

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 307/2023 R.ES.
promossa da

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
Dott.ssa Flaminia Ielo

Consulente Tecnico d'Ufficio
Prof. Ing. Pier Francesco Orrù

TRIBUNALE DI

CAGLIARI

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente

Unicredit S.p.A.

Debitore

Titolo

Mutuo ipotecario

Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)

Importo

€

231.101,05

Pignoramento

R.G.

R.P.

Annotaz./trascriz.

5269

715

di data

21/11/2023

Atti opponibili?

no

Quali?

-

Data di notifica (497 c.p.c.)

23/11/2023

Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)

18/12/2023

Iscrizione a ruolo

Data deposito nota iscriz.

Scadenza in festivo?

titolo esecutivo

si

Documentazione depositata

precetto

si

atto di pignoramento

si

nota di trascrizione

attestazione conformità della documentazione da parte del legale

si

Istanza di vendita

Scadenza in festivo?

no

Data deposito istanza v.

28/12/2023

(497;567 c.p.c.)

Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.

Data dep. documentazione

29/12/2023

Scadenza in festivo?

no

Ottenuta proroga del termine?

si

Numero immobili pignorati

1

Depositato certificato notarile (Se sì - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)

si

N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i

N. estratto/i catastale/i depositato/i

Individuazione beni pignorati

Via Grazia Deledda n.32/34, Cagliari - N.C.E.U. Sezione Urbana A, Foglio 18, Particella 8505, Subalterno 39

Nome

(si/no)

Notifica ex art. 498 c.p.c.

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

si

Notifica ex art.599 c.p.c.

Nome

(si/no)

Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari

si

Annotazione altri pignoramenti

Nome

PROF. ING. PIER FRANCESCO ORRÙ

Via Principe di Napoli, 28 - 09134 Cagliari

Cell.: 339 7724314 - Fax: 178 222 1170

E-mail: pforru@gmail.com - PEC: pierfrancesco.orrù@ingpec.eu

C.F.: RRCPFR73E05B354P - P.IVA: 03268480922

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare n. 307/2023 R.E.S.

ASTE
GIUDIZIARIE®

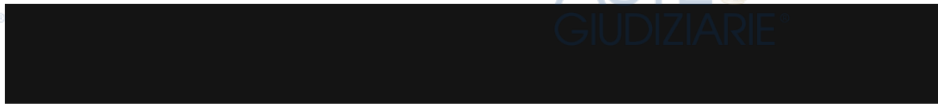
promossa da

Unicredit S.p.A.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indice

1. Introduzione	2
2. Descrizione delle operazioni peritali.....	9
3. Risposte ai quesiti.....	10
3.1. Invio informativa per il debitore	10
3.2. Documentazione inerente all'immobile.....	10
3.2.1. <i>Verifica della completezza della documentazione in atti</i>	12
3.2.2. <i>Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	12
3.2.3. <i>Mappe censuarie</i>	15
3.2.4. <i>Atto di provenienza ultraventennale</i>	15
3.2.5. <i>Certificato di stato civile dell'esecutato</i>	15
3.3. Descrizione dell'immobile.....	15
3.4. Dati identificativi dell'immobile	18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3.5. Accatastamento del fabbricato.....	19
3.6. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e relativa conformità dell'immobile	19
3.7. Frazionabilità dell'immobile	22
3.8. Quote di pignoramento	22
3.9. Occupazione dell'immobile.....	23
3.10. Occupazione da parte di coniuge separato o ex coniuge ...	23
3.11. Esistenza di vincoli sull'immobile	24
3.12. Esistenza di gravami sull'immobile	24
3.13. Valore commerciale dell'immobile.....	24
3.13.1. Definizioni	25
3.13.2. Metodo di stima	25
3.13.3. Stima dell'immobile	29
3.13.3.1. Valore commerciale unitario	29
3.13.3.2. Superficie commerciale.....	29
3.13.3.3. Valore commerciale	30
3.13.3.4. Costi per l'eliminazione delle difformità	30
3.13.4. Valore commerciale stimato.....	31
3.14. Spese gravanti	31
3.15. Check list.....	32

XXXXXXXXXXXX

1. Introduzione

Ill.mo Signor Giudice, con incarico della S.V. del 28 marzo 2024, io sottoscritto Prof. Ing. Pier Francesco Orrù, nato a Cagliari il 5 maggio 1973, Professore Associato di Impianti Industriali Meccanici

dell'Università degli Studi di Cagliari, e libero professionista con studio in Cagliari al numero civico 28 della Via Principe di Napoli, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col numero 4198 ed all'Albo dei Periti presso codesto Tribunale, venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, accettavo l'incarico indicato nel verbale d'udienza che qui di seguito si riporta:

- "1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di



destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;;

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

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta

nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 5) *proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastrati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*
- 6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile;*

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

- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione*

estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

- 12) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 13) *determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 14) *acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 15) *predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le*

risposte ai quesiti.”.

2. Descrizione delle operazioni peritali

Gli accertamenti relativi all'esecuzione immobiliare in oggetto hanno avuto inizio il 04.05.2024 con l'invio alla società debitrice della raccomandata A/R n. 200911349245, contenente l'informativa al debitore, spedita all'indirizzo della sede legale situata nel Comune di Cagliari, ai numeri civici 32 e 34 di Via Grazia Deledda. Tale comunicazione non è stata recapitata al destinatario. L'informativa è stata pertanto inviata anche tramite PEC il 10.07.2024 al procuratore della società debitrice e il 16.07.2024 alla PEC della società stessa. Una copia della medesima informativa è stata successivamente consegnata a mano in occasione del sopralluogo effettuato il 06.10.2025.

Il 05.06.2024 il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi ed eseguire il rilievo dimensionale dell'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo (Allegato 1), sito nel Comune di Cagliari, ai numeri civici 32 e 34 di Via Grazia Deledda. Successivamente, il 06.10.2025, si è reso necessario un secondo accesso per completare il rilievo (Allegato 1). Al fine di descrivere in modo più accurato l'immobile, è stata eseguita una rilevazione fotografica, allegata alla presente relazione (Allegato 2). L'esito del rilievo dimensionale è riportato nella planimetria inclusa nell'Allegato 3.

In seguito, tramite lo sportello Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari, il sottoscritto ha acquisito la documentazione catastale (visura storica e planimetria catastale)

relativa all'immobile oggetto del presente procedimento (Allegato 4).

Parallelamente, presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Cagliari, è stata reperita la documentazione autorizzativa e di progetto dell'immobile (Allegato 5).

3. Risposte ai quesiti

Tenuto conto di quanto riportato nel verbale di conferimento incarico, della documentazione in atti e dagli accertamenti effettuati, il sottoscritto C.T.U. espone quanto segue.

3.1. Invio informativa per il debitore

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

In data 04.05.2024 il sottoscritto ha provveduto a inviare al debitore l'informativa predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Cagliari, tramite raccomandata A/R n. 200911349245, indirizzata alla sede sociale della società debitrice, sita nel Comune di Cagliari, ai numeri civici 32 e 34 di Via Grazia Deledda. Tale comunicazione non è stata recapitata al destinatario, risultando "trasferito".

La medesima informativa è stata successivamente trasmessa tramite PEC il 10.07.2024 al procuratore della società debitrice e il 16.07.2024 alla PEC della società stessa.

Una copia dell'informativa è stata infine consegnata a mano in occasione del sopralluogo effettuato il 06.10.2025 presso l'immobile oggetto del presente procedimento (Allegato 1).

3.2. Documentazione inerente all'immobile

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

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. "

3.2.1. Verifica della completezza della documentazione in atti

In base a quanto riportato nella descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare, l'immobile oggetto del presente procedimento è sito nel Comune di Cagliari, ai numeri civici 32 e 34 della Via Grazia Deledda, distinto al N.C.E.U. nella Sezione Urbana A, al Foglio 18, Particella 8505, Subalterno 39, Rendita € 3.875,29, Zona censuaria 1, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 111 m².

Il suddetto immobile è di proprietà per l'intero (100%) della società



Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione prevista dall'art. 567, 2° comma c.p.c., constatando la presenza in atti del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

3.2.2. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Nella documentazione disponibile in atti è riportata la Relazione notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, nella quale è riportato



l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato
e quello delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

#	Dati atto
1	- Data: 12.02.2024 - Titolo: Verbale di pignoramento immobili - A favore di: - Contro: [REDACTED]
2	- Data: 05.10.2017 - Titolo: Ipoteca della riscossione - A favore di: - Contro: [REDACTED]
3	- Data: 24.04.2017 - Titolo: Ipoteca giudiziale - A favore di: - Contro: [REDACTED]
4	- Data: 23.03.2012 - Titolo: Ipoteca volontaria - A favore di: - Contro: [REDACTED]
5	- Data: 29.07.2005 - Titolo: Atto di conferimento in società - A favore di: [REDACTED] - Contro: [REDACTED]



#	Dati atto
	- Trascrizione: 02.08.2005
6	- Data: 09.07.2005 - Titolo: Atto di divisione - - - Trascrizione: 02.08.2005
7	- Data: 08.09.2004 - Titolo: Successione in morte - - Contro: - Trascrizione: 29.11.2004
8	- Data: 29.07.2005 - Titolo: Accettazione tacita dell'eredità -



#	Dati atto
	- Contro: [REDACTED]
	- Trascrizione: 02.08.2005

Sulla base della documentazione disponibile è possibile affermare che sussiste la continuità delle trascrizioni fino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente alla trascrizione del pignoramento.

3.2.3. Mappe censuarie

Presso lo sportello Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Cagliari è stata acquisita la documentazione catastale (visura storica e planimetria) relativa all'immobile in oggetto (Allegato 4).

3.2.4. Atto di provenienza ultraventennale

Poiché evincibile dalla documentazione in atti, non è stato necessario acquisire l'atto di provenienza ultraventennale.

In base a quanto riportato nella Relazione notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, l'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto al [REDACTED] in forza di atto di compravendita trascritto in data 03.11.1969.

3.2.5. Certificato di stato civile dell'esecutato

Stante la tipologia dell'esecutato, tale quesito non è applicabile.

3.3. Descrizione dell'immobile

“descrive, 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.)”

L'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare risulta di proprietà, per l'intero, della società debitrice ed è situato nel Comune di Cagliari, ai numeri civici 32 e 34 di Via Grazia Deledda (Figure 3-4).

Attualmente, l'immobile è censito al N.C.E.U. nella Sezione Urbana A, Foglio 18, Mappale 8505, Subalterno 39.

L'unità immobiliare di cui trattasi è ubicata al piano terra di un fabbricato condominiale costituito da sette livelli, tutti fuori terra (Figure 1-2). L'ingresso principale è ubicato al numero civico 32, mentre al 34 è presente una vetrina destinata all'esposizione.

L'immobile presenta un soppalco realizzato mediante una struttura smontabile in acciaio (Figura 16), dalla quale è stato ricavato un secondo livello che occupa l'intera superficie del piano sottostante (Figure 22-26). Sia il piano terra (Figure 5-19) sia il soppalco risultano privi di partizioni interne.

Il prospetto anteriore è rivestito in marmo; le chiusure esterne sono costituite da serrande metalliche a maglia aperta, che consentono la visione delle vetrine anche quando risultano abbassate (Figure 3-4).

La bussola d'ingresso e l'infisso della vetrina espositiva sono realizzati con telaio in alluminio e vetro trasparente (Figura 5), mentre la parete retrostante la vetrina è rivestita in legno (Figura 7). Gli infissi sul prospetto posteriore sono invece in legno, con vetro singolo e

scurini interni (Figure 8-12).

