

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Raccis Pierandrea, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2017 del R.G.E.

promossa da:   
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

,

contro:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

1



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	6
Precisazioni .....	8
Provenienze Ventennali.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	20
Descrizione .....	30
Consistenza.....	31
Dati Catastali.....	41
Normativa urbanistica .....	50
Regolarità edilizia .....	51
Titolarità .....	52
Stato di occupazione .....	54
Vincoli od oneri condominiali .....	57
Servitù.....	57
Stima / Formazione lotti.....	58

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

Con incarico del 05/02/19, il sottoscritto Ing. Pierandrea Raccis, con studio in Via Campania, 10 - 09121 - Cagliari (CA), email rpieran@tiscali.it, PEC pierandrea.raccis@ingpec.eu, Tel. 393 877 5320, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., che accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Luchi Enzo presso il Tribunale di Cagliari.

Si riportano di seguito i quesiti posti dal Giudice:

- 1) **provveda prima di tutto-** a inviare all'esecutato *informativa* per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) **a) verifichi, prima di ogni altra attività,** la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle misure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;  
**b) predisponga,** sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni** e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;**  
**c) acquisisca,** ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;  
**d) acquisisca** l'atto di proprietà ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;  
**e) verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazioni delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
- 3) **descriva, previo necessario accesso,** l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) **proceda**, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non 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 urbanistica-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'art. 40 della L.47/85, è richiesto che *le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della L.28 febbraio 1985, n.47 ovvero articolo 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% 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 l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

12) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancamento 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 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



15) **predisponga**, quale allegato autonomo, l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati,;  
16) **predisponga** la *chek list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567m secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; **predisponga** un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) **alleggi alla relazione** documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) **alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 596 c.p.c.** assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) **invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza** fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;

f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.



## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** – abitazione di tipo civile di mq 93 ubicata a Sarroch (CA) - via Volta, 24E, foglio 28, particella 689, sub 3, natura A/2, piani terra e primo con corte esclusiva;
- **Bene 2** – abitazione di tipo civile di mq 93 ubicata a Sarroch (CA) - via Volta, 38, foglio 28, particella 689, sub 4, natura A/2, piani terra e primo con corte esclusiva;
- **Bene 3** – abitazione di tipo civile di mq 95 ubicata a Sarroch (CA) - via Volta, 38B, foglio 28, particella 689, sub 6, natura A/2, piani terra e primo con corte esclusiva;
- **Bene 4** – abitazione di tipo civile di mq 92 ubicata a Sarroch (CA) - via Volta, 38A, foglio 28, particella 689, sub 7, natura A/2, piani terra e primo con corte esclusiva;
- **Bene 5** – abitazione di tipo civile di mq 94 ubicata a Sarroch (CA) - via Volta, 24, foglio 28, particella 689, sub 8, natura A/2, piani terra e primo con corte esclusiva;
- **Bene 6** – Locale di deposito di mq 47 ubicato a Sarroch (CA) - via Volta, 38C, foglio 28, particella 689, sub 12, natura C/2, piano seminterrato con corte esclusiva;
- **Bene 7** – Locale di deposito ubicato a Sarroch (CA) - via Volta, 40, foglio 28, particella 689, sub 13, natura C/2, piano seminterrato; consistenza 47 mq
- **Bene 8** – Autorimessa ubicata a Sarroch (CA) - via Volta, 36, foglio 28, particella 689, sub 14, natura C/6, piano seminterrato; consistenza 17 mq
- **Bene 9** – Autorimessa coperta ubicata a Sarroch (CA) - via Volta, 34, foglio 28, particella 689, sub 15, natura C/6, piano seminterrato; consistenza 15 mq
- **Bene 10** – Autorimessa coperta ubicata a Sarroch (CA) - via Volta, 32, foglio 28, particella 689, sub 16, natura C/6, piano seminterrato; consistenza 17 mq
- **Bene 11** – Autorimessa coperta ubicata a Sarroch (CA) - via Volta, 30, foglio 28, particella 689, sub 17, natura C/2, piano seminterrato; consistenza 17 mq
- **Bene 12** – Autorimessa coperta ubicata a Sarroch (CA) - via Volta, 28, foglio 28, particella 689, sub 18, natura C/6, piano seminterrato; consistenza 18 mq
- **Bene 13** – Autorimessa coperta ubicata a Sarroch (CA) - via Volta, 26, foglio 28, particella 689, sub 19, natura C/6, piano seminterrato; consistenza 17 mq
- **Bene 14** – Posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) - via Volta,

- foglio 28, particella 689, sub 23, natura C/6, piano terra; consistenza 11 mq
- **Bene 15** – Posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) - via Volta, foglio 28, particella 689, sub 24, natura C/2, piano terra; consistenza 11 mq;
  - **Bene 16** – abitazione di tipo civile di mq 95 ubicata a Sarroch (CA) - via Volta, 13M, foglio 28, particella 637, sub 11, natura A/2, piani terra e primo con corte esclusiva;
  - **Bene 17** – Posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) - via Volta, foglio 28, particella 637, sub 43, natura C/6, piano terra; consistenza 20 mq
  - **Bene 18** – abitazione di tipo civile di mq 119 ubicata a Sarroch (CA) - via Volta, 21, foglio 28, particella 637, sub 59, natura A02, piani interrato, terra e primo con corte esclusiva;
  - **Bene 19** – Posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) - via Volta, foglio 28, particella 637, sub 61, natura C/6, piano terra; consistenza 11 mq;
  - **Bene 20** – abitazione di tipo civile di mq 89 ubicata a Sarroch (CA) - via Volta, 13U, foglio 28, particella 637, sub 62, natura A/2, piani terra e primo;
  - **Bene 21** – Posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) - via Volta, foglio 28, particella 637, sub 63, natura C/6, piano terra; consistenza 11 mq;
  - **Bene 22** – abitazione di tipo civile di mq 93 ubicata a Sarroch (CA) - via Volta, 23, foglio 28, particella 637, sub 68, natura A/2, piani terra e primo;
  - **Bene 23** – Posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) - via Volta, foglio 28, particella 637, sub 69, natura C06, piano terra; consistenza 13 mq;
  - **Bene 24** – abitazione di tipo civile di mq 90 ubicata a Sarroch (CA) - via Volta, 13, foglio 28, particella 637, sub 70, natura A02, piani terra e primo;
  - **Bene 25** – Posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) - via Volta, foglio 28, particella 637, sub 71, natura C06, piano terra; consistenza 11 mq;
  - **Bene 26** – Terreno di ubicato in località "Genniauri" a Sarroch (CA), facente parte della lottizzazione "La Porta d'Oro" di Ha 00.45.34, censito al NCT al foglio 28, mappale 546;
  - **Bene 27** – Lotto di area fabbricabile ubicato in località "Genniauri" a Sarroch (CA), facente parte della lottizzazione "La Porta d'Oro" di mq 1120, censito al NCT al foglio 28, mappale 580;
  - **Bene 28** – Lotto di area fabbricabile ubicato in località "Genniauri" a Sarroch (CA), facente parte della lottizzazione "La Porta d'Oro" di mq 900, censito al NCT al foglio 28, mappale 583;
  - **Bene 29** – Locale di deposito ubicato a Sarroch (CA) - via Volta, 13X, foglio 28, particella 637 sub. 36 natura C2 di mq. 47 al piano S

## PRECISAZIONI

### RISPOSTA AL QUESITO N.1

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

Sono state inviate due raccomandate con ricevuta di ritorno contenenti l'informativa per il debitore. La prima, in data 26/06/2019, indirizzata al rappresentante legale di  
(ritornata al mittente), la seconda, in data 08/07/2019, indirizzata alla sede di

Il giorno 17/07/2019, in occasione dell'ultimo sopralluogo, l'informativa è stata consegnata al sig.  
nipote del marito della signora legale rappresentante della

### RISPOSTA AL QUESITO N.2

**"verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; b) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio; c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti"**

### BENE 1 - ABITAZIONE UBIcata A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 24E, F. 28, MAPP. 689, SUB 3

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione)

### BENE 2 - ABITAZIONE UBIcata A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 38, F. 28, MAPP. 689, SUB 4

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.



Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 3 - ABITAZIONE UBIcata A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 38B, F. 28, MAPP. 689, SUB 6**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 4 - ABITAZIONE UBIcata A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 38A, F. 28, MAPP. 689, SUB 7**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 5 - ABITAZIONE UBIcata A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 24, F. 28, MAPP. 689, SUB 8**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 6 - LOCALE DEPOSITO UBIcato A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 38C, F. 28, MAPP. 689, SUB 12**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 7 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 40, F. 28, MAPP. 689, SUB 13**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 8 - AUTORIMESSA UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 36, F. 28, MAPP. 689, SUB 14**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 9 - AUTORIMESSA UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 34, F. 28, MAPP. 689, SUB 15**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 10 - AUTORIMESSA UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 32, F. 28, MAPP. 689, SUB 16**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che

si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 11 - AUTORIMESSA UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 30, F. 28, MAPP. 689, SUB 17**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 12 - POSTO AUTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 28, F. 28, MAPP. 689, SUB 18**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 13 - AUTORIMESSA UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 26, F. 28, MAPP. 689, SUB 19**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 14 - POSTO AUTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, F. 28, MAPP. 689, SUB 23**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della

Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 15 - POSTO AUTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, F. 28, MAPP. 689, SUB 24**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 16 - ABITAZIONE UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 13M, F. 28, MAPP. 637, SUB 11**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 17 - POSTO AUTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, F. 28, MAPP. 637, SUB 43**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 18 - ABITAZIONE UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 21, F. 28, MAPP. 637, SUB 59**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della



Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 19 - POSTO AUTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, F. 28, MAPP. 637, SUB 61**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 20 - ABITAZIONE UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 13U, F. 28, MAPP. 637, SUB 62**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 21 - POSTO AUTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, F. 28, MAPP. 637, SUB 63**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 22 - ABITAZIONE UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 23, F. 28, MAPP. 637, SUB 68**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della

Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 23 - POSTO AUTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, F. 28, MAPP. 637, SUB 69**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 24 - ABITAZIONE UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 13, F. 28, MAPP. 637, SUB 70**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 25 - POSTO AUTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, F. 28, MAPP. 637, SUB 71**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 26 - TERRENO UBICATO A SARROCH (CA) – LOTTIZZAZIONE LA PORTA D'ORO F. 28, MAPP. 546**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della

Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 27 – AREA FABBRICABILE UBICATA A SARROCH (CA) – LOTTIZZAZIONE LA PORTA D'ORO F. 28, MAPP. 580**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 28 – AREA FABBRICABILE UBICATA A SARROCH (CA) – LOTTIZZAZIONE LA PORTA D'ORO F. 28, MAPP. 583**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

**BENE 29 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 13X, F. 28, MAPP. 637, SUB 36**

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale a firma Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Per verificare quanto presente in detta Certificazione Notarile in data 29/04/2019 si è eseguita Ispezione Ipotecaria (che si allega alla presente Perizia) che ha confermato la situazione presentata dalla suddetta Certificazione Notarile presente in atti.

Sempre in data 29/04/2019 presso il Catasto Fabbricati si è richiesta e ottenuta L'accertamento della proprietà immobiliare relativa all'immobile e la Planimetria Catastale (che si allegano alla presente Relazione).

PROVENIENZE VENTENNALI

I terreni distinti nel N.C.T. al foglio 28 mappale 13 di are 60.70, mappale 8 di are 74.00 e mappale 12 di ha 1.83.21, sui quali sono stati costruiti i fabbricati oggetto di pignoramento e che fanno parte della lottizzazione erano di proprietà del

Tali terreni sono pervenuti ai figli, i signori

in virtù di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** n. 65 vol. 752 dell'Ufficio del Registro di Cagliari, trascritta presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari** di Cagliari **1'11/11/1974** ai nn. **19231** registro generale e **16628** registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore dei tre figli e della moglie.

