

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.ES. 193/2009

GIUDICE
DOTT. SSA VALENTINA FRONGIA

DEBITORE

CREDITORI

CTU DOTT. ING. ROBERTO ANGIUS

DOTT. ING. ROBERTO ANGIUS

Via Raffa Garzia N° 7 09126 CAGLIARI

C.F. NGSRR71E06B354Q – P.I. 02657400921

M 3357863965 - T/F 0704613903

MAIL robertoangius7@gmail.com

PEC roberto.angius@ingpec.eu





Relazione Tecnica

1. INTRODUZIONE

Il sottoscritto Roberto Angius nato a Cagliari il 06/05/1971 C.F. NGSRR71E06B354Q, residente a Cagliari in via Fleming n°24, con studio a Cagliari in via Raffa Garzia n°7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n°4208 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, a seguito della nomina come C.T.U. dell'Ing. Francesco Mameli eseguita in data 21/07/2023 e successiva sua rinuncia presentata in data 02/08/2023, veniva nominato Consulente Tecnico D'Ufficio in data 10/08/2023 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Flaminia Ielo, successivamente sostituita in data 03/10/2024 con il Dott. Francesco De Giorgi, a sua volta sostituito in data 24/09/2025 con la Dott.ssa Valentina Frongia, per la procedura esecutiva N.r.g.es.imm. 193/2009, promossa da *****, contro *****, con l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti:

2. QUESITI E RISPOSTE

0) 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;

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. relativa alla procedura in oggetto consiste in un Certificato Notarile redatto in data 08/07/2009 dal notaio Paolo Emilio Pasolini.

Il Certificato Notarile è riportato come **Allegato A** alla presente relazione.

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;

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è presente all'interno del Certificato Notarile di cui all' **Allegato A**.

Si riporta di seguito la trascrizione del Certificato Notarile.

TRIBUNALE	CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA	N.R.G.ES. N°193/2009
CREDITORI	*****
DEBITORI	*****



TRASCRIZIONI

1) 14675/10792 del 5 agosto 1985:

compravendita a rogito dottor Francesco Paolo Maggiore, in data 26 luglio 1985, repertorio n.12671, raccolta n. 4833,

a favore:

***** _ ***** _ C.F. ***** _ intero piena proprietà;

contro:

***** _ ***** _ C.F. ***** _ intero piena proprietà;

Immobili:

Comune di **Portoscuso**:

N.C.E.U.:

appartamento posto al piano 4°, interno n. 31, composto di due camere, cucina, bagno e balcone, distinto nel N.C.E.U. al foglio 3 mappale 928 sub.38, via Dante n.12, piano 4°, int. 31, nat. A2, vani 3; posto macchina al piano scoperto, interno n.23, non ancora censito nel N.C.E.U. e per il suo accatastamento è già stata presentata all'U.T.E. di Cagliari la planimetria registrata in data 27 luglio 1984 al n.134;

2) 10872/7781 del 4 maggio 1991:

compravendita autenticata nelle firme dal dottor Stefano Ermini, in data 11 febbraio 1991, repertorio n. 8580, raccolta n. 439,

a favore:

***** _ ***** _ C.F. ***** _ intero piena proprietà;

contro:

***** _ ***** _ C.F. ***** _ intero piena proprietà;

Immobili:

Comune di **Portoscuso**:

N.C.E.U.:

appartamento posto al piano 4°, interno n. 31, composto di due camere, cucina, bagno e balcone, distinto nel N.C.E.U. al foglio 3 mappale 928 sub.38, via Dante n.12, piano 4°, int. 31, nat. A2; posto auto, interno n.23, distinto con protocollo 134 del 27 luglio 1984, via Dante n.12, nat. PA;

3) 23700/16599 del 20 ottobre 1993:

compravendita autenticata nelle firme del dottor Antonino Privitera, in data 8 ottobre 1993, repertorio n. 6041, raccolta n.2827,

a favore:

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA N.R.G.ES. N°193/2009
CREDITORI *****
DEBITORI *****



***** , nato a ***** il ***** – intero piena proprietà (regime patrimoniale non indicato);

contro:

***** – ***** – C.F. ***** – intero piena proprietà;

Immobili:

Comune di **Portoscuso**:

N.C.E.U.:

appartamento posto al piano 4°, interno n. 31, composto da soggiorno - pranzo, cucina, disimpegno, camera, bagno e terrazzo, distinto nel N.C.E.U. al foglio 3 mappale 928 sub.38, via Dante n.12, piano 4°, int. 31, nat. A;

posto auto, interno n.23, distinto con protocollo 134 del 27 luglio 1984, nat. PA;

4) 11471/8140 del 16 aprile 2009:

verbale pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Cagliari, in data 13 marzo 2009, repertorio n. 4384/2009, per un credito di euro 164.404,17

a favore:

***** – ***** – C.F. ***** – 1000/1000 piena proprietà;

contro:

***** , nato a ***** il ***** – 1000/1000 piena proprietà;

Immobili:

Comune di **Portoscuso**:

N.C.E.U.:

appartamento posto al piano 4°, interno n. 31, composto da soggiorno - pranzo, cucina, disimpegno, camera, bagno e terrazzo, distinto nel N.C.E.U. al foglio 3 mappale 928 sub.38, via Dante Alighieri n.12, nat. A2, vani 3;

posto auto all'aperto distinto con il n. 23, distinto nel N.C.E.U. al foglio 3 mappale 928 sub.82, via Dante Alighieri n. 12, nat. C6, mq. 13, giusta denuncia di accatastamento presentata all' U.T.E. di Cagliari in data 37 luglio 1984 n.1634 di protocollo.

ISCRIZIONI

1) 19622/2840 del 13 agosto 1993:

ipoteca volontaria di lire 270.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato di lire 90.000.000 della durata di anni 10 a rogito dottor Antonio Privitera, in data 6 agosto 1993, repertorio n.5797,

a favore:

***** – ***** – C.F. ***** – intero piena proprietà.

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA N.R.G.ES. N°193/2009
CREDITORI *****
DEBITORI *****



La Banca ha eletto domicilio in Roma, via Marco Minghetti n.17;

contro:

***** – ***** – C.F. ***** – intero piena proprietà;

debitore non datore di ipoteca:

***** , nato a ***** il *****;

Immobili:

Comune di **Portoscuso**:

N.C.E.U.:

appartamento sito in via Dante n. 12, distinto nel N.C.E.U. al foglio 3 mappale 928 sub.38, nat.A;

posto auto denunciato all'U.T.E. di Cagliari con il n. 134/84, nat. PA.

