

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO ISCRITTO AL NUMERO DI REGISTRO GENERALE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI 154-2024

Creditore procedente:

Mediobanca Premier S.p.A.

Rappresentata e difesa dall'avvocato Marco Pesenti

contro

Debitori eseguiti:

Rappresentati e difesi dall'avvocato -----

Il Perito Immobiliare
Ing. Antonello Serra
(FIRMATO DIGITALMENTE)

Indice

1	Premessa.	4
1.1	Immobili pignorati.	6
2	Risposte ai singoli quesiti	7
2.1	Quesito 1 - Informativa al debitore	7
2.2	Il quesito 2 è articolato in alcuni punti:	7
a)	Verifica documentazione art. 567 2° comma cpc	7
b)	Elenco delle formalità	7
c)	Mappe censuarie	7
d)	Atti di provenienza	8
e)	Certificato di stato civile	8
3	Descrizione unità immobiliare	9
3.1	Localizzazione dell'unità immobiliare	9
3.2	Descrizione catastale attuale e confini	9
3.3	Descrizione esterna	9
3.4	Descrizione interna dell'unità immobiliare	11
3.4.1	Piano primo	12
3.5	Condizioni di manutenzione dell'appartamento.	22
3.6	Consistenza dell'appartamento.	22
4	Quesito 4 – Conformità (...)	23
5	Quesito 5 – Accatastamento fabbricati	24
6	Quesito 6 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	25
6.1	Utilizzazione strumento urbanistico	25
6.2	Conformità della costruzione	25
7	Quesito 7 – Formazione di lotti	27
8	Quesito 8 – Quote pignoramento e divisibilità	28
9	Quesiti 9 e 10 - Occupazione	29
10	Quesiti 11 e 12 - Vincoli	30
11	Quesito 13 – Stima del valore di mercato	31
11.1	Superficie commerciale	31
11.2	Determinazione della consistenza	31
11.3	Determinazione del valore	31
12	Quesito 14 – Spese annue di gestione ed altre	34
13	Quesito 15 – Check list	35
14	Conclusioni.	36
15	Allegati.	37
15.1	Allegato A – informativa al debitore	38
15.2	Allegato B – Certificazione notarile	39

15.3	Allegato C – Estratto di mappa catastale	43
15.4	Allegato D – Visura catastale storica analitica	44
15.5	Allegato E – Planimetria catastale	50
15.6	Allegato F – estratto dell'atto di matrimonio	51
15.7	Allegato G – Permesso di prima costruzione, 1950	52
15.8	Allegato H – Concessione edilizia sopraelevazione - 1993	53
15.9	Allegato I – Concessione in sanatoria ripostiglio est. - 1994	55
15.10	Allegato L – Concessione in sanatoria prospetti - 1994	57
15.11	Allegato M – Concessione edilizia sopraelevazione - 1996	59
15.12	Allegato N – Certificato di agibilità - 1996	65
15.13	Allegato O – Planimetria di rilievo	66
15.14	Allegato P – Planimetria sovrapposizione rilievo e C.E. 1996	67
15.15	Allegato Q – Check list	68

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio *Serra*
ASTE
GIUDIZIARIE®



1 Premessa.

Illustrissimo Giudice dell'esecuzione, Dott. Ssa Silvia Cocco, nell'udienza del 15.10.2024 relativa al procedimento iscritto al numero di registro generale delle esecuzioni immobiliari (NRGEI) 154-2024, promosso dalla società Mediobanca Premier S.p.A, rappresentata e difesa dall'avvocato Marco Pesenti,

contro

i debitori -----, rappresentato e difeso in giudizio dall'avvocato -----

la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Antonello Serra, nato a Cagliari il 2 marzo 1968, e con studio professionale nella via Ottone Bacaredda, civico numero 8, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il numero 3903, quale Perito Immobiliare.

In tale circostanza il sottoscritto fu chiamato a compiere il giuramento di rito e a redigere un elaborato peritale in risposta ai quesiti e agli accertamenti richiesti nel verbale di giuramento redatto e depositato in Cancelleria in tale data.

I quesiti posti al sottoscritto furono quelli esposti nella tabella seguente:

IL GIUDICE AFFIDA INCARICO AFFINCHÉ L'ESPERTO	
1	provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio
2	<p>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.</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;</p> <p>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.</p>
3	descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)
4	accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

IL GIUDICE AFFIDA INCARICO AFFINCHÉ L'ESPERTO	
	<p>a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;</p> <p>b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene</p> <p>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</p>
5	proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità
6	indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali
7	dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale
8	se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.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) <u>esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato</u> (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

IL GIUDICE AFFIDA INCARICO AFFINCHÉ L'ESPERTO	
	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;

Tabella 1 – Quesiti

1.1 Immobili pignorati.

Il pignoramento con atto del 14.05.2024, notificato ai debitori il 07.06.2024 a mezzo UNEP inserito nella procedura risulta essere riferito ai seguenti beni immobili di proprietà, in ragione delle rispettive quote:

- in Comune di Cagliari, fabbricato ad uso civile, via Doberdò n.67, censita al Catasto Fabbricati alla sezione A, foglio 10, particella 1751 (**ex 410**, variazione del 06.02.2015, per allineamento mappe), subalterno 5, piano primo, categoria A/4, classe 2 (**ex 3**), vani 6, mq. (catastali) 119; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Intestati catastali:

-), diritto di proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.
-), diritto di proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

2 Risposte ai singoli quesiti

Nel presente capitolo vengono date le singole e puntuali risposte ad ogni quesito posto.

2.1 Quesito 1 - Informativa al debitore

L'informativa al debitore è stata inviata con mail ordinaria alla signora in data 11.09.2025, ricevuta dalla signora con risposta di conferma ricezione via mail il giorno stesso. Di essa si allega copia della mail di risposta della signora Pistis, allegata alla presente relazione come Allegato A. Si precisa che, in occasione del sopralluogo compiuto dal CTU il giorno precedente, l'immobile era occupato dalla signora

2.2 Il quesito 2 è articolato in alcuni punti:

a) Verifica documentazione art. 567 2° comma cpc

Agli atti è presente il certificato notarile del 11.07.2024 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, allegato alla presente relazione come ALLEGATO B, al quale si rimanda per ogni dichiarazione inerente la provenienza.

b) Elenco delle formalità

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) è riportato nella stessa certificazione notarile in Allegato B e qui non riepilogato.

c) Mappe censuarie

Al fine della corretta identificazione dell'unità immobiliare sul territorio, il sottoscritto ha provveduto a richiedere una visura catastale, una planimetria catastale ed un estratto di mappa catastale.

Detti documenti sono rispettivamente allegati alla presente relazione come Allegato C (estratto di mappa), Allegato D (visura storica analitica) Allegato E (planimetria catastale presente).

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un appartamento su un unico livello, balcone e piccola terrazza a livello, censito in Catasto Fabbricati. Per questo motivo non è stato necessario richiedere un certificato di destinazione urbanistica.

La particella del Catasto Fabbricati nella quale è attualmente censita l'unità immobiliare pignorata coincide con la particella del Catasto Terreni. In altre parole, sussiste un allineamento del numero di particella tra il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati.

Per illustrare graficamente la posizione dell'unità immobiliare pignorata nella mappa del Catasto Terreni, essa è stata rappresentata in mappa con il rettangolo di colore rosso in Figura 1.



Figura 1 – Localizzazione dell'unità immobiliare pignorata nella mappa catastale (stralcio del foglio 10)

d) Atti di provenienza

L'atto di provenienza ultraventennale risulta dalla documentazione in atti perché citato nella certificazione notarile a firma del notaio Giulia Messina Vitrano del 17.07.2024. Trattasi dell'atto di compravendita del 14.02.2012, repertorio 4532/3882 Notaio Clarkson Pierfrancesco sede Dolianova (SU), trascritto il 24.02.2012 nn. 5249/4202. Non sono presenti acquisti mortis causa non trascritti.

e) Certificato di stato civile

Preso atto che dall'esame della documentazione in atti non risulta che il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile del debitore, il sottoscritto ha acquisito dal comune di Cagliari lo stato civile di entrambi gli esecutati, mediante estratto dell'atto di matrimonio, dal quale di evince che: gli esecutati sono coniugati tra loro in regime di separazione dei beni.

Alla data dell'acquisto i debitori erano tra loro coniugati con regime di separazione dei beni ed ad entrambi è stato notificato il pignoramento.

Il documento è presente come Allegato F.

3 Descrizione unità immobiliare

L'accesso all'unità immobiliare è avvenuto in data 09.09.2025 dalle ore 9:00 circa alle ore 10:30 circa, alla presenza della signora, eseguita. L'immobile è un appartamento al piano primo di un fabbricato sito in Cagliari, via Doberdò 67.

3.1 Localizzazione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di accertamento è localizzata in corrispondenza delle coordinate geografiche:

39°14'06"N 9°06'10"E, quando espresse in gradi, minuti e secondi (DMS).

Esso trae unico accesso dalla pubblica via dal portoncino perdonale sito nella via Doberdò, civico numero 67 del Comune di Cagliari (CA).

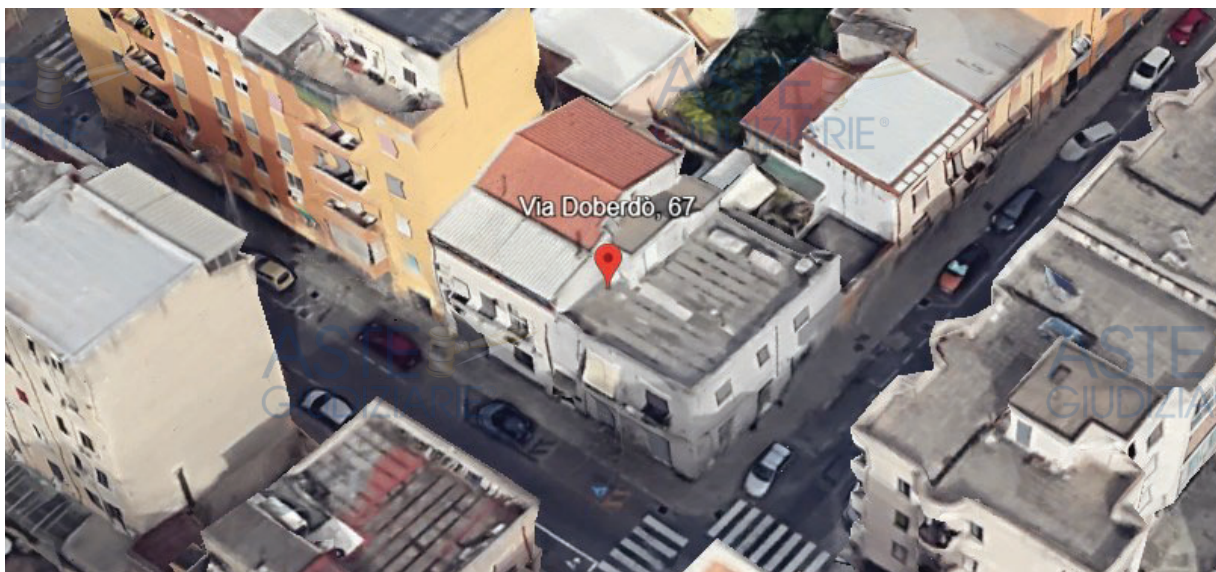


Figura 2 – Vista aerea dell'immobile in via Doberdò 67

3.2 Descrizione catastale attuale e confini

Al momento di redazione della presente relazione di stima, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento **risulta aver mutato il proprio identificativo catastale** rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento, e **NON** è pertanto censita come in atto di pignoramento.

