



# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 230/2020



PROMOSSA DA



\*\*\*\*\*

CONTRO



\*\*\*\*\*



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Silvia Cocco**



Consulente Tecnico d'Ufficio: **Ing. Daniela Usai**



PREMESSA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito	Eseguito	Risposta sintetica al quesito	Pag.
QUESITO 1			3
Inviare all'esecutato l'informativa per il debitore	X	Inviata tramite raccomandata a.r.	
QUESITO 2			3
a) Verificare completezza documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.	X	Verificata completezza	
a.1) estratto del catasto e certificati delle trascrizioni e iscrizioni effettuate negli ultimi vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento	X		
a.2) certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei regiatri immobiliari	X		
b) Predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	X		
c) Acquisire ove non depositati			
c.1) mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene			
c.2) certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni)	X	Non necessario non trattandosi di terreni	
d) Acquisire atto di provenienza ultraventennale	X	Allegato 6	
e) Verificare deposito certificato stato civile dell'esecutato ed in difetto acquisizione	X	Non necessario non trattandosi di persona fisica	
QUESITO 3			8
Descrivere l'immobile, indicando dettagliatamente:	X		
• comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno	X	Immobili a Cagliari in Via dei Carroz n. 14 - 14/A al piano 1	
• caratteristiche interne ed esterne	X		
• superficie calpestabile in mq	X		
• confini	X		
• dati catastali attuali	X		
• eventuali pertinenze	X		
• accessori e millesimi di parti comuni	X		
QUESITO 4			12
Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:	X	Conformità accertata	
a) i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione, evidenziando se:			
b) i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene			

Dott.Ing. Danela Usai

Via Armando Diaz n. 12 - 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it - PEC: daniela.usai@ingpec.eu

c) i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato			
<b>QUESITO 5</b>			13
Procedere:			
-all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto, salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione;	X	Non necessario	
- ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;	X		
<b>QUESITO 6</b>			14
Indicare:			
1) l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	X	Zona D confermata	
2) la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia:	X	Non conforme per esecuzione opere interne e fusione sub	
- descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'immobile sia sanabile ed eventualmente quantificare i costi di sanatoria	X		
- verificare l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento , i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere	X	Non presenti istanze di condono	
-verificare ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino in condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisare se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;	X		
3) l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità	X	Allegato 5	
<b>QUESITO 7</b>			17
Dire se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti	X	Unico lotto	
- se è possibile procedere alla loro formazione	X	Non possibile	

Dott.Ing. Danela Usai

Via Armando Diaz n. 12 - 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it - PEC: daniela.usai@ingpec.eu



QUESITO 8			18
Dire se:			
- l'immobile è pignorato solo pro quota, indicare i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante	X	Pignorati per intero	
-l'immobile è divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro			
- se l'immobile non è divisibile in natura, procedere 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			
QUESITO 9			19
Accertare se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare:	X	Gli immobili al momento non sono occupati ad eccezione del sub 65	
- il titolo vantato dal terzo	X	Accordo verbale	
- la data di registrazione della locazione			
- il corrispettivo della locazione esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato	X		
- la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta	X		
- l'eventuale data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio			
QUESITO 10			20
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale	X	Non sussiste il caso	
QUESITO 11			20
Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	X	Non risultano tali vincoli	
QUESITO 12			20
Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli	X	Non risultano tali vincoli	
QUESITO 13			20
Determinare il valore dell'immobile:	X		
- procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo			

Dott.Ing. Danela Usai

Via Armando Diaz n. 12 - 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it - PEC: daniela.usai@ingpec.eu



- esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute			
QUESITO 14			23
Acquisire informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato	X		
QUESITO 15			23
Predisporre la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti	X		



## 1. Premessa

La sottoscritta Ing. Usai Daniela, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 6035 e con studio professionale in Quartu Sant'Elena in Via Armando Diaz n. 12, veniva nominata, con provvedimento del 12/06/2025 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Silvia Cocco, Consulente Tecnico d'Ufficio per la Procedura Esecutiva n. 230/2020 promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* La sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato giuramento il 24/06/2025.

Nell'atto di pignoramento immobiliare i beni immobiliari soggetti a pignoramento situati nel Comune di Cagliari vengono indicati come segue:

A) *piena proprietà di porzione di complesso immobiliare, disposta al piano primo, censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Cagliari alla sezione A, foglio 12, mappale 1815, subalterno 65, via Dei Valenzani n. 12 e n. 14, P. 1, zona censuaria I, categoria D/6, rendita catastale euro 4.314,00;*

B) *piena proprietà di porzione di complesso immobiliare, disposta al piano primo, censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Cagliari alla sezione A, foglio 12, mappale 1815, subalterno 66, via Dei Valenzani n. 12 e n. 14, P. 1, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita catastale euro 9.602,00;*

C) *piena proprietà di porzione di complesso immobiliare, disposta al piano primo, censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Cagliari alla sezione A, foglio 12, mappale 1815, subalterno 67, via Dei Valenzani n. 12 e n. 14, P. 1, zona censuaria 1, categoria D/3, rendita catastale euro 6.342,00;*

D) *piena proprietà di porzione di complesso immobiliare, disposta al piano primo, censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Cagliari alla sezione A, foglio 12, mappale 1815, subalterno 68, via Dei Valenzani n. 12 e n. 14, P. 1, zona censuaria 1, categoria D/3, rendita catastale euro 714,00”*

1

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: [dani.usai@tiscali.it](mailto:dani.usai@tiscali.it) – PEC: [daniela.usai@ingpec.eu](mailto:daniela.usai@ingpec.eu)

## **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Per lo svolgimento delle operazioni di consulenza, inizialmente la sottoscritta, in data 01/08/2025 ha richiesto telematicamente le visure catastali e le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento, in data 28/10/2025 l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni nella piattaforma Sister. Attualmente non è presente nessun elaborato planimetrico per gli immobili oggetto di procedura.

In data 20/09/2025 la scrivente ha effettuato delle ispezioni ipotecarie per gli immobili oggetto di pignoramento attraverso la piattaforma Sister.

Il 30/09/2025 la sottoscritta ha richiesto al Comune di Cagliari, tramite posta elettronica certificata, mediante la procedura di "accesso agli atti", copia di tutta la documentazione depositata comprendente eventuali autorizzazioni o concessioni edilizie, certificato di agibilità o qualunque altro atto inerente i beni immobili oggetto di pignoramento. La sottoscritta ha ricevuto quanto richiesto il 21/10/2025.

In data 23/10/2025 la sottoscritta ha inviato al Servizio SUAPE del Comune di Cagliari, tramite posta elettronica certificata, una richiesta di accesso agli atti SUAPE per i beni immobili interessati dalla procedura esecutiva, ricevendo quanto richiesto il 28/11/2025.

Il 28/10/2025 la sottoscritta ha richiesto tramite posta elettronica certificata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Territoriale di Cagliari 1, se fossero al momento presenti dei contratti di locazione relativi agli immobili oggetto di pignoramento, ricevendo, dopo due ulteriori solleciti inviati in data 09/01/2026 e 02/02/2026, un riscontro da tale ufficio in data 03/02/2026.

In data 03/12/2025 la sottoscritta ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo dei beni oggetto di perizia tramite posta elettronica certificata al Dott. Pierluigi Maria Tenaglia, legale del creditore, ed alla Dott.ssa Stefania Corrias, legale del creditore intervenuto.

Il 16/12/2025, data indicata nelle comunicazioni per l'inizio delle operazioni peritali, in accordo con il rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie, la sottoscritta

2

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: [dani.usai@tiscali.it](mailto:dani.usai@tiscali.it) – PEC: [daniela.usai@ingpec.eu](mailto:daniela.usai@ingpec.eu)

si è recata presso gli immobili oggetto di perizia per effettuare il sopralluogo. In sede di sopralluogo non è stato possibile effettuare un rilievo degli immobili in quanto questi ultimi sono in gran parte occupati da rifiuti come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata (Allegato 2), bensì sono state rilevate, dove possibile, alcune misure da raffrontare con le planimetrie catastali e le piante comunali ed è stato verificato lo stato dei luoghi rilevando alcune difformità come meglio indicato successivamente nelle risposte ai quesiti.

Il 02/01/2026 la sottoscritta ha richiesto telematicamente nella piattaforma Sister la nota di trascrizione dell'atto di provenienza degli immobili oggetto di esecuzione.

Infine in data 03/02/2026, essendo intercorsi vari mesi fra le ricerche effettuate dall'inizio delle operazioni peritali nella piattaforma Sister e il deposito della relazione di consulenza tecnica, la sottoscritta ha ritenuto opportuno effettuare una nuova ricerca per gli immobili oggetto di esecuzione per verificare eventuali variazioni. Non essendo stata riscontrata alcuna variazione si ritiene sufficiente allegare soltanto la prima documentazione richiesta.

### **3. Risposte ai quesiti**

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

La sottoscritta ha provveduto ad inviare a \*\*\*\*\* l'informativa per il debitore a mezzo lettera raccomandata a. r. in data 04/08/2025 all'indirizzo riportato negli atti presenti nel fascicolo. Tale raccomandata è stata riconsegnata alla sottoscritta per “destinatario sconosciuto”.

*2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di*

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

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

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

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante del certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

Dopo aver esaminato la documentazione presente nel fascicolo della procedura in oggetto, comprendente la certificazione notarile attestante le risultanze dei registri ipotecari e catastali, la sottoscritta ha effettuato delle ricerche telematiche presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari che hanno confermato la completezza della suindicata certificazione ad eccezione della mancanza della trascrizione del 23/05/2016 riguardante una domanda giudiziale per accertamento di diritti reali. Si precisa anche che, dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, gli identificativi catastali degli immobili oggetto di pignoramento presenti nelle iscrizioni e nelle trascrizioni del 31/12/2014 e del 23/05/2016 risultano differenti da quelli riportati nella trascrizione del 15/09/2020 per la presenza della sezione nelle prime ma non nell'ultima.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE del 15/07/2011: IPOTECA VOLONTARIA** Registro Particolare n.4174 Registro Generale n. 21981 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Repertorio n. 42367/19518 del 08/07/2011, Pubblico Ufficiale Notaio Enrico Ricetto

**Favore:**

\*\*\*\*\* con sede in Cagliari

**Contro:**

\*\*\*\*\* con sede in Cagliari, C.F./P.I. \*\*\*\*\*

**Immobili:**

Comune di Cagliari:

- Fabbricato, Categoria D/6, distinto al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 12 Mappale 1815 Sub 65;
- Fabbricato, Categoria D/8, distinto al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 12 Mappale 1815 Sub 66;
- Fabbricato, Categoria D/3, distinto al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 12 Mappale



1815 Sub 67;

- Fabbricato, Categoria D/3, distinto al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 12 Mappale

1815 Sub 68

**ISCRIZIONE del 07/08/2014: IPOTECA LEGALE** Registro Particolare n. 2112  
Registro Generale n. 19364 derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL  
1973), Repertorio n. 1606/2514 del 04/08/2014, Pubblico Ufficiale Equitalia Centro  
S.p.A.



**Favore:**

\*\*\*\*\* Con sede in Firenze



**Contro:**

\*\*\*\*\* con sede in Cagliari, C.F./P.I. \*\*\*\*\*

**Immobili:**

Comune di Cagliari:

- Fabbricato, Categoria D/6, distinto al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 12 Mappale  
1815 Sub 65;

- Fabbricato, Categoria D/8, distinto al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 12 Mappale  
1815 Sub 66;

- Fabbricato, Categoria D/3, distinto al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 12 Mappale  
1815 Sub 67;

- Fabbricato, Categoria D/3, distinto al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 12 Mappale  
1815 Sub 68

**TRASCRIZIONE del 31/12/2014: ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Registro Particolare n. 26331  
Registro Generale n. 32861, Repertorio n. 7594/2014 del 01/12/2014, Pubblico  
Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO



**Favore:**

\*\*\*\*\* con sede in Cagliari



6

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 - 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: [dani.usai@tiscali.it](mailto:dani.usai@tiscali.it) - PEC: [daniela.usai@ingpec.eu](mailto:daniela.usai@ingpec.eu)



**Contro:**

\*\*\*\*\* con sede in Cagliari, C.F./P.I. \*\*\*\*\*

**Immobili:**

Comune di Cagliari:

- Fabbricato, Categoria D/6, distinto al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 12 Mappale 1815 Sub 65;
- Fabbricato, Categoria D/8, distinto al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 12 Mappale 1815 Sub 66;
- Fabbricato, Categoria D/3, distinto al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 12 Mappale 1815 Sub 67;
- Fabbricato, Categoria D/3, distinto al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 12 Mappale 1815 Sub 68

**TRASCRIZIONE del 15/09/2020: ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Registro Particolare n. 16539,  
Registro Generale n. 22396, Repertorio n. 2397/2020 del 12/08/2020, Pubblico  
Ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI

**Favore:**

\*\*\*\*\* con sede in Conegliano, C.F. \*\*\*\*\*

**Contro:**

\*\*\*\*\* con sede in Cagliari, C.F./P.I. \*\*\*\*\*

**Immobili:**

Comune di Cagliari:

- Fabbricato, Categoria D/6, distinto al N.C.E.U. al Foglio 12 Mappale 1815 Sub 65;
- Fabbricato, Categoria D/8, distinto al N.C.E.U. al Foglio 12 Mappale 1815 Sub 66;
- Fabbricato, Categoria D/3, distinto al N.C.E.U. al Foglio 12 Mappale 1815 Sub 67;
- Fabbricato, Categoria D/3, distinto al N.C.E.U. al Foglio 12 Mappale 1815 Sub 68

La sottoscritta ha verificato attraverso delle ricerche telematiche presso la

7

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 - 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: [dani.usai@tiscali.it](mailto:dani.usai@tiscali.it) - PEC: [daniela.usai@ingpec.eu](mailto:daniela.usai@ingpec.eu)



Conservatoria di Cagliari la cronistoria dei titoli di provenienza del ventennio presente all'interno della certificazione notarile. In tale certificazione, si riporta che l'acquisizione degli immobili oggetto di pignoramento di proprietà del debitore, \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*), è avvenuta attraverso un Decreto di trasferimento immobili emesso dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Cagliari in data 27/11/1998 non ricadente quindi all'interno del ventennio. Si riportano di seguito gli estremi della trascrizione del Decreto di trasferimento:

**TRASCRIZIONE del 21/01/1999: ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI** Registro Particolare n. 941, Registro Generale n. 1296, Repertorio n. 413/98 del 27/11/1998, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE SEZ. FALLIMENTARE

**Favore:**

\*\*\*\*\* con sede in Cagliari, C.F./P.I. \*\*\*\*\*

**Contro:**

\*\*\*\*\* con sede in Cagliari, C.F. \*\*\*\*\*

**Immobili:**

Comune di Cagliari:

- Fabbricato, Categoria D/8, distinto al N.C.E.U. al Foglio 12 Mappale 1436 Sub 45;
- Fabbricato, Categoria D/8, distinto al N.C.E.U. al Foglio 12 Mappale 1436 Sub 46;
- Fabbricato, Categoria D/8, distinto al N.C.E.U. al Foglio 12 Mappale 1436 Sub 47

Infine la sottoscritta, per quanto concerne il punto e) del quesito non ha ovviamente richiesto alcun certificato non essendo la parte debitrice una persona fisica bensì una società.