In seguito al decesso della signora

l'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al foglio 28 particella 253 natura T di ha 1.83.21, sono pervenuti, tra gli altri immobili, ai figli i signor

in virtù di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** n. 10/12 dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 25/3/1998, trascritta presso la **Conservatoria** dei Registri Immobiliari di Cagliari il **31/3/2001** ai nn. **11534** registro generale e **8314** registro particolare e in virtù di **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ** per notar **Vittorio Loriga** di Cagliari del **20/11/2000** repertorio n. **418250**, trascritta presso la medesima Conservatoria dei Registri Immobiliari il **10/5/2007** ai nn. **18809** registro generale e **12437** registro particolare. Eredità devoluta a favore del fratello della sorella per la quota di un sesto di proprietà ciascuno.

con **L'ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **Vittorio Loriga** di Cagliari del **20/11/2000** repertorio n. **418250**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 30/11/2000 ai nn. **35636** registro generale e **23537** registro particolare, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Sarroch. alla Località Genniauri, distinte al **Catasto Terreni** al foglio 28 particella 253 (già 12/A) natura T di ha 1.83.21 e particella 13 natura T di are 60.70, dei signori

per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, sono pervenute alla società

con **L'ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **Vittorio Loriga** di Cagliari del **27/7/2006** repertorio n. **508533**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari **1'8/8/2006** ai nn. **34248** registro generale e **22772** registro particolare, l'intera proprietà delle unità immobiliari della società **S.r.l.** con sede in Cagliari in Sarroch, distinte al **Catasto Terreni** al foglio 28 particella 547 natura T di are 8.30, particella 580 natura T di are 9.00, particella 581 natura T di are 5.90, particella 583 natura T di are 2.20, particella 584 natura T di are 5.36, particella 586 natura T di are 27.71 e particella 546 natura T di are 45.34, è pervenuta alla

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, le unità immobiliari innanzi descritte (i terreni sui quali sono stati costruiti i fabbricati oggetto di pignoramento) hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 16/08/2007 - Registro Particolare 6762 Registro Generale 34525 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 136386/33475 del 02/08/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in SARROCH(CA)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4255 del 24/11/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 4256 del 2<sup>4</sup>/<sub>1</sub>/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
3. Annotazione n. 1844 del 27/05/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 1845 del 27/05/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
5. Annotazione n. 3803 del 19/10/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
6. Annotazione n. 3804 del 19/10/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
7. Annotazione n. 3805 del 19/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)



8. Comunicazione n. 4594 del 07/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/06/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 08/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
9. Comunicazione n. 4955 del 23/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/11/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 24/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
10. Comunicazione n. 4956 del 23/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/12/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 24/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
11. Comunicazione n. 4958 del 23/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/11/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 24/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
12. Comunicazione n. 4959 del 23/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/11/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 24/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
13. Comunicazione n. 4960 del 23/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/11/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 24/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
14. Comunicazione n. 4961 del 23/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 26/11/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 24/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
15. Comunicazione n. 4965 del 23/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/12/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 24/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
16. Comunicazione n. 4966 del 23/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 2<sup>8</sup>/12/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 24/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
17. Comunicazione n. 4967 del 23/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/01/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 24/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
18. Comunicazione n. 4969 del 23/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 29/04/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 24/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
19. Comunicazione n. 4970 del 23/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 14/05/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 24/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
20. Comunicazione n. 4971 del 23/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/06/2010. Cancellazione parziale

- eseguita in data 24/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
21. Comunicazione n. 4972 del 23/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 24/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
22. Comunicazione n. 4973 del 23/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 24/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- 
23. Comunicazione n. 4974 del 23/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 24/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
24. Comunicazione n. 3774 del 16/08/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/04/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
25. Comunicazione n. 4804 del 08/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/10/2011, Cancellazione parziale eseguita in data 18/11/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
26. Comunicazione n. 4806 del 08/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/10/2011, Cancellazione parziale eseguita in data 18/11/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
27. Comunicazione n. 5292 del 28/12/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 06/12/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 09/01/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
28. Comunicazione n. 2415 del 10/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/06/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 23/07/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
29. Comunicazione n. 2913 del 06/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 20/08/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE CONTROLLO del 21/07/2008 - Registro Particolare **4833** Registro Generale **25325**  
Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio **138434/35060** del **15/07/2008**  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Immobili siti in SARROCH(CA)

Documenti successivi correlati:

- 1, Annotazione n. 3896 del 29/11/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. Annotazione n. 3897 del 29/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 3898 del 29/11/2011 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
4. Annotazione n. 2712 del 20/11/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)
5. Annotazione n. 2713 del 20/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Comunicazione n. 5185 del 14/1<sup>2</sup>/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 22/12/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
7. Comunicazione n. 5186 del 14/12/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 27/12/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
8. Comunicazione n. 1243 del 06/03/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/02/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 15/03/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
9. Comunicazione n. 1449 del 21/03/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 29/02/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 02/04/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 38<sup>5</sup>/<sub>1</sub>993)
10. Comunicazione n. 2337 del 04/07/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/05/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 05/07/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2008 - Registro Particolare 4834 Registro Generale 25326 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 138434/35060 del 15/07/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
 Immobili siti in SARROCH(CA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2011 - Registro Particolare 7292 Registro Generale 10412

Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO

Repertorio 1857 del 31/03/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SARROCH(CA)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/03/2017 - Registro Particolare 4985 del 7/3/2017

Registro Generale 6624 a favore

GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO di Cagliari del 31/1/2017

Repertorio 498/20147 del 31/01/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI su:

intera proprietà delle unità immobiliari in Sarroch, alla Lottizzazione , distinte al  
 Catasto Terreni al foglio 28 particella 546 natura T di are 45.34, particella 580 natura LE, particella  
 583 natura LE e al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 637 sub. 11 natura A2 di 5 vani - mq.

95 al piano PT1, particella 637 sub. 43 natura C6 di mq. 20 al piano T, particella 637 sub. 59 natura A2 di 5 vani - mq. 119 al piano SIT1, particella 637 sub. 61 natura C6 di mq. 11 al piano T, particella 637 sub. 62 natura A2 di 4,5 vani - mq. 89 al piano T1, particella 637 sub. 63 natura C6 di mq. 11 al piano T, particella 637 sub. 36 natura C2 di mq. 47 al piano S, particella 637 sub. 68 natura A2 di 4,5 vani - mq. 93 al piano TI, particella 637 sub. 69 natura C6 di mq. 13 al piano T, particella 637 sub. 70 natura A2 di 4,5 vani - mq. 90 al piano 11, particella 637 sub. 71 natura C6 di mq. 11 al piano T, particella 689 sub. 3 natura A2 di 4,5 vani - mq. 93 al piano TI, particella 689 sub. 4 natura A2 di 4,5 vani - mq. 93 al piano TI, particella 689 sub. 24 natura C6 di mq. 11 al piano T, particella 689 sub. 12 natura C2 di mq. 47 al piano S, particella 689 sub. 23

6. ISCRIZIONE A FAVORE del 13/12/2017 - Registro Particolare 5160  
Registro Generale 35512 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO  
Repertorio 3582/2017 del 18/11/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in SARROCH(CA)

Per quanto riguarda **tutti gli immobili oggetto di pignoramento:**

- **Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;**
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata, ma esistono dei **contratti preliminari di vendita registrati** per i seguenti fabbricati:
  - Fabbricato censito in catasto al foglio 28, mapp. 637, sub 62;
  - Fabbricato censito in catasto al foglio 28, mapp. 637, sub 11;
  - Fabbricato censito in catasto al foglio 28, mapp. 689, sub 12;
  - Fabbricato censito in catasto al foglio 28, mapp. 689, sub 8;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### RISPOSTA AL QUESITO N.3

"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.)"

Dopo che, in data 29/04/2019, sono state inviate alla società \_\_\_\_\_ e al suo rappresentante legal \_\_\_\_\_ due raccomandate contenenti la comunicazione dell'avvio delle operazioni e della data del sopralluogo, il giorno 15/05/2019 si è proceduto alle prime operazioni. Poiché nessun rappresentante della \_\_\_\_\_ si è presentato sul posto, si è proceduto nelle operazioni in tutti quei casi i cui gli inquilini presenti hanno acconsentito al sopralluogo degli immobili oggetto di pignoramento. Si è provveduto quindi a contattare telefonicamente gli altri inquilini per concordare le date dei successivi sopralluoghi.



Lo stesso giorno, dopo avere effettuato le prime operazioni di rilevamento, il sottoscritto si è recato presso l'abitazione del rappresentante legale della \_\_\_\_\_ la signora \_\_\_\_\_ dove ha consegnato al figlio della signora \_\_\_\_\_ la comunicazione contenente il giorno e l'ora di un ulteriore sopralluogo fissato per il 29/05/2019. Nessun rappresentante della \_\_\_\_\_ s.r.l. si è presentato in tale data, ma il rilevamento degli immobili è andato avanti comunque nelle settimane successive grazie alla disponibilità degli inquilini.

**BENE 1 – ABITAZIONE UBIcata A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 24E, F. 28, MAPP. 689, SUB 3**  
VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 18/05/2019 alle ore 17:30 si è proceduto al sopralluogo dell'immobile pignorato situato in Sarroch, con accesso al n. 24E di via Alessandro Volta, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 689, subalterno 3 (vedi elaborato planimetrico allegato). La signora \_\_\_\_\_ affittuaria del locale, ha dichiarato che la stufa a pellet che si trova nel locale è di sua proprietà e non ha fornito indicazioni relative alla potenza, rendimento e codice catasto della stessa.

L'unità residenziale, censita in catasto come abitazione A/2, di superficie calpestabile pari a mq 63.00, superficie lorda di mq 82.00 e superficie coperta pari a mq 54.00, è in condizioni di manutenzione complessivamente buone e si sviluppa su due livelli. L'accesso è assicurato al piano terra attraverso una corte esclusiva (Foto n. 49) di superficie calpestabile pari mq 27.00 (lorda mq 33.75). Il piano terra è costituito da un ingresso attraverso il quale si accede ad un bagno (Foto n. 50) e al soggiorno (Foto n. 51) che ha un angolo cottura ed è dotato di due portefinestre che immettono su una veranda (Foto n. 52) di superficie calpestabile pari mq 13,00. Una scala interna conduce al primo piano dove un disimpegno permette l'accesso al bagno (Foto n. 53) e a due camere da letto (Foto n. 54-55). Le camere affacciano su di un'ampia veranda (Foto n. 56) delle stesse dimensioni di quella esistente al piano sottostante.

Le pareti esterne (Foto n. 57) sono state realizzate in laterizio tipo Isotex rifinite all'esterno con intonaco e i parapetti della veranda al primo piano sono in ferro verniciato. La pavimentazione interna è in mattonelle e la scala interna in marmo.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e le persiane in alluminio verniciato. Le porte sono tamburate senza vetri.

L'impianto elettrico è sottotraccia ma non è presente il certificato di conformità. Non esistono altresì i certificati degli altri impianti tecnologici. È presente una caldaia a combustibile fossile che la signora \_\_\_\_\_ sostiene di aver acquistato a sue spese e della quale non fornisce potenza, rendimento e codice catasto.

**BENE 2 - ABITAZIONE UBIcata A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 38, F. 28, MAPP. 689, SUB 4**  
VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 18/05/2019 alle ore 17:00 si è proceduto al sopralluogo dell'immobile pignorato situato in Sarroch, con accesso al n. 38 di via Alessandro Volta, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 689, subalterno 4 (vedi elaborato planimetrico allegato). Il signor \_\_\_\_\_ parente della rappresentante legale della \_\_\_\_\_, signora \_\_\_\_\_ ha dichiarato di essere l'affittuario del locale e si è reso disponibile da dare tutte le informazioni necessarie e a consentire l'accesso anche in altre proprietà delle società in quanto in possesso delle chiavi di accesso che ha ricevuto dal rappresentante legale della stessa.

L'unità residenziale, censita in catasto come abitazione A/2, di superficie calpestabile pari a mq 63.00, superficie lorda di mq 82.00 e superficie coperta pari a mq 54.00, è in condizioni di manutenzione complessivamente buone e si sviluppa su due livelli. L'accesso è assicurato al piano terra attraverso una corte esclusiva (Foto n. 58) di superficie calpestabile pari mq 27.00 (lorda mq 33.75). Il piano terra è costituito da un ingresso attraverso il quale si accede ad un bagno (Foto n. 59) e al soggiorno (Foto n. 60) che ha un angolo cottura ed è dotato di due portefinestre che immettono su una veranda (Foto n. 61) di superficie calpestabile pari mq 13,00. Una scala interna conduce al primo piano dove un disimpegno



permette l'accesso al bagno (Foto n. 62) e a due camere da letto (Foto n. 63-64). Le camere affacciano su di un'ampia veranda (Foto n. 65) delle stesse dimensioni di quella esistente al piano sottostante.

Le pareti sono state realizzate in laterizio Isotex intonacato e i parapetti della veranda al primo piano sono in ferro verniciato. La pavimentazione interna è in mattonelle e la scala interna in marmo.

Gli infissi e i serramenti sono in legno con vetrocamera e le persiane in alluminio verniciato. Le porte sono tamburate senza vetri.

L'impianto elettrico è sottotraccia ma non è presente il certificato di conformità. Non esistono altresì i certificati degli altri impianti tecnologici. E' presente l'impianto di riscaldamento a gas dell'acqua sanitaria ed esistono le tubazioni sottotraccia che permetterebbero un agevole installazione dei terminali di un impianto di riscaldamento a gas. Il sig. \_\_\_\_\_ dichiara che la pompa di calore è di sua proprietà e non ha fornito indicazioni relative alla potenza, rendimento e codice catasto della stessa.

### **BENE 3 - ABITAZIONE UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 38B, F. 28, MAPP. 689, SUB 6** VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 23/05/2019 alle ore 12:00 si è proceduto al sopralluogo dell'immobile pignorato situato in Sarroch, con accesso al n. 38B di via Alessandro Volta, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 689, subalterno 6 (vedi elaborato planimetrico allegato). Il signor \_\_\_\_\_, che ha permesso il sopralluogo nel locale, ha dichiarato di aver stipulato un contratto preliminare di compravendita e di essere in possesso delle ricevute le quali attesterebbero il pagamento di una parte dell'immobile. Lo stesso ha dichiarato che la caldaia a gas e i termosifoni presenti nel locale sono stati acquistati e installati a sue spese. Inoltre, non ha voluto comunicare la potenza della caldaia.

L'unità residenziale, censita in catasto come abitazione A/2, di superficie calpestabile pari a mq 63.00, superficie lorda di mq 82.00 e superficie coperta pari a mq 54.00, è in condizioni di manutenzione complessivamente buone e si sviluppa su due livelli. L'accesso è assicurato al piano terra attraverso una corte (Foto n. 66) esclusiva di superficie calpestabile pari mq 65.00 (lorda mq 69.00). Il piano terra è costituito da un ingresso attraverso il quale si accede ad un bagno (Foto n. 67) e al soggiorno (Foto n. 68) che ha un angolo cottura ed è dotato di due portefinestre che immettono su una veranda (Foto n. 66) di superficie calpestabile pari mq 13,00. Una scala interna conduce al primo piano dove un disimpegno permette l'accesso al bagno (Foto n. 69) e a due camere da letto (Foto n. 70-71). Le camere affacciano su di un'ampia veranda (Foto n. 72) delle stesse dimensioni di quella esistente al piano sottostante.

Le pareti (Foto n. 73) sono state realizzate in laterizio Isotex intonacato e i parapetti della veranda al primo piano sono in ferro verniciato. La pavimentazione interna è in mattonelle e la scala interna in marmo.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e le persiane in alluminio verniciato.