L'identificativo catastale attuale risulta essere:

- unità immobiliare censita e distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari (B354), sezione urbana A, al foglio 10 particella 1751 (ex 410, variazione del 06.02.2015, per allineamento mappe), subalterno 5, categoria A/4, classe 2 (ex 3), consistenza 6 vani, superficie catastale totale 119 m², sita nella via Doberdò 67.

I confini sono i seguenti, elencati a partire da nord ovest e procedendo in verso orario: via Doberdò, particelle 601, 1799, 1704, via Redipuglia, nello stesso foglio 10.

I dati catastali e le coerenze dell'unità immobiliare sono stati desunti dal sottoscritto dai documenti catastali estratti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e allegati alla presente relazione.

3.3 Descrizione esterna

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un immobile inserito nel contesto urbano, con altri fabbricati in aderenza, libera su due lati perché sulla pubblica via. Su un terzo lato ha un cortile interno, sul quale si affaccia con un balcone ed una terrazza a livello. Si sviluppa al solo piano primo, con terrazza a livello, appunto.

La struttura portante del fabbricato appare essere in muratura portante per quanto riguarda le strutture verticali, mentre i solai sono realizzati con travetti tipo **bausta** e pignatte.

La copertura è costruita con tetto piano.

L'ingresso pedonale al fabbricato al civico 67 della via Doberdò è presidiato da un cancello a due ante in alluminio e vetro.

La casa si presenta all'esterno completa, con le pareti esterne intonacate ma non tinteggiate, con infissi, soglie, davanzali, avvolgibili e zanzariere nelle luci architettoniche.



Figura 3 – L'immobile nel contesto urbano



Figura 4 – Scorci nel corpo scale interno

3.4 Descrizione interna dell'unità immobiliare

Al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 09.09.2025, il rilievo effettuato dal sottoscritto per accertare lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto della procedura ha mostrato che essa risultava **conforme alla planimetria riportata in Allegato E**, ovvero alla planimetria catastale, a meno di leggere difformità costruttive o di disegno, trascurabili.

Fatta questa necessaria premessa, si può attestare che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è costituita da un appartamento all'interno di un condominio, con balcone sulla via Doberdò e terrazza a livello sul cortile interno.

3.4.1 Piano primo

Al piano primo vi è l'appartamento, che è costituito come in planimetria in Allegato O da un ampio disimpegno, un bagno, una cucina, quattro camere, un balcone, un terrazzo a livello, un wc esterno (con ingresso dal balcone) ed un ripostiglio esterno (con ingresso dalla terrazza a livello).

L'appartamento è completamente finito, tinteggiato, con impianto idrico ed elettrico funzionanti.

Le caratteristiche costruttive, gli infissi e le finiture dell'appartamento consentono di inquadrarlo come aderente al periodo della sopraelevazione.



Figura 5 – Ingresso con ampio disimpegno, su cui affacciano tutti gli ambienti interni.



Figura 6 - Ingresso e disimpegno, visti dalla porta del bagno



Figura 7 - Studio



Figura 8 - Studio



Figura 9 – camera matrimoniale



Figura 10 – Stessa camera matrimoniale della foto precedente, vista dall'angolo opposto alla porta di ingresso



Figura 11 – camera,



Figura 12 - camera



Figura 13 - soggiorno



Figura 14 – stesso soggiorno della foto precedente, da un diverso punto di vista.





Figura 15 – balcone del soggiorno, sulla via Doberdò



Figura 16 - Bagno



Figura 17 – cucina pranzo



Figura 18 – cucina pranzo della foto precedente, da un diverso punto di vista





Figura 19 – balcone e terrazza a livello



Figura 20 – terrazza a livello



Figura 21 – terrazza a livello



Figura 22 – terrazza a livello, ripostiglio

3.5 Condizioni di manutenzione dell'appartamento.

Al momento del sopralluogo l'interno dell'appartamento appariva essere in stato di manutenzione sufficiente.

Per quanto l'intera abitazione sia in buono stato di manutenzione, tutto l'immobile è vetusto, non pari al nuovo, con evidenti segni di realizzazione in data lontana dall'oggi. Vanno segnalati alcuni aspetti importanti:

- 1) Seppure l'appartamento sia di fatto al primo ed ultimo piano del fabbricato, e su di questo vi sia una copertura piana, non sono presenti segni di infiltrazione d'acqua meteorica dal soffitto, se non segni di muffa in bagno e nel corrispondente angolo della cucina, il che segnala o un ponte termico (improbabile) o una leggerissima infiltrazione dal terrazzo soprastante.
- 2) Non sono presenti crepe o fessurazioni importanti nel soffitto e nelle pareti.
- 3) Non vi son lacune nell'intonaco interno.
- 4) L'appartamento ha intonaci e pavimenti molto datati, risalenti molto probabilmente al tempo della prima costruzione.
- 5) Il bagno è datato, probabilmente realizzato al tempo della prima costruzione o poco dopo.

3.6 Consistenza dell'appartamento.

L'unità immobiliare ha una conformazione particolare, in quanto l'appartamento è costituito da ambienti interni, da superfici esterne, come il balcone lato via Doberdò e la terrazza a livello lato interno, e da alcuni piccoli ambienti con accesso esclusivamente dalla terrazza esterna, per le quali tecnicamente è corretto usare il nome di pertinenze, perché ambienti che non sono collegate direttamente all'interno dell'appartamento.

La superficie calpestabile interna è misurata al netto delle murature esterne ed interne. La superficie delle superfici esterne è anch'essa misurata al netto delle murature dei parapetti.

Nelle superfici esposte NON sono comprese quelle occupate dai tramezzi e dalle murature perimetrali, e neppure le superfici con destinazione diversa dalla mera superficie residenziale, ma che comunque entrano in gioco nella determinazione del valore commerciale.

Oltre a quanto esposto nella figura 23 sottostante, non sono presenti altre pertinenze che possano avere influenza sulla stima della consistenza delle unità immobiliari pignorate.

Le misure delle superfici indicate in tabella sono espresse in metri quadrati, mentre le misure delle altezze sono espresse in metri.

Si precisa che la consistenza in termini di mera superficie calpestabile come qui determinata risulta essere minore della consistenza espressa come superficie commerciale da utilizzare ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

	Ambiente o vano	Superficie calpestabile (mq)
n.	nome	
01	Ripostiglio	5,49
02	Terrazza a livello	21,38
03	WC	1,37
04	Cucina	13,86
05	Camera	9,16
06	Camera	11,44
07	Bagno	4,09
08	Ingresso disimpegno	13,87
09	Camera	22,61
10	Camera	19,85
11	Balcone	7,61
	TOT sup calpestabile interna	94,88
	TOT sup calpestabile esterna	35,85
	TOT sup. calpestabile	130,73

Va anche precisato che seppure nel fabbricato vi siano diversi immobili e pertanto diversi proprietari, il condominio non è costituito.

Non è neanche presente un impianto di riscaldamento centralizzato, non è presente una portineria o altro servizio comune.

Pertanto non vi sono millesimi di parti comuni.

Figura 23 – Tabella della consistenza dell'appartamento: ambienti e superfici calpestabili nette interne

4 Quesito 4 – Conformità (...)

Il sottoscritto ha accertato che **NON** vi è piena conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento, come meglio precisato nella tabella qui sotto.

n	DATO	Atto di pignoramento	Dati catastali attuali	Conformità
01	Comune	Cagliari	Cagliari	S
02	Via	Doberdò	Doberdò	S
03	Civico	67	67	S
04	Piano	1	1	S
05	Catasto	Fabbricati	Fabbricati	S
06	Foglio	10	10	S
07	Particella	410	1751	No
08	Sulbaterno	5	5	S
09	Numero vani catastal	6	6	S
10	Categoria catastale	A/4	A/4	S
11	Intestati catastali			S

Figura 24 – Tabella conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

In sintesi: il numero che identifica la particella è oggi diverso da quello presente nel pignoramento. La modifica è stata compiuta presumibilmente d'ufficio per allineamento mappe anni fa, ma nel pignoramento molto probabilmente è stato indicato l'identificativo catastale presente nell'atto di compravendita e nell'atto di concessione del mutuo a fronte di ipoteca sull'immobile.

Pertanto i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile. Nella visura catastale per immobile, storica ed analitica, allegato D, è possibile rilevare che la particella 410 ha identificato l'immobile dalla data di impianto fino al 06.02.2015, data in cui è stata variata con causale "*Bonifica identificativo catastale*". La particella 1751 nasce come "*costituita dalla soppressione della particella CEU sez A foglio 10, particella 410, sub 5 per allineamento mappe*".

5 Quesito 5 – Accatastamento fabbricati

Il sottoscritto ha verificato che:

- NON si rende necessario procedere all'accatastamento dell'unità immobiliare pignorata, in quanto già censita in Catasto Fabbricati;

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®

Studio *Serra*
ASTE
GIUDIZIARIE®



6 Quesito 6 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

6.1 Utilizzazione strumento urbanistico

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è: zona omogenea B3, e per esso vale quanto attestato nelle norme tecniche di attuazione, alle quali si rimanda per ogni dettaglio circa la progettazione e trasformazione dell'area.

6.2 Conformità della costruzione

Il sottoscritto ha compiuto accesso agli atti presso il comune di Cagliari, ed ha acquisito la documentazione storica, la quale opportunamente analizzata permette di presentare al lettore la seguente tabella sintetica.

n	Tipo titolo	protocollo	data	oggetto	in allegato
01	Autorizzazione Edilizia	3763	28.06.1950	autorizza la prima costruzione	Allegato G
02	Concessione Edilizia	1867	23.02.1993	autorizza la sopraelevazione	Allegato H
03	Concessione in sanatoria	5882	21.04.1994	sanatoria ripostiglio esterno	Allegato I
04	Concessione in sanatoria	5876	21.04.1994	sanatoria modifica prospetti	Allegato L
05	Concessione edilizia	2498	16.02.1996	autorizza la sopraelevazione	Allegato M

Figura 25 – Tabella titoli edilizi sul fabbricato in v. Doberdò 67, individuato al catasto fabbricati al f. 10, part 1751, sub 5

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha compiuto anche un rilievo geometrico del fabbricato, il che ha consentito di restituirlo poi in formato grafico e di confrontarlo con il titolo edilizio più recente, come sotto riportato.