3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,*

*caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc..)*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono una palestra (sub 65), un ristorante (sub 66), una galleria (sub 67) e un guardaroba (sub 68) siti nel Comune di Cagliari in Via dei Carroz n. 14 – 14/A.

Si riportano, schematizzati in tabella, i dati catastali attuali di ciascuno dei sub richiesti dal quesito.

DATI IDENTIFICATIVI			
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
A	12	1815	65
DATI DI CLASSAMENTO			
ZONA CENSUARIA	CATEGORIA	RENDITA	
1	D/6	€ 4.314,00	
<b>INDIRIZZO:</b> Via Dei Carroz n. 14 – 14/A– Cagliari – Piano 1			

DATI IDENTIFICATIVI			
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
A	12	1815	66
DATI DI CLASSAMENTO			
ZONA CENSUARIA	CATEGORIA	RENDITA	
1	D/8	€ 9.602,00	
<b>INDIRIZZO:</b> Via Dei Carroz n. 14 – 14/A– Cagliari – Piano 1			

DATI IDENTIFICATIVI			
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
A	12	1815	67
DATI DI CLASSAMENTO			
ZONA CENSUARIA	CATEGORIA	RENDITA	
1	D/3	€ 6.342,00	
<b>INDIRIZZO:</b> Via Dei Carroz n. 14 – 14/A– Cagliari – Piano 1			



DATI IDENTIFICATIVI			
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
A	12	1815	68
DATI DI CLASSAMENTO			
ZONA CENSUARIA	CATEGORIA	RENDITA	
1	D/3	€ 714,00	
<b>INDIRIZZO:</b> Via Dei Carroz n. 14 – 14/A– Cagliari – Piano 1			

Si precisa però che nelle visure catastali gli immobili risultano ubicati in Via Dei Carroz n. 14–14/A mentre nelle planimetrie catastali in Via Dei Valenzani n. 12-14, in quanto le planimetrie catastali sono precedenti alla variazione toponomastica del 2020.

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento si trovano al primo piano.

Il sub 65 secondo quanto indicato nella planimetria catastale dovrebbe ospitare un unico ambiente destinato a palestra ma allo stato attuale ospita un archivio e un corridoio. Oltre alla realizzazione del corridoio è stata evidenziata un'altra modifica rispetto alle planimetrie. Più precisamente secondo gli elaborati grafici allegati all'accertamento di conformità, ultimo titolo edilizio presente al Comune di Cagliari, l'accesso alla palestra dovrebbe essere garantito o da un corridoio presente nel sub 66 e comune ad esso o da un corridoio, non presente nelle planimetrie catastali, che si dovrebbe affacciare nella parte posteriore dell'immobile, invece nella realtà tali accessi non sono più fruibili e all'interno del sub 65 è stato realizzato un muro che porta all'esclusione dal sub 65 di una piccola porzione di quest'ultimo che allo stato attuale risulta accorpata al sub 66.

Il sub 66 secondo quanto indicato nella planimetria catastale dovrebbe ospitare una cucina con antibagno e relativo bagno, una prima sala ristorante, antibagni e bagni, una seconda sala ristorante ed un corridoio, mentre negli elaborati grafici allegati all'accertamento di conformità, il sub 66 dovrebbe ospitare gli stessi ambienti presenti nelle planimetrie catastali con la presenza però all'interno della prima sala ristorante di uno spazio destinato a bar. Allo stato attuale nella prima sala ristorante non è più

10

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: [dani.usai@tiscali.it](mailto:dani.usai@tiscali.it) – PEC: [daniela.usai@ingpec.eu](mailto:daniela.usai@ingpec.eu)



individuabile il bar e la seconda sala ristorante è stata divisa in più spazi. Infine come già riportato nella descrizione del sub 65, al sub 66 è stata accorpata una piccola porzione del sub 65.

Il sub 67 secondo quanto indicato nella planimetria catastale dovrebbe ospitare una galleria, una pedana ed un ripostiglio, mentre negli elaborati grafici allegati all'accertamento di conformità, nell'area occupata dal sub 67 compaiono una galleria con un'area destinata a bar, una pedana ed un ripostiglio e risulta essere presente un accesso diretto alla discoteca adiacente. Allo stato attuale il ripostiglio non è più presente e durante il sopralluogo è stato possibile individuare l'area destinata a bar ma non l'accesso alla discoteca.

Il sub 68 nella planimetria catastale è occupato da un guardaroba così come negli elaborati grafici allegati all'accertamento di conformità in cui risulta un accesso diretto alla discoteca adiacente. Allo stato attuale non è più presente il muro di separazione con il sub 67 e i due sub risultano uniti e costituiscono un unico ambiente accessibile sia dal sub 66 sia da una rampa esterna.

Quanto appena descritto, è stato rilevato dalla sottoscritta visivamente ma, come già spiegato nello svolgimento delle operazioni peritali, non è stato possibile effettuare un rilievo planimetrico in quanto gli spazi costituenti i vari sub non sono completamente calpestabili per la presenza di rifiuti.

Dall'analisi delle finiture, si rileva che i placcaggi dei bagni, degli antibagni e della cucina sono realizzati con piastrelle in ceramica; i sanitari e la rubinetteria possono essere definiti "comuni"; gli infissi interni in alcuni casi sono smontati e accatastati mentre gli infissi esterni in alcuni casi versano in cattive condizioni.

Allo stato attuale in alcuni spazi sul solaio di calpestio è stata posta una guaina al fine di impermeabilizzare la pavimentazione e sopperire alle infiltrazioni che gli allagamenti creano nel solaio del piano terra.

Come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata, gli immobili necessitano del rifacimento dell'impianto elettrico, mentre non è stato possibile

11

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 - 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: [dani.usai@tiscali.it](mailto:dani.usai@tiscali.it) - PEC: [daniela.usai@ingpec.eu](mailto:daniela.usai@ingpec.eu)

effettuare alcuna verifica per l'impianto idrico sanitario.

Infine, per quanto riguarda i confini, l'immobile si affaccia anteriormente sul cortile prospiciente sulla Via dei Carroz, per gli altri tre lati confina con altre proprietà.

Si ritiene opportuno sottolineare anche che, come sarà specificato successivamente nel quesito 7, sul lotto oggetto di esecuzione grava una servitù di passaggio come indicata anche nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza dei beni oggetto di pignoramento nella Sezione D. Tale servitù di passaggio gravante sul lotto è espressamente indicata anche nell'atto con cui la proprietà confinante ha acquistato una porzione del fabbricato in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento con i quali è parzialmente confinante.

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

La sottoscritta ha rilevato delle difformità tra lo stato attuale dei beni, le visure catastali, le planimetrie catastali, l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione dello stesso pignoramento sia per quanto concerne l'indirizzo sia per quanto concerne la sezione urbana. Più precisamente ha rilevato che:

- l'indirizzo attuale degli immobili è Via Dei Carroz n. 14 – 14/A;

- l'indirizzo riportato nelle visure catastali è Via Dei Carroz n. 14 – 14/A e la sezione urbana A;

12

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: [dani.usai@tiscali.it](mailto:dani.usai@tiscali.it) – PEC: [daniela.usai@ingpec.eu](mailto:daniela.usai@ingpec.eu)

- l'indirizzo riportato nelle planimetrie catastali è Via Dei Valenzani n. 12 – 14 e la sezione urbana A;

- l'indirizzo riportato nell'atto di pignoramento è Via Dei Valenzani n. 12 – 14 e la sezione urbana A;

- l'indirizzo riportato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento è Via Dei Valenzani n. 12 – 14 ma non è stata riportata alcuna sezione urbana.

Tutto ciò premesso, si può affermare che i dati indicati in pignoramento hanno in precedenza individuato gli immobili oggetto di pignoramento ed in alcuni documenti, come ad esempio nelle planimetrie catastali, li individuano tuttora, essendo queste ultime antecedenti alla variazione toponomastica del 2020.

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

Secondo quanto rilevato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo, gli immobili oggetto di esecuzione sono regolarmente accatastati anche se sono state apportate alcune modifiche interne e in alcuni casi non sono state rispettate le regolari separazioni tra i diversi sub, più precisamente:

- all'interno del sub 65 è stato realizzato un muro che ha portato all'esclusione di una piccola porzione dello stesso e tale porzione allo stato attuale risulta accorpata al sub 66;

- il sub 65 non è più accessibile direttamente dall'esterno bensì solo dal sub 66 e dall'immobile adiacente di proprietà di terzi;

- nel sub 65 e nel sub 66 sono state aggiunte delle partizioni interne;
- il sub 67 ed il sub 68 sono stati uniti essendo stato demolito il muro di separazione;
- nel sub 67 è stato eliminato il ripostiglio.

Queste ultime variazioni sopra indicate potrebbero essere eliminate riportando la conformazione dei sub allo stato edilizio approvato e secondo le planimetrie catastali attuali oppure, dopo opportune regolarizzazioni a livello edilizio potrebbero essere regolarizzate a livello catastale presentando una variazione catastale.

Qualora per il sub 65 non si optasse per riportare la planimetria secondo i titoli edilizi approvati sarebbe comunque necessario valutare, qualora lo si volesse rendere indipendente, delle opportune modifiche per consentire comunque un accesso indipendente dall'esterno non presente allo stato attuale.

Per il sub 67 e il sub 68 si potrebbe anche procedere con la soppressione degli stessi sub e la creazione di un nuovo unico sub.

6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presenza di istanze di*

condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino in condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

I beni oggetto di pignoramento, indicati nell'atto di pignoramento come:

A) piena proprietà di porzione di complesso immobiliare, disposta al piano primo, censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Cagliari alla sezione A, foglio 12, mappale 1815, subalterno 65, via Dei Valenzani n. 12 e n. 14, P. 1, zona censuaria 1, categoria D/6, rendita catastale euro 4.314,00;

B) piena proprietà di porzione di complesso immobiliare, disposta al piano primo, censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Cagliari alla sezione A, foglio 12, mappale 1815, subalterno 66, via Dei Valenzani n. 12 e n. 14, P. 1, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita catastale euro 9.602,00;

C) piena proprietà di porzione di complesso immobiliare, disposta al piano primo, censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Cagliari alla sezione A, foglio 12, mappale 1815, subalterno 67, via Dei Valenzani n. 12 e n. 14, P. 1, zona censuaria 1, categoria D/3, rendita catastale euro 6.342,00;

D) piena proprietà di porzione di complesso immobiliare, disposta al piano primo, censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Cagliari alla sezione A, foglio 12,

mappale 1815, subalterno 68, via Dei Valenzani n. 12 e n. 14, P. 1, zona censuaria 1, categoria D/3, rendita catastale euro 714,00”

si trovano nella Zona D – Zone D confermate del Comune di Cagliari.

Secondo i documenti ricevuti dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficio Suape del Comune di Cagliari in seguito alla richiesta di accesso agli atti, i titoli edilizi rilasciati per l'immobile oggetto di esecuzione sono:

- Licenza di costruzione del 14/06/1972 Prot. n. 7039 con progetto approvato in data 15/02/1972 Prot. n. 1743

- Concessione edilizia del 11/02/1982 Prot. n. 1934;

- Autorizzazione alle modifiche interne e di prospetto del 06/09/1988 con progetto approvato in data 09/08/1988 Prot. n. 10250;

- Concessione edilizia del 24/11/1988 Prot. n. 15060 con progetto approvato in data 07/11/1988 Prot. n. 13864

- Progetto approvato in data 09/05/1990 Prot. n. 6751

- Autorizzazione n. 1102/94A del 21/11/1994 con progetto approvato in data 21/11/1994 Prot. n. 16557

- Autorizzazione n. 940/2005A del 17/08/2005 con progetto approvato in data 12/08/2005 Prot. n. 18996

- Determinazioni n. 10128/2011 del 11/10/2011 – Accertamento di conformità - Comune di Cagliari – Sportello unico per le attività produttive

- Richiesta proroga del titolo abilitativo – Protocollo 224593/2012 del 02/11/2012

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono conformi rispetto agli elaborati tecnici allegati all'accertamento di conformità per le seguenti difformità:

1) nel sub 65, destinato a palestra:

- è stato realizzato un muro escludendo una porzione dell'immobile che è stata accorpata al sub 66;

- è stata realizzata una partizione interna;

- non è più presente un corridoio che nell'ultimo titolo edilizio si affacciava sulla

parte posteriore;

2) nel sub 66 destinato a ristorante:

- nella sala ristorante 1 non è più individuabile uno spazio destinato a bar;
- la sala ristorante 2 presenta alcune nuove partizioni interne;

3) il sub 67 destinato a galleria ed il sub 68 destinato a guardaroba sono stati uniti con la demolizione del muro di separazione;

4) nel sub 67 non è più presente il ripostiglio e non esiste più il collegamento con la discoteca, così come per il sub 68.

Infine, secondo quanto consegnato alla sottoscritta in sede di accesso agli atti presso il Comune di Cagliari per gli immobili oggetto di pignoramento è stato rilasciato il “Certificato di agibilità n. 39/2005” Prot. n. 100713/23239 del 13/10/2005. In tale certificato gli immobili oggetto di pignoramento risultano indicati con i vecchi identificativi catastali. Si ritiene opportuno sottolineare però che, per le difformità accertate in sede di sopralluogo sopra indicate, sia opportuno procedere eventualmente con delle verifiche per valutarne la validità.