All'interno, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione della parete interna sinistra (tramite la quale l'unità immobiliare originaria è stata suddivisa) e di un vano di passaggio sulla parete destra, ancora allo stato grezzo (Figura 6). Si evidenziano ammaloramenti nella parte interna del muro perimetrale anteriore, nonché diffuse tracce di umidità di risalita in più punti (Figure 13-14). Il piano terra è dotato di un controsoffitto a doghe (parzialmente mancante) (Figure 9, 11-12, 14-16, 18); le soglie sono in marmo e la pavimentazione è in piastrelle. Attualmente il piano terra risulta quasi interamente occupato da materiali di vario genere (es. cartone ripiegato per la formazione di colli) ed è presente un bancone con ripiano in granito (Figura 8).

L'accesso al soppalco avviene mediante una scala interna con struttura portante in metallo e gradini in legno rivestiti in moquette (Figure 20-21). La pavimentazione del soppalco è anch'essa in moquette (Figure 22-26). Sul livello superiore si trovano scaffalature in metallo e legno, utilizzate per il deposito di materiale di cancelleria.

L'unità immobiliare è dotata di:

- impianto elettrico con linee di distribuzione passanti in parte sottraccia e in parte a vista;
- impianto di illuminazione con corpi illuminanti dotati di lampade a fluorescenza incassati nel controsoffitto del piano terra (Figura 18) e a soffitto nel soppalco (Figure 22, 25-26);
- impianto di climatizzazione al piano terra con unità interna del

tipo a cassetta inglobata nel controsoffitto (Figura 17) e unità esterna collocata sul prospetto posteriore, in corrispondenza del cortile condominiale.

L'immobile risulta privo di servizi igienici.

La superficie calpestabile in pianta è pari a 70,5 metri quadrati, con un'altezza interna di 2,63 metri al piano terra e 2,0 metri al livello soppalcato.

La distribuzione interna dell'immobile è conforme a quanto rappresentato nella planimetria allegata (Allegato 3).

3.4. Dati identificativi dell'immobile

"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"

Nel caso in esame, poiché i dati identificativi dell'immobile risultano conformi alla situazione attuale, non si rende necessario procedere ad alcuna variazione catastale. La planimetria catastale riproduce fedelmente lo stato di fatto, pur evidenziando una suddivisione interna degli ambienti non corrispondente a quella approvata in progetto, come meglio precisato nel prosieguo. In particolare, il piano terra

risulta censito come locale commerciale, mentre il piano soppalco è classificato come locale di sgombero.

Successivamente, una volta ripristinato lo stato dell'immobile secondo la configurazione approvata, sarà necessario procedere all'adeguamento della relativa rappresentazione catastale.

3.5. Accatastamento del fabbricato

"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"

Poiché l'immobile di cui trattasi risulta accatastato non è necessario procedere al suo accatastamento.

3.6. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e relativa conformità dell'immobile

"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma

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

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cagliari è stata condotta una ricerca finalizzata al reperimento di tutti i dati relativi all'immobile pignorato, con particolare riferimento alla sua collocazione urbanistica.

In base a quanto stabilito dal Piano Urbanistico del Comune di Cagliari, l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, ricade in Zona B2 - Completamento edilizio.

La documentazione acquisita (Pratica n. 28529) è la seguente:

- Presentazione progetto da parte del Dott. _____ in _____

data 25.07.1953, Prot. n. 3992, approvato il 30.07.1953 (Prot. n. 4158), composto da:

- Relazione descrittiva;
- Elaborato grafico (inquadramento, planimetrie, prospetti, sezione);
- Nulla osta inizio lavori in data 29.08.1953;
- Permesso di costruire rilasciato il 07.08.1953;
- Comunicazione costruzione fabbricato;
- Autorizzazione ad abitare, rilasciata il 07.12.1954 (Prot. n. 2102).

Dall'analisi della documentazione acquisita si rileva che lo stato di fatto dell'immobile presenta alcune difformità rispetto a quanto riportato nella documentazione di progetto:

- Suddivisione interna:
 - nello stato di fatto è presente un soppalco, con relativa scala di collegamento al piano terra, che non compaiono nella soluzione progettuale approvata;
 - nella posizione attualmente occupata dalla scala interna, il progetto prevede la presenza di un servizio igienico, che non risulta essere stato realizzato;
 - nello stato di fatto, al piano terra, la porzione individuata in progetto come Magazzino n.1, oggetto del presente procedimento, risulta fisicamente separata dal Magazzino n.2 mediante una parete interna, mentre nel progetto tale separazione non è prevista;
 - sul prospetto posteriore sono presenti tre finestre affacciate

sul cortile condominiale interno, mentre nella soluzione progettuale originaria erano previste quattro, disposte inoltre in modo differente.

Le suddette difformità non determinano un aumento di cubatura dell'immobile in oggetto, mentre determinano un aumento della superficie calpestabile.

Sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo, si può affermare che le variazioni di superficie coperta (in pianta) non eccedono il 2% rispetto alle misure progettuali.

3.7. Frazionabilità dell'immobile

"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"

L'immobile pignorato costituirà un unico lotto, così individuato sia per identificazione catastale sia per consistenza.

3.8. Quote di pignoramento

"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"

L'immobile pignorato è di proprietà per l'intero (100%) della società debitrice.

3.9. Occupazione dell'immobile

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

Sulla base di quanto appreso in sede di accertamento, l'immobile in esame risulta essere libero.

3.10. Occupazione da parte di coniuge separato o ex coniuge

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

Stante la destinazione d'uso dell'immobile di cui trattasi, tale quesito non è applicabile.

3.11. Esistenza di vincoli sull'immobile

“indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità”

In base alle indagini effettuate non è stata rilevata l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sull'immobile oggetto del presente procedimento di Esecuzione Immobiliare.

3.12. Esistenza di gravami sull'immobile

“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”

In base alle indagini effettuate non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici sull'immobile oggetto del presente procedimento.

3.13. Valore commerciale dell'immobile

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

nonché per le eventuali spese condominiali insolute”

3.13.1. Definizioni

La Banca d'Italia definisce (Circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1) il “valore di mercato” come *“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. Tale definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVSC – International Valuation Standards Council) del 2024 per il quale il valore di mercato è *“Il valore stimato di scambio di una attività alla data di valutazione tra un acquirente disponibile ed un venditore disponibile in un'operazione fra controparti indipendenti dopo un'appropriata promozione commerciale in cui ciascuno dei contraenti si è comportato in maniera consapevole, prudente e senza forzatura alcuna”*.

3.13.2. Metodo di stima

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, si ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del cosiddetto “metodo del confronto di mercato” (market comparison approach). Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di parametri di riferimento desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini svolte secondo le modalità seguenti:

- analisi di atti di compravendita di beni simili a quello in questione (i cosiddetti “comparabili”), di cui si è venuti a conoscenza,

sviluppate anche con specifici sommari accertamenti;

- indagine diretta presso agenzie immobiliari;
- richieste d'informazioni sul mercato immobiliare rivolte ad operatori del settore;
- indagini svolte con l'ausilio di banche dati (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e riviste specializzate.

Il confronto con immobili simili è stato condotto tenendo conto sia delle caratteristiche estrinseche della zona in cui l'immobile edificabile verrebbe ubicato (localizzazione, servizi, collegamenti, attività commerciali, livello di qualità ambientale) sia di quelle intrinseche dello stesso (consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, condizioni di mercato).

Per la determinazione della consistenza di un immobile oggetto di stima può essere utilizzata la cosiddetta "superficie commerciale".

Per il computo di tale superficie, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale, convenzionalmente si considera:

- il 100% delle superfici coperte calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini;



- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Le superfici secondarie devono essere ponderate attraverso i cosiddetti “rapporti mercantili”, opportunamente applicati in funzione dell’uso e della qualità che ciascuna tipologia di superficie conferisce all’immobile. I valori di tali fattori non sono stabiliti aprioristicamente, ma tali quote percentuali possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell’immobile e a tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità.

Per il computo delle superfici secondarie si utilizzano i rapporti mercantili riportati nella seguente tabella.

Descrizione	Rapporto mercantile
Mansarde	75%
Sottotetti non abitabili	35%
Soppalchi abitabili	80%
Soppalchi non abitabili	15%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%
Locali seminterrati abitabili	60%
Balconi e lastrici solari	25% (fino a 25 m ² , eccedenza calcolata al 10%)
Terrazzi e logge	35% (fino a 25 m ² , eccedenza

Descrizione	Rapporto mercantile
	calcolata al 10%)
Terrazzi di attici	40% (fino a 25 m ² , eccedenza calcolata al 10%)
Portici e patii	35% (fino a 25 m ² , eccedenza calcolata al 10%)
Cortili	10% (fino a 25 m ² , eccedenza calcolata al 2%)
Giardini e aree di pertinenza di appartamenti	15% (fino a 25 m ² , eccedenza calcolata al 5%)
Giardini e aree di pertinenza di ville e villini	10% (fino a 25 m ² , eccedenza calcolata al 2%)
Locali tecnici	15%
Cantine, Soffitte e Locali accessori (altezza minima di 1,50 m)	20%
Locali accessori (altezza minima di 2,40 m)	35%
Locali tecnici (altezza minima di 1,50 m)	15%
Box (in autorimessa collettiva)	45%
Box (non collegato ai vani principali)	50%
Box (collegato ai vani)	60%

Descrizione	Rapporto mercantile
principali)	
Posti auto coperti	35%
Posti auto scoperti	20%

Il valore commerciale di un immobile viene calcolato in base alla seguente formula:

$$V_c = v_c \cdot S_c - C$$

dove:

V_c valore commerciale [€];

v_c valore commerciale unitario [€/m²];

S_c superficie commerciale [m²];

C costi per l'eliminazione di eventuali difformità [€].

3.13.3. Stima dell'immobile

3.13.3.1. Valore commerciale unitario

Dalle ricerche effettuate è stata accertata, per immobili siti nel Comune di Cagliari nella zona in oggetto, con destinazione commerciale, una valutazione media di € 2.400,00 a metro quadro di superficie commerciale (Allegato 6).

3.13.3.2. Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile viene determinata in base alla superficie lorda e al corrispondente rapporto mercantile, come riportato nella seguente tabella.

Tipologia	Superficie lorda [m²]	Rapporto mercantile	Superficie comm.le [m²]
Coperto	82,0	1,0	82,0
TOTALE			82,0

3.13.3.3. Valore commerciale

Da quanto sopra descritto, si può determinare il valore di mercato dell'immobile di proprietà della società esecutata come segue:

$$V_c = v_c \cdot S_c = 2.400,00 \text{ €/m}^2 \cdot 82,0 \text{ m}^2 = 196.800,00 \text{ €}$$

Sulla base del valore di mercato unitario e della superficie commerciale dell'immobile, il valore di mercato stimato risulta pari a € 180.400,00 (IVA esclusa).

3.13.3.4. Costi per l'eliminazione delle difformità

Le attività necessarie per riportare lo stato dei luoghi alla configurazione approvata in progetto sono le seguenti:

- smontaggio, trasporto e conferimento a discarica dei materiali della struttura soppalcata e della scala interna;
- realizzazione del servizio igienico.

Inoltre, per sanare la difformità relativa al numero e alla disposizione delle finestre affacciate sul cortile condominiale interno, sarà necessario procedere con un accertamento di conformità.

Successivamente, sarà altresì necessario aggiornare la planimetria catastale dell'immobile.

Di seguito è riportato il prospetto dei singoli costi.