L'impianto elettrico è sottotraccia ma non è presente il certificato di conformità. Non esistono altresì i certificati degli altri impianti tecnologici. E' presente l'impianto termico a gas che fornisce anche il riscaldamento dell'acqua sanitaria, ma il Sig. \_\_\_\_\_ si è rifiutato di fornire indicazioni relative alla potenza, rendimento e codice catasto dell'impianto.

### **BENE 4 - ABITAZIONE UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 38A, F. 28, MAPP. 689, SUB 7** VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 18/05/2019 alle ore 17:30 si è proceduto al sopralluogo dell'immobile situato in Sarroch, con accesso al n. 38A di via Alessandro Volta, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 689, subalterno 7 (vedi elaborato planimetrico allegato). La figlia della signora \_\_\_\_\_ l'affittuaria del locale, ha permesso il sopralluogo nell'immobile e non ha rilasciato dichiarazioni. L'immobile residenziale, censito in catasto come abitazione A/2, di superficie calpestabile pari a mq 63.00, superficie lorda di mq 82.00 e superficie coperta pari a mq 54.00, è in condizioni di manutenzione complessivamente buone e si sviluppa su due livelli. L'accesso è assicurato al piano terra da una corte (Foto n. 74) esclusiva di superficie calpestabile pari mq 19,50 (lorda mq 23.00). Al piano terra un ingressino permette di accedere al bagno (Foto n. 75) e al soggiorno (Foto n. 76) che ha un angolo cottura ed è dotato di due portefinestre che immettono su una veranda (Foto n. 77) di superficie calpestabile pari mq 13,00. Una scala interna conduce



al primo piano dove un disimpegno permette l'accesso al bagno (Foto n. 78) e a due camere da letto (Foto n. 79-80). Le camere affacciano su di un'ampia veranda (Foto n. 81) delle stesse dimensioni di quella esistente al piano sottostante.

Le pareti (Foto n. 82) sono state realizzate in laterizio Isotex intonacato e i parapetti della veranda al primo piano sono in ferro verniciato. La pavimentazione interna è in mattonelle e la scala interna in marmo.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e le persiane in alluminio verniciato.

L'impianto elettrico è sottotraccia ma non è presente il certificato di conformità. Non esistono altresì i certificati degli altri impianti tecnologici. Una caldaia a gas è adibita al riscaldamento dell'acqua sanitaria, ma non vi sono i terminali per il riscaldamento della casa. Sono presenti tuttavia le tubazioni sottotraccia che permetterebbero un agevole installazione degli stessi.

#### **BENE 5 - ABITAZIONE UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 24, F. 28, MAPP. 689, SUB 8 VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il giorno 18/05/2019 alle ore 11:30 si è proceduto al sopralluogo dell'immobile pignorato situato in Sarroch, con accesso al n. 24 di via Alessandro Volta, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 689, subalterno 8 (vedi elaborato planimetrico allegato). Il signor \_\_\_\_\_ ha permesso il sopralluogo nell'immobile e ha dichiarato di aver stipulato un contratto preliminare di compravendita e di essere in possesso delle ricevute le quali attesterebbero il pagamento di una parte dell'immobile. Nel contratto preliminare di compravendita che si allega, vi è stato probabilmente un errore di trascrizione perché l'immobile oggetto del contratto è indicato con il subalterno 9, che si riferisce all'immobile a fianco a quello del sig. \_\_\_\_\_

L'unità residenziale, censita in catasto come abitazione A/2, di superficie calpestabile pari a mq 63.00, superficie lorda di mq 82.00 e superficie coperta pari a mq 54.00, è in condizioni di manutenzione complessivamente buone e si sviluppa su due livelli. L'accesso è assicurato al piano terra attraverso una corte (Foto n. 83) esclusiva di superficie calpestabile pari mq 37.00 (lorda mq 41.00). Il piano terra è costituito da un ingresso attraverso il quale si accede al bagno e al soggiorno (Foto n. 84) che ha un angolo cottura ed è dotato di due portefinestre che immettono su una veranda (Foto n. 85) di superficie calpestabile pari mq 13,00. Una scala interna conduce al primo piano dove un disimpegno permette l'accesso al bagno (Foto n. 86) e a due camere da letto (Foto n. 88-87). Le camere affacciano su di un'ampia veranda delle stesse dimensioni di quella esistente al piano sottostante.

Le pareti (Foto n. 89) sono state realizzate in laterizio Isotex intonacato e i parapetti della veranda al primo piano sono in ferro verniciato. La pavimentazione interna è in mattonelle e la scala interna in marmo.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e le persiane in alluminio verniciato.

L'impianto elettrico è sottotraccia ma non è presente il certificato di conformità. Non esistono altresì i certificati degli altri impianti tecnologici. L'impianto di riscaldamento è costituito da pompe di calore che il sig. \_\_\_\_\_ sostiene di aver acquistato e installato a sue spese. Una caldaia a gas è utilizzata per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

#### **BENE 6 – LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 38C, F. 28, MAPP. 689, SUB 12**

##### **VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il giorno 31/05/2019 alle ore 17:00 si è proceduto al sopralluogo dell'immobile pignorato situato in Sarroch, con accesso al n. 38C di via Alessandro Volta, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 689, subalterno 12 (vedi elaborato planimetrico allegato). Il signor \_\_\_\_\_ ha permesso il sopralluogo nell'immobile e ha dichiarato di aver stipulato un contratto preliminare di compravendita e di essere in possesso delle ricevute le quali attesterebbero il pagamento dell'immobile ma di non aver ancora regolarizzato la compravendita con un regolare atto pubblico. Lo stesso ha dichiarato che le pompe di calore sono di sua proprietà.

L'immobile è censito in catasto come locale di deposito C/2, ha una superficie calpestabile pari a mq 41.00, superficie lorda di mq 55.00 e superficie coperta pari a mq 55.00, è in condizioni di manutenzione

complessivamente buone, è attualmente utilizzato come abitazione e si sviluppa su un solo livello. L'accesso è assicurato al piano terra attraverso una corte (Foto n. 90) esclusiva di superficie calpestabile pari mq 51.00 (lorda mq 54.00). Un ingresso consente di accedere al bagno (Foto n. 91) ed altri due ambienti censiti in catasto come locali di sgombero, ma attualmente costituiscono il soggiorno (Foto n. 92) con cucina e la camera da letto (Foto n. 93). Dal soggiorno si può accedere ad un altro locale di sgombero (Foto n. 94).

Le pareti sono in laterizio Isotex intonacato. La pavimentazione interna è in mattonelle.

Le persiane sono in alluminio verniciato e così pure i serramenti dotati di vetrocamera.

L'impianto elettrico è sottotraccia ma non è presente il certificato di conformità. Non esistono altresì i certificati degli altri impianti tecnologici. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas di potenza pari a 24 Kw che alimenta dei termosifoni posti nel soggiorno e nelle camere da letto. La stessa caldaia riscalda l'acqua sanitaria.

### **BENE 7 – LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 40, F. 28, MAPP. 689, SUB 13**

#### **VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il giorno 18/05/2019 alle ore 11:45 si è proceduto al sopralluogo dell'immobile pignorato situato in Sarroch, con accesso al n. 40 di via Alessandro Volta (Foto n. 95), individuabile catastalmente al foglio 28, particella 689, subalterno 12 (vedi elaborato planimetrico allegato). Il signor \_\_\_\_\_ parente della rappresentante legale della \_\_\_\_\_ signora \_\_\_\_\_ si è reso disponibile a consentire l'accesso nel locale di deposito al piano seminterrato.

L'immobile è censito in catasto come locale di deposito C/2, ha una superficie calpestabile pari a mq 47.00, superficie lorda di mq 55.00 e superficie coperta pari a mq 55.00. Internamente il locale non è stato realizzato come previsto in progetto in quanto mancano le due piccole cantine e si presenta al grezzo (Foto n. 96), senza l'intonaco nel soffitto e nelle pareti interne. Le pareti sono in c.a.. La pavimentazione non è presente. L'impianto elettrico non è presente.

### **BENE 8 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 36, F. 28, MAPP. 689, SUB 14**

#### **VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il giorno 31/05/2019 alle ore 17:15 si è proceduto al sopralluogo dell'immobile pignorato situato in Sarroch, con accesso al n. 36 di via Alessandro Volta, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 689, subalterno 14 (vedi elaborato planimetrico allegato). Il signor \_\_\_\_\_ ha permesso il sopralluogo nell'immobile e ha dichiarato di aver stipulato un contratto preliminare di compravendita e di essere in possesso delle ricevute le quali attesterebbero il pagamento dell'immobile ma di non aver ancora regolarizzato la compravendita con un regolare atto pubblico.

Un serranda basculante (Foto n. 97) consente l'ingresso al locale censito in catasto come posto auto coperto C/6 di superficie calpestabile pari a mq 17.00, superficie lorda di mq 20.00.

Le pareti sono state realizzate in c.a. La pavimentazione (Foto n. 98) interna è in mattonelle.

L'impianto elettrico ma non è presente il certificato di conformità.

### **BENE 9 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 34, F. 28, MAPP. 689, SUB 15**

#### **VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il giorno 17/07/2019 alle ore 20:10 si è proceduto al sopralluogo dell'immobile pignorato situato in Sarroch, con accesso al n. 34 di via Alessandro Volta, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 689, subalterno 15. Il signor \_\_\_\_\_ parente della rappresentante legale della Costruzioni L'Isola del Vento s.r.l., signora \_\_\_\_\_ si è reso disponibile a consentire l'accesso nel locale.

Un cancello basculante (Foto n. 99) consente l'ingresso al locale censito in catasto come posto auto coperto C/6 di superficie calpestabile pari a mq 17.00, superficie lorda di mq 20.00.



Le pareti sono state realizzate in c.a. La pavimentazione (Foto n. 100) interna è in mattonelle. L'impianto elettrico non presente.

**BENE 10 – POSTO AUTO COPERTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 32, F. 28, MAPP. 689, SUB 16**

VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 18/05/2019 alle ore 11:55 si è proceduto al sopralluogo dell'immobile pignorato situato in Sarroch, con accesso al n. 32 di via Alessandro Volta, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 689, subalterno 16. Il signor \_\_\_\_\_, parente della rappresentante legale della signora \_\_\_\_\_ si è reso disponibile a consentire l'accesso nel locale.

Un serranda basculante (Foto n. 82) consente l'ingresso al locale censito in catasto come posto auto coperto C/6 di superficie calpestabile pari a mq 17.00, superficie lorda di mq 20.00.

La pavimentazione interna (Foto n. 102) è in mattonelle. L'impianto elettrico non è presente.

**BENE 11 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 30, F. 28, MAPP. 689, SUB 17**

VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 18/05/2019 alle ore 11:50 si è proceduto al sopralluogo dell'immobile pignorato situato in Sarroch, con accesso al n. 30 di via Alessandro Volta, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 689, subalterno 17 (vedi elaborato planimetrico allegato). Il signor \_\_\_\_\_ ha permesso il sopralluogo nell'immobile e ha dichiarato di aver stipulato un contratto preliminare di compravendita e di essere in possesso delle ricevute le quali attesterebbero il pagamento di una parte dell'immobile.

Un serranda basculante (Foto n. 103) consente l'ingresso al locale censito in catasto come posto auto coperto C/6 di superficie calpestabile pari a mq 17.00, superficie lorda di mq 20.00.

Le pareti sono state realizzate in c.a. La pavimentazione (Foto n. 104) interna è in mattonelle.

L'impianto elettrico non è presente

**BENE 12 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 28, F. 28, MAPP. 689, SUB 18**

VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 18/05/2019 alle ore 11:55 si è proceduto al sopralluogo dell'immobile pignorato situato in Sarroch, con accesso al n. 28 di via Alessandro Volta, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 689, subalterno 18 (vedi elaborato planimetrico allegato). Il signor \_\_\_\_\_, parente della rappresentante legale della \_\_\_\_\_ si è reso disponibile a consentire l'accesso nel garage al piano seminterrato.

Le pareti sono state realizzate in c.a. Un cancello basculante (Foto n. 105) consente l'ingresso al locale censito in catasto come posto auto coperto C/6 di superficie calpestabile pari a mq 17.00, superficie lorda di mq 20.00.

La pavimentazione interna (Foto n. 106) è in mattonelle. L'impianto elettrico non è presente.

**BENE 13 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 26, F. 28, MAPP. 689, SUB 19**

VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 17/07/2019 alle ore 20:00 si è proceduto al sopralluogo dell'immobile pignorato situato in Sarroch, con accesso al n. 26 di via Alessandro Volta, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 689, subalterno 19.

Un cancello basculante (Foto n. 107) consente l'ingresso al locale censito in catasto come posto auto coperto C/6 di superficie calpestabile pari a mq 17.00, superficie lorda di mq 20.00. Il locale non è stato finito perché mancano i muri divisorii per la realizzazione di due piccole cantine e non sono presenti il pavimento e gli intonaci alle pareti e sul soffitto (Foto n. 108).

L'impianto elettrico non è presente.

**BENE 14 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A SARROCH (CA) IN VIA A. VOLTA, DI FORNTE AL FABBRICATO CON NUMERO CIVICO 38B, F. 28, MAPP. 689, SUB 23**

VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 15/05/2019 alle ore 9:50 si è proceduto al sopralluogo del posto auto scoperto pignorato situato in Sarroch in via A. Volta di fronte al fabbricato con numero civico 38B, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 689, subalterno 23.

Il posto auto scoperto (Foto n. 109), censito incatasto come C/6 ha una superficie pari a mq 11.00.

**BENE 15 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SARROCH (CA) IN VIA A. VOLTA, DI FORNTE AL FABBRICATO CON NUMERO CIVICO 38B, F. 28, MAPP. 689, SUB 24**

VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 15/05/2019 alle ore 9:50 si è proceduto al sopralluogo del posto auto scoperto pignorato situato in Sarroch in via A. Volta di fronte al fabbricato con numero civico 38B, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 689, subalterno 24 (vedi elaborato planimetrico allegato).