*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;*

I beni oggetto di pignoramento distinti al N.C.E.U. alla sezione A Foglio 12, Mappale 1815, sub. 65, sub 66, sub 67 e sub 68 e siti nel Comune di Cagliari in Via Dei Carroz n. 14 – 14/A non possono essere venduti in più lotti, infatti, come riportato dalla sottoscritta anche nel quesito 5, allo stato attuale i confini fra i quattro sub non corrispondono alla situazione approvata a livello comunale e catastale e come nel caso

17

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: [dani.usai@tiscali.it](mailto:dani.usai@tiscali.it) – PEC: [daniela.usai@ingpec.eu](mailto:daniela.usai@ingpec.eu)



del sub 67 e sub 68 non è più presente una separazione. Tale motivazione è rafforzata anche dal fatto che non è stato possibile effettuare un normale sopralluogo per via dei rifiuti presenti all'interno degli immobili e quindi non è stato possibile studiare la possibilità di valutare gli immobili riportandoli allo stato originale con opportuni lavori o in alternativa valutare gli immobili secondo la nuova conformazione quantificando le spese per la necessaria regolarizzazione. Tutto ciò premesso si ritiene allo stato attuale opportuno vendere in un unico lotto.

Si precisa che, come già specificato nel quesito 3, il lotto oggetto di vendita sarà gravato da una servitù di passaggio come indicata anche nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza dei beni oggetto di pignoramento nella Sezione D. Anche nell'atto con cui la proprietà confinante ha acquistato una porzione del fabbricato in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento è espressamente indicata la servitù di passaggio gravante sugli stessi immobili. La copia di tale atto è in possesso della sottoscritta così come la planimetria allegata allo stesso atto in cui è indicata la servitù di passaggio e sono a disposizione presso lo studio della sottoscritta qualora fosse necessario visionarli.

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;

Dal fascicolo della procedura si evince che dei beni oggetto di pignoramento la società \*\*\*\*\* risulta l'unica proprietaria. Tutto ciò è confermato anche dalle visure catastali effettuate telematicamente dalla sottoscritta.

9) *accerti se l'immobile è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari”*

*(e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”)*

*oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo*

*vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se*

*corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei*

*creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato***

*(ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita*

*con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta*

*(e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al*

*giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata e lo stato della causa*

*eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti*

*rinvenuti o esibiti);*

Dalle ricerche effettuate all'Ufficio del Registro dalla sottoscritta non risultano registrati contratti di locazione per gli immobili oggetto di pignoramento.

La sottoscritta in sede di sopralluogo ha verificato che gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi ad eccezione del sub 65 occupato dal \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* Questa occupazione, secondo quanto dichiarato dal Sig. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* per conto del \*\*\*\*\* , deriverebbe da un

accordo verbale secondo il quale, non avendo il debitore rispettato il diritto di servitù di

passaggio per il \*\*\*\*\* come da atti di vendita, il debitore concedeva allo stesso \*\*\*\*\*

l'occupazione del sub 65. Si ribadisce che suddetto accordo risulta essere di tipo verbale

19

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: [dani.usai@tiscali.it](mailto:dani.usai@tiscali.it) – PEC: [daniela.usai@ingpec.eu](mailto:daniela.usai@ingpec.eu)

in quanto su richiesta della sottoscritta non è stato possibile presentare alcuno documento.

10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Per gli immobili oggetto di pignoramento non si pone il caso di immobili occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato trattandosi di una società.

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

Sui beni pignorati al momento non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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

I beni pignorati non dovrebbero risultare gravati da censo, livello o uso civico.

13) *determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata*

20

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 - 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: [dani.usai@tiscali.it](mailto:dani.usai@tiscali.it) - PEC: [daniela.usai@ingpec.eu](mailto:daniela.usai@ingpec.eu)



*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Per quanto concerne la valutazione gli immobili oggetto di pignoramento, per le motivazioni meglio specificate nei quesiti sopra, si è proceduto anche in questo caso con un'unica valutazione.

La valutazione relativa al lotto è stata condotta secondo il criterio del “più probabile valore di mercato”.

A tal fine è stata condotta un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare prendendo in considerazione gli immobili al momento in vendita comparabili a quello oggetto di stima. Per fare ciò, la sottoscritta ha preso informazioni da alcune agenzie immobiliari, oltre ad aver valutato alcuni annunci di vendite di immobili reperiti sui siti Internet.

Al contempo, per avere conferma della conclusione a cui si è giunti analizzando il mercato, si è proceduto anche per una seconda via, esaminando i dati più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), più precisamente del primo semestre del 2025, riferiti sia alla zona “Periferica/IS MIRRIONIS – MONTE CLARO” sia alla zona “Periferica/PIRRI CENTRO – MONREALE – SANTA MARIA CHIARA” del Comune di Cagliari ricadendo il lotto oggetto di stima in una zona di confine. È stato considerato l'intervallo, relativo agli immobili a destinazione commerciale e uguale per entrambe le zone, tra il valore di mercato minimo, 1100 €/mq, e quello massimo, 1800 €/mq. All'interno di questo intervallo si è ritenuto corretto considerare il valore minimo pari a 1100 €/mq, necessitando gli immobili costituenti il lotto di una manutenzione straordinaria con conseguenti spese sia per i lavori di manutenzione, sia per le regolarizzazioni edilizie e catastali e di conseguenza per le spese di un tecnico.

21

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: [dani.usai@tiscali.it](mailto:dani.usai@tiscali.it) – PEC: [daniela.usai@ingpec.eu](mailto:daniela.usai@ingpec.eu)

Per il calcolo della superficie commerciale si è considerato il contorno dell'intero lotto costituito dai quattro sub epurato dal 50% della superficie delle pareti perimetrali di confine, in quanto la superficie calpestabile, la superficie delle pareti divisorie interne e la superficie delle pareti perimetrali tra i sub oggetto di pignoramento andrebbero tutte considerate al 100%. Da tale calcolo la superficie commerciale totale del lotto risulta pari a circa 875 mq.

Dopo aver calcolato la superficie commerciale, è possibile calcolare, attraverso la tabella riportata di seguito, il valore medio unitario di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento:

<b>CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO =	1100 €/mq
SUPERFICIE COMMERCIALE =	875 mq
$V_m = 1100 \text{ €/mq} \times 875 \text{ mq} =$	<b>€ 962.500,00</b>

Al valore di mercato appena calcolato deve essere applicata una riduzione per la servitù di passaggio gravante sul lotto di cui si è parlato sopra da calcolare pari al 5% trattandosi di una servitù pedonale e non assidua.

Infine va applicata anche la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ritenuta dalla sottoscritta valutabile al 10%.

Tutto ciò premesso può essere così riassunto:

<b>CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE CON OPPORTUNE DETRAZIONI</b>	
VALORE DI MERCATO $V_m =$	€ 962.500,00
RIDUZIONE PER SERVITÙ DI PASSAGGIO =	€ 48.125,00
RIDUZIONE DELL'ASSENZA PER GARANZIA DI VIZI =	€ 91.437,50
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE (in arrotondamento) =	<b>€ 822.937,00</b>

Secondo quanto sopra esposto, il valore di mercato del lotto costituito dagli immobili oggetto di pignoramento, siti in Via Dei Carroz n. 14 – 14/A nel Comune di

Cagliari, distinti al N.C.E.U. al foglio 12 mappale 1815 sub 65, sub 66, sub 67 e sub 68, di proprietà di \*\*\*\*\* , è, quindi, **V = 822.937,00 €**.

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

Secondo quanto riferito alla sottoscritta dall'amministratore di condominio, il Dott. \*\*\*\*\* , da bilancio preventivo 2025/2026, le spese annue per l'unità intestata al debitore, sono pari a € 1.038,75. Inoltre al momento sarebbero necessari nel condominio dei lavori straordinari non ancora realizzati per mancanza di fondi, di cui la quota del debitore sarebbe pari a € 1.997,68. Infine, per quanto concerne eventuali spese condominiali non pagate, il Condominio Via dei Carroz 14/16/18 di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è già intervenuto nella procedura esecutiva per cui si sta redigendo la presente perizia per oneri condominiali dovuti dal debitore.

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

La sottoscritta ha predisposto e depositato telematicamente quanto richiesto dal quesito.

23

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 - 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: [dani.usai@tiscali.it](mailto:dani.usai@tiscali.it) - PEC: [daniela.usai@ingpec.eu](mailto:daniela.usai@ingpec.eu)

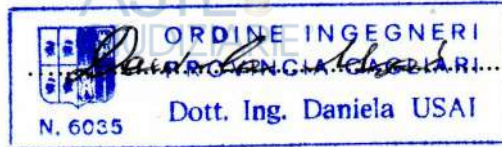


La sottoscritta, con la presente relazione e con gli allegati che seguono, ritiene di aver evaso con professionalità l'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, e rimane a disposizione qualora dovesse necessitare un qualunque chiarimento o richiesta d'integrazione.



Quartu Sant'Elena, 12 Febbraio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio





**ALLEGATI**





### Allegato 1

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Foto 1: Veduta da Via dei Carroz



Foto 2: Veduta dal cortile interno





Foto 3: Veduta dal cortile interno



Foto 4: Veduta dal cortile interno





Foto 5: Particolare del prospetto sul cortile interno



Foto 6: Particolare del prospetto sul cortile interno



Foto 7: Particolare del prospetto sul cortile interno



Foto 8: Particolare del prospetto e della rampa delle scale di accesso sul cortile interno





**IMMOBILE DISTINTO AL N.C.E.U.  
ALLA SEZIONE URBANA A FOGLIO 12 MAPPALE 1815  
SUBALTERNO 65**





Foto 1: Palestra allo stato attuale adibita ad archivio



Foto 2: Palestra allo stato attuale adibita ad archivio



Foto 3: Palestra allo stato attuale adibita ad archivio



Foto 4: Corridoio non presente nelle planimetrie





Foto 5: Porzione della palestra (sub 65) allo stato attuale inglobata nel sub 66





**IMMOBILE DISTINTO AL N.C.E.U.  
ALLA SEZIONE URBANA A FOGLIO 12 MAPPALE 1815  
SUBALTERNO 66**





Foto 1: Particolare dei rifiuti presenti nella cucina



Foto 2: Particolare della cucina



Foto 3: Particolare della cucina





ASTE  
GIUDIZIARIE® Foto 4: Particolare della cucina





Foto 5: Particolare dell'antibagno





Foto 6: Particolare del bagno



Foto 7: Particolare del bagno e dell'antibagno



Foto 8: Particolare del bagno



Foto 9: Particolare del bagno e dell'antibagno





Foto 10: Sala ristorante 1



Foto 11: Sala ristorante 1





Foto 12: Sala ristorante 1



Foto 13: Particolare degli accessi dalla sala ristorante 1 alla cucina e all'antibagno





Foto 14: Particolare dell'accesso dalla sala ristorante 1 alla cucina



Foto 15: Sala ristorante 1





Foto 16: Sala ristorante 1



Foto 17: Particolare degli accessi dalla sala ristorante 1 all'antibagno





Foto 18: Antibagno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 19: Antibagno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Foto 20: Antibagno



Foto 21: Antibagno





Foto 22: Bagno



Foto 23: Bagno





Foto 24: Bagno



Foto 25: Bagno





Foto 26: Corridoio di passaggio da sala ristorante 1 a sala ristorante 2 non presente in planimetria



Foto 27: Corridoio di passaggio da sala ristorante 1 a sala ristorante 2 non presente in planimetria





Foto 28: Particolare dell'impianto nel corridoio di passaggio

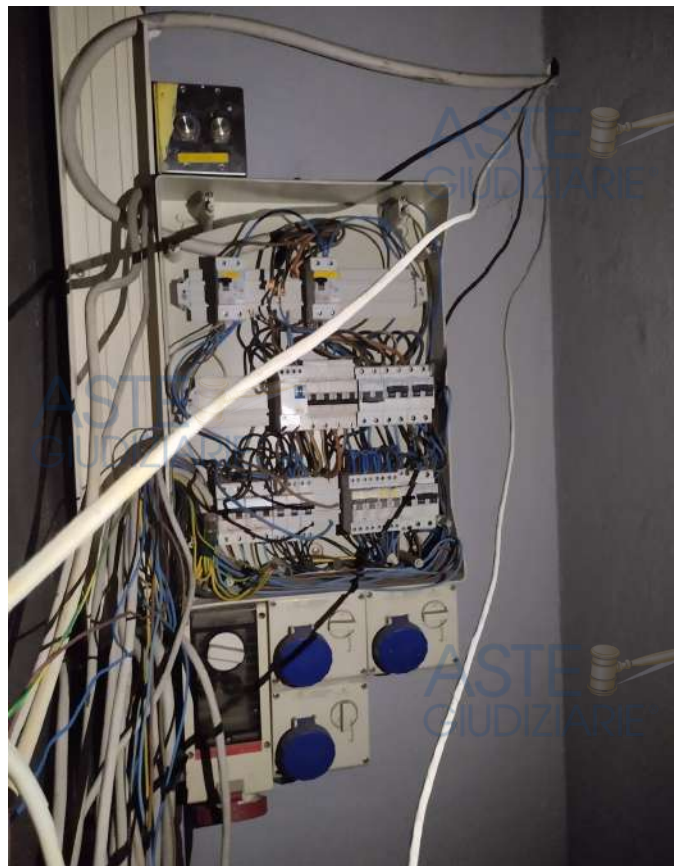


Foto 29: Quadro elettrico





ASTE  
GIUDIZIARIE® Foto 30: Sala ristorante 2





ASTE  
GIUDIZIARIE® Foto 31: Sala ristorante 2





Foto 32: Sala ristorante 2



Foto 33: Sala ristorante 2





Foto 34: Sala ristorante 2



Foto 35: Sala ristorante 2



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 36: Corridoio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 37: Corridoio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**IMMOBILE DISTINTO AL N.C.E.U.  
ALLA SEZIONE URBANA A FOGLIO 12 MAPPALE 1815  
SUBALTERNO 67 E SUBALTERNO 68**





Foto 1: Galleria



Foto 2: Galleria





Foto 3: Galleria



Foto 4: Galleria





Foto 5: Galleria



Foto 6: Pedana e galleria





Foto 7: particolare del soffitto della galleria



Foto 8: Galleria





Foto 9: Galleria



Foto 10: Galleria



Foto 11: Galleria



Foto 12: Galleria



Foto 13: Galleria



Foto 14: Galleria





Foto 15: Pedana





## Allegato 2

### DOCUMENTAZIONE CATASTALE





**IMMOBILE DISTINTO AL N.C.E.U.**  
**ALLA SEZIONE URBANA A FOGLIO 12 MAPPALE 1815**  
**SUBALTERNO 65**



**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**  
Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/08/2025



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/08/2025

Dati identificativi: Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 65

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di **CAGLIARI (B354A) (CA)**  
Foglio 12 Particella 1815

**Classamento:**

Rendita: **Euro 4.314,00**  
Zona censuaria 1,  
Categoria **D/6<sup>al</sup>**

Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 65

**Indirizzo:** VIA DEI CARROZ n. 14-14/A Piano 1

> **Intestati catastali**

> 1.