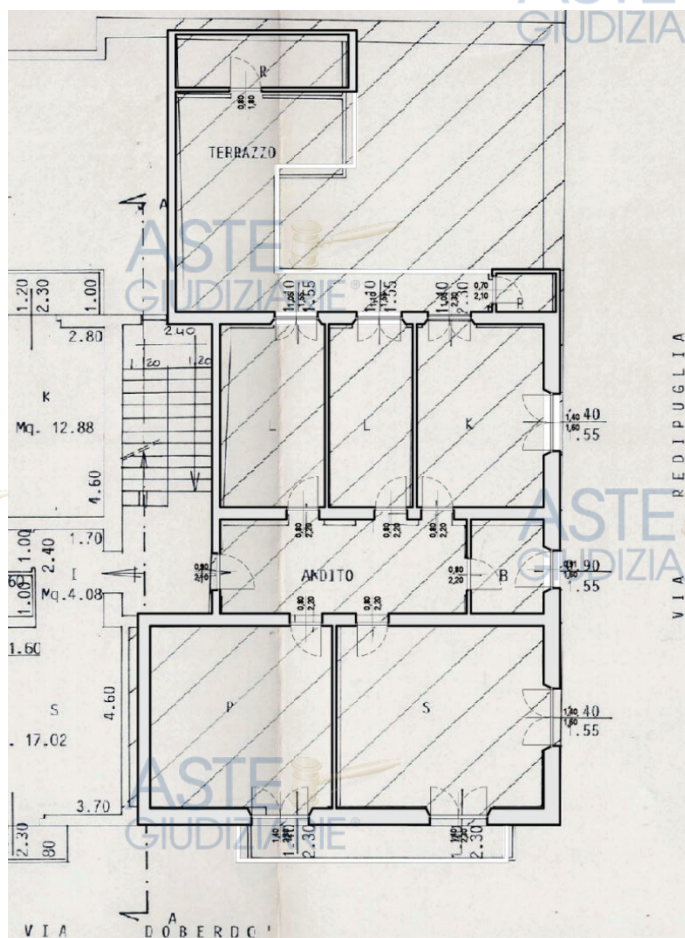
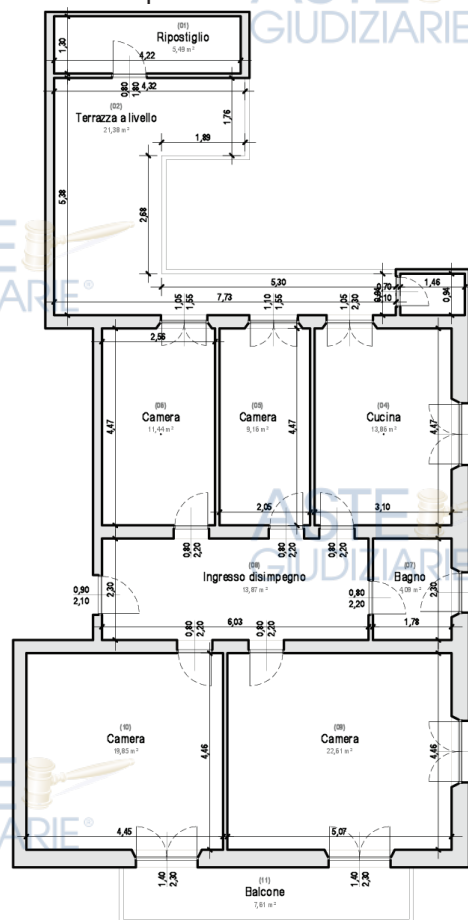


Figura 26 – Rilievo dello stato attuale e sovrapposizione tra stato attuale e progetto di sopraelevazione del 1996

Rispetto ai titoli edilizi elencati nella pagina precedente ed alle planimetrie esposte, è opportuno compiere le seguenti osservazioni:

- L'immobile oggetto della presente procedura è conforme ai titoli edilizi che ne hanno autorizzato la prima costruzione e le modifiche successive.
- In particolar modo, nella figura 26, lato destro, è riportata la sovrapposizione in scala del rilievo compiuto dal sottoscritto e la planimetria del piano primo indicata nella tavola grafica del 1996. In tale sovrapposizione è possibile apprezzare che la differenza di dimensioni è nell'ordine del 5%, coerentemente con il disposto della L.R. n. 18 del 2025, che indica nel 5% la tolleranza dimensionale per immobili con superficie utile inferiore ai 100 mq, come in questo caso, dove la superficie utile, ossia calpestabile interna è pari a 94,88 mq.

In sintesi: l'immobile è conforme ai titoli edilizi che ne hanno autorizzato la prima costruzione e successive modifiche, a meno di lievi differenze dimensionali, realizzate in fase di costruzione. Poiché la superficie utile dell'immobile è di 94,88 mq, e poiché tali differenze sono in entrambi i casi nell'ordine del 5%, tali differenze rientrano nelle tolleranze costruttive indicate nella recente L.R. n. 18 del 2025.

7 Quesito 7 – Formazione di lotti

Il sottoscritto attesta che per via della distribuzione planimetrica dei vani e la loro misura, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è vendibile in lotti.

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®

Studio *Serra*
ASTE
GIUDIZIARIE®



8 Quesito 8 – Quote pignoramento e divisibilità

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento qui descritta è pignorata per l'intero, i due proprietari sono, come meglio generalizzati nell'atto di pignoramento allegato all'atto introduttivo del procedimento.

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®

Studio *Serra*
ASTE
GIUDIZIARIE®



9 Quesiti 9 e 10 - Occupazione

Al momento del sopralluogo compiuto in data 09.09.2025, l'unità immobiliare risultava occupata dalla signora, con una delle figlie, pertanto l'immobile ad oggi è da ritenersi occupato dal debitore e suoi familiari. I due coniugi risultano ad oggi ancora coniugi, ossia non separati.

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®

Studio *Serra*
ASTE
GIUDIZIARIE®



10 Quesiti 11 e 12 - Vincoli

Gli atti di provenienza esaminati e allegati alla presente relazione non hanno consentito di accertare la presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

In detti atti non sono presenti, gravami da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene dei debitori pignorati è di piena e perfetta proprietà.



11 Quesito 13 – Stima del valore di mercato

11.1 Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è rappresentata in figura 28, dove è esposta la superficie commerciale rilevata dalla misura dello stato dei luoghi.

La determinazione della superficie commerciale tiene conto della superficie occupata dai tramezzi e di quella occupata dalle murature perimetrali, secondo le convenzioni previste nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" pubblicato dall'Agenzia del Territorio.

La scelta di utilizzare tali criteri in luogo di altri, quali ad esempio le linee guida pubblicate dall'ABI, oppure quelle pubblicate da Nomisma, piuttosto che le norme UNI di riferimento, è dovuta al fatto che coerentemente con tale scelta adottata è stato poi possibile utilizzare, anche se solo per un confronto della stima del valore di mercato, i dati desumibili dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che pubblica trimestralmente i valori medi a metro quadro rilevati sul mercato immobiliare, Comune per Comune. Nella successiva figura 27 viene riportato l'esito della ricerca sulla banca dati OMI, che fornisce il dato fino al secondo semestre 2024.

11.2 Determinazione della consistenza

Come anticipato nel paragrafo 3.6, la consistenza dell'unità immobiliare in termini di mera superficie calpestabile risulta essere minore della consistenza espressa come superficie commerciale da utilizzare ai fini della stima del più probabile valore di mercato della stessa.

Per la precisione, poiché quale metodo di determinazione del valore di mercato sarà utilizzato quello che utilizza i valori medi indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, assume rilevanza la consistenza calcolata come indicato dall'OMI, che è la superficie lorda (L) dell'appartamento. **Nel caso in esame la superficie lorda dell'appartamento è di 125 mq**, comprensiva anche delle superfici accessorie esterne all'appartamento, ma accessibili in maniera diretta dalla terrazza a livello.

11.3 Determinazione del valore

La determinazione del valore a metro quadro dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento NON è stata effettuata dal sottoscritto con il metodo del Market Comparison Approach, per via della poca vivacità del mercato immobiliare locale per immobili del tipo di quello oggetto della stima.

Si è preferito invece adottare il metodo di stima del confronto con i valori medi proposti dall'OMI, rappresentati in figura 27.

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare, il sottoscritto ha tenuto conto di tutti gli elementi intrinseci dell'unità immobiliare, quali: le condizioni di uso e manutenzione, le finiture, il tipo e la qualità degli impianti presenti, nonché delle caratteristiche estrinseche dell'unità immobiliare, ovvero del suo orientamento rispetto ai punti cardinali, del Comune ove è situata, della facilità di accesso, ecc.

Il valore di mercato esposto tiene conto dell'età del fabbricato e delle sue condizioni di manutenzione e si colloca all'interno del campo di oscillazione dei valori esposti in **Errore. L'origine e l'iferimento non è stata trovata.**, la quale riporta i valori medi rilevati dall'Agenzia del Territorio per fabbricati di simili caratteristiche presenti nella stessa zona di quello qui valutato.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: CAGLIARI

Fascia/zona: Periferica/SANT'AVENDRACE%20-%20SAN%20MICHELE

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2200	L	6,5	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1650	L	4,8	6,5	L

Stampa

Legenda

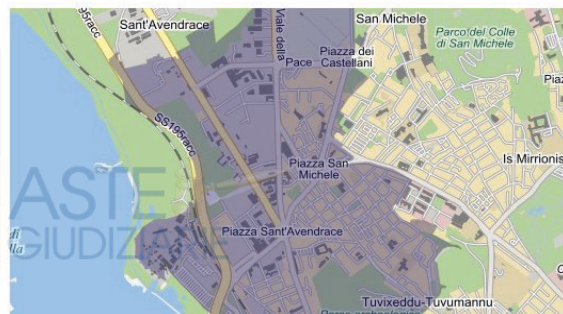
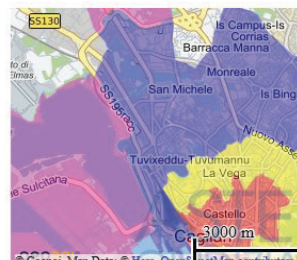
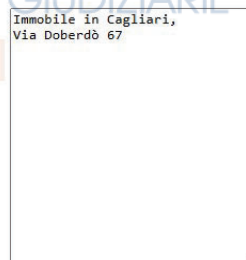


Figura 27 – Quotazioni OMI – risultato interrogazione per secondo semestre 2024, nella zona D2, di interesse

Con riferimento alla figura 27 è opportuno precisare:

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più ricorrente all'interno della ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) o 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 OTTIMO/NORMALE/SCADENTE (O/ N /S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Va precisato che dalla lettura dei dati OMI, il valore è fornito per superficie LORDA, pertanto comprensivo dello spessore delle murature perimetrali ed interne, in aderenza con la logica catatale di misura della superficie.

L'appartamento in stima ha una superficie lorda di 125 mq, comprensivi delle murature esterne, delle murature interne, ma non comprensivi delle suopercifi di balcone e terrazza esterna. La superficie lorda di WC e rispostiglio è compreso nella superficie lorda indicata.

Tra il valore minimo e massimo OMI, il sottoscritto, visto l'immobile, ritiene sia adeguato un valore di 2.100 euro al metro quadro lordo, pertanto con la valutazione OMI il più probabile valore di mercato è di 250.000 euro. Questo perché seppure l'appartamento abbia oltre 30 anni dalla data di realizzazione, questo si presenta molto luminoso, soleggiato (una facciata a sud ed una ad ovest), con ampia terrazza a livello, ed inoltre quasi indipendente, perché parte di un piccolo condominio.

A tale importo da detratto un importo da valutare, che tenga conto della vetustà, o in altre parole, del costo necessario per riportare l'immobile pari al nuovo.