Il posto auto scoperto (Foto n. 109), censito incatasto come C/6 ha una superficie pari a mq 11.00.

**BENE 16 - ABITAZIONE UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 13M, F. 28, MAPP. 637, SUB 11**

VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 31/05/2019 alle ore 17:30 si è proceduto al sopralluogo dell'immobile pignorato situato in Sarroch, con accesso al n. 13M di via Alessandro Volta, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 637, subalterno 11 (vedi elaborato planimetrico allegato). La signora [ ] affittuaria del locale, ha permesso il sopralluogo nell'immobile e ha dichiarato di aver stipulato un contratto preliminare di compravendita e di essere in possesso delle ricevute le quali attesterebbero il pagamento di una parte dell'immobile.

L'unità residenziale, censita in catasto come abitazione A/2, di superficie calpestabile pari a mq 63.00, superficie lorda di mq 82.00 e superficie coperta pari a mq 54.00, si sviluppa su due livelli. L'immobile è dotato al piano terra di una corte esclusiva di superficie calpestabile pari mq 53.00 (lorda mq 57.00). Attraverso la zona ingresso (foto n. 4) si accede ad un bagno (foto n. 5) ed al soggiorno-cucina (foto n. 6) che è dotato di due portefinestre che immettono su una veranda (foto n. 7) di superficie calpestabile pari mq 13,00. Una scala interna conduce al primo piano dove un disimpegno permette l'accesso al bagno (foto n. 8) e alle due camere da letto (foto n. 9-10). Le camere affacciano su di un'ampia veranda delle stesse dimensioni di quella esistente al piano sottostante.

Le pareti esterne (foto n. 11-12) sono state realizzate in laterizio Isotex intonacato e i parapetti della veranda al primo piano sono in ferro verniciato. La pavimentazione interna è in piastrelle e la scala interna in marmo.

Le persiane sono in alluminio verniciato e così pure i serramenti che presentano le superfici trasparenti in vetrocamera. Le porte sono tamburate senza vetri.

L'impianto elettrico è sottotraccia ma non è presente il certificato di conformità. Non esistono altresì i certificati degli altri impianti tecnologici. E' presente una pompa di calore di cui la signora non ha fornito il codice catasto né la potenza. La corte esclusiva è in battuto di cemento e la signora dichiara di averla realizzata a sue spese.

**BENE 17 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SARROCH (CA) IN VIA A. VOLTA, A FIANCO DEL FABBRICATO CON NUMERO CIVICO 13, F. 28, MAPP. 637, SUB 43**

VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 15/05/2019 alle ore 9:50 si è proceduto al sopralluogo del posto auto scoperto situato in Sarroch in fondo al via Alessandro Volta, a fianco del fabbricato con numero civico 13, individuabile al numero

civico 13, censito in catasto al foglio 28, particella 637, subalterno 43, categoria C/6 (vedi elaborato planimetrico allegato).

Il posto auto scoperto ha una superficie pari a mq 20.00 (Foto n. 13).

**BENE 18 - ABITAZIONE UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 21, F. 28, MAPP. 637, SUB 59**  
VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 15/05/2019 alle ore 9:00 si è proceduto al sopralluogo dell'immobile pignorato situato in Sarroch, con accesso al n. 21 di via Alessandro Volta, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 637, subalterno 59. La figlia della signora \_\_\_\_\_ l'affittuaria del locale, ha permesso il sopralluogo nell'immobile e non ha rilasciato dichiarazioni. L'immobile residenziale, censito in catasto come abitazione A/2, di superficie calpestabile pari a mq 110.00, superficie lorda di mq 136.50 e superficie coperta pari a mq 54.00, è in condizioni di manutenzione complessivamente buone e si sviluppa su tre livelli. L'accesso è assicurato al piano terra da una corte esclusiva di superficie calpestabile pari mq 20.00 (lorda mq 21.50). Dalla corte si accede alla veranda coperta (Foto n. 14), di superficie calpestabile pari mq 13,00, e da questa due portefinestre consentono l'ingresso nel soggiorno (Foto n.15) con angolo cottura. Un antibagno separa il soggiorno dal bagno (Foto n. 16). Una scala interna conduce al primo piano dove un disimpegno permette l'accesso al bagno (Foto n. 17) e a due camere da letto (Foto n. 18-19). Le camere affacciano su di un'ampia veranda (Foto n. 20) delle stesse dimensioni di quella esistente al piano sottostante. Una seconda scala, diversa da quella prevista in progetto, scende verso il seminterrato, la cantina (Foto n. 21).

Le pareti del seminterrato sono state realizzate in c.a. mentre quelle in superficie sono in laterizio Isotex intonacato (Foto n. 22). La pavimentazione interna è in piastrelle mentre la scala interna è rifinita in marmo.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e le persiane in alluminio verniciato. Le porte sono tamburate senza vetri.

L'impianto elettrico è sottotraccia ma non è presente il certificato di conformità. Non esistono altresì i certificati degli altri impianti tecnologici. Non è presente l'impianto di riscaldamento ma esiste il sistema di tubazioni che consente una pronta installazione dei radiatori. Una caldaia a gas, di cui la signora non ha voluto fornire il codice catasto né la potenza, è preposta al riscaldamento dell'acqua sanitaria.

**BENE 19 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SARROCH (CA) – SUL LATO DESTRO IN FONDO ALLA VIA A. VOLTA, F. 28, MAPP. 637, SUB 61**

VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 15/05/2019 alle ore 9:50 si è proceduto al sopralluogo del posto auto scoperto pignorato situato in Sarroch in fondo alla via Alessandro Volta sul suo lato sinistro, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 637, subalterno 61 (vedi elaborato planimetrico allegato).

Il posto auto scoperto, censito incatasto come C/6 ha una superficie pari a mq 11.00 (Foto n. 23).

**BENE 20 – ABITAZIONE UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 13U, F. 28, MAPP. 637, SUB 62**

VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 18/05/2019 alle ore 12:30 si è proceduto al sopralluogo dell'immobile pignorato situato in Sarroch, con accesso al n. 13U di via Alessandro Volta, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 637, subalterno 62. Il signor \_\_\_\_\_ affittuario del locale, ha permesso il sopralluogo nell'immobile e ha dichiarato di aver stipulato un contratto preliminare di compravendita nonché di essere in possesso delle ricevute che attesterebbero l'acquisto dell'immobile.

L'unità residenziale, censita in catasto come abitazione A/2, di superficie calpestabile pari a mq 63.00, superficie lorda di mq 82.00 e superficie coperta pari a mq 54.00, è in condizioni di manutenzione complessivamente buone e si sviluppa su due livelli. Un zona di ingresso consente di accedere ad un bagno (Foto n. 24) ed al soggiorno-cucina (Foto n. 25) che è dotato di due portefinestre che immettono su una veranda (Foto n. 26) di superficie calpestabile pari mq 13,00. Una scala interna conduce al primo piano



dove un disimpegno permette l'accesso al bagno (Foto n. 27) e alle due camere da letto (Foto n. 28-29). Le camere affacciano su di un'ampia veranda (Foto n. 26) delle stesse dimensioni di quella esistente al piano sottostante.

Le pareti esterne (Foto n. 30) sono state realizzate in laterizio Isotex intonacato. La pavimentazione interna è in mattonelle e la scala interna ha le pedate e le alzate in marmo.

Le persiane in alluminio sono in alluminio verniciato e così pure gli infissi dotati di vetrocamera. Le porte sono tamburate senza vetri.

L'impianto elettrico è sottotraccia ma non è presente il certificato di conformità. Non esistono altresì i certificati degli altri impianti tecnologici. Il sig. \_\_\_\_\_ sostiene che le pompe di calore e la caldaia a gas per il riscaldamento dell'acqua sanitaria sono state acquistate e installate a sue spese e non ha fornito indicazioni relative alla potenza, rendimento e codice catasto delle stesse.

### **BENE 21 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SARROCH (CA) – IN VIA A. VOLTA, F. 28, MAPP. 637, SUB 63**

#### VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 15/05/2019 alle ore 9:50 si è proceduto al sopralluogo del posto auto scoperto situato in Sarroch in prossimità dell'angolo relativo all'incrocio tra la via A. Volta e il vico Volta sul suo lato sinistro, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 637, subalterno 63 (vedi elaborato planimetrico allegato).

Il posto auto scoperto, censito incatasto come C/6 ha una superficie pari a mq 11.00 (Foto n. 31).

### **BENE 22 – ABITAZIONE UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 23, F. 28, MAPP. 637, SUB 68**

#### VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 15/05/2019 alle ore 10:00 si è proceduto al sopralluogo dell'immobile pignorato situato in Sarroch, con accesso al n. 23 di via Alessandro Volta, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 637, subalterno 68 (vedi elaborato planimetrico allegato). Il signor \_\_\_\_\_ affittuario del locale, ha permesso il sopralluogo nell'immobile e non ha rilasciato dichiarazioni.

L'unità residenziale, censita in catasto come abitazione A/2, di superficie calpestabile pari a mq 63.00, superficie lorda di mq 82.00 e superficie coperta pari a mq 54.00, è in condizioni di manutenzione complessivamente buone e si sviluppa su due livelli. Una zona di ingresso consente di accedere ad un bagno (Foto n. 32) ed al soggiorno (Foto n. 33) con angolo cottura. Le due portefinestre presenti nel soggiorno consentono l'accesso ad una veranda coperta (Foto n. 38) di superficie calpestabile pari a mq 13,00. Dalla veranda si ha accesso alla corte interna esclusiva di superficie calpestabile pari a mq 25.00 (superficie lorda 26 mq).

Una scala interna conduce al primo piano dal quale dove un disimpegno consente l'accesso al bagno (Foto n. 35) e alle due camere da letto (Foto n. 36-37). Le camere affacciano su di un'ampia veranda (Foto n. 38) delle stesse dimensioni di quella esistente al piano sottostante.

Le pareti (Foto n. 40) sono state realizzate in laterizio Isotex intonacato. La pavimentazione interna è in mattonelle e la scala interna in marmo.

Le persiane sono in alluminio verniciato e così pure i serramenti dotati di vetrocamera. Le porte sono tamburate senza vetri.

L'impianto elettrico è sottotraccia ma non è presente il certificato di conformità. Non esistono altresì i certificati degli altri impianti tecnologici. La casa è riscaldata da un impianto a gas con elementi radianti in alluminio, la stessa caldaia di cui il sig. \_\_\_\_\_ non ha fornito indicazioni relative alla potenza, rendimento e codice catasto, è utilizzata per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

### **BENE 23 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SARROCH (CA) – SUL LATO DESTRO IN FONDO ALLA VIA A. VOLTA, F. 28, MAPP. 637, SUB 69**

#### VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 15/05/2019 alle ore 9:55 si è proceduto al sopralluogo del posto auto scoperto pignorato situato in Sarroch in fondo alla via Alessandro Volta sul suo lato sinistro, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 637, subalterno 69 (vedi elaborato planimetrico allegato).

Il posto auto scoperto, censito incatasto come C/6 ha una superficie pari a mq 11.00 (Foto n. 23).

**BENE 24 – ABITAZIONE UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 13, F. 28, MAPP. 637, SUB 70**  
VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 18/05/2019 alle ore 12:150 si è proceduto al sopralluogo dell'immobile pignorato situato in Sarroch, con accesso al n. 13 di via Alessandro Volta 13, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 637, subalterno 70 (vedi elaborato planimetrico allegato). Il signor \_\_\_\_\_ parente della rappresentante legale della \_\_\_\_\_, signora \_\_\_\_\_ si è reso disponibile a consentire l'accesso.

L'unità residenziale, censita in catasto come abitazione A/2, di superficie calpestabile pari a mq 63.00, superficie lorda di mq 82.00 e superficie coperta pari a mq 54.00, non è stata rifinito in tutte le sue parti. Infatti mancano i serramenti esterni, i lavandini dei bagni e la pavimentazione delle scale interne. Un zona di ingresso consente di accedere ad un bagno (Foto n. 41) ed al soggiorno con angolo cottura (Foto n. 42). Le due portefinestre presenti nel soggiorno consentono l'accesso ad una veranda coperta (Foto n. 43) di superficie calpestabile pari mq 13,00.

Una scala interna senza rifiniture conduce ad un disimpegno al primo piano dal quale si accede al bagno (Foto n. 44) e alle due camere da letto (Foto n. 45-46). Le camere affacciano su di un'ampia veranda (Foto n. 43) delle stesse dimensioni di quella esistente al piano sottostante.

Le pareti (Foto n. 47) sono state realizzate in laterizio Isotex intonacato. La pavimentazione interna è in mattonelle. Le persiane in alluminio sono in alluminio verniciato e le porte, quelle presenti, sono tamburate senza vetri, mentre mancano gli infissi esterni. L'APE è stato redatto supponendo la presenza di serramenti in legno con doppi vetri.

L'impianto elettrico è sottotraccia ma non è presente il certificato di conformità. Non esistono altresì i certificati degli altri impianti tecnologici. Non è presente l'impianto di riscaldamento ne quello per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

**BENE 25 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SARROCH (CA) IN FONDO VIA A. VOLTA, F. 28, MAPP. 637, SUB 71**

VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 15/05/2019 alle ore 9:00 si è proceduto al sopralluogo del posto auto scoperto situato in Sarroch in prossimità dell'angolo relativo all'incrocio tra la via A. Volta e il vico Volta sul suo lato destro, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 637, subalterno 71 (vedi elaborato planimetrico allegato).

Il posto auto scoperto, censito incatasto come C/6 ha una superficie pari a mq 11.00 (Foto n. 48).

**BENE 26 - TERRENO UBICATO A SARROCH (CA) – LOTTIZZAZIONE “LA PORTA D’ORO” F. 28, MAPP. 546**

VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 15/05/2019 alle ore 8:45 si è proceduto al sopralluogo del terreno ubicato in località “Genniauri” a Sarroch, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 546 (vedi elaborato planimetrico allegato).