sede in **CAGLIARI (CA)**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> **Dati identificativi**

☞ dal **08/08/2006** al **14/03/2007**

**Immobile predecessore**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 65

**VARIAZIONE** del 08/08/2006 Pratica n. CA0215631 in atti dal 08/08/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22719.1/2006)

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

Comune: **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 56  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 57  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 59  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 60  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 61  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 62

 dal **14/03/2007**

**Immobile attuale**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 65**



VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
14/03/2007 Pratica n. CA0203178 in atti dal 14/03/2007  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -  
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 25095.19/2007)

 **Indirizzo**

 dal **08/08/2006 al 14/03/2007**

**Immobile predecessore**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 65**

VIA DEI VALENZANI n. 12-14 Piano 1



VARIAZIONE del 08/08/2006 Pratica n. CA0215631 in  
atti dal 08/08/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE  
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22719.1/2006)

 dal **14/03/2007 al 06/05/2020**

**Immobile attuale**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 65**

VIA DEI VALENZANI n. 12-14 Piano 1



VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
14/03/2007 Pratica n. CA0203178 in atti dal 14/03/2007  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO  
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 25095.19/2007)

 dal **06/05/2020**

**Immobile attuale**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 65**

VIA DEI CARROZ n. 14-14/A Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/05/2020  
Pratica n. CA0043035 in atti dal 06/05/2020  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
12593.1/2020)

 **Dati di classamento**

 dal **08/08/2006 al 14/03/2007**

**Immobile predecessore**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 65**

Rendita: **Euro 2.600,00**

Zona censuaria **1**

Categoria **D/6<sup>a</sup>**



VARIAZIONE del 08/08/2006 Pratica n. CA0215631 in  
atti dal 08/08/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE  
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22719.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

 dal **14/03/2007 al 21/03/2007**

**Immobile attuale**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 65**

Rendita: **Euro 2.600,00**

Zona censuaria **1**

Categoria **D/6<sup>a</sup>**



VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
14/03/2007 Pratica n. CA0203178 in atti dal 14/03/2007  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -  
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 25095.19/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)



☞ dal 21/03/2007 al 28/08/2007

Immobile attuale

Comune di CAGLIARI (B354) (CA)

Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 65

Rendita: Euro 4.033,28

Zona censuaria 1

Categoria D/6<sup>a</sup>

☞ dal 28/08/2007

Immobile attuale

Comune di CAGLIARI (B354) (CA)

Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 65

Rendita: Euro 4.314,00

Zona censuaria 1

Categoria D/6<sup>a</sup>

 **ASTE GIUDIZIARIE®**  
VARIAZIONE del 21/03/2007 Pratica n. CA0218233 in atti dal 21/03/2007 ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 27186.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

 **ASTE GIUDIZIARIE®**  
VARIAZIONE del 28/08/2007 Pratica n. CA0517683 in atti dal 28/08/2007 VARIAZIONE D'UFFICIO (n. 53299.1/2007) Notifica effettuata con protocollo n. CA0518467 del 29/08/2007

Annotazioni: rettifica del classamento in esercizio dell'autotutela d.m. 37/97

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CAGLIARI (B354)(CA) Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Sub. 65**

> 1.

sede in CAGLIARI (CA)

☞ dal 08/08/2006 al 14/03/2007

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

 **ASTE GIUDIZIARIE®**  
1. VARIAZIONE del 08/08/2006 Pratica n. CA0215631 in atti dal 08/08/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22719.1/2006)

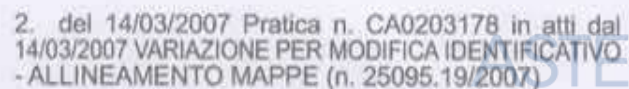
**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAGLIARI (B354)(CA) Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1815 Sub. 65**

> 1.

sede in CAGLIARI (CA)

☞ dal 14/03/2007

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

 **ASTE GIUDIZIARIE®**  
2. del 14/03/2007 Pratica n. CA0203178 in atti dal 14/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 25095.19/2007)

Visura telematica

**Legenda**

a) D/6: Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unita' tipo di riferimento)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Cagliari**

Dichiarazione protocollo n. CA0218233 del 21/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cagliari

Via Valenzani (dei)

civ. 12-14

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 12

Particella: 1815

Subalterno: 65

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Cagliari

N. 4686

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO

Hm=3.75

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

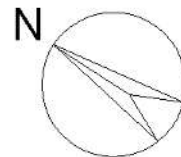
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ultima planimetria in atti





**IMMOBILE DISTINTO AL N.C.E.U.**  
**ALLA SEZIONE URBANA A FOGLIO 12 MAPPALE 1815**  
**SUBALTERNO 66**



**Catasto fabbricati**  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/08/2025



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/08/2025

Dati identificativi: Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 66

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di **CAGLIARI (B354A) (CA)**  
Foglio 12 Particella 1815

**Classamento:**

Rendita: **Euro 9.602,00**  
Zona censuaria 1,  
Categoria D/8<sup>al</sup>  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 66  
Indirizzo: **VIA DEI CARROZ n. 14-14/A Piano 1**

**Intestati catastali**

➤ 1.

sede in **CAGLIARI (CA)**

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

➤ **Dati identificativi**

☑ dal **08/08/2006** al **14/03/2007**

**Immobile predecessore**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 66

**VARIAZIONE** del 08/08/2006 Pratica n. CA0215631 in atti dal 08/08/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22719.1/2006)

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

Comune: **CAGLIARI (B354) (CA)**  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 56  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 57  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 59  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 60  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 61  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 62

 dal **14/03/2007**

**Immobile attuale**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 66**



VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
14/03/2007 Pratica n. CA0203178 in atti dal 14/03/2007  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -  
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 25096.20/2007)

 **Indirizzo**

 dal **08/08/2006 al 14/03/2007**

**Immobile predecessore**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 66**

VIA DEI VALENZANI n. 12-14 Piano 1



VARIAZIONE del 08/08/2006 Pratica n. CA0215631 in  
atti dal 08/08/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE  
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22719.1/2006)

 dal **14/03/2007 al 06/05/2020**

**Immobile attuale**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 66**

VIA DEI VALENZANI n. 12-14 Piano 1



VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
14/03/2007 Pratica n. CA0203178 in atti dal 14/03/2007  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -  
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 25096.20/2007)

 dal **06/05/2020**

**Immobile attuale**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 66**

VIA DEI CARROZ n. 14-14/A Piano 1



VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/05/2020  
Pratica n. CA0043036 in atti dal 06/05/2020  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
12594.1/2020)

 **Dati di classamento**

 dal **08/08/2006 al 14/03/2007**

**Immobile predecessore**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 66**

Rendita: **Euro 7.254,00**

Zona censuaria **1**

Categoria **D/8<sup>b)</sup>**



VARIAZIONE del 08/08/2006 Pratica n. CA0215631 in  
atti dal 08/08/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE  
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22719.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

 dal **14/03/2007 al 21/03/2007**

**Immobile attuale**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 66**

Rendita: **Euro 7.254,00**

Zona censuaria **1**

Categoria **D/8<sup>b)</sup>**



VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
14/03/2007 Pratica n. CA0203178 in atti dal 14/03/2007  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -  
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 25096.20/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)



dal 21/03/2007 al 28/08/2007

Immobile attuale

Comune di CAGLIARI (B354) (CA)

Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 66

Rendita: Euro 12.625,92

Zona censuaria 1

Categoria D/8<sup>b)</sup>

dal 28/08/2007

Immobile attuale

Comune di CAGLIARI (B354) (CA)

Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 66

Rendita: Euro 9.602,00

Zona censuaria 1

Categoria D/8<sup>b)</sup>

VARIAZIONE del 21/03/2007 Pratica n. CA0218233 in atti dal 21/03/2007 ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 27186.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

VARIAZIONE del 28/08/2007 Pratica n. CA0517684 in atti dal 28/08/2007 VARIAZIONE D'UFFICIO (n. 53300.1/2007) Notifica effettuata con protocollo n. CA0518489 del 29/08/2007

Annotazioni: rettifica del classamento in esercizio dell'autotutela d.m. 37/97

### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CAGLIARI (B354)(CA) Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Sub. 66**

sede in CAGLIARI (CA)

dal 08/08/2006 al 14/03/2007

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 08/08/2006 Pratica n. CA0215631 in atti dal 08/08/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22719.1/2006)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAGLIARI (B354)(CA) Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1815 Sub. 66**

1. sede in CAGLIARI (CA)

dal 14/03/2007

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. del 14/03/2007 Pratica n. CA0203178 in atti dal 14/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 25096.20/2007)

Visura telematica

### Legenda

- a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni  
b) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Cagliari**

Dichiarazione protocollo n. CA0218233 del 21/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cagliari

Via Valenzani (dei)

civ. 12-14

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 12

Particella: 1815

Subalterno: 66

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Cagliari

N. 4686

Scheda n. 1

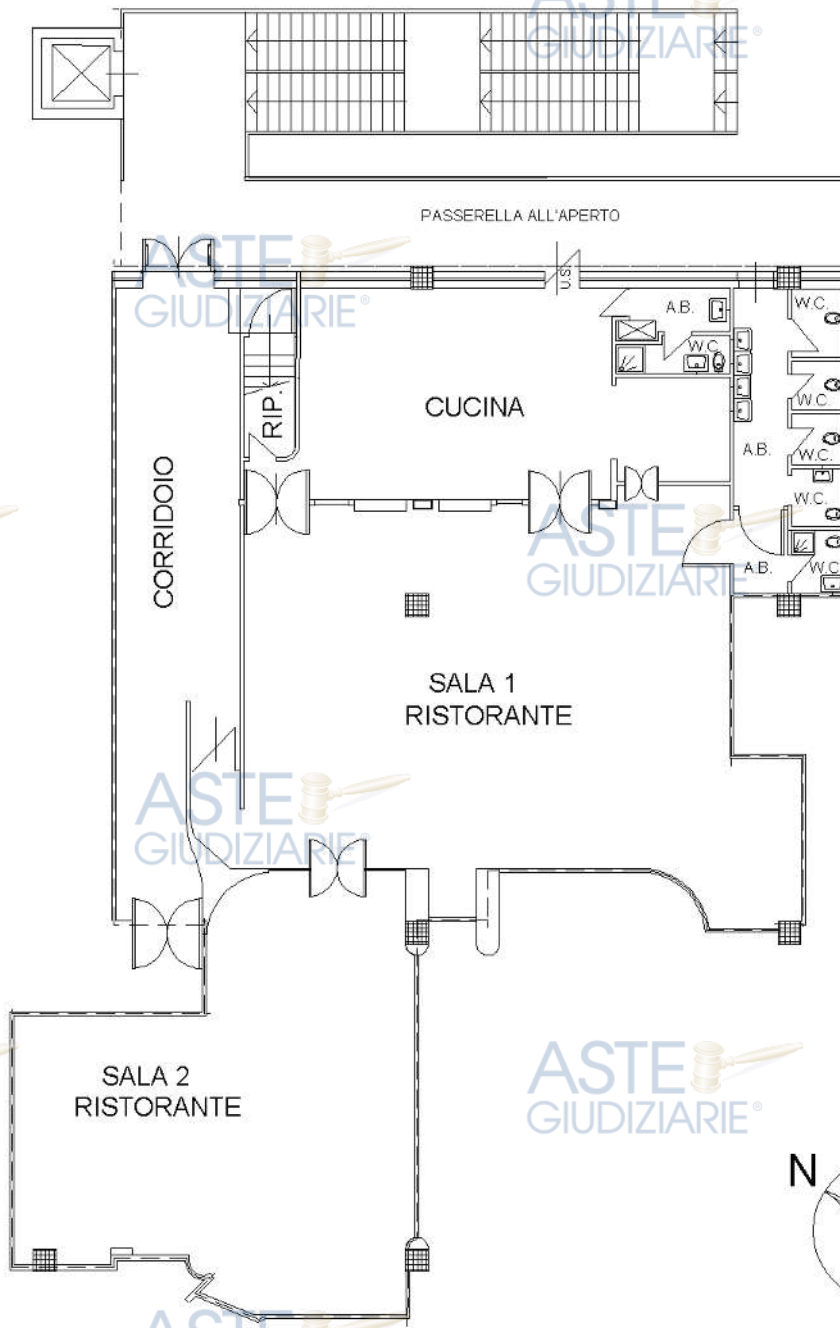
Scala 1:200

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### PIANO PRIMO

Hm=3.75



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ultima planimetria in atti



**IMMOBILE DISTINTO AL N.C.E.U.  
ALLA SEZIONE URBANA A FOGLIO 12 MAPPALE 1815  
SUBALTERNO 67**



Catasto fabbricati  
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/08/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/08/2025

Dati identificativi: Comune di CAGLIARI (B354) (CA)  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 67

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di CAGLIARI (B354A) (CA)  
Foglio 12 Particella 1815

Classamento:

Rendita: Euro 6.342,00  
Zona censuaria 1,  
Categoria D/3<sup>al</sup>  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 67  
Indirizzo: VIA DEI CARROZ n. 14-14/A Piano 1

> Intestati catastali

> 1.

sede in CAGLIARI (CA)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

☞ dal 08/08/2006 al 14/03/2007

Immobile predecessore

Comune di CAGLIARI (B354) (CA)  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 67

VARIAZIONE del 08/08/2006 Pratica n. CA0215631 in atti dal 08/08/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22719.1/2006)

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

Comune: CAGLIARI (B354) (CA)  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 56  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 57  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 59  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 60  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 61  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 62

 dal **14/03/2007**

**Immobile attuale**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 67**



**VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** del 14/03/2007 Pratica n. CA0203178 in atti dal 14/03/2007  
**VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE** (n. 25097.21/2007)

 **Indirizzo**

 dal **08/08/2006 al 14/03/2007**

**Immobile predecessore**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 67**

VIA DEI VALENZANI n. 12-14 Piano 1



**VARIAZIONE** del 08/08/2006 Pratica n. CA0215631 in atti dal 08/08/2006 **DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (n. 22719.1/2006)

 dal **14/03/2007 al 06/05/2020**

**Immobile attuale**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 67**

VIA DEI VALENZANI n. 12-14 Piano 1



**VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** del 14/03/2007 Pratica n. CA0203178 in atti dal 14/03/2007  
**VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE** (n. 25097.21/2007)

 dal **06/05/2020**

**Immobile attuale**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 67**

VIA DEI CARROZ n. 14-14/A Piano 1



**VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 06/05/2020 Pratica n. CA0043037 in atti dal 06/05/2020  
**VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO** (n. 12595.1/2020)