Poiché l'appartamento ha una superficie calpestabile di circa 94,88 mq, e poiché un intervento di ristrutturazione "leggera" in Sud Sardegna ha un costo complessivo di circa 600 euro al mq di superficie utile calpestabile. **A tale importo va aggiunto il 10% di spese tecniche complessive e pertanto il valore di mercato più probabile è nell'ordine di 166.505,60 euro.**

Per la determinazione dei costi di cui sopra, essendo lavorazioni di ridotta entità, il sottoscritto ritiene che un computo metrico non sarebbe adeguato a stimarne il costo e pertanto ne ha quantificato

l'entità sommariamente per esperienza professionale, in 600 euro al metro quadro omnicomprensivi (opere edili comprese di materiali più le spese tecniche per l'intervento e per le pratiche in comune, oneri di legge inclusi). Questo importo di 600 euro/mq utile calpestabile la sostituzione degli infissi interni ed esterni, il rifacimento di bagno e cucina, la messa a norma dell'impianto elettrico (non il rifacimento totale), la tinteggiatura dell'intero appartamento.

L'esposizione analitica e puntuale delle valutazioni compiute è la seguente:

	Stima del più probabile valore di mercato	
a	Superficie Lorda (mq)	125
b	Valore di mercato da valori OMI II semestre 2024 (€/mq L)	2 100,00 €
c	Valore di mercato complessivo	262 500,00 €
d	Superficie utile calpestabile interna (mq)	94,88
e	Riduzione valore di mercato per assenza garanzia vizi sul bene venduto	- €
f	Oneri regolarizzazione urbanistica	- €
g	Decurtazione valore per stato d'uso (=g.1+g.2+g.3)	62 620,80 €
g.1	Costo ristrutturazione (€/mq utile)	600,00 €
g.2	Costo ristrutturazione totale	56 928,00 €
g.3	Spese tecniche lorde (10%)	5 692,80 €
h	Oneri per vincoli, giuridici non eliminabili	- €
i	Oneri per spese condominiali insolute	- €
l	Valore di mercato (=c-g)	199 879,20 €

12 Quesito 14 – Spese annue di gestione ed altre

Il sottoscritto attesta che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento pur essendo all'interno di un mini condominio di fatto, questo non è costituito, e pertanto il quesito non è applicabile al caso in argomento. Le spese annue di gestione sono nulle.

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®

Studio *Serra*
ASTE
GIUDIZIARIE®



13 Quesito 15 – Check list

La check list, compilata solo parzialmente con i dati in possesso e di competenza del sottoscritto, si trova allegata alla presente relazione come Allegato Q

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®

Studio *Serra*
ASTE
GIUDIZIARIE®



14 Conclusioni.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, il sottoscritto, in risposta ai quesiti posti, ribadisce le conclusioni a cui è giunto: l'unità immobiliare pignorata risulta essere pienamente commerciabile ai sensi di legge, e vendibile sul libero mercato.

Il valore di mercato stimato per la commercializzazione dell'unità immobiliare è pari a:

Valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata € **199.879,20**

Nella redazione della presente relazione, il sottoscritto giura di avere bene e fedelmente adempiuto al mandato affidatogli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Cagliari 19.09.2025

Il Perito Immobiliare
Ing. Antonello Serra

15 Allegati.



15.1 Allegato A – informativa al debitore

16/09/25, 18:32

Aruba Webmail - Re: Informativa al debitore


Re: Informativa al debitore

Da 
A antonello.serra@serraingegneria.it <antonello.serra@serraingegneria.it>
Data giovedì 11 settembre 2025 - 18:26

La ringrazio.

Il Gio 11 Set 2025, 18:24 Antonello Serra <antonello.serra@serraingegneria.it> ha scritto:



Buongiorno signora 
come detto le invio questo documento, contenente una serie di
informazioni utili per il vostro caso.

Cordialmente,

Ing. Antonello Serra

3478210188
antonello.serra@serraingegneria.it
antonello.serra@pec.serraingegneria.it
antonello.serra@ingpec.eu

Serra Ingegneria

Via Bacaredda, 8
09127, Cagliari
0706848497 - int. 1
www.serraingegneria.it
studio@serraingegneria.it

Le informazioni contenute nella presente comunicazione ed i relativi allegati possono essere riservate e sono, comunque, destinate esclusivamente alle persone o alla Società destinatari della stessa. La diffusione, distribuzione e/o copiatura del documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita, sia ai sensi dell'art. 616 c.p., che ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, Vi preghiamo di distruggerlo e di informarci immediatamente per telefono allo 0706848497 o inviando un messaggio all' indirizzo e-mail studio@serraingegneria.it



Rispetta l'ambiente: se non ti è necessario, non stampare questa @mail.



0000118N.bmp

15.2 Allegato B – Certificazione notarile

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO-F.FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

• [REDACTED]

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 07/06/2024 Numero di repertorio 3132 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI trascritto il 11/07/2024 ai nn. 22798/17828 a favore di MEDIOBANCA PREMIER S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 10359360152 sui seguenti immobili:

* [REDACTED] su appartamento di tipo popolare in CAGLIARI Sezione Urbana A Foglio 10 Particella 410 Subalterno 5 Natura A4 Consistenza 6 vani Indirizzo VIA DOBERDO n. 67 Piano I

La sottoscritta Dott. Giulia Messina Vitranò, Notaio in Caricore, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel verbale preso in esame, alla data del 11/07/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* Agli esecutati [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni ciascuno, dell'immobile Cagliari sezione Urbana A Foglio 10 Particella 410 Sub. 5, ora Cagliari sezione Urbana A Foglio 10 Particella 1751 Subalterno 5, è pervenuta per atto di compravendita del 14/02/2012 Numero di repertorio 4532/3882 Notaio [REDACTED]

[REDACTED] a 4/48 di piena proprietà ciascuno, dell'immobile Cagliari sezione Urbana A Foglio 10 Particella 410 Sub. 5, è pervenuta per successione in morte registrata il 26/07/2011 al Numero di repertorio 1056/9990 UFFICIO DEL REGISTRO DPCA UT CAGLIARI I (CA), trascritta il 10/11/2011 ai NN. 33227/23755 devoluta per legge

* Risulta trascritta in data 09/09/2011 ai nn. 27398/19496 accettazione tacita dell'eredità in morte [REDACTED] parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] Dolia [REDACTED]

10/08/2011

* A [REDACTED] quota pari a 4/12 di piena proprietà, [REDACTED]

Firmato Da: FESSEITI MARCO Eneeso Da: TIAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 913d319e749e08

Firmato Da: ANTONELLO SERRA Eneeso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54a2fe3ba78fa9e07a44348ad5cd44e9

...e in quota pari a 2/12 di piena proprietà ciascuno, dell'immobile Cagliari sezione Urbana A Foglio 10 Particella 410 Sub. 5, è pervenuta per successione in morte di ...
...deceduto il 10/05/1982, den. n.86 vol.898 Ufficio Registro di Cagliari, trascritta il 27/05/1985 al NN. 10692/8043 devoluta per legge
* Risultata trascritta in data 09/09/2011 al nn. 27397/19495 accettazione tacita dell'eredità in morte di ...
...da parte degli eredi sigg.ri ...
...ente da atto Notaio Dolia tinrico Sede CAGLIARI del 10/08/2011

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievole:

ISCRIZIONE NN. 5250/502 del 24/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 14/02/2012 Numero di repertorio 4533/3883. Notaio ... Sede DOLLANOVA (SU)

capitale € 180.000,00 Totale € 270.000,00 Durata 30 anni
Grava su Cagliari sezione Urbana A Foglio 10 Particella 410 Sub. 5

ISCRIZIONE NN. 25469/3724 del 26/08/2019 ...ente da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO del 23/08/2019 Numero di repertorio 3777/2519 emesso da ...
...contro ...
Grava su Seraglio Foglio 7 Particella 579 Particella 581 Cagliari Foglio 10 Particella 1751 Subalterno 5

TRASCRIZIONE NN. 22798/17828 del 11/07/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/06/2024 Numero di repertorio 3132 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Sede CAGLIARI

A favore di ... cliente: STUDIO LEGALE LA SCALA VIA CORREGGIO 43 MILANO)

Grava su Cagliari sezione Urbana A Foglio 10 Particella 410 Sub. 5

La sottoscritta ...

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 11/07/2024, risulta essere censito

Catasto fabbricati di CAGLIARI Sezione Urbana A Foglio 10 Particella 1751 Subalterno 5 Natura A4 Classe 2
Consistenza 6 vani Totale: 119 mq Totale escluse aree scoperte 111 mq Rendita catastale Euro 418,33 Indirizzo VIA DOBERDO' n. 67 Piano I.

Firmato Da: PERSILLI MARCO Emesso Da: HAMIRAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 913d315ec7489d8

Firmato Da: ANTONELLO SERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54a2fe3ba78fa9a07a4343ad5cd44e9

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: Variazione del 06/02/2015 - COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ A FGL 10 PLA 410 SUB 5 PER ALLINEAMENTO MAPPE

Dati derivanti da: Variazione del 06/02/2015 Pratica n. CA0025453 in atti dal 06/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 15525.1/2015) - Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez a fgl 10 pla 410 sub 5 per allineamento mappe

EX:

* Catasto fabbricati di CAGLIARI Sezione Urbana A Foglio 10 Particella 410 Subalterno 5 Natura A4 Consistenza 6 vani Indirizzo VIA DOBERDO' n. 67 Piano 1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 07/11/1995 in atti dal 05/03/1998 RIPRISTINO UTU CON SEZIONE ERRONEAMENTE SOPPRESSE (n. 103423.C01/1986)

Dati derivanti da: VARIAZIONI del 07/11/1995 in atti dal 30/03/1998 RIPRISTINO INDICAZIONE SEZIONE CENSUARIA PER LE UTU VARIATE DAI MODD. 44 (n. 103423.C01/1986)

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Corleone 17 luglio 2024

Firmato Da: PESENTI MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 913d316ec7498d8

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®

Studio
ASTE
GIUDIZIARIE®

15.3 Allegato C – Estratto di mappa catastale



15.4 Allegato D – Visura catastale storica analitica



Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/09/2025
Ora: 17:09:25
Numero Pratica: T263151/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/09/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/09/2025

Dati identificativi: Comune di CAGLIARI (B354) (CA)

Sez. Urb. A Foglio 10 Particella 1751 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CAGLIARI (B354A) (CA)

Foglio 10 Particella 1751

Classamento:

Rendita: Euro 418,33

Zona censuaria 1,

Categoria A/4^a, Classe 2, Consistenza 6 vani

Sez. Urb. A Foglio 10 Particella 1751 Subalterno 5

Indirizzo: VIA DOBERDO' n. 67 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 119 m² Totale escluse aree scoperte ^(b): 111 m²

> Intestati catastali

- 1.
nato a
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
- 2.
nata
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 06/02/2015

Immobile predecessore

Comune di CAGLIARI (B354) (CA)