Il terreno di Ha 00.45.34 si estende lungo il muro di contenimento in c.a. posto a monte del lotto n.1 del sub comparto A della lottizzazione (Foto n. 1) della quale costituisce il limite sud. Esso presenta una conformazione in pendenza e in catasto terreni è attualmente classificato come mandorleto per 4534.00 mq, con reddito dominicale pari a 21.07 euro e reddito agrario 10.54 euro, e seminativo per i restanti 300 mq, con reddito dominicale pari a 0.93. Euro e reddito agrario 0,77 euro. Allo stato attuale il terreno ricade in zona G1a (Parchi Urbani In Area Protetta) del PUC e quindi soggetta a vincolo paesaggistico del PPR (Fascia Costiera - Macchia, dune e aree umide).

**BENE 27 – LOTTO DI AREA FABBRICABILE UBICATA A SARROCH (CA) – LOTTIZZAZIONE “LA PORTA D’ORO” F. 28, MAPP. 580**

VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 15/05/2019 alle ore 8:50 si è proceduto al sopralluogo del terreno ubicato in località “Genniauri” a Sarroch facente parte della lottizzazioni , individuabile catastalmente al foglio 28, particella 580 (vedi elaborato planimetrico allegato).

Il lotto confina ad est con i fabbricati della lottizzazione ed ad ovest con il lotto fabbricabile mappa 580 (Foto n. 2). Esso presenta una conformazione in leggera pendenza e in catasto terreni è attualmente classificato come mandorleto per 900.00 mq, con reddito dominicale pari a 4.18 euro e reddito agrario o 2.09 euro, e seminativo per i restanti 300 mq, con reddito dominicale pari a 0.93. Euro e reddito agrario 10.54 euro. Allo stato attuale è un terreno incolto.

**BENE 28 – LOTTO DI AREA FABBRICABILE UBICATA A SARROCH (CA) – LOTTIZZAZIONE “LA PORTA D’ORO” F. 28, MAPP. 583**

VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 15/05/2019 alle ore 8:50 si è proceduto al sopralluogo del terreno ubicato in località “Genniauri” a Sarroch facente parte della lottizzazioni , individuabile catastalmente al foglio 28, particella 583 (vedi elaborato planimetrico allegato).

Il lotto confina ad ovest con i fabbricati della lottizzazione e ad est con il lotto fabbricabile mappale 583 (Foto n. 3). Esso presenta una conformazione in leggera pendenza e in catasto terreni è attualmente classificato come mandorleto per 220.00 mq, con reddito dominicale pari a 1.02 euro e reddito agrario 6.20 euro, e seminativo per i restanti 300 mq, con reddito dominicale pari a 0.93. Euro e reddito agrario 0,51 euro. Allo stato attuale è un terreno incolto.

**BENE 29 – LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 13X, F. 28, MAPP. 637, SUB 36**

VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 17/07/2019 alle ore 20:20 si è proceduto al sopralluogo dell'immobile pignorato situato in Sarroch, con accesso al n. 13X di via Alessandro Volta, individuabile catastalmente al foglio 28, particella 689, subalterno 36. Il sign , parente della rappresentante legale della Vento s.r.l., signora , si è reso disponibile a consentire l’accesso nel locale. Il locale censito in catasto come deposito C/2 di superficie calpestabile pari a mq 47.00, superficie lorda di mq 55.00.

Il locale non risulta rifinito in quanto mancano gli intonaci e le tinteggiature. (Foto n. 110-111).

L'impianto elettrico non è presente.

DESCRIZIONE

**RISPOSTA AL QUESITO N.4**

*“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene;*



c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato"

La descrizione degli immobili contenuta nel pignoramento è conforme alla descrizione attuale del bene, ad eccezione di piccole differenze riscontrate nel mappale 637 sub 59 che non comportano aumento di superficie lorda né aumento di volume. Infatti la scala a chiocciola che conduce al seminterrato prevista in progetto è stata sostituita da una scala a due rampe.

#### RISPOSTA AL QUESITO N.5

*"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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate"*

Non è necessario procedere a variazioni per l'aggiornamento del catasto della quasi totalità delle unità immobiliari con l'eccezione dell'aggiornamento di quella censita al foglio 28, mappale 637 sub 59.

#### CONSISTENZA

Per la determinazione della superficie commerciale si è utilizzato come riferimento la Norma UNI 10750/2005 "Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate" che, per quanto non sia Norma di Legge, costituisce un chiaro riferimento per gli operatori del settore immobiliare. Inoltre i criteri indicati in questa Norma sono del tutto analoghi a quelli utilizzati dalla Camera di Commercio di Cagliari e dall'Agenzia del territorio.

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i seguenti criteri:

100% delle superfici calpestabili;

100% dei muri perimetrali esterni;

50% dei muri perimetrali comuni;

100% delle pareti divisorie interne;

60% di Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)

60% delle verande;

25% di balconi lastrici solari fino a 25 mq + 10% dell'eccedenza;

35% di terrazze e loggiati fino a 25 mq + 10% dell'eccedenza;

10% di giardini e aree di pertinenza fino a 25 mq + 2% dell'eccedenza.

**BENE 1 - abitazione ubicata a Sarroch (CA) - via A. Volta, 24E, F. 28, mapp. 689, sub 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	2,70 m	Terra e

Verande	26.00 mq	27.00 mq	0.6	16.02 mq	0,00 m	primo Terra e Primo
Corte esclusiva	27.00 mq	33.75 mq	0.1 e 0.02	2.675 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,09 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>100,09 mq</b>		

BENE 2 - abitazione ubicata a Sarroch (CA) - via A. Volta, 38, f. 28, mapp. 689, sub 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	82,50 mq	1,00	82,00 mq	2,70 m	Terra e primo
Verande	26.00 mq	27.00 mq	0.6	16.20 mq	0,00 m	Terra e Primo
Corte esclusiva	27.00 mq	33.75 mq	0.1 e 0.02	2.675 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,09 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>100,09 mq</b>		

BENE 3 - abitazione ubicata a Sarroch (CA) - via A. Volta, 38B, F. 28, mapp. 689, sub 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	2,70 m	Terra e primo
Verande	26.00 mq	27.00 mq	0.6	16.20 mq	0,00 m	Terra e Primo
Corte esclusiva	65.00 mq	69.00 mq	0.1 e 0.02	3.38 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>101,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>101,58 mq</b>		

BENE 4 - abitazione ubicata a Sarroch (CA) - via A. Volta, 38A, F. 28, mapp. 689, sub 7



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	2,70 m	Terra e primo
Verande	26,00 mq	27,00 mq	0.6	16. 20 mq	0,00 m	Terra e Primo
Corte esclusiva	19.50 mq	23.00 mq	0.1 e 0.02	2.30 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>100,50 mq</b>		

BENE 5 - abitazione ubicata a Sarroch (CA) - via A. Volta, 24, F. 28, mapp. 689, sub 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	2,70 m	Terra e primo
Verande	26,00 mq	27,00 mq	0.6	16. 20 mq	0,00 m	Terra e Primo
Corte esclusiva	37,00 mq	41,00 mq	0.1 e 0.02	2.82 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>101,02 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>101,02 mq</b>		

BENE 6 - Locale di deposito ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, 38C, F. 28, mapp. 689, sub 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	41,00 mq	55,50 mq	1,00	55,50 mq	2,70 m	Terra
Corte esclusiva	51,00 mq	54,00 mq	0.1 e 0.02	3,08 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,58 mq</b>		

BENE 7 - locale di deposito ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, 40, F. 28, mapp. 689, sub 13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	47,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	2,70 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

BENE 8 - posto auto coperto ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, 36, F. 28, mapp. 689, sub 14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	17,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

BENE 9 - posto auto coperto ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, 34, F. 28, mapp. 689, sub 15

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	18,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

BENE 10 - posto auto coperto ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, 32, F. 28, mapp. 689, sub 16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	17,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 22,00 mq

BENE 11 - posto auto coperto ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, 30, F. 28, mapp. 689, sub 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	17,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,70 m	Terra

Totale superficie convenzionale: 22,00 mq

Incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 22,00 mq

BENE 12 - posto auto coperto ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, 28, F. 28, mapp. 689, sub 18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	17,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,70 m	Terra

Totale superficie convenzionale: 22,00 mq

Incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 22,00 mq

BENE 13 - posto auto coperto ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, 26, F. 28, mapp. 689, sub 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	17,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq		Terra

Totale superficie convenzionale: 20,00 mq

Incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 20,00 mq

BENE 14 - posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, F. 28, mapp. 689, sub 23

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

BENE 15 - posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, F. 28, mapp. 689, sub 24

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

BENE 16 - abitazione ubicata a Sarroch (CA) - via A. Volta, 13M, F. 28, mapp. 637, sub 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	2,70 m	Terra e primo
Verande	26,00 mq	27,00 mq	0,6	16,20 mq	0,00 m	Terra e Primo
Corte esclusiva	53,00 mq	57,00 mq	0,1 e 0,02	3,14 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				101,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,34 mq		

BENE 17 - posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, F. 28, mapp. 637, sub 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	20,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		



Incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 20,00 mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

BENE 18 - abitazione ubicata a Sarroch (CA) - via A. Volta, 21, F. 28, mapp. 637, sub 59

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	2,70 m	Terra e primo
Verande	26,00 mq	27,00 mq	0.6	16.20 mq	0,00 m	Terra e Primo
Cantina	54,00	54,00	0.6	32.40	2.70	seminterrato
Corte esclusiva	110.00 mq	136.50 mq	0.1 e 0.02	4.73 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				135,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				135,33 mq		

BENE 19 - posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, F. 28, mapp. 637, sub 61

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

Bene 20 - abitazione ubicata a Sarroch (CA) - via A. Volta, 13U, F. 28, mapp. 637, sub 62

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	2,70 m	Terra e primo
Verande	26,00 mq	27,00 mq	0.6	16.20 mq	0,00 m	Terra e Primo



Totale superficie convenzionale: 98,20 mq  
 Incidenza condominiale: 0,00 %  
 Superficie convenzionale complessiva: 98,20 mq



BENE 21 - posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, F. 28, mapp. 637, sub 63

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

BENE 22 - abitazione ubicata a Sarroch (CA) - via A. Volta, 23, f. 28, mapp. 637, sub 68

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	2,70 m	Terra e primo
Verande	26,00 mq	27,00 mq	0,6	16,20 mq	0,00 m	Terra e Primo
Corte esclusiva	25,00 mq	26,00 mq	0.1 e 0.02	2,52 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				100,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				100,72 mq		

BENE 23 - posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, F. 28, mapp. 637, sub 69

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		



**Superficie convenzionale complessiva: 11,00 mq**

**BENE 24 - abitazione ubicata a Sarroch (CA) - via A. Volta, 13, F. 28, mapp. 637, sub 70**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	2,70 m	Terra e primo
Verande	26,00 mq	27,00 mq	0,6	16,20 mq	0,00 m	Terra e Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,20 mq</b>		

**BENE 25 - posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, F. 28, mapp. 637, sub 71**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq		Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,00 mq</b>		

**BENE 26 - terreno ubicato a Sarroch (CA) - lottizzazione "La Porta d'Oro" F. 28, mapp. 546**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	4534 mq	4534 mq	1,00	4534 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4534,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4534,00 mq</b>		

**ASTE GIUDIZIARIE.it**



BENE 27 - lotto di area fabbricabile ubicata a Sarroch (CA) – lottizzazione “La Porta d’Oro” F. 28, mapp. 580

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Posto auto scoperto	900 mq	900 mq	1,00	900 mq
Totale superficie convenzionale:				900,00 mq
Incidenza condominiale:				0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:				900,00 mq

BENE 29 - lotto di area fabbricabile ubicata a Sarroch (CA) – lottizzazione “La Porta d’Oro” F. 28, mapp. 583

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Posto auto scoperto	300 mq	300 mq	1,00	300 mq
Totale superficie convenzionale:				300,00 mq
Incidenza condominiale:				0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:				900,00 mq

BENE 29 - Deposito ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, 13X, F. 28, mapp. 637, sub 36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	2,70 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE 1 - abitazione ubicata a Sarroch (CA) - via A. Volta, 24E, F. 28, mapp. 689, sub 3



**Catasto fabbricati (CF)****Dati identificativi****Dati di classamento**

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	689	3		A2	6	4.5 vani	82.00	278,89	T-1	

BENE 2 - abitazione ubicata a Sarroch (CA) - via A. Volta, 38, F. 28, mapp. 689, sub 4

**Catasto fabbricati (CF)****Dati identificativi****Dati di classamento**

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	689	4		A2	6	4.5 vani	82.00	278,89	T-1	

BENE 3 - abitazione ubicata a Sarroch (CA) - via A. Volta, 38B, F. 28, mapp. 689, sub 6

**Catasto fabbricati (CF)****Dati identificativi****Dati di classamento**

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	689	6		A2	6	4.5 vani	82.00	278,89	T-1	

BENE 4 - abitazione ubicata a Sarroch (CA) - via A. Volta, 38A, F. 28, mapp. 689, sub 7

**Catasto fabbricati (CF)****Dati identificativi****Dati di classamento**

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

28 689 7 A2 6 4.5 vani 82.00 278,89 T-1



BENE 5 - abitazione ubicata a Sarroch (CA) - via A. Volta, 24, F. 28, mapp. 689, sub 8

**Catasto fabbricati (CF)**

**Dati identificativi**

**Dati di classamento**

Sezion e	Fogli o	Par t.	Sub .	Zon a Cen s.	Categor ia	Class e	Consisten za	Superfic ie catastal e	Rendit a	Pian o	Graffat o
28	689		8		A2	6	4.5 vani	82.00	278,89	T-1	

BENE 6 – locale di deposito ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, 38C, F. 28, mapp. 689, sub 12