Annotazione di **Erogazione a Saldo** pubblicata in data 25 ottobre 1994 ai nn.21364/3416

Dalla trascrizione del Certificato Notarile di cui sopra si ricavano gli elenchi di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, la cui continuità sussiste 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;

L'immobile pignorato è identificato al **N.C.E.U.** al **Catasto Fabbricati** al Foglio **3** Particella **928**

Subalterni **38** (abitazione) e **82** (posto auto scoperto) e al **Catasto Terreni** al Foglio **3** Particelle **26, 35, 4010**.

Per una migliore identificazione dei beni oggetto di perizia sono presenti in allegato le relative visure catastali storiche per immobile come **Allegati B e C**, le planimetrie catastali come **Allegati D ed E**, e la mappa catastale come **Allegato F** alla presente relazione.

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

L'atto di provenienza ultraventennale relativo all'immobile oggetto della presente relazione tecnica è costituito dal **Certificato Notarile** di cui all'**Allegato A**. Non compaiono 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

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA N.R.G.ES. N°193/2009
CREDITORI *****
DEBITORI *****



marginale. 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.;

Il creditore procedente non ha depositato il *Certificato di Stato Civile* dell'esecutato. In difetto si è provveduto alla richiesta presso il Comune di nascita dell'esecutato, *****. All'interno della comunicazione ricevuta come risposta è riportato quanto segue:

"Nell'atto di nascita registrato in questo Comune non sono presenti annotazioni di matrimonio e/o morte.

Questo Comune non è a conoscenza della rete parentale e non ha altre notizie in merito. Si invita a rivolgersi al comune di *****."

A seguito della risposta ricevuta dal Comune di ***** è stata inoltrata richiesta al comune di ***** che rispondeva quanto segue:

"In riferimento alla vs. email pervenuta in data 8.1.2024, si comunica che ***** nat* a ***** il **/**/**** risulta sconosciuto all'anagrafe di questo Comune."

Le ricevute delle richieste e le relative risposte sono riportate come **Allegato G** alla presente relazione.

1) 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.);

In data 19/02/2026 alle ore 11:30 ha avuto luogo il sopralluogo presso l'immobile pignorato, a Portoscuso in via Dante n.14. L'immobile è costituito da un appartamento situato al piano quarto della palazzina e un posto auto scoperto situato al piano terra all'interno del cortile di pertinenza del condominio. L'immobile descritto è identificato al **N.C.E.U.** al Foglio **3** Particella **928** Subalterni **38** (abitazione) e **82** (posto auto scoperto).

Erano presenti al momento del sopralluogo il C.T.U. Roberto Angius, il custode Raul Paderi e il collaboratore del C.T.U. Agostino Siotto. In sede di sopralluogo è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico, al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale sottoscritto dai sopra citati presenti.

L'accesso al palazzo si ottiene da via Dante n.14 attraverso il portoncino condominiale posto al Piano Terra, l'accesso all'immobile pignorato si ottiene dal vano scala al Quarto Piano attraverso il quinto portoncino da destra per chi esce dall'ascensore.

L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un disimpegno e una veranda; il posto auto al piano terra è situato nel lato Est del cortile condominiale



e si trova all'undicesima posizione da sinistra e settima posizione da destra per chi guarda la fila di parcheggi dall'interno del lotto, oltre ad essere identificato con il n° 23.

L'immobile pignorato confina con il vano scala, con il cortile condominiale e con altre proprietà.

La superficie calpestabile totale dell'appartamento è pari a 36.05 mq.

Sono presenti il verbale di sopralluogo come **Allegato H**, lo schema del rilievo metrico effettuato come **Allegato I**, e le fotografie come **Allegato J**.

2) 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;

I riferimenti catastali presenti nelle visure allegate si riferiscono ai cespiti in oggetto, sebbene sia riportato erroneamente l'indirizzo Via Dante Alighieri n.12, mentre in sede di sopralluogo il numero civico di riferimento è risultato essere via Dante Alighieri n.14. Sebbene difformi i dati consentono di individuare il bene.

3) 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;

L'immobile descritto è identificato al **N.C.E.U.** al Foglio **3** Particella **928** Subalterni **38** (abitazione) e **82** (posto auto scoperto).

Non compaiono fabbricati non accatastati.

E' presente la sovrapposizione grafica tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, riportata come **Allegato K** alla presente relazione tecnica.

Dalla sovrapposizione risultano alcune difformità consistenti in lievi scostamenti dei muri interni e confinanti con il vano scala. Si prevede, per sanare le irregolarità catastali, la presentazione di un aggiornamento catastale avente causale "Esatta Rappresentazione Grafica".

Si attribuisce il costo di 500,00 € alla lavorazione e presentazione dell'aggiornamento catastale descritto, che verrà detratto dal valore di mercato del bene pignorato (calcolato nella risposta al quesito n.9).



4) 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;

A seguito delle verifiche effettuate il palazzo del quale i beni pignorati fanno parte risulta situato in zona B1, detta di "completamento residenziale", del PUC vigente sul territorio comunale di Portoscuso. La destinazione d'uso degli immobili pignorati è coerente con la zona urbanistica nella quale sono inseriti.

Per ottenere i documenti necessari alle verifiche sono state presentate al Comune di Portoscuso le seguenti istanze di Accesso Agli Atti e ulteriori comunicazioni:

- istanza del 01/09/2023 prot. 1954
- sollecito del 09/01/2024 (tramite PEC)
- sollecito del 23/09/2024 (tramite PEC)
- istanza del 19/03/2025 prot. 2542
- istanza del 26/11/2025 prot. 3204

E' stato dato riscontro positivo alla sola ultima istanza, presentata in data 26/11/2025, completa dell'invio dei documenti richiesti, in data 04/02/2026.