Sez. Urb. A Foglio 10 Particella 410 Subalterno 5

Impianto meccanografico del 30/06/1987



Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/09/2025

Ora: 17:09:25

Numero Pratica: T263151/2025

Pag: 2 - Segue

dal 06/02/2015

Immobile attuale

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

Sez. Urb. A Foglio 10 Particella 1751 Subalterno 5

Variazione del 06/02/2015 Pratica n. CA0025453 in atti dal 06/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 15525.1/2015)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez a fgl 10 pla 410 sub 5 per allineamento mappe

> Indirizzo

dal 17/11/1986 al 06/02/2015 antecedente
l'impianto meccanografico

Immobile predecessore

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

Sez. Urb. A Foglio 10 Particella 410 Subalterno 5

VIA DOBERDO n. 67 Piano 1
Partita: 20896

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 06/02/2015

Immobile attuale

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

Sez. Urb. A Foglio 10 Particella 1751 Subalterno 5

VIA DOBERDO n. 67 Piano 1

Variazione del 06/02/2015 Pratica n. CA0025453 in atti dal 06/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 15525.1/2015)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez a fgl 10 pla 410 sub 5 per allineamento mappe

> Dati di classamento

dal 17/11/1986 al 17/11/1986 antecedente
l'impianto meccanografico

Immobile predecessore

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

Sez. Urb. A Foglio 10 Particella 410 Subalterno 5

Rendita: Lire 1.705

Zona censuaria 1

Categoria A/4^e, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Partita: 20896

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 17/11/1986 al 07/11/1995

Immobile predecessore

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

Sez. Urb. A Foglio 10 Particella 410 Subalterno 5

Zona censuaria 1

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

AMPLIAMENTO del 17/11/1986 in atti dal 05/06/1990 (n. 10342C/1986) Soppressa



Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/09/2025
Ora: 17:09:25
Numero Pratica: T263151/2025
Pag: 3 - Segue

📅 dal 07/11/1995 al 07/11/1995

Immobile predecessore

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

Sez. Urb. **A** Foglio **10** Particella **410** Subalterno **5**

Rendita: **Lire 742.500**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4^o**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: **1007470**

COSTITUZIONE del 07/11/1995 in atti dal 05/03/1998
RIPRISTINO UIU CON SEZIONE ERRONEAMENTE
SOPPRESSE (n. 103423.C01/1986)

📅 dal 07/11/1995 al 06/02/2015

Immobile predecessore

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

Sez. Urb. **A** Foglio **10** Particella **410** Subalterno **5**

Rendita: **Euro 418,33**

Rendita: **Lire 810.000**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4^o**, Classe **2**, Consistenza **6,0 vani**

Partita: **1007470**

VARIAZIONE del 07/11/1995 in atti dal 30/03/1998
RIPRISTINO INDICAZIONE SEZIONE CENSUARIA
PER LE UIU VARIATE DAI MODD. 44 (n. 103423.
C01/1986)

📅 dal 06/02/2015

Immobile attuale

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

Sez. Urb. **A** Foglio **10** Particella **1751** Subalterno **5**

Rendita: **Euro 418,33**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4^o**, Classe **2**, Consistenza **6,0 vani**

Variazione del 06/02/2015 Pratica n. CA0025453 in
atti dal 06/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 15525.1/2015)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della
particella ceu sez a fgl 10 pla 410 sub 5 per allineamento
mappe

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

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

Sez. Urb. **A** Foglio **10** Particella **1751** Subalterno **5**

Totale: **119 m²**

Totale escluse aree scoperte : **111 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
17/11/1986, prot. n. 10324C1



Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/09/2025
Ora: 17:09:25
Numero Pratica: T263151/2025
Pag: 4 - Segue



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: **Immobile predecessore - Comune di CAGLIARI (B354)(CA) Sez. Urb. A Foglio 10 Particella 410 Sub. 5**

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted] dall'impianto al 10/05/1982 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

[Redacted]
[Redacted] dal 10/05/1982 al 17/11/1986
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 2)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/05/1982 Repertorio n. 86 - UR Sede CAGLIARI, CA; Registrazione n. 2250 registrato in data 07/10/1982 - Voltura n. 4723/1982 in atti dal 05/06/1990

[Redacted]
[Redacted] dal 10/05/1982 al 17/11/1986
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 2)

[Redacted]
[Redacted] dal 10/05/1982 al 17/11/1986
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 2)

[Redacted]
[Redacted] dal 10/05/1982 al 17/11/1986
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 2)

[Redacted]
[Redacted] dal 10/05/1982 al 17/11/1986
Diritto di: Proprieta' per 4/12 (deriva dall'atto 2)

[Redacted]
[Redacted] dal 07/11/1995 al 21/04/2011
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)

3. COSTITUZIONE del 07/11/1995 in atti dal 05/03/1998 RIPRISTINO UIU CON SEZIONE ERRONEAMENTE SOPPRESSE (n. 103423.C01/1986)

[Redacted]
[Redacted] dal 07/11/1995 al 21/04/2011
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)

[Redacted]
[Redacted] dal 07/11/1995 al 21/04/2011
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)

[Redacted]
[Redacted] dal 07/11/1995 al 21/04/2011
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)





Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/09/2025
Ora: 17:09:25
Numero Pratica: T263151/2025
Pag: 5 - Segue

☐ dal 07/11/1995 al 21/04/2011
Diritto di: Proprietà per 2/12 (deriva dall'atto 3)

☐ dal 07/11/1995 al 21/04/2011
Diritto di: Proprietà per 4/12 (deriva dall'atto 3)

☐ dal 21/04/2011 al 14/02/2012
Diritto di: Proprietà per 1/4 (deriva dall'atto 4)

☐ dal 21/04/2011 al 14/02/2012
Diritto di: Proprietà per 1/4 (deriva dall'atto 4)

☐ dal 21/04/2011 al 14/02/2012
Diritto di: Proprietà per 1/4 (deriva dall'atto 4)

☐ dal 21/04/2011 al 14/02/2012
Diritto di: Proprietà per 1/4 (deriva dall'atto 4)

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/04/2011 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione Volume 9990 n. 1056 registrato in data 26/07/2011 - SUCCESSIONE DI MELIS CECILIA Voltura n. 17324.1/2011 - Pratica n. CA0329250 in atti dal 04/08/2011

5. Atto del 14/02/2012 Pubblico ufficiale Sede DOLIANOVA (CA) Repertorio n. 4532 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4202.1/2012 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 24/02/2012

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAGLIARI (B354)(CA) Sez. Urb. A Foglio 10 Particella 1751 Sub. 5

6. del 06/02/2015 Pratica n. CA0025453 in atti dal 06/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 15525.1/2015)

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

CAGLIARI (B354) (CA)
Sez. Urb. A Foglio 10 Particella 410 Subalterno 5



Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/09/2025

Ora: 17:09:25

Numero Pratica: T263151/2025

Pag: 6 - Fine

dal 06/02/2015

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 6)

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- d) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

15.5 Allegato E – Planimetria catastale

Data presentazione 17/11/1986 - Data 15/09/2025 - n T119838 - Richiedente SPENNL68C002B3543


MODULO N° 1
P. 1/1 - 1/1 - 1/1

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. D. N° 1870 del 15/10/1954 - G. U. N° 245 del 15/10/1954)

Man. B (Vedere Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CAGLIARI** Via **DOBERDO' 67**
Ditta **[REDACTED]**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CAGLIARI**



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Completato dal GEOMETRA
[Firma]
Inviato all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di CAGLIARI

DATA
Firma: [Firma]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione 17/11/1986 - Data 15/09/2025 - n T119838 - Richiedente SPENNL68C002B3543

Totale schede 1 - Formato di acquisizione AS/297x420 - Formato stampa richiesto A-4 210x297

15.6 Allegato F – estratto dell'atto di matrimonio



Comune di Cagliari

SERVIZI DEMOGRAFICI

UFFICIO DELLO STATO CIVILE ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

(ART. 106 D.P.R. 3-11-2000, N. 396)

Atto iscritto N° 534 Parte 2 Serie A Anno 2000 Comune CAGLIARI (CA)

Il 24/09/2000 in CAGLIARI (CA) e' stato celebrato matrimonio tra:



Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio
controscritto gli sposi hanno scelto il regime della
separazione dei beni.

Data 27.9.2000

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

CAGLIARI, li 16/09/2025

L'Ufficiale dello Stato Civile
ALESSANDRO MARCIA

Si rilascia in carta libera ai sensi dell'art. 7, comma 5, della legge 29 dicembre 1990, n. 405.

15.7 Allegato G – Permesso di prima costruzione, 1950

N. 52/16 (V. Reg. N. 452)

Mod. 318 bis

ASTE
GIUDIZIARIE®CITTA' DI CAGLIARI
UFFICIO TECNICOASTE
GIUDIZIARIE®

PERMESSO DI COSTRUZIONE

A richiesta de Sig. [REDACTED]

Proprietari della casa sita nelle Via [REDACTED] al N. civico [REDACTED]

NULLA OSTA

perchè predetti

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Versamento alla Cassa del Comune di L.

a) per contributo pavimenta-
zione stradale;b) per occupazione suolo pub-
blico.

VALIDITA' DEL PERMESSO: sino al

Cagliari.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'INGEGNERE CAPO

IL SINDACO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

15.8 Allegato H – Concessione edilizia sopraelevazione - 1993

N° 22/930 Prot. N° 1864 del 23 FEB. 1993

ASTE GIUDIZIARIE®
COMUNE DI CAGLIARI
CONCESSIONE EDILIZIA

(ai sensi della Legge 28.1.1977 n.18)

IL SINDACO

A richiesta di [REDACTED]
(C.F.),
(C.F.),
Esaminata la documentazione prodotta;
Sentito il parere della Commissione Edilizia;

CONCEDE

Al richiedente di eseguire i lavori relativi a:
SOPRAELEVAZIONE DELL'IMMOBILE

da realizzarsi in VIA DOBERDO n° 6A
secondo il progetto approvato dal Sindaco il 10-01-93 e costituito
da n° 3 elaborati grafici consegnati con il protocollo n° 183
Destinazione urbanistica della zona: E/BS
Dati di progetto: Sub. 1100 n. 37; Sup. coperta mq. 76
Cubatura [REDACTED]

Dir. Lavori : GEOM. [REDACTED]

Progettista : GEOM. [REDACTED]

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data della
presente concessione e ultimati entro 3 anni dalla predetta data (*)
Contributo per spese di Urbanizzazione L. 542031 (*)
Quota contributo sul Costo di Costruzione L. 3356380 (*)
Quota Corrispettivo Monetario (Art. 6 N.d.A.) L. 333000 (*)
La presente concessione viene rilasciata senza pregiudizio dei
diritti di terzi e dello stesso Comune.
Cagliari, 23-02-93