Attività	Costo
Smontaggio, trasporto e conferimento a discarica dei materiali della struttura soppalcata e della scala interna	€ 8.000,00
Realizzazione servizio igienico	€ 4.000,00
Effettuazione di un accertamento di conformità	€ 2.000,00
Modifica planimetria catastale	€ 800,00
TOTALE	€ 14.800,00

Complessivamente, l'importo per l'eliminazione delle difformità viene quantificato pari a € 14.800,00 (IVA esclusa).

3.13.4. Valore commerciale stimato

Sulla base di quanto sopra riportato, il valore commerciale stimato per l'immobile in oggetto può essere determinato come segue:

$$V_c = v_c \cdot S_c - C = 2.400,00 \text{ €/m}^2 \cdot 82,0 \text{ m}^2 - 14.800,00 \text{ €} \\ = 182.000,00 \text{ €}$$

Pertanto, considerando il valore di mercato unitario e la superficie commerciale dell'immobile, decurtati i costi necessari per l'eliminazione delle difformità, si ritiene che all'unità immobiliare in esame possa essere attribuito un valore di mercato stimato pari a € 182.000,00 (IVA esclusa).

3.14. Spese gravanti

“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”

In base a quanto emerso durante il sopralluogo, le spese condominiali fisse annue relative all’immobile in oggetto ammontano a circa € 600,00.

Inoltre, in sede di accertamento non sono stati rilevati procedimenti giudiziari pendenti inerenti al bene pignorato.

3.15. Check list

“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”

Una copia della 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 è inserita nella presente relazione dopo la copertina.

XXXXXXXXXXXX

Avendo bene e fedelmente assolto al mandato affidatomi dalla S.V. e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata.

Cagliari, 25 ottobre 2025



PROF. ING. PIER FRANCESCO ORRÙ

Via Principe di Napoli, 28 - 09134 Cagliari

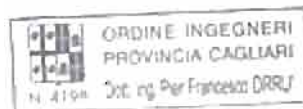
Cell.: 339 7724314 - Fax: 178 222 1170

E-mail: pforru@gmail.com - PEC: pierfrancesco.orrù@ingpec.eu

C.F.: RRCPFR73I05B354P - P.IVA: 03268480922

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Prof. Ing. Pier Francesco Orrù



Allegati:

Allegato 1. Verbali di accesso

Allegato 2. Documentazione fotografica

Allegato 3. Planimetria

Allegato 4. Documentazione catastale

Allegato 5. Documentazione di progetto

Allegato 6. Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio



ALLEGATI





ALLEGATO 1.

VERBALI DI ACCESSO



TRIBUNALE DI CAGLIARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 307/2023 R.E.S.

promossa da

Unicredit S.p.A.

VERBALE DI ACCESSO

Il sottoscritto Prof. Ing. Pier Francesco Orrù, libero professionista con studio sito in Cagliari al numero 28 della Via Principe di Napoli, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in oggetto dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Flaminia Ielo, in ottemperanza a quanto disposto nel Verbale di conferimento incarico, in data 5 giugno 2024 alle ore 10:30 ha effettuato l'accesso presso l'immobile di proprietà della società debitrice, sito nel Comune di Cagliari (CA), ai numeri civici 32 e 34 della Via G. Deledda.

Alle operazioni hanno presenziato:

- Avv. Alessandro Melis (procuratore parte debitrice)
- [REDACTED] (amministratore parte debitrice)
- Sig. Antonello Pire (TVG)

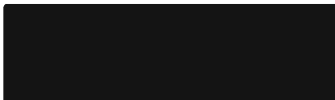
Presso tale sede il sottoscritto ha effettuato i rilievi planimetrici e la rilevazione fotografica dell'immobile pignorato.

I partecipanti non hanno avuto nessuna dichiarazione da inserire nel verbale.

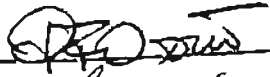
Le operazioni sono terminate alle ore 11:10.

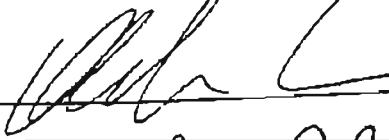
Prof. Ing. Pier Francesco Orrù

Avv. Alessandro Melis



Sig. Antonello Farre











Esecuzione Immobiliare n. 307/2023 R.E.S.

ASTE GIUDIZIARIE® promossa da

ASTE GIUDIZIARIE®

contro

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VERBALE DI ACCESSO

Il sottoscritto Prof. Ing. Pier Francesco Orrù, libero professionista con studio sito in Cagliari al numero 28 della Via Principe di Napoli, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in oggetto dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Flaminia Ielo, in ottemperanza a quanto disposto nel Verbale di conferimento incarico, in data 6 ottobre 2025 alle ore 9:00 ha effettuato l'accesso presso l'immobile di proprietà della società debitrice, sito nel Comune di Cagliari (CA), ai numeri civici 32 e 34 della Via G. Deledda.

Alle operazioni hanno presenziato:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Presso tale sede il sottoscritto ha effettuato i rilievi planimetrici e la rilevazione fotografica dell'immobile pignorato. Il sottoscritto ha consegnato il Modulo informativa creditore debitamente compilato, già inviato via PEC.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Di seguito si riportano le dichiarazioni da inserire nel verbale rilasciate dai partecipanti:

~~_____

_____~~

Le operazioni sono terminate alle ore 9:30.

Prof. Ing. Pier Francesco Orrù

~~_____

_____~~



~~_____

_____~~

~~_____

_____~~





ALLEGATO 2.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



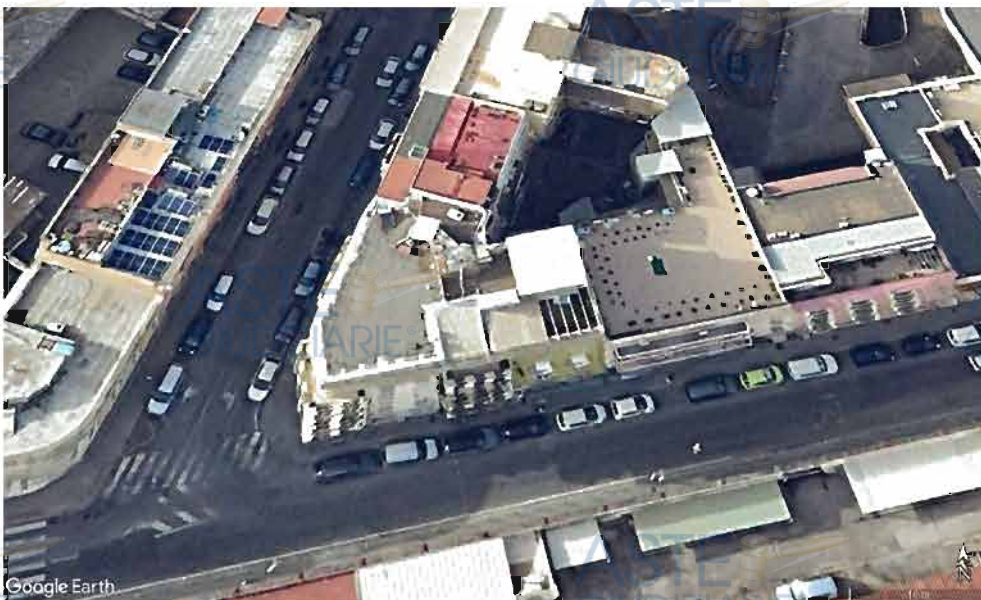


Figura 1. Aerofoto (fonte: Google Earth)



Figura 2. Stabile condominiale



Figura 3. Prospetto anteriore



Figura 4. Prospetto anteriore



Figura 5. Zona ingresso



Figura 6. Muro laterale (separazione Magazzino n.1-Magazzino n.2)