Dai documenti forniti dal Comune di Portoscuso, risultanti dall'accesso agli atti, sono stati ricavati i seguenti titoli edilizi:

1. Concessione di Costruzione n. 1321 del 10/03/1978, Oggetto: Costruzione di un fabbricato urbano ad uso abitazioni e negozi
2. Concessione di Costruzione n. 1646 del 9/12/1982, Oggetto: Ristrutturazione interna in corso d'opera e variante alla copertura
3. Concessione di Costruzione n. 1876 del 23/05/1985, Oggetto: Modifica di destinazione d'uso

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA N.R.G.ES. N°193/2009
CREDITORI *****
DEBITORI *****



4. Concessione di Costruzione n. 2344 del 18/04/1989, Oggetto: Ampliamento piano seminterrato
5. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 70 del 30/11/1994, Oggetto: Trasformazione dei locali sottotetto in complessive 6 unità immobiliari
6. Autorizzazione Edilizia n. 2952 del 14/11/2003, Oggetto: Manutenzione ordinaria

All'interno dei documenti forniti sono presenti dei certificati di Agibilità relativi ad altre aree del fabbricato; si evidenzia, pertanto, l'**assenza di Certificato di Agibilità** relativo all'immobile pignorato.

Gli atti autorizzativi contrassegnati con i numeri 1 e 2 nell'elenco, ossia la *Concessione di Costruzione n. 1321 del 10/03/1978* e la *Concessione di Costruzione n. 1646 del 9/12/1982*, sono gli unici tra quelli risultanti dall'accesso agli atti a fare riferimento agli immobili pignorati, mentre le successive autorizzazioni riguardano altre aree del fabbricato. L'ultimo progetto approvato riportante la distribuzione interna dell'appartamento pignorato è stato presentato per l'ottenimento della **Concessione di Costruzione n. 1646 del 9/12/1982**.

E' presente come **Allegato L** uno stralcio del progetto approvato riportante la distribuzione interna dell'immobile pignorato, con una sua puntuale e fedele riproduzione, utile a ricavare le superfici non riportate all'interno del progetto.

Sovrapponendo l'**Allegato I** (rilievo stato attuale) e l'**Allegato L** (progetto approvato) si evidenzia una differenza dovuta ad una irregolarità costruttiva, dovuta alla diversa realizzazione della parete che divide l'abitazione dal vano scala adiacente; In particolare si nota una riduzione della superficie dell'abitazione a favore del vano scala nello stato attuale rilevato rispetto al progetto approvato. Detta sovrapposizione è presente come **Allegato M** alla relazione.

Di seguito è riportato un estratto del D.P.R. 380/2001 – T.U.E.

<<Art. 34-bis – Tolleranze costruttive

[...]

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

[...]

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA N.R.G.ES. N°193/2009
CREDITORI *****
DEBITORI *****



2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, **le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni** e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. [...] >>

Secondo l'articolo 34-bis del T.U.E. si ricava che l'immobile pignorato appartiene alla categoria *d-bis*) poiché ha superficie utile inferiore a 60 mq; questo significa che i parametri edilizi ed urbanistici relativi all'immobile pignorato devono rispettare la soglia del 6% di tolleranza.

Mettendo a confronto i parametri relativi a **Progetto e Rilievo** è possibile redigere la seguente tabella:

Parametro edilizio	Progetto	Rilievo	Differenza %	Verifica Tolleranza 6 %
Superficie utile immobile	36,43	36,05	1,04 %	verificato
Superficie utile vano	16,70	16,50	1,20 %	verificato
Superficie esterna Lorda	41,98	41,84	0,33 %	verificato

Dalla tabella di cui sopra si ricava che i principali parametri edilizi e dimensionali dell'unità immobiliare risultano contenuti entro le soglie di tolleranza *del 6%* previste dall'art. 34-bis, comma 1-bis, lettera d-bis, del D.P.R. 380/2001.

Secondo l'art. 34-bis del T.U.E., comma 2-bis, si può inquadrare la difformità rilevata come "irregolarità esecutiva di muri esterni ed interni". La diversa configurazione geometrica della parete di confine con il vano scala comune costituisce una modesta difformità esecutiva originaria, consolidata sin dalla realizzazione dell'edificio, che non ha comportato alterazioni significative dei parametri urbanistico-edilizi dell'unità immobiliare, i quali risultano contenuti entro tolleranza del 6% rispetto allo stato assentito.

Concludendo, alla luce di quanto sopra esposto, la difformità rilevata appare riconducibile alle tolleranze costruttive/esecutive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e pertanto **non si configura** come abuso edilizio **suscettibile** di autonoma procedura **di sanatoria**.

5) 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);



Il bene è libero.

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

Il bene non è occupato dal coniuge separato.

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

Non esistono sul bene oggetto di esecuzione immobiliare vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e indivisibilità di nessun tipo.

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

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

9) 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;

Per poter determinare il valore dell'immobile è necessario dapprima calcolare la sua superficie commerciale per poterla poi moltiplicare con i valori ricavati dal portale OMI dell'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

S.E.L.: SUPERFICI ESTERNE LORDE			
Descrizione	S.I.L.	% incidenza	Superficie ragguagliata
Appartamento	41,84 m ²	100%	41,84 m ²
Terrazza	13,43 m ²	35%	4,70 m ²
Posto Auto	11,97 m ²	20%	2,39 m ²
TOTALE			48,93 m²

La *Superficie Commerciale* (o Superficie Esterna Lorda S.E.L.) è pari a **48,93 m²**; è presente come **Allegato N** la rappresentazione grafica delle *Superfici Interne Lorde* e delle *Superfici Esterne Lorde*.