 **Dati di classamento**

 dal **08/08/2006 al 14/03/2007**

**Immobile predecessore**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 67**

Rendita: **Euro 4.644,00**

Zona censuaria **1**

Categoria **D/3<sup>b</sup>**



**VARIAZIONE** del 08/08/2006 Pratica n. CA0215631 in atti dal 08/08/2006 **DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (n. 22719.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

 dal **14/03/2007 al 21/03/2007**

**Immobile attuale**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 67**

Rendita: **Euro 4.644,00**

Zona censuaria **1**

Categoria **D/3<sup>b</sup>**



**VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** del 14/03/2007 Pratica n. CA0203178 in atti dal 14/03/2007  
**VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE** (n. 25097.21/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)



☐ dal 21/03/2007 al 28/08/2007

Immobile attuale

Comune di CAGLIARI (B354) (CA)

Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 67

Rendita: Euro 7.003,44

Zona censuaria 1

Categoria D/3<sup>b)</sup>

☐ dal 28/08/2007

Immobile attuale

Comune di CAGLIARI (B354) (CA)

Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 67

Rendita: Euro 6.342,00

Zona censuaria 1

Categoria D/3<sup>b)</sup>

 **ASTE**  
**GIUDIZIARIE®**  
VARIAZIONE del 21/03/2007 Pratica n. CA0218233 in  
atti dal 21/03/2007 ERRATA RAPPRESENTAZIONE  
GRAFICA (n. 27186.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

 **ASTE**  
**GIUDIZIARIE®**  
VARIAZIONE del 28/08/2007 Pratica n. CA0517685 in  
atti dal 28/08/2007 VARIAZIONE D'UFFICIO (n.  
53301.1/2007) Notifica effettuata con protocollo n.  
CA0518501 del 29/08/2007

Annotazioni: rettifica del classamento in esercizio  
dell'autotuteela d.m. 37/97

### > Storia degli Intestati dell'immobile

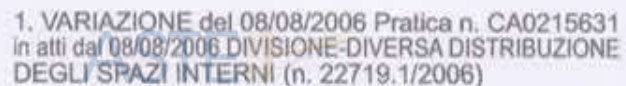
**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di CAGLIARI (B354)(CA) Sez. Urb. A Foglio 12  
Particella 1436 Sub. 67

> 1.

sede in CAGLIARI (CA)

☐ dal 08/08/2006 al 14/03/2007

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

 **ASTE**  
**GIUDIZIARIE®**  
1. VARIAZIONE del 08/08/2006 Pratica n. CA0215631  
in atti dal 08/08/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE  
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22719.1/2006)

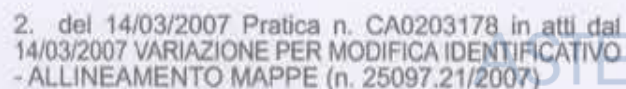
**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di CAGLIARI (B354)(CA) Sez. Urb. A Foglio 12 Particella  
1815 Sub. 67

> 1.

sede in CAGLIARI (CA)

☐ dal 14/03/2007

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
2)

 **ASTE**  
**GIUDIZIARIE®**  
2. del 14/03/2007 Pratica n. CA0203178 in atti dal  
14/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO  
- ALLINEAMENTO MAPPE (n. 25097.21/2007)

Visura telematica

### Legenda

- a) D/3: Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili  
b) D/3: Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili





**IMMOBILE DISTINTO AL N.C.E.U.**  
**ALLA SEZIONE URBANA A FOGLIO 12 MAPPALE 1815**  
**SUBALTERNO 68**



**ASTE GIUDIZIARIE**  
Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/08/2025



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/08/2025

Dati identificativi: Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 68

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di **CAGLIARI (B354A) (CA)**  
Foglio 12 Particella 1815

**Classamento:**

Rendita: **Euro 714,00**  
Zona censuaria 1,  
Categoria D/3<sup>al</sup>  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 68  
Indirizzo: **VIA DEI CARROZ n. 14-14/A Piano 1**

**Intestati catastali**

➤ 1.

sede in **CAGLIARI (CA)**

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

➤ **Dati Identificativi**

📅 dal **08/08/2006** al **14/03/2007**

**Immobile predecessore**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 68

**VARIAZIONE** del 08/08/2006 Pratica n. CA0215631 in atti dal 08/08/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22719.1/2006)

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

Comune: **CAGLIARI (B354) (CA)**  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 56  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 57  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 59  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 60  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 61  
Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 62

 dal **14/03/2007**

**Immobile attuale**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 68**



**VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** del 14/03/2007 Pratica n. CA0203178 in atti dal 14/03/2007  
**VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE** (n. 25098.22/2007)

 **Indirizzo**

 dal **08/08/2006 al 14/03/2007**

**Immobile predecessore**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 68**

VIA DEI VALENZANI n. 12-14 Piano 1



**VARIAZIONE** del 08/08/2006 Pratica n. CA0215631 in atti dal 08/08/2006 **DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (n. 22719.1/2006)

 dal **14/03/2007 al 06/05/2020**

**Immobile attuale**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 68**

VIA DEI VALENZANI n. 12-14 Piano 1



**VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** del 14/03/2007 Pratica n. CA0203178 in atti dal 14/03/2007  
**VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE** (n. 25098.22/2007)

 dal **06/05/2020**

**Immobile attuale**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 68**

VIA DEI CARROZ n. 14-14/A Piano 1

**VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 06/05/2020 Pratica n. CA0043038 in atti dal 06/05/2020  
**VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO** (n. 12596.1/2020)

 **Dati di classamento**

 dal **08/08/2006 al 14/03/2007**

**Immobile predecessore**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 68**

Rendita: **Euro 522,00**

Zona censuaria **1**

Categoria **D/3<sup>b</sup>**



**VARIAZIONE** del 08/08/2006 Pratica n. CA0215631 in atti dal 08/08/2006 **DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (n. 22719.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

 dal **14/03/2007 al 21/03/2007**

**Immobile attuale**

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. **A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 68**

Rendita: **Euro 522,00**

Zona censuaria **1**

Categoria **D/3<sup>b</sup>**



**VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** del 14/03/2007 Pratica n. CA0203178 in atti dal 14/03/2007  
**VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE** (n. 25098.22/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)



☐ dal 21/03/2007 al 29/08/2007

Immobile attuale

Comune di CAGLIARI (B354) (CA)

Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 68

Rendita: Euro 641,16

Zona censuaria 1

Categoria D/3<sup>b)</sup>

☐ dal 29/08/2007

Immobile attuale

Comune di CAGLIARI (B354) (CA)

Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1815 Subalterno 68

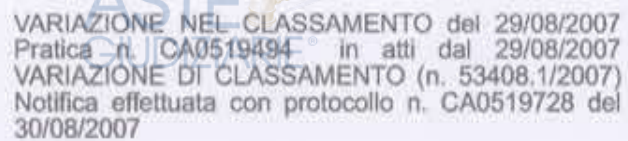
Rendita: Euro 714,00

Zona censuaria 1

Categoria D/3<sup>b)</sup>

 **ASTE GIUDIZIARIE**  
VARIAZIONE del 21/03/2007 Pratica n. CA0218233 in atti dal 21/03/2007 ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 27186.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

 **ASTE GIUDIZIARIE**  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/08/2007 Pratica n. CA0519494 in atti dal 29/08/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53408.1/2007) Notifica effettuata con protocollo n. CA0519728 del 30/08/2007

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di CAGLIARI (B354)(CA) Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1436 Sub. 68

> 1.

sede in CAGLIARI (CA)

☐ dal 08/08/2006 al 14/03/2007

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

 **ASTE GIUDIZIARIE**  
1. VARIAZIONE del 08/08/2006 Pratica n. CA0215631 in atti dal 08/08/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22719.1/2006)

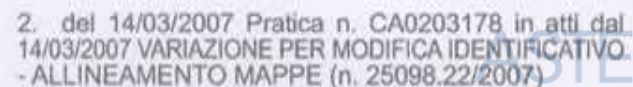
**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di CAGLIARI (B354)(CA) Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 1815 Sub. 68

>

sede in CAGLIARI (CA)

☐ dal 14/03/2007

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

 **ASTE GIUDIZIARIE**  
2. del 14/03/2007 Pratica n. CA0203178 in atti dal 14/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 25098.22/2007)

Visura telematica

### Legenda

- a) D/3: Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili  
b) D/3: Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cagliari**

Dichiarazione protocollo n. CA0218233 del 21/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cagliari

Via Valenzani (dei)

civ. 12-14

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 12

Particella: 1815

Subalterno: 68

Compilata da:

Isritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Cagliari

N. 4686

Scheda n. 1

Scala 1:200

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**PIANO PRIMO**

Hm=3.75

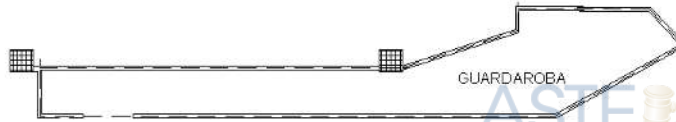
**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**



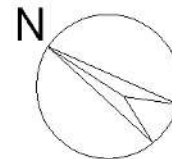
**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**



**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

Ultima planimetria in atti





### Allegato 3

## STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



## ART. 23 LA ZONA D

*Sono classificate zone omogenee D le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, piccole industrie compatibili, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.*

### INTERVENTI CONSENTITI

Nelle zone omogenee D sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13 delle presenti NTA, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

### ARTICOLAZIONE DELLE ZONE D

Le zone D sono così articolate:

- *zone D confermate*, nelle quali si mantengono le norme del previgente Piano dei Servizi;
- zone DG: zone D integrate con servizi generali G;<sup>[1]</sup>
- *zone DR in ristrutturazione urbanistica*;
- *zone D\* in ambito di riclassificazione*.

### Note

1. ↑ Le “- zone DG: zone D integrate con servizi generali G”; sono state introdotte a seguito di variante adottata con DCC 49/2013; approvata con DCC 6/2014 e vigente dal 11/12/2014, BURAS n°58.

### INDICE

## ART. 24 LE ZONE D CONFERMATE: AGGLOMERATO DI MACCHIAREDDU, EX SOTTOZONA D1

Zone previste dai precedenti strumenti urbanistici comunali confermate dal PUC (agglomerato di Macchiareddu compreso nel piano A.S.I. ed ex zone D1).

### AGGLOMERATO DI MACCHIAREDDU COMPRESO NEL PIANO A.S.I.

In questo agglomerato sono consentiti gli interventi specificamente previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari, secondo le destinazioni d'uso e le modalità ivi prescritte riportate nell'allegato A.

Le zone che il Piano A.S.I. destina ad attrezzature consortili e verde attrezzato

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

contrassegnate nella cartografia allegata alla Deliberazione C.C. n. 136 del 06.06.1995 con un asterisco (\*) e precisamente quella di Sa Illetta, quella dei Vecchi Bagni Carboni e quella antistante il tratto finale del canale realizzato in attuazione del Piano di Risanamento della Laguna di S.Gilla, sono riclassificate HG, H, RB, GH secondo le indicazioni cartografiche e le specificazioni del Quadro Normativo N. 7. Sono comunque consentiti gli interventi definiti nei Programmi speciali di Salvaguardia (Life Natura) e di Valorizzazione (Pia -Gilia 6 Sud).

### *EX SOTTOZONA DI USI PREVISTI E COMPATIBILI*

Con riferimento alle definizioni di cui all'art.10, costituiscono destinazioni tipiche per le zone D confermate tutte quelle attinenti le attività di produzione di beni e di servizi, con particolare riferimento all'artigianato ed al commercio. In particolare sono consentiti:

- artigianato di servizio compatibile con i contesti residenziali (cat. F1);
- artigianato produttivo compatibile e incompatibile con i contesti residenziali (cat. F2);
- attività commerciali al dettaglio (cat. B1);
- attività commerciali all'ingrosso (cat. B2);
- centri commerciali integrati (cat. B3);
- pubblici esercizi (cat. B4);
- servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato (cat. C5);
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani (cat. G3);
- parcheggi attrezzati di uso pubblico e privati (cat. G4);
- distributori di carburante (cat. G6). [1]

### *PARAMETRI URBANISTICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE*

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo nel quale dovranno essere individuate:

- aree in cessione gratuita da destinare a spazi pubblici (attività collettive, verde pubblico e parcheggi, escluse le superfici per la viabilità) nella misura minima del 10% della Superficie di intervento;
- aree destinate ad accogliere gli impianti e le attrezzature tecnologiche specifiche a servizio dell'insediamento.

I piani di lottizzazione convenzionata dovranno interessare per intero la superficie delimitata da zone di diversa destinazione e/o da strade pubbliche esistenti, ovvero una superficie non inferiore a 3 Ha.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

In assenza di piano attuativo sugli immobili esistenti sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), g), h), i) dell'art 13, nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi.