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- (*) 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 utilizzazione, ENTRO CINQUE GIORNI dalla relativa data.
(*) Gli oneri non versati all'atto della presente Concessione Edilizia devono essere corrisposti al Comune per il 50%
entro il 1° anno dalla data di rilascio della presente concessione e per il restante 50% entro il 2° anno dalla
stessa data; nel caso di utilizzazione delle opere in tempi inferiori, gli importi dovuti devono essere corrisposti
totalmente entro i sessanta giorni successivi all'ultimazione stessa.
Il mancato versamento nei termini di cui sopra comporta:
a) l'aumento del contributo in misura pari al 20%, qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
b) l'aumento del contributo in misura pari al 50%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al
termine di cui alla lettera a);
c) l'aumento del contributo in misura pari al 100%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al
termine di cui alla lettera b).
Il titolare della presente concessione edilizia e' tenuto:
1) ad assicurare il recapito, a propria cura e spese, delle materie e di tutti i materiali residuati dall'esecuzione
dei lavori di costruzione e/o decolizione, ad una discarica autorizzata di cui dovrà dare indicazione prima del-
l'inizio dei lavori;
2) a non depositare sulle aree pubbliche, ivi compresa la superficie eventualmente concessa in occupazione tempora-
nea 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 imballi (calce, calcestruzzo ecc.);
4) a dotarsi di idonee attrezzature per il deposito dei materiali e per la loro lavorazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®
COMUNE DI CAGLIARI
DIPART. 01 - SETTORE 2°

Al progetto cui si riferisce
la presente concessione edilizia è stata
apportata una variante approvata in
data 16-2-86 costituita da
n.° 1 elaborati grafici contras-

segnati con il protocollo n.° 24 P2.
Cagliari, 16-2-86

L'ASSESSORE ALL'AMBIENTE
URBANISTICA - ESERCIZIO PRIVATO

VERDE PUBBLICO

(Ing. [redacted])

Il Dirigente Tecnico

[redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

15.9 Allegato I – Concessione in sanatoria ripostiglio est. - 1994

Reg. n. 1
Concessione n. 3361

COMUNE DI CAGLIARI

Prot. n. 3882 in data 21 APR. 1994

CONCESSIONE IN SANATORIA

(L.n. 47/1985, L.R. 23/1985 e risettive modificazioni e integrazioni)

IL COMMISSARIO

VISTA la domanda di concessione in sanatoria presentata il 30/04/1994 prot. n. 2505/42 del 30/04/1994 n. progressivo mod. R 0624856301/2 mod. 47/85 A (pratica 9346) dalla Sig.ra [REDACTED] Dobardò n. 67, avente titolo ai sensi della normativa sopracitata;

VISTA la documentazione prodotta e le attestazioni comprovanti l'avvenuto pagamento, a titolo di cauzione di L.18.20%:

CONSIDERATO che a carico del richiedente sono stati liquidati i seguenti oneri di concessione:

- 1) Per Contributo oneri di urbanizzazione:
L.=== - (di cui versate L.===);
- 2) Per contributo sul costo di costruzione:
L.=== - (di cui versate L.===);

VERIFICATA l'ottimizzazione alle disposizioni previste dalla Legge 28.02.85 n. 47 e L.R. 11.10.85 n. 23 e successive integrazioni:

RILASCIATA

La concessione in sanatoria dei lavori eseguiti, consistente nella realizzazione di un locale destinato a ripostiglio (superficie non residenziale mq. 5,25), nella unità immobiliare sita in Cagliari Via Dobardò n. 67 - piano primo, distinta al M.C.E.U. al Foglio 10, mappa 410 subalterno 5. Opere realizzate nell'anno 1986.

DISPONE

- la comunicazione al Pretore di Cagliari ai sensi e per gli effetti dell'articolo 38 della L. 28.02.85 n. 47;
- l'invio di copia della presente all'Ufficio distrettuale delle Imposte Dirette ai sensi dell'articolo 38 della L. 28.02.85 n. 47;

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

21 APR. 1994

Cagliari, _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(impronta)

IL COMMISSARIO

N.B. Il certificato di abitabilità o di abitabilità potrà essere rilasciato qualora le opere di cui alla concessione che precede non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera 'b' del terzo comma art. 35 L. 28.02.85 n. 47 e di prevenzione degli incendi e degli infortuni.



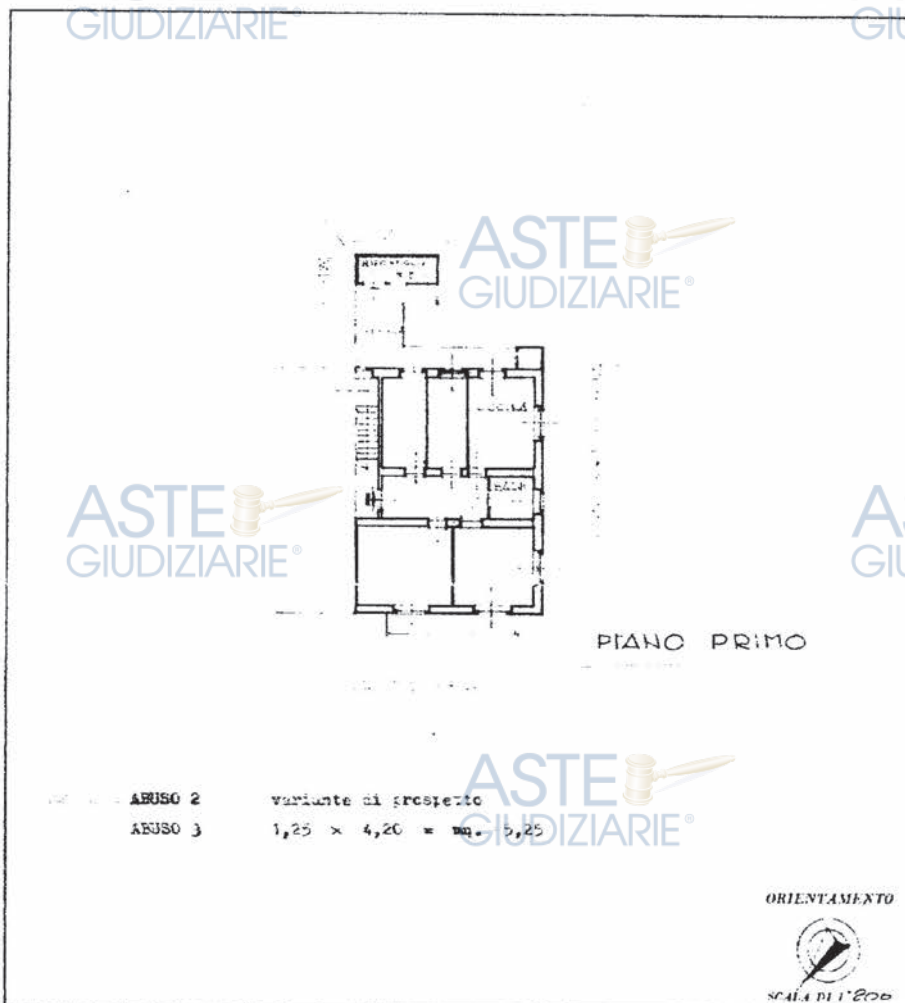
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAGLIARI, Via DOBERDO 67

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAGLIARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Firma del GEOMETRA	
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI	
della Provincia di CAGLIARI	
DATA	
SERIE	

15.10 Allegato L – Concessione in sanatoria prospetti - 1994

COMUNE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®Reg. n. 1
Autorizzazione n. 160Prot. n. 5816 in data 21 APR. 1994ASTE
GIUDIZIARIE®AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA
L. 28.02.85 n. 47 e L.R. 11.10.85 n. 23ASTE
GIUDIZIARIE®

VISTA la domanda di autorizzazione in sanatoria presentata il 30/04/1986 prot. n. 8509/A2 del 30/04/1986 n. progr. mod. 8 0624850301 mod. 47/85 C (pratica 9346) dalla Sig.ra [REDACTED] residente in [REDACTED] ai sensi della normativa sopraditata;

VISTA la documentazione prodotta e i relativi elaborati tecnici;

CONSIDERATO che il progettista ha versato il seguente importo dovuto: L. 104.193 a titolo di abilitazione;

APPLICATA l'art. 38 della L. 28.02.85 n. 47 e L.R. 11.10.85 n. 23 e successive integrazioni;

ASTE
GIUDIZIARIE®

l'autorizzazione in sanatoria dei lavori eseguiti considerati nelle modifiche del prospetto della unità immobiliare sita in Cagliari, Via Dobberdò n. 67 - piano primo, distinta al N.C.S.D. al Foglio 10 mappale 410 subalterno 5. Opere realizzate nell'anno 1986.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

D I S P O N E

ASTE
GIUDIZIARIE®

- la comunicazione al Pretore di Cagliari ai sensi e per gli effetti dell'articolo 38 della L. 28.02.85 n. 47;
 - l'invio di copia della presente all'Ufficio distrettuale delle Imposte Dirette ai sensi dell'articolo 38 della L. 28.02.85 n. 47.
- La presente autorizzazione viene rilasciata senza pregiudizio di diritti dei terzi e dello stesso Comune.

Cagliari, 21 APR. 1994IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(ing. [REDACTED])

IL COMMISSARIO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

AUTOCORREZIONE **GRADUATO**
 DATA PRESENTAZIONE **30 APR 1996** INTEGRAZIONE

della diversa distribuzione degli ambienti - ^{rispetto p. 14}
 Si tratta dell'apertura di una finestra sul cortile
 con ~~concezione~~ ^{modifiche} del prospetto della ~~parte~~ ^{parte} ~~completa~~
 2te in ~~via~~ ^{via} ~~DOBERO~~ ^{DOBERO} 67 ~~di~~ ^{di} ~~NCEU~~ ^{NCEU} ~~di~~ ^{di} ~~la~~
 map. 415 sub 5. ^{lavori} ^{realizzati} ^{nel} ¹⁹⁶⁶

Oblazione : ^{venuta}

Orient ^{non} ^{deve}

② Opere interne

15.11 Allegato M – Concessione edilizia sopraelevazione - 1996

Prot. 354 del 13-1-96

PLANIMETRIA

Scala 1:2000

F.10 MAPP. 410 SUB.3, E 411

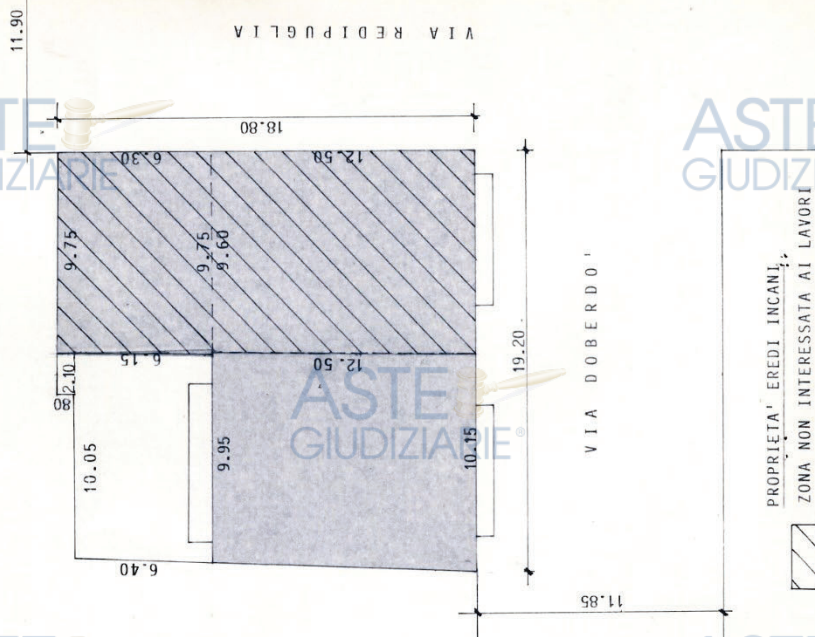


SITUAZIONE FUTURA

COMUNE DI CAGLIARI		VIA DOBERDO' n°67	
PROGETTO PER LA SOPRAELEVAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E MODIFICA PIANO TERRA		TAVOLA 2	
PLANIMETRIA - PIANTE - PROSPETTI - SEZIONE		SCALA 1:2000 - 1:500 1:200 - 1:100	
PROPRIETA' [redacted]	IL PROGETTISTA Geom. <i>Francesco</i> <i>Francesco</i> 16/01/1996	GEOMETRI 1700 CAGLIARI FRANCESCO	