**Catasto fabbricati (CF)**

**Dati identificativi**

**Dati di classamento**

Sezion e	Fogli o	Par t.	Sub .	Zon a Cen s.	Categor ia	Class e	Consisten za	Superfic ie catastal e	Rendit a	Pian o	Graffat o
28	689		12		C/2	1	47 mq	61.00	92,24	T	



BENE 7 – locale di deposito ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, 40, f. 28, mapp. 689, sub 13

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Dati di classamento

Sezion e	Fogli o	Par t.	Sub .	Zon a Cen s.	Categor ia	Class e	Consisten za	Superfic ie catastal e	Rendit a	Pian o	Graffat o
-------------	------------	-----------	----------	-----------------------	---------------	------------	-----------------	---------------------------------	-------------	-----------	--------------

28	689		13		C/2	1	47 mq	55.00	92,24	T	
----	-----	--	----	--	-----	---	-------	-------	-------	---	--

BENE 8 – posto auto coperto ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, 36, F. 28, map. 689, sub 14

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Dati di classamento

Sezion e	Fogli o	Par t.	Sub .	Zon a Cen s.	Categor ia	Class e	Consisten za	Superfic ie catastal e	Rendit a	Pian o	Graffat o
-------------	------------	-----------	----------	-----------------------	---------------	------------	-----------------	---------------------------------	-------------	-----------	--------------

28	689		14		C/6	1	17 mq	21.00	31,61	T	
----	-----	--	----	--	-----	---	-------	-------	-------	---	--

BENE 9 – posto auto coperto ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, 34, F. 28, map. 689, sub 15

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Dati di classamento

Sezion e	Fogli o	Par t.	Sub .	Zon a Cen s.	Categor ia	Class e	Consisten za	Superfic ie catastal e	Rendit a	Pian o	Graffat o
-------------	------------	-----------	----------	-----------------------	---------------	------------	-----------------	---------------------------------	-------------	-----------	--------------

28	689		15		C/6	1	18 mq	23.00	33,47	T	
----	-----	--	----	--	-----	---	-------	-------	-------	---	--

BENE 10 – posto auto coperto ubicato a Sarroch (CA) via A. Volta, 32, F. 28, map. 689, sub 16

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Dati di classamento

Sezion	Fogli	Par	Sub	Zon a	Categor	Class	Consisten	Superfic ie	Rendit	Pian	Graffat
--------	-------	-----	-----	----------	---------	-------	-----------	----------------	--------	------	---------

e	o	t.	.	Cen	ia	e	za	catastal	a	o	o
				s.				e			
28	689	16			C/6	1	17 mq	21.00	31,61	T	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE 11 – posto auto coperto ubicato a Sarroch (CA) via A. Volta, 30, F. 28, map. 689, sub 17**

**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezion	Fogli	Par	Sub	Zon	Categor	Class	Consisten	Superfic	Rendit	Pian	Graffat
e	o	t.	.	a	ia	e	za	ie	a	o	o
				Cen				catatal			
				s.				e			
28	689	17			C/6	1	17 mq	22.00	31,61	T	

**BENE 12 – posto auto coperto ubicato a sarroch (CA) via A. Volta, 28, F. 28, map. 689, sub 18**

**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezion	Fogli	Par	Sub	Zon	Categor	Class	Consisten	Superfic	Rendit	Pian	Graffat
e	o	t.	.	a	ia	e	za	ie	a	o	o
				Cen				catatal			
				s.				e			
28	689	18			C/6	1	17 mq	21.00	33,47	T	

**BENE 13 – posto auto coperto ubicato a Sarroch (CA) via A. Volta, 26, F. 28, map. 689, sub 19**

**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezion	Fogli	Par	Sub	Zon	Categor	Class	Consisten	Superfic	Rendit	Pian	Graffat
e	o	t.	.	a	ia	e	za	ie	a	o	o
				Cen				catatal			
				s.				e			
28	689	19			C/6	1	17 mq	22.00	31,61	T	

**BENE 14 – posto auto coperto ubicato a sarroch (CA) via A. Volta, 36, F. 28, map. 689, sub 23**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Par t.	Sub .	Zon a Cen s.	Categor ia	Class e	Consisten za	Superfic ie catastal e	Rendit a	Pian o	Graffat o
	28	689	23		C/6	1	11.00 mq	11.00	31,61	T	

**BENE 15 – posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) via A. Volta, F. 28, map. 689, sub 24**

**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Par t.	Sub .	Zon a Cen s.	Categor ia	Class e	Consisten za	Superfic ie catastal e	Rendit a	Pian o	Graffat o
	28	689	24		C/6	1	11.00 mq	11.00	31,61	T	

**BENE 16 - abitazione ubicata a Sarroch (CA) - via A. Volta, 13M, F. 28, mapp. 637, sub 11**

**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Par t.	Sub .	Zon a Cen s.	Categor ia	Class e	Consisten za	Superfic ie catastal e	Rendit a	Pian o	Graffat o
	28	637	11		A2	6	5 vani		309,87	T-1	

**BENE 17 – posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) via A. Volta, F. 28, map. 689, sub 43**

**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Par t.	Sub .	Zon a Cen s.	Categor ia	Class e	Consisten za	Superfic ie catastal e	Rendit a	Pian o	Graffat o

28 689 43 C/6 1 20.00 mq 20.00 37,18 S



**BENE 18 - abitazione ubicata a Sarroch (CA) - via A. Volta, 21, F. 28, mapp. 637, sub 59**

**Catasto fabbricati (CF)**

**Dati identificativi**

**Dati di classamento**

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Superfici e catastale	Rendita	Piano
	28	637	59		A2	6	5 vani	110.00	309,87	S-T-1

**BENE 19 - posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, F. 28, map. 637, sub 61**

**Catasto fabbricati (CF)**

**Dati identificativi**

**Dati di classamento**

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	637	61		A2	6	11.00 mq	11.00	20,45		

**BENE 20 - abitazione ubicata a Sarroch (CA) - via A. Volta, 13U, F. 28, mapp. 637, sub 62**

**Catasto fabbricati (CF)**

**Dati identificativi**

**Dati di classamento**

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	637	62		A2	6	4.5 vani	81.00	278,89	T-1	

**BENE 21 - posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, F. 28, map. 637, sub 63**

**Catasto fabbricati (CF)**

**Dati identificativi**

**Dati di classamento**



Sezione	Fogli	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	637	63		A2	6	11.00 mq	11.00	20,45		

**BENE 22 - abitazione ubicata a Sarroch (CA) - via A. Volta, 23, F. 28, mapp. 637, sub 68**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Fogli	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	637	62		A2	6	4.5 vani	82.00	278,89	T-1	

**BENE 23 - posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, F. 28, map. 637, sub 69**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Fogli	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	637	63		A2	6	13.00 mq	13.00	24,17		

**BENE 24 - abitazione ubicata a Sarroch (CA) - via A. Volta, 13, F. 28, mapp. 637, sub 70**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Fogli	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	637	62		A2	6	4.5 vani	82.00	278,89	T-1	

Firmato Da: RACCOIS PIERANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c0dfb959fd0b697452f8f597eb5de54

BENE 25 - posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, F. 28, map. 637, sub 71

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Dati di classamento

Sez.ione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	637	63		A2	6	11.00 mq	11.00	20,45		

BENE 26 - Terreno ubicato a Sarroch (CA) - lottizzazione "La Porta d'Oro" F. 28, mapp. 546

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Classe	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agraro
	28	546			2	4534 mq	21,07	10,54

BENE 27 - Terreno ubicato a Sarroch (CA) - lottizzazione "La Porta d'Oro" F. 28, mapp. 580

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Classe	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agraro
	28	580			2	900 mq	4,18	2,09

BENE 28 - Terreno ubicato a Sarroch (CA) - lottizzazione "La Porta d'Oro" F. 28, mapp. 546

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Classe	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agraro
	28	583			2	220 mq	1,02	0,51

BENE 29 - Deposito ubicato a Sarroch (CA) - via A. Volta, 13X, F. 28, mapp. 637, sub 36



### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi					Dati di classamento					
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	28	637	36		C/2	1	47 mq	55.00 mq	92,24	S

#### RISPOSTA AL QUESITO N.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 urbanistica-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'art. 40 della L.47/85, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della L.28 febbraio 1985, n.47 ovvero articolo 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali”;

#### NORMATIVA URBANISTICA

Premesso che l'ufficio tecnico di Edilizia privata ha sostenuto di non avere ricevuto la prima richiesta di accesso agli atti inviata per posta certificata e indirizzata al protocollo (regolarmente accettata il 06/05/2019 alle ore 21:36:11), all'ing. Gianluca Lilliu. Una seconda richiesta è stata recapitata a mano, in data 08/07/2019 n. 8035 di protocollo. Poiché dall'Amministrazione non pervenivano risposte in merito, una terza richiesta è stata inviata con posta certificata il 22/07/19 e il 29/07/19 il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico di edilizia privata dove ha potuto finalmente visionare una parte dei documenti, senza poterne però avere copia in quanto il responsabile del servizio, il geom. Stefano Picci, era in ferie.

Poiché lo stesso geometra, contattato telefonicamente il 6/8/19, ha sostenuto che una parte dei documenti richiesti sono di competenza del SUAPE e che la richiesta andava indirizzata anche a tale ufficio, è stata inviata, lo stesso giorno, una quarta richiesta di accesso tramite posta certificata. Finalmente il 26/08/2019 si è potuto ritirare la documentazione predisposta dall'ufficio tecnico. Tuttavia non è stato possibile parlare con l'ing. Gianluca Lilliu, il responsabile dell'ufficio tecnico in ferie fino al 27 settembre, per ottenere i necessari chiarimenti sui motivi per i quali lottizzazione La Porta D'Oro comparto C - sub comparto A si trova attualmente sotto esame di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Dopo un breve colloquio telefonico con la dott. ssa Anna Maria Badas, l'ingegnere che si è occupata della richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica presentata dalla società

., il sottoscritto, in data 23/08/19, ha inviato richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio Relazioni con il Pubblico della Direzione generale della Pianificazione Urbanistica territoriale e della Vigilanza delle province di Cagliari e di Carbonia-Iglesias volta ad ottenere la relativa documentazione.

Dall'esame della documentazione raccolta fino ad allora e dal colloquio con l'ing. Badas e l'ing. Spanedda, responsabile dell'ufficio, avvenuto in data 27/08/2019 presso la Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica territoriale e della Vigilanza risulta quanto segue.

Tutti i beni oggetto di pignoramento fanno parte dei **lotti 1** (mappale 637) e **2** (mappale 689) del sub comparto "A" della lottizzazione "La Porta d'Oro" inserita nel comparto C. La lottizzazione ricade nella zona di espansione **C\***, che comprende le aree inserite in lottizzazioni approvate e convenzionate e che presenta i seguenti indici urbanistici.

- L'Indice di fabbricabilità territoriale è 1,0 mc/mq.
- L'altezza massima di m. 9,00;
- I distacchi minimi tra le superfici finestrate degli edifici metri 10,00;
- Il distacco dal confine metri 5,00;
- Il rapporto minimo tra area coperta e area del lotto di pertinenza e dell'edificio di 1/3;
- I distacchi dall'asse stradale non inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio prospettante e comunque non inferiore a m. 5,00; tale distacco vale anche per le recinzioni dei lotti;
- Ogni lotto dispone di idonee aree per la sosta privata, nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione e sistemazione a verde delle parti del lotto non utilizzate dall'edificazione.

La lottizzazione comparto C è stata approvata definitivamente con **delibera n. 5** (di cui si allega copia) del Consiglio Comunale nel 2003, la concessione n. **48** (di cui si allega copia) relativa alle opere di urbanizzazione del sub comparto A risalgono al 14/07/2005 e gli interventi sono stati assentiti nel **lotto n° 1** con C.E. n. **82** (di cui si allega copia) del 24.11.2006 e Variante con C.E. n. **41** (di cui si allega copia) del 01/10/2010 e nel **lotto n° 2** con C.E. n. **83** (di cui si allega copia) del 24/11/2006 e Variante tramite **DUUAP** (di cui si allega copia) **prot. 5454** del 05.06.2009.

#### Regolarità edilizia e urbanistica

Dalle verifiche effettuate dagli uffici della **Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia Servizio tutela del paesaggio e vigilanza province di Cagliari e di Carbonia – Iglesias** in seguito alla richiesta di **Accertamento di conformità paesaggistica** fatta dalla ., risulta che:

- le aree su cui sono stati realizzati i beni oggetto di pignoramento, il sub comparto A, risultano inserite nella cartografia come area soggetta a vincolo paesaggistico per effetto del D.A.P.I. n. TPUC/33 del 06/04/1990 – **Dichiarazione di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo** e inserite negli elenchi di cui all'art. 2 della Legge 1497 del 29 giugno 1939. Tuttavia risulterebbe una discrepanza tra la descrizione verbale dell'area soggetta a vincolo e la sua traduzione sulla cartografia. Infatti parrebbe che la descrizione escluda la lottizzazione dal vincolo, mentre in cartografia risulta inclusa. Sono in corso degli accertamenti e gli uffici della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia hanno inviato una nota al Ministero per ottenere chiarimenti in merito. Potrebbe essere quindi che l'area non risulti soggetta a tale vincolo perché in presenza di differenze tra la descrizione dell'area e la cartografia, sarebbe valida la descrizione verbale. Questa è la tesi dell'avv. Enrico Salone, il professionista incaricato dal Comune di Sarroch per esprimere un parere sull'argomento.

- le opere realizzate nei lotti 1 e 2 hanno comportato un aumento di volumetria in entrambi i lotti e il muro di contenimento che costituisce anche il confine di una parte dei fabbricati che fanno parte del lotto 2 (mappale 689) è stato realizzato in difformità rispetto al progetto approvato perché ricade in zona **G1a** (PARCHI URBANI IN AREA PROTETTA) non pianificata del PUC e quindi soggetta a vincolo paesaggistico del PPR (Fascia Costiera - Macchia, **dune e aree umide**). Inoltre tutta l'area su cui insiste la lottizzazione farebbe parte della **Fascia Costiera del Piano Paesaggistico Regionale (PPR)**, rispettivamente nelle sotto zone **Area Rispetto Sito Inquinato ed Espansioni recenti**.