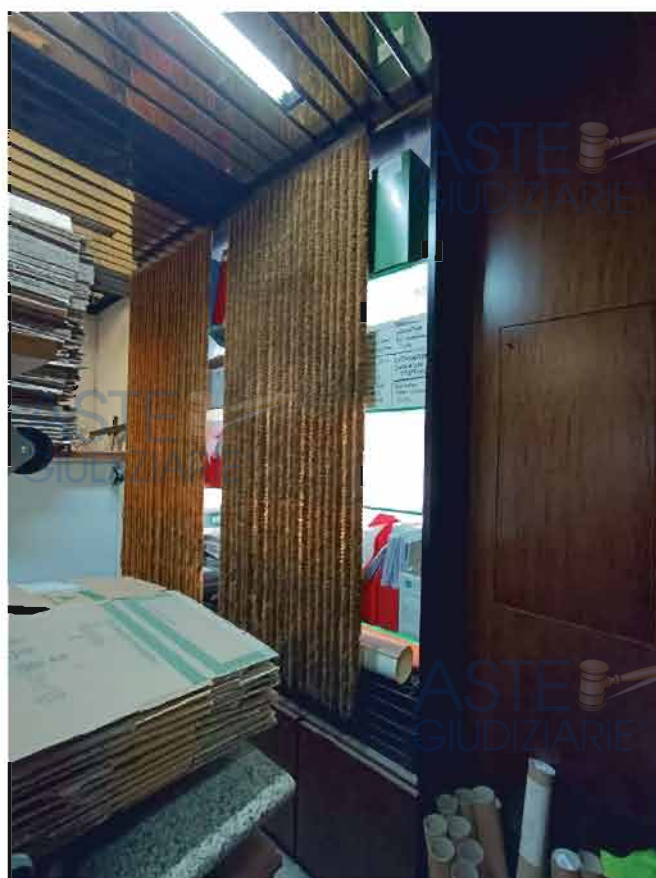


Figura 7. Vetrina





Figura 8. Piano terra



Figura 9. Piano terra





Figura 10. Piano terra



Figura 11. Piano terra

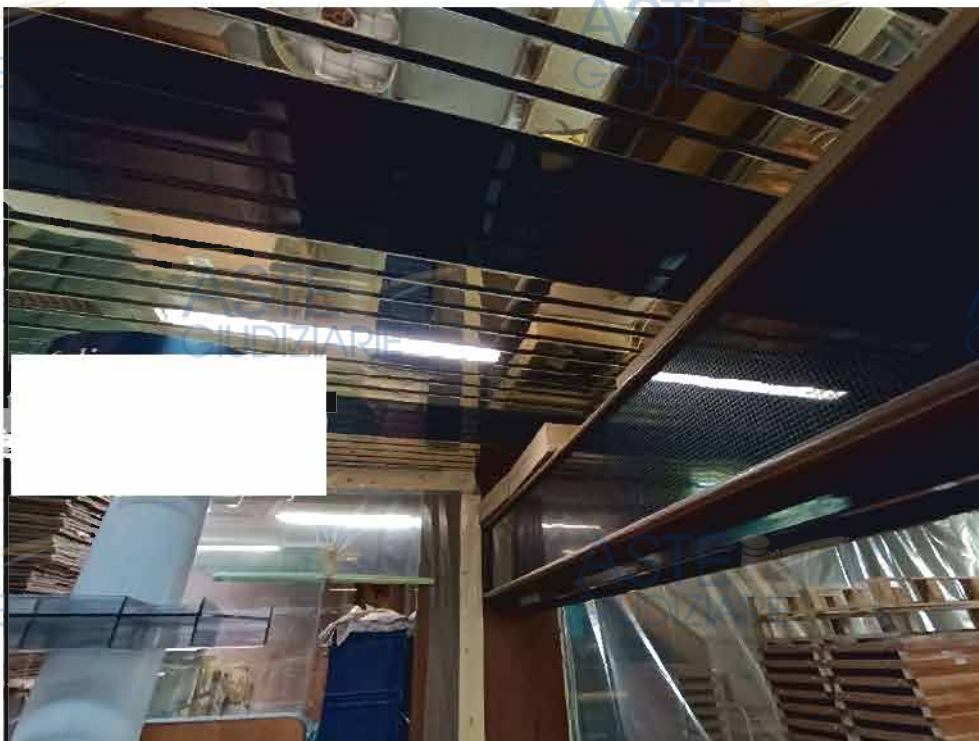


Figura 12. Piano terra



Figura 13. Piano terra



Figura 14. Piano terra



Figura 15. Piano terra





Figura 16. Particolare controsoffitto e soffitto



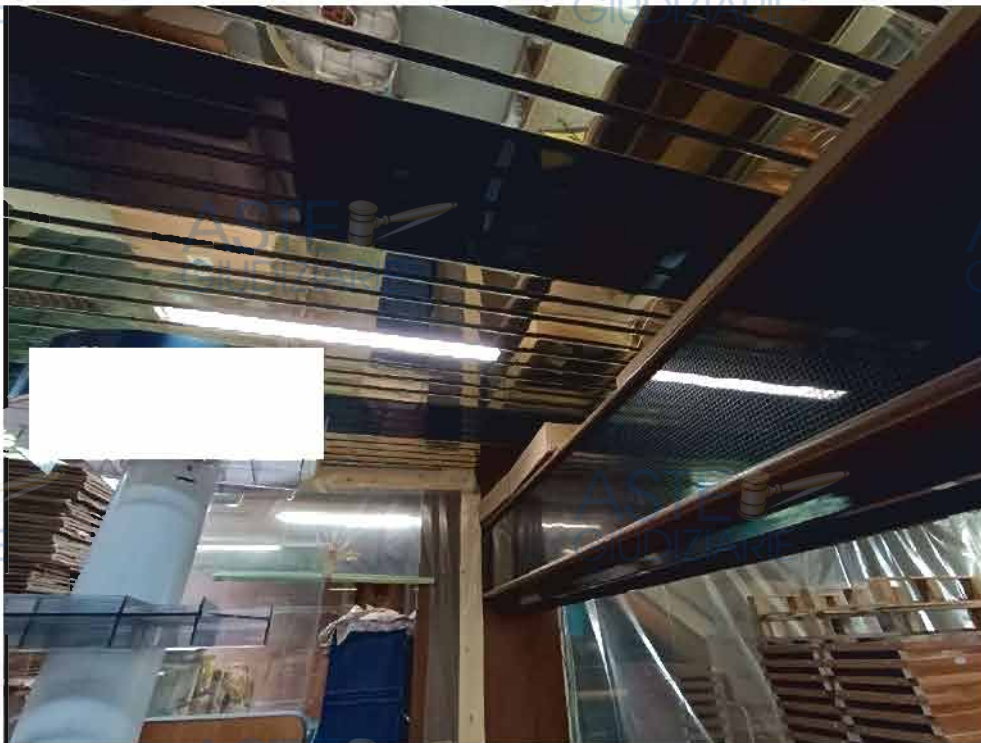


Figura 18. Lampade illuminazione piano terra

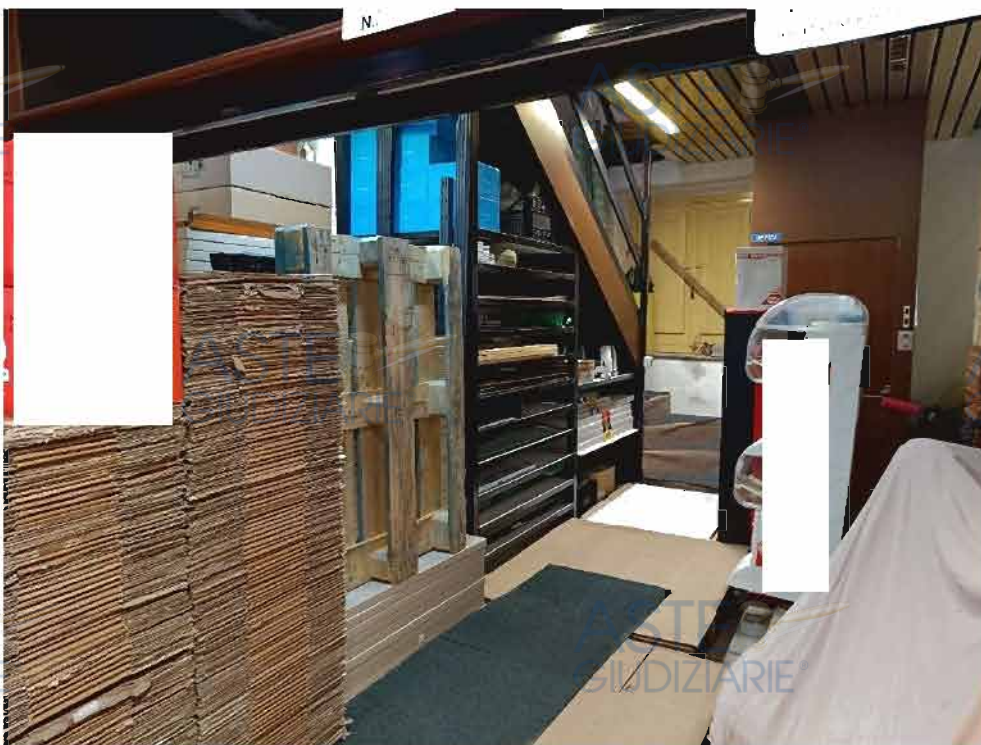


Figura 19. Piano terra



Figura 20. Scala interna di collegamento



Figura 21. Scala interna di collegamento

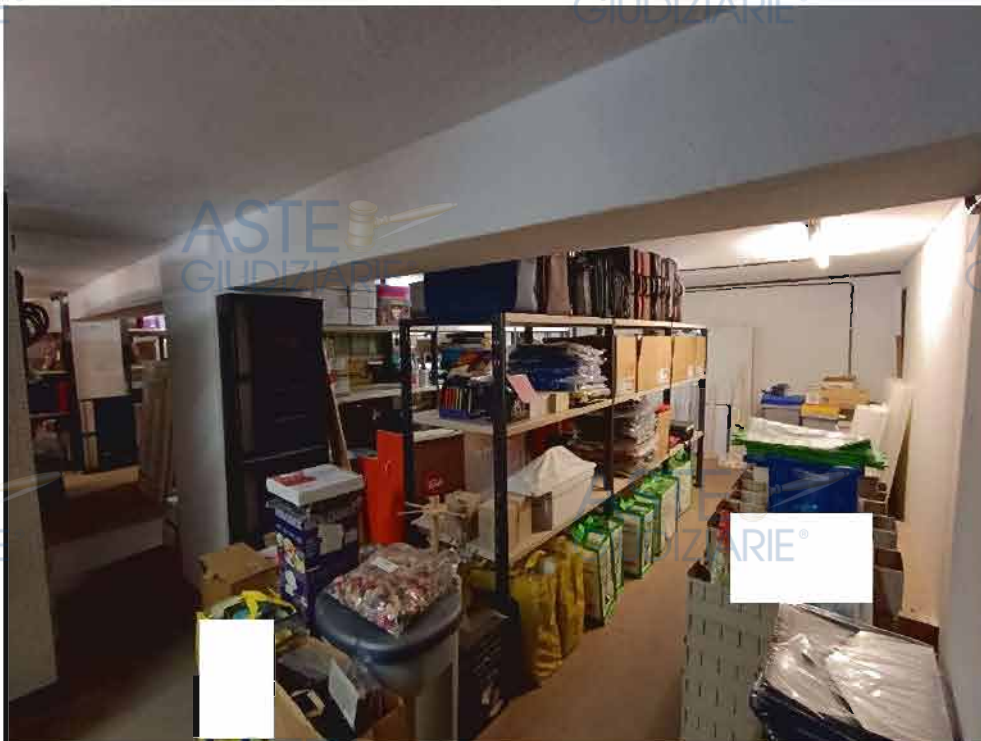


Figura 22. Piano soppalco



Figura 23. Piano soppalco



Figura 24. Piano soppalco



Figura 25. Piano soppalco





Figura 26. Piano soppalco

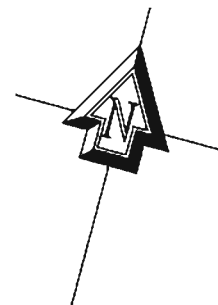
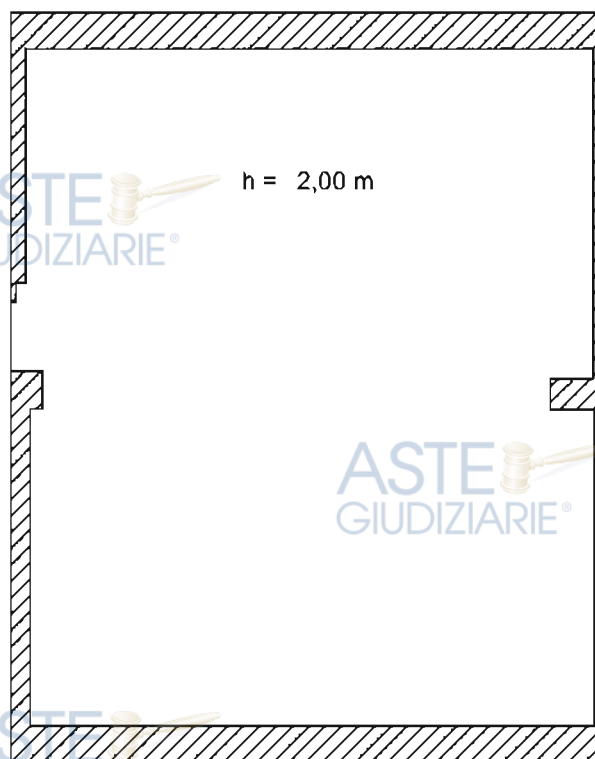


ALLEGATO 3.
PLANIMETRIA



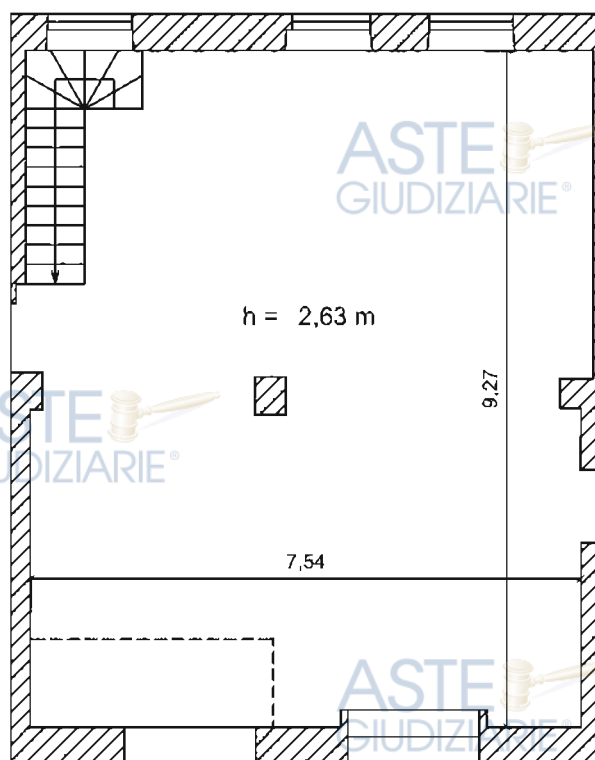
Planimetria

PIANO SOPPALCO



1 m

PIANO TERRA



Via G. Deledda



ALLEGATO 4.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/07/2025

Dati identificativi: Comune di CAGLIARI (B354) (CA)
Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 8505 Subalterno 39