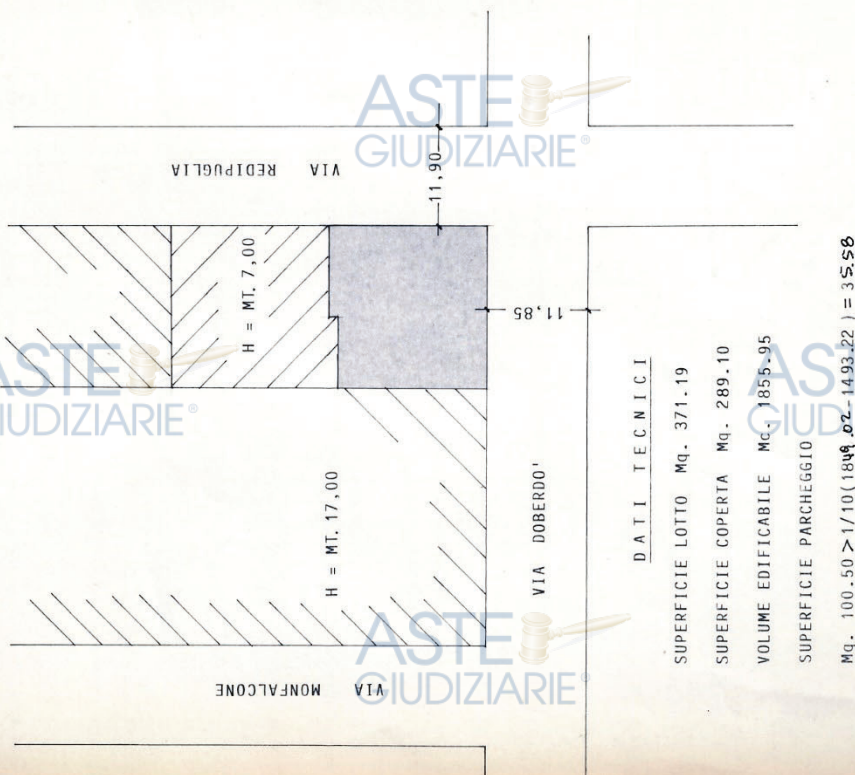
PLANIMETRIA LOTTO

Scala 1:200



SCALA 1:500

PLANIMETRIA



DATI TECNICI

SUPERFICIE LOTTO Mq. 371.19
 SUPERFICIE COPERTA Mq. 289.10
 VOLUME EDIFICABILE Mq. 1855.95
 SUPERFICIE PARCHEGGIO
 Mq. $100.50 > 1/10 (1855.95 - 1493.22) = 35.58$

ASTE GIUDIZIARIE

era
Ingegneria

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

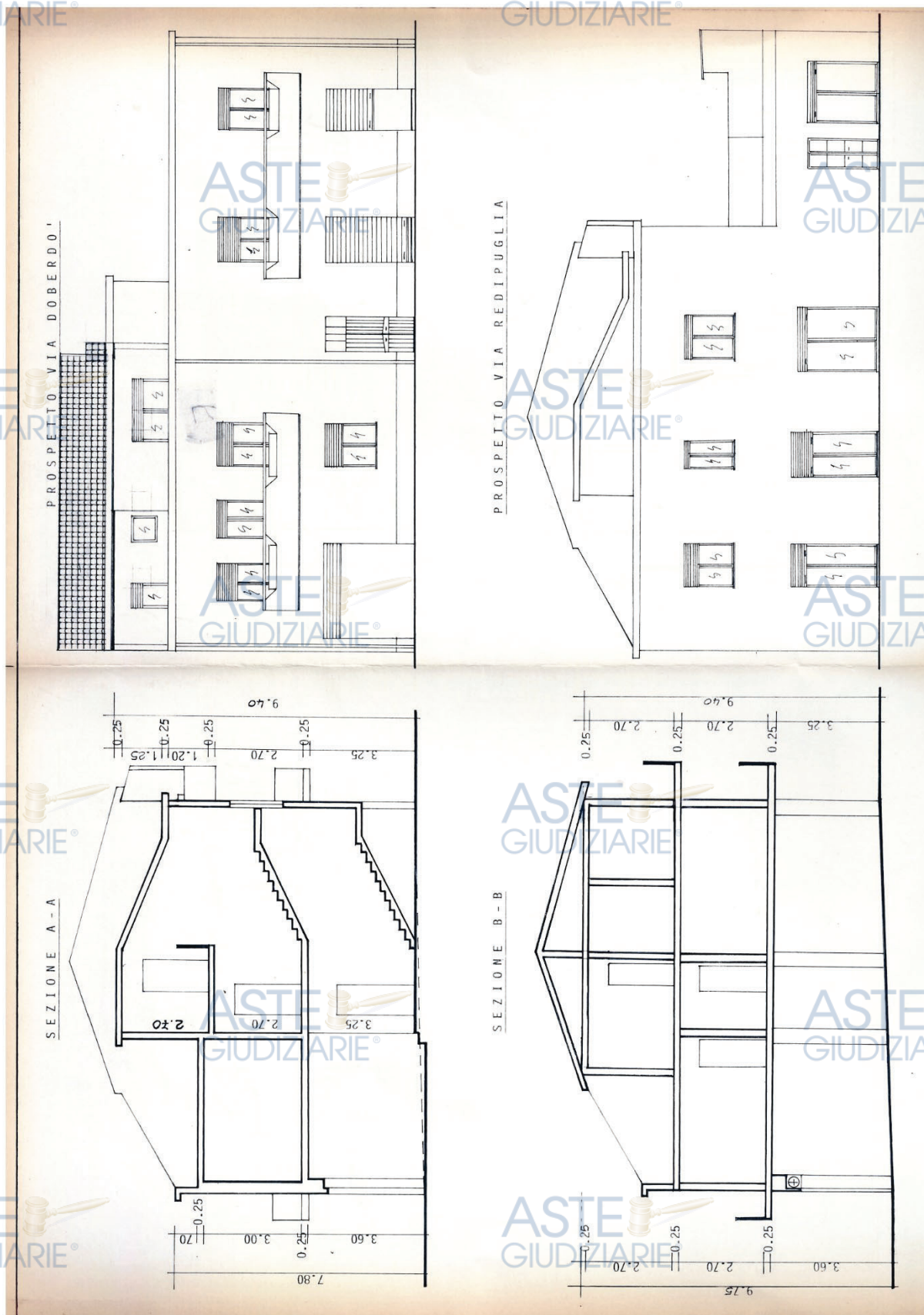
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
CTU EI-154-2024 - REV03 - copia
x :
DOCU
DIGIT

Studio **ASTE** GIUDIZIARIE®

anonymizzata.docx DIGITALE AI SENSI DELL'ART. 21 DEL D.L. 82/2005 E S.M.I.

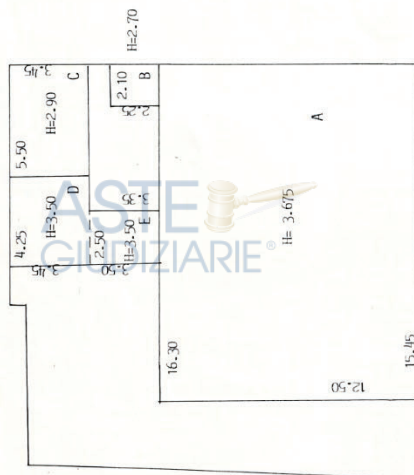
Firmato Da: ANTONELLO SERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54a2fe3ba78fa9a07a44348ad5cd44e9



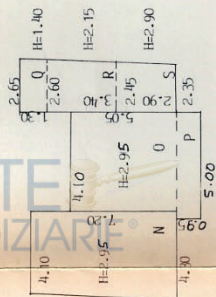


SCHEMA GRAFICO ANALITICO PER IL CALCOLO DELLE
SUPERFICIE E VOLUMI

PIANO TERRA



PIANO SECONDO



DATI TECNICI

SUPERFICIE LOTTO MQ. 371.19

SUPERFICIE COPERTA MQ. 289.10 = ESISTENTE

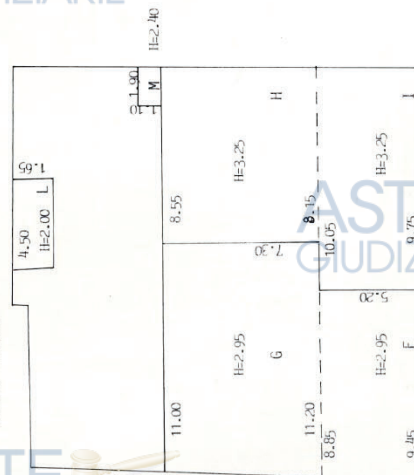
VOLUME EDIFICABILE

MQ. 371.19 x 5 = MC. 1.855.95 > 1.844.02 DI PROGETTO

SUPERFICIE PARCHEGGIO

MQ. 100.50 > 1/10 (1.844.02 - 1493.22) = 35.56

PIANO PRIMO



PIANO TERRA

A = $(16.30 + 15.45) / 2 \times 12.50 = \text{MQ. } 198.44 \times 3.65 = \text{MC. } 729.27$
 B = $2.10 \times 2.25 = \text{MQ. } 4.72 \times 2.70 = \text{MC. } 12.74$
 C = $5.50 \times 3.45 = \text{MQ. } 18.97 \times 2.90 = \text{MC. } 55.01$
 D = $3.45 \times 3.50 = \text{MQ. } 14.56 \times 3.50 = \text{MC. } 51.31$
 E = $(3.50 + 3.35) / 2 \times 2.50 = \text{MQ. } 8.56 \times 3.50 = \text{MC. } 29.96$

Sommano

MQ. 245.35 MC. 878.29

PIANO PRIMO

F = $(8.45 + 9.45) / 2 \times 5.20 = \text{MQ. } 47.53 \times 2.95 = \text{MC. } 140.36$
 G = $(11.20 + 11.00) / 2 \times 7.30 = \text{MQ. } 81.03 \times 2.95 = \text{MC. } 239.04$
 H = $(8.55 + 8.15) / 2 \times 7.30 = \text{MQ. } 60.95 \times 3.25 = \text{MC. } 198.09$
 I = $(10.05 + 9.75) / 2 \times 5.20 = \text{MQ. } 51.48 \times 3.25 = \text{MC. } 167.31$
 L = $4.50 \times 1.65 = \text{MQ. } 7.42 \times 2.00 = \text{MC. } 14.84$
 M = $1.90 \times 1.10 = \text{MQ. } 2.09 \times 2.40 = \text{MC. } 5.02$

Sommano

MQ. 250.55 MC. 764.66

PIANO SECONDO

N = $(4.10 + 4.30) / 2 \times 7.20 = \text{MQ. } 30.24 \times 2.95 = \text{MC. } 89.24$
 O = $4.10 \times 5.05 = \text{MQ. } 20.50 \times 2.95 = \text{MC. } 61.06$
 P = $5.00 \times 0.95 = \text{MQ. } 4.75 \times 2.95 = \text{MC. } 14.01$
 Q = $(2.65 + 2.60) / 2 \times 1.30 = \text{MQ. } 3.41 \times 1.45 = \text{MC. } 4.94$
 R = $(2.60 + 2.45) / 2 \times 3.40 = \text{MQ. } 8.58 \times 2.20 = \text{MC. } 18.88$
 S = $(2.45 + 2.35) / 2 \times 2.90 = \text{MQ. } 6.09 \times 2.95 = \text{MC. } 17.97$

Sommano

MQ. 73.77 MC. 206.07

VOLUME COMPLESSIVO MC. 1.844.02

15.12 Allegato N – Certificato di agibilità - 1996



COMUNE DI CAGLIARI

DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

UFFICIO 1° AMMINISTRATIVO

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

N° 34
del 21/11/96

Relativo all'immobile sito in Cagliari via Deberdo n° 67.