Poiché agli atti d'ufficio non sono stati rinvenuti riferimenti alle **autorizzazioni** ex art. 146 del D. Lgs. 42/04, l'autorità di vigilanza chiede (risposta del 19/02/2018. **Prot. 6878**, di cui si allega copia) chiarimenti e integrazioni di documentazione alla Società e al Comune di Sarroch.

Posto che il vincolo paesaggistico ministeriale di bene di notevole interesse pubblico non sussista per le ragioni su esposte, rimarrebbe da dimostrare che la lottizzazione è esclusa dal vincolo della **Fascia Costiera del Piano Paesaggistico Regionale (PPR)** in quanto realizzata in tutto o in parte in zona omogenea C immediatamente contigua al tessuto urbano consolidato con Piano attuativo efficace (cfr art. 19 comma 3 lett. b) e già realizzato almeno in parte prima del 24/05/2006, data a partire dalla quale si applicano le norme di salvaguardia previste dal **PPR**.

L'Amministrazione comunale di Sarroch, assistita dal legale Enrico Salone, sostiene che queste condizioni sussistano in quanto la concessione n. **48** per le opere di urbanizzazione è datata 14/07/2005 e i lavori sono iniziati 23/12/2005, come risulta da apposito verbale (di cui si allega copia) firmato  
 rappresentante di \_\_\_\_\_ ingegneri responsabili e direttore dei lavori.

La Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia delle province di Cagliari e di Carbonia-Iglesias afferma però (comunicazione di cui si allega copia del 27/08/2019 prot. 31750) che il Piano attuativo è considerato **"realizzato almeno in parte"** quando si è dato avvio effettivo ai lavori con conseguente modificazione dello stato dei luoghi. Poiché dalle foto aeree regionali del luglio del 10/06/2006 (circa sei mesi dopo la comunicazione di inizio lavori al Comune) non risulterebbe alcuna modificazione dello stato dei luoghi, se non la pulizia delle strade, la stessa ha sospeso l'esame della pratica di Accertamento di conformità paesaggistica, in attesa che l'Amministrazione comunale o la società \_\_\_\_\_ dimostrino con i chiarimenti del caso che i lavori erano effettivamente cominciati prima del 24/05/2006.

La Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale (nota allegata del 27/08/2019) si è comunque resa disponibile, stante la complessità della vicenda e l'interesse generale, in relazione alla porzione di territorio interessato, ad un incontro operativo con l'Amministrazione comunale di Sarroch.

In conclusione allo stato attuale la lottizzazione non risulterebbe sanabile a meno che l'Amministrazione comunale non riesca a dimostrare che i lavori per la realizzazione della lottizzazione sono cominciati effettivamente prima dell'entrata in vigore della legge del 24/05/2006. Tuttavia il procedimento è ancora in fase di evoluzione e potrebbero verificarsi degli sviluppi, non escluso il ricorso al T.A.R.

Nel caso si dimostrasse che la lottizzazione non era essere sottoposta ai vincoli di cui sopra la stessa risulterebbe sanabile e nessun onere risulterebbe a carico di chi acquistasse i fabbricati in essa costruiti in quanto sono stati costruiti conformemente al progetto e alle varianti presentate a meno di eventuali differenze che rientrerebbero nelle tolleranze consentite, come risulta dalla relazione tecnica allegata all'accertamento di conformità e redatta dall'ing. Gianluca Pilia.

#### **Agibilità/abitabilità certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Per i motivi su esposti i lavori di costruzione delle abitazioni non sono stati completamente conclusi (anche se in realtà esiste un verbale di fine lavori del 23/11/2009 per il lotto 2) e gli immobili non hanno il certificato di agibilità/agibilità, anche quelli che sono stati venduti, prima che venisse alla luce che la lottizzazione potrebbe essere abusiva.



- Non esistono i certificati energetici degli immobile.
- Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici.
- Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti termici.
- Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti idrici.



## TITOLARITÀ

### RISPOSTA AL QUESITO N.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”*

La totalità dei beni pignorati sono costituiti da 29 unità immobiliari ciascuna delle quali costituisce un lotto vendibile e non divisibile.

### RISPOSTA AL QUESITO N.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”*

I beni pignorati sono tutti di proprietà della  
pignorato pro quota.

e tutti gli immobili non sono



## RISPOSTA AL QUESITO N.

*“Accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell’art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”*

- **Bene 1** – abitazione di tipo civile censita in catasto urbano al foglio 28, particella **689**, sub **3** – Il locale risulta occupato dalla signora \_\_\_\_\_ che ha dichiarato di essere l’affittuaria. Tuttavia non risulta registrato presso l’ufficio del registro il relativo contratto di locazione e non é stata fatta la comunicazione alla locale di pubblica sicurezza.
- **Bene 2** – abitazione di tipo civile censita in catasto urbano al foglio foglio 28, particella **689**, sub **4** – Il locale risulta occupato dalla signor \_\_\_\_\_ che ha dichiarato di essere l’affittuario, ma non risulta registrato presso l’ufficio del registro il relativo contratto di locazione e non é stata fatta la comunicazione alla locale di pubblica sicurezza.
- **Bene 3** – abitazione di tipo civile censita in catasto urbano al foglio 28, particella **689**, sub **6**, – Il locale risulta occupato dal signor \_\_\_\_\_ che ha dichiarato di aver stipulato un contratto preliminare di compravendita, di cui fornisce copia, e di essere in possesso delle ricevute che attesterebbero il pagamento di una parte dell’immobile. Non risulta registrato presso l’ufficio del registro alcun contratto di locazione e non é stata fatta la comunicazione alla locale di pubblica sicurezza.
- **Bene 4** – abitazione di tipo civile di mq 92 ubicata a Sarroch (CA) censita in catasto al foglio 28, particella **689**, sub **7**, – Il locale risulta occupato dalla signora \_\_\_\_\_ che ha dichiarato di essere l’affittuaria. Tuttavia non risulta registrato presso l’ufficio del registro il relativo contratto di locazione e non é stata fatta la comunicazione alla locale di pubblica sicurezza.
- **Bene 5** – abitazione di tipo civile censita in catasto urbano al foglio 28, particella **689**, sub **8**, – Il locale risulta occupato dalla signora \_\_\_\_\_ che ha dichiarato di aver stipulato un contratto preliminare di compravendita e di essere in possesso delle ricevute che attesterebbero il pagamento di una parte dell’immobile. Non risulta registrato presso l’ufficio del registro alcun contratto di locazione e non é stata fatta la comunicazione alla locale di pubblica sicurezza.
- **Bene 6** – Locale di deposito censito in catasto urbano al foglio 28, particella **689**, sub **12**, – Il locale risulta occupato dal signor \_\_\_\_\_ che ha dichiarato di aver stipulato un contratto preliminare di compravendita e di essere in possesso delle ricevute che attesterebbero il pagamento dell’intero immobile ma di non aver ancora regolarizzato la compravendita con un regolare atto pubblico. Non risulta registrato presso l’ufficio del registro alcun contratto di locazione e non é stata fatta la comunicazione alla locale di pubblica sicurezza.
- **Bene 7** – Locale di deposito censito in catasto urbano al foglio 28, particella **689**, sub **13**, – Il locale non risulta occupato. Non risulta registrato presso l’ufficio del registro alcun contratto di locazione.



- **Bene 8** – Autorimessa ubicata a Sarroch (CA) censita in catasto urbano al foglio 28, particella **689**, sub **14**, – Il locale risulta occupato dal signor \_\_\_\_\_ che ha dichiarato di aver stipulato un contratto preliminare di compravendita (di cui ha rilasciato copia) e di essere in possesso delle ricevute che attesterebbero il pagamento dell'intero immobile. Non risulta registrato presso l'ufficio del registro alcun contratto di locazione.
- **Bene 9** – Autorimessa coperta ubicata a Sarroch (CA) censita in catasto urbano al foglio 28, particella **689**, sub **15**, – Il locale non risulta occupato. Non risulta registrato presso l'ufficio del registro alcun contratto di locazione.
- **Bene 10** – Autorimessa coperta ubicata a Sarroch (CA) censita in catasto urbano al foglio 28, particella **689**, sub **16**, – Il locale risulta occupato, ma non risulta registrato presso l'ufficio del registro il relativo contratto di locazione e non è stata fatta la comunicazione alla locale di pubblica sicurezza.
- **Bene 11** – Autorimessa coperta ubicata a Sarroch (CA) censita in catasto urbano al foglio 28, particella **689**, sub **17**, – Il locale risulta occupato dal signor \_\_\_\_\_ ha permesso il sopralluogo nell'immobile e ha dichiarato di aver stipulato un contratto preliminare di compravendita e di essere in possesso delle ricevute le quali attesterebbero il pagamento di una parte dell'immobile. Non risulta registrato presso l'ufficio del registro alcun contratto di locazione.
- **Bene 12** – Autorimessa coperta ubicata a Sarroch (CA) censita in catasto urbano al foglio 8, particella **689**, sub **18** – Il locale non risulta occupato e non registrato presso l'ufficio del registro alcun contratto di locazione e non è stata fatta la comunicazione alla locale di pubblica sicurezza.
- **Bene 13** – Autorimessa coperta ubicata a Sarroch (CA) censita in catasto urbano al foglio 28, particella **689**, sub **19**, – Il locale non risulta occupato e non risulta registrato presso l'ufficio del registro alcun contratto di locazione.
- **Bene 14** – Posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) censito in catasto urbano al foglio 28, particella **689**, sub **23**, Non risulta registrato presso l'ufficio del registro alcun contratto di locazione.
- **Bene 15** – Posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) censito in catasto urbano al foglio 28, particella **689**, sub **24**, Non risulta registrato presso l'ufficio del registro alcun contratto di locazione.
- **Bene 16** – abitazione di tipo civile ubicata a Sarroch (CA) censita in catasto urbano al foglio 28, particella **637**, sub **11**, – Il locale risulta occupato dalla signora \_\_\_\_\_ che ha dichiarato di essere l'affittuaria e di aver stipulato un contratto preliminare di compravendita nonché di essere in possesso delle ricevute le quali attesterebbero il pagamento di una parte dell'immobile. Non risulta registrato presso l'ufficio del registro alcun contratto di locazione e non è stata fatta la comunicazione alla locale di pubblica sicurezza.
- **Bene 17** – Posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) civile censito in catasto urbano al foglio 28, particella **637**, sub **43**. Non risulta registrato presso l'ufficio del registro alcun contratto di locazione.
- **Bene 18** – abitazione di tipo civile ubicata a Sarroch (CA) censita in catasto urbano al foglio 28, particella **637**, sub **59**, – Il locale risulta occupato dalla signora \_\_\_\_\_ che ha dichiarato di essere l'affittuaria. Tuttavia non risulta registrato presso l'ufficio del registro il relativo contratto di locazione e non è stata fatta la comunicazione alla locale di pubblica sicurezza.

- **Bene 19** – Posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) censito in catasto urbano al foglio 28, particella **637**, sub **61**, Non risulta registrato presso l'ufficio del registro alcun contratto di locazione.
- **Bene 20** – abitazione di tipo civile ubicata a Sarroch (CA) censita in catasto urbano al foglio 28, particella **637**, sub **62**, – Il locale risulta occupato dalla signora \_\_\_\_\_ che ha dichiarato di aver stipulato un contratto preliminare di compravendita (di cui ha rilasciato copia) nonché di essere in possesso delle ricevute che attesterebbero l'acquisto dell'immobile. Non risulta registrato presso l'ufficio del registro alcun contratto di locazione e non é stata fatta la comunicazione alla locale di pubblica sicurezza.
- **Bene 21** – Posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) censito in catasto urbano al foglio 28, particella **637**, sub **63**. Non risulta registrato presso l'ufficio del registro alcun contratto di locazione.
- **Bene 22** – abitazione di tipo civile ubicata a Sarroch (CA) censita in catasto urbano al foglio 28, particella **637**, sub **68**, – Il locale risulta occupato dalla signora \_\_\_\_\_ che ha dichiarato di essere l'affittuario, tuttavia non risulta registrato presso l'ufficio del registro il relativo contratto di locazione e non é stata fatta la comunicazione alla locale di pubblica sicurezza.
- **Bene 23** – Posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) censito in catasto urbano al foglio 28, particella **637**, sub **69**, Non risulta registrato presso l'ufficio del registro alcun contratto di locazione.
- **Bene 24** – abitazione di tipo civile ubicata a Sarroch (CA) censita in catasto urbano al foglio 28, particella **637**, sub **70**, – Il locale non risulta occupato e non risulta registrato presso l'ufficio del registro alcun contratto di locazione.
- **Bene 25** – Posto auto scoperto ubicato a Sarroch (CA) censito in catasto urbano al foglio 28, particella **637**, sub **71**. Non risulta registrato presso l'ufficio del registro alcun contratto di locazione.
- **Bene 26** – Terreno di ubicato in località "Genniauri" a Sarroch (CA), di Ha 00.45.34, censito al NCT al foglio 28, mappale 546;
- **Bene 27** – Lotto di area fabbricabile ubicato in località "Genniauri" a Sarroch (CA), facente parte della lottizzazione "La Porta d'Oro" di mq 900, censito al NCT al foglio 28, mappale 580;
- **Bene 28** – Lotto di area fabbricabile ubicato in località "Genniauri" a Sarroch (CA), facente parte della lottizzazione "La Porta d'Oro" di mq 220, censito al NCT al foglio 28, mappale 583;
- **Bene 29** – Locale di deposito ubicato a Sarroch (CA) censito in catasto urbano al foglio 28, particella **637** sub. **36** – Il locale non risulta occupato e non risulta registrato presso l'ufficio del registro alcun contratto di locazione.