L'attività edilizia è regolata dalle seguenti prescrizioni:

1. il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,40;
2. l'indice di utilizzazione, rappresentato dal rapporto fra l'area di calpestio lordo, costruito anche su diversi piani, e l'area del lotto, non dovrà superare il valore di 0,60. Ai fini del computo dei suddetti indici di utilizzazione non vengono considerate le superfici dei locali per volumi tecnici ed autorimesse, interrati per almeno 2/3 della loro altezza, contenuti nella quantità necessaria per sopperire a disposizione di legge e di regolamento purché venga rispettato comunque il rapporto di cui al precedente punto 1);
3. i fabbricati, ad eccezione delle cabine elettriche a servizio degli stessi, dovranno distare dai confini del lotto verso le strade, che vengono utilizzate per l'accesso carrabile, almeno ml. 15,00 e dagli altri confini del lotto almeno ml. 8,00 comprese le strade interne;
4. per gli edifici a carattere commerciale e direzionale dovranno essere reperiti spazi pubblici o ad uso pubblico nella misura di 80 mq per ogni 100 mq di Superficie lorda di pavimento, di cui almeno 50 mq destinati a parcheggi; in ogni caso dovrà essere assicurato un numero di parcheggi pertinenziali, rapportato alle superfici di vendita complessive previste, conforme ai parametri indicati all'art. 12.
5. le strade comunali di collegamento urbano e le strade di collegamento extraurbano provinciali e statali non possono essere assunte come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti, che dovrà essere ottenuto tramite apposite strade di servizio da inquadrarsi attraverso i predetti piani attuativi;
6. gli interventi di nuova costruzione possono essere assentiti mediante concessione diretta nel caso in cui l'area interessata sia dotata di adeguata strada pubblica di servizio già esistente, non superi la superficie di un ettaro (1 Ha), sia interclusa tra zone di diversa destinazione e/o lotti già utilizzati da costruzioni esistenti, e/o strade pubbliche esistenti;
7. sono ammessi ampliamenti e ristrutturazioni di impianti esistenti in relazione con l'attività produttiva in atto;
8. è vietata la costruzione di abitazioni a meno di quelle strettamente necessarie per il servizio di sorveglianza;

Per programmi di completamento e/o riqualificazione dell'esistente promossi dai privati mediante piano attuativo interessante superfici non inferiori ai 3 Ha, le ordinarie destinazioni previste per le zone D sono integrabili con funzioni direzionali quali uffici pubblici e privati, istituti di credito ed assicurativi, sedi di giornali, radio e tv, sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative, sedi professionali di rappresentanza, sedi di Enti, istituzioni, associazioni. La trasformazione può riguardare al massimo il 50% delle superfici di calpestio assentibili sulla base dei parametri stabiliti per la zona D e, per le superfici destinate a tali funzioni integrative, l'altezza di interpiano non può essere superiore a ml 3,50.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi interrati; la quota di superficie interrata non può comunque superare la dotazione strettamente necessaria richiesta per i parcheggi e stabilita dalla normativa vigente (10% della volumetria + l'80 % della superficie complessiva). Ove, per le attività commerciali, si rendessero necessarie, in applicazione del Piano Commerciale, superfici ulteriori per parcheggi, tali spazi possono essere reperiti nelle aree libere del lotto.<sup>[2]</sup>

## Note

1. ↑ Le parole "Nell'elenco sono riportate le destinazioni tipiche della zona: ... fino a .... - distributori di carburante." sono state sostituite con le parole "In particolare sono consentiti: ... fino a ... - distributori di carburanti (cat.G6)" a seguito di variante adottata con DCC 66/2006, approvata con DCC 124/2006 e vigente dal 23/02/2008, BURAS n°6
2. ↑ L'intero ultimo comma "È ammessa la realizzazione di parcheggi interrati: ... fino a .... tali spazi potranno essere reperiti nelle aree libere del lotto." è stato inserito a seguito di variante adottata con DCC 66/2006, approvata con DCC 124/2006 e vigente dal 23/02/2008, BURAS n°6.

## INDICE

### ART. 24 BIS LE ZONE DG: ZONE D INTEGRATE CON SERVIZI GENERALI G<sup>[1]</sup>

Trattasi di aree quasi totalmente edificate con destinazioni d'uso artigianali e commerciali tipici delle zone D, localizzate in un contesto urbano, contiguo al tessuto insediativo residenziale, nel quale è forte la domanda per usi tipici delle

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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



## Allegato 4

### TITOLI EDILIZI



Alla presente relazione di stima la sottoscritta ha scelto di allegare di seguito solo i titoli edilizi rilasciati per i beni oggetto di pignoramento e non la tavole di progetto. Questi ultimi documenti sono comunque a disposizione presso lo studio della sottoscritta qualora si ritenesse opportuno visionarli.



ASTE GIUDIZIARIE 169

ASTE GIUDIZIARIE 37

Prot. n. 7057

Data 14-6-72

COMUNE DI CAGLIARI

LICENZA DI COSTRUZIONE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

A richiesta della Ditta

Sentita la commissione edilizia:

SI AUTORIZZA

l'esecuzione dei lavori relativi

alla costruzione di un edificio industriale in via Dei Volenziani in conformità al progetto approvato dal sindaco in data 15/2/1972 e secondo gli altri provvedimenti e le quote edilizie del Comune.

secondo il progetto allegato, costituito da n. 12 con il n. 1743

elaborati grafici, contrassegnati

Destinazione urbanistica della zona e relativa normativa:

Art. 44 delle N.A.

Zona N, Categoria N2

Dati di progetto: superficie del lotto mq. 7356

Superficie coperta mq. 2534

cubatura da realizzare mc.

Direttore dei lavori

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

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

Cagliari, 14/6/1972

L'Assessore (Dot. Fulvio Duca)

IL SINDACO

E' fatto obbligo al titolare della licenza, di denunciare al Sindaco l'inizio dei lavori, le eventuali sospensioni e riprese nonchè l'ultimazione dei lavori stessi, ENTRO CINQUE GIORNI dalla relativa data.

Reg. n. 53-403

Prot. n. 1934

Data 11 FEB 1982



COMUNE DI CAGLIARI



# CONCESSIONE EDILIZIA

20937

(ai sensi della Legge 28-1-1977 n. 10)

IL SINDACO



A richiesta di \_\_\_\_\_

Esaminata la documentazione dal medesimo prodotta: \_\_\_\_\_

Sentito il parere della Commissione Edilizia;

## CONCEDE



al richiedente di eseguire i lavori relativi a ll' ampliamento del fabbricato esistente in via de Volugnan



secondo il progetto approvato dal Sindaco in data 15-12-1981

costituito da n. dieci elaborati grafici, contrassegnati con il n. 19054 di protocollo.

Destinazione urbanistica della zona e relativa normativa: Zone n. 12

Dati di progetto: superficie del lotto mq. 10085 Superficie coperta mq. 2436,88 (ampl.)

cubatura da realizzare mc. 8264 (ampliamento)

Direttore dei lavori e professionista

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data della presente concessione ed ultimati entro tre anni dalla predetta data.

Contributo per spese di urbanizzazione L. 654.350,-

Quota contributo sul costo di costruzione L. \_\_\_\_\_

da corrispondersi al Comune € 654.350,-

La presente concessione viene rilasciata senza pregiudizio dei diritti di terzi e dello stesso Comune.

Cagliari, 11-2-1982

*[Signature]*

IL SINDACO



Firmato Da: DANIELA USAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eb4eca52e50a7f57435fbfe31aea0ca



# COMUNE DI CAGLIARI

DIPARTIMENTO 6° - SETTORE 2°

A richiesta de l Sig. \_\_\_\_\_

-CA-

SI AUTORIZZA

l'esecuzione dei seguenti lavori: Modifiche interne e di prospetto nel fabbricato sito in CA via dei Valenzani n. 12/16, secondo il progetto approvato in data 9-8-88 prot. n. 10250 D.L. ing. \_\_\_\_\_

La presente autorizzazione viene rilasciata salvi e impregiudicati i diritti di terzi e dello stesso Comune.

VALIDITA' sino al 6-9-89  
Cagliari, li 6-9-88

L'INGEGNERE CAPO SETTORE

L'ASSESSORE IL SINDACO

Reg. n. 102/361

Prot. n. 15060

Data 24-11-88



COMUNE DI CAGLIARI

20937

# CONCESSIONE EDILIZIA

(ai sensi della Legge 28-1-1977 n. 10)

IL SINDACO



A richiesta di

[Redacted Name]



Esaminata la documentazione dal medesimo prodotta;

Sentito il parere della Commissione Edilizia;

## CONCEDE

al richiedente di eseguire i lavori relativi alle modifiche interne, di prospetto e di destinazione, quest'ultima relativamente al primo piano del fabbricato sito in Cagliari, Via dei Valeriani n. 12-14.

secondo il progetto approvato dal Sindaco in data 7-11-88 costituito da n. 1000 elaborati grafici, contrassegnati con il n. 13864 di protocollo.



Destinazione urbanistica della zona e relativa normativa:

Dati di progetto: superficie del lotto mq. ; Superficie coperta mq. ;

cubatura da realizzare

Direttore dei lavori

C. F. n.

Progettista

C. F. n.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data della presente concessione ed ultimati entro tre anni dalla predetta data (\*)

Contributo per spese di urbanizzazione L. 126.116.880

Quota contributo sul costo di costruzione L. 37.773.690

La presente concessione viene rilasciata senza pregiudizio dei diritti di terzi e dello stesso Comune.

L'ASSESSORE EDIL. PRIVATA  
Ing. [Signature] ASPROF  
IL SINDACO

Cagliari, 24-11-88

(\*) N. B. - E' fatto obbligo al titolare della presente concessione di denunciare al Sindaco la data di inizio dei lavori, le eventuali sospensioni e riprese nonché la loro ultimazione, ENTRO CINQUE GIORNI dalla data di inizio.

Firmato Da: DANIELA USAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eb4ec52e50a7f57435fbfe31aea0ca

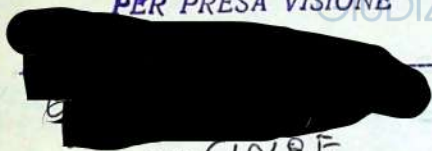
Il titolare della presente concessione edilizia è tenuto:

- 1) ad assicurare il recapito a propria cura e spesa delle macerie e di tutti i materiali residuati dalla esecuzione dei lavori di costruzione e/o demolizione, ad una discarica autorizzata di cui dovrà dare indicazione prima dell'inizio dei lavori;
- 2) a non depositare sulle aree pubbliche, ivi compresa la superficie eventualmente concessa in occupazione temporanea per il cantiere, nè i materiali da impiegare nei lavori nè i materiali risultanti dagli stessi;
- 3) a non procedere sulle aree pubbliche al confezionamento di impasti (calce, calcestruzzo, etc.);
- 4) a dotarsi di idonee attrezzature per il deposito dei materiali e per la loro lavorazione;

Cagliari, 28-11-88

IL SINDACO

PER PRESA VISIONE



Pat. EA .2261019E

20937

**COMUNE DI CAGLIARI**

DIPART. 6° - SETTORE 2°

Al progetto cui si riferisce la presente concessione edilizia è stata apportata una variante approvata in data 9-5-90 prot. n. 6751

Cagliari, 31-5-1990

IL SINDACO

COMUNE DI CAGLIARI

DIPARTIMENTO 6° - SETTORE 2°

A richiesta di:

SI AUTORIZZA

L'esecuzione dei seguenti lavori:

CAMBIO DI UTILIZZO IN DISCOTECA, DI UNA PARTE DEI LOCALI COMMERCIALI SITI AL PIANO PRIMO DEL FABBRICATO IN CONFORMITA' AL PROGETTO APPROVATO IN DATA 21.11.1994 PER IL N. 1/ASR/1 da realizzarsi in VIA DEI VALENZANI 12/14 Dir. Lavori :

La presente autorizzazione viene rilasciata salvi e impregiudicati i diritti di terzi e dello stesso Comune.

VALIDITA' sino al 24-11-95

Cagliari, li 24-11-94

IL DIRIGENTE TECNICO

L'ASSESSORE ALL'AMBIENTE Ing. Emanuela Abis

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Il titolare della presente autorizzazione edilizia e' tenuto:

- 1) ad assicurare il recapito, a propria cura e spese, delle macerie e di tutti i materiali residui dall'esecuzione dei lavori di costruzione e/o demolizione, ad una discarica autorizzata di cui dovra' dare indicazione prima dell'inizio dei lavori;
2) a non depositare sulle aree pubbliche, ivi compresa la superficie eventualmente concessa in occupazione temporanea per il cantiere, ne' i materiali da impiegare nei lavori ne' i materiali risultanti dagli stessi;
3) a non procedere sulle aree pubbliche al confezionamento degli impasti (calce, calcestruzzo ecc.);
4) a dotarsi di idonee attrezzature per il deposito dei materiali e per la loro lavorazione.

COMUNE DI CAGLIARI

Edizione 2003

Diritti regolati dalla L. 471/1993 e successive modificazioni ed integrazioni - L. 68/93

Esatto L. 100 ccc - cartacci - versamento c'e' possibile n. 20000 (a. del )

Cagliari, 23-02-95

IL FUNZIONARIO INCARICATO

[Handwritten signature]

Firmato Da: DANIELA USAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eb4eca52e50a7f57435fbfe31aea0ca

20937.9

COMUNE DI CAGLIARI  
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

A RICHIESTA DI

SI AUTORIZZA

L'ESECUZIONE DEI LAVORI CONSISTENTI NELLE MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE CON FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE IN SEI UNITA' DERIVATE NEL FABBRICATO CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 12; PARTICELLA 1436, SECONDO PROGETTO APPROVATO IN DATA 12 AGO. 2005 CON PROTOCOLLO N° 12356, COSTITUITO DA 10 (DIECI) ELABORATI GRAFICI.

DA REALIZZARSI IN CAGLIARI VIA DEI CARROZ, 12-14, PIANO 1°.

Direttore dei Lavori :

La presente autorizzazione viene rilasciata salvi e impregiudicati i diritti di terzi e dello stesso Comune.

Validità : un anno dalla data sotto indicata.

Cagliari, 12 AGO. 2005



IL DIRIGENTE  
DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA  
(Ing. Mario Mossa)

**Nota Bene**

Il titolare della presente autorizzazione edilizia è tenuto:

- 1) ad assicurare il recapito, a propria cura e spese, delle macerie e di tutti i materiali residuati dall'esecuzione dei lavori di costruzione e/o demolizione ad una discarica autorizzata di cui dovrà dare indicazione prima dell'inizio dei lavori;
- 2) a non depositare sulle aree pubbliche, ivi compresa la superficie eventualmente concessa in occupazione temporanea per il cantiere, né i materiali da impiegare nei lavori né i materiali risultanti dagli stessi;
- 3) a non procedere sulle aree pubbliche al confezionamento degli impasti (calce, calcestruzzo, ecc.);
- 4) a dotarsi di idonee attrezzature per il deposito dei materiali e per la loro lavorazione.



**Comune di Cagliari**  
SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

**DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE**

Oggetto: [redacted] - ACCOGLIMENTO ISTANZA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER DIFFORMITA' DI ESECUZIONE, RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO CON AUT. EDILIZIA N. 940/2005A E AUTORIZZAZIONE ALLA RELAZIONE DI UNA VERANDA ESTERNA NELL'EDIFICIO SITO IN VIA DEI CARROZ, 14 - CAGLIARI. SUAP 15/2010 VP.