CALCOLO VALORE OMI

Il calcolo del valore OMI è eseguito secondo il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)"

Il valore OMI che si ricava per l'anno 2025 - 2° semestre per abitazioni civili con uno stato di conservazione normale è compreso tra un valore Minimo di €/mq 850,00 e Massimo di €/mq 1.100,00:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: PORTOSCUSO (G922)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO STORICO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1100	L	3,3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	850	L	2,5	3,2	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Il valore normale è dato dalla formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, **K1** (taglio superficie) e **K2** (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K_1 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAUSA N.R.G.ES. N°193/2009

CREDITORI *****

DEBITORI *****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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



K_2 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Assumeremo quindi i seguenti valori:

$$K_1 = 0,8, K_2 = 0,5.$$

Sostituendo i valori nella formula si ottiene:

$$K = (0,8 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,575$$

Il valore unitario normale è quindi pari a:

$$V_n = \text{€/mq } 850,00 + (\text{€/mq } 1.100,00 - \text{€/mq } 850,00) \times 0,575 =$$

$$993,75 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando il Valore Unitario Normale per la superficie commerciale (S.E.L.- calcolata all'inizio della presente risposta), pari a **48,93 m²**, otterremo:

$$\text{Valore OMI dell'immobile} = \text{€/m}^2 993,75 \times 48,93 \text{ m}^2 = \mathbf{48.624,19 \text{ €}}$$

Al valore ricavato bisogna detrarre i costi di presentazione dell'aggiornamento catastale, pari a 500,00 €, descritti all'interno del quesito n.3 della presente relazione tecnica.

Valore commerciale dell'immobile

=

Valore Normale OMI – costi aggiornamento catastale

=

$$48.624,19 - 500,00$$

=

$$\mathbf{48.124,19 \text{ €}}$$

Arrotondando per difetto il valore ottenuto si ricava che il **valore commerciale** dell'immobile pignorato è pari a

$$\mathbf{48.000,00 \text{ €}}$$



10) 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;

Sono presenti come **Allegato O** alla relazione il riepilogo contabile relativo all'immobile pignorato, un prospetto di bilancio annuale totale e uno stralcio delle tabelle millesimali riportanti le quote relative all'immobile pignorato. Detti documenti sono stati forniti dal Condominio Palazzo Gardenia in data 13/05/2026.

Per ricavare le spese fisse annuali di gestione e manutenzione moltiplicheremo gli importi totali presenti nel "Piano dei Conti" per le quote millesimali relative all'Interno 31 come segue:

DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	MILLESIMI	QUOTA INTERNO 31
Generale	27.340,00 €	8,08	220,91 €
Scale e Ascensore	10.871,00 €	10,02	108,93 €
Tab – C Gasolio Dispersione	2.000,00 €	8,70	17,40 €
Tab – C Gasolio Manutenzione	2.980,00 €	8,70	25,93 €
Tab – C Gasolio Consumo	7.000,00 €	8,70	60,90 €
		TOTALE	434,07 €

Dalla tabella precedente si ricava che le spese fisse di gestione e manutenzione sono pari a **434,07 €/anno**, mentre dal riepilogo contabile risultano spese non pagate pari a **3.830,18 €**.



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A: CERTIFICATO NOTARILE

ALLEGATO B: VISURA STORICA PER IMMOBILE ABITAZIONE

ALLEGATO C: VISURA STORICA PER IMMOBILE POSTO AUTO

ALLEGATO D: PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE

ALLEGATO E: PLANIMETRIA CATASTALE POSTO AUTO

ALLEGATO F: STRALCIO MAPPA CATASTALE

ALLEGATO G: RICHIESTA E COMUNICAZIONI STATO CIVILE

ALLEGATO H: VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO I: PLANIMETRIA RILIEVO STATO ATTUALE

ALLEGATO J: RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO K: SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO ATTUALE CON PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO L: STRALCIO PROGETTO APPROVATO CON RIPRODUZIONE PER MISURE

ALLEGATO M: SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO ATTUALE CON PROGETTO APPROVATO

ALLEGATO N: STATO ATTUALE – SUPERFICI LORDE INTERNE ED ESTERNE

ALLEGATO O: DOUMENTAZIONE SPESE CONDOMINIALI

Cagliari, 15/05/2026

Il C.T.U.

Dott. Ing. Roberto Angius

CERTIFICATO NOTARILE LEGGE 3 AGOSTO 1998 N. 302

Ill.mo Signor Giudice
delle Esecuzioni del
Tribunale di Cagliari**OGGETTO:** ESECUZIONE IMMOBILIARE R. ES. N. 193/2009.Per il tramite dell' **Avv. Eugenio Schiavone**, con studio in Roma, via G.G. Belli n. 39.

Beni pignorati (dati desunti dalla nota di trascrizione del pignoramento):

in Comune di **Portoscuso**:

N.C.E.U.:

abitazione di tipo civile sita in via Dante Alighieri n. 12, distinta nel N.C.E.U. al foglio 3 mappale 928 sub. 38, nat. A2, vani 3, interno n. 31, piano 4°;

posto auto sito in via Dante Alighieri n. 12, distinto nel N.C.E.U. al foglio 3 mappale 928 sub. 82, nat. C6, mq. 13.

Io sottoscritto dott. **PAOLO EMILIO PASOLINI**, Notaio in Monserrato, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, dal ventennio sino a tutto il 25 maggio 2009,

CERTIFICO

- che dall'esame dei registri, documenti e certificati presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari i beni pignorati risultano attualmente individuati con i seguenti estremi catastali:

in Comune di **Portoscuso**:

N.C.E.U.:

partita 1000104 foglio 3 mappale 928 sub. 38, via Dante Alighieri n. 12, piano 4°, interno n. 31, cat. A2, classe 2^, vani 3, rendita catastale euro 113,10 (lire 219.000), variazione dell'1 gennaio 1992

variazione del quadro tariffario;

partita 1001163 foglio 3 mappale 928 sub. 82 (già distinto con protocollo n. 134 del 27 luglio 1984), via Dante Alighieri n. 12, piano T, interno n. 23, cat. C6, classe 1^, mq. 13, rendita catastale euro 24,17 (lire 46.800), variazione del 21 luglio 1998 n. 1119C1.2/1998 in atti dal 4 agosto 1998 class. e var. rif. di mappa;

intestati alla ditta:

██████████, nato a ██████████ il ██████████ – proprietà per 1000/1000;

- che dall'esame dei registri, note e annotazioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari risulta quanto segue:

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA N.R.G.ES. N°193/2009
CREDITORI *****
DEBITORI *****
CTU DOTT. ING. ROBERTO ANGIUS



TRASCRIZIONI**1) 14675/10792 del 5 agosto 1985:**

compravendita a rogito dottor Francesco Paolo Maggiore, in data 26 luglio 1985, repertorio n. 12.671, raccolta n. 4833,

a favore:

██████████ – ██████████ – C.F. ██████████ – intero piena proprietà;

contro:

██████████ – ██████████ – ██████████ – C.F. ██████████ – intero piena proprietà;

Immobili:

Comune di Portoscuso:

N.C.E.U.:

appartamento posto al piano 4°, interno n. 31, composto di due camere, cucina, bagno e balcone, distinto nel N.C.E.U. al foglio 3 mappale 928 sub. 38, via Dante n. 12, piano 4°, int. 31, nat. A2, vani 3;

posto macchina al piano scoperto, interno n. 23, non ancora censito nel N.C.E.U. e per il suo accatastamento è già stata presentata all'U.T.E. di Cagliari la planimetria registrata in data 27 luglio 1984 al n. 134;

2) 10872/7781 del 4 maggio 1991:

compravendita autenticata nelle firme dal dottor Stefano Ermini, in data 11 febbraio 1991, repertorio n. 8580, raccolta n. 439,

a favore:

██████████ – ██████████ – C.F. ██████████ – intero piena proprietà;

contro:

██████████ – ██████████ – ██████████ – C.F. ██████████ – intero piena proprietà;

Immobili:

Comune di Portoscuso:

N.C.E.U.:

appartamento posto al piano 4°, interno n. 31, composto di due camere, cucina, bagno e balcone, distinto nel N.C.E.U. al foglio 3 mappale 928 sub. 38, via Dante n. 12, piano 4°, int. 31, nat. A2; posto auto, interno n. 23, distinto con protocollo 134 del 27 luglio 1984, via Dante n. 12, nat. PA;

3) 23700/16599 del 20 ottobre 1993:

compravendita autenticata nelle firme dal dottor Antonino Privitera, in data 8 ottobre 1993, repertorio n. 6041, raccolta n. 2827,

a favore:

██████████, nato a ██████████ il ██████████ – intero piena proprietà (regime patrimoniale non indicato);

contro:

██████████ – ██████████ – C.F. ██████████ – intero piena proprietà;



Immobili:

Comune di Portoscuso:

N.C.E.U.:

appartamento posto al piano 4°, interno n. 31, composto da soggiorno - pranzo, cucina, disimpegno, camera, bagno e terrazzo, distinto nel N.C.E.U. al foglio 3 mappale 928 sub. 38, via Dante n. 12, piano 4°, int. 31, nat. A;
posto auto, interno n. 23, distinto con protocollo 134 del 27 luglio 1984, nat. PA;

4) 11471/8140 del 16 aprile 2009:

verbale pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Cagliari, in data 13 marzo 2009, repertorio n. 4384/2009, per un credito di euro 164.404,17,

a favore:

██████████ - ██████████ - C.F. ██████████ - 1000/1000 piena proprietà;

contro:

██████████, nato a ██████████ il ██████████ - 1000/1000 piena proprietà;

Immobili:

Comune di Portoscuso:

N.C.E.U.:

appartamento posto al piano 4°, interno n. 31, composto da soggiorno - pranzo, cucina, disimpegno, camera, bagno e terrazzo, distinto nel N.C.E.U. al foglio 3 mappale 928 sub. 38, via Dante Alighieri n. 12, nat. A2, vani 3;
posto auto all'aperto distinto con il n. 23, distinto nel N.C.E.U. al foglio 3 mappale 928 sub. 82, via Dante Alighieri n. 12, nat. C6, mq. 13, giusta denuncia di accatastamento presentata all'U.T.E. di Cagliari in data 27 luglio 1984 n. 134 di protocollo.

ISCRIZIONI**1) 19622/2840 del 13 agosto 1993:**

ipoteca volontaria di lire 270.000.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato di lire 90.000.000 della durata di anni 10, a rogito dottor Antonino Privitera, in data 6 agosto 1993, repertorio n. 5797,

a favore:

██████████ - ██████████ - C.F. ██████████ - intero piena proprietà.

La Banca ha eletto domicilio in Roma, via Marco Minghetti n. 17;

contro:

██████████ - ██████████ - C.F. ██████████ - intero piena proprietà;

debitore non datore di ipoteca:

██████████, nato a ██████████ il ██████████

Immobili:

Comune di Portoscuso:

N.C.E.U.:

appartamento sito in via Dante n. 12, distinto nel N.C.E.U. al foglio 3 mappale 928 sub. 38, nat. A;
posto auto denunciato all'U.T.E. di Cagliari con il n. 134/84, nat. PA.

Annotazione di Erogazione a Saldo pubblicata in data 25 ottobre 1994 ai nn. 21364/3416.

Monserrato, 8 luglio 2009.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2026

Data: 19/02/2026 Ora: 8.25.06 Segue

Pag. 1 di 2

Firmato Da: ROBERTO ANGIUS Emesso Da: ARUBAPECEU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b5ba061649e7c195204400bf36ada2a

Dati della richiesta		Comune di PORTOSCUSO (Codice: G922)	
Catasto Fabbricati		Provincia di CAGLIARI Foglio: 3 Particella: 928 Sub.: 38	
INTESTATO I XXXXXXXXXX nel XXXX a XXXXXXXXXX (XXXX) di XXXXXXXXXX			
		XXXXXXXXXX	(1) Proprietà 1000/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 3	Particella 928	Sub 38	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 2	Consistenza 3 vani	Superficie Catastale Totale: 52 m ² aree scoperte**:	Rendita Euro 113,10	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
1												
Indirizzo		VIA DANTE ALIGHIERI n. 12 Interno 31 Piano 4										
Notifica						Partita		1000104		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana		Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		3	928	38			A/2	2	3 vani		Euro 113,10 L. 219.000
Indirizzo		VIA DANTE ALIGHIERI n. 12 Interno 31 Piano 4									
Notifica						Partita	1000104		Mod.58	-	

Mappati Terreni Correlati
Codice Comune G922 - Foglio 3 - Particella 26
Codice Comune G922 - Foglio 3 - Particella 35
Codice Comune G922 - Foglio 3 - Particella 4010

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA N.R.G.E.S. N°193/2009
CREDITORI *****
DEBITORI *****
CTU DOTT. ING. ROBERTO ANGIUS