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CAGLIARI (B354A) (CA)
Foglio 18 Particella 8505

Classamento:

Rendita: Euro 3.875,29
Zona censuaria 1,
Categoria C/1^a, Classe 8, Consistenza 111 m²
Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 8505 Subalterno 39

Indirizzo: VIA GRAZIA DELEDDA n. 34 Piano T

Dati di superficie: Totale: 133 m²

> Intestati catastali



sede in CAGLIARI (CA)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

 dall'impianto al 29/09/2011

Immobile predecessore
Comune di CAGLIARI (B354) (CA)
Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 4867 Subalterno 7

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dal 29/09/2011 al 15/07/2014

Immobile predecessore
Comune di CAGLIARI (B354) (CA)
Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 4867 Subalterno 39

VARIAZIONE del 29/09/2011 Pratica n. CA0426549 in
atti dal 29/09/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
61977.1/2011)

 dal 15/07/2014
Immobile attuale
Comune di CAGLIARI (B354) (CA)
Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 8505 Subalterno 39

Variazione del 15/07/2014 Pratica n. CA0140754 in
atti dal 15/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 30605.1/2014)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della
particella ceu sez a fgl 18 pla 4867 sub 39 per
allineamento mappe

 Indirizzo

 dall'impianto al 29/09/2011
Immobile predecessore
Comune di CAGLIARI (B354) (CA)
Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 4867 Subalterno 7
VIA GRAZIA DELEDDA n. 34 Piano T
Partita: 33087

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dal 29/09/2011 al 15/07/2014
Immobile predecessore
Comune di CAGLIARI (B354) (CA)
Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 4867 Subalterno 39
VIA GRAZIA DELEDDA n. 34 Piano T

VARIAZIONE del 29/09/2011 Pratica n. CA0426549 in
atti dal 29/09/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
61977.1/2011)

 dal 15/07/2014
Immobile attuale
Comune di CAGLIARI (B354) (CA)
Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 8505 Subalterno 39
VIA GRAZIA DELEDDA n. 34 Piano T

Variazione del 15/07/2014 Pratica n. CA0140754 in
atti dal 15/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 30605.1/2014)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della
particella ceu sez a fgl 18 pla 4867 sub 39 per
allineamento mappe

 Dati di classamento

 dall'impianto al 01/01/1992
Immobile predecessore
Comune di CAGLIARI (B354) (CA)
Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 4867 Subalterno 7
Rendita: Lire 4.002
Zona censuaria 1
Categoria C/1^a, Classe 8, Consistenza 58 m²
Partita: 33087

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dal 01/01/1992 al 13/10/2004
Immobile predecessore
Comune di CAGLIARI (B354) (CA)
Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 4867 Subalterno 7

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Rendita: Euro 2.024,92

Rendita: Lire 3.920.800

Zona censuaria 1

Categoria C/1^a, Classe 8, Consistenza 58 m²

Partita: 33087

📅 dal 13/10/2004 al 29/09/2011

Immobile predecessore

Comune di CAGLIARI (B354) (CA)

Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 4867 Subalterno 7

Rendita: Euro 2.024,92

Zona censuaria 1

Categoria C/1^a, Classe 8, Consistenza 58 m²

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2004
Pratica n. CA0353696 in atti dal 13/10/2004
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54073.1/2004)

📅 dal 29/09/2011 al 29/09/2012

Immobile predecessore

Comune di CAGLIARI (B354) (CA)

Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 4867 Subalterno 39

Rendita: Euro 3.875,29

Zona censuaria 1

Categoria C/1^a, Classe 8, Consistenza 111 m²

VARIAZIONE del 29/09/2011 Pratica n. CA0426549 in
atti dal 29/09/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
61977.1/2011)

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

📅 dal 29/09/2012 al 15/07/2014

Immobile predecessore

Comune di CAGLIARI (B354) (CA)

Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 4867 Subalterno 39

Rendita: Euro 3.875,29

Zona censuaria 1

Categoria C/1^a, Classe 8, Consistenza 111 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/09/2012
Pratica n. CA0329941 in atti dal 29/09/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24737.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

📅 dal 15/07/2014

Immobile attuale

Comune di CAGLIARI (B354) (CA)

Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 8505 Subalterno 39

Rendita: Euro 3.875,29

Zona censuaria 1

Categoria C/1^a, Classe 8, Consistenza 111 m²

Variazione del 15/07/2014 Pratica n. CA0140754 in
atti dal 15/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 30605.1/2014)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della
particella ceu sez a fgl 18 pla 4867 sub 39 per
allineamento mappe

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di CAGLIARI (B354) (CA)

Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 8505 Subalterno 39

Totale: 133 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
29/09/2011, prot. n. CA0426549

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CAGLIARI (B354)(CA) Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 4867 Sub. 7

> 
dall'impianto al 23/05/2004
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

> 
dal 23/05/2004 al 29/07/2005
Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 2)

> 
dal 23/05/2004 al 29/07/2005
Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 2)

> 
dal 23/05/2004 al 29/07/2005
Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 2)

> 
dal 23/05/2004 al 29/07/2005
Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 2)

> 
dal 23/05/2004 al 29/07/2005
Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 2)

> 
dal 23/05/2004 al 29/07/2005
Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 2)

> 
dal 23/05/2004 al 29/07/2005
Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 2)

> 
dal 23/05/2004 al 29/07/2005
Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 2)

> 

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/05/2004 - PU Sede CAGLIARI (CA) Registrazione Volume 109 n. 100 08/09/2004 - SUCCESSIONE DI  Voltura n. 9306.1/2004 - Pratica n. dal 20/10/2004

dal 23/05/2004 al 29/07/2005
Diritto di: Proprieta' per 2/27 (deriva dall'atto 2)

[REDACTED]

dal 23/05/2004 al 29/07/2005
Diritto di: Proprieta' per 9/27 (deriva dall'atto 2)

[REDACTED]

dal 29/07/2005 al 29/07/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

[REDACTED]

dal 29/07/2005 al 29/07/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

[REDACTED]

dal 29/07/2005 al 29/07/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

[REDACTED]

dal 29/07/2005 al 29/07/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

[REDACTED]

dal 29/07/2005 al 29/09/2011
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CAGLIARI (B354)(CA) Sez. Urb. A Foglio 18
Particella 4867 Sub. 39

[REDACTED]

dal 29/09/2011 al 15/07/2014
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAGLIARI (B354)(CA) Sez. Urb. A Foglio 18 Particella
8505 Sub. 39

[REDACTED]

3. Atto del 29/07/2005 Pubblico ufficiale PERRA CLAUDIA Sede DOLIANOVA (CA) Repertorio n. 3389 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 18721.4/2005 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 03/08/2005

4. Atto del 29/07/2005 Pubblico ufficiale PERRA CLAUDIA Sede DOLIANOVA (CA) Repertorio n. 3390 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 18724.1/2005 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 03/08/2005

5. Atto del 29/07/2005 Pubblico ufficiale PERRA CLAUDIA Sede DOLIANOVA (CA) Repertorio n. 3390 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 18724.1/2005 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 03/08/2005

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

CAGLIARI (B354) (CA)
Sez. Urb. A Foglio 18 Particella 4867 Subalterno 7

6. del 15/07/2014 Pratica n. CA0140754 in atti dal 15/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 30605.1/2014)

 dal 15/07/2014
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

Visura telematica

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

Legenda

- a) C/1: Negozi e botteghe
- b) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria
- c) Codice fiscale collegato SCCMRZ60R04B354O

 **ASTE
GIUDIZIARIE**



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cagliari

Dichiarazione protocollo n. CA0426549 del 29/09/2011

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

Via Grazia Deledda

civ. 34

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 18

Particella: 4867

Subalterno: 39

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Periti Edili

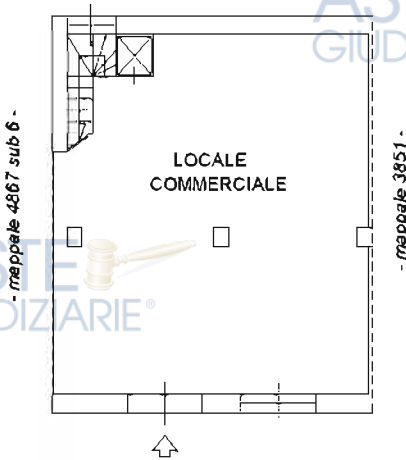
Prov. Cagliari

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
H: 2.70



PIANO SOPPALCO
H: 2.00



Ultima planimetria in atti

Data: 08/07/2025 - n. T129335 - Richiedente: CTTMNL80E31D416K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2025 - Comune di CAGLIARI(B354) - < Sez. urbana A - Foglio 18 - Particella 4867 - Subalterno 39 >
Firmato DA PIERPAOLO AZZURRO/Enrico Da ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3ec793871edb5f4998c457041435b691



ALLEGATO 5.

DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

28529

~~30-7-55~~



28529

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

MUNICIPIO DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

UFFICIO TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

via Deledda 24-26
Satta 4-5

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
MUNICIPIO DI CAGLIARI
UFFICIO TECNICO
Protocollo N. 3992

25 LUG 1953

14



30-7-53

28529

2
C.E.

ILL./mo SIGNOR SINDACO

ASTE GIUDIZIARIE

CAGLIARI

ASTE GIUDIZIARIE

Il sottoscritto Dott. [redacted] si pre-
gia presentare per l'approvazione della On. Commissio-
ne Edilizia Comunale, il progetto per la costruzio-
ne di un fabbricato nella Via G.Deledda angolo Via
Satta.

Il fabbricato è costituito da un piano terreno
da destinarsi a magazzini, da cinque piani alti com-
prendenti due o tre appartamenti ciascuno e da un se-
sto piano alto, parzialmente arretrato, comprendente
un solo appartamento.

La sua struttura portante sarà in cemento ar-
mato mentre i rifinimenti dei prospetti saranno ese-
guiti con rivestimenti di pietre naturali ed artifi-
ciali e con intonaci pietrificabili.

Poiché il fronte maggiore del fabbricato si
avrà sulla Via Satta larga m.14,20 ed in considera-
zione della importanza della zona e della soluzione
planimetrica ad angolo smussato adottata in corri-
spondenza dello incrocio delle due vie, si invoca
la deroga di cui all'art.57 del Regolamento Edilizio
per la maggiore altezza del fabbricato risultante

ASTE GIUDIZIARIE

*Relazione al
per maggiore
Cagliari
16/8/53*

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

*16800
3240
70 x 2 = mq. 140
10.5 x 1.5 = mq. 15.75
1178/113
7/8/53*

in corrispondenza a detto incrocio e parzialmente
alle vie sopracitate.

Con la massima osservanza.

Cagliari 25 Luglio 1953

S.

*Dichiaro di affidare la direzione dei lavori
di cui sopra all'ing. Giuseppe Faccella
Cagliari 6 Agosto 1953*

S.