**IL DIRIGENTE**

VISTA la domanda presentata a questo Ufficio in data 6/05/2010, prot. n. 98378, dalla [redacted], con sede in [redacted] partita IVA [redacted], intesa ad ottenere l'autorizzazione in accertamento di conformità, per difformità di esecuzione rispetto al progetto approvato con Aut. Edilizia n. 940/2005A e autorizzazione alla realizzazione di una veranda esterna nell'edificio sito in via Dei Carroz, 14, Cagliari, come meglio sotto descritto;

VISTA la documentazione presentata dal richiedente;

Visto il D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modificazioni ed integrazioni ed in particolare l'art. 4, comma 1 che stabilisce che il provvedimento conclusivo del procedimento è, ad ogni effetto, titolo unico per la realizzazione dell'intervento richiesto;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto l'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);

CONSIDERATO che la domanda succitata ha dato luogo all'avvio del procedimento semplificato, di cui all'art. 4 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modifiche e integrazioni, in data 7/05/2010 con Nota Prot. 99774;

DATO ATTO CHE in data 24/11/2010 si è svolta la Conferenza di Servizi n. 128/2010 del 24/11/2010 successivamente aggiornata al 20/07/2011, al fine di acquisire i pareri mancanti;

DATO ATTO dell'acquisizione delle seguenti valutazioni favorevoli ai fini della definizione del



procedimento così come indicato sopra:

- ASL – Servizio Igiene e Sanità Pubblica, note prot. n. 9717 del 14/07/2011
- Servizio Edilizia Privata, nota prot. n. 165645 del 20/07/2011

PRESO ATTO che la Società ha provveduto a pagare gli oneri di concessione richiesti dal Servizio Edilizia Privata in data 15/09/2011 per la realizzazione delle nuove opere;

Salvi ed impregiudicati gli eventuali diritti di terzi,

#### DETERMINA

la conclusione del procedimento con il rilascio del presente provvedimento unico che autorizza:

in accertamento di conformità, l'esecuzione delle seguenti opere: *mancata esecuzione, rispetto al progetto approvato con autorizzazione Edilizia n. 940/2005A, di due verande esterne previste al primo piano lungo i lati corti del fabbricato,*

la realizzazione delle seguenti opere:

*veranda prospiciente la via dei Carroz, già approvata nella autorizzazione sopra indicata; in particolare la nuova veranda deve essere realizzata con struttura portante in acciaio e solette collaboranti in calcestruzzo normale, pavimentazione in piastrelle di gres e ringhiera in ferro zincato,*

come da documentazione presentata, che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale

Si dà atto, altresì, che rimane in capo alla Soc. l'onere di dare piena osservanza ad ogni disposizione di legge e alle prescrizioni contenute nei pareri e negli atti istruttori del procedimento, e resta salva la responsabilità della ditta per ogni eventuale inosservanza alle norme e alle prescrizioni suddette.

Resta inteso che in caso di scadenza di uno più degli atti di consenso che costituiscono il presente provvedimento, il titolare dello stesso dovrà attivare, attraverso lo Sportello Unico per le Attività Produttive, le relative procedure per il rinnovo.

Si dà atto che la presente determinazione viene firmata digitalmente.

Si dà atto, inoltre, che la presente determinazione è rilasciata, in copia, al richiedente a mezzo di notifica e viene trasmessa agli uffici coinvolti nel procedimento attraverso apposito sistema di gestione documentale e/o con posta certificata.

Tutti gli allegati elencati in calce alla presente determinazione sono consegnati unicamente alla Soc., unitamente alla presente determinazione e vengono, altresì, allegati alla copia della determinazione che rimane custodita dal SUAP per l'eventuale accesso agli atti.



Comune certificato



# Determinazione n° 10128 / 2011 del 11/10/2011

Si dà atto, altresì, che il presente provvedimento non comporta né impegno di spesa né diminuzione di entrata.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3, ultimo comma della L. 7 agosto 2000, n. 241, si comunica che contro il presente provvedimento, gli interessati, possono proporre ricorso giurisdizionale al T.A.R. Sardegna entro il termine di 60 giorni dalla data di notifica ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro il termine di 120 giorni decorrenti dalla data di notifica dell'atto.

**Il Dirigente**  
**Dott.ssa Ersilia Tuveri**  
**(firmata digitalmente)**

## Allegati:

- Verbali Conferenze di Servizi del 24/11/2010 e del 20/07/2011
- ASL – Servizio Igiene e Sanità Pubblica, note prot. n. 9717 del 14/07/2011
- Servizio Edilizia Privata, nota prot. n. 165645 del 20/07/2011
- Tav. 01 - Relazione tecnica (con rilievo fotografico), prot. n. 98378 del 6/05/2010
- Relazione tecnica, prot. n. 136348 del 13/06/2011
- Relazione tecnica ex Legge 13/89 DM 236/89, prot. n. 136348 del 13/06/2011
- Tavola 01 - Inquadramento scala 1:5000, Progetto Approvato\_Cartiglio, Progetto Approvato\_Pianta piano primo, Stato attuale\_pianta piano primo scala 1:500, Progetto\_pianta primo piano scala 1:200, Progetto\_Prospetti, Progetto\_Sezioni interne, prot. n. 136348 del 13/06/2011
- Tavola 02 - Legge 13/89, ns prot. n. 136348 del 13/6/2011

La presente copia, composta di n. 3 fogli, e' conforme al documento informatico sottoscritto da Ersilia Tuveri il 10/10/2011 16:41:31 con firma digitale rilasciata dal Certificatore InfoCert.  
Determinazione n° 10128 / 2011 del 11/10/2011.  
Cagliari, li 11/10/11 Firma per esteso \_\_\_\_\_



Comune certificato



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Comune di Cagliari  
Assessorato allo Sviluppo Economico e Turismo  
Servizio Attività Produttive e Turismo

Spartello Unico Attività Produttive

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Codice Univoco 5846/2012  
(da citare nei successivi rapporti con l'Amministrazione)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Servizio Edilizia Privata

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Spett.le  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

**OGGETTO:** Trasmissione della **RICHIESTA PROROGA DEL TITOLO ABILITATIVO (F10)** e allegati, ai sensi della L.R. 3/2008 e del DPR 160/2010. Procedimento di avvio immediato a 0 giorni.

In data 11.10.2012, acquisita al prot. gen. il 12.10.2012 con il n. 209844 è pervenuta, mediante inserimento nel portale [www.sardegناسuap.it](http://www.sardegناسuap.it), la RICHIESTA DI PROROGA DELLA DETERMINAZIONE SUAP N° 10128/2011 DEL 11/10/2011 - AUTORIZZAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DI UNA VERANDA ESTERNA DI UN EDIFICIO SITO IN VIA DEI CARROZ N. 14, CAGLIARI, presentata dalla \_\_\_\_\_, per l'immobile ubicato in VIA DEI CARROZ N. 14, CAGLIARI - Codice univoco n. 5846/2012.

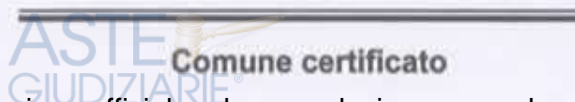
Il modello F10 e i relativi allegati sono disponibili sul sito <http://intra.sardegناسuap.it> per l'attivazione delle verifiche di competenza.

L'accesso alla piattaforma suddetta richiede il previo accreditamento che può essere effettuato sia dal sito [www.sardegناسuap.it](http://www.sardegناسuap.it) che dal sito [www.comunas.it](http://www.comunas.it).

L'intervento e/o l'attività descritti rientrano nell'ambito dei procedimenti ad avvio immediato a 0 giorni, pertanto possono avere inizio sin dalla data di presentazione della dichiarazione e la ricevuta rilasciata dal SUAP, unitamente alla documentazione presentata, equivale a tutti gli effetti al titolo autorizzatorio per la realizzazione dell'intervento e/o per l'avvio dell'attività e deve essere mostrata in caso di controlli da parte degli organi di vigilanza.

Il SUAP può richiedere all'imprenditore opportune integrazioni, a tal fine è quindi necessario che gli Enti e i Servizi in indirizzo provvedano a segnalare tempestivamente al SUAP le integrazioni che si rendono necessarie ai fini dello svolgimento delle verifiche di rispettiva competenza e i termini entro cui l'interessato deve provvedere, rammentando che le richieste di qualsiasi natura rivolte all'impresa da parte degli Enti e dei Servizi coinvolti nel procedimento devono obbligatoriamente essere inoltrate dal SUAP.

Inoltre, qualora gli Enti e Servizi in indirizzo dovessero verificare, in ordine alla pratica in oggetto, l'eventuale esistenza di altri endoprocedimenti previsti dalle norme vigenti dovranno segnalarlo prontamente a questo SUAP.





Si rammenta a tutti i **gli Enti e i Servizi competenti che dovranno gestire le pratiche con modalità esclusivamente telematica** e quindi utilizzare, quale strumento di colloquio con il SUAP per l'espletamento di tutti gli adempimenti di legge (trasmissione richieste di integrazioni, trasmissione di valutazioni, invio di provvedimenti prescrittivi e/o interdittivi, ecc.), la piattaforma regionale e/o la propria casella di PEC istituzionale.

Si rammenta inoltre che la Ditta/Società in indirizzo dovrà provvedere alla presentazione di tutta la documentazione obbligatoria ai fini dell'avvio e della conclusione dei lavori ed in particolare dovrà produrre, qualora dovute, la comunicazione di inizio lavori e la documentazione DURC, la comunicazione di fine lavori e la dichiarazione di agibilità.

Tanto si comunica per doverosa conoscenza a tutti soggetti in indirizzo e per il compimento di tutti gli adempimenti di legge.

Alla Società in indirizzo si comunica, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 7 e 8 della L. 7 agosto 1990, n. 241, che il Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Antonella Delle Donne Dirigente dello Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Cagliari.

Distinti saluti.

25/10/2012  
L'Istruttore Amministrativo: Contu  
Il Funzionario in P.O.: Dott.ssa Maria Pala



**Il Dirigente**  
**Dott.ssa Antonella Delle Donne**  
(firmato digitalmente)

<b>Indirizzo:</b> Piazza De Gasperi/Via Sonnino, 7° piano <b>Orari di apertura al pubblico:</b> lunedì: 15.00-17.30 giovedì: 9.00-12.30 <b>N. Verde:</b> 800.371500	<b>Sito Internet SUAP:</b> <a href="http://www.comune.cagliari.it">www.comune.cagliari.it</a> <b>E-mail:</b> <a href="mailto:suap@comune.cagliari.legalmail.it">suap@comune.cagliari.legalmail.it</a> <b>Fax:</b> 070/ 677 8285	<b>Recapiti telefonici:</b>	
		070/677 8282	070/677 8288
		070/677 8283	070/677 8605
		070/677 8284	070/677 8462
		070/677 8309	070/677 8553
		070/677 8464	070/677 8566
		070/677 8465	070/677 8286



Comune certificato



Firma digitale rilasciata dal Certificatore InfoCamere. Bellaria P. 20066, L. 02/11/2012, 7:43:51, 81851a600, firma digitale





**Allegato 5**

**STRALCIO ELABORATI TECNICI  
ULTIMO TITOLO EDILIZIO**



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

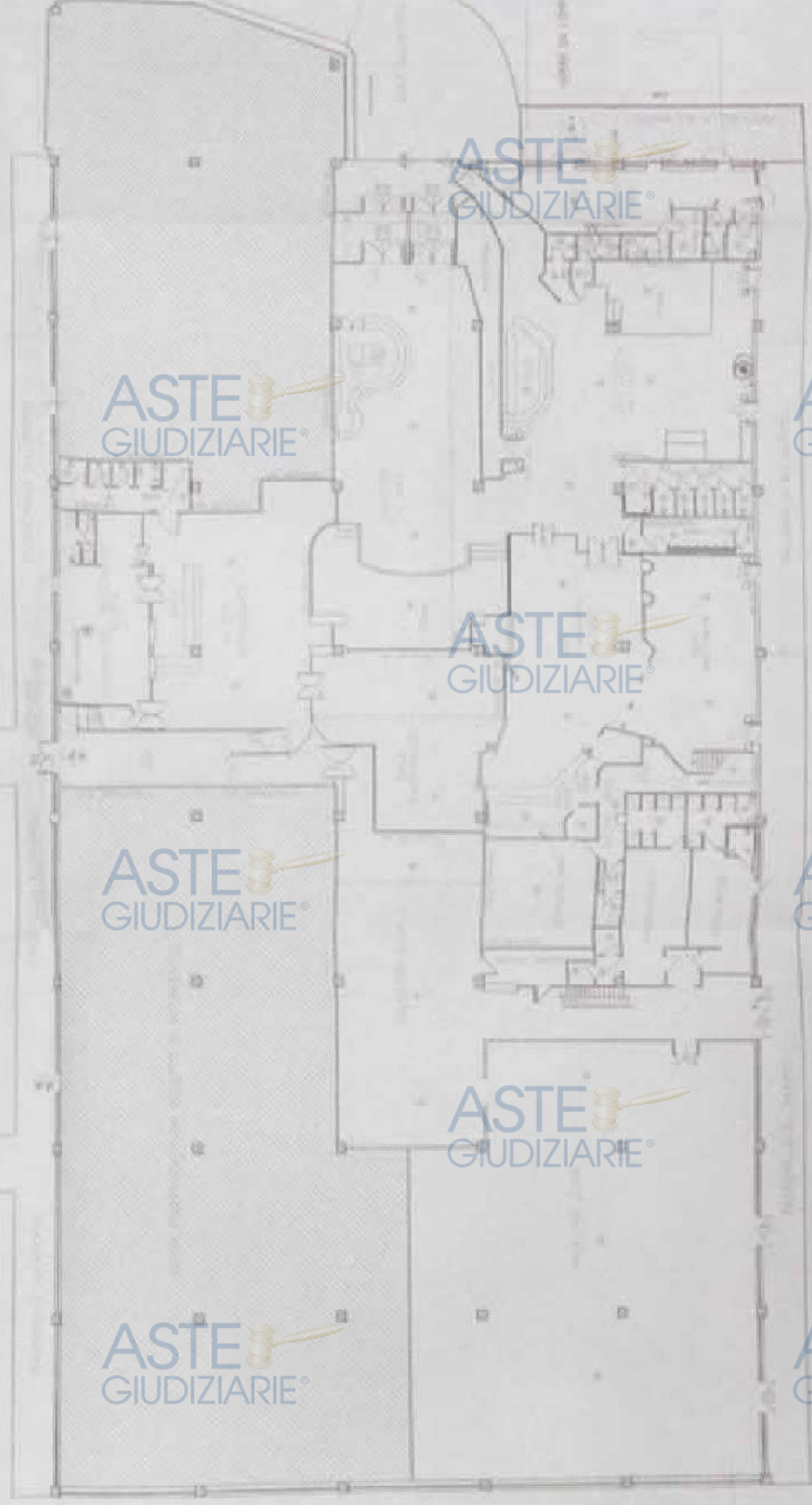
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Stampa: [Illegible]

PROVATO CON [Illegible] DEL 12/06/2005

CARTELLI [Illegible]

TAV | 02





**Allegato 6**

**CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**



**COMUNE DI CAGLIARI**  
**SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA**  
UFFICIO 5° AMMINISTRATIVO**CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**Prot. Gen. n° 100713/23239 del 3 OTT 2005

N° 39 / 2005

Relativo all'immobile sito in Cagliari, via Dei Carroz 12/14 costruito secondo la Licenza di Costruzione Reg. n° 502/169 del 14/06/1972, la Concessione Edilizia n° 102/351 del 24/11/1988 intestate l' Autorizzazione Edilizia n° 1102/94A del 24/11/1994 intestata "SARGEST Srl", la Comunicazione ai sensi dell'art. 15 L.R. 23/85 presentata da [redacted] in data 24/12/2004 con prot. 90358/24106 del 28/12/2004, e l'Autorizzazione n° 940/2005A del 12/08/2005 intestata " [redacted] " (Pratica n° 20937.9).