VISURA STORICA PER IMMOBILE ABITAZIONE

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2026

Data: 19/02/2026 Ora: 8.25.06
Visura n.: T34739 Page: 2
Fine

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	928	38			A/2	2	3 vani		Euro 0,20 L. 396	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
VIA DANTE ALIGHIERI n. 12 Interno 31 Piano 4												
Notifica							Partita	1000104	Mod. 48		-	

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/10/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	mat. a [redacted] il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 08/10/1993 Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 6041 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 16599.1/1993 in atti dal 29/05/1998			

Situazione degli intestati dal 11/02/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] sede in [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 08/10/1993
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 11/02/1991 Pubblico ufficiale ERMINI STEFANO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8580 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7781.1/1991 in atti dal 29/05/1998			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/07/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] sede in ROMA (RM)	[redacted]	(1) Proprietà fino al 11/02/1991
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 26/07/1985 Pubblico ufficiale NOTARIO MAGGIORE, Sede ROMA (RM) Repertorio n. 12671 - UR Registrazione n. 30994 registrato in data 06/08/1985 - Voltura n. 1114.1/1991 in atti dal 29/05/1998			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	fino al 26/07/1985
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.
** Si intendono 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).

Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2026

Data: 19/02/2026 Ora: 8.26.04

Segue

Visura n.: T34950 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PORTOSCUSO (Codice:G922) Provincia di CAGLIARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 3 Particella: 928 Sub.: 82

INTESTATO

1	nat a () in
---	--------------

(1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	928	82			C/6	1	13 m²	Totale: 12 m²	Euro 24,17	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DANTE ALIGHIERI n. 12 Interno 23 Piano T				Partita		1001163		Mod.58	123	
Notifica												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G922 - Foglio 3 - Particella 26
Codice Comune G922 - Foglio 3 - Particella 35
Codice Comune G922 - Foglio 3 - Particella 4010

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/07/1998

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
Sezione Urbana		Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 21/07/1998 in atti dal 04/08/1998 CLASSE VAR.RI.DI MAPPA. (n. 1119C1.2/1998)
1		3	928	82			C/6	1	13 m²		Euro 24,17 L. 46,800	
Indirizzo		VIA DANTE ALIGHIERI n. 12 Interno 23 Piano T										
Notifica		Partita				1001163		Mod.58		123		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G922 - Foglio 3 - Particella 26

Codice Comune G922 - Foglio 3 - Particella 35

Codice Comune G922 - Foglio 3 - Particella 4010

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA N.R.G.E.S. N°193/2009
CREDITORI *****
DEBITORI *****
CTU DOTT. ING. ROBERTO ANGIUS

VISURA STORICA PER IMMOBILE POSTO AUTO

genzia entrate
Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2026

Data: 19/02/2026 Ora: 8.26.04
Visura n.: T34950 Pag: 2
Segue

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

N.	1	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 21/07/1998 in atti dal 04/08/1998 CLASSE VAR.RIF:DI MAPPA. (n. 1119C1/2/1998)			(1) Proprietà 1000/1000

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/07/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
1	Tipo P	Anno 1984	Protocollo 134
	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C00
	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
	Rendita		
Indirizzo	VIA DANTE n. 12		
Notifica	Partita	Mod.58	

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

N.	1	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	Atto del 08/10/1993 Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 6041 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 16599.1/1993 in atti dal 29/05/1998			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 21/07/1998

Situazione degli intestati dal 11/02/1991

N.	1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	Atto del 11/02/1991 Pubblico ufficiale ERMINI STEFANO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8580 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7781.1/1991 in atti dal 29/05/1998			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 08/10/1993

Situazione degli intestati dal 27/07/1984

N.	1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 27/07/1984 in atti dal 30/06/1987. 134/1984			fino al 11/02/1991

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA N.R.G.ES. N°193/2009
CREDITORI *****
DEBITORI *****
CTU DOTT. ING. ROBERTO ANGIUS

VISURA STORICA PER IMMOBILE POSTO AUTO


Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2026

Data: 19/02/2026 Ora: 8.26.04
Visura n.: T34950

Pag: 3

Fine

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA N.R.G.ES. N°193/2009
CREDITORI *****
DEBITORI *****
CTU DOTT. ING. ROBERTO ANGIUS

Data presentazione: 18/10/1983 - Data: 19/02/2026 - n. T131643 - Richiedente: NGSRT71E06B354Q

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
10 metri
- Subalerno 38

al 19/02/2026 -
intorno 31 Piano

Firmato Da: ROBERTO ANGIUS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b5ba061649e7c195204400bf36ada2a

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA CATASTALE POSTO AUTO

Data presentazione: 27/07/1984 - Data: 19/02/2026 - n. T131644 - Richiedente: NGSRR171E06B354Q

MODULARIO F. reg. rend. 498		MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI			
LIRE 150			
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 657)			
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>PORTO SCURO</u> Via <u>DANTE N° 12</u>			
Ditta <u>[REDACTED]</u>			
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>CAGLIARI</u>			
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>ING. LORENZO SPANO</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico)	
DATA PROT. N°	136,	Iscritto all'Albo de <u>GLI INGEGNERI</u> della Provincia di <u>CAGLIARI AL N° 851</u>	DATA <u>27-7-84</u> Firma: <u>[Signature]</u>
F.3 MAP. 26a. 35a-35f. 153b			
23			
ORIENTAMENTO SCALA DI 1:400			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2026 - Comune di PORTOSCUSO (G922) - < Foglio 3 - Particella 928 - Subalterno 82 >
 VIA DANTE ALLIGHIERI n. 12 Interno 23 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/07/1984 - Data: 19/02/2026 - n. T131644 - Richiedente: NGSRR171E06B354Q
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA N.R.G.ES. N°193/2009
CREDITORI *****
DEBITORI *****
CTU DOTT. ING. ROBERTO ANGIUS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Comune: (CA) PORTOSCUSO
Foglio: 3 Svi: A
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m.
11-Mag-2026 18:47:29
Protecolo pratica T418810/2026

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA N.R.G.ES. N°193/2009
CREDITORI *****
DEBITORI *****
CTU DOTT. ING. ROBERTO ANGIUS

RICHIESTA E COMUNICAZIONI CERTIFICATO STATO CIVILE

CTU per l'esecuzione immobiliare R.Es. 193/2009 Tribunale di Cagliari

Da **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>A **roberto.angius@ingpec.eu** <roberto.angius@ingpec.eu>