IL SINDACO

Visto il NULLA OSTA del 12/11/1996 prot. n° 5570/21, rilasciato dalla Azienda U.S.L. N°8, ai sensi dell'art.221 del T.U. Leggi Sanitarie del 27/07/1934, n° 1265;

Visto il certificato di ultimata costruzione, modifiche parziali e cambio di destinazione d'uso n° 4 del 10/09/1996.

A richiesta del [redacted] residente in [redacted]

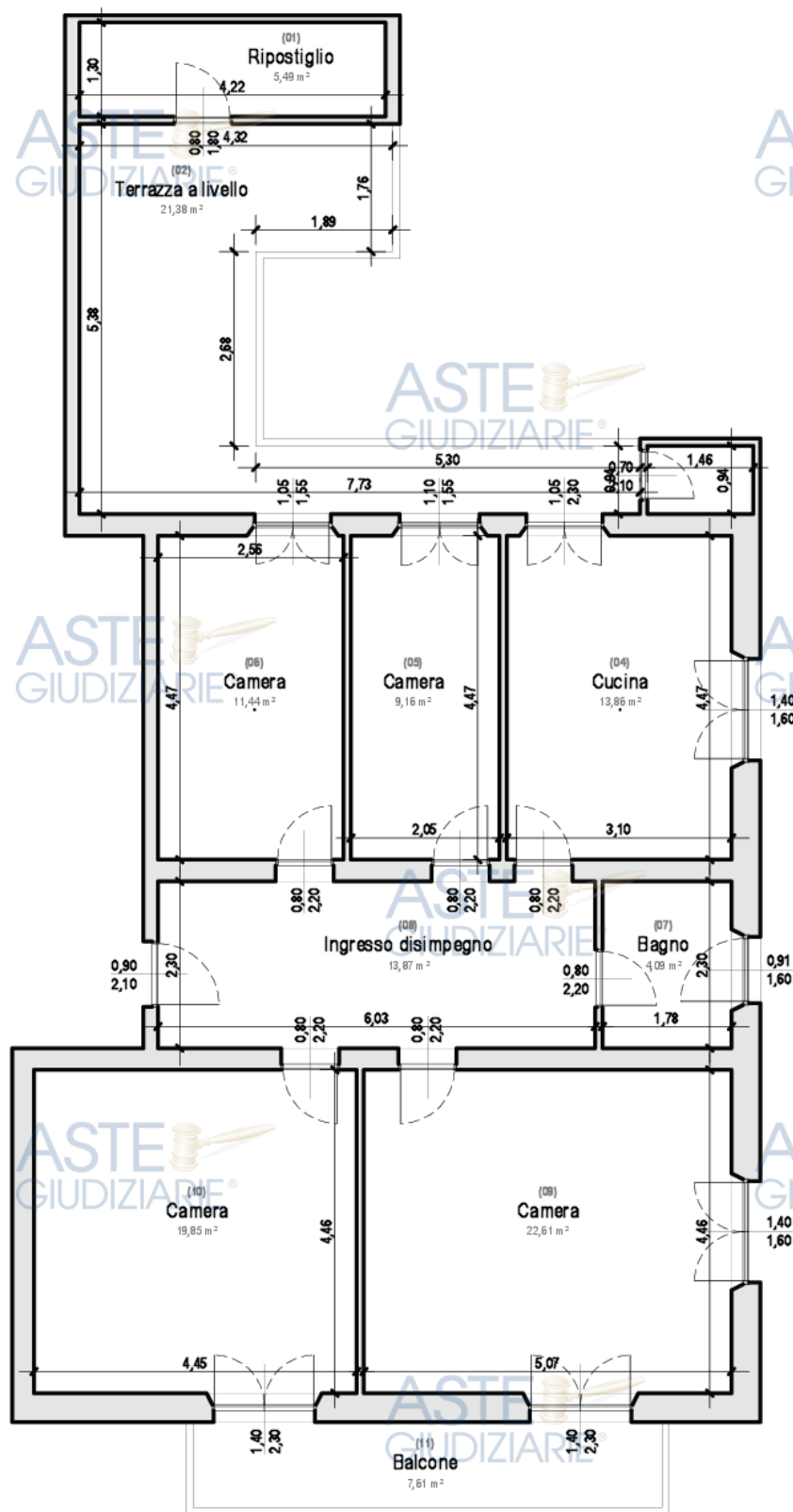
AUTORIZZA

agli effetti di legge l'abitabilità del fabbricato in oggetto, ad uso misto, sito in Cagliari via Deberdo, così come descritto nel certificato di ultimata costruzione, modifiche parziali e cambio di destinazione d'uso n°4 del 10/09/1996.

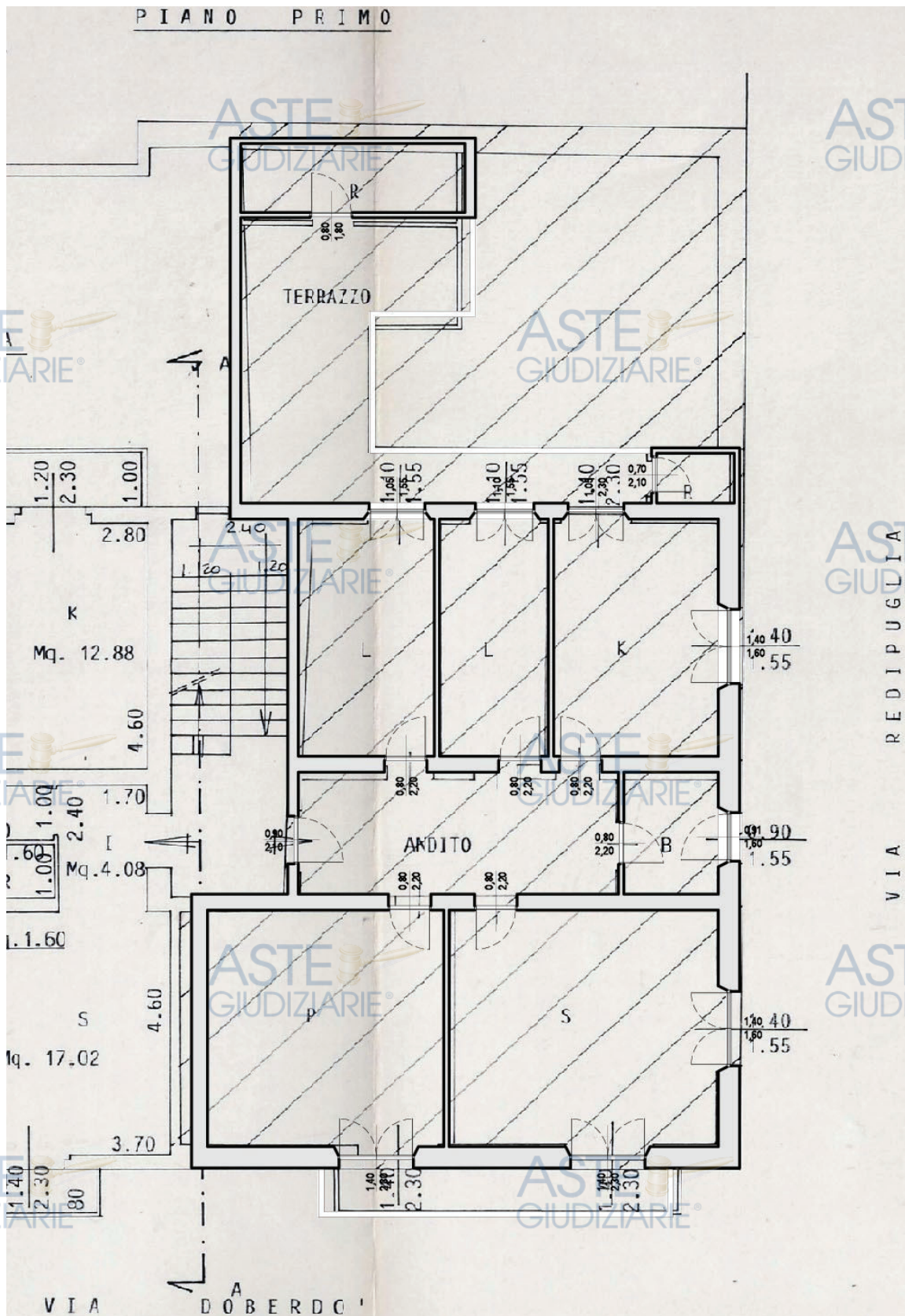
Cagliari, **28 NOV. 1996**

Il Sindaco
(Avv. Massimo DELOGU)

15.13 Allegato O – Planimetria di rilievo



15.14 Allegato P – Planimetria sovrapposizione rilievo e C.E. 1996



15.15 Allegato Q – Check list

TRIBUNALE DI		Cagliari	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema "conservatoria"			
Creditore Procedente	Mediobanca Premier S.p.a.		
Debitore			
Titolo	Mutuo fondiario		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	155 462,24 €	
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	22798	17828	di data 11/07/2024
Atti opponibili?			
	Data di notifica (497 c.p.c.)		06/07/2024
	Data consegna cred. Proc. (557 c.p.c.)		24/06/2024
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		
Scadenza in festivo?		Titolo esecutivo	si
Documentazione depositata	precetto		si
	atto di pignoramento		si
	nota di trascrizione		si
Documenti mancanti	Attestazione conformità della documentazione da parte del legale		
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?		Data deposito istanza di v. (497; 567 c.p.c.)	
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		22/07/2024
Scadenza in festivo?		Ottenuta proroga del termine?	1
	Numero immobili pignorati		si
Deposito certificato notarile (se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)	1		
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i	1		
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	Via Doberdò, 67 (09122) - Cagliari (CA)		
	Abitazione di tipo popolare		
	Catasto: F. 10, particella 1751 (ex 410), sub 5 - 6 vani		
	Nome	(si/no)	
Notifica ex art. 498 c.p.c.	Agenzia delle entrate riscossione	si	
Notifica ex art. 498 c.p.c.			
	Nome		
Annotazione altri pignoramenti			