*Dichiaro di assumere la direzione
dei suddetti lavori
Cagliari 7 agosto 1953*

28529

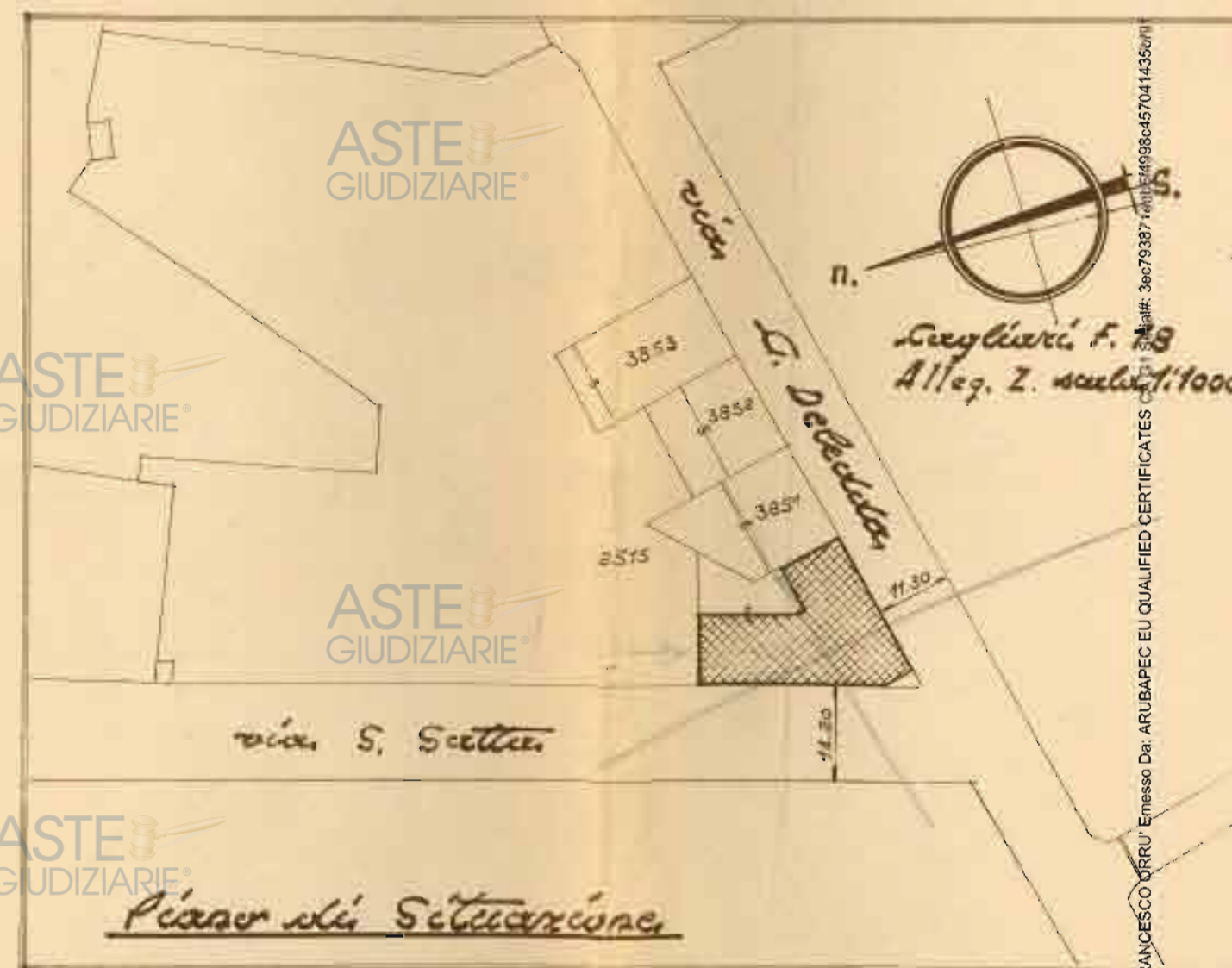
T.O

APPR 30/07/1953

PROT. 4158

Progetto di un fabbricato per
abitazioni e magazzini nella via
G. Deledda, angolo via S. Satta

Cagliari, luglio 1953



25 LUG 1953

2

V

T.2

Piano tipo - soluzione a 2 app.^{ti}
scala 1:100

2.5
38
38
418

MUNICIPIO DI CASLARI
UFFICIO TECNICO

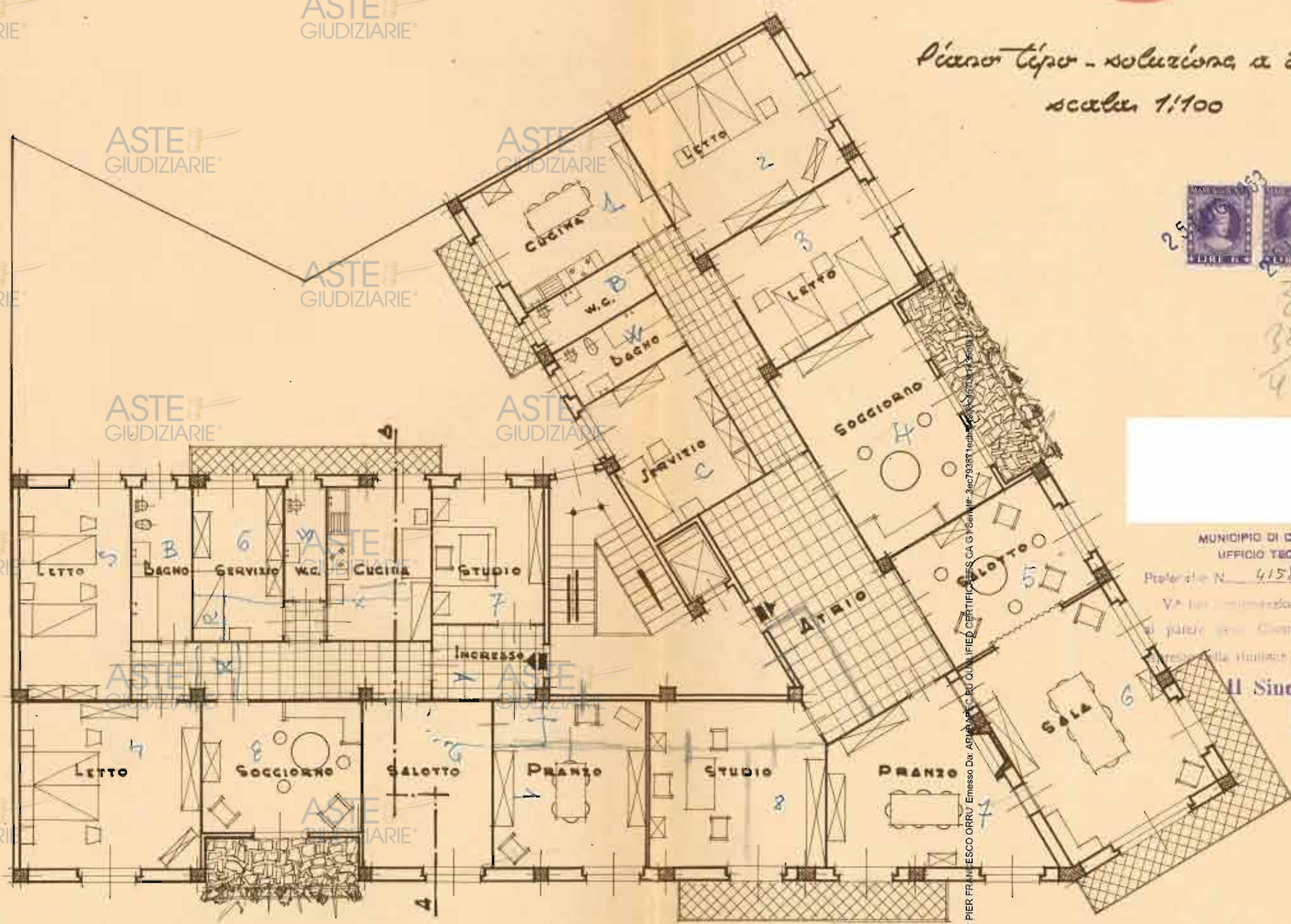
Protezione N. 4158

V. per l'assegnazione in conformità

al piano della Commissione edilizia

30 LUG 1953

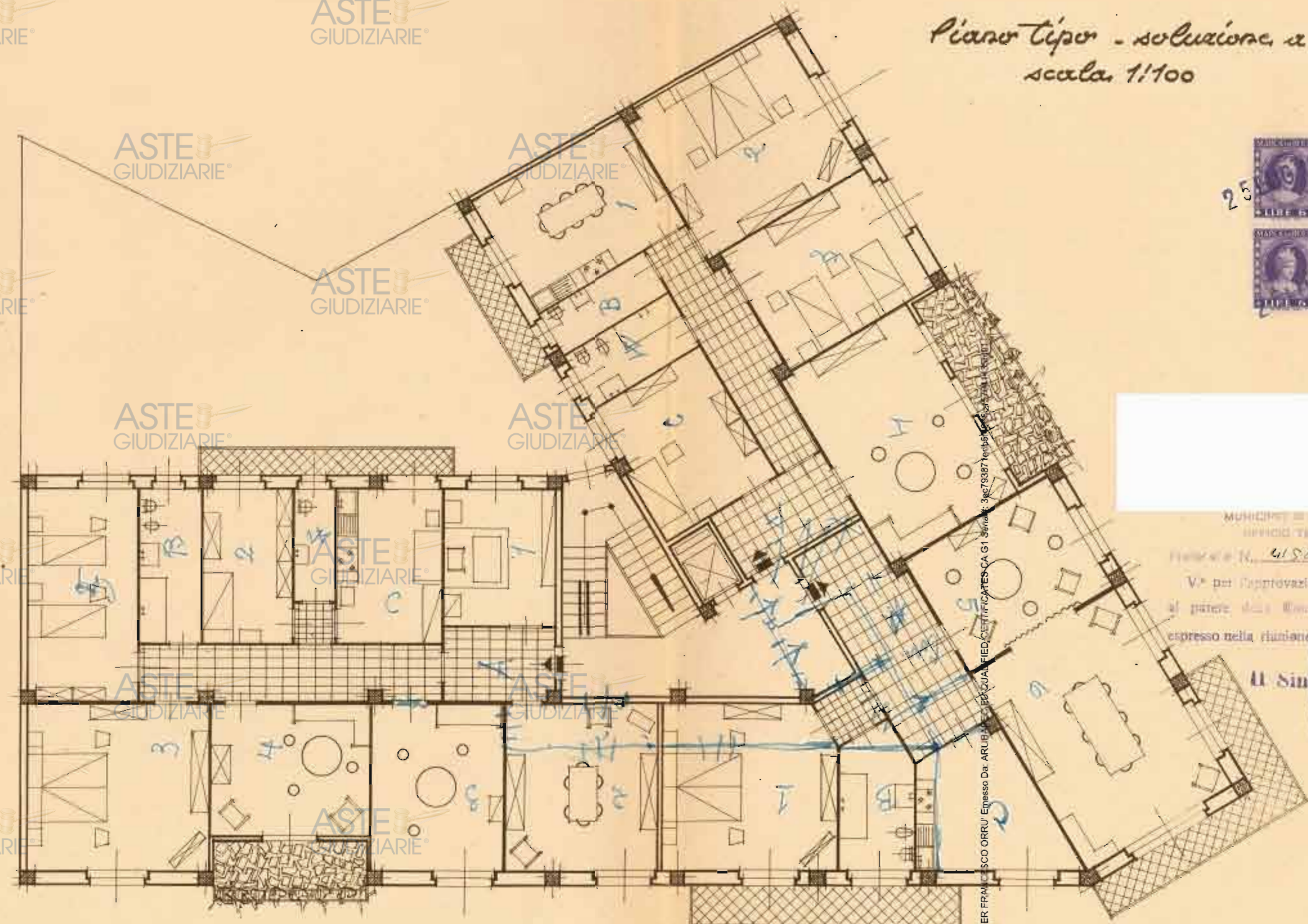
Il Sindaco



Firmato Da: PIER FRANCESCO ORRU Emesso Da: APURAP C QUANTIFIED CERTIFICATES CA 3156149.2ec793971ed4e7283570172300a