#### RISPOSTA AL QUESITO N.10

*“Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”*

Nessun degli immobile pignorati è occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

#### RISPOSTA AL QUESITO N.11

*“Indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità”*

Le aree su cui sono stati realizzati i beni oggetto di pignoramento, il sub comparto A, risultano inserite nella cartografia come area soggetta a vincolo paesaggistico per effetto del D.A.P.I. n. TPUC/33 del 06/04/1990 – **Dichiarazione di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo** e inserite negli elenchi di cui all’art. 2 della Legge 1497 del 29 giugno 1939. Tuttavia risulterebbe una discrepanza tra la descrizione verbale dell’area soggetta a vincolo e la sua traduzione sulla cartografia. Infatti parrebbe che la descrizione escluda la lottizzazione dal vincolo, mentre in cartografia risulta inclusa. Sono in corso degli accertamenti e gli uffici della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia hanno inviato una nota al Ministero per ottenere chiarimenti in merito. Potrebbe essere quindi che l’area non risulti soggetta a tale vincolo perché in presenza di differenze tra la descrizione dell’area e la cartografia, sarebbe valida la descrizione verbale.

#### RISPOSTA AL QUESITO N.12

*“verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancamento 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

#### SERVITÙ

Sui beni pignorato non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

#### RISPOSTA AL QUESITO N.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”.*





STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per procedere alla determinazione del valore degli immobili, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di adottare il metodo di stima sintetico detto "a valore di mercato", ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà assume in libero mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq). Nel caso in esame il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche delle unità immobiliari: tecnologia costruttiva, luce ed altezza, ubicazione, vetustà, caratteristiche tecniche e di finitura, stato d'uso e manutenzione, funzionalità distributiva e condizioni di mercato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari operanti nella zona e considerato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativo alle compravendite del II semestre 2018 è stata stabilita per gli immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di perizia la seguenti valutazioni unitarie: abitazione duplex € 950,00 a mq; Locale di deposito, € 600,00 a mq, garage coperto, € 500,00 a mq, posto auto, € 300,00 a mq. Tali valori saranno opportunamente ridotti in caso di mancata finitura o installazione parziale degli impianti, oppure aumentati, come nel caso di un locale di deposito in cui è presente l'impianto di riscaldamento. Per quanto riguarda i terreni la valutazione media è € 2,00 a mq, mentre le aree fabbricabili € 50,00 a mq.

**BENE 1 – ABITAZIONE UBIcata A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 24E, F. 28, MAPP. 689, SUB 3**

Abitazione su due livelli e corte esclusiva costituito da un pranzo-soggiorno, un bagno con antibagno e una veranda, al primo terra, e da un disimpegno, due camere da letto, un bagno e una veranda, al secondo piano.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 1 -	100,09 mq	900,00 €/mq	€ 90.081,00	100,00	€ 90.081,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					<b>€ 90.000,00</b>

**BENE 2 – ABITAZIONE UBIcata A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 38, F. 28, MAPP. 689, SUB 4**

Abitazione su due livelli e corte esclusiva costituito da costituito da un pranzo-soggiorno, un bagno con antibagno e una veranda, al primo terra, e da un disimpegno, due camere da letto, un bagno e una veranda, al secondo piano.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 2	100,09 mq	950,00 €/mq	€ 95.085,00	100,00	€ 95.085,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					<b>€ 95.000,00</b>

**BENE 3 – ABITAZIONE UBIcata A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 38B, F. 28, MAPP. 689, SUB 6**

Abitazione su due livelli e corte esclusiva costituito da un pranzo-soggiorno, un bagno con antibagno e una veranda, al primo terra, e da un disimpegno, due camere da letto, un bagno e una veranda, al secondo piano.



Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene 3</b>	101,58 mq	950,00 €/mq	€ 96.501,00	100,00	€ 96.501,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					<b>€ 96.000,00</b>

**BENE 4 – ABITAZIONE UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 38A, F. 28, MAPP. 689, SUB 7**  
 Abitazione su due livelli e corte esclusiva costituito da costituito da un pranzo-soggiorno, un bagno con antibagno e una veranda, al primo terra, e da un disimpegno, due camere da letto, un bagno e una veranda, al secondo piano.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene 4</b>	100,50 mq	900,00 €/mq	€ 90.450,00	100,00	€ 90.450,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					<b>€ 90.000,00</b>

**BENE 5 – ABITAZIONE UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 24, F. 28, MAPP. 689, SUB 8**  
 Abitazione su due livelli e corte esclusiva costituito da un pranzo-soggiorno, un bagno con antibagno e una veranda, al primo terra, e da un disimpegno, due camere da letto, un bagno e una veranda, al secondo piano.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene 5</b>	101,02 mq	950,00 €/mq	€ 95.969,00	100,00	€ 95.969,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					<b>€ 96.000,00</b>

**BENE 6 – DEPOSITO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 38C, F. 28, MAPP. 689, SUB 12**  
 Deposito con corte esclusiva costituito da tre ambienti censito in catasto come cantina o deposito, ma attualmente adibito ad abitazione con impianto di riscaldamento.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene 6</b>	58,58 mq	700,00 €/mq	€ 41.006,00	100,00	€ € 41.006,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					<b>€ 41.000,00</b>

**BENE 7 – DEPOSITO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 40, F. 28, MAPP. 689, SUB 13**  
 Deposito costituito da un unico ambiente censito in catasto come locale di sgombero non rifinito.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene 7</b>	55,00 mq	500,00 €/mq	€ 27.500,00	100,00	€ 27.500,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					<b>€ 27.500,00</b>

**BENE 8 – POSTO AUTO COPERTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 36, F. 28, MAPP. 689, SUB 14**

Box auto munito di serranda basculante costituito da un unico ambiente non rifinito.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 8	22,00 mq	500,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00	€ 11.000,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					<b>€ 11.000,00</b>

**BENE 9 – POSTO AUTO COPERTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 34, F. 28, MAPP. 689, SUB 15**

Box auto munito di serranda basculante costituito da un unico ambiente.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 9	23,00 mq	500,00 €/mq	€ 11.500,00	100,00	€ 11.500,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					<b>€ 11.000,00</b>

**BENE 10 – POSTO AUTO COPERTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 32, F. 28, MAPP. 689, SUB 16**

Box auto munito di serranda basculante costituito da un unico ambiente.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 10	22,00 mq	500,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00	€ 11.000,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					<b>€ 11.000,00</b>

**BENE 11 – POSTO AUTO COPERTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 30, F. 28, MAPP. 689, SUB 17**

Box auto munito di serranda basculante costituito da un unico ambiente.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 11	22,00 mq	500,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00	€ 11.000,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					<b>€ 11.000,00</b>

**BENE 12 – POSTO AUTO COPERTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 28, F. 28, MAPP. 689, SUB 18**

Box auto munito di serranda basculante costituito da un unico ambiente.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 12	22,00 mq	500,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00	€ 11.000,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					<b>€ 11.000,00</b>

**BENE 13 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, F. 28, MAPP. 689, SUB 19**

Box auto munito di serranda basculante costituito da un unico ambiente.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 13	11,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.300,00	100,00	€ 3.300,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					<b>€ 3.500,00</b>

**BENE 14 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 23, F. 28, MAPP. 689, SUB 23**

Posto auto.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 14	11,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.300,00	100,00	€ 3.300,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					<b>€ 3.500,00</b>

**BENE 15 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, F. 28, MAPP. 689, SUB 24**

Posto auto.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 15	11,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.300,00	100,00	€ 3.300,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					<b>€ 3.500,00</b>

**BENE 16 – ABITAZIONE UBICATA A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 13M, F. 28, MAP. 637, SUB 11**

Abitazione su due livelli e corte esclusiva costituito da un pranzo-soggiorno, un bagno con antibagno e una veranda, al primo terra, e da un disimpegno, due camere da letto, un bagno e una veranda, al secondo piano.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 16	101,34 mq	950,00 €/mq	€ 96.273,00	100,00	€ 96.273,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					<b>€ 96.000,00</b>

**BENE 17 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, F. 28, MAPP. 637, SUB 43**

Posto auto.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
------------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------------



<b>Bene 17</b>	20,00 mq	300,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00	€ 6.000,00
----------------	----------	-------------	------------	--------	------------

<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					€ 6.000,00
-----------------------------------	--	--	--	--	------------

**BENE 18 – ABITAZIONE UBICATA A SARROCH (CA) - VICO A. VOLTA, 23, F. 28, MAP. 637, SUB 59**

Abitazione su tre livelli e corte esclusiva costituito da un pranzo-soggiorno, un bagno con antibagno e una veranda, al primo terra, e da un disimpegno, due camere da letto, un bagno e una veranda, al secondo piano, da una cantina al seminterrato.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene 18</b>	156,93 mq	900,00 €/mq	€ 121.797,00	100,00	€ 121.797,00

<b>VALORE STIMATO arrotondato<sup>1</sup></b>					€ 121.000,00
---	--	--	--	--	--------------

**BENE 19 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, F. 28, MAPP. 637, SUB 61**

Posto auto.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene 19</b>	11,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.300,00	100,00	€ 3.300,00

<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					€ 3.500,00
-----------------------------------	--	--	--	--	------------

**BENE 20 – ABITAZIONE UBICATA A SARROCH (CA) - VICO A. VOLTA, 13U, F. 28, MAP. 637, SUB 62**

Abitazione su due livelli costituito da un pranzo-soggiorno, un bagno con antibagno e una veranda, al primo terra, e da un disimpegno, due camere da letto, un bagno e una veranda, al secondo piano.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene 20</b>	98,20 mq	950,00 €/mq	€ 93.290,00	100,00	€ 93.290,00

<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					€ 93.000,00
-----------------------------------	--	--	--	--	-------------

**BENE 21 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, F. 28, MAPP. 637, SUB 63**

Posto auto.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene 21</b>	11,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.300,00	100,00	€ 3.300,00

<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					€ 3.500,00
-----------------------------------	--	--	--	--	------------

**BENE 22 – ABITAZIONE UBICATA A SARROCH (CA) - VICO A. VOLTA, 23, F. 28, MAP. 637, SUB 68**

Abitazione su due livelli e corte esclusiva costituito da un pranzo-soggiorno, un bagno con antibagno e una veranda, al primo terra, e da un disimpegno, due camere da letto, un bagno e una veranda, al secondo piano.



Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 22	100,72 mq	950,00 €/mq	€ 95.684,00	100,00	€ 95.684,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					€ 96.000,00

**BENE 23 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, F. 28, MAPP. 637, SUB 69**

Posto auto.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 23	11,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.300,00	100,00	€ 3.300,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					€ 3.500,00

**BENE 24 – ABITAZIONE UBICATA A SARROCH (CA) - VICO A. VOLTA, 13, F. 28, MAP. 637, SUB 70**

Abitazione su due livelli costituito da un pranzo-soggiorno, un bagno con antibagno e una veranda, al primo terra, e da un disimpegno, due camere da letto, un bagno e una veranda, al secondo piano.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 24	98,20 mq	800,00 €/mq	€ 78.560,00	100,00	€ 79.000,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					€ 79.000,00

**BENE 25 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, F. 28, MAPP. 637, SUB 71**

Posto auto.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 25	11,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.300,00	100,00	€ 3.300,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					€ 3.500,00

**BENE 26 – TERRENO UBICATO A SARROCH (CA) - LOTTIZZAZIONE “LA PORTA D’ORO” F. 28, MAPP. 546**

Terreno attualmente censito in catasto come mandorleto, tuttavia esso ricade in zona G1a (PARCHI URBANI IN AREA PROTETTA) del PUC e quindi soggetta a vincolo paesaggistico del PPR (Fascia Costiera - Macchia, dune e aree umide).

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 26	4534,00 mq	2,00 €/mq	€ 13.602,00	100,00	€ 13.602,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					€ 13.000,00

**BENE 27 – AREA FABBRICABILE UBICATA A SARROCH (CA) - LOTTIZZAZIONE “LA PORTA D’ORO”  
F. 28, MAPP. 580**

Area fabbricabile.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 27	900,00 mq	50,00 €/mq	€ 45.000,00	100,00	€ 45.000,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					<b>€ 45.000,00</b>

**BENE 28 – AREA FABBRICABILE UBICATA A SARROCH (CA) - LOTTIZZAZIONE “LA PORTA D’ORO”  
F. 28, MAPP. 583**

Area fabbricabile.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
	220,00 mq	50,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00	€ 11.000,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					<b>€ 11.000,00</b>

**BENE 29 – DEPOSITO UBICATO A SARROCH (CA) - VIA A. VOLTA, 13X, F. 28, MAPP. 637, SUB 36**  
Deposito costituito da un unico ambiente censito in catasto come locale di sgombero, ma attualmente non rifinito.

Identificativo corpo -	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 297	55,00 mq	500,00 €/mq	€ 27.500,00	100,00	€ 27.500,00
<b>VALORE STIMATO arrotondato</b>					<b>€ 27.500,00</b>

**RISPOSTA AL QUESITO N.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 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*

L’importo medio annuo delle spese condominiali risulta essere per le abitazioni di circa 400 €. Non risultano spese straordinarie già deliberate così come non risultano spese non pagate negli ultimi 2 anni per nessuna unità immobiliare. Non si ha notizia di eventuali altri procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

**RISPOSTA AL QUESITO N.15**

*“predisponga, quale allegato autonomo, l’attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati”*

Non tutti gli immobili rientrano tra quelli per i quali la legge prevede l'Attestato di Prestazione Energetica. Sono stati predisposti gli attestati di prestazione energetica per le 10 unità abitative.



#### RISPOSTA AL QUESITO N.16

*"**predisponga** la chek list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567m secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina"*

*È stata predisposta la chek list dei principali controlli.*



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 16/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pierandrea Raccis