Data 01/09/2023

Ricevuta di accettazione

Il giorno 01/09/2023 alle ore 17:13:21 (+0200) il messaggio
"CTU per l'esecuzione immobiliare R.Es. 193/2009 Tribunale di Cagliari" proveniente da
"roberto.angius@ingpec.eu"
ed indirizzato a:
protocollo@pec.comune. [REDACTED].it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec21010.20230901171321.200639.413.1.57@pec.aruba.it

dati-cert.xml
smime.p7s

**Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 19942 del 04-09-2023 - POSTA
CERTIFICATA: CTU per l'esecuzione immobiliare R.Es. 193/2009 Tribunale di
Cagliari**

Da **Pec** <protocollo@pec.comune. [REDACTED].it>A **roberto.angius@ingpec.eu** <roberto.angius@ingpec.eu>

Data 04/09/2023

Si comunica che la documentazione da lei inviataci con oggetto: 'POSTA CERTIFICATA: CTU per
l'esecuzione immobiliare R.Es. 193/2009 Tribunale di Cagliari' è stata protocollata con N° 19942
del 04-09-2023

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA N.R.G.ES. N°193/2009
CREDITORI *****
DEBITORI *****
CTU DOTT. ING. ROBERTO ANGIUS

RICHIESTA E COMUNICAZIONI CERTIFICATO STATO CIVILE

Comune di [REDACTED] Prot. n.0020015 del 04-09-2023 in partenza

Città di [REDACTED]

Provincia di [REDACTED]

Settore Affari Generali

Prot.

[REDACTED], 04/09/2023

Risposta a lettera n. del 01/09/2023

Egr. Dr. Ing. Angius Roberto

Oggetto: RICHIESTA DATI [REDACTED]

In riferimento alla Sua richiesta di pari oggetto, si comunica che [REDACTED] nato il [REDACTED], è nato presso il Centro Nascite dell'Ospedale di questo Comune, ma i genitori [REDACTED] e [REDACTED], al momento della nascita **erano residenti nel Comune di [REDACTED]**.

Nell'atto di nascita registrato in questo Comune non sono presenti annotazioni di matrimonio e/o morte.

Questo Comune non è a conoscenza della rete parentale e non ha altre notizie in merito. Si invita a rivolgersi al Comune di [REDACTED].

Distinti saluti.



L'Ufficiale d'Anagrafe
e di Stato Civile
D.ssa Valentina Mercuri

62032 Camerino (MC) Via Le Mosse, 19
tel. 0737636041 - e-mail: francesco.aquili@comune.camerino.mc.it
codice fiscale 00276830437 partita IVA 00139900435
web: <http://www.comune.camerino.mc.it>
pec: protocollo@pec.comune.camerino.mc.it



Camerino



Marchio di qualità
Turistico Ambientale del
Touring Club Italiano

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA N.R.G.ES. N°193/2009
CREDITORI *****
DEBITORI *****
CTU DOTT. ING. ROBERTO ANGIUS



RICHIESTA E COMUNICAZIONI CERTIFICATO STATO CIVILE



CTU per l'esecuzione immobiliare R.Es. 193/2009 del Tribunale di Cagliari

Anagrafe Comune di [redacted] <anagrafe@comune.[redacted].it>
A: Roberto Angius <robertoangius7@gmail.com>

12 gennaio 2024 alle ore 15:46

Roberto Angius <robertoangius7@gmail.com>

In riferimento alla vs. email pervenuta in data 8.1.2024, si comunica che [redacted] nato a [redacted] il [redacted] risulta sconosciuto all'anagrafe di questo Comune.
Cordiali saluti.

IL FUNZIONARIO INCARICATO

FERIOLI STEFANO

COMUNE DI [redacted]

Da: Roberto Angius [mailto:robertoangius7@gmail.com]
Inviato: lunedì 8 gennaio 2024 16:22
A: anagrafe@comune.[redacted].it
Oggetto: CTU per l'esecuzione immobiliare R.Es. 193/2009 del Tribunale di Cagliari

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA N.R.G.ES. N°193/2009
CREDITORI *****
DEBITORI *****
CTU DOTT. ING. ROBERTO ANGIUS

R.G. ES. N. 193/2009

IN DATA 19/02/2026 ALLE ORE 11:30 E' INIZIATO IL SOPRALLUOGO
PER LA CTU IN OGGETTO PRESSO L'IMMOBILE SITUATO A PORTO SCUSO
IN VIA DANTE 14 AL 4° PIANO, QUINTA PORTA A DESTRA PER CHI ESCE
DALL'ASCENSORE.

AL SOPRALLUOGO SONO PRESENTI IL SOTTOSCRITTO CTU ING. ROBERTO ANGIUS,
IL CUSTODE RAUL PADERI E IL COLLABORATORE DEL CTU GEOM. AGOSTINO
SIOTTO.

DURANTE IL SOPRALLUOGO E' STATO EFFETTUATO UN RILIEVO METRICO E
FOTOGRAFICO.

IL SOPRALLUOGO SI E' CONCLUSO ALLE ORE 12:00.

IL CTU ING. ROBERTO ANGIUS

GEOM. AGOSTINO SIOTTO

IL CUSTODE RAUL PADERI

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA N.R.G.ES. N°193/2009
CREDITORI *****
DEBITORI *****
CTU DOTT. ING. ROBERTO ANGIUS

2025-2026

Periodo: 01/06/2025 - 30/05/2026



CONDOMANI

Condominio Palazzo Gardenia - C.F. 90013760922

via Dante 12 Portofino (CI)