T3

Piano tipo - soluzione a 3 app. ti
scala 1/100



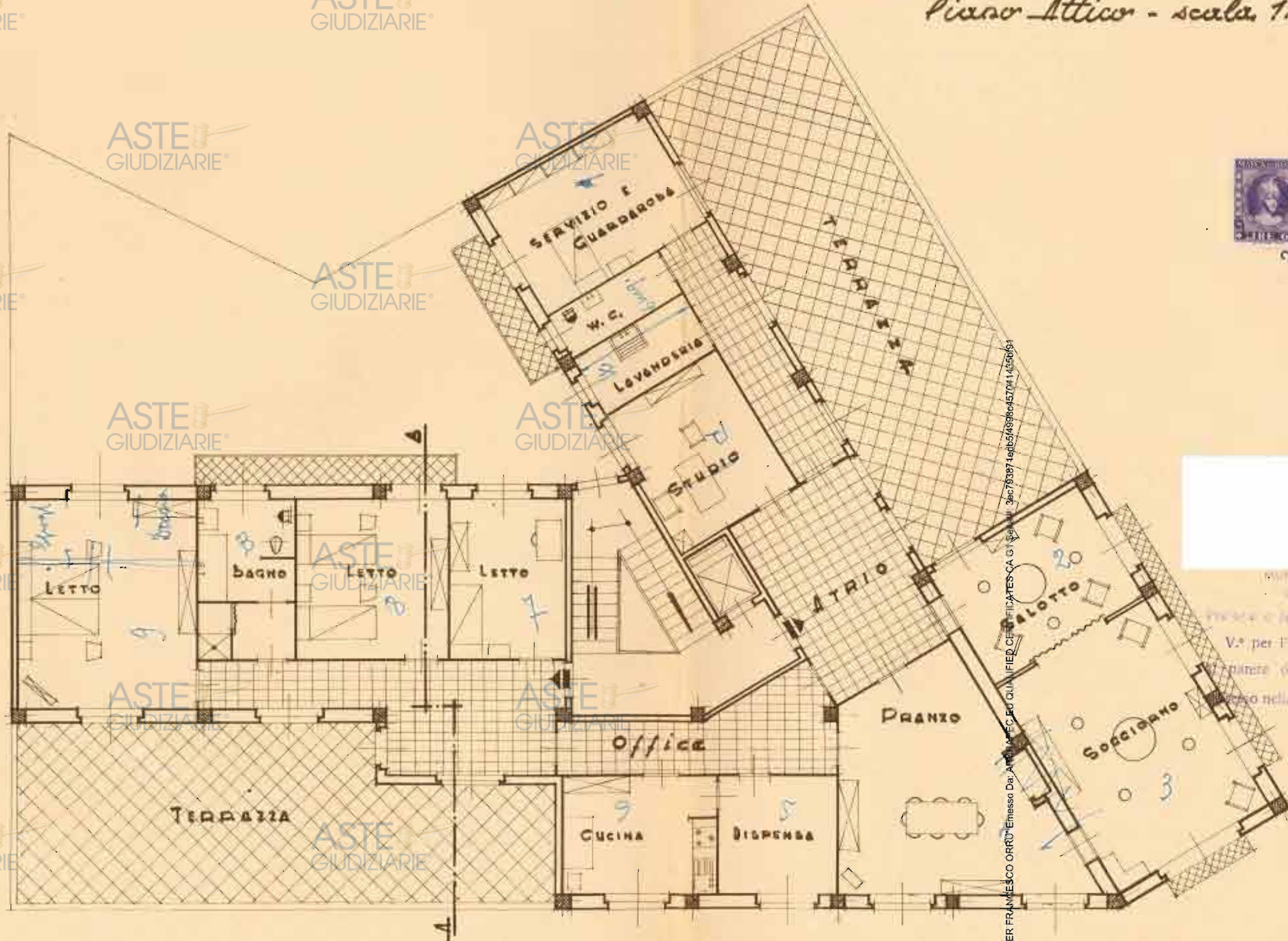
MUNICIPIO DI S. GIULIANO
UFFICIO TECNICO
Foglio N. 4158
V. per l'approvazione in conformità
al parere della Commissione edilizia
espresso nella riunione del
30 LUG 1953
Il Sindaco

Firmato Da: PIER FRANCESCO ORRU' Emesso Da: ARUBA E C. PER QUALIFICAZIONE CA G1 Serial: 39579387

Piano Attico - scala 1:100



25



CONTO DI RENDIMENTO
L. 12/11/1975
V. per l'approvazione la sistemazione
del piano della Commissione edilizia
presso nella sede del
30 LUG 1993
Il Sindaco

Firmato Da: PIER FRANCESCO ORRU Emesso Da: ARPAECC ED QUALIFIED CERTIFICATES CA 3 per tutti 3ec783874eb54998c4570414356191



7.5

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®

braccia



Valore in lire 25000
Il Sindaco
30/11/1953

Disegnato Da: PIER FRANCESCO ORRO - INVIATO DAL TRIBUNALE DI PAVIA - TES. CA. G. 1. SE. III. N. 17.500 - N. 1564998045704

Prospetto in vista S. S. S. - scala 1/100

7.6

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®



MUNICIPIO DI CADILLARI
UFFICIO TECNICO

Progetto N. 4158

Vi si perizia in conformità
al parere della Commissione edilizia
espresso nella riunione del 30/11/53

Il Sindaco

Firmato da: PIER FRANCESCO ORRU - Emesso Da: RUBAPEL EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 6.1 - n. 36079387 - n. 0034500000001435b91

Prospetto via G. Deledda 1:100

77



MUNICIPIO DI CEGLIARI
UFFICIO TECNICO

4158

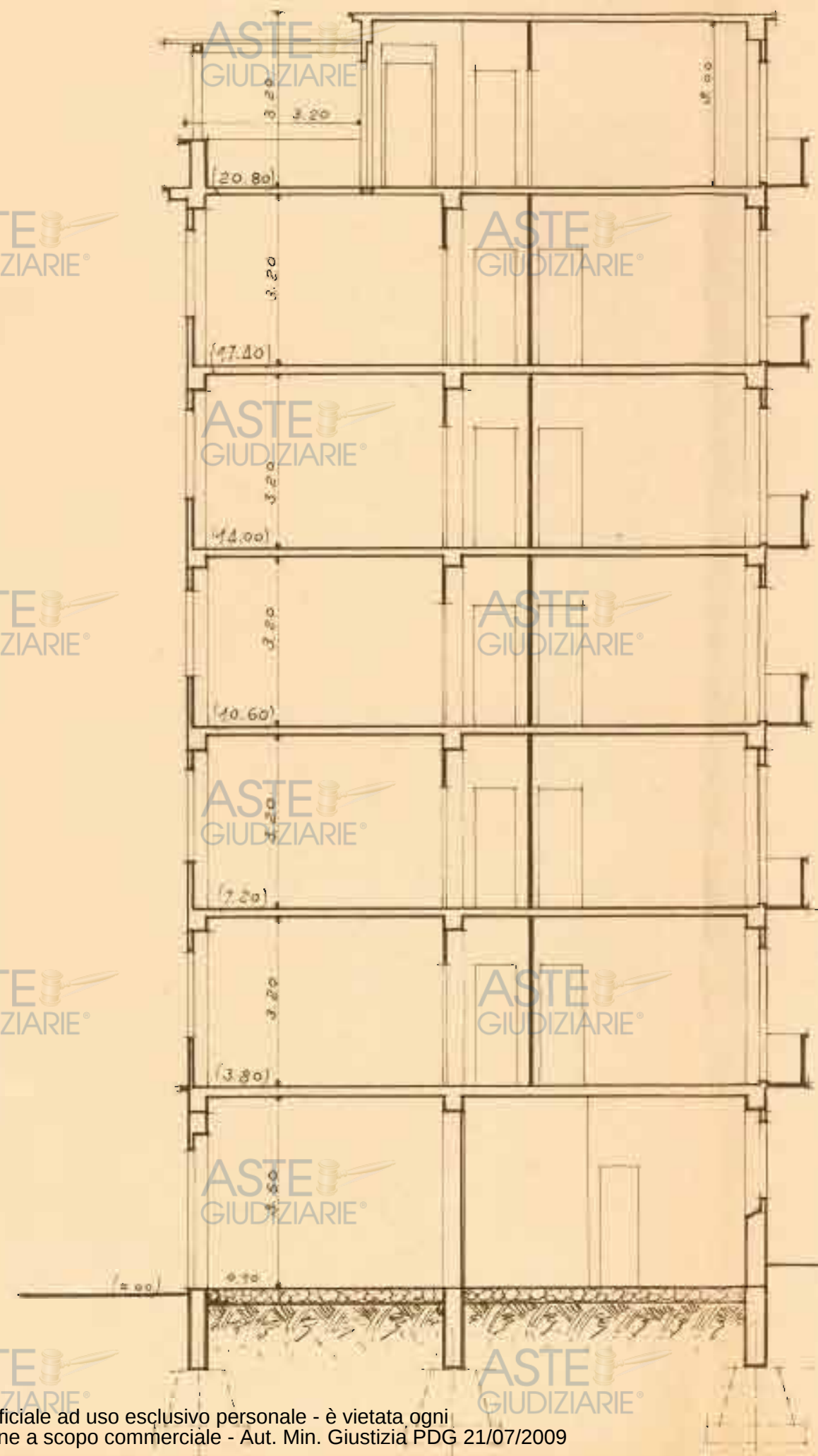
Vi si appone il sigillo
al parere della Commissione edilizia
espresso nella riunione del 30.11.1953

Il Sindaco



Serie A-B scala 1/100

Firmato Da: PIER FRANCESCO ORRU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3ec793871edc5f4986c457041435b191



Allesse

che il
costruzione di un nuovo fabbricato su area situata in
con fronte sulla Via S. Palla al n° civ. 5 - angolo Via G. Deledda,
contadoss'into in stato che la particella 2515 del F° 18.

Il nuovo fabbricato consta del p.t., di 5 p.a. ed un 6°
piano in alto.

La particolare:

28529

- il p.t. comprende:

- prospett. su Via G. Deledda n° 3 Magazzino;

- " " " S. Palla n° 3 autoremessa, n° 1 Magazzino con retto
magazzino, n° 1 locale ad uso ambulatorio radiologico, comprende
le 2 vani utili; ~~gabinetto~~ camera oscura, gabinetto e corridoio di d.
suffragio; 1 vano ad uso portineria con gabinetto ed antipattino

- il 1° piano comprende 3 appartamenti abitativi:

- uno, prospettante sulla Via G. Deledda; esib. da 400 + C + B + W + A + corr.

- uno, d'angolo, esibito da 400 + C + B + A + corr.

- uno, prospett. su Via Palla, esibito da 600 + C + B + W + A + corr.

- il 2° piano comprende due appartamenti:

- uno, prospett. su Via G. Deledda, esib. da 400 + C + B + W + A + corr.

- uno, d'angolo, esibito da 400 + C + B + W + 2 A + 3 R + corrid.

- il 3° piano comprende 3 appartamenti:

- uno, prospett. su Via G. Deledda esib. da 600 + C + B + W + A + corrid.

- due, prospett. su Via Palla dei quali:

- uno, in destra, esib. da 300 + C + B + A + corr.