**IL DIRIGENTE**

Visto il D.P.R. n° 380/2001;

Visti gli artt. 57 e ss. del Regolamento Edilizio vigente;

Vista la richiesta della [redacted], con sede in [redacted];

Vista la dichiarazione di fine lavori presentata in data in data 24/08/2005 prot. n° 19361;

Vista la dichiarazione della proprietà e del Direttore dei Lavori Dott. Ing. [redacted], che certificano la conformità rispetto al progetto approvato in data 15/02/1972 prot. n° 1743 e successive varianti prot. n° 13864 del 07/11/1988, prot. n° 6751 del 09/05/1990, prot. n° 16557 del 21/11/1994 e prot. n° 18996 del 12/08/2005, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi del D.P.R. 380/2001;

Visto il Nulla Osta del 05/10/2005 prot. n° 8619, rilasciato dall'Azienda U.S.L. N° 8.

**AUTORIZZA**

agli effetti di legge l'agibilità delle unità immobiliari site in Cagliari, via Dei Carroz 12-14 piano primo, identificate all'Agenzia del Territorio di Cagliari alla Sez. A Foglio 12 mapp. 1436 sub 56 e sub 64 definita "Categoria D) Uso Ricettivo - Culturale - D.3) Palestra; sub 57 definita "Categoria B) Uso Commerciale - B4) Pubblici Esercizi - Ristorante; sub 58 definita "Categoria B) Uso Commerciale - B4) Pubblici Esercizi - Bar"; sub 59 - 60 - 61 - 62 - 63 definita "Categoria D) Uso Ricettivo - Culturale - D.3) Discoteca", ai sensi dell'art. 10 delle N.T.A. del vigente P.U.C. e così come descritto nella dichiarazione della proprietà e del Direttore dei Lavori pervenuta in data 20/09/2005 prot. n° 21261.

Il Dirigente del Servizio  
(Ing. Mario Mossa)  
EDP/TP



### Allegato 7

## NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI



**Ispezione telematica**

Motivazione perizia

n. T1 11895 del 02/01/2026

Inizio ispezione 02/01/2026 11:30:38

Richiedente SUADNL per conto di 80019410929

Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 1296

Registro particolare n. 941

Presentazione n. 37 del 21/01/1999

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 27/11/1998  
Pubblico ufficiale o TRIBUNALE SEZ. FALLIMENTARE  
Autorità emittente  
Sede CAGLIARI (CA)

Numero di repertorio 413/98  
Codice fiscale 800 194 10929

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO GIUDIZIARIO  
Descrizione 607 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente  
Indirizzo**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B354 - CAGLIARI (CA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 45  
Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza 304 metri quadri  
Indirizzo VIA DEI VALENZANI N. civico 12/14

Immobile n. 2

Comune B354 - CAGLIARI (CA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 12 Particella 1436 Subalterno 46

**Ispezione telematica**

Motivazione perizia

n. T1 11895 del 02/01/2026

Inizio ispezione 02/01/2026 11:30:38

Richiedente SUADNL per conto di 80019410929

Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 1296

Registro particolare n. 941

Presentazione n. 37 del 21/01/1999

Natura	D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI	Consistenza	646 metri quadri		
Indirizzo	VIA DEI VALENZANI		N. civico	12/14	
Immobile n.	3				
Comune	B354 - CAGLIARI	(CA)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	12	Particella	1436 Subalterno 47
Natura	D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI	Consistenza	173 metri quadri		
Indirizzo	VIA DEI VALENZANI		N. civico	12/14	

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di  
Denominazione o ragione sociale  
Sede CAGLIARI (CA)  
Codice fiscale  
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di  
Denominazione o ragione sociale  
Sede CAGLIARI (CA)  
Codice fiscale  
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IMMOBILI ISCRITTI AL N.C.E.U. ALLA PARTITA 61470 SONO INOLTRE DA COMPrendersi: 1) LASTRICO SOLARE DI COPERTURA DELL'INTERO EDIFICIO IN QUOTA PROPORZIONALE PRO-INDIVISO IN CAPO ALLE TRE UNITA IMMOBILIARI DI CUI AL QUADRO A); 2) CORPO SCALE ANTINCENDIO ED ASCENSORE QUALE PERTINENZA ESCLUSIVA DEL SUB. 45 CON SERVITU DI PASSAGGIO IN QUANTO VIA DI ESODO ANTINCENDIO; 3) RAMPA DI ACCESSO ED ESODO DEL 1° PIANO PERTINENZA ESCLUSIVA DEL SUB. 46, DISTINTA NELN.C.E.U. CON IL SUB. 15, GRAVATO DI SERVITU DI PASSAGGIO A FAVORE DELLA FEDERLEASING SPA; 4) QUOTA PARTI COMUNI AI SENSI DEGLI ARTT. 1117 E SEGG. C.C. NONCHE QUOTA MILLESIMALE AREE SCOPERTE A PARCHEGGIO DISTINTE CON IL SUB. 28; 5) E' ESCLUSO L'INTERO SOTTOSUOLO COMPRESO IL SEDIME DELLE UNITA IMMOBILIARI DESCRITTE NEL QUADRO A) E

**Ispezione telematica**

Motivazione perizia

n. T1 11895 del 02/01/2026

Inizio ispezione 02/01/2026 11:30:38

Richiedente SUADNL per conto di 80019410929

Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 1296

Registro particolare n. 941

Presentazione n. 37 del 21/01/1999

DELL'AREA SCOPERTA DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 4).





### Allegato 8

## NOTA DI TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO



Sezione riservata all'ufficio

Liquidazione:	Totale	€ 249,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 22252  
Praticella di richiesta CA 206378/1 del 2020



Il Conservatore  
Conservatore KUBBLE STEFANO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	2397/2020
Data	12/08/2020	Codice fiscale	800 194 10929
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE CAGLIARI		
Sede	CAGLIARI (CA)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voluntà catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Codice fiscale  
Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobili n. 1	
Comune	B354 - CAGLIARI (CA)
Catasto	FABBRICATI

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 22396  
 Registro particolare n. 16539  
 Presentazione n. 17 del 15/09/2020

Pag. 2 - Fine

Sezione urbana	Foglio 12	Particella	1815	Subalterno	65
Natura	D6 - FABBRICATI LOCALI SPORTIVI CON FINI DI MICRO	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA DEI VALENZANI				N. civico 12 14
Piano	1				
Immobile n. 2					
Comune	B354 - CAGLIARI (CA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	Foglio 12	Particella	1815	Subalterno	66
Natura	D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA DEI VALENZANI				N. civico 12 14
Piano	1				
Immobile n. 3					
Comune	B354 - CAGLIARI (CA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	Foglio 12	Particella	1815	Subalterno	67
Natura	D3 - TEATRI, CINEMATOGRAFI, SALE PER CONCERTI	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA DEI VALENZANI				N. civico 12 14
Piano	1				
Immobile n. 4					
Comune	B354 - CAGLIARI (CA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	Foglio 12	Particella	1815	Subalterno	68
Natura	D3 - TEATRI, CINEMATOGRAFI, SALE PER CONCERTI	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA DEI VALENZANI				N. civico 12 14

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
 Denominazione o ragione sociale  
 Sede  
 Codice fiscale  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
 Denominazione o ragione sociale  
 Sede  
 Codice fiscale  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

Nota di Trascrizione Registro particolare 16539 del 15/09/2020  
(Verbale di pignoramento di immobili)

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che, nel periodo 15/09/2000 - 15/09/2020, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

Nota	Data presentazione	Registro Generale	Registro Particolare
0726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	31/12/2014	32861	26331



CONSERVATORE  
RUBELE STEFANO



## Allegato 9

### CONTRATTI DI LOCAZIONE



Direzione Provinciale di Cagliari

Ufficio Territoriale di Cagliari 1

Ingegnere Daniela Usai

**OGGETTO: Risposta a richiesta documenti – R.G.E. 230/2020**

Gentile ingegner Usai,

in risposta all'istanza del 28/10/2025 nostro protocollo numero 447728 del 28/10/2025, con la quale ha richiesto "...la verifica dell'esistenza di contratti di locazione o di comodato..." riferiti a un immobile sito in Cagliari,

premessi che:

non è possibile reperire atti privati a partire dai dati catastali o dall'indirizzo degli immobili, ma solo attraverso il numero, la serie e la data di registrazione dell'atto, tutti elementi non indicati nella richiesta;

in alternativa, è possibile effettuare una ricerca in base ai codici fiscali o ai dati anagrafici delle parti contraenti;

è possibile verificare i dati catastali riferiti a un dato atto, solo a partire dall'anno 2010;

che la mancata o erronea indicazione dei dati sopra indicati pone l'Ufficio nell'impossibilità di evadere in tutto o in parte la richiesta, prolungando in ogni caso i tempi di lavorazione;

questo Ufficio, a causa dei motivi precedentemente premessi, ha proceduto ad effettuare una ricerca in base al codice fiscale della parte da Lei indicata, in seguito alla quale non sono risultati registrati presso nessun Ufficio della Direzione Provinciale di Cagliari, contratti di locazione stipulati da [redacted] e riferiti all'immobile comunicato.

Cordiali saluti.

**IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (\*)**

*Alessandra Fagioli*

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale

*Marcello Maxia*  
(Firmato digitalmente)



**Allegato 10**

**COMUNICAZIONE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI**



TRIBUNALE DI CAGLIARI

Oggetto: Comunicazione inizio operazioni peritali relativa alla Procedura Esecutiva  
N.R.G.E.I. 230/2020 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

La sottoscritta Usai Daniela, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato dal  
Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Silvia Cocco in data 12/06/2025 per  
l'Esecuzione Immobiliare in oggetto,

CONSIDERATO

che è necessario effettuare le operazioni peritali con accesso e sopralluogo ai beni immobili  
oggetto di esecuzione,

COMUNICA

[REDACTED] rappresentante il ricorrente, che, in accordo col  
delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, l'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo  
avrà luogo in data 16/12/2025 a partire dalle ore 10:00 presso gli immobili oggetto di  
pignoramento, ubicati in Via Dei Carroz n. 14/A nel Comune di Cagliari.

Quartu Sant'Elena, li 03/12/2025

Distinti saluti

... Daniela Usai ...

Dott. Ing. Daniela Usai  
Via Armando Diaz n. 12 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA)  
Cell. +39 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it - PEC: daniela.usai@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Oggetto: Comunicazione inizio operazioni peritali relativa alla Procedura Esecutiva  
N.R.G.E.I. 230/2020 promossa da [REDACTED] „ contro [REDACTED]

La sottoscritta Usai Daniela, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato dal  
Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Silvia Cocco in data 12/06/2025 per  
l'Esecuzione Immobiliare in oggetto,

CONSIDERATO

che è necessario effettuare le operazioni peritali con accesso e sopralluogo ai beni immobili  
oggetto di esecuzione,

COMUNICA

[REDACTED] rappresentante il CONDOMINIO VIA DEI CARROZ  
14/16/18, intervenuto nella suindicata procedura esecutiva, che, in accordo col delegato  
dell'Istituto Vendite Giudiziarie, l'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo avrà luogo  
in data 16/12/2025 a partire dalle ore 10:00 presso gli immobili oggetto di pignoramento,  
ubicati in Via Dei Carroz n. 14/A nel Comune di Cagliari.

Quartu Sant'Elena, li 03/12/2025

Distinti saluti

... Daniela Usai ...

Dott. Ing. Daniela Usai  
Via Armando Diaz n. 12 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA)  
Cell. +39 3285817080 - E-mail: [dani.usai@tiscali.it](mailto:dani.usai@tiscali.it) - PEC: [daniela.usai@ingpec.eu](mailto:daniela.usai@ingpec.eu)



**Allegato 11**

**PROCESSO VERBALE**



Processo verbale del sopralluogo

Alle ore 10. del giorno 16 del mese di dicembre dell'anno 2025, in accordo col delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari, la sottoscritta Ing. Usai Daniela, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato dal Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Silvia Cocco per la Procedura Esecutiva N.R.G.E.I. 230/2025,

PROMOSSA DA

[Redacted]

CONTRO

[Redacted]

ha dato inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione identificati al N.C.E.U. alla Sezione Urbana A al foglio 12 mappale 1815 sub 65 - 66 - 67 - 68 e sito in Via Dei Carroz n. 14/A nel Comune di Cagliari.

Oltre al CTU sono presenti:

08 [Redacted]

08 [Redacted]

08 .....

08 .....

Controllo dell'atto di nomina di eventuali CTP:

Non sono stati nominati CTP

Dott. Ing. Daniela Usai  
Via Armando Diaz n. 12 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA)  
Cell. +39 3285817080 - E-mail: [dani.usai@tiscali.it](mailto:dani.usai@tiscali.it) - PEC: [daniela.usai@mgpec.eu](mailto:daniela.usai@mgpec.eu)

Attività compiute:

- RILIEVO FOTOGRAFICO
- VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI CON RILIEVO DI ALCUNE MISURE



Indicazione di eventuali documenti consultati:

NON SONO STATI CONSULTATI DOCUMENTI



Osservazioni degli eventuali CTP:

NON SONO STATI MOTIVANTI CTP



Dott. Ing. Daniela Usai  
Via Armando Diaz n. 12 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA)  
Cell. +39 3285817080 - E-mail: [dani.usai@tiscali.it](mailto:dani.usai@tiscali.it) - PEC: [daniela.usai@ingpec.eu](mailto:daniela.usai@ingpec.eu)



Avendo, almeno momentaneamente, esaurito tutti gli accertamenti, in accordo con i presenti, la sottoscritta chiude le operazioni alle ore *12* compilando e firmando congiuntamente agli astanti il presente processo verbale delle operazioni. La sottoscritta si riserva la possibilità di fissare un nuovo eventuale sopralluogo, del quale darebbe comunicazione ai debitori, al delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, al legale del creditore ed al legale del creditore intervenuto, qualora lo ritenesse necessario in seguito all'elaborazione dei dati acquisiti in data odierna.

Firme dei presenti

*Daniela Usai*

[Redacted signature]



Dot. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. +39 3285817080 - E-mail: [dani.usai@tiscali.it](mailto:dani.usai@tiscali.it) - PEC: [daniela.usai@ingpec.eu](mailto:daniela.usai@ingpec.eu)