Bilancio preventivo per tabella

Tabella	Parziale sottoconto (€)	Totale (€)
GENERALE		
ASSICURAZIONE FABBRICATO	4.100,00	
COMPENSO AMMINISTRATORE	4.300,00	
CONSUMI IDRICI ORDINARI » CONSUMI IDRICI ORDINARI	11.000,00	
ENEL	1.440,00	
MANUTENZIONE FABBRICATO	5.000,00	
SPESE AMM. CANC. 770-CU. POSTALI - RACCOMANDATE	500,00	
SPESE LEGALI	1.000,00	
Tot. "GENERALE"		27.340,00
SCALE e ASCENSORE		
ENEL	2.880,00	
MANUTENZIONE SCALE	500,00	
MANUTENZIONE ASCENSORE » MANUTENZIONE ORDINARIA ASCENSORE	2.500,00	
PULIZIE » DISINFESTAZIONE	611,00	
PULIZIE » PULIZIE SCALE	4.380,00	
Tot. "SCALE e ASCENSORE"		10.871,00
TAB - C - GASOLIO DISPERSIONE		
Impianto di Riscaldamento » gasolio dispersione	2.000,00	
Tot. "TAB - C - GASOLIO DISPERSIONE"		2.000,00
TAB - C - GASOLIO MANUTENZIONE		
ENEL	480,00	
Impianto di Riscaldamento » manutenzione Caldaia ed Estintori	2.500,00	
Tot. "TAB - C - GASOLIO MANUTENZIONE"		2.980,00
TAB - C - GASOLIO CONSUMO		
Impianto di Riscaldamento » SPESA GASOLIO	7.000,00	
Tot. "TAB - C - GASOLIO CONSUMO"		7.000,00
Tutte le tabelle		50.191,00

L'amministratore

Daniele Mario Porcu

, ()

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

Realizzato grazie alla piattaforma www.condomani.it il 12/05/2026 alle ore 11:06:58

Pag: 1/1

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAUSA N.R.G.ES. N°193/2009

CREDITORI *****

DEBITORI *****

CTU DOTT. ING. ROBERTO ANGIUS

Pag. 1 di 4

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

GENERALE					STRALCIO		Condominio Palazzo Gardenia - C.F. 90013760922	
					Tabelle Millesimali		via Dante 12 Portofino (CI)	
Gruppo	Unità	Proprietario	Conduttore	Coefficiente				
IDRICO CAUSA ABBANOA	INT 31			8,0800				
	INT 31			8,0800				
	INT 31			10,0200				
SCALE e ASCENSORE	INT 31			8,7000				
TAB - C - GASOLIO DISPERSIONE	INT 31			8,7000				
TAB - C - GASOLIO MANUTENZIONE	INT 31			8,7000				
TAB - C - GASOLIO CONSUMO	INT 31			8,7000				

2025-2026

Periodo: 01/06/2025 - 30/05/2026



CONDOMANI

Condominio Palazzo Gardenia - C.F. 90013760922

via Dante 12 Portofino (CI)

SITUAZIONE CONTABILE

Oggetto: situazione contabile al 31/05/2026

Le invio la presente per comunicarle che, dalla revisione della contabilità del condominio **Condominio Palazzo Gardenia**, si evidenzia un saldo, Suo dare, come dal seguente prospetto:

2025-2026

Periodo: 01/06/2025 - 30/05/2026

Rata	Scadenza	Importo rata	Importo pagato	Importo ancora da versare
Rata N. 1	01/06/2025	€3.033,63	€0,00	€3.033,63
Rata N. 2	01/07/2025	€37,33	€0,00	€37,33
Rata N. 3	31/07/2025	€37,33	€0,00	€37,33
Rata N. 4	30/08/2025	€37,33	€0,00	€37,33
Rata N. 5	30/09/2025	€37,33	€0,00	€37,33
Rata N. 6	30/10/2025	€37,33	€0,00	€37,33
Rata N. 7	29/11/2025	€37,33	€0,00	€37,33
Rata N. 8	29/12/2025	€37,33	€0,00	€37,33
Rata N. 9	28/01/2026	€37,33	€0,00	€37,33
Rata N. 10	28/02/2026	€37,33	€0,00	€37,33
Rata N. 11	30/03/2026	€37,33	€0,00	€37,33
Rata N. 12	29/04/2026	€37,33	€0,00	€37,33
		€3.444,26	€0,00	€3.444,26

Versabili tramite bonifico - BANCA INTESA - IBAN: IT63A0306904856100000005750

STUDIO DI FATTIBILITA' - FUORI BILANCIO

Periodo: 01/06/2025 - 30/05/2026

Rata	Scadenza	Importo rata	Importo pagato	Importo ancora da versare
Rata N. 1	01/06/2020	€90,00	€0,00	€90,00
		€90,00	€0,00	€90,00

Versabili tramite bonifico - BANCA INTESA - IBAN: IT63A0306904856100000005750

IDRICO CAUSA ABBANOA

Periodo: 01/06/2025 - 30/05/2026

Rata	Scadenza	Importo rata	Importo pagato	Importo ancora da versare
Rata N. 1	01/06/2023	€73,98	€0,00	€73,98
Rata N. 2	31/08/2023	€73,98	€0,00	€73,98
Rata N. 3	30/11/2023	€73,98	€0,00	€73,98

Daniele Mario Porcu

, 0

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

Realizzato grazie alla piattaforma www.condomani.it il 12/05/2026 alle ore 10:58:45

Pag. 1/2

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAUSA N.R.G.ES. N°193/2009

CREDITORI *****

DEBITORI *****

CTU DOTT. ING. ROBERTO ANGIUS

Pag. 3 di 4

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



DOCUMENTAZIONE SPESE CONDOMINIALI



2025-2026
Periodo: 01/06/2025 - 30/05/2026



CONDOMANI

Condominio Palazzo Gardenia - C.F. 90013760922
via Dante 12 Portofino (CI)

SITUAZIONE CONTABILE

Rata	Scadenza	Importo rata	Importo pagato	Importo ancora da versare
Rata N. 4	29/02/2024	€73,98	€0,00	€73,98
		€295,92	€0,00	€295,92
Versabili tramite bonifico - BANCA INTESA - IBAN: IT63A0306904856100000005750				

Totale rate scadute ad oggi: €3.830,18

Totale versato ad oggi: €0,00

Totale da versare: €3.830,18

Gent. Condomino, ecco il riassunto della situazione contabile

L'amministratore

Daniele Mario Porcu



Daniele Mario Porcu

, ()

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

Realizzato grazie alla piattaforma www.condomani.it il 12/05/2026 alle ore 10:58:45

Pag: 2/2

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA N.R.G.ES. N°193/2009
CREDITORI *****
DEBITORI *****
CTU DOTT. ING. ROBERTO ANGIUS

Pag. 4 di 4

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