- uno, in sinistra, " " 500 + C + B + W + A + corr.

- il 4° piano comprende due appartamenti:

- uno, prospettante su Via G. Deledda, esib. da 800 + C + B + W + A + corr.

- uno, d'angolo, esibito da 800 + C + B + W + A + corr.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

Firmato Da: PIER FRANCESCO ORRU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA/G1 Serial#: 3ec793871ed65f4998c457041435b91

- il 5° piano comprende altri due appartamenti perfettamente identici ai corrispondenti già descritti dell'abitante 4° piano.

- il 6° piano attico, comprende un unico ~~appartamento~~ appartamento
munito espletto di 9 VV+ C+ B+ W+ doccia, disimpegno, 2 R+ cor. 2 Terracce
La copertura dell'edificio è a tetto.

I lavori di costruzione vennero iniziati dall'Agrato 1953
ultimati Nov. c.a. 1954 - prog. off. 30-7-53 - Prot. 4158 -

557
x
59608

52 58788
59607
08791
528401

521
59608

28188
1917
2758
3928

52069
2758

CITTA' DI CAGLIARI
UFFICIO TECNICO

PERMESSO DI COSTRUZIONE

A richiesta de *la Sra. Belvedere - via Nostra*
Proprietari della casa sita nella Via al N. civico

perchè *il* **NULLA OSTA** *o firma attestata nella suddetta area della casa*
in conformità al progetto approvato dal Comune in data
del 11/58

Versamento alla Cassa del Comune di L. *20.040*
27 x 15 *11/10/58*

a) per contributo pavimenta-
zione stradale;

b) per occupazione suolo pub-
blico.

VALIDITA' DEL PERMESSO sino al
7/8/1958
Cagliari,

L'INGEGNERE CAPO

IL SINDACO



28529

Il sottoscritto Direttore dell'Amministrazione
delle Imposte di Consumo del Comune di Cagliari +

certifica

che è stata emessa la seguente bolletta : =====

N. 1037 - UFFICIO IMPOSTE DI CONSUMO DI CAGLIARI -

COMUNE DI CAGLIARI - NULLA OSTA PER INIZIARE I LA-

VORI EDILI DENUNZIATI - Il Sig. Dott. GIUSEPPE CO

RONA fu Reffaele è autorizzato ad iniziare i lavori

di costruzione, denunciati con scheda presentata il

29 agosto 1953 - Costruzione tipo popolare in Vie

G. Deledda.=====

li, 29 agosto 1953.=====

p. IL CAPO UFFICIO

F.to: C. VALENTINI

Si rilascia il presente certificato e richiesta del

l'interessato per gli usi consentiti dalla legge. =

Cagliari, li 9 novembre 1953. -

P.P. SOC. P. AZ. "F.A.R.I."
Il Direttore l'Procuratore





28529



PROT. N°

MUNICIPIO DI CAGLIARI

2102

UFFICIO SANITARIO

I L L S I N D A C O

La tassa governati

va di L. 511 è stata

Visto il rapporto dell'Ufficiale Sanitario, il quale ha accertato che il fabbricato sottodescritto presenta i requisiti prescritti dal regolamento locale d'igiene e dall'art. 221 del T.U. LL. SS. per l'abitabilità;

del Registro sul ccp. N° 10/3845 con vaglia n° 55 del 1.12.1954

C O N C E D E

agli effetti di legge l'autorizzazione ad abitare il fabbricato sottodescritto, di nuova costruzione, sito in Cagliari con fronte sulla via S. Satta al n° civico 5 angolo via G. Deledda, contraddistinto in catasto con la particella 2515 del foglio XVIII.

Il nuovo fabbricato consta del piano terreno, di 5 PIANI ALTI e di un 6° piano attico. In particolare:

il piano terreno comprende: prospettante su via G. Deledda: n° 3 magazzini; -prospettante su via S. Satta n° 3 autorimesse, n° 1 magazzino con retro; n° 1 locale ad uso ambulatorio radiologico, comprendente 2 vani utili, camera oscura, gabinetto e corridoio di disinpegno; un vano ad uso portineria con gabinetto e antigabinetto; -il 1° piano comprende 3 appartamenti d'abitazione: -uno, prospettante sulla via G. Deledda,

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



servizio, anticamera e corridoio di disimpegno;

- uno, d'angolo, costituito da 4 vani utili, cucina, bagno, anticamera e corridoio;

- uno, prospettante su via S. Satta, costituito da 6 vani utili, cucina, bagno, gabinetto di servizio, anticamera e corridoio di disimpegno;

- il 2° piano comprende 2 appartamenti d'abitazione:

- uno, prospettante su via G. Deledda, costituito da 4 vani utili, cucina, bagno, gabinetto di servizio, anticamera e corridoio di disimpegno;

- uno, d'angolo, costituito da 11 vani utili, cucina, bagno, gabinetto di servizio, 2 anticamere, 3 ripostigli, corridoio di disimpegno;

- il 3° piano comprende 3 appartamenti d'abitazione:

- uno, prospettante su via G. Deledda, costituito da 6 vani utili, cucina, bagno, gabinetto di servizio, anticamera e corridoio di disimpegno;

- due, prospettanti su via S. Satta dei quali:

- uno, in destra, costituito da 3 vani utili, cucina, bagno, anticamera e corridoio di disimpegno;

- uno, in sinistra, costituito da 5 vani utili, cucina, bagno, gabinetto di servizio, anticamera e corridoio di disimpegno;

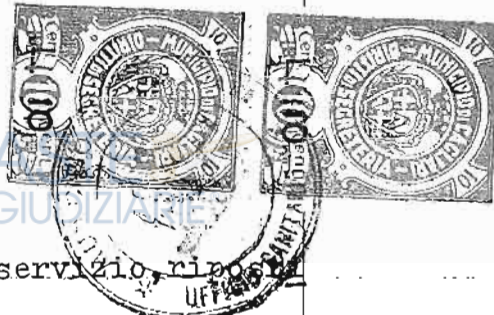
- il 4° piano comprende 2 appartamenti d'abitazione:

- uno, prospettante su via G. Deledda, costituito da 8 vani utili, cucina, bagno, gabinetto di servizio, anticamera e corridoio di disimpegno;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo. Spese di pubblicazione a carico del richiedente.

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

Firmato Da: PIER FRANCESCO ORRU' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3ec793871edb5f4998c457041435bf91



ni utili, cucina, bagno, gabinetto di servizio, ripostiglio, anticamera e corridoio di disimpegno;

-il 5° piano comprende altri 2 appartamenti d'abitazione perfettamente identici ai corrispondenti già descritti del sottostante 4° piano;

-Il 6° piano, attico, comprende un unico appartamento d'abitazione costituito da 9 vani utili, cucina, bagno, gabinetto di servizio, doccia, dispensa, 2 antecamere, corridoio di disimpegno e 2 terrazze.

La copertura dell'edificio è a tetto.

I lavori di costruzione vennero iniziati nell'agosto 1953 e portati a compimento nel novembre 1954.

Cagliari, 7.12.1954

IL SINDACO



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®

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

Firmato Da: PIER FRANCESCO ORRU' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3ec793871edb5f4998c457041435bf91

CERTIFICATO DI NUOVA COSTRUZIONE

Il sottoscritto Dott.Ing.GIACOMO CRESPI, Capo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari:

A T T E S T A

che il _____, ha provveduto alla costruzione di un nuovo fabbricato su area sita in Cagliari con fronte sulla via S.Satta, al N° Civico 5 - angolo Via G.Deledda, contraddistinta in catasto con la particella 2515 del foglio XVIII°.-

Il nuovo fabbricato consta del piano terreno, di 5 piani alti e di un 6° piano in attico.-

In particolare:

- il piano terreno comprende:

- prospettante su via G.Deledda n° 3 magazzini;
- prospettante su Via S.Satta, n° 3 autorimesse, n° 1 magazzino con retro; n° 1 locale ad uso ambulatorio radiologico, comprendente 2 vani utili, camera oscura, gabinetto e corridoio di disimpegno; un vano ad uso portineria con gabinetto e antigabinetto.

- il 1° piano comprende 3 appartamenti d'abitazione:

- uno, prospettante sulla via Grazia Deledda, costituito da 4 vani utili, cucina, bagno, gabinetto di servizio, anticamera e corridoio di disimpegno;
- uno, d'angolo, costituito da 4 vani utili, cucina, bagno, anticamera e corridoio;
- uno, prospettante su via S.Satta, costituito da 6 vani utili, cucina, bagno, gabinetto di servizio, anticamera e corridoio di disimpegno.

- il 2° piano comprende 2 appartamenti:

- uno, prospettante su via G.Deledda, costituito da 4 vani utili, cucina, bagno, gabinetto di servizio, anticamera e corridoio di disimpegno;

- 5
- uno, d'angolo, costituito da 11 vani utili, cucina, bagno, gabinetto di servizio, 2 anticamere, 3 ripostigli e corridoio di disimpegno.
 - il 3° piano comprende 3 appartamenti
 - uno, prospettante su via G. Deledda, costituito da 6 vani utili, cucina, bagno, gabinetto di servizio, anticamera e corridoio di disimpegno;
 - due, prospettanti su via S. Satta dei quali:
 - uno, in destra, costituito da 3 vani utili, cucina, bagno, anticamera e corridoio di disimpegno;
 - uno, in sinistra, costituito da 5 vani utili, cucina, bagno, gabinetto di servizio, anticamera e corridoio di disimpegno.
 - il 4° piano comprende 2 appartamenti
 - uno, prospettante su via G. Deledda, costituito da 8 vani utili, cucina, bagno, gabinetto di servizio, anticamera e corridoio di disimpegno;
 - uno, prospettante su via S. Satta, costituito da 7 vani utili, cucina, bagno, gabinetto di servizio, ripostiglio, anticamera e corridoio di disimpegno.
 - il 5° piano comprende altri due appartamenti d'abitazione perfettamente identici ai corrispondenti già descritti del sottostante 4 piano.
 - il 6° piano, attico, comprende un unico appartamento costituito da 9 vani utili, cucina, bagno, gabinetto di servizio, doccia, dispensa, 2 anticamere, corridoi di disimpegno e 2 terrazze.

2 +
- 9
22.4
La copertura dell'edificio è a tetto.-

I lavori di costruzione vennero iniziati nell'agosto del 1953 e portati a compimento nel Novembre del corrente anno 1954 in conformità al progetto approvato dal Comune in data 30.7.1953 - Prot. N° 4158.

Si rilascia il presente certificato in carta libera a richiesta del Dott. per gli usi consentiti dalla Legge.

Vagliari 1 Dicembre 1954.

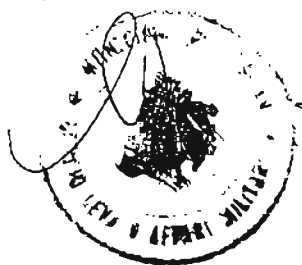
DOT. ING. GIACOMO GRESPI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

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

Firmato Da PIER FRANCESCO ORRU' Emesso Da ARUBAPEC EU QUALITY CERTIFICATE S.p.A. (Capo del Ufficio Tecnico Comunale)

for
ASTE
GIUDIZIARIE®
CAGLIARI



p. 10 SINDACO
e Segretario Capo Sezione

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®



ALLEGATO 6.

DATI OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: CAGLIARI

Fascia/zona: Centrale/SAN BENEDETTO - TRIBUNALE - VIA SONNINO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1400	1800	L	7,5	9,2	L
Negozi	NORMALE	1700	2700	L	12,7	17,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S e da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca