

Consulenza trasmessa alle parti:  
- al debitore;  
- al creditore;  
Il 25/10/'24.

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELLA CAUSA R.G. n. 10888/'15**

Parte Attrice

[REDACTED]

ORDINE INGEGNERI  
CAGLIARI  
Dott. Ing. GONARIO FARCI  
N. 3393

Ottobre 2024

STUDIO DI INGEGNERIA FARCI

ing.GONARIO FARCI, Cagliari Via d.Pineta 44, 070.302003/328.9559919, gfstudioing@gmail.com, gonario.farci@ingpec.eu - www.igfarcistudio.it

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Causa

R.G. n.10888/2015

## CONSULENZA TECNICA

c.t.u.: ing.Gonario Farci

§ 1.	INGIUNZIONE.....	3
§ 2.	PREMESSA: I BENI SOGGETTI A PIGNORAMENTO.....	6
§ 3.	RICHIESTA n.1 DELL'INGIUNZIONE - INQUADRAMENTO CATASTALE - PROVENIENZA AL VENTENNIO - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO - ATTO DI PROVENIENZA - STATO CIVILE DELL'ESECUTATO.....	6
§ 4.	RICHIESTA n.2 DELL'INGIUNZIONE - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	11
§ 5.	RICHIESTA n.3 DELL'INGIUNZIONE - CONFORMITÀ DEI BENI "DI FATTO" RISPETTO A QUELLI DESCRITTI NEL PIGNORAMENTO.....	16
§ 6.	RICHIESTA n.4 DELL'INGIUNZIONE - EVENTUALE NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI.....	16
§ 7.	RICHIESTA n.5 DELL'INGIUNZIONE - UTILIZZAZIONE SECONDO LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE - LA CONFORMITÀ EDILIZIA E L'AGIBILITÀ.....	16
§ 8.	RICHIESTA n.6 DELL'INGIUNZIONE - POSSIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI.....	17
§ 9.	RICHIESTA n.7 DELL'INGIUNZIONE - IN CASO DI PIGNORAMENTO PRO QUOTA.....	18
§ 10.	RICHIESTA n. 8 DELL'INGIUNZIONE - SE GLI IMMOBILI SIANO LIBERI O OCCUPATI.....	18
§ 11.	RICHIESTE n.9/10 DELL'INGIUNZIONE - ESISTENZA DI VINCOLI - ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	19
§ 12.	RICHIESTA n.11 DELL'INGIUNZIONE - STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.....	19
§ 13.	RICHIESTA n.12 DELL'INGIUNZIONE - SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI.....	22
§ 14.	CONCLUSIONI.....	22

### ALLEGATI

All.A	Rappresentazione grafica degli immobili allo stato attuale	All.F	Note delle ispezioni ipotecarie
All.B	Documentazione fotografica	All.G	Atti di compravendita di immobili comparabili
All.C	Visure e planimetrie catastali	All.H	Certificato dello Stato Civile
All.D	Documentazione del progetto con concessione edilizia	All.I	Atto di provenienza
All.E	Verbali delle visite peritali		

File .pdf strutturato con segnalibri e richiami ipertestuali: segnalati in colore blu

## § 1. INGIUNZIONE.

Con provvedimento del 10/10/2023 il *Giudice Flaminia IELO* ha nominato il sottoscritto professionista quale *consulente tecnico d'ufficio* nel procedimento in oggetto (giuramento mediante procedura telematica del 13/10/2023).

L'incarico è qui di seguito trascritto: “

1. **predisponga**, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. n.380/2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
2. **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.);
3. **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;
4. **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;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46 comma 5° del D.P.R. n.380/2001 e 40 comma 6° della L. n.47/1985 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo

comma dell'art.40 della L. n.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; **altrimenti verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40 comma 6° della L. n.47/1985, ovvero dall'art.46 comma 5° del D.P.R. n.380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 D.P.R. n.380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no, per singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali;

6. **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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
7. 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. n.1078/1940;
8. **accerti** se il bene è "*libero*" oppure "*occupato dal debitore e suoi familiari*" (e, di regola, sarà perciò considerato "*libero al decreto di trasferimento*") oppure "*occupato da terzi*"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori), esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
9. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
10. **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
11. **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;

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

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **allegghi** 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) **allegghi** 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.569 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 nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it";
- 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. ”.

**§ 2. PREMESSA: I BENI SOGGETTI A PIGNORAMENTO.**

La presente consulenza tecnica d'ufficio ha per oggetto **tre appartamenti** compresi in una maggiore palazzina ubicata in Elmas, ai civici 11/13 della Via Giliacquas.

Il debitore [REDACTED] defunto alcuni anni fa (nel 2019; rif.

Allegato H).

Il beni sono **pignorati per un mezzo**.

Il debitore era **comproprietario dei beni** (era in 'regime di comunione dei beni' con la coniuge [REDACTED] come indicato nella 'relazione notarile' agli atti).

**§ 3. RICHIESTA n.1 DELL'INGIUNZIONE - INQUADRAMENTO CATASTALE - PROVENIENZA AL VENTENNIO - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO - ATTO DI PROVENIENZA - STATO CIVILE DELL'ESECUTATO.**

Si è verificata - prima di ogni altra attività - la completezza della documentazione agli atti, con specifico riferimento al 2° c. dell'art.567 del Codice di Procedura Civile<sup>1</sup>.

Il Ctu ha provveduto ad espletare le dovute ricerche presso l'*Ufficio del Catasto* (rif. Allegato C) e presso l'*Ufficio dei Registri Immobiliari* (rif. Allegato F), al fine di documentare e verificare la *situazione catastale* e quella delle *trascrizioni* e delle *iscrizioni pregiudizievoli*.

Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Agli atti è presente il *certificato notarile*; le ricerche svolte dal Ctu, presso i suddetti uffici, non hanno evidenziato elementi diversi da quelli in esso contenuti.

### INQUADRAMENTO CATASTALE AL VENTENNIO

Gli **estremi catastali** degli immobili pignorati sono (rif. **Allegato C**, contenente le **visure** e le **planimetrie catastali**):

*Catasto Fabbricati, Comune di Elmas*

n.3 appartamenti in Via Giliacquas s.n.c.

1) piano terra, int.2, composto di 4 vani utili:

*Sez.E, Foglio 7 mapp.421 sub 4* (appartamento) *e sub 9* (posto auto nel cortile del fabbricato),

*Categ.A/3;*

modificato d'ufficio dal Catasto in:

*Foglio 7 Particella 1815 Sub 7 e 6 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5,5 vani,*

nella visura i sub 7/6 non vengono distinti tra appartamento e posto auto nel cortile del fabbricato;

2) piano primo, int.3, composto di 4 vani utili, accessori e posto auto:

*Sez.E, Foglio 7 mapp.421 sub 5* (appartamento) *e sub 11* (posto auto nel cortile del fabbricato), *Categ.A/3;*

modificato d'ufficio dal Catasto in:

*Foglio 7 Particella 1815 Sub 9 e 8 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5,5 vani,*

nella visura i sub 9/8 non vengono distinti tra appartamento e posto auto nel cortile del fabbricato;

3) *piano secondo*, int.5, composto di 4 vani utili, accessori e posto auto:

*Sez.E, Foglio 7 mapp.421 sub 7* (appartamento) *e sub 13* (posto auto nel cortile del fabbricato), *Categ.A/3;*

modificato d'ufficio dal Catasto in:

*Foglio 7 Particella 1815 Sub 13 e 12 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5,5 vani,*

Sarebbe opportuno che l'Ufficio del Catasto distinguesse i subalterni tra appartamenti e posti auto: in modo da avere un numero di subalterno con cui identificare i beni.

Gli immobili pignorati sono descritti sommariamente nel capitolo 2.

### PROVENIENZA AL VENTENNIO

• **ATTO DI VENDITA A ROGITO NOTAIO** [redacted] rep. 68063/19163

trascrizione: *a Cagliari il 06/04/1976 reg.gen.5516 reg.part.4796.*

bene in oggetto: *area di sedime del maggior fabbricato in cui sono compresi i tre appartamenti pignorati.*

porzione del bene: *intera.*

a favore di: [redacted] *con diritto di proprietà per la quota 1/1.*

contro: [redacted] *con diritto di proprietà per la quota 1/1.*

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** (rif. All.F "Note delle ispezioni ipotecarie": nota 1)

trascrizione: *a Cagliari, in data 16/04/1991 reg.gen.9116 reg.part.6617.*

bene in oggetto: *immobili che coincidono con quelli pignorati, oltre altri.*

porzione del bene: *intera.*

a favore di: [redacted] *per il diritto di proprietà per la quota 1/1.*

contro: [redacted] *per il diritto di proprietà per la quota 1/1.*

osservazioni: *concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 92.000 da restituire in anni 35, con ipoteca per € 138.000.*

• **IPOTECA LEGALE** (rif. All.F "Note delle ispezioni ipotecarie": nota 2)

trascrizione: *a Cagliari, in data 13/03/2002 reg.gen.13097 reg.part.1159.*

bene in oggetto: *immobili che coincidono con quelli pignorati, oltre altri.*

porzione del bene: *intera.*

a favore di: [redacted] *con sede a Sassari part. iva 01667270928) per il diritto di proprietà 1/1.*

contro: [redacted] *per il diritto di proprietà per la quota 1/1.*

osservazioni: *ipoteca esattoriale - art.77 DPR 29.9.73 (introdotto dall'art.16 D.Lgs n.46/1999) - capitale € 131.563,32.*

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** (rif. All.F "Note delle ispezioni ipotecarie": nota 3)

trascrizione: *a Cagliari, in data 20/09/2006 reg.gen.38891 reg.part.26152*

bene in oggetto: *immobili che coincidono con quelli pignorati, oltre altri.*

porzione del bene: *intera.*

a favore di: *Società per la gestione di attività [redacted] con sede a Napoli [redacted], per il diritto proprietà per la quota di 1/2.*

contro: [redacted] *per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.*

osservazioni: *con la presente formalità di intende rettificare la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto il 11/07/2006 reg.gen.29861 reg.part.19878.*

• **IPOTECA LEGALE** (rif. All.F "Note delle ispezioni ipotecarie": nota 4)

trascrizione: *a Cagliari, in data 27/09/2010 reg.gen.32184 reg.part.8454.*

beni in oggetto: *immobili che coincidono con quelli pignorati, oltre altri.*

porzione del bene: *intera.*

a favore di: [redacted] *(con sede in Sassari cod.fisc.01667270928),*

per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$ .

contro: [redacted] *per il diritto di proprietà*  
*per la quota di  $\frac{1}{2}$ .*

• **PIGNORAMENTO IMMOBILI IN RINNOVAZIONE** (rif. All.F "Note delle ispezioni ipotecarie": nota 5)

trascrizione: *a Cagliari, in data 05/04/2011 reg.gen. 9659 reg.part. 6802.*

bene in oggetto: *immobili che coincidono con quelli pignorati, oltre altri.*

porzione del bene: *intera.*

a favore [redacted] *per il diritto di*  
*proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ .*

contro: [redacted] *per il diritto di*  
*proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  in regime di comunione legale.*

osservazioni: *con la presente nota si richiede la rinnovazione della trascrizione dell'atto*  
*di pignoramento contro [redacted] trascritto in data 16/04/1991 reg.gen.9116*  
*reg.part. 6617.*

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ORDINANZA DIVISIONALE** (rif. All.F "Note delle ispezioni ipotecarie": nota 6)

trascrizione: *a Cagliari, in data 27/01/2023 reg.gen.2611 reg.part.1945.*

bene in oggetto: *immobili che coincidono con quelli pignorati.*

porzione del bene: *intera.*

a favore di: [redacted] *per il diritto di*  
*proprietà, e [redacted] per il*  
*diritto di proprietà.*

per il diritto di  
proprietà, e per il  
diritto di proprietà.

osservazioni: il Giudice rilevato che non può procedersi alla separazione in natura della porzione spettante al debitore, visto l'art.600 c.p.c. ordina il procedersi alla divisione degli immobili descritti nel quadro "B".

### ATTO DI PROVENIENZA

Il fabbricato in cui sono compresi gli appartamenti venne realizzato da una *Ditta costruttrice intestata al debitore*, che svolgeva l'attività di impresario edile.

Come tale ha acquistato il terreno (rif. Allegato I) ed è intestatario della 'concessione edilizia' che ha assentito la costruzione del palazzo (anch'essa riportata nell'Allegato I)

### STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Il debitore è deceduto nel 2019; l' 'Estratto dell'atto di morte' è riportato nell'Allegato

H.

### § 4. RICHIESTA n.2 DELL'INGIUNZIONE - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Si veda la **documentazione grafica** (allegato A) e la **documentazione fotografica** (allegato B), prodotte a completamento della relazione tecnica.

Gli **immobili pignorati** sono indicati schematicamente nel capitolo 2 e più dettagliatamente descritti nel prosieguo.

I tre appartamenti oggetto della procedura sono ubicati ai piani terra/1°/2° di una palazzina sviluppata su tre piani (che accoglie complessivamente 6 appartamenti), sita in una zona con prevalenza di palazzine basse residenziali e nuclei edilizi mono/bifamiliari: non distante dai margini meridionali del centro abitato.



*Individuazione dell'immobile nella Via Giliacquas n.11/13 angolo via Salemi*

A distanza pedonale sono presenti alcuni servizi di urbanizzazione secondaria (scuola elementare, scuola media, negozi di generi alimentari e di beni di prima necessità) e fermate della rete degli autobus pubblici; una comoda rete viaria lo collega con il centro cittadino.

Il contorno urbano è interessato da basso traffico veicolare ed è vissuto da una bassa percorrenza di pedoni; lo spazio disponibile per 'parcheggio libero' delle autovetture è scarso; la densità edilizia è medio alta; non sono presenti 'spazi di relazione': quali piazze e zone verdi, centri sportivi.

Complessivamente lo sviluppo urbanistico ed edilizio che si è attuato nella zona ha conferito alla stessa un **livello di qualificazione ambientale basso**.



I luoghi interessati dalla consulenza tecnica sono stati oggetto di rilievo metrico - che ha confermato la sostanziale rispondenza dello stato dei luoghi con il progetto assentito - e fotografico - per documentare i luoghi con immagini -.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili pignorati sono tre appartamenti - sovrapposti ai piani: terra/1°/2° -, compresi in un maggior fabbricato in linea - sviluppato su tre piani fuori terra -; gli spazi cortilizi (anteriore e posteriore) sono organizzati a parcheggi.

Gli **estremi catastali** degli immobili pignorati sono stati riportati nei precedenti capitoli 2 e 3.

La definizione dei **confini** dei beni è riportata nel disegno del rilievo.

La pianta dello stato attuale dei tre appartamenti (rif. **Allegato A**) è sostanzialmente uguale a quella del progetto assentito dalla concessione edilizia (1978) - a meno del divisore ingresso / disimpegno -; allo stato attuale tutte le configurazioni planimetriche dei tre appartamenti sono uguali tra loro e lo sono, pertanto, anche le **caratteristiche dimensionali** qui riportate:

- la *superficie coperta* (ossia la superficie dell'immobile racchiusa dal filo esterno dei muri perimetrali di proprietà e dal filo passante per la mezzera dei muri in comproprietà) è pari a **89,7 mq**;
- la *superficie utile* (ossia la superficie calpestabile) è pari a **79,5 mq**;
- l'*altezza utile* degli ambienti (ossia l'altezza pavimento/solfitto) è pari a **2,87 m** (2,96 m al solo piano terra).

Ogni appartamento è dotato di due **balconi**: che si sviluppano su una superficie complessiva di 9,3 mq (10,7 mq al solo piano terra); e di un **posto auto** (10 mq) nel cortile.

Si accede su un *vano di ingresso / disimpegno* (12,5 mq) aperto su: il *vano di soggiorno* (21,2 mq), la *cucina* (14,4 mq), *due camere da letto* (14,4 + 11,6 mq) ed il *bagno* (5,4 mq).

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni '70 (concessione edilizia 1978); è privo di ascensore e di altri impianti in comune.

#### LA STRUTTURA PORTANTE

La **struttura portante** è in conglomerato cementizio armato gettato in opera; i solai sono in laterocemento; la copertura è inclinata, con falde in pannellature di eternit su orditura in legno (strutture sovrapposte all'ultimo solaio: piano, al pari dei sottostanti); le tamponature esterne sono realizzate in muratura, intonacata; i divisori interni sono realizzati con elementi in laterizio, intonacati; le pareti ed i soffitti sono intonacati con rasatura al civile e tinteggiati in colori chiari; le pareti esterne sono tinteggiate con un accentuato bicromatismo bruno/grigio.

#### GLI ESTERNI

Le strutture e gli apparati esterni del palazzo presentano uno stato di conservazione mediocre, segnato dagli ammaloramenti degli apparati edilizi: causati dalle azioni chimico fisiche indotte dai ciclici fattori meteorologici (sole, gelo, vento, pioggia, umidità, etc).

I fronti del palazzo necessiterebbero di opere di manutenzione. Anche la copertura si ipotizza possa presentare diversi problemi, oltre la questione del materiale (eternit) che forma i pannelli di sgrondo.

#### GLI INTERNI

La composizione planimetrica degli **interni** segue uno schema comune e funzionale.

I materiali usati per le **finiture interne** sono di media/bassa qualità.

I tre appartamenti presentano uno stato generale 'curato'; sono tutti stati oggetto di interventi di manutenzione localizzate - nel corso degli oltre 40 anni di vita della struttura -, senza interessare per intero i diversi apparati di finitura ed impiantistici (il solo secondo piano ha il pavimento rinnovato con la sovrapposizione di un calpestio in laminato sintetico effetto legno).

Complessivamente non si segnalano elementi capaci di distinguere - qualitativamente e con un certo peso - un appartamento dall'altro.

#### **Caratteristiche comuni ai vani dell'immobile**

Soffitti: intonacati e tinteggiati in colore chiaro.

Pareti: rasate e tinteggiate in colore chiaro.

Pavimenti: in monocottura di ceramica, diversa per disegno/fattura/età nei tre appartamenti.

Pareti degli ambienti di servizio: rivestite in piastrelle di ceramica.

Serramenti interni: porte in legno laminato o laccato bianco, senza uniformità anche nei singoli appartamenti.

Serramenti esterni: finestre e portefinestre in legno, con pannellature in vetro float 4/6 mm; oscuramento con avvolgibile in pvc effetto legno; al solo piano terra i serramenti fronte strada sono stati recentemente sostituiti con serramenti in pvc e vetrocamera.

Sanitari: in vetrochina bianca; rubinetteria per erogazione di acqua fredda e calda in ottone cromato, con distribuzione miscelata; acqua calda prodotta da boiler.

Impianto elettrico: incassato con punti luce, interruttori e prese di corrente.

Impianto idrico e di smaltimento delle acque: incassato.

Impianto di condizionamento termoambientale: a split con singoli apparecchi di pompa di calore, a servizio di taluni ambienti (presenti in tutti i tre appartamenti).

#### GIUDIZIO SUGLI IMMOBILI

I tre appartamenti valutati in termini generali - contesto urbano e condizioni di stato: in esterni (palazzo) ed in interni -, si ritiene possano interessare e soddisfare un **non ridotto bacino di utenti**: che abbiano poche pretese e siano alla ricerca di una casa economica.

Seppure il fabbricato rientri in un'edilizia economica - per il contesto ambientale in cui è calato e per i criteri costruttivi e gli apparati di finitura usati; edilizia peraltro priva di ascensore, di impianto di riscaldamento, di isolamento nelle pareti -: gli appartamenti in argomento hanno il vantaggio di essere esposti su quattro fronti e di avere un posto auto.

**§ 5. RICHIESTA n.3 DELL'INGIUNZIONE - CONFORMITÀ DEI BENI "DI FATTO" RISPETTO A QUELLI DESCRITTI NEL PIGNORAMENTO.**

Svolti l'esame della documentazione agli atti e la visita peritale, si attesta la sostanziale conformità dei beni "di fatto" rispetto a quelli descritti nel pignoramento.

**§ 6. RICHIESTA n.4 DELL'INGIUNZIONE - EVENTUALE NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI.**

La situazione catastale indicata negli atti del procedimento immobiliare corrisponde alla situazione catastale rilevata presso l'Ufficio del Catasto (rif. **Allegato C**: visure e planimetrie catastali, richieste dal Ctu).

Si rileva la sola variazione d'ufficio sui numeri delle particelle e dei subalterni.

Sarebbe opportuno che l'Ufficio del Catasto distinguesse i subalterni tra appartamenti e posti auto: in modo da avere un numero di subalterno con cui identificare i beni.

**§7. RICHIESTA n.5 DELL'INGIUNZIONE - UTILIZZAZIONE SECONDO LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE - LA CONFORMITÀ EDILIZIA E L'AGIBILITÀ.**

Il fabbricato in cui sono compresi gli immobili - secondo la zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale - è ubicato nella **zona B sottozona B1** (Completamento ad alta densità edilizia con tipologia mista e tessuto di impianto prevalentemente tradizionale).

Al fine di valutare la conformità edilizia degli appartamenti, sono state svolte le dovute

ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

E' stata reperita (rif. **Allegato D**): la pratica del **progetto di costruzione del maggiore fabbricato** (archiviata con numero 630 presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune): il progetto di costruzione del palazzo venne approvato con Concessione Edilizia n.14-223 del 23/06/1978.

In loco è stata svolta la verifica del rispetto delle previsioni contenute nel progetto assentito; si è rilevata una sostanziale corrispondenza:

- a meno del divisore (non realizzato) e del balcone posteriore del piano terra (privo della scaletta di accesso al cortile);
- a meno delle vetrate che chiudono il balcone posteriore ai piani terra e secondo; queste devono essere rimosse in quanto non autorizzate (costituiscono abuso edilizio volumetrico) e determinano una **situazione di incongruenza non sanabile** con un atto amministrativo.

**Non è stato reperito il certificato di abitabilità.**

Il costo delle attività di sanatoria relativa alle verande posteriori degli appartamenti ai piani terra e 2° - ammontante a circa 800 € per appartamento - verrà **decurtato dalla stima del valore di mercato.**

## § 8. RICHIESTA n.6 DELL'INGIUNZIONE - POSSIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI.

Il fatto che i beni siano pignorati per la sola quota di 1/2 impedisce la possibilità di vendita in più lotti.

Qualora così non fosse (in quanto è stato esplicitato dal Giudice di valutare tutti e tre gli appartamenti): ogni 'appartamento ed il posto auto di pertinenza' potrebbero costituire un singolo lotto di vendita, in tal caso si creerebbero 3 lotti di vendita; oppure potrebbero accoppiarsi due appartamenti e tenerne distinto uno, in tal caso si creerebbero 2 lotti di vendita.

**§ 9. RICHIESTA n.7 DELL'INGIUNZIONE - IN CASO DI PIGNORAMENTO PRO QUOTA.**

I beni in argomento sono pignorati per la sola quota di 1/2 in capo al debitore, la restante quota è in capo all'ex coniuge (regime di comunione dei beni; come indicato nella 'relazione notarile' agli atti).

**§ 10. RICHIESTA n. 8 DELL'INGIUNZIONE - SE GLI IMMOBILI SIANO LIBERI O OCCUPATI.**

La signora [REDACTED] (ex coniuge del debitore ed attrice in questa causa) occupa l'appartamento al 2° piano.

Il signor [REDACTED] (nipote del debitore e dell'attrice) occupa l'appartamento al 1° piano, quale appartamento della famiglia.

Da circa 40 anni la signora [REDACTED] è in possesso - senza contestazione da parte di alcuno - dell'appartamento al piano terra (rif. Allegato E), in conseguenza dell'acquisto dell'immobile dal costruttore [REDACTED] (acquisto non regolarizzato per gravame di ipoteche sull'immobile).

**§ 11. RICHIESTE n.9/10 DELL'INGIUNZIONE - ESISTENZA DI VINCOLI - ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.**

Sugli immobili in argomento non grava alcun tipo di vincolo - di inalienabilità o di indivisibilità - di carattere artistico, storico o alberghiero.

Né su essi gravano diritti quali censo, livello o uso civico.

**§ 12. RICHIESTA n.11 DELL'INGIUNZIONE - STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.**

**Metodologie estimative**

*Stimare* un bene significa esprimere un giudizio di valore sul bene. Questo giudizio è una previsione fondata su giudizi di equivalenza tra beni economici. Questa equivalenza è impostata sulla comparazione ed è basata su termini statistici e di matematica finanziaria.

Per *valore di mercato* o *valore commerciale* di un bene si intende la più probabile quantità di denaro con cui in un atto di compravendita può essere scambiato il bene.

I diversi metodi usati per effettuare una stima sono accomunati da una stessa base concettuale che risiede nella comparazione. La comparazione viene portata avanti considerando dei beni campione, i quali devono essere confrontabili con il bene in esame, quindi analoghi al bene oggetto di stima (analogie tipologiche, strutturali, dimensionali) e devono essere di prezzo noto (prezzo riferito al tempo ed al luogo oggetto della stima); i parametri di comparazione devono essere capaci di qualificare il bene campione in relazione allo scopo della stima.

I *metodi di comparazione* possono essere *diretti (sintetici)* o *indiretti (analitici)*: si distinguono per il modo in cui viene operato il confronto.

Il *metodo di comparazione diretto* raffronta in modo esplicito ed immediato parametri rappresentativi delle capacità economiche e produttive dei beni a confronto.

Il *metodo di comparazione indiretto* effettua la comparazione tra parametri che, opportunamente elaborati, consentono di pervenire al più probabile valore del bene economico.

Si è ritenuto opportuno valutare i tre immobili in argomento con il criterio della *stima diretta*.

Valutato il mercato immobiliare per beni analoghi in Elmas, tenuto conto delle caratteristiche di comparazione e delle peculiarità degli immobili (rif. Capitolo 4, in particolare le pagg.10/14), si è stabilito congruo il valore a metro quadrato di superficie commerciale in euro 900~950 (**900~950 €/mq**), a seconda dell'appartamento (950 €/mq gli appartamenti al p.t. ed al 1° p: che godono di ridotte peculiarità - posizione o finiture - capaci di modificare il giudizio economico rispetto all'appartamento al 2° p valutato 900 €/mq).

Per avere indicazioni sui valori correnti nel mercato masese di beni con caratteristiche analoghe all'immobile in argomento, sono state fatte delle ricerche con software dedicati alla ricerca di '*beni comparabili di prezzo noto*' - ossia attestato da atto pubblico di compravendita -, e presso enti ed agenzie immobiliari locali; le indicazioni di queste ultime sono state poi vagliate, al fine di considerare le sole ritenute attendibili. In particolare: *Osservatorio Prezzi degli Immobili dell'Agencia del Territorio, Borsino Immobiliare, Tecnocasa Agenzia Elmas, Studio Immobiliare Associato*, altre; bollettini cartacei ed on line.

In particolare sono state reperite tre recenti compravendite di immobili da comparare con quello oggetto della consulenza; si riportano i dati:

- via Giliacquas n.9 - F 7 Map 1815 sub.3 - 1° p. - 5,5 vani - cat.A/3, cl.2 - 137 mq catast - 133 mq escluso aree scoperte >>> **105.000 €** (mag 2023), corrispondente a ~750 €/mq - rif. **Allegato G**;
  - via dell'Arma Azzurra n.96 ang. via Batteria n.1 - appartamento F 7 Map 591 sub.19 p.t. cat.A/3 cl.2 vani 4 sup.catast.82 mq e 77 mq escluso aree scoperte - locale di sgombero F 7 Map 591 sub.20 piano S1 cat.C/2, cl.2, consist.129 mq, sup.catast. 148 mq - posto auto di pertinenza F 7 Map 591 sub.16, p.t., cat.C/6, cl.1, consist.11 mq >>> **70.000 €** (mar 2023), corrispondente a ~500 €/mq - rif. **Allegato G**.
  - via Sulcitana n.17 - F 6 Map 1230 sub.7 - p.t./1°/2° p. - 5,5 vani - cat.A/3, cl.1 - ~270 mq commerciali >>> **150.000 €** (set 2023), corrispondente a ~560 €/mq - rif. **Allegato G**;
- questi immobili hanno sicuramente una configurazione di minor pregio rispetto alla palazzina in esame.

La *superficie commerciale* - nel caso in oggetto - è uguale alla superficie lorda (ossia la superficie coperta, descritta in precedenza - rif. Capitolo 4 -: 89,7 mq), più una quota della superficie dei balconi e del posto auto.

La letteratura tecnica è solita usare tale metodo per poter fare riferimento ad un unico

valore di superficie: vengono indicati - per i diversi spazi accessori - dei coefficienti che, moltiplicati per la *superficie effettiva*, danno la *superficie relativa*.

RIFERIMENTO	SUPERFICIE EFFETTIVA	COEFF.	SUPERFICIE RELATIVA
- sup.lorda	89,7 mq	1,0	89,7 mq x 1,0 = <b>89,7 mq</b>
- balconi	9,3 mq	0,25	9,3 mq x 0,25 = <b>2,3 mq</b>
- posto auto	10,0 mq	0,35	10,0 mq x 0,35 = <b>3,5 mq</b>
			totale <b>95,5 mq</b>

La *superficie commerciale relativa* è dunque uguale a 95,5 mq.

Il valore di mercato di ciascuno degli immobili - secondo la stima diretta - è:

$V_{\text{stima diretta}} = 95,5 \text{ mq} \times 900\sim 950 \text{ €/mq}$  (a seconda dell'appartamento; 950 €/mq gli appartamenti al p.t. ed al 1° p, 900 €/mq l'appartamento al 2° p), a cui vanno **dedotte le spese di sanatoria per gli appartamenti ai piani terra e secondo**: valutate in circa 800 euro (rif. parag. 7).

Il valore di mercato degli immobili pignorati:

- al p.terra è stimato - dedotte le spese di sanatoria, arrotondando - in **90.000 euro** (novantamila euro);
- al primo piano è stimato in **91.000 euro** (novantunomila euro);
- al secondo piano è stimato - dedotte le spese di sanatoria, arrotondando - in **85.000 euro** (ottantacinquemila euro);

per complessivi **266.000 euro** (duecentosessantaseimila euro).

**§ 13. RICHIESTA n.12 DELL'INGIUNZIONE - SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI.**

Nessuno degli immobili in argomento è gravato da spese fisse di gestione e di manutenzione, in quanto nella palazzina non è costituito un regime di condominio.

**§ 14. CONCLUSIONI.**

**RICHIESTA n.1 DELL'INGIUNZIONE** - Inquadramento catastale - Provenienza al ventennio - Formalità pregiudizievoli nel ventennio - Stato civile dell'esecutato.

- Inquadramento catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Elmas  
n.3 appartamenti in Via Giliacquas s.n.c.
  - 1) piano terra, int.2, composto di 4 vani utili:  
*Sez.E, Foglio 7 mapp.421 sub 4* (appartamento) e *sub 9* (posto auto nel cortile del fabbricato), *Categ.A/3*;  
modificato d'ufficio dal Catasto in:  
*Foglio 7 Particella 1815 Sub 7 e 6 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5,5 vani*,  
nella visura i sub 7/6 non vengono distinti tra appartamento e posto auto nel cortile del fabbricato;
  - 2) piano primo, int.3, composto di 4 vani utili, accessori e posto auto:  
*Sez.E, Foglio 7 mapp.421 sub 5* (appartamento) e *sub 11* (posto auto nel cortile del fabbricato), *Categ.A/3*;  
modificato d'ufficio dal Catasto in:  
*Foglio 7 Particella 1815 Sub 9 e 8 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5,5 vani*,  
nella visura i sub 9/8 non vengono distinti tra appartamento e posto auto nel cortile del fabbricato;
  - 3) piano secondo, int.5, composto di 4 vani utili, accessori e posto auto:  
*Sez.E, Foglio 7 mapp.421 sub 7* (appartamento) e *sub 13* (posto auto nel cortile del fabbricato), *Categ.A/3*;  
modificato d'ufficio dal Catasto in:  
*Foglio 7 Particella 1815 Sub 13/12 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5,5 vani*,  
nella visura i sub 13/12 non vengono distinti tra appartamento e posto auto nel cortile del fabbricato.
- Formalità pregiudizievoli nel ventennio: rif. pagg.7/10 ed allegato G.
- Stato civile dell'esecutato: il debitore è defunto nel 2019, rif. allegato H.  
rif. pagg.5/10

**RICHIESTA n.2 DELL'INGIUNZIONE** - Descrizione dei beni pignorati.

I beni pignorati sono tre appartamenti della fine degli anni '70, compresi in un palazzo nella Via

Giliacquas in Elmas. Ciascuno è un quadrivano di circa 80 mq utili, con due balconi e posto auto nel cortile.

rif. pagg.10/14

**RICHIESTA n.3 DELL'INGIUNZIONE** - Conformità dei beni "di fatto" rispetto a quelli descritto nel pignoramento.

I beni "di fatto" sono conformi a quelli descritti nel pignoramento.

rif. pag.15

**RICHIESTA n.4 DELL'INGIUNZIONE** - Eventuale necessità di variazioni catastali.

La situazione catastale indicata negli atti del procedimento immobiliare corrisponde alla situazione catastale rilevata presso l'Ufficio del Catasto.

rif. pag.15

**RICHIESTA n.5 DELL'INGIUNZIONE** - Utilizzazione secondo lo strumento urbanistico comunale - La conformità edilizia e l'agibilità.

Il palazzo in cui sono compresi gli appartamenti è stato costruito secondo il progetto assentito.

Solo in due balconi posteriori - ai piani terra e secondo - si rileva la presenza di una vetrata: che si prevede di rimuovere per sanare l'incongruenza edilizia.

Negli archivi comunali non è stato reperito il certificato di agibilità.

rif. pag.15/16

**RICHIESTA n.6 DELL'INGIUNZIONE** - Possibilità di vendita in più lotti.

Il fatto che i beni siano pignorati per la sola quota di 1/2: impedisce la possibilità di vendita in più lotti.

rif. pag.16/17

**RICHIESTA n.7 DELL'INGIUNZIONE** - In caso di pignoramento pro quota.

I beni in argomento sono pignorati per la sola quota di 1/2 in capo al debitore, la restante quota è in capo all'ex coniuge (regime di comunione dei beni).

rif. pag.17

**RICHIESTA n.8 DELL'INGIUNZIONE** - Se l'immobile sia libero o occupato.

La signora [redacted] (ex coniuge del debitore ed attrice in questa causa) occupa l'appartamento al 2° piano.

Il signor [redacted] (nipote del debitore) occupa l'appartamento al 1° piano, quale appartamento della famiglia.

Da circa 40 anni la signora [redacted] è in possesso - senza contestazione da parte di alcuno - dell'appartamento al piano terra, in conseguenza dell'acquisto dell'immobile dal costruttore [redacted] (acquisto non regolarizzato per gravame di ipoteche sull'immobile).

rif. pag.17

**RICHIESTE n.9/10 DELL'INGIUNZIONE** - Esistenza di vincoli - Esistenza di censo, livello o uso civico.

Sugli immobili in argomento non grava alcun tipo di vincolo - di inalienabilità o di indivisibilità - di carattere artistico, storico o alberghiero. Né su essi gravano diritti quali censo, livello o uso civico.

rif. pag.18

**RICHIESTA n.11 DELL'INGIUNZIONE** - Stima dei valori commerciali degli immobili.

Il valore di mercato degli immobili pignorati:

- al p.terra è stimato - dedotte le spese di sanatoria, arrotondando - in **90.000 euro** (novantamila euro);
- al primo p. è stimato in **91.000 euro** (novantunomila euro);
- al secondo p. è stimato - dedotte le spese di sanatoria, arrotondando - in **85.000 euro** (ottantacinquemila euro);

per complessivi **266.000 euro** (duecentosessantaseimila euro).

rif. pagg.18/20

**RICHIESTA n.12 DELL'INGIUNZIONE** - Spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile.

Nessuno degli immobili in argomento è gravato da spese fisse di gestione e di manutenzione, in quanto nella palazzina non è costituito un regime di condominio.

rif. pag.20

Cagliari, 25 Ottobre 2024

il consulente tecnico d'ufficio ing.Gonario Farci

# Tribunale ordinario di Cagliari

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA R.G. n.10888/'15

Parte Attrice: [REDACTED]

Parte Convenuta: [REDACTED]

### ALLEGATI

- All.A** Rappresentazione grafica degli immobili allo stato attuale
- All.B** Documentazione fotografica
- All.C** Visure e planimetrie catastali
- All.D** Documentazione del progetto con concessione edilizia
- All.E** Verbali delle visite peritali
- All.F** Note delle ispezioni ipotecarie
- All.G** Atti di compravendita di immobili comparabili
- All.H** Certificato dello Stato Civile
- All.I** Atto di provenienza

Ottobre 2024

STUDIO DI INGEGNERIA FARCI

ing.GONARIO FARCI, Cagliari Via d.Pineta 44, 070.302003/328.9559919, gfstudioing@gmail.com, gonario.farci@ingpec.eu - www.jgfarcistudio.it



ALLEGATO A



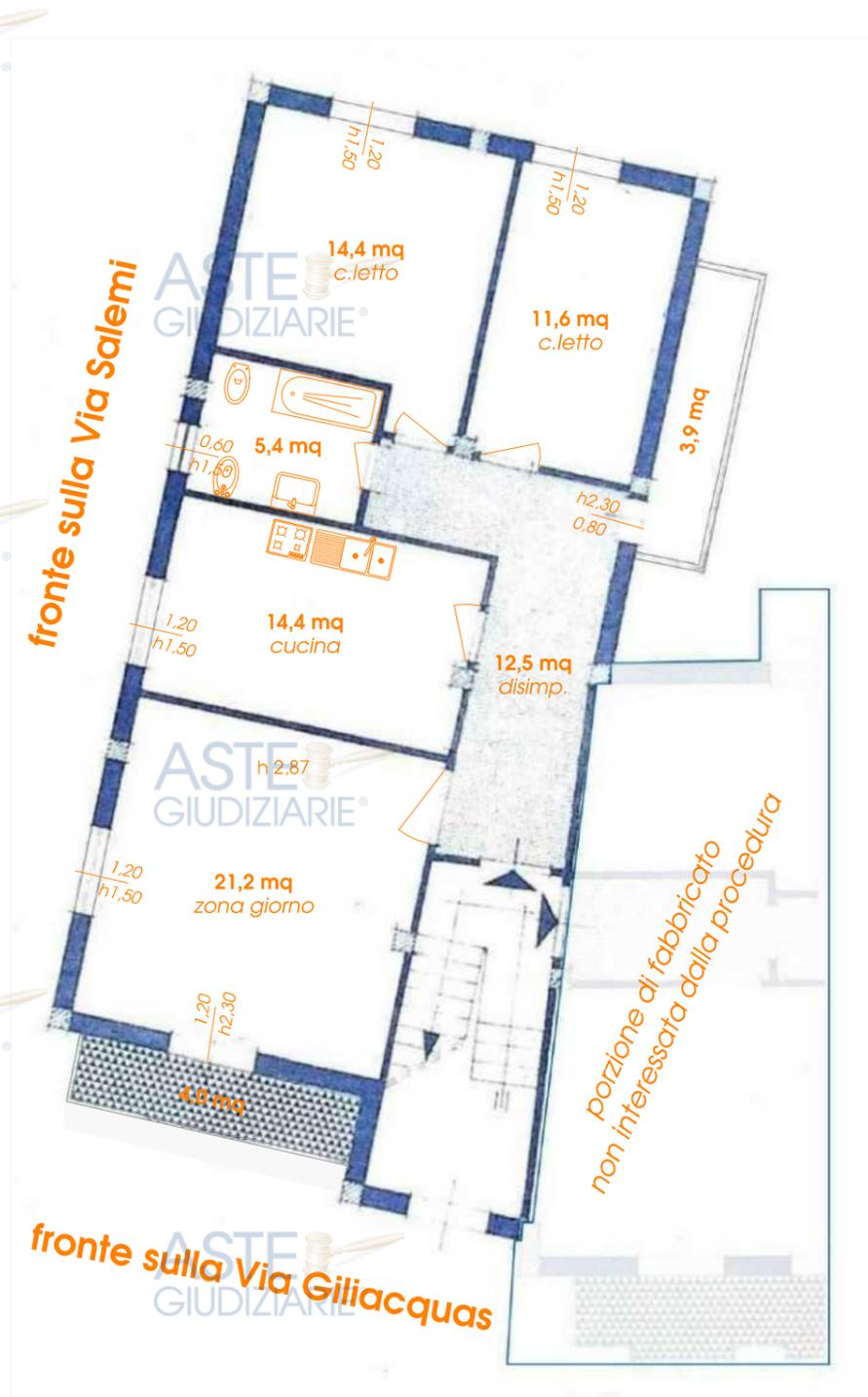
Rappresentazione grafica dell'immobile allo stato attuale



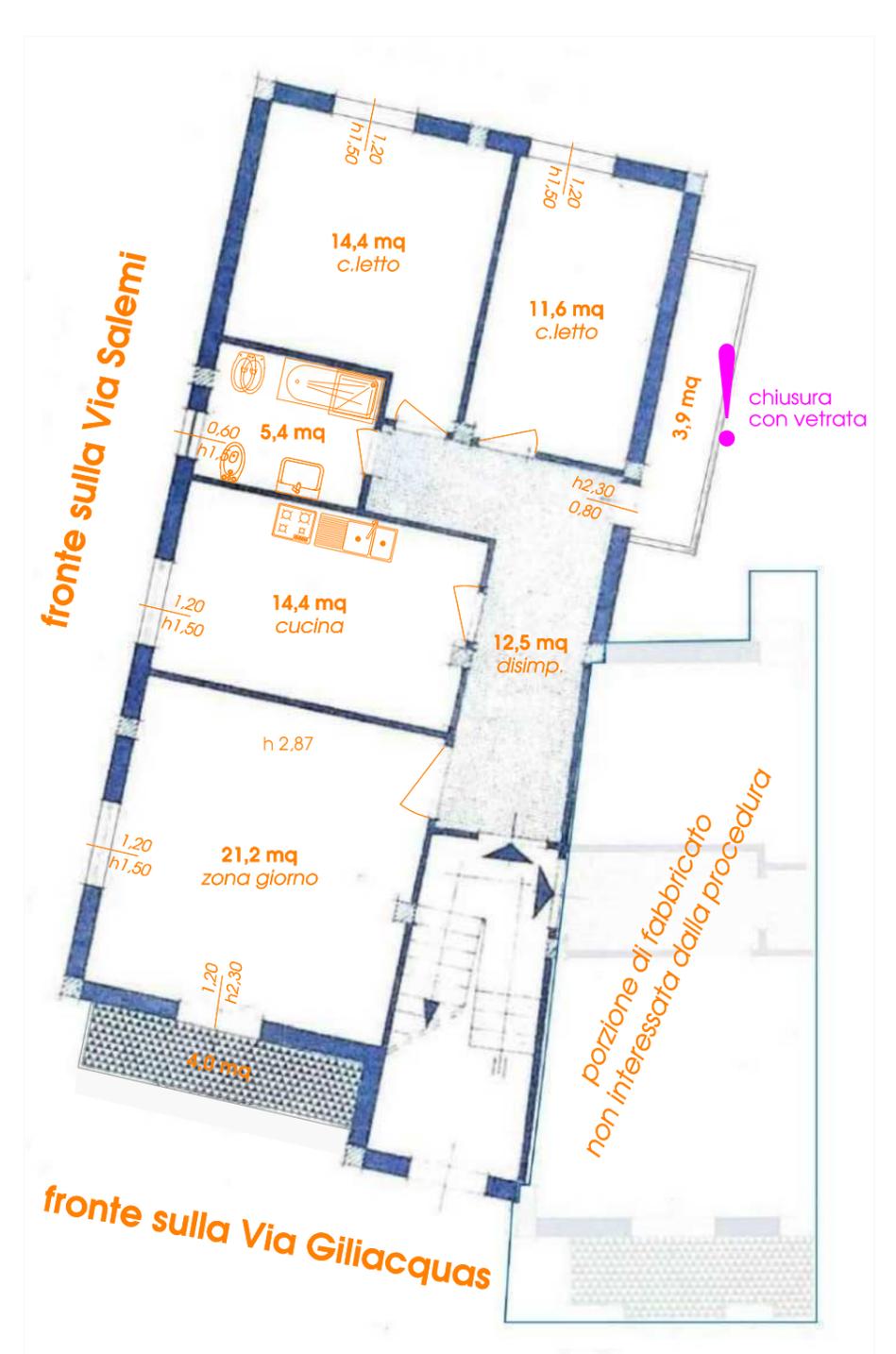
# PIANTE DEI TRE APPARTAMENTI



PIANO TERRA

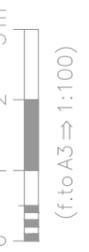


PRIMO PIANO



SECONDO PIANO

Sup. lorda appartamento:	89,7 mq
Sup. utile appartamento:	79,5 mq
Sup. utile balconi:	9,3 mq (4+5,3 mq)
Posto auto:	10 mq
<b>Sup. con</b>	<b>95,5 mq</b> = 89,7 mq + 25% 9,3 mq + 35% 10 mq





ALLEGATO B



Documentazione fotografica





INQUADRAMENTO GENERALE e INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO NELLA VIA GILIACQUAS II/13



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il fronte principale della palazzina sulla Via Gillacqvas 11/13  
ed il fronte laterale sulla Via Salemi

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Individuazione della porzione di  
corpo di fabbrica in cui sono  
compresi i tre appartamenti  
oggetto della procedura.

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**APPARTAMENTO AL PIANO TERRA**



Appartamento al piano terra

- portoncino

- vano di ingresso

- vano zona giorno

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

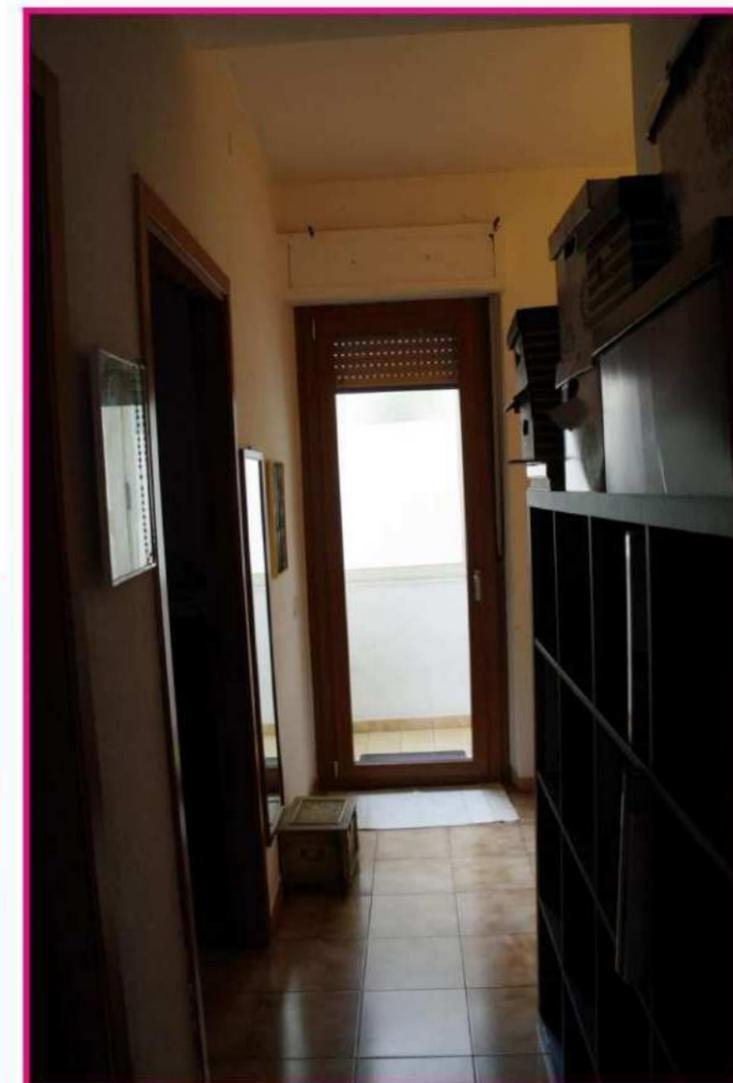
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Appartamento al piano terra

- cucina
- disimpegno
- bagno

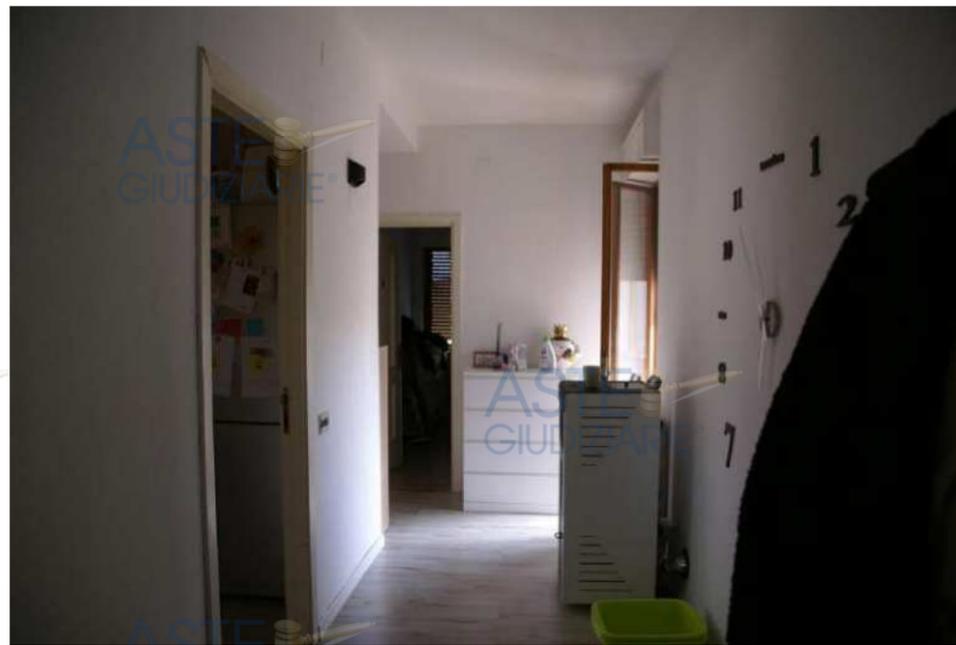


**Appartamento al piano terra**

- camera da letto matrimoniale
- camera da letto singola (a dx)
- balcone sulla Via Giliacquas (a sx)
- balcone secondario (a dx)

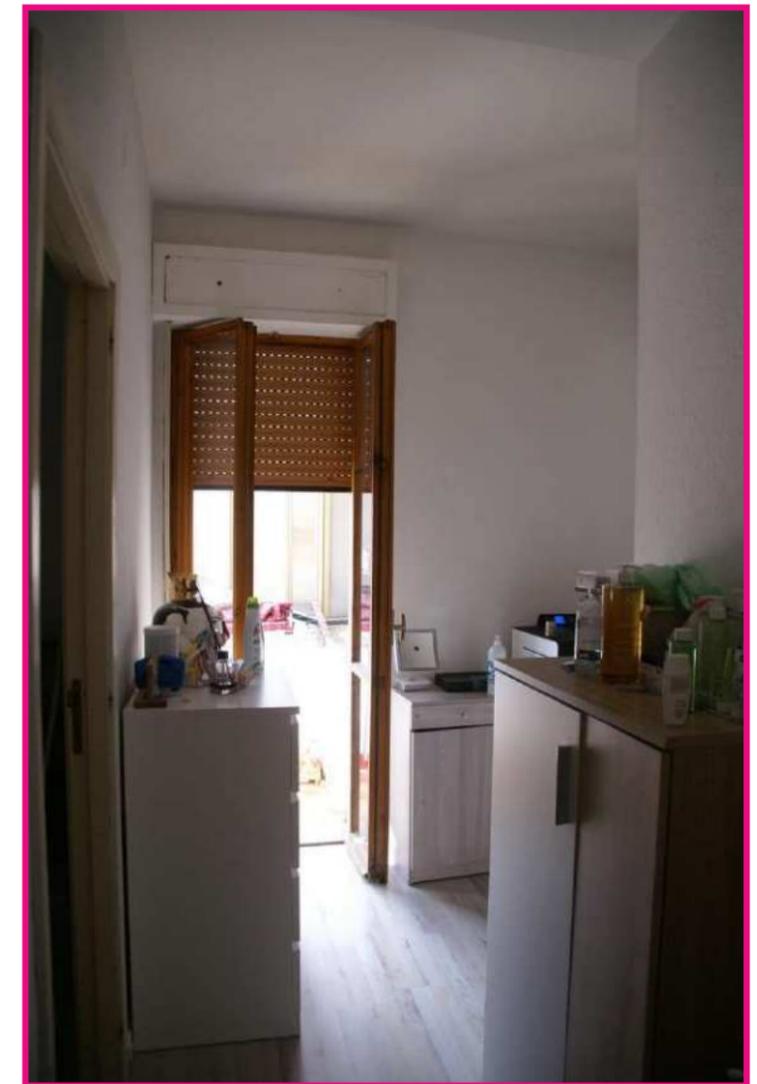






Appartamento al 1°p

- portoncino
- vano di ingresso
- vano zona giorno

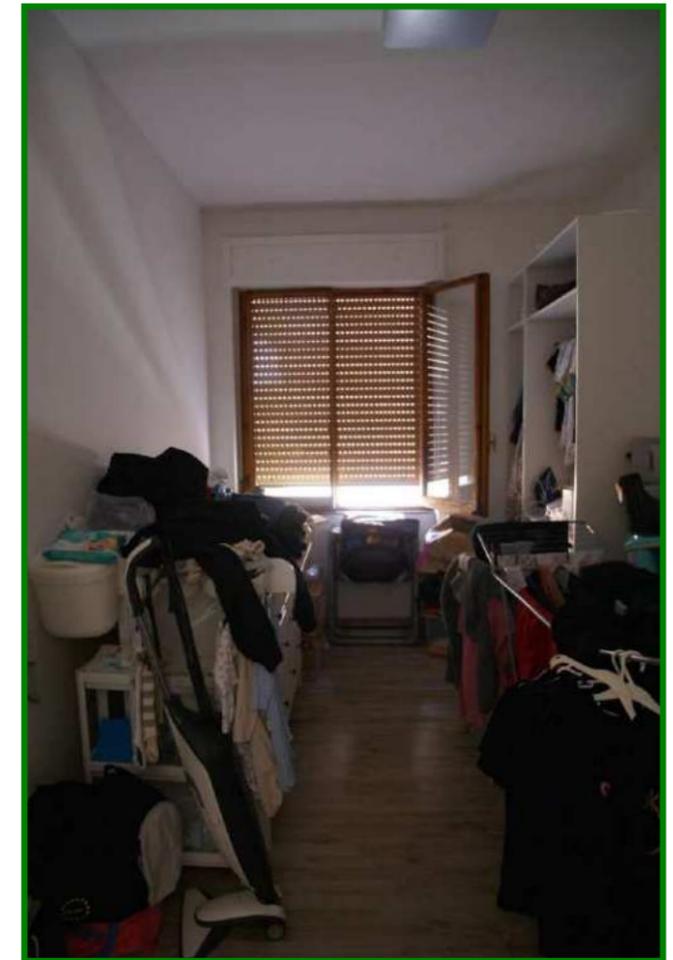


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Appartamento al 1°p

- cucina
- disimpegno
- bagno



**Appartamento al 1°p**

- camera da letto matrimoniale
- camera da letto singola (a dx)
- balcone sulla Via Giliacquas (a sx)
- balcone secondario (a dx)







ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

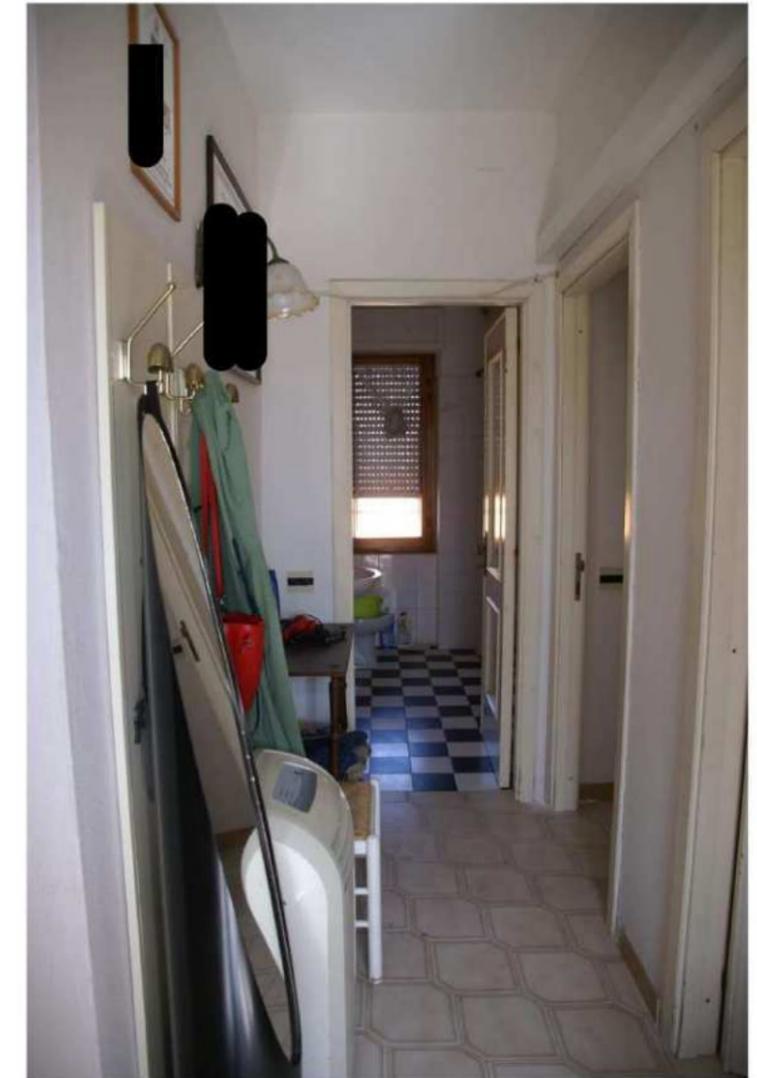


Appartamento al 2°p

- vano scala e portoncino
- vano di ingresso
- vano zona giorno

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

ASTE GIUDIZIARIE®

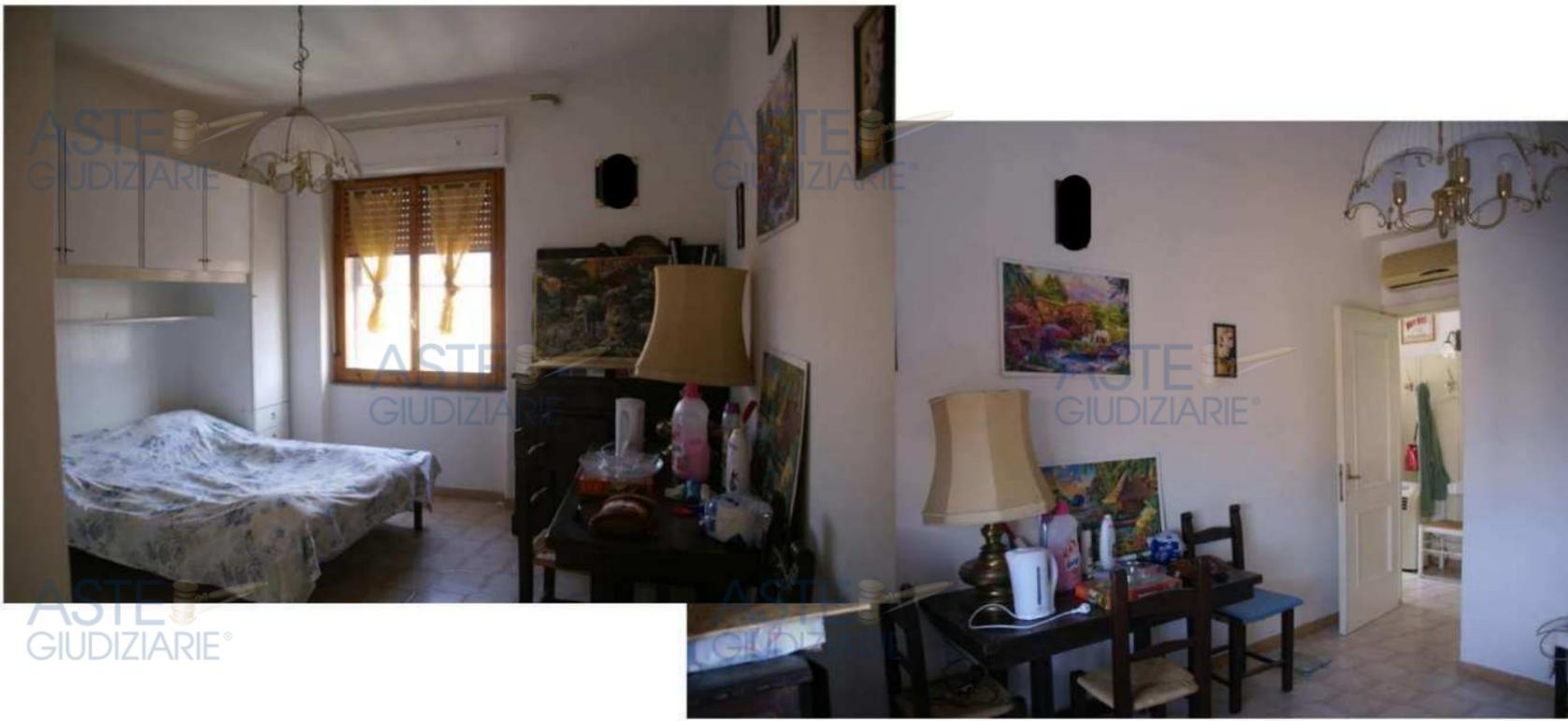


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Appartamento al 2°p  
- cucina  
- disimpegno  
- bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**Appartamento al 2°p**

- camera da letto matrimoniale
- camera da letto singola (a dx)
- balcone sulla Via Giliacquas (a sx)
- balcone secondario (a dx)

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ALLEGATO C

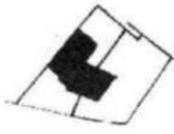


**Visura e planimetria catastale**



ELABORATO PLANIMETRICO PER L'INDIVIDUAZIONE DEI SUBALTERNI

DITTA [REDACTED]

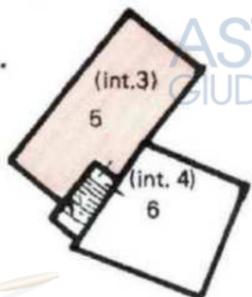


Elmas foglio 7 Scala: 1:2000  
Mapp. 9 f - g - i - m - h (N.C.E.)  
421 / 999 (NCEU)

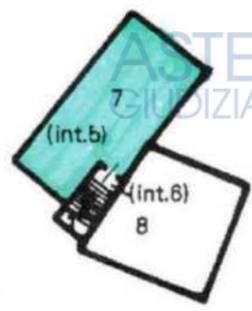
PIANO TERRA scala 1:500



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



- Sub. 1 - beni comuni non censibili (androne, scale, corte d'ingresso)
- " 2 - cortile di uso comune al sub 4 e sub 3
- " 3 - appartamento int. 1 (pt)
- " 4 - " " 2 (pt)
- " 5 - " " 3 (p1)
- " 6 - " " 4 (p1)
- " 7 - " " 5 (p2)
- " 8 - " " 6 (p2)
- " 9 - posto auto scoperto esclusivo al sub 4
- " 10 - " " " " " 3
- " 11 - " " " " " 5
- " 12 - " " " " " 6
- " 13 - " " " " " 7
- " 14 - " " " " " 8

FIRMA

[REDACTED SIGNATURE]



**visura appartamento al p.t.**



ASTE GIUDIZIARIE



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

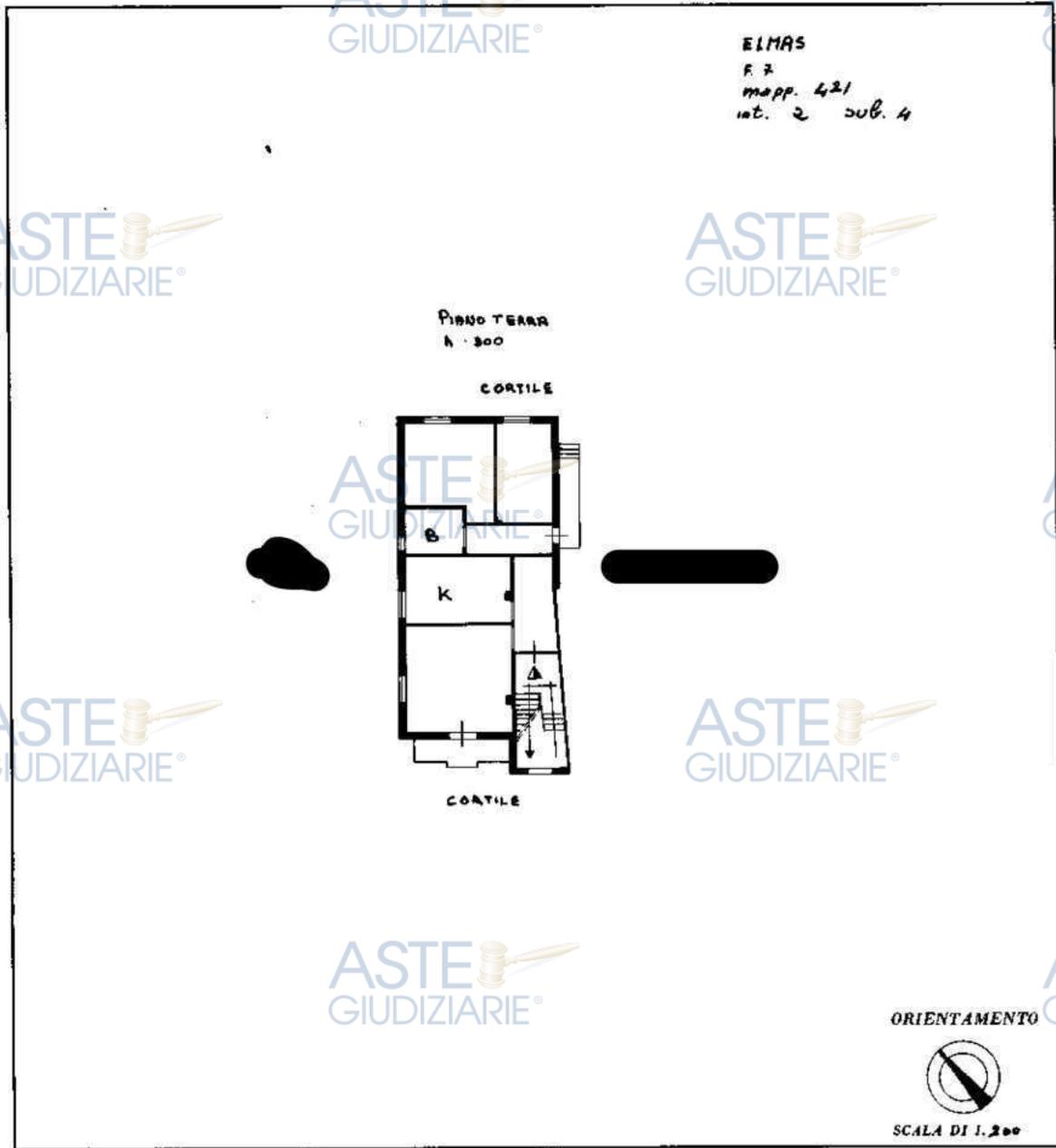
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1976, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAGLIARI - ELMAS Via Giliacquas SN

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAGLIARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

F. 7  
mapp. 421 h-9  
Elmas

Compilata dal [REDACTED]  
Iscritto all'Albo dei PERITI LUD  
della Provincia di SARDEGNA  
DATA [REDACTED]  
Firma: [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/04/2024 - Comune di ELMAS(D399) - < Foglio 7 - Particella 1815 - Subalterno 7 > - Uiu graffata VIA GILIACQUAS n. SN Interno 2 Piano T

Ultima planimetria in atti

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ELMAS (Codice:D399)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di CAGLIARI</b>
	<b>Foglio: 7 Particella: 1815 Sub.: 7</b>

### INTESTATI

1	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti
2	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		7	1815	7 6			A/3	3	5,5 vani	Totale: 93 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 91 m <sup>2</sup>	Euro 312,46	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIA GILIACQUAS n. SN Interno 2 Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>						<b>Mod.58</b>
<b>Annotazioni</b>		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fgl 7 pla 421 sub 4 per allineamento mappe											

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D399 - Foglio 7 - Particella 1815

### Situazione dell'unità immobiliare dal 06/08/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1815	7 6			A/3	3	5,5 vani		Euro 312,46	Variazione del 06/08/2015 Pratica n. CA0157105 in atti dal 06/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 57945.1/2015)
<b>Indirizzo</b>		VIA GILIACQUAS n. SN Interno 2 Piano T										

Notifica		Partita		Mod.58
Annotazioni	di stadio; costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 7 pia 421 sub 4 per allineamento mappe			

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune D399 - Foglio 7 - Particella 1815

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

**Situazione degli intestati dal 06/08/2015**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti

DATI del 06/08/2015 Pratica n. CA0157/105 in atti dal 06/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 57945.1/2015)

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/09/2011**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	421	49			A/3	3	5,5 vani		Euro 312,46	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. CA0402693 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51676.1/2011)
Indirizzo		VIA GILLIACQUAS n. SN Interno 2 Piano T										
Notifica					Partita					Mod.58		

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/2008**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	421	49			A/3	3	5,5 vani		Euro 312,46	VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/12/1989 in atti dal 09/10/2008 L.R.n.46 proveniente dal comune B354; trasferito al comune D399. (n. 223/2008)
Indirizzo		VIA GILLIACQUAS n. SN Interno 2 Piano T										

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	di studio: - proviene per vct dal foglio e/7 del comune b354				

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

Situazione degli intestati dal 09/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 06/08/2015
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 06/08/2015
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/12/1989 in atti dal 09/10/2008 L.R.n.46 proveniente dal comune B354; trasferito al comune D399, (n. 223/2008)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



**visura appartamento al 1° p.**



ASTE GIUDIZIARIE  
MODULARIO  
P. 100 - art. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

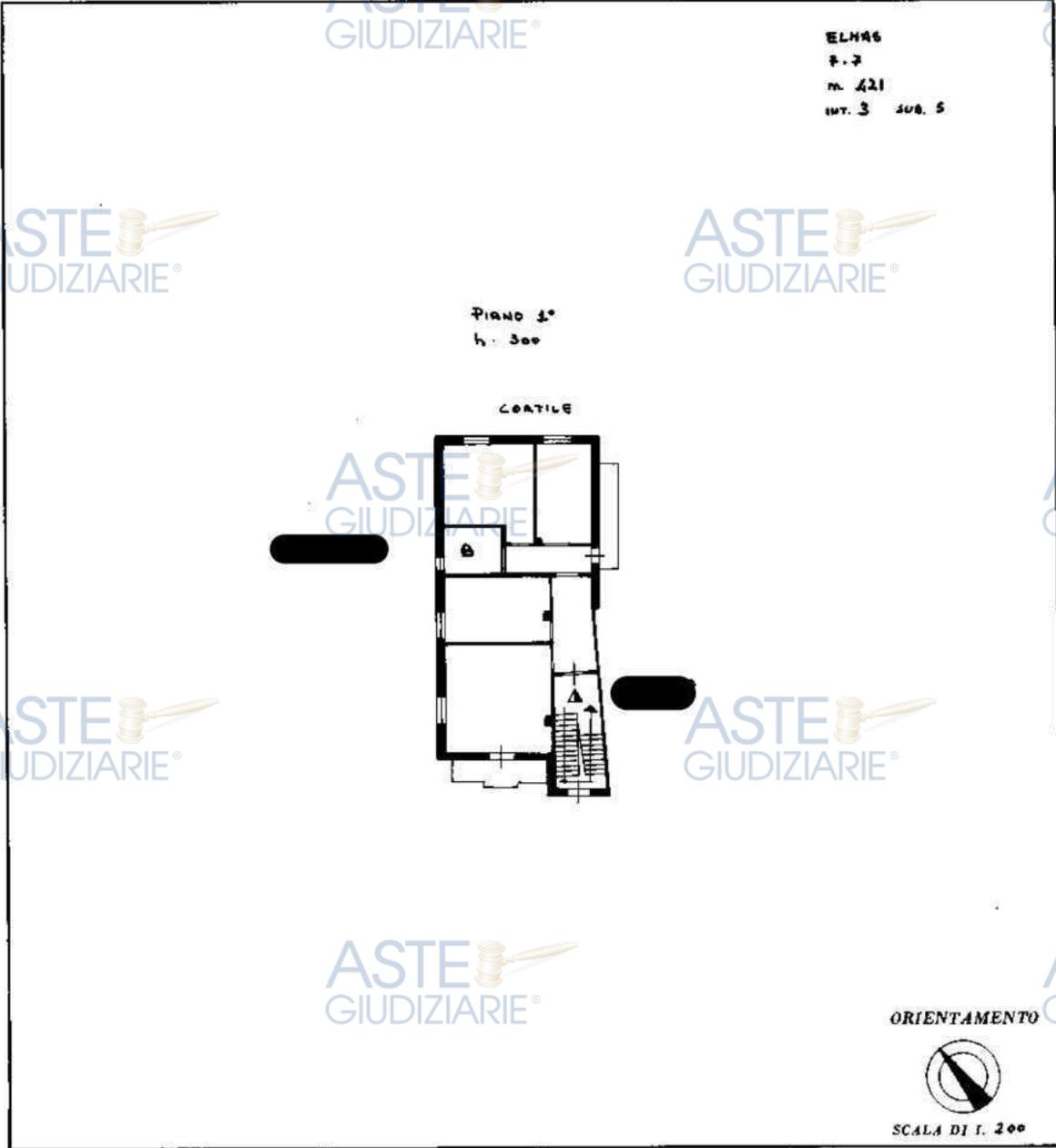
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 30 APRILE 1950, N. 642)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAGLIARI - ELMAS Via G. Liacquas S.N.

Ditta [REDACTED]

Allegata una dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAGLIARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	ELMAS, F. 7, mapp. 421 int. 3 SUB. 5 / 1A
---------------	--

Compilata dal Piero Edile  
(nome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Pers. Incl.  
della Provincia di SARDEGNA

DATA [REDACTED]

Firma: [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/04/2024 - Comune di ELMAS (D399) - < Foglio 7 - Particella 1815 - Subalterno 8 > - Uti graffata  
VIA GILIACQUAS Interno 3 Piano 1

Ultima planimetria in atti

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ELMAS (Codice:D399)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di CAGLIARI Foglio: 7 Particella: 1815 Sub.: 8

**INTESTATI**

1	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti
2	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		7	1815	9 8			A/3	3	5,5 vani	Totale: 96 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 94 m <sup>2</sup>	Euro 312,46	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIA GILIACQUAS Interno 3 Piano 1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>		Mod.58				
<b>Annotazioni</b>		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fgl 7 pla 421 sub 5 per allineamento mappe											

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune D399 - Foglio 7 - Particella 1815

**Situazione dell'unità immobiliare dal 06/08/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1815	9 8			A/3	3	5,5 vani		Euro 312,46	Variazione del 06/08/2015 Pratica n. CA0157105 in atti dal 06/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 57946.1/2015)
<b>Indirizzo</b>		VIA GILIACQUAS Interno 3 Piano 1										

Notifica		Partita		Mod.58
Annotazioni	di stadio; costituita dalla soppressione della particella ceu sez fg1 7 pia 421 sub 5 per allineamento mappe			

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D399 - Foglio 7 - Particella 1815

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

#### Situazione degli intestati dal 06/08/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti
DATI DERIVANTI DA del 06/08/2015 Pratica n. CA015/105 in atti dal 06/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 57940.1/2015)			

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	421	5 11			A/3	3	5,5 vani		Euro 312,46	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. CA0402696 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51679.1/2011)
Indirizzo		VIA GILLIACQUAS Interno 3 Piano 1										
Notifica					Partita					Mod.58		

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	421	5 11			A/3	3	5,5 vani		Euro 312,46	VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/12/1989 in atti dal 09/10/2008 L.R.n.46 proveniente dal comune B354; trasferito al comune D399. (n. 223/2008)
Indirizzo		VIA GILLIACQUAS Interno 3 Piano 1										

Notifica		Partita		Mod.58
Annotazioni	di studio: - proviene per vct dal foglio e/7 del comune b354			

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

Situazione degli intestati dal 09/10/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 06/08/2015
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 06/08/2015
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/12/1989 in atti dal 09/10/2008 L.R.n.46 proveniente dal comune B354; trasferito al comune D399, (n. 223/2008)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



**visura appartamento al 2° p.**





MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1976, N. 685)

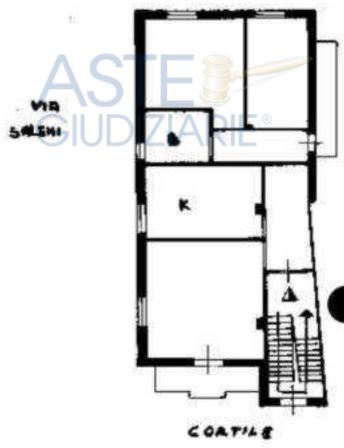
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAGLIARI - ELMAS Via GILIAQUAS SN.

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAGLIARI

ELMAS  
F 7  
mapp 421  
int. 5 sub 7

PIANO 2°  
h. 300



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

ELMAS F 7 mapp 421  
int. 5 sub. 7/13

Compilata dal PERITO Edile  
[REDACTED]  
Iscritto all'Albo dei PERITI IND.  
della Provincia di SARDEGNA  
DATA [REDACTED]  
Firma [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/04/2024 - Comune di ELMAS(D399) - < Foglio 7 - Particella 1815 - Subalterno 13 > - Uju graffata  
VIA GILIAQUAS n. SN Interno 5 Piano 2

Ultima planimetria in atti

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ELMAS (Codice:D399) Provincia di CAGLIARI
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 7 Particella: 1815 Sub.: 12

**INTESTATI**

1	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti
2	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		7	1815	13 12			A/3	3	5,5 vani	Totale: 95 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 93 m <sup>2</sup>	Euro 312,46	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIA GILIACQUAS n. SN Interno 5 Piano 2											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>						<b>Mod.58</b>
<b>Annotazioni</b>		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fgl 7 pla 421 sub 7 per allineamento mappe											

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune D399 - Foglio 7 - Particella 1815

**Situazione dell'unità immobiliare dal 06/08/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1815	13 12			A/3	3	5,5 vani		Euro 312,46	Variazione del 06/08/2015 Pratica n. CA0157105 in atti dal 06/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 57948.1/2015)
<b>Indirizzo</b>		VIA GILIACQUAS n. SN Interno 5 Piano 2										

Notifica		Partita		Mod.58
Annotazioni	di stadio; costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 7 pia 421 sub 7 per allineamento mappe			

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D399 - Foglio 7 - Particella 1815

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

#### Situazione degli intestati dal 06/08/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti

DATI [REDACTED] del 06/08/2015 Pratica n. CA0157105 in atti dal 06/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO [REDACTED] (n. 51678.1/2015)

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	421	7 13			A/3	3	5,5 vani		Euro 312,46	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. CA0402695 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51678.1/2011)
Indirizzo		VIA GILLIACQUAS n. SN Interno 5 Piano 2										
Notifica					Partita					Mod.58		

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	421	7 13			A/3	3	5,5 vani		Euro 312,46	VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/12/1989 in atti dal 09/10/2008 L.R.n.46 proveniente dal comune B354; trasferito al comune D399. (n. 223/2008)
Indirizzo		VIA GILLIACQUAS n. SN Interno 5 Piano 2										

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	di studio: - proviene per vct dal foglio e/7 del comune b354				

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

Situazione degli intestati dal 09/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 06/08/2015
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 06/08/2015
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/12/1989 in atti dal 09/10/2008 L.R.n.46 proveniente dal comune B354; trasferito al comune D399, (n. 223/2008)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



ALLEGATO D

**Documentazione del progetto con concessione edilizia**



ASTE GIUDIZIARIE  
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

ASTE GIUDIZIARIE  
PRATICA N.

630

Storico

INTESTATARIO

INDIRIZZO

Via Giliacqua, 9-11

ang. Via Salemi

~~PRATICA INGIUNZIONALE~~  
~~N° 2835~~  
~~N° 2882 (!)~~

*19.10.77*

MUNICIPIO DI CAGLIARI  
17 OTT. 1977  
GABINETTO



*416/E*  
*16.6.77*

MUNICIPIO DI CAGLIARI  
UFFICIO TECNICO  
19 OTT. 1977

Ill.mo Sig. SINDACO di  
CAGLIARI

ProL. N° 12393 Rip.

Oggetto: Progetto di un fabbricato in ELMAS, via Sa-  
lemi angolo via Giliacguas.

I sottoscritti ~~\_\_\_\_\_~~ omici-

liati il Elmas, via Buscaglia 18, facendo seguito  
alla domanda presentata il 13/6/1975, considerato il

Decreto Regionale 1/8/1977 di deroga alle distanze  
imposte dalla L.R.n°10 del 9/3/1976, chiedono alla

S.V. di voler riesaminare e riapprovare il progetto  
in epigrafe, già approvato in data 28/8/1975 e sospe-

so d'Ufficio dopo l'entrata in vigore della predet-  
ta Legge Regionale n.10.

*416/E*  
*ELMAS*  
*Via Giliacguas*  
*416/E*

Con osservanza.

MUNICIPIO DI CAGLIARI  
17 SET. 1977  
ProL. N° 11653 / P. Tech

Addì, 12/10/1977

Il sottoscritto ~~\_\_\_\_\_~~, iscritto con *codice fiscale*  
il n.566 all'albo degli Ingegneri della provincia  
di Cagliari, conferma di assumere la direzione dei  
lavori di cui alla domanda in oggetto.

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
*41178*  
*Radon*

CA, 12/10/1977

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
N. 566 Dr. Ing. FRANCESCO MATTA

*Ritiro una copia di Progetto - NAPOLITA - 28.6.78*



RELAZIONE SULLO SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE E BIANCHE  
COSTRUZIONE SITA IN *Elmas*.....VIA *Pisilevas*.....  
PROPRIETA'.....

Attualmente la zona in cui deve sorgere il nuovo fabbricato è sprovvisto di rete fognante pubblica per cui per lo smaltimento delle acque nere si provvederà alla realizzazione di un pozzo nero non perdente della capacità di mc.....<sup>54</sup>..... onde garantire una autonomia minima di gg.60. Per quanto riguarda la cura di detta fossa si è considerato un consumo medio giornaliero pro-vano di lt.50.

(lt.50 x gg.60 x N.<sup>18</sup>vani = lt.) <sup>54.000</sup>  
dimensioni del pozzo *6x8x2*..... = mc. *54*

CARATTERISTICHE DEL POZZO:

Verrà realizzato in ....., interamente liscio con molta cementizia, munita di botola d'ispezione, di livello indicatore e canna di ventilazione. Detto pozzo verrà ubicato in posto agevole per lo svuotamento da parte dell'auto spurgo.

Si provvederà all'installazione dell'impianto interno per un futuro allaccio alla rete fognante pubblica.

Prima della copertura della fossa verrà informato l'Ufficio Sanitario onde poterne ispezionare le caratteristiche.

Le acque bianche verranno convogliate nella cunetta stradale esistente e funzionante.

Cagliari, *23.2.78*

IL PROPRIETARIO

IL PROGETTISTA

MUNICIPIO DI CAGLIARI  
DIVISIONE IGIENE E SANITA'

Prot. N. *1093* del *23.2.78*  
PARERE FAVOREVOLE, a condizione che  
vengano eseguiti i lavori indicati nella relazione tecnica allegata.

Cagliari, *29.2.78*  
L'UFFICIALE SANITARIO



PROGETTO DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE DA EDIFICARE IN ELMAS  
 -via SALEMI angolo via GILIAQUAS -  
 PROPRIETARI: Sigg. [REDACTED] -

RELAZIONE TECNICO-SANITARIA

Gli scarichi delle acque bianche e luride saranno sistemati come segue:

Acque bianche: è previsto un pozzetto di decantazione con reticella col legato alla fognatura bianca stradale.-

Acque luride: verrà costruita una fossa settica a 2 vasche da mc.15 ca dauna e dimensioni utili m. 2.50X2.50X2.90, collegate da sifone  $\varnothing$  12cm per il travaso dei liquami, fondo e pareti in calcestruzzo da cm 25 lisciati e con angoli arrotondati a perfetta tenuta, coperchia con soletta di c.a. , chiusini di ispezione e vuotamento, indicatore di livello e canna di ventilazione; la capacità complessiva è di mc.36 sufficiente per lo scarico di 1.50X24 persone=1200l/g per 30 giorni.

La fossa settica verrà costruita nel cortile posteriore al fabbricato con accesso diretto dalla strada attraverso cancello carrabile.

CAGLIARI 4/9/1975

IL PROGETTISTA  
 [REDACTED]

I sottoscritti [REDACTED] o, proprietari del fabbricato in progetto, si impegnano ad avvisare l'ufficio sanitario comunale prima della copertura della fossa settica sopra descritta e riportata nei disegni; inoltre predisporranno l'impianto per il collegamento alla fognatura pubblica non appena questo entrerà in funzione.

CAGLIARI 4/9/1975

I PROPRIETARI  
 [REDACTED]

8191 15-9-75

PARTE FAVOREVOLE  
 che [REDACTED]  
 in [REDACTED]  
 Cagliari, 18-9-75  
 [REDACTED]

[REDACTED]

Reg. n. 14-223

Prot. n. 6985

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Data 23 GIU. 1978

COMUNE DI CAGLIARI

CONCESSIONE EDILIZIA

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

SINDACO

ASTE GIUDIZIARIE

A richiesta di [redacted]

Esaminata la documentazione dal medesimo prodotta;

Sentito il parere della Commissione Edilizia;

CONCEDE

al richiedente di eseguire i lavori relativi alla costruzione di un fabbricato in [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

secondo il progetto approvato dal Sindaco in data 10-3-1978

costituito da n. uno elaborati grafici, contrassegnati con il n. 2494 di protocollo.

Destinazione urbanistica della zona e relativa normativa:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Dati di progetto: superficie del lotto mq. 828=; Superficie coperta mq. 189=

cubatura da realizzare mc. 1743=

Direttore dei lavori [redacted]

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

Contributo per spese di urbanizzazione L. 2.530.140=

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Quota contributo sul costo di costruzione L. 1.541.340=

da corrisponderci al Comune

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

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

Cagliari 23-6-1978

Edilizia

ASTE GIUDIZIARIE

ATTI DA RESTITUIRE ALLA DII TECNICA

416/E

ASTE GIUDIZIARIE PLANIMETRIA CATASTALE ASTE GIUDIZIARIE

Foglio 7 - MAPP. 9af - 9ag - Scala 1:2000

RESTITUITO ALL'UFFICIO TECNICO COL VISTO  
DELL'UFFICIO SANITARIO IL 24/8/1978

Nord

5191

ASTE GIUDIZIARIE

Decreto prefettoriale  
n. 18-7-1978

MUNICIPIO DI CAGLIARI  
DIVISIONE TECNICA

Prot. N. 2494 del 10 MAR 1978

V.º per l'approvazione in conformita' al parere  
della Commissione Edilizia espresso nella riunione  
del -7 FEB 1978, a condizione che, all'atto  
esecutivo siano predisposti impianti distinti per lo scarico  
separato delle acque pluviali da quello delle acque di  
rifiuto domestiche, ciascuno da realizzare in sede propria  
Destinazione urbanistica della zona e relativa normativa:

gli esec. h-tt-ort. 34  
della N.A. del PR.

Dati di progetto: superficie lotto mq. 828 =  
superficie coperta mq. 189 = cubatura da  
realizzare mc. 1443 (ampl. rimb.)

IL SINDACO

ASTE GIUDIZIARIE

MUNICIPIO DI CAGLIARI  
DIVISIONE IGIENE E SANITA'

Prot. N. 1093 del 13-2-78

PARERE FAVOREVOLE, a condizione che  
vengano eseguiti i lavori indicati nella rela-  
zione tecnica allegata.

Cagliari, 28-2-78  
L'UFFICIALE SANITARIO



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

8036  
23 DIC 1978

COMUNE DI CAGLIARI

PROGETTO:  
DI UN FABBRICATO  
IN ELMAS

piante, prospetti,  
sezioni  
Scala 1:100

proprietario: [redacted]

progettista: ING. FRANCESCO METTA

data:

Superficie edificabile 516,30 + (15,30 x 1,80) x 3,36 = mq 31,17 + 516,30 = mq 547,47 n. 549

mq 208  $\frac{36,50 + 31,17}{2} \times 13,14 = mq 516,50$

$\frac{16,00 + 3,40}{2} = mq 9,70$   
 $\frac{3,45 + 7,00}{2} = mq 7,22$

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**PLANIMETRIA**

**GENERALE** **SCALA 1:200**

**ASTE GIUDIZIARIE**

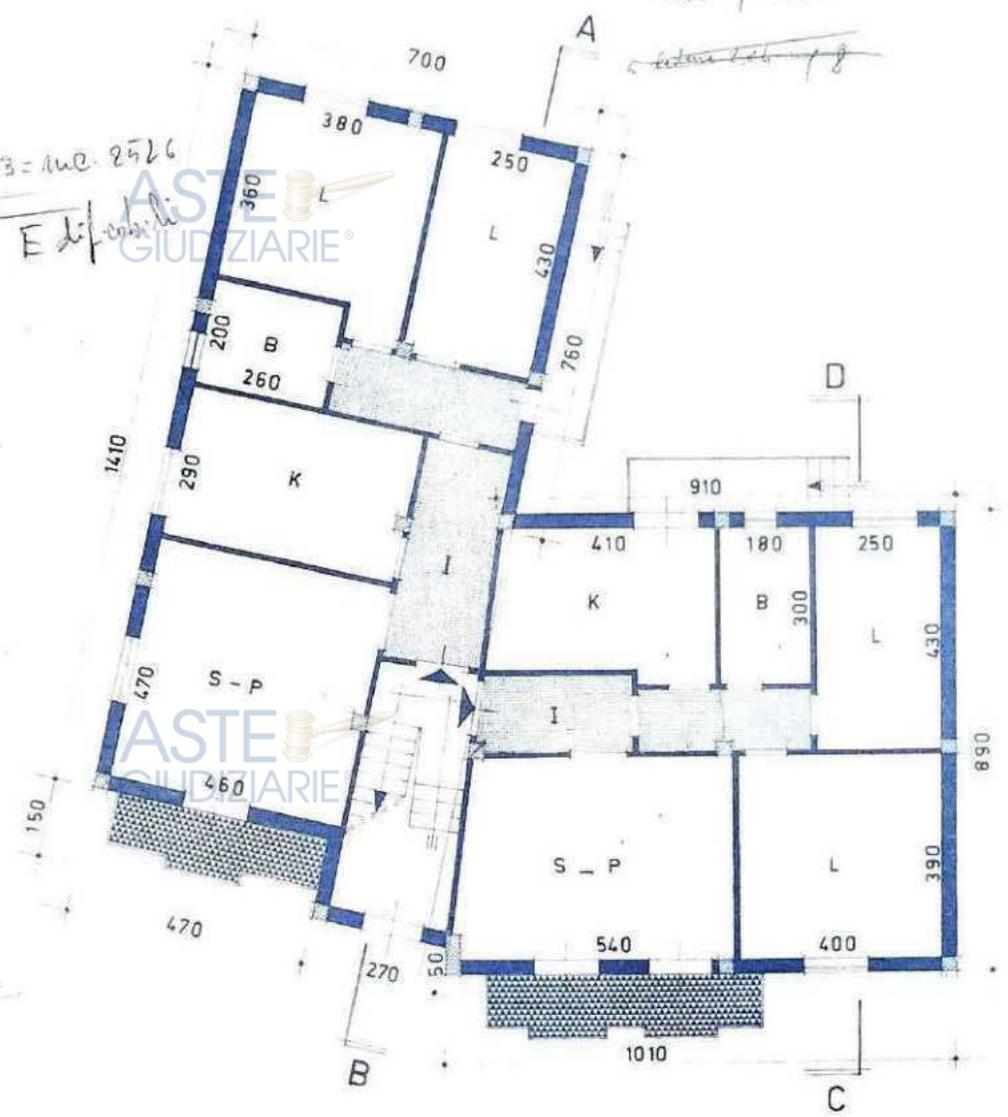
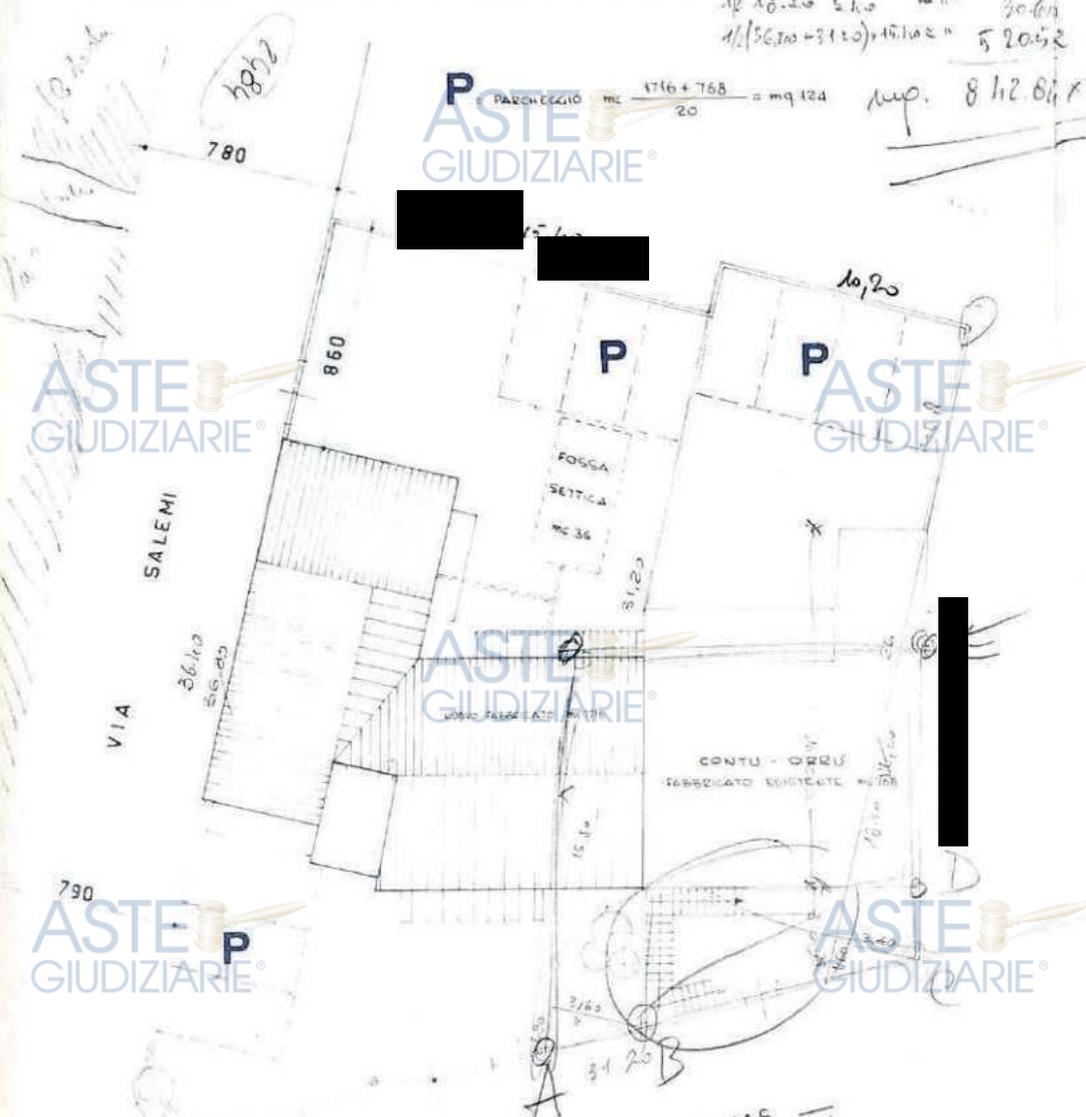
PLANIVOLUMETRICO PRESENTATO IL 7-4-75

Superficie totale  
 $\frac{1}{2}(31,20 + 26,20) \times 10,20 = mq 294,72$   
 $\frac{1}{2}(18,20 + 5,10) \times 10,20 = mq 306,00$   
 $\frac{1}{2}(56,70 + 31,20) \times 15,10 = mq 520,52$

PARCHEGGIO mq  $\frac{1716 + 768}{20} = mq 124$

mq.  $8 \text{ h } 2,81 \times 3 = mq 2526$

Edificabili



**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**PIANO TERRA**

Superficie coperta 2.10 x 11.10 = mq 23.30  
2.30 x 1.50 = mq 3.45  
12 (9.40 + 10.10) x 0.90 = mq 20.16  
12 0.10 x 0.50 = mq 0.60

189.14 x 9.60 = me. 1824  
Proposto

1413  
1228 me P  
430 268 u  
2682  
2673 < D 1684



LATO VIA GILIACQUAS

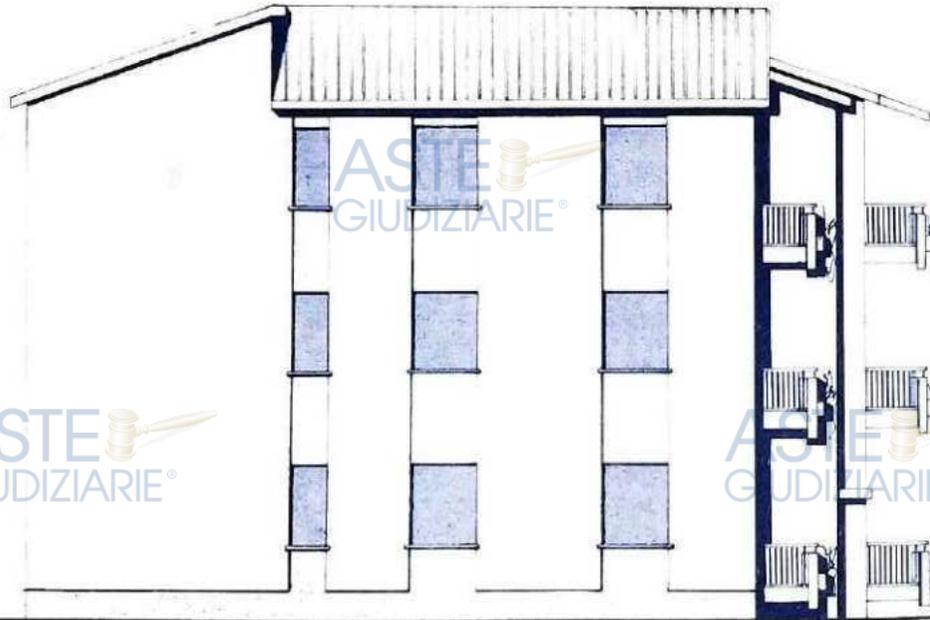
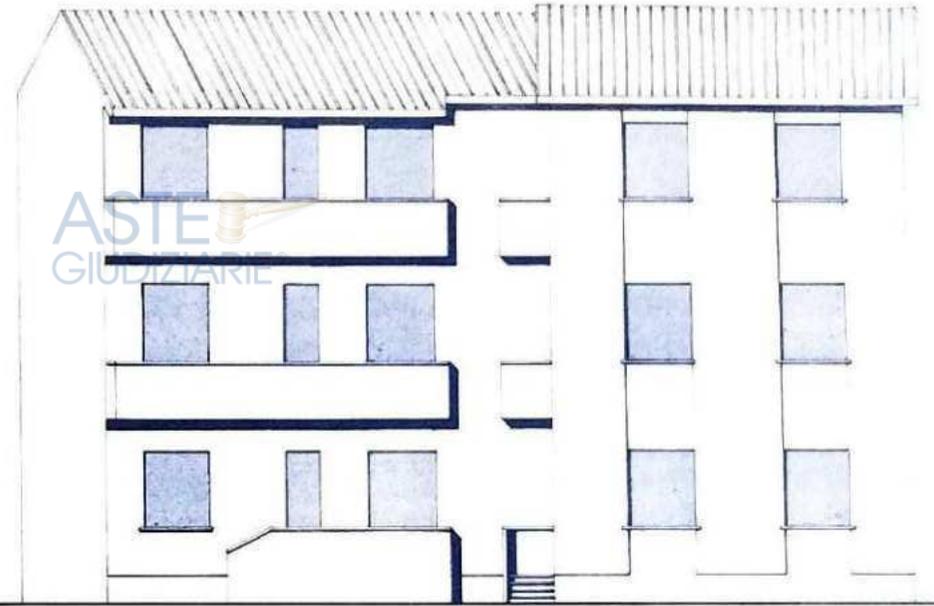
11 P1 P2 P3

54  
540

PIANO 1°-2°

VIA

SALEMI

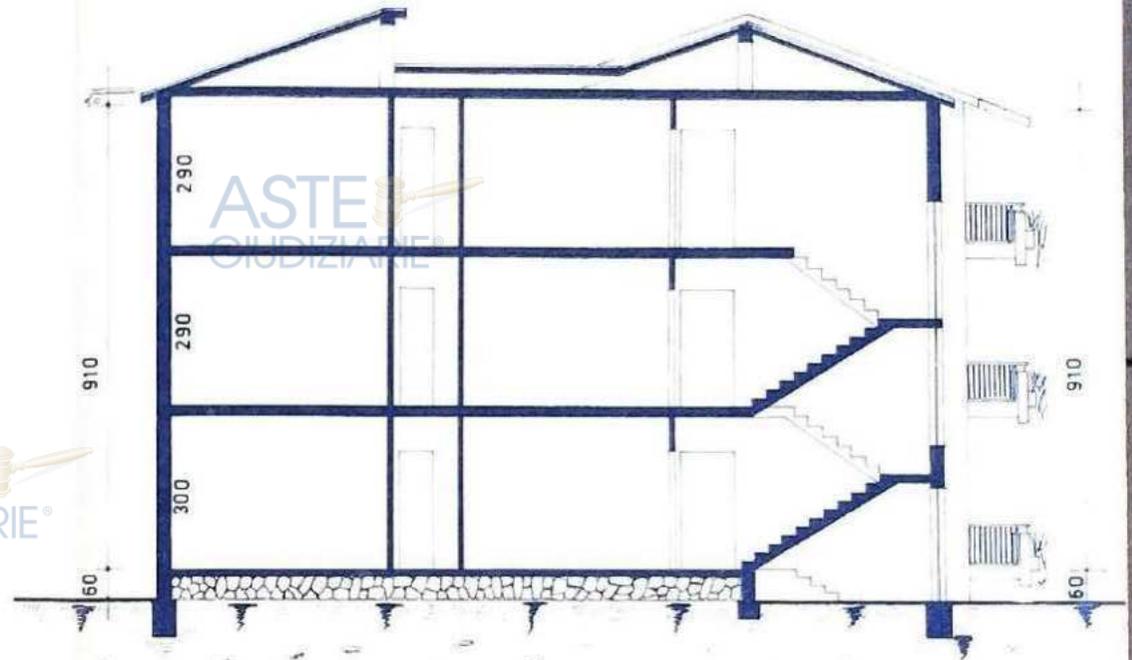
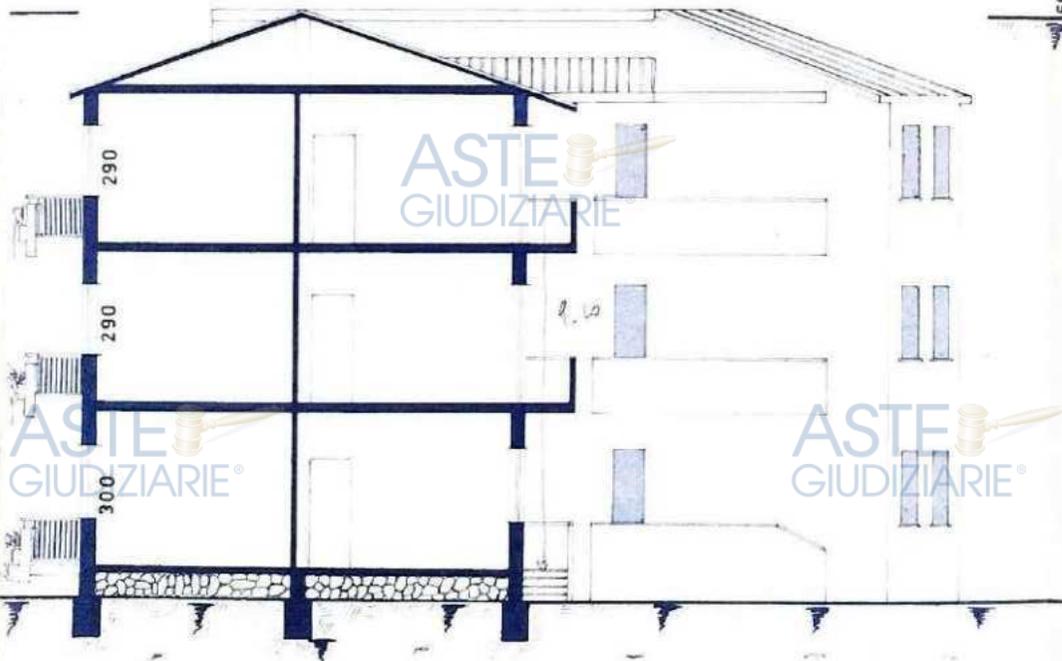


CORTILE

910

60

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
SEZIONE C - D

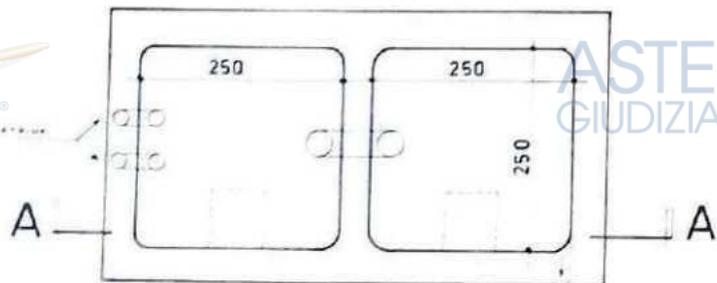


SEZIONE A - B

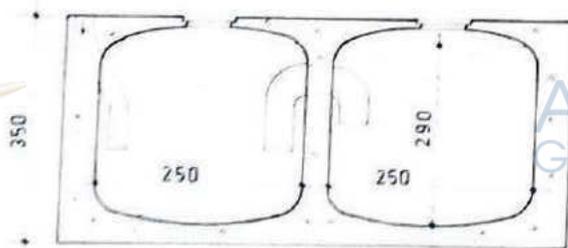
FOSSA SETTICA

RECINZIONE

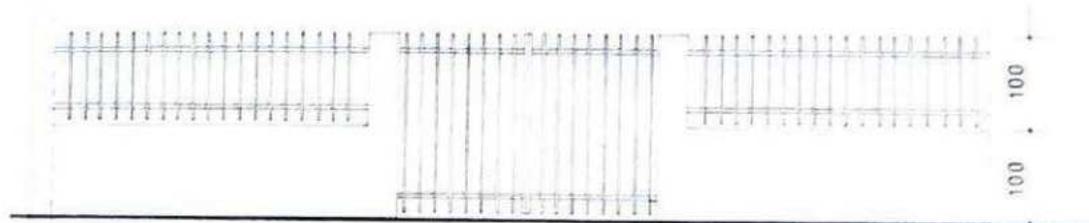
PIANTA



SEZIONE A - A



VIA GILIACQUAS — VIA SALEMI





ALLEGATO E



Verbali delle visite peritali



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Ruolo Generale n.10888/2015

VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno duemilaventiquattro il dodici del mese di Aprile (12/04/2024), in Elmas, nella Via Giliacquas angolo Via Salemi; alle ore 9,30

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

premessò

- CHE il Giudice Flaminia Ielo ha conferito all'ing.Gonario Farci l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in oggetto; secondo la nomina del 10/X/2023, a cui ha fatto seguito il 13/X/2023 il giuramento mediante procedura telematica;

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- CHE il procedimento interessa l'immobile così descritto in atti: "In Comune di Elmas: Appartamento in Via Giliacquas s.n.c., piano terra, int.2, composta di 4 vani utili, distinto al N.C.E.U. alla Sez.E, Foglio 7 mapp.421 sub 4, Foglio 7 mapp.421 sub 9, Categ.A/3;

Appartamento in Via Giliacquas s.n.c., piano primo, int.3, composta di 4 vani utili, accessori e posto auto, distinti al N.C.E.U. alla Sez.E, Foglio 7 mapp.421 sub 5, Foglio 7 mapp.421 sub 11, Categ.A/3;

Appartamento in Via Giliacquas s.n.c., piano secondo, int.5, composta di 4 vani utili, accessori e posto auto, distinti al N.C.E.U. alla Sez.E, Foglio 7 mapp.421 sub 7, Foglio 7 mapp.421 sub 13, Categ.A/3. ";

ASTE GIUDIZIARIE

previo avviso alle parti, sul luogo oggetto del procedimento sono convenuti il Ctu ed i Signori:

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

informati i presenti dell'incarico e delle modalità di svolgimento della visita peritale: si è proceduto alla ricognizione dei luoghi, al rilievo metrico degli stessi finalizzato alla redazione di adeguati elaborati grafici, alla ripresa delle necessarie fotografie da allegare alla documentazione fotografica, alla richiesta di informazioni ai proprietari dell'immobile - o agli aventi causa - riguardanti l'immobile; come da incarico del Giudice.

Eventuali osservazioni:

SU RICHIESTA DEI PRESENTI IL CTU VERBALIZZA CHE LA PARTE CONVENUTA [Redacted] E' DECESSA NEL FEB 2019 E [Redacted] ED IL NIPOTE VORREBBONO POTER CHIUDERE LA CAUSA IN TERMINI BONARI CON UN ACCORDO. INOLTRE GLI STESSI SEGNALANO

Conclusione alle ore 11,40

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

il consulente tecnico d'ufficio ing.Gonario Farci

CHE IL FIANO TERRE E' IN POSSESSO DI

[Redacted] - NON PROTESTATO DA

ALCUNO - DA CIRCA 90 ANNI, AVENDO

ACQUISITO DA [Redacted] SOTTOPRO

ASTE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Ruolo Generale n.10888/2015

VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno duemilaventiquattro il sedici del mese di ottobre (16/10/2024), in Elmas, nella Via Giliacquas angolo Via Salemi; alle ore 9,30

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

premess

- CHE il Giudice Flaminia Ielo ha conferito all'ing.Gonario Farci l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in oggetto; secondo la nomina del 10/X/2023, a cui ha fatto seguito il 13/X/2023 il giuramento mediante procedura telematica;

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- CHE il procedimento interessa l'immobile così descritto in atti: "In Comune di Elmas: Appartamento in Via Giliacquas s.n.c., piano terra, int.2, composta di 4 vani utili, distinto al N.C.E.U. alla Sez.E, Foglio 7 mapp.421 sub 4, Foglio 7 mapp.421 sub 9, Categ.A/3";

- CHE il sopralluogo nei piani 1° e 2° è avvenuto in data 12/04/2024;

previo avviso alle parti, sul luogo oggetto del procedimento sono convenuti il Ctu ed i Signori:

[Redacted]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- .....

- .....

informati i presenti dell'incarico e delle modalità di svolgimento della visita peritale: si è proceduto alla ricognizione dei luoghi, al rilievo metrico degli stessi finalizzato alla redazione di adeguati elaborati grafici, alla ripresa delle necessarie fotografie da allegare alla documentazione fotografica, alla richiesta di informazioni ai proprietari dell'immobile - o agli aventi causa - riguardanti l'immobile; come da incarico del Giudice.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Eventuali osservazioni:

La signora [Redacted] dichiara che ha il possesso dell'appartamento al piano terra in virtù di acquisto regolare dal coniuge stesso stipulato dal notaio Bartol nel 1991, e con autorizzazione del giudice tutelare cicalo.

Conclusione alle ore 10.30

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

il consulente tecnico d'ufficio ing.Gonario Farci

[Redacted signature]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ALLEGATO F



**Note delle ispezioni ipotecarie**





### Ispezione telematica

Ispezione n. T39767 del 23/10/2024

per dati anagrafici  
Richiedente PLDNDR

### Elenco omonimi

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

### Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:  
Trascrizioni vol. 4300 pag. 126

### Elenco sintetico delle formalita

**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 15/01/1991 al 22/10/2024 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 14/01/1991

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/1982 - Registro Particolare 7520 Registro Generale 9388  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/03/1984 - Registro Particolare 5378 Registro Generale 6479  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/1988 - Registro Particolare 6681 Registro Generale 9601  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/09/1990 - Registro Particolare 17129 Registro Generale 24686  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/04/1991 - Registro Particolare 6617 Registro Generale 9116  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 11/02/1991  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in ELMAS(CA)  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
  1. Trascrizione n. 6802 del 05/04/2011
  2. Annotazione n. 2305 del 30/09/2013 (RESTRIZIONE DEI BENI)
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/10/1991 - Registro Particolare 16531 Registro Generale 23999  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T39767 del 23/10/2024

per dati anagrafici

Richiedente PLDNDR

Pubblico ufficiale AIUTO UFF. GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 11/10/1991

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

Immobili siti in ELMAS(CA)

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4045 del 03/12/1993 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 17/02/1992 - Registro Particolare 490 Registro Generale 4622

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 550 del 31/01/1992

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in ELMAS(CA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 5535 del 24/10/2011

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/1993 - Registro Particolare 18825 Registro Generale 26792

Pubblico ufficiale CORTE APPELLO CAGLIARI Repertorio 1514 del 08/10/1993

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA

Immobili siti in ELMAS(CA)

Nota disponibile in formato immagine

9. ISCRIZIONE CONTRO del 13/03/2002 - Registro Particolare 1159 Registro Generale 13097

Pubblico ufficiale BPS RISCOSSIONI SPA/ UFFICIALE DI RISCOSSIONE Repertorio 2002/31 del 13/03/2002

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART. 77 DPR 29.9.73 N. 63 (INTRODOTTO  
DALL'ART. 16 D.LGS 26.2.1999 N. 46)

Immobili siti in CAGLIARI(CA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/2006 - Registro Particolare 19878 Registro Generale 29861

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 740/2006 del 04/07/2006

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CAGLIARI(CA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 26152 del 20/09/2006

11. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2006 - Registro Particolare 26152 Registro Generale 38891

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 740/2006 del 04/07/2006

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T39767 del 23/10/2024

per dati anagrafici

Richiedente PLDNDR

Immobili siti in CAGLIARI(CA)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 19878 del 2006

12. ISCRIZIONE CONTRO del 27/09/2010 - Registro Particolare 8454 Registro Generale 32184  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS.- CAGLIARI Repertorio 5482/2010 del 20/09/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Immobili siti in ELMAS(CA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/04/2011 - Registro Particolare 6802 Registro Generale 9659  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 216/1991 del 11/02/1991  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNOAMENTO IMMOBILI IN RINNOVAZIONE  
Immobili siti in ELMAS(CA)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6617 del 1991

14. ISCRIZIONE CONTRO del 24/10/2011 - Registro Particolare 5535 Registro Generale 31328  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 550/1992 del 31/01/1992  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CAGLIARI(CA), ELMAS(CA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 490 del 1992

15. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 27/01/2023 - Registro Particolare 1945 Registro Generale 2611  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 23569 del 14/12/2017  
DOMANDA GIUDIZIALE - ORDINANZA DIVISIONALE AI SENSI DELL'ART. 600 C.P.C.  
Immobili siti in ELMAS(CA)  
Nota disponibile in formato elettronico

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979  
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Nessuna formalita presente.**



**Ispezione telematica**

n. T1 39767 del 23/10/2024

Inizio ispezione 23/10/2024 09:29:37

Richiedente PLDNDR

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 9116

Registro particolare n. 6617

Data di presentazione 16/04/1991



MODULARIO F - TASSE - 144



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
 DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE  
 ED II. II. SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI .....

## NOTA DI TRASCRIZIONE

PIGNORAMENTO

**RISERVATO ALL'UFFICIO**

DATA DELLA GG MM AA <b>16 APR 1991</b>	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA ↑	N. DI REGISTRO GENERALE <b>9116</b>	N. DI REGISTRO PARTICOLARE <b>6617</b>
--	--------------------------------------	--	---

**QUADRO A**

DATI RELATIVI AL TITOLO											
FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE <b>ATTO GIUDIZIARIO</b>										
ESTREMI DEL TITOLO	DATA	GG	MM	AA	NUMERO DEL REPERTORIO						
		<b>11</b>	<b>02</b>	<b>91</b>							
PUBBLICO UFFICIALE o AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA	COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE)									
	<b>2</b>	<b>UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO</b>									
	SEDE: COMUNE	<b>CAGLIARI</b>							PROVINCIA (SIGLA)	<b>CA</b>	
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE											
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE <b>ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b>								CODICE	<b>626</b>	
	PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO <input type="checkbox"/>										
PRESENZA DI CONDIZIONE	SOSPENSIVA <input type="checkbox"/>	RISOLUTIVA <input type="checkbox"/>	TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO	INIZIALE	GG	MM	AA	FINALE	GG	MM	AA
PATTI AGGIUNTIVI	DESCRIZIONE									CODICE	
										CODICE	
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE	GG	MM	AA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA				RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO	<input type="checkbox"/>	
ALTRI DATI											
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	DATA	GG	MM	AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE						
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A <input type="checkbox"/>			QUADRO B <input checked="" type="checkbox"/>			QUADRO C <input type="checkbox"/>				
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA PUBBL. UFFIC. O AUTORITÀ EMITTENTE)	COGNOME E NOME <b>AVV. LUIGI CABRIOLU</b>										

**RISERVATO ALL'UFFICIO**

NUMERO DI PAGINE	4	IMPOSTA IPOTECARIA L.	100 000	ESEGUITA LA FORMALITÀ.
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI	1	PENA PECUNIARIA L.		ESATTE LIRE
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	1	BOLLO L.	22 000	
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	1	DIRITTO SCRITTURATO L.		
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N.		TASSA IPOTECARIA L.	23 000	
PRENOT. A DEBITO ART. N.		TOTALE GENERALE L.	145 000	
				CONSERVATORE (Piero Floris)
				TIMBRO A CALENDARIO
				067033



**QUADRO C - SOGGETTI**

PROGRESS. SOGGETTO	PROGRESS. PRIGA PER SOGGETTO	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				SEDE LEGALE (COMUNE)		PROV.
		COGNOME	NOME	SESSO	DATA DI NASCITA	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROV.	
		CODICE FISCALE	REG. CONIUGI O NATURA DEL BENE	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE E RELATIVO PREZZO O VALORE			PROGRESS. UNITA' NEGOZIALE	
			C/S/P PROG. SOGG.	QUOTA IN FRAZIONE	DIRITTO	COD. RISERVA	PREZZO O VALORE	

**A FAVORE**

1	1	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
		[REDACTED]	[REDACTED]					[REDACTED]	CA
		CODICE FISCALE	REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE	COD.	RIS.	PREZZO	PROGR.
		[REDACTED]	1/1	PIENA PROPRIETA'	01			.000	
			/					.000	
			/					.000	
			/					.000	
			/					.000	
			/					.000	
			/					.000	

**CONTRO**

1	1	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
		LOI	ANTONIO	M	28	10	47	ELMAS	CA
		CODICE FISCALE	REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE	COD.	RIS.	PREZZO	PROGR.
		[REDACTED]	1/1	PIENA PROPRIETA'	01			.000	
			/					.000	
			/					.000	
			/					.000	
			/					.000	
			/					.000	
			/					.000	

067034

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 3 UTILIZZATI



**Ispezione telematica**

n. T1 39767 del 23/10/2024

Inizio ispezione 23/10/2024 09:29:37

Richiedente PLDNDR

Tassa versata € 3,60

**Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive***Relative alla formalità:* Nota di trascrizione Numero di registro particolare 6617 del 16/04/1991**Annotazioni**

ANNOTAZIONE presentata il 30/09/2013 Servizio di P.I. di CAGLIARI  
Registro particolare n. 2305 Registro generale n. 23738  
Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI

**Comunicazioni**

Non sono presenti comunicazioni

**Rettifiche**

Non sono presenti rettifiche

**Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)**

Trascrizione presentata il 05/04/2011 Servizio di P.I. di CAGLIARI  
Registro particolare n. 6802 Registro generale n. 9659  
Tipo di atto: 0700 - VERBALE PIGNOAMENTO IMMOBILI IN RINNOVAZIONE



**Ispezione telematica**

n. T1 39767 del 23/10/2024

Inizio ispezione 23/10/2024 09:29:37

Richiedente PLDNDR

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 13097

Registro particolare n. 1159

Presentazione n. 264 del 13/03/2002

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO ESECUTIVO

Data 13/03/2002

Pubblico ufficiale o BPS RISCOSSIONI SPA/ UFFICIALE DI

Autorità emittente RISCOSSIONE

Sede CAGLIARI (CA)

Numero di repertorio 2002/31

Codice fiscale 016 672 70928

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 300 IPOTECA ESATTORIALE - ART. 77 DPR 29.9.73 N. 63 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 D.LGS 26.2.1999 N. 46)

Capitale € 131.563,32

Tasso interesse annuo -

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 131.563,32

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

**Altri dati**

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

Richiedente BIPIESE RISCOSSIONI SPA  
DIREZIONE AMBITO

Indirizzo VIA CESARE BATTISTI 14 - 09123 CAGLIARI

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B354 - CAGLIARI (CA)

Catasto TERRENI

Foglio 3 Particella 361

Natura T - TERRENO Subalterno Consistenza 18 are 34 centiare

Immobile n. 2

Comune B354 - CAGLIARI (CA)

Catasto TERRENI

**Ispezione telematica**

n. T1 39767 del 23/10/2024

Inizio ispezione 23/10/2024 09:29:37

Richiedente PLDNDR

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 13097

Registro particolare n. 1159

Presentazione n. 264 del 13/03/2002

Foglio 3 Particella 239/H Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 6 centiare

**Immobile n. 3**

Comune B354 - CAGLIARI (CA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana E Foglio 7 Particella 421 Subalterno 3  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5 vani  
Indirizzo VIA GILLIACQUAS N. civico -

**Immobile n. 4**

Comune B354 - CAGLIARI (CA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana E Foglio 7 Particella 421 Subalterno 10  
Natura PA - POSTO AUTO Consistenza -

**Immobile n. 5**

Comune B354 - CAGLIARI (CA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana E Foglio 7 Particella 421 Subalterno 4  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5.5 vani  
Indirizzo VIA GILLIACQUAS N. civico -

**Immobile n. 6**

Comune B354 - CAGLIARI (CA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana E Foglio 7 Particella 421 Subalterno 9  
Natura PA - POSTO AUTO Consistenza -

**Immobile n. 7**

Comune B354 - CAGLIARI (CA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana E Foglio 7 Particella 421 Subalterno 5  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5 vani  
Indirizzo VIA GILLIACQUAS N. civico -

**Immobile n. 8**

Comune B354 - CAGLIARI (CA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana E Foglio 7 Particella 421 Subalterno 11  
Natura PA - POSTO AUTO Consistenza -

**Ispezione telematica**

n. T1 39767 del 23/10/2024

Inizio ispezione 23/10/2024 09:29:37

Tassa versata € 3,60

Richiedente PLDNDR

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 13097

Registro particolare n. 1159

Presentazione n. 264 del 13/03/2002

**Immobile n. 9**

Comune B354 - CAGLIARI (CA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana E Foglio 7 Particella 421 Subalterno 7  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5.5 vani  
Indirizzo VIA GILLIACQUAS N. civico -

**Immobile n. 10**

Comune B354 - CAGLIARI (CA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana E Foglio 7 Particella 421 Subalterno 13  
Natura PA - POSTO AUTO Consistenza -

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
Sede SASSARI (SS) [REDACTED]  
Codice fiscale 01667270720 [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] A -  
[REDACTED] CAGLIARI  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di [REDACTED]  
Cognome [REDACTED] (CA) [REDACTED]  
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED] il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

IN RIFERIMENTO AL QUADRO B PER TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI TERRENI: CON TUTTI GLI ANNESSI E CONNESSI, PERTINENZE E DIPENDENZE, CON QUANTO VI SIA EDIFICATO E DA CONSIDERARSI IMMOBILE AI SENSI DI LEGGE, NULLA ESCLUSO. CON ESONERO PER IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIQUARDO. SI CHIEDE L'ESENZIONE IN BASE

**Ispezione telematica**

n. T1 39767 del 23/10/2024

Inizio ispezione 23/10/2024 09:29:37

Richiedente PLDNDR

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 13097

Registro particolare n. 1159

Presentazione n. 264 del 13/03/2002

ALL'ART. 57 DEL D.P.R. 29.9.73 N. 603.





### Ispezione telematica

n. T1 39767 del 23/10/2024

Inizio ispezione 23/10/2024 09:29:37

Richiedente PLDNDR

Tassa versata € 3,60

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 38891

Registro particolare n. 26152

Presentazione n. 114 del 20/09/2006

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 04/07/2006

Numero di repertorio 740/2006

Pubblico ufficiale o UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Codice fiscale 921 104 50928

Autorità emittente

Sede CAGLIARI (CA)

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 8726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

### Altri dati

Formalità di riferimento Trascrizione Numero di registro particolare 19878 del 11/07/2006

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

Richiedente STUDIO LEGALE AVV. IRENE

DESOGUS

Indirizzo VIA CAVALCANTI N.4 - CAGLIARI

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune

B354 B - CAGLIARI

(CA) ELMAS

Catasto

TERRENI

Foglio

3 Particella 239/H

Subalterno -

Natura

T - TERRENO

Consistenza 5 are 6 centiare

Indirizzo

LOC.S'ECCA SU GUREU

N. civico -

Immobile n. 2

Comune

B354 B - CAGLIARI

(CA) ELMAS

Catasto

TERRENI

**Ispezione telematica**

n. T1 39767 del 23/10/2024

Inizio ispezione 23/10/2024 09:29:37

Richiedente PLDNDR

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 38891

Registro particolare n. 26152

Presentazione n. 114 del 20/09/2006

Foglio 3 Particella 361  
Natura T - TERRENO  
Indirizzo LOC.S'ECCA SU GUREU

Subalterno -  
Consistenza 18 are 34 centiare  
N. civico -

Immobile n. 3

Comune B354 - CAGLIARI  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana E Foglio 7  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO  
ECONOMICO  
Indirizzo VIA GILIACQUAS  
Piano PT

(CA) Gruppo graffiati 1

Particella 421 Subalterno 4  
Consistenza 5.5 vani

N. civico SNC

Immobile n. 4

Comune B354 - CAGLIARI  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana E Foglio 7  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO  
ECONOMICO  
Indirizzo VIA GILIACQUAS  
Piano PT

(CA) Gruppo graffiati 1

Particella 421 Subalterno 9  
Consistenza -

N. civico SNC

Immobile n. 5

Comune B354 - CAGLIARI  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana E Foglio 7  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO  
ECONOMICO  
Indirizzo VIA GILIACQUAS  
Piano P1

(CA) Gruppo graffiati 2

Particella 421 Subalterno 5  
Consistenza 5.5 vani

N. civico SNC

Immobile n. 6

Comune B354 - CAGLIARI  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana E Foglio 7  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO  
ECONOMICO  
Indirizzo VIA GILIACQUAS  
Piano P1

(CA) Gruppo graffiati 2

Particella 421 Subalterno 11  
Consistenza -

N. civico -

Immobile n. 7

Comune B354 - CAGLIARI  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana E Foglio 7  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO  
ECONOMICO

(CA) Gruppo graffiati 3

Particella 421 Subalterno 7  
Consistenza 5.5 vani

**Ispezione telematica**

n. T1 39767 del 23/10/2024

Inizio ispezione 23/10/2024 09:29:37

Tassa versata € 3,60

Richiedente PLDNDR

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 38891

Registro particolare n. 26152

Presentazione n. 114 del 20/09/2006

Indirizzo VIA GILIACQUAS  
Piano P2

N. civico SNC

Immobile n. 8

Comune B354 - CAGLIARI (CA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana E Foglio 7  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

(CA)

Particella 421 Subalterno 13  
Consistenza -

Gruppo graffati 3

Indirizzo VIA GILIACQUAS  
Piano P2

N. civico SNC

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1  
Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

CON LA PRESENTE FORMALITA' SI INTENDE RETTIFICARE LA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO L'11-07-2006, REG. GEN. 29861, REG. PART. 19878, AL FINE DI RETTIFICARE GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEGLI IMMOBILI DISTINTI NEL QUADRO B IMMOBILI CON I NN. 3-4-5-6-7-8 DELLA UNITA' NEGOZIALE N. UNO. QUADRO A:- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE NOTIFICATO IL 04-07-2006 IN VIRTU' DEL PRECETTO NOTIFICATO IL 16-05-2006 CON IL QUALE SI INTIMAVA [REDACTED] IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 205.533,31. QUADRO B IMMOBILI: CON IL PRESENTE ATTO ESECUTIVO SI INTENDE SOTTOPORRE AD ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE LE UNITA' IMMOBILIARIMEGLIO DESCRITTE NEL QUADRO B IMMOBILI, NELLA TOTALE CONSISTENZA, CON TUTTI I FRUTTI, GLI ANNESSI E CONNESSI, ADIACENZE, DIPENDENZE, PERTINENZE

**Ispezione telematica**

n. T1 39767 del 23/10/2024

Inizio ispezione 23/10/2024 09:29:37

Richiedente PLDNDR

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 38891

Registro particolare n. 26152

Presentazione n. 114 del 20/09/2006

ED ACCESSIONI, CON TUTTI I DIRITTI E CON QUANTO VI ESISTA ED INSISTA ATTUALMENTE O VI FOSSE IN SEGUITO INTRODOTTO E TRASPORTATO E CHE POSSA RITENERSI O REPUTARSI IMMOBILE AI SENSI DI LEGGE BENCHE' NON SPECIFICATAMENTE INDICATO NEL PRESENTE ATTO. QUADRO C SOGGETTI:

SOGGETTO A FAVORE: \* <SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. S.P.A.> CON SEDE IN NAPOLI, VIA MEDINA N. 5 C.F.:05828330638. TENUTO CONTO CHE: 1):IL SAN PAOLO IMI S.P.A. HA INCORPORATO IL BANCO DI NAPOLI S.P.A., PER ATTO MORONE DI TORINO IN DATA 18 DICEMBRE 2002 REP. N. 100971E RACC. N. 15179, REGISTRATO A TORINO III UFFICIO DELLE ENTRATE IL 18-12-2002 AL N. 18196 SERIE II. 2):IL BANCO DI NAPOLI SPA, HA CEDUTO ALLA <SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. SPA CON SEDE IN NAPOLI, VIA MEDINA N.5, UN COMPLESSO DI CREDITI, CONTRATTI E PARTECIPAZIONI CON CONTRATTO IN DATA 30 DICEMBRE 1996, CON FIRME DELLE PARTI AUTENTICATE DAL NOTAIO MARIO MAZZOCCA DI NAPOLI IN DATA 31-12-1996 REP.45847, REG.TO ALL'UFFICIO DEL REGISTRO DI NAPOLI IL 07-01-1997 AL N.302, CONTRATTO DI CUI SI E' DATA NOTIZIA SULLA G.U.DEL 16-01-1997- FOGLIO DELLE INSERZIONI N.12. 3):LA <SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. S.P.A.>, GIUSTA SCRITTURA PRIVATA (INTERVENUTA FRA ESSA <SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. S.P.A. ED IL BANCO DI NAPOLI SPA INCORPORATO COME INNANZI) CON FIRME AUTENTICATE IN DATA 31-12-1996 DAL NOTAIO MAZZOCCA DI NAPOLI, REP.45848, REG.TA A NAPOLI IN DATA 07-01-1997 AL N. 301, HA CONFERITO MANDATO AL BANCO PER LA CURA, GESTIONE ED AMMINISTRAZIONE DELLE POSIZIONI AD ESSA RIFERIBILI. 4):LA RIPETUTA <SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. S.P.A> HA RILASCIATO AL SANPAOLO IMI SPA PROCURA IN DATA 13-01-2003 REP.N.50266/7537 PER NOTAIO MAZZOCCA DI NAPOLI, REG.TA A NAPOLI -UFF.ATTI PUBBLICI- IN DATA 14-01-2003 AL N.268/1 AFFINCHE', ANCHE A MEZZO DI DIPENDENTE (DI GRADO NON INFERIORE A QUADRO DIRETTIVO DI PRIMO LIVELLO) ASSEGNATO ALLE STRUTTURE DEL SANPAOLO IMI SPA - OVUNQUE UBICATE E QUALSIASI DENOMINAZIONE ABBIANO - CHE CURINO, SECONDO L'ORGANIZZAZIONE INTERNA DEL SANPAOLO IMIA SPA, I CREDITI IN QUALITA' DI MANDATARI DI ESSA <SOCIETA' PER LA GESIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. SPA>, PROVVEDA A COMPIERE QUALSIASI ATTO DI NATURA ORDINARIA O STRAORDINARIA PER LA GESTIONE, AMMINISTRAZIONE, E RISCOSSIONE DI POSIZIONI CREDITORIE DI CUI SIA TITOLARE LA DETTA <SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. SPA>, NONCHE' PER RAPPRESENTARE ESSA <SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. S.P.A.> NELLE PROCEDURE E VERTENZE GIUDIZIALI, TRIBUTARIE, STRAGIUDIZIALI, AMMINISTRATIVE AVENTE AD OGGETTO POSIZIONI CREDITORIE DELLA <SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. S.P.A.>.



## Ispezione telematica

n. T1 39767 del 23/10/2024

Inizio ispezione 23/10/2024 09:29:37

Richiedente PLDNDR

Tassa versata € 3,60

### Nota di iscrizione

Registro generale n. 32184

Registro particolare n. 8454

Presentazione n. 148 del 27/09/2010

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO  
Data 20/09/2010  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE  
RISCOS.- CAGLIARI  
Sede SASSARI (SS)

Numero di repertorio 5482/2010  
Codice fiscale 016 672 70928

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE  
Derivante da 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Capitale € 27.649,84 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 55.299,68

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente EQUITALIA SARDEGNA SPA  
Indirizzo VIALE BONARIA N. 33- 09125 CAGLIARI

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D399 - ELMAS (CA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 1506 Subalterno -  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5 vani  
Indirizzo VIA SULCITANA N. civico -

Immobile n. 2

Comune D399 - ELMAS (CA)  
Catasto TERRENI  
Foglio 3 Particella 871 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 86 centiare

**Ispezione telematica**

n. T1 39767 del 23/10/2024

Inizio ispezione 23/10/2024 09:29:37

Richiedente PLDNDR

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 32184

Registro particolare n. 8454

Presentazione n. 148 del 27/09/2010

Indirizzo	LOC. NON RIPORTATA			N. civico	-
Immobile n. 3					
Comune	D399 - ELMAS (CA)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	3 Particella	1505	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	16 are 66 centiare	
Indirizzo	LOC. NON RIPORTATA			N. civico	-
Immobile n. 4					
Comune	D399 - ELMAS (CA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 7		Particella	421	Subalterno 4
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	5,5 vani	
Indirizzo	VIA GILLIACQUAS			N. civico	-
Immobile n. 5					
Comune	D399 - ELMAS (CA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 7		Particella	421	Subalterno 9
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	5,5 vani	
Indirizzo	VIA GILLIACQUAS			N. civico	-
Immobile n. 6					
Comune	D399 - ELMAS (CA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 7		Particella	421	Subalterno 8
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	5 vani	
Indirizzo	VIA GILLIACQUAS			N. civico	-
Immobile n. 7					
Comune	D399 - ELMAS (CA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 7		Particella	421	Subalterno 14
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	5 vani	
Indirizzo	VIA GILLIACQUAS			N. civico	-
Immobile n. 8					
Comune	D399 - ELMAS (CA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 7		Particella	421	Subalterno 7
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	5,5 vani	
Indirizzo	VIA GILLIACQUAS			N. civico	-
Immobile n. 9					
Comune	D399 - ELMAS (CA)				
Catasto	FABBRICATI				

**Ispezione telematica**

n. T1 39767 del 23/10/2024

Inizio ispezione 23/10/2024 09:29:37

Richiedente PLDNDR

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 32184

Registro particolare n. 8454

Presentazione n. 148 del 27/09/2010

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 421 Subalterno 13

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 5,5 vani

Indirizzo VIA GILLIACQUAS

N. civico -

Immobile n. 10

Comune D399 - ELMAS (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7

Particella 421 Subalterno 5

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 5,5 vani

Indirizzo VIA GILLIACQUAS

N. civico -

Immobile n. 11

Comune D399 - ELMAS (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7

Particella 421 Subalterno 11

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 5,5 vani

Indirizzo VIA GILLIACQUAS

N. civico -

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale EQUITALIA SARDEGNA SPA

Sede SASSARI (SS)

Codice fiscale 01667270928

Domicilio ipotecario eletto

EQUITALIA SARD. SPA -

VIALE BONARIA 33 -

CAGLIARI

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

**Contro**

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

### Ispezione telematica

n. T1 39767 del 23/10/2024

Inizio ispezione 23/10/2024 09:29:37

Richiedente PLDNDR

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 32184

Registro particolare n. 8454

Presentazione n. 148 del 27/09/2010

### Sezione D - Ulteriori informazioni

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*

B) SONO ESCLUSI DAL PRESENTE ATTO PREGIUDIZIEVOLE TUTTI GLI IMMOBILI VENDUTI CON GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI TRASCRITTI ANTECEDENTEMENTE LATRASCRIZIONE/ISCRIZIONE DEL PRESENTE.





## Ispezione telematica

n. T1 39767 del 23/10/2024

Inizio ispezione 23/10/2024 09:29:37

Richiedente PLDNDR

Tassa versata € 3,60

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 9659

Registro particolare n. 6802

Presentazione n. 74 del 05/04/2011

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 11/02/1991

Pubblico ufficiale

UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO

Numero di repertorio 216/1991

Codice fiscale 921 104 50928

Sede

CAGLIARI (CA)

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 700 VERBALE PIGNOAMENTO IMMOBILI IN RINNOVAZIONE

Voltura catastale automatica NO

### Altri dati

Formalità di riferimento - Numero di registro particolare 6617 del 16/04/1991

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

Richiedente

STUDIO LEGALE AVV. IRENE

DESOGUS

Indirizzo

VIA CAVALCANTI N. 4- 09128 CAGLIARI

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D399 - ELMAS (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7

Sezione urbana - Foglio 7

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Indirizzo VIA GILLIACQUAS

Interno 2 Piano T

Particella 421 Subalterno 4

Particella 421 Subalterno 9

Consistenza 5,5 vani

N. civico SNC

**Ispezione telematica**

n. T1 39767 del 23/10/2024

Inizio ispezione 23/10/2024 09:29:37

Richiedente PLDNDR

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 9659

Registro particolare n. 6802

Presentazione n. 74 del 05/04/2011

**Immobile n. 2**

Comune D399 - ELMAS (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7

Particella 421 Subalterno 7

Sezione urbana - Foglio 7

Particella 421 Subalterno 13

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 5,5 vani

Indirizzo VIA GILLIACQUAS

N. civico SNC

Interno 5 Piano P2

**Immobile n. 3**

Comune D399 - ELMAS (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7

Particella 421 Subalterno 5

Sezione urbana - Foglio 7

Particella 421 Subalterno 11

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 5,5 vani

Indirizzo VIA GILLIACQUAS

N. civico SNC

Interno 3 Piano P1

**Unità negoziale n. 2**

**Immobile n. 1**

Comune D399 - ELMAS (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7

Particella 421 Subalterno 2

Natura E - ENTE COMUNE

Consistenza -

Indirizzo VIA GILLIACQUAS

N. civico SNC

Piano PT

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Sesso M Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

**Ispezione telematica**

n. T1 39767 del 23/10/2024

Inizio ispezione 23/10/2024 09:29:37

Richiedente PLDNDR

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 9659

Registro particolare n. 6802

Presentazione n. 74 del 05/04/2011

- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/1	In regime di	COMUNIONE LEGALE
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	-	In regime di	COMUNIONE LEGALE

**Sezione D - Ulteriori informazioni***Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

CON LA PRESENTE NOTA SI RICHIEDE LA RINNOVAZIONE DELLA TRASCRIZIONE DEL L'ATTO DI PIGNORAMENTO, ESEGUITO L' 11-01-1991 CONTRO [REDACTED] ORIGINARIAMENTE TRASCRITTO IL 16.04.1991 PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR. II. DI CAGLIARI A CAS. 9116, ART. 6617. ----- SI ALLEGA CERTIFICATO DI PENDEZA PROCEDURA ESECUTIVA N. R.ES. 35/91 CONTRO [REDACTED] PROMOSSO DA [REDACTED] RILASCIATO DALLA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI, UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI, [REDACTED] INTERVENUTA NELL'ESECUZIONE. ----- GLI EFFETTI DELLA PRESENTE RINNOVAZIONE, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DAGLI ARTT. 2668 BIS E 2668 TER DEL C. C., SI ESTENDONO IN FAVORE DELLA S.G.A. SPA CON SEDE IN NAPOLI. ----- SI ESCLUDONO DAL RINNOVO IL SUB. 8 GRAFFATO CON IL SUB. 14 ED IL SUB. 3 GRAFFATO CON IL SUB. 10. -----



**Ispezione telematica**

n. T1 39767 del 23/10/2024

Inizio ispezione 23/10/2024 09:29:37

Richiedente PLDNDR

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2611

Registro particolare n. 1945

Presentazione n. 13 del 27/01/2023

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

Descrizione DOMANDA GIUDIZIALE  
Data 14/12/2017  
Autorità emittente TRIBUNALE  
Sede CAGLIARI (CA)

Numero di repertorio 23569  
Codice fiscale 800 194 10929

**Dati relativi alla convenzione**

Specie DOMANDA GIUDIZIALE  
Descrizione 500 ORDINANZA DIVISIONALE AI SENSI DELL'ART. 600 C.P.C.  
Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

Indirizzo VIA CARLOFORTE - ELMAS

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 2

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D399 - ELMAS (CA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 7  
Sezione urbana - Foglio 7  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO  
ECONOMICO  
Indirizzo VIA GILIACQUAS  
Interno 2 Piano T

Particella 421 Subalterno 4  
Particella 421 Subalterno 9  
Consistenza -

N. civico SNC

Immobile n. 2

Comune D399 - ELMAS (CA)  
Catasto FABBRICATI

**Ispezione telematica**

n. T1 39767 del 23/10/2024

Inizio ispezione 23/10/2024 09:29:37

Richiedente PLDNDR

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2611

Registro particolare n. 1945

Presentazione n. 13 del 27/01/2023

Sezione urbana	-	Foglio	7	Particella	421	Subalterno	5
Sezione urbana	-	Foglio	7	Particella	421	Subalterno	11
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			Consistenza	-		
Indirizzo	VIA GILIACQUAS			N. civico SNC			
Interno	3	Piano	1				
Immobile n.	3						
Comune	D399 - ELMAS (CA)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	7	Particella	421	Subalterno	7
Sezione urbana	-	Foglio	7	Particella	421	Subalterno	13
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			Consistenza	-		
Indirizzo	VIA GILIACQUAS			N. civico SNC			
Interno	5	Piano	2				

**Sezione C - Soggetti**

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

### Ispezione telematica

n. T1 39767 del 23/10/2024

Inizio ispezione 23/10/2024 09:29:37

Richiedente PLDNDR

Tassa versata € 3,60

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 2611

Registro particolare n. 1945

Presentazione n. 13 del 27/01/2023

## Sezione D - Ulteriori informazioni

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

IL GIUDICE RILEVATO CHE NON PUO' PROCEDERSI ALLA SEPARAZIONE IN NATURA DELLA PORZIONE SPETTANTE AL DEBITORE, VISTO L'ART. 600 C.P.C. ORDINA IL PROCEDERSI ALLA DIVISIONE DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO "B".





ALLEGATO G



**Atti di compravendita di immobili comparabili**





Atto n.64568  
del notaio RICETTO ENRICO



Data: 29/05/2023



**Compravendita**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **duemilaventitre** il giorno **ventinove** del mese di **maggio** in Cagliari, nel mio studio in Viale Trento n.90/a.

**29 maggio 2023**

Avanti a me Dottor Enrico Ricetto, notaio in Cagliari, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cagliari, Lanusei ed Oristano,

**sono presenti i signori:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] P, pensionata, che interviene al presente atto oltre che in proprio anche quale procuratore speciale della signora:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

al presente atto autorizzata in forza della **procura speciale** a rogito del Capo della Cancelleria Consolare d'Italia in Copenaghen (Danimarca), signora Rudy Buzzoni, in data 12 maggio 2023, repertorio n.48/2023, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";

[REDACTED]

[REDACTED], casalinga;

[REDACTED]

[REDACTED], frigori-

sta;

[REDACTED]

[REDACTED]

casalinga;

[REDACTED]

[REDACTED] K, imprenditore, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, che interviene al presente atto non in proprio ma quale amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata che agisce con la denominazione sociale:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] autorizzato al presente atto ai sensi di legge e del vigente statuto sociale.

**Detti componenti – presenti e come sopra rappresentati - della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere questo atto col quale,**

**convengono e stipulano quanto segue:**

Articolo 1

I signori [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per i propri diritti, in ragione di **quote paritarie**, in so-

lido e per l'intero, dichiarano di vendere, con ogni obbligo di legge, alla società [REDACTED] che a mezzo del costituito rappresentante, a tale titolo, accetta ed acquista la **piena e perfetta proprietà** del seguente immobile ubicato in **Comune di Elmas** e precisamente:

- **unità immobiliare per civile abitazione** sita al **piano primo**, con accesso dalla **via Giliacquas n.9**, della consistenza complessiva di 5,5 (cinque virgola cinque) vani catastali, confinante con strada e cortile in distacco per più lati.

Detto immobile è censito nel **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Elmas al **foglio 7, particella 1815, subalterno 3**, via Giliacquas n.9, p.T/1, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie totale 137 mq - escluse aree scoperte 133 mq, rendita catastale euro 267,01.

Per i sopra citati dati catastali le parti fanno pieno riferimento alla **denuncia di variazione** n. 59001.1/2023 del 26 maggio 2023 in pari data agli atti del catasto.

Ai soli fini della **continuità catastale** le parti precisano che la particella 1815, subalterno 3, in oggetto, deriva dalla soppressione della particella 136, subalterno 3, in forza della denuncia di variazione per bonifica identificativo catastale n.55682.1/2015 del 22 luglio 2015, pratica n. CA0147421.

Per una migliore identificazione dell'immobile in oggetto, le parti mi esibiscono, riconoscendola esatta, la relativa **planimetria catastale** che, previa visione e sottoscrizione ai sensi di legge, si allega al presente sotto la lettera **"B"**.

La parte venditrice, quale intestataria, dichiara che l'immobile sovra

descritto è **conforme**, in base alla vigente normativa in materia di catasto, nel suo stato di fatto, **ai dati catastali** sopra indicati ed alla **planimetria catastale** allegata al presente atto, **debitamente depositata in catasto in data 26 maggio 2023** e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Si precisa inoltre, in base alle verifiche effettuate dal sottoscritto notaio, che l'immobile oggetto del presente atto è **esattamente intestato alla ditta catastale della parte venditrice, per le quote di rispettiva spettanza**, e che sussiste piena conformità tra le risultanze catastali e quelle dei registri immobiliari.

La parte acquirente dichiara di prendere atto di detta precisazione e di confermare – quanto alla conformità allo stato dei luoghi della planimetria già allegata – quanto sopra dichiarato dalla parte venditrice.

Le parti sono a conoscenza del fatto che la superficie catastale dell'immobile in oggetto potrebbe non corrispondere alla superficie reale in quanto ha una mera valenza fiscale.

Ai soli fini della voltura del presente atto le parti fanno riferimento alle risultanze del titolo di seguito meglio citato all'art. 4.

#### Articolo 2

Il prezzo della vendita è stato fra le parti convenuto in complessivi **euro 105.000,00 (centocinquemila virgola zero zero)**.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli

delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il corrispettivo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- quanto ad **euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero)** a mezzo numero **cinque bonifici bancari** le cui ricevute contabili, in copia fotostatica sottoscritta ai sensi di legge, si allegano al presente atto sotto la lettera "**C**";

- quanto ad **euro 95.000,00 (novantacinquemila virgola zero zero)** a mezzo **cinque bonifici bancari** le cui ricevute contabili, in copia fotostatica sottoscritta ai sensi di legge, si allegano al presente atto sotto la lettera "**D**".

Essendo in tal modo regolato il pagamento dell'intero prezzo della presente vendita **la parte venditrice rilascia alla parte acquirente ampia e liberatoria quietanza di saldo.**

Le parti, sempre in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, rese edotte come sopra, dichiarano, inoltre che **la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento** quale mediatore, della agenzia immobiliare [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] la qua-

le agenzia ha ricevuto, a titolo di provvigione:

- dalla **parte acquirente** la somma di **euro 4.420,00 (quattromilaquattrocentoventi virgola zero zero)**, comprensivi dell'IVA ai sensi di legge netto ritenuta, al netto della ritenuta d'acconto, a mezzo **bonifico bancario**, regolarmente accreditato prima d'ora la cui ricevuta contabile, in copia fotostatica sottoscritta ai sensi di legge, si allega al presente atto sotto la lettera **"E"**;

- dalla **parte venditrice** la somma di **euro 3.843,00 (tremilaottocentoquarantatre virgola zero zero)**, comprensivi dell'IVA ai sensi di legge, con le seguenti modalità:

1. euro 3.074,40 (tremilasettantaquattro virgola quaranta) a mezzo numero **4 (quattro) bonifici bancari**, regolarmente accreditati prima d'ora, le cui ricevute contabili, in copia fotostatica sottoscritta ai sensi di legge, si allegano al presente atto sotto la lettera **"F"**;

2. euro 768,60 (settecentosessantotto virgola sessanta) a mezzo **bonifico bancario**, regolarmente accreditato prima d'ora, eseguito in data 18 maggio 2023, dal conto intestato alla signora [REDACTED] e al coniuge [REDACTED], in favore del conto intestato alla citata agenzia immobiliare IBAN n. [REDACTED] cro n. 1001231388043402, banca ordinante KRON2305170098JP.

**La parte venditrice rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale nascente dal presente atto**, esonerando il competente Conservatore dell'Ufficio del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, da ogni responsabilità al riguardo.

I componenti, resi edotti dal notaio rogante, del contenuto dell'articolo 1, comma 63, lettera c), della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, così

come modificato dalla Legge 4 agosto 2017 n. 124, dispensano il notaio da ogni adempimento in merito ed in particolare dal deposito del prezzo presso il conto dedicato del notaio rogante.

### Articolo 3

La presente vendita è stata fatta ed accettata a corpo e non a misura nell'attuale situazione giuridica e di fatto che la parte acquirente dichiara espressamente di ben conoscere ed accettare, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, ingressi e passaggi e con la quota ideale e proporzionale sulle parti ed impianti dell'edificio che sono da intendersi di proprietà condominiale ai sensi degli Artt.1117 e seguenti Codice Civile.

*Precisa la parte venditrice, e in particolar modo la signora [REDACTED] intestataria dell'unità immobiliare al piano terreno (identificata con il subalterno 2), quanto segue:*

- 1. il tetto a falde e il locale sottotetto sovrastante l'immobile compravenduto col presente atto sono pertinenza esclusiva del medesimo; per patto espresso tra le parti convenuto la parte acquirente avrà diritto di sopraelevazione da terra a cielo, senza obbligo di corresponsione di indennità alcuna, nel rispetto della vigente normativa urbanistica;*
- 2. l'accesso attuale dalla via Giliacquas avviene attraverso una servitù, attualmente già esistente, di passaggio pedonale dal civico 9 (di fatto ingresso esclusivo del piano terreno); per patto espresso tra le parti convenuto la parte acquirente provvederà a propria cura e spese a realizzare un ingresso autonomo attraverso un cancelletto posizionato*

affianco a quello attualmente esistente; con la realizzazione dell'ingresso indipendente si estinguerà la sopra citata servitù.

La parte venditrice manleva sin d'ora la parte acquirente da ogni onere e/o obbligazione, anche di natura fiscale, e relativi alle utenze che dovessero ancora sussistere alla data della consegna dell'immobile e precisamente alla data odierna, obbligandosi sin d'ora a tenere indenne la parte acquirente da qualunque pretesa possa essere vantata da terzi.

La parte venditrice dichiara inoltre che l'immobile è attualmente libero, immediatamente disponibile, che sul medesimo non grava alcun diritto di prelazione, sia personale che legale, che non sussiste alcun contratto di locazione relativamente al medesimo e che lo stesso non è oggetto di cause attualmente in corso o già portate a decisione.

La parte venditrice dichiara che sulla stessa non grava alcun tipo di procedura concorsuale, né che la stessa procedura è stata in alcun modo richiesta, e garantisce pertanto la non revocabilità ad alcun titolo del presente atto.

La parte acquirente dichiara di avere esatta conoscenza dell'immobile acquistato e di averlo trovato di proprio gradimento.

#### Articolo 4

Quanto venduto risulta pervenuto alla parte venditrice per giusti e legittimi titoli quali:

1. la **successione legittima in morte del signor** [REDACTED] nato in [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari il 6

novembre 2015 al n. 2324 vol. 9990, trascritto presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il 22 febbraio 2016 ai nn. 4282/3245;

2. la **successione legittima in morte della signora** [REDACTED]

[REDACTED] (dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari il 15 ottobre 2021 al n. 445870 vol. 88888, trascritto presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il 21 ottobre 2021 ai nn. 33273/24606.

In ordine alle successioni sopra citate, la parte venditrice ai sensi del d.p.r. 445/2000, dichiara che gli eredi superstiti sono cittadini italiani, che hanno la piena capacità di agire e che all'infuori degli stessi non esistono altre persone aventi diritto a quote di legittima o di riserva.

La parte venditrice si obbliga, con riferimento alle successioni sopra citate, a provvedere a propria cura e spese alle formalità necessarie al fine di far constare, presso il competente Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, la trascrizione dell'accettazione dell'eredità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2648 del codice civile.

Le parti dichiarano di essere a conoscenza che il signor [REDACTED] dante causa dell'odierna parte venditrice, ebbe ad acquistare *l'area di sopralzo esistente sopra il piano terreno* – ove è stato edificato l'immobile in oggetto - in virtù di **atto di compravendita** a rogito del dottor Arturo Saba, già notaio in Cagliari, in data 2 marzo 1974, repertorio n. 210348/35053, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari il 14 marzo 1974 al n. 2905, trascritto presso l'Ufficio del Territo-

rio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il 15 marzo 1974 ai  
nn. 6194/5408.

#### Articolo 5

La parte venditrice nel dare le più ampie garanzie di legge per i casi di evizione e molestie, dichiara che quanto venduto è di sua piena e perfetta proprietà e disponibilità e che è libero da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e gravami fiscali in genere.

#### Articolo 6

Rendo noto alle parti, e queste ne prendono espressamente atto, che le visure ipotecarie sono aggiornate alla data odierna.

#### Articolo 7

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del d.p.r. 380/2001, la parte venditrice, da me notaio resa edotta del contenuto degli articoli 3 e 76 del d.p.r. 28 dicembre 2000 n. 445, relativi alla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti o non più rispondenti a verità, sotto la propria personale responsabilità dichiara:

**a) che la costruzione del maggior fabbricato, di cui l'immobile in oggetto è parte, è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967;**

**b) che per la costruzione dell'appartamento in oggetto, il Comune di Cagliari ha espresso il parere favorevole:  
della Commissione Edilizia in data 7 febbraio 1978;**

**della Divisione Tecnica in data 10 marzo 1978, protocollo n. 2794;**

**della Divisione Igiene e Sanità in data 13 febbraio 1978, protocollo**

e ha rilasciato la **concessione edilizia n. 416/E in data 28 febbraio 1978;**

c) che per alcune opere non autorizzate il Comune di Elmas ha successivamente rilasciato la **concessione in sanatoria in data 19 febbraio 1996, registro n. 1/95, protocollo n. 1820;**

d) che per ulteriori opere non autorizzate **in data 4 aprile 2023 è stata presentata al SUAPE del Comune di Elmas la sanatoria edilizia per mancata SCIA, protocollata in data 5 aprile 2023 al n. 5117 di protocollo, codice univoco SUAP [REDACTED] 1728.605753;**

e) che l'immobile in oggetto è stato realizzato in conformità ai progetti allegati ai citati titoli abilitativi ed alle vigenti norme urbanistiche;

f) che dopo l'ultimazione dei lavori relativamente all'immobile succitato non sono state eseguite altre opere che comportino a sensi di legge richiesta di concessione in sanatoria;

g) che in relazione all'immobile sopra descritto non è stato emesso alcuno dei provvedimenti sanzionatori di cui all'art.41 della predetta Legge n.47/1985 e del d.p.r. 380/ 2001;

h) che, fino alla data odierna, non ha ricevuto alcuna comunicazione di avvio del procedimento amministrativo finalizzato alla dichiarazione di culturalità ex art. 13 del D.Lgs. n. 42/2004 (Cd. Codice dei beni culturali e del paesaggio), e che, pertanto, nemmeno in via "cautelare" ai sensi dell'art. 14 comma 4° del detto decreto, si applicano le disposizioni di cui alla sezione I Capo IV Titolo I Parte Seconda del detto Co-

dice.

Per patto espresso tra le parti convenuto, la parte acquirente provvederà in proprio all'ottenimento delle certificazioni di idoneità degli impianti tecnici dell'immobile acquistato ed all'ottenimento dell'agibilità; a tal proposito la parte venditrice dichiara che l'immobile è idoneo all'ottenimento della agibilità.

La parte acquirente dichiara di aver preso visione dell'immobile compravenduto e di essere a conoscenza dello stato degli impianti di cui è dotato; al riguardo la parte venditrice garantisce la conformità degli stessi impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui sono stati realizzati.

La parte acquirente dichiara di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni relative al rendimento energetico di quanto in oggetto, e la documentazione relativa alla evidenza energetica dell'immobile ivi compreso l'**attestato di prestazione energetica, rilasciato in data 3 maggio 2023, scadente il 3 maggio 2033**, regolarmente inviato alla Regione Sardegna, dal quale risulta che l'appartamento compravenduto ricade in **classe "E"**, che si allega al presente atto sotto la lettera **"G"**, in copia certificata conforme da me notaio all'originale firmato digitalmente dal tecnico redattore con sottoscrizione digitale debitamente accertata da me notaio.

La parte venditrice dichiara che il detto Attestato è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non è decaduto per sopravvenute cause determinanti la mancata aderenza delle risultanze certificate nell'Attestato rispetto alla effettiva e attuale situazione energetica.

Articolo 8

Il possesso di quanto in oggetto viene dato da oggi.

Gli effetti del presente contratto decorrono dalla data odierna e pertanto da tale data vantaggi ed oneri saranno a rispettivo profitto e carico della parte acquirente.

Articolo 9

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975 n.151 ed ai fini della trascrizione del presente atto, le parti dichiarano:

[REDACTED]

Articolo 10

Le spese di questo contratto conseguenti e susseguenti sono a carico della parte acquirente, che dichiara di aver ricevuto in forma scritta, dal notaio rogante il preventivo di spesa comprensivo di imposte e onorario, conformemente all'art.9, comma 4, della Legge 24 marzo 2012 n. 27, come modificato dall'art. 1, comma 150, della Legge 4 agosto 2017 n. 124.

Articolo 11

La parte venditrice dichiara di non aver sostenuto spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio (art. 16 bis del D.P.R. 917/1986) relativi all'immobile in oggetto (art. 1, commi 344-347, Legge 27 dicembre 2006 n.296) aventi ad oggetto interventi di ristrutturazione edilizia

e di efficientamento energetico.

## Articolo 12

Le parti contraenti prestano il proprio consenso al trattamento dei loro dati personali e/o sensibili in relazione al presente contratto nonché alla comunicazione dei dati medesimi che il sottoscritto notaio effettuerà nei casi previsti dalla legge a soggetti pubblici.

In ottemperanza alle disposizioni del D.Lgs. 231/2007, del d.lgs. 196/2003, così come modificato dal regolamento UE 2016/79 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, e successive modificazioni e integrazioni, e del D.Lgs. n. 90/2017, i componenti confermano le informazioni riportate nell'atto e rendono le seguenti dichiarazioni, assumendosi la piena responsabilità della veridicità del contenuto delle stesse. In particolare, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 231/2007, i componenti:

- confermano la veridicità delle proprie generalità indicate in comparsa, la autenticità e la validità dei documenti di identità esibiti;

- l'attività principale svolta dai componenti è indicata in comparsa;

- dichiarano di essere titolari effettivi della operazione negoziale in oggetto e di non agire per terzi soggetti, ad eccezione delle persone fisiche, società o altre entità collettive eventualmente indicate in comparsa, delle quali, in ogni caso, hanno la prescritta rappresentanza come

indicato in comparsa e come si evince dai documenti prodotti e dalle risultanze dei Pubblici Registri;

- dichiarano che lo scopo della operazione è quello indicato nel corpo dell'atto;

- dichiarano che il valore della operazione è quello indicato nel corpo dell'atto.

La parte acquirente dichiara che l'operazione richiede impiego di denaro e i fondi provengono dal patrimonio sociale.

In particolare i componenti, oltre a confermare i dati sopra riportati, consapevoli delle sanzioni penali già previste dal D.Lgs. n. 231/2007 (così come modificato dalla Legge 25 maggio 2017 n.90 in attuazione della IV Direttiva Antiriciclaggio UE 2015/859);

- dichiarano di aver fornito al Notaio tutte le informazioni necessarie ed aggiornate delle quali gli stessi sono a conoscenza al fine di consentire allo stesso di adempiere agli obblighi di adeguata verifica della clientela;

- dichiarano che l'operazione effettuata non ha scopo o natura diversi rispetto a quelli che risultano dal presente atto e che in generale le informazioni fornite al notaio ai fini dell'adeguata verifica imposta dalla legge sono aggiornate e veritiere;

- dichiarano di non costituire "Persona Politicamente Esposta" ex D.Lgs n. 231/2007, né familiare di persona politicamente esposta, né soggetto con il quale le persone politicamente esposte intrattengono notoriamente stretti legami, secondo la definizione riportata dalla predetta normativa;

- autorizzano il trattamento dei dati della presente dichiarazione e di quelli forniti all'Ufficio (essendo comunque edotti che il Notaio è "titolare del trattamento" dei "dati personali" ed è autorizzato al loro trattamento con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante

per la protezione dei dati personali n. 4/2013 e successive modifiche e integrazioni);

- prendono atto che il trattamento dei dati avverrà, oltre che per l'espletamento dell'incarico professionale, anche per le finalità previste dalla normativa in materia antiriciclaggio.

#### Articolo 13

Per l'osservanza di quanto sopra le parti si obbligano come per legge ed eleggono domicilio come in comparsa.

**Le parti, d'accordo tra loro, mi hanno espressamente dispensato dal dare lettura dei menzionati allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza.**

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura ai comparenti che lo confermano e con me notaio, lo sottoscrivono alle ore quindici e trenta minuti.

Consta l'atto di cinque fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione ed in parte scritto a mano da me notaio sulle prime diciotto facciate sin qui.

████████████████████

████████████████████

████████████████████

████████████████████

██

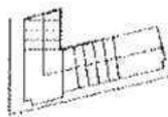
F.to Dottor Enrico Ricetto Notaio

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di <b>Cagliari</b>	Dichiarazione protocollo n. CA0059001 del 26/05/2023 Comune di Elmas Via Giliacquas		civ. 9
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 7 Particella: 1815 Subalterno: 3		Compilata da: Cairoli Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cagliari N. 2945
Planimetria Scheda n. 1      Scala 1:200			

Allegato 4B4  
 all'atto del 29-05-2023  
 rep. N. 64568/36505



PIANO TERRA



Via Giliacquas

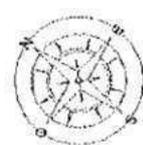
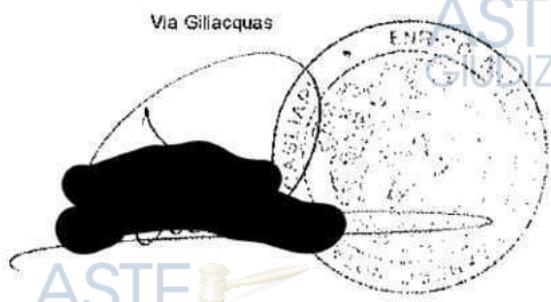
[REDACTED SIGNATURE]

[REDACTED SIGNATURE]

[REDACTED SIGNATURE]

[REDACTED SIGNATURE]

Via Giliacquas



Ultima planimetria in atti

Atto n.141849



del notaio GIUA MARASSI VITTORIO



Data: 28/03/2023



COMPRAVENDITE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre, il giorno ventotto del mese di marzo,  
28 marzo 2023

In Cagliari, via Stanislao Caboni n. 3.

Avanti a me Avvocato VITTORIO GIUA MARASSI, Notaio in Cagliari, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano,

sono presenti i signori:

[REDACTED]

[REDACTED], il quale dichiara di essere di stato civile libero e di intervenire al presente atto sia in proprio che quale procuratore speciale della signora:

- [REDACTED]

[REDACTED], coniugata in comunione legale dei beni ma proprietaria esclusiva, pro quota, degli immobili in oggetto, domiciliata in Italia, ai fini del presente atto in Elmas, via dell'Arma Azzurra n. 96, in virtù delle procure speciali autenticate nella firma dalla dottoressa Larissa Cartwright, Notaio in Los Angeles, in data 27 novembre 2022 e in data 12 marzo 2022, che si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B";

[REDACTED]

[REDACTED] il quale dichiara di essere con-  
niugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni ma  
di essere proprietario esclusivo, pro quota, degli immobili in  
oggetto;

[REDACTED]

[REDACTED] il quale dichiara di essere coniugato in  
regime patrimoniale di separazione dei beni;

[REDACTED]  
[REDACTED], la  
quale dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di  
separazione dei beni;

[REDACTED]

[REDACTED] il quale dichiara di essere di stato civile libero.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono  
certo, stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1

[REDACTED]

[REDACTED] vendono al signor  
[REDACTED] che accetta ed acquista, la piena proprietà dei  
seguenti immobili siti nel comune di Elmas:

- appartamento ad uso abitativo facente parte del maggior fab-

bricato avente accesso da via Dell'Arma Azzurra n. 96, sito al piano terra, composto da pranzo-soggiorno, camera, ripostiglio, disimpegno, bagno, balcone e retrostante cortile di pertinenza esclusiva; confinante con altra proprietà parte venditrice, proprietà [REDACTED], cortile;

- locale di sgombero di pertinenza dell'appartamento sopra descritto, sito al piano terra del maggior fabbricato avente accesso dalla via Batteria n. 1, della superficie catastale di metri quadrati 148 (centoquarantotto); confinante con altra proprietà parte venditrice, proprietà [REDACTED], rampa d'accesso.

Detti immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di Elmas, al foglio 7, mappale 591, subalterni:

- 19, via Arma Azzurra n. 96, piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale: metri quadrati 82, superficie catastale totale escluse aree scoperte: metri quadrati 77, rendita Euro 227,24;

- 20, via Batteria n. 1, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza metri quadrati 129, superficie catastale totale: metri quadrati 148, rendita Euro 99,94

(originati dalla soppressione del mappale 591, subalterno 15).

Gli immobili sono meglio descritti nelle planimetrie depositate in catasto, che in copia si allegano al presente atto sotto le lettere "C" e "D", presane visione.

La parte alienante dichiara che i predetti dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto degli immobili

in oggetto e, in particolare, che non sussistono difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

Io Notaio dichiaro di aver verificato che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari salvo che per la mancanza di continuità delle trascrizioni in dipendenza della successione della signora [REDACTED], meglio descritta al successivo articolo 3.

## ARTICOLO 2

La signora [REDACTED] vende al signor [REDACTED], che accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile sito nel comune di Elmas, facente parte del maggior fabbricato avente

accesso da via Batteria n. 1:

- posto auto di pertinenza dell'appartamento descritto all'articolo 1, sito al piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati 11 (undici); confinante con spazio di manovra, [REDACTED] e cortile.

Detto immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Elmas, al foglio 7, mappale 591, subalterno 16, via Armà Azurra n. 54, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadrati 11, rendita Euro 15,34 (già censito al catasto fabbricati del comune di Cagliari alla sezione urbana E, foglio 7, mappale 429, subalterno 16).

L'immobile è meglio descritto nella planimetria depositata in catasto, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "E", presane visione.

La parte alienante dichiara che i predetti dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto dell'immobile in oggetto e, in particolare, che non sussistono difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

Io Notaio dichiaro di aver verificato che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari

#### ARTICOLO 3

La parte alienante dichiara che:

- il maggior fabbricato del quale gli immobili oggetto delle presenti vendite fanno parte è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 2451, rilasciata dal comune di Elmas in data 21 febbraio 1986;

- per la modifica del prospetto dell'edificio e per il cambio della sua destinazione d'uso e frazionamento è stata rilasciata dal comune di Elmas in data 9 luglio 1996 la concessione

per eseguire attività edilizia di trasformazione n. 26/96, pratica edilizia n. 801/Ep, prot. 7625;

- in data 9 luglio 1997, il medesimo comune di Elmas ha rilasciato la concessione edilizia per variante in corso d'opera,

La parte alienante dichiara, inoltre, che:

- successivamente non sono state eseguite opere che avrebbero richiesto ulteriori autorizzazioni amministrative, denunce di inizio di attività o altra dichiarazione autocertificativa;
- non è stato emesso alcun provvedimento sanzionatorio ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Le parti dichiarano di essere state informate da me Notaio sull'importanza di verificare, tramite tecnico abilitato, che gli immobili in oggetto siano conformi alle norme urbanistiche vigenti.

Le parti convengono che il relativo certificato di agibilità verrà richiesto a cura e spese della parte acquirente.

L'acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'appartamento in oggetto. Tale attestato si allega al presente atto sotto la lettera "F".

La parte acquirente dichiara di aver preso visione degli immobili e di essere a conoscenza dello stato degli impianti di cui sono dotati. Al riguardo, la parte alienante garantisce la conformità degli stessi alla normativa in materia di sicurezza

vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati, senza, peraltro, che incomba sulla stessa alcun obbligo di adeguamento alla normativa successivamente intervenuta.

ARTICOLO 4

Le compravendite vengono fatte ed accettate nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con tutti gli accessori, pertinenze, azioni, diritti, usi, servitù attive e passive, così come la Parte venditrice possiede e ha diritto di possedere e godere, con tutti i diritti e gli obblighi sulle parti condominiali dell'edificio ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile.

Relativamente agli immobili di cui all'articolo 1, la parte venditrice dichiara che quanto venduto è a lei pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- al signor ██████████ in virtù dell'atto di compravendita a rogito dottoressa Fernanda Locci, già Notaio in Cagliari, in data 6 gennaio 1983, Repertorio n. 733730, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Cagliari in data 3 febbraio 1983, Casella n. 2782, Articolo n. 2341, annotato in data 28 luglio 1987, Casella n. 17689, Articolo n. 2673, con il quale ha acquistato una quota pari ad 9/18 (nove diciottesimi);

- ai signori ██████████ per una quota pari a 3/18 (tre diciottesimi) e ai signori ██████████

██████████, per una quota pari a 2/18 (due diciottesimi) ciascuno in virtù della successione legittima della ██████████

██████████ (giusta dichiarazione di successione registrata a Cagliari il 20 luglio 2021 al n. 339493, volume 88888).

In merito a tale successione, la parte alienante dichiara che, al fine di garantire la continuità delle trascrizioni voluta dall'articolo 2650 c.c., sarà necessario trascrivere la accettazione della relativa eredità, formalità per la cui esecuzione è stato conferito specifico incarico a me Notaio.

Gli alienanti dichiarano, inoltre, di aver pagato tutte le imposte a tal uopo dovute e garantiscono, pertanto, l'inesistenza di privilegi fiscali.

Relativamente all'immobile di cui all'articolo 2, la signora ■■■■■ dichiara che quanto venduto è a lei pervenuto in virtù dell'atto di compravendita a rogito dottor Ernesto Quinto Bassi, già Notaio in Cagliari, in data 24 ottobre 2000, Repertorio n. 81664, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 16 novembre 2000, Registro generale n. 34049, Registro particolare n. 22458.

#### ARTICOLO 5

Il prezzo della vendita di cui all'articolo 1 è stabilito nella somma di Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero).

Le parti dichiarano di essere state informate da me Notaio sui vantaggi e le tutele offerte dall'articolo 1, comma 63, lettera c) della Legge n. 147 del 27 dicembre 2013 in materia di deposito del prezzo e di non volersi avvalere di tale procedura.

Ai sensi dell'articolo 1, comma 497, della Legge 23 dicembre

2005 n. 266, la parte acquirente chiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, pari ad Euro 37.789,00 (trentasettemila settecentottantataneve virgola zero zero).

I contraenti dichiarano che poiché la rendita degli immobili è soltanto proposta, intendono avvalersi delle disposizioni previste dal DM 701/1994.

Le parti contraenti, rese edotte da me Notaio sulle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di dichiarazioni mendaci, nonché sui poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e sulla sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 47 del citato D.P.R. n. 445/2000, dichiarano:

a) che il corrispettivo della compravendita è regolato come segue:

- Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) sono stati pagati mediante due bonifici bancari, dell'importo di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) ciascuno, disposti sulle [REDACTED] a favore del conto corrente in-

testato al signor [REDACTED] essere presso la banca [REDACTED] in data 1 marzo 2023 codice

riferimento EA2303012436297148051389999IT e in data 4° marzo 2023, codice riferimento EA23030128675039480513899999It;

- Euro 9.800,00 (novemilaottocento virgola zero zero) sono stati pagati mediante bonifico eseguito in data odierna sulle [REDACTED] favore del conto corrente sopra indicato;

- Euro 200,00 (duecento virgola zero zero) vengono pagati in contanti;

- Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) vengono pagati mediante 50 (cinquanta) rate dell'importo di Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) ciascuna, scadenti il giorno 30 (trenta) di ogni mese, ad eccezione di quelle scadenti nel mese di febbraio, che scadranno il giorno 28 (ventotto) di detto mese, a decorrere dal 30 (trenta) maggio 2023 (duemila-ventitre).

Quale mezzo per la riscossione delle rate l'acquirente consegna ai venditori n. 50 (cinquanta) cambiali aventi gli stessi importi e scadenze delle rate di prezzo sopra precisate. Le parti convengono che sulla somma dilazionata non sono dovuti interessi;

b) di non essersi avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.  
La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

#### ARTICOLO 6

Il prezzo della vendita di cui all'articolo 2 è stabilito nel-

la somma di Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero).

Le parti dichiarano di essere state informate da me Notaio sui vantaggi e le tutele offerte dall'articolo 1, comma 63, lettera c) della Legge n. 147 del 27 dicembre 2013 in materia di deposito del prezzo e di non volersi avvalere di tale procedura.

Ai sensi dell'articolo 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente chiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, pari ad Euro 1.772,00 (millesettecentosettantadue virgola zero zero).

I componenti dichiarano che poiché la rendita dell'immobile è soltanto proposta, intendono avvalersi delle disposizioni previste dal DM 701/1994.

Le parti contraenti, rese edotte da me Notaio sulle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di dichiarazioni mendaci, nonché sui poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e sulla sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 47 del citato D.P.R. n. 445/2000, dichiarano:

a) che il corrispettivo della compravendita è pagato in con-

tanti;

b) di non essersi avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 7

La Parte venditrice garantisce, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione, la piena e perfetta proprietà di quanto venduto e la sua libertà da pesi, oneri, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Le Parti sono state rese edotte da me Notaio che le visure sono state da me effettuate sino alla data odierna.

ARTICOLO 8

La consegna degli immobili compravenduti è fatta da oggi.

Le parti vengono informate da me Notaio:

- che la parte acquirente è solidalmente responsabile per il pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente ai sensi dell'art. 63, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile;

- in merito al disposto dell'art. 63, ultimo comma, sopra citato secondo cui la parte alienante rimane solidalmente responsabile con la parte acquirente per i contributi condominiali maturati fino al momento in cui non è osservata la trasmissione prevista dalla suddetta norma.

La parte venditrice garantisce che non ci sono arretrati di pagamenti a titolo di contributi condominiali, sia ordinari

che straordinari.

Le parti, nei loro rapporti interni, comunque convengono che sono a carico della parte venditrice i contributi condominiali ordinari sino alla data dell'avvenuta consegna del bene e altresì i contributi condominiali straordinari deliberati anteriormente al presente atto, anche se non ancora sostenuti.

ARTICOLO 9

Le spese tutte del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

I [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

La signora [REDACTED] dichiarano di essere parenti in linea retta di primo grado.

Ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata di cui alla nota II bis dell'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 1986 n. 131 e successive modifiche e dell'art. 64 comma 6 del D.L. 25 maggio 2021 n. 73, convertito nella Legge 23 luglio 2021 n. 106:

a) la parte acquirente dichiara:  
- di non essere titolare, in via esclusiva, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile

oggetto del presente atto;

- di non essere altresì titolare, neppure pro quota, su tutto

il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto,

uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione

acquistata dalla medesima con le agevolazioni di cui alla nota

II bis, dell'articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al

D.P.R. n. 131 del 1986, ovvero di cui alle norme richiamate

nella citata nota;

- di voler stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato

l'immobile in oggetto entro diciotto mesi dalla stipula del

presente atto;

- che relativamente alle pertinenze destinate a servizio della

casa di abitazione oggetto dell'atto sussistono le condizioni

di cui al terzo comma della nota II bis sopra citata;

- di essere a conoscenza delle cause di decadenza dal suddetto

trattamento fiscale e delle relative sanzioni, con particolare

riguardo a quelle previste per la cessione dell'immobile in

oggetto nel quinquennio;

- di non compiere ancora trentasei anni nell'anno in cui

l'atto è rogitato;

- di avere un valore dell'indicatore della situazione economi-

ca equivalente, stabilito ai sensi del regolamento di cui al

Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre

2013, n.159, non superiore ad Euro 40.000,00 (quarantamila

virgola zero zero) annui;

b) entrambe le parti dichiarano che l'immobile trasferito con il presente atto non è una casa di abitazione rientrante nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

Pertanto, il presente atto è esente da imposta di registro, ipotecaria e catastale.

La parte alienante, in relazione alle vendite di cui agli articoli 1 e 2, ai sensi dell'articolo 1, comma 496, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, dichiara che il trasferimento oggetto del presente atto non è idoneo a realizzare plusvalenze, ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo 67, primo comma,

lettera b), del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 e sue successive modificazioni, perché oggetto del trasferimento sono unità immobiliari urbane acquistate in parte da più di cinque anni e in parte da meno di cinque anni ma acquistate per successione ereditaria.

La parte acquirente dichiara di non chiedere l'applicazione del disposto dell'articolo 7 della Legge n.448 del 23 dicembre 1998 ("credito d'imposta") non essendosene verificati i presupposti.

Le parti mi dispensano espressamente dal dare loro lettura degli allegati.

Richiesto io Notaio ho formato il presente atto e ne ho dato lettura ai componenti che, da me interpellati, l'hanno in tutto confermato e sottoscritto alle ore diciassette e venti.

Scritto da persona di mia fiducia e da me Notaio, occupa sedi-



ci pagine fin qui di quattro fogli.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Firmato Vittorio Giua Marassi Notaio



Dichiarazione protocollo n. CA0135124 del 31/12/2021

Comune di Elmas

Via Arma Azzurra

civ. 96

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 591

Subalterno: 19

Compilata da:  
Locci Riccardo

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Cagliari

N. 03402

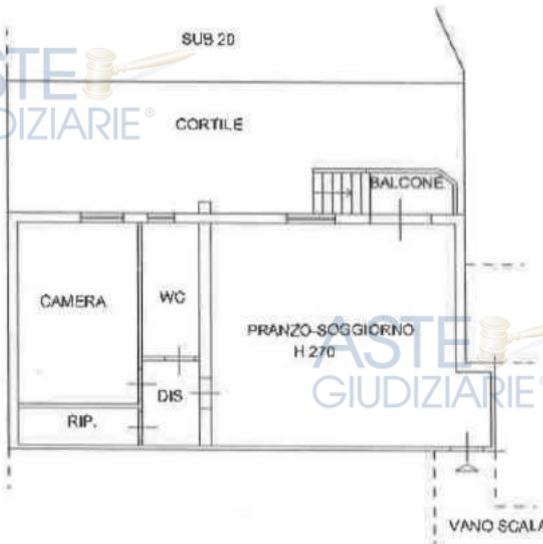
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

Allegato C  
al rogito 40116

PIANO TERRA



VIA DELL'ARMA AZZURRA

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/03/2023 - Comune di ELMAS(D399) - < Foglio 7 - Particella 591 - Subalterno 19 - VIA ARMA AZZURRA 4 - 09100 - CAGLIARI

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Cagliari

Comune di Elmas

Via Batteria

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 591

Subalterno: 20

Compilata da:  
Lecchi Riccardo

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

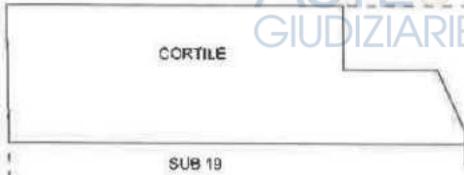
Prov. Cagliari

N. 03402

Planimetria

Scheda n. 1

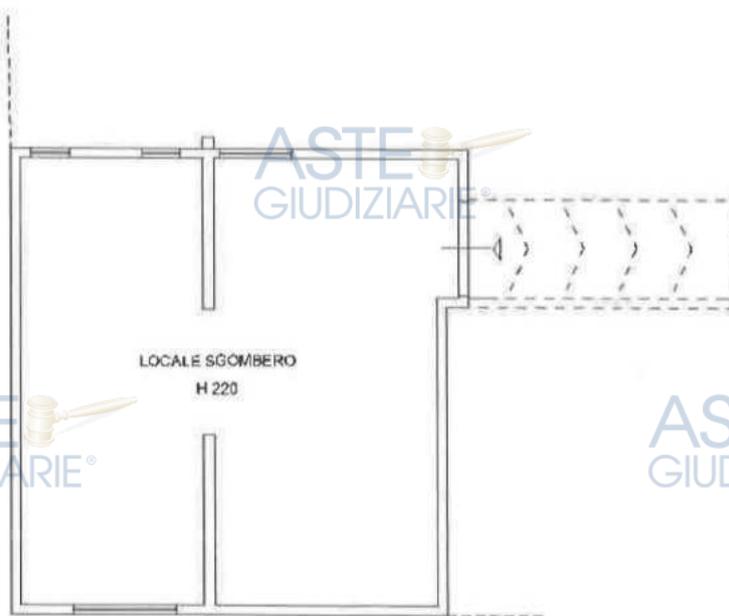
Scala 1:200



Allegato D  
al rogito 40116

VIA DELL'ARMA AZZURRA

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

Ultima planimetria in atto

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/03/2023 - Comune di ELMAS(D399) - < Foglio 7 - Particella 591 - Subalterno 20 >  
VIA BATTERIA n. 1 - 09040 ELMAS (CA) - 070/40116

MODULARIO  
F. rig. mod. 487



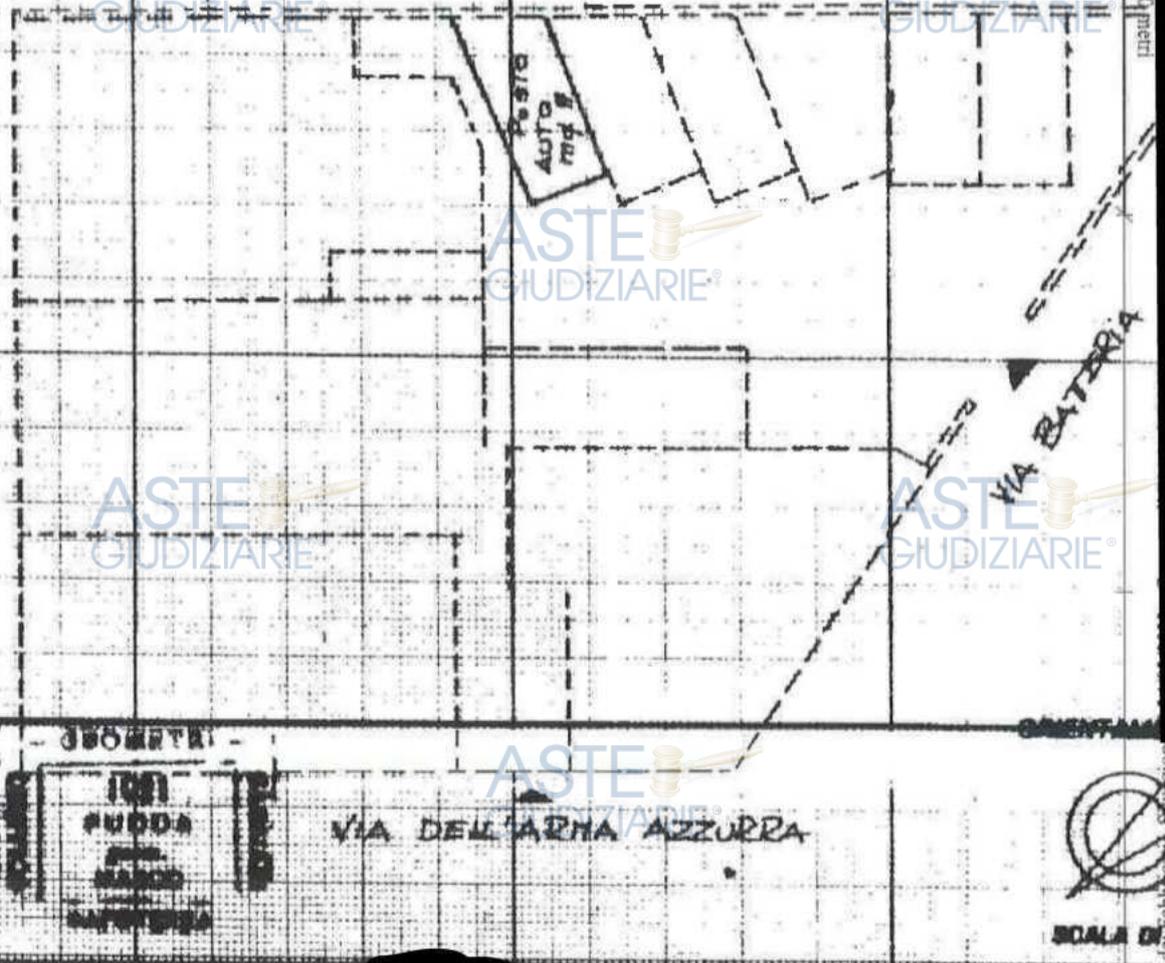
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 862)

MOD. 88  
LIRE  
200  
civ. 5

Planimetria di u.i.u. in Comune di ELMAS via DELL'ARNA AZZURRA

Allegato E  
al rogito 40116

— PIANO TERRA —



SCALA DI 1:1000

Stipulazione di N.C.   
Conservazione di variazione

Completata da [Redacted]  
(Vista: esg)

RESERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 17/12/1998 - Data: 24/03/2023  
Totale schede: 1

Intervento all'atto di: GEOMETRI  
n. T382139 - Richiedente: GMRVTR 50197363541

17 DIC. 1998  
11-3904

Data: 26/09/2023





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, col presente atto convengono e stipulano quanto segue:

**ARTICOLO 1**

La società "[REDACTED]" a mezzo del

suo rappresentante, vende ai signori [REDACTED]

che, in comune e per quote uguali, accettano ed acquistano, la piena e

perfetta proprietà del seguente immobile sito in **Comune di Elmas (CA)**

**avente accesso dalla via San Sebastiano n. 20**, (catastralmente snc) e

precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione sito al piano secondo composto da

soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere e un balcone, confi-

nante con il vano scale, e con i subalterni 10 e 12, e da pertinenziale posto

auto sito al piano terra confinante con spazio di manovra e con i subalter-

ni 6 e 13, il tutto censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune con i

seguenti dati catastali:

**foglio 7 - particella 1492 - subalterno 11** - categoria A/3 - classe 3 -

consistenza vani 5,5 - rendita catastale euro 312,46.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio

1985 n. 52, come integrato e modificato dal D.L. n. 78 del 31 maggio 2010:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, ri-

guardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in

catasto in data 12 settembre 2008 protocollo n. CA 0460542, che in copia

non autentica - previa visione e approvazione - si allega al presente atto

sotto la lettera "A";

- la parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, e in particolare

che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai fini di una migliore identificazione dell'immobile in oggetto si allega al presente atto sotto la lettera "B" l'elaborato planimetrico, nel quale l'immobile stesso è evidenziato con il colore giallo.

## ARTICOLO 2

Dichiarano le parti che il prezzo fra loro convenuto è pari ad **euro 135.000,00 (centotrentacinquemila virgola Zero).**

Detta somma viene corrisposta in favore della parte venditrice con le modalità di cui infra, in parte mediante il netto ricavo del mutuo che la parte acquirente stipulerà con il Banco di Sardegna S.p.A. in data odierna con atto a mio rogito immediatamente successivo al presente, con contestuale concessione di ipoteca sull'immobile oggetto del presente atto.

Le parti, rese edotte della facoltà di depositare nel "conto dedicato" del notaio il prezzo/saldo della compravendita in oggetto, ai sensi dell'art. 1 comma 63 lettera c) della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, come modificato dalla Legge 124/2017, danno atto concordemente di non volersi avvalere

di detta facoltà.

**ARTICOLO 3**

Ai sensi del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, art. 35 n. 22, convertito con modifi-

che dalla legge n. 248/2006 e nelle forme previste dall'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previo richiamo da me Notaio fatto loro

sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione

finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, le parti dichiarano che il corrispettivo sopra pattuito è stato corrisposto con le seguenti modalità:

- quanto ad euro 132.047,86 (centotrentaduemilaquarantasette virgola ottantasei) mediante bonifico bancario effettuato in data odierna dal conto

corrente intestato alla parte acquirente [REDACTED]

all'ordine della [REDACTED]

[REDACTED], ad estinzione del mutuo di cui infra, intestato alla società, finanziamento n. 741408573/34;

- quanto ad euro 2.952,14 (duemilanovecentocinquantadue virgola quattordici), mediante bonifico bancario effettuato dal conto corrente intestato

alla parte acquirente presso il [REDACTED] in data odierna all'ordine della parte venditrice, all'Iban: [REDACTED]

[REDACTED]

La parte venditrice rilascia pertanto ampia e liberatoria quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

Le parti convengono che la documentazione bancaria, dalla quale risulti l'avvenuto accredito di tutte le somme di cui sopra costituirà ulteriore

quietanza e prova, a tutti gli effetti, dell'avvenuto pagamento del prezzo.

b) che per la presente compravendita non si sono avvalsi dell'opera di alcun mediatore.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**ARTICOLO 4**

Ai fini fiscali, e giusta il disposto della legge 23 dicembre 2005 numero 266

art. 1 comma 497, la Parte acquirente, dato atto che trattasi di cessione a

favore di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali che ha per oggetto immobili ad uso abi-

tativo e relative pertinenze, richiede che la base imponibile, ai fini delle im-

poste di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore degli immo-

bili determinato ai sensi dell'articolo 52 commi quarto e quinto, del D.P.R.

131/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), indi-

pendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato.

Detto valore, sulla base della rendita catastale attribuita all'immobile in

oggetto risulta ammontare ad **euro 36.090,00.**

**ARTICOLO 5**

Quanto sopra descritto viene compravenduto "a corpo" e non "a misura",

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come visto e gra-

dito dalla Parte acquirente, unitamente ad accessioni, pertinenze, servitù

attive e passive, diritti azioni e ragioni nulla escluso nè eccettuato, com-

presi gli elementi condominiali ai sensi dell'art. 1117 e ss. C.C.

Le parti precisano che tra le parti comuni rientra la porzione immobiliare

costituente area adibita a spazio di manovra per il parcheggio e le scale di

accesso agli appartamenti, identificata al foglio 7, mappale 1492 subalter-

no 15, quale bene comune non censibile ai subalterni

5,6,7,8,9,10,11,12,13, come meglio risulta dall'elaborato planimetrico allegato al presente atto sotto la lettera "C".

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione del codice civile, la parte venditrice dichiara di non avere pendenze verso l'amministrazione del condominio per contributi ordinari e spese straordinarie, e che non esistono liti pendenti relative a questioni condominiali; le parti dichiarano di essere state edotte da me Notaio sulla previsione di cui al soprarichiamato comma, in forza della quale chi subentra nei diritti di un condomino è con questo obbligato solidalmente al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e all'anno precedente, fatto salvo il diritto di regresso.

#### ARTICOLO 6

La Parte venditrice garantisce la proprietà e la libertà di [REDACTED] venduto da pesi, vizi, vincoli, diritti di godimento a terzi spettanti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per:

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 28 maggio 2007 ai nn. 21448/3888, in favore della [REDACTED]

[REDACTED] per il montante di euro 1.600.000,00 (unmilionesiecentomila virgola zero zero), a garanzia di un mutuo condizionato concesso

per la somma di euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero zero), a rogito del dottor Roberto Onano, Notaio in Cagliari, in data 25 maggio 2007 rep.

n. 11312 racc. n. 6157,

- successivo annotamento di frazionamento in quota del 17 ottobre 2008 ai nn. 35333/4605, con conseguente accollo del mutuo in linea capitale

per euro 160.000,00 (centosessantamila virgola zero zero) e ipoteca per il

montante di euro 320.000,00 (trecentoventimila virgola zero zero).

Il debito relativo verrà estinto con provvista proveniente dal finanziamento che verrà concesso alla parte acquirente e la relativa ipoteca verrà cancellata con la procedura prevista dal procedimento semplificato di cancellazione delle ipoteche a garanzia di mutui (Art. 40 bis del D. Lgs. N. 385/1993 - testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia).

Dichiara la parte venditrice che quanto in oggetto le è pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito del dottor Paolo Emilio Pasolini, Notaio in Monserrato, in data 2 luglio 2015 repertorio n. 32256 raccolta n. 10399, registrato a Cagliari il 6 luglio 2015 al n. 5020, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 6 luglio 2015 ai nn. 17158/13485.

Si precisa che sull'area di sedime è stata trascritta una convenzione edilizia di lottizzazione a rogito del dottor Roberto Onano, Notaio in Cagliari, in data 7 aprile 2006 repertorio n. 9369, raccolta n. 4920, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 10 aprile 2006 ai nn. 17139/11684.

La parte venditrice dichiara e garantisce che, relativamente a quanto in oggetto, non esistono ad oggi imposte arretrate insolute, obbligandosi espressamente a tenere indenne la parte acquirente da ogni eventuale richiesta relativa a oneri fiscali sorti prima della data odierna.

Si precisa che le visure ipotecarie sono aggiornate alla data del 25 settembre 2023.

#### ARTICOLO 7

<Ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 23 gennaio 2008, la parte venditrice garantisce la conformità degli impianti presenti nell'immobile in oggetto alla normativa vigente in

materia di sicurezza al tempo della loro realizzazione nonchè all'attuale normativa come da certificazioni degli impianti allegata alla pratica per l'agibilità di cui infra; la parte acquirente esonera la controparte dalla consegna dei libretti di uso e manutenzione degli stessi.

Ai sensi del D.Lgs n. 192/2005 e successive integrazioni e modificazioni, la parte acquirente dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni specifiche relative a detta normativa, alle prestazioni energetiche dell'immobile in oggetto e di aver ricevuto dalla parte venditrice l'attestato di prestazione energetica redatto dal geometra Dal Ben Igor in data 11 settembre 2023 che, in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "C", dal quale si evince che l'immobile oggetto del presente atto ricade nella classe energetica B. La parte venditrice dichiara, inoltre, che dalla data di redazione dell'attestato non sono intervenute opere di riqualificazione tali da modificare le prestazioni energetiche dell'immobile in oggetto.

#### **ARTICOLO 8**

La parte venditrice, a norma dell'art. 40, secondo comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni e a norma dell'art. 46, primo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, dichiara che l'immobile in oggetto è stato edificato in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Elmas in data 23 febbraio 2007 n. 6/2007 e successiva concessione in variante del 23 ottobre 2008 n. 63/2008;

- che successivamente non sono intervenute opere soggette a provvedimento autorizzativo e/o concessorio, che non è stato emesso alcun provvedimento di cui all'articolo 41 della legge n. 47/85 e che il medesimo immo-

	bile è pienamente conforme al progetto a suo tempo approvato e alle norme urbanistiche vigenti.	
	Le parti dichiarano di essere state informate dal Notaio sulla particolare rilevanza del diritto edilizio nella contrattazione immobiliare, sui diversi compiti e funzioni istituzionali che competono al notaio ed ai tecnici del settore e, dunque, sull'importanza di verificare tramite un proprio tecnico la conformità di quanto venduto alle norme urbanistiche vigenti. In particolare, le parti riconoscono e dichiarano: che gli estremi sopra indicati sono stati forniti al notaio, che ha proceduto al controllo dei documenti, dalla parte venditrice che ne assume di conseguenza la responsabilità.	
	Al proposito, le parti precisano che la conformità di quanto in oggetto al diritto edilizio è stata verificata da un tecnico di fiducia della banca mutuante.	
	La parte venditrice dichiara che in data 30 aprile 2015 è stata presentata presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Elmas la pratica suap avente ad oggetto la dichiarazione di agibilità a zero giorni, ai sensi della L.R. n. 3/2008 art. 1 comma 20 bis, codice univoco suap n. 998, corredata dalla documentazione prescritta.	
	<b>ARTICOLO 9</b>	
	Gli effetti di questo atto decorrono da oggi e da oggi stesso profitti ed oneri sono a vantaggio e a carico della parte acquirente che viene immessa nel possesso di quanto acquistato.	
	<b>ARTICOLO 10</b>	
	La parte venditrice dichiara che il presente contratto è soggetto a imposta sul valore aggiunto, ma esente dall'applicazione di detta imposta, ai sensi	
	<p style="text-align: center;">           Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni            riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009         </p>	

dell'articolo 10, comma 1, n. 8-bis, D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, trattan-

dosi di cessione di abitazione (e relative pertinenze) da parte di impresa

non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere C, D ed

E dell'articolo 31 legge 5 agosto 1978 n. 457 (ovvero di cui alle lettere C, D

e F dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) ed è pertanto soggetto

alle ordinarie imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Trattandosi di acquisto di casa di abitazione non di lusso, le parti chiedo-

no le agevolazioni previste dalla nota II bis dell'art. 1 della tariffa allegata

al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, e a tal fine ciascun acquirente dichiara:

1) di non essere titolare esclusivo (o in comunione col coniuge) dei diritti di

proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel terri-

torio del comune in cui è situato l'immobile acquistato;

2) di non essere titolare, neppure per quote (anche in regime di comunione

legale), su tutto il territorio nazionale di alcun diritto reale su altra casa di

abitazione acquistata in virtù di taluna delle norme agevolative susseguite-

si nel tempo per l'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione;

3) di voler stabilire, entro 18 (diciotto) mesi, la propria residenza nel co-

mune dove è situato l'immobile acquistato.

Le parti vengono informate da me notaio che, in caso di dichiarazione

mendace ovvero di trasferimento a titolo oneroso o gratuito dell'immobile

acquistato con le agevolazioni sopra richieste prima del decorso del termi-

ne di cinque anni dalla data dell'acquisto, è dovuta l'imposta di registro

nella misura ordinaria nonché una sopratassa pari al 30% (trenta per cen-

to) della stessa imposta e gli interessi di mora di cui all'art. 55, quarto

comma, del D.P.R. n. 131/1986 sopra citato, a meno che il contribuente,

	<p>entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni,</p>	
	<p>non proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.</p>	
	<p>Ai sensi dell'art. 16 bis comma 8° del Tuir, la parte venditrice dichiara di non avere detrazioni fiscali residue relative all'immobile in oggetto spettanti in materia di ristrutturazione ed ecobonus.</p> <p style="text-align: center;"><b>ARTICOLO 11</b></p> <p>Ai sensi della L. 151/1975 ed ai fini della trascrizione, [REDACTED]</p>	
	<p>[REDACTED] a dichiarano entrambi di essere di stato civile libero.</p>	
	<p>Le spese del presente contratto sono a carico della parte acquirente.</p>	
	<p>I componenti, concordemente ed espressamente, mi dispensano dalla lettura degli allegati e, Ai sensi del G.D.P.R. n. 679/2016, sue modificazioni</p>	
	<p>ed a tutta la normativa in materia di privacy, autorizzano il notaio rogante al trattamento dei dati personali e patrimoniali anche sensibili e giudiziari</p>	
	<p>contenuti nel presente atto, per darne esecuzione, per adempiere agli ob-</p>	
	<p>blighi di legge e per esigenze organizzative di studio; dichiarano di aver ri-</p>	
	<p>cevuto in precedenza di quest'atto ed in forma scritta tutta l'informativa in</p>	
	<p>materia di protezione dei dati personali sensibili ed autorizzano il notaio stesso a comunicare i dati, anche tramite i propri collaboratori, in ragione</p>	
	<p>del proprio ministero a terzi nei casi e nei modi previsti dalla legge.</p>	
	<p style="text-align: right;">Richiesto,</p>	
	<p>io Notaio ho ricevuto il presente atto da me letto ai componenti che dichia-</p>	
	<p>rano di approvarlo.</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	



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

Dichiarazione protocollo n. CA0460542 del 12/09/2008  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cagliari  
Via San Sebastiano

civ.

Identificativi Catastali:  
Sezione: E  
Foglio: 7  
Particella: 1492  
Subalterno: 11

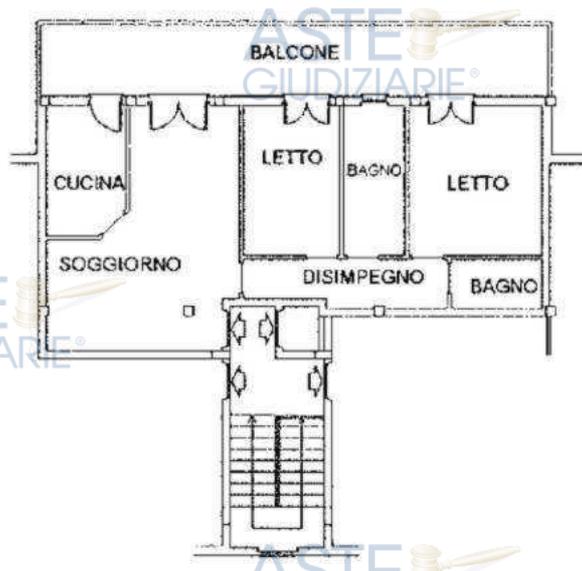
Compilata da:  
Marini Alessandro  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Cagliari

N. 2476

Scheda n. 1      Scala 1:200

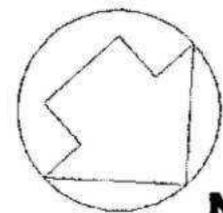
**ASTE GIUDIZIARIE** ALLEGATO "A" al Rep. N° 2759/2263

PIANTA PIANO SECONDO  
H 2,70 m



VIA SAN SEBASTIANO

PIANTA PIANO TERRA



N

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2023 - Comune di ELMAS(D3399) - < Foglio 7 - Particella 1492 - Subalterno 11  
VIA SAN SEBASTIANO D. 11

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cagliari

ALLEGATO "B"  
al Rep. N° 2759/2263

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:  
Marini Alessandro  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Cagliari N. 2476

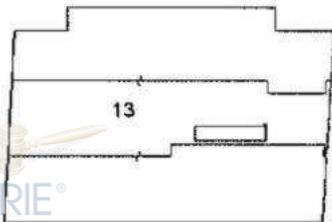
Comune di Elmas  
Sezione: Foglio: 7 Particella: 1492

Protocollo n. CA0030631 del 22/01/2009  
Tipo Mappale n. 316587 del 09/06/2008

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERZO



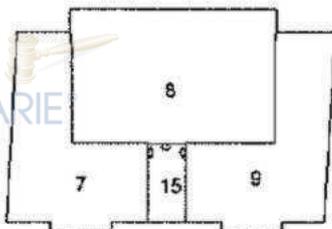
VIA SAN SEBASTIANO

PIANTA PIANO SECONDO



VIA SAN SEBASTIANO

PIANTA PIANO PRIMO

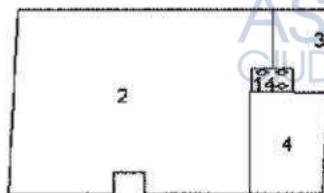


VIA SAN SEBASTIANO

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO



VIA SAN SEBASTIANO



Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2023 - Comune di ELMAS(D399) - < Foglio 7 Particella 1492 >



Atto n.3389  
del notaio PAVAN FEDERICO



Data: 12/09/2023



COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **duemilaventitrè**, il giorno **dodici** del mese di **settembre**.

12.09.2023

In Elmas, Via Sulcitana n. 162, negli uffici del "Banco di Sardegna S.p.a."

Avanti a me, **dott. FEDERICO PAVAN**, Notaio in Iglesias, con studio in Via Matteotti n. 72, iscritto nel Collegio Notarile dei distretti riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano,

sono presenti i signori:

Parte venditrice:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], impiegato;

[REDACTED]

[REDACTED], casalinga;

Parte acquirente:

→ [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] informatico.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

#### ARTICOLO 1 - OGGETTO

I signori [REDACTED]  
[REDACTED] ciascuno per la quota di proprietà di 1/3 (un terzo), vendono e trasferiscono, in solido tra loro, al signor [REDACTED], che accetta e acquista, la **piena e perfetta proprietà** del seguente bene immobile, sito in **Comune di ELMAS**, Via Sulcitana n.

17, e precisamente:

- **intero fabbricato per civile abitazione**, disposto su tre livelli e composto da: tre disimpegni, due camere, pozzo luce, cucina, bagno e corte interclusa al piano terra; disimpegno, soggiorno, due camere, bagno, sala pranzo, cucina e terrazza a livello al piano primo; locale di sgombero e terrazza al piano secondo. Il tutto accatastato in categoria A/3, nell'insieme raffigurato graficamente nella **planimetria** depositata in Catasto alla quale le parti fanno espresso riferimento che si allega al presente atto

sotto la lettera "A".

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** Catasto Fabbricati, **Foglio 6, mappale 1230, subalterno 7**, piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 10, superficie catastale totale mq 251, totale escluse aree scoperte mq 243, rendita catastale Euro 413,17.

**CONFINI:** Via Sulcitana, mappale 1237 e mappale 1229, salvo altri.

#### **ARTICOLO 1 BIS - CONFORMITA' CATASTALE**

Parte venditrice dichiara la **conformità** allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata in catasto, come sopra allegata, sulla base delle vigenti norme in materia catastale.

#### **ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI**

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, accessioni, dipendenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, frutti civili e naturali, quote comuni e condominiali tali per contratto e/o per legge ex art. 1117 e segg. Cod. Civ., servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, libero da persone o cose, ben noto alla parte acquirente come la stessa dichiara, per averlo visitato prima d'ora e riconosciuto idoneo all'uso cui è destinato.

Parte venditrice **garantisce la proprietà** e la libera **disponibilità** di quanto venduto per esserle pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- **atto di divisione** ricevuto dalla dottoressa Anna Maria Cara, già Notaio in Cagliari, in data 9 novembre 1957, repertorio n. 4.190/2.480, registrato a Cagliari il 28 novembre 1957 al n. 5.110 e ivi trascritto il 4 dicembre 1957 ai nn. 13.197/11.442, con il quale l'immobile in oggetto (allora distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 6, mappale 157/b et 158/a) venne assegnato al signor [REDACTED] nato a Elmas il 5 gennaio 1923;

- **successione in morte del citato signor** [REDACTED]

[REDACTED] deceduto ab intestato il 21/11/1957, lasciando a succedergli i soli figli [REDACTED]

[REDACTED] sopra generalizzati, stante la rinuncia all'eredità effettuata dalla coniuge signora [REDACTED]

[REDACTED], giusta atto ricevuto dalla Pretura di Torino in data 8 ottobre 1993, rep. n. 12.302 (dichiarazione di successione registrata a Torino il 13 gennaio 1994 ai nn. 30/6992 e pubblicata in Cagliari il 10 maggio 2007 ai nn. 18.802/12.430).

In relazione alla successione citata avverto le par-

ti di **non aver riscontrato accettazione espressa e/o**

**tacita di eredità della stessa**, per cui i componenti mi incaricano di procedere all' opportuna trascrizione ex art. 2648 3°c, C.C. al fine di garantire la continuità in capo alla parte acquirente.

Parte venditrice ne **garantisce altresì la libertà** da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli volendo rispondere, in caso contrario, per l'evizione e l'emenda dei danni.

#### **ARTICOLO 4 - PREZZO**

Dichiarano le parti che il prezzo tra loro convenuto è di **Euro 150.000,00 (centocinquantamila)**, regolato come al successivo articolo 5.

Le parti si dichiarano consapevoli della facoltà prevista dall'articolo 1 (commi 63 e 66) della legge 27 dicembre 2013 n. 147, come modificata dall'art. 1 (comma 142) della legge 4 agosto 2017 n. 124, di chiedere al Notaio rogante di trattenere in deposito il detto prezzo sul c.d. **"conto corrente dedicato"** fino all'esecuzione della pubblicità immobiliare del presente atto, e di **non** aver conferito al Notaio medesimo alcun incarico al riguardo.

#### **ARTICOLO 5 - MODALITA' PAGAMENTO - MEDIAZIONE**

Le parti, rese edotte da me Notaio sulle sanzioni penali previste dalle Leggi per le ipotesi di falsi-

tà in atti e dichiarazioni mendaci, ai sensi del DPR  
n. 445/2000,

**dichiarano**

" - A) il pagamento del detto corrispettivo è stato  
effettuato da parte acquirente in favore di parte  
venditrice con le modalità che di seguito analitica-  
mente si indicano:

quanto a Euro 15.000,00= mediante tre bonifici  
bancari dell'importo di Euro 5.000,00 ciascuno, tut-  
ti in data 19 giugno 2023, disposti da c/c in essere  
presso "Banco BPM S.p.a.", CRO/TRN n.  
5034004235103170484219042190IT all'ordine di [REDACTED]

[REDACTED] CRO/TRN n. 5034004275303170484219042190IT  
all'ordine di [REDACTED] [REDACTED] e CRO/TRN n.

5034004180343170484219042190IT all'ordine di [REDACTED]  
[REDACTED]

- quanto a Euro 15.000,00= mediante tre bonifici  
bancari dell'importo di Euro 5.000,00 ciascuno, tut-  
ti in data 20 luglio 2023, disposti da c/c in essere  
presso "Banco BPM S.p.a.", CRO/TRN n.  
5034002700813201484219042190IT all'ordine di [REDACTED]

[REDACTED] CRO/TRN n. 5034002710823201484219042190IT  
all'ordine di [REDACTED] [REDACTED] e CRO/TRN n.

5034002684873201484219042190IT all'ordine di [REDACTED]  
[REDACTED]

quanto ai restanti **Euro 120.000,00** mediante tre bonifici bancari dell'importo di Euro 40.000,00 ciascuno, tutti disposti in data odierna da c/c in essere presso il [REDACTED] le cui ricevute si allegano in unica fascicolazione sotto la lettera "B".

La provvista relativa alle somme di cui sopra, deriva, in parte, dal mutuo che parte acquirente andrà a contrarre con il [REDACTED], con atto contestuale a questo ma solo cronologicamente successivo.

- B) per la cessione di cui al presente atto si sono avvalse della seguente agenzia immobiliare:

- Agenzia Immobiliare denominata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con sede in Cagliari, Via Santa Maria Chiara 48A, P. IVA, Codice Fiscale e Iscrizione al Registro delle imprese di Cagliari-Oristano Numero 03856090927, R.E.A., stessa Camera di Commercio, numero CA-302268, il cui legale rappresentante è il signor [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], domiciliato ove sopra, codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];

- che per la predetta mediazione è stata pattuita a carico della sola parte acquirente una spesa di Euro

7.000,00 (settemila) IVA compresa, pagati mediante un bonifico bancario disposto da c/c in essere presso [REDACTED] Filiale di Elmas, in data 7 settembre 2023, TRN-ID 232506067213689-484123004200IT01015.

#### **ARTICOLO 6 - QUIETANZA E RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE**

Regolato il prezzo come al superiore articolo 5, la parte venditrice rilascia liberatoria e definitiva **quietanza** di saldo e **rinuncia** espressamente all'**ipoteca legale**.

#### **ARTICOLO 7 - URBANISTICA E AGIBILITA'**

Ai sensi e per gli effetti della L.47/85 e dell'art. 46 T.U. 380/2001, parte venditrice, resa edotta da me Notaio sulle sanzioni penali previste dalle leggi per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci

dichiara:

- che i lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati in data anteriore al **1° settembre 1967**;
- che successivamente sono stati eseguiti lavori per i quali il Comune di Elmas ha rilasciato la **concessione edilizia in sanatoria n. 18/S**, in data 6 marzo 1995 che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la **lettera "C"**;
- che non sono stati eseguiti ulteriori lavori che

necessitano di autorizzazioni o concessioni in sanatoria;

- che non sono state emanate sanzioni ai sensi del citato T.U.

A tale proposito, parte venditrice garantisce la regolarità urbanistica dell'immobile in parola, e parte acquirente dichiara di essere stata informata da me Notaio - e dunque consapevole - dell'importanza di verificare, personalmente e/o tramite tecnico di propria fiducia, che quanto in oggetto sia conforme agli strumenti urbanistici e ai provvedimenti rilasciati dalle competenti autorità per la sua realizzazione.

Parte venditrice dichiara di **non** essere in possesso del certificato di **agibilità** perché mai richiesto.

A tale proposito parte acquirente esonera parte venditrice dal produrre il detto certificato e da qualsiasi responsabilità in merito al suo futuro rilascio.

#### **ARTICOLO 8 - PRESTAZIONE ENERGETICA E IMPIANTI**

Ai sensi del D.Lgv. n. 192/2005, sue modifiche e integrazioni, la **parte acquirente:**

- dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici, comprensiva

dell'attestato di prestazione energetica, relativo al fabbricato oggetto del presente atto, redatto in data 25 luglio 2023 che si allega al presente atto sotto **lettera "D"**;

- dichiara di essere edotta che il suddetto Attestato ha una validità massima temporale di dieci anni dal rilascio.

**La parte alienante** dichiara che il detto Attestato è pienamente valido ed efficace.

Parte venditrice dichiara che gli impianti e i servizi installati e esistenti nel fabbricato oggi trasferito sono conformi alle norme di sicurezza vigenti al momento della loro realizzazione, come dalla apposita documentazione già consegnata alla parte acquirente.

Nessuna obbligazione assume la parte venditrice in ordine alla messa a norma dei detti impianti e servizi secondo le normative attualmente vigenti.

#### **ARTICOLO 9 – EFFETTI – POSSESSO**

Il possesso si trasferisce da oggi e da tale data vantaggi ed oneri sono rispettivamente a profitto e a carico della parte acquirente.

Ogni sopravvenienza passiva, di qualsiasi natura, anche fiscale, riferita a data anteriore alla vendita, anche se successivamente richiesta, resta a ca-

rico della parte venditrice.

#### **ARTICOLO 10 - PREZZO VALORE/ LEGGE n. 154/1988**

Ai fini fiscali e giusta il disposto dell'art. 1, comma 497, Legge 23.XII.2005 n. 266 (finanziaria 2006), la parte acquirente richiede espressamente a me Notaio che la base imponibile del presente atto, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 et 5, D.P.R. 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito, come sopra indicato.

Detto valore, sulla base della rendita catastale attribuita all'immobile in oggetto, risulta ammontare a complessivi **Euro 47.750,00** (quarantasettemila settecencentocinquanta).

Trattandosi di dichiarazione in catasto effettuata ex D.M. 701/1994, (rendita proposta con metodo DOCF), ai sensi dell'Art. 10, comma 20, D.L. 323/1996 convertito in legge 8.8.1996 n. 425, le parti richiedono espressamente di avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 12, D.L. 70/1988 come convertito dalla Legge 154/1988.

#### **ARTICOLO 11 - AGEVOLAZIONI**

Ai sensi della nota II - bis) all'art. 1 - Tariffa Parte I<sup>^</sup> - D.P.R. n. 131/1986, sue modifiche e inte-

grazioni, le parti dichiarano che il presente costituisce un atto traslativo a titolo oneroso della proprietà di una casa di abitazione accatastata in categoria **A/3**.

La parte acquirente dichiara che l'immobile è ubicato nel territorio del Comune in cui stabilirà **entro diciotto mesi** dal presente acquisto la propria residenza; in proposito la parte acquirente dichiara espressamente di voler stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile oggi acquistato.

Ai sensi della stessa norma, la parte acquirente dichiara:

1) **di non essere titolare** esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile oggi acquistato;

2) **di non essere titolare**, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte acquirente o dal coniuge con alcuna delle agevolazioni di cui alla nota II bis - art. 1 - Tariffa - parte 1° - DPR 131/1986.

La parte acquirente, pertanto, **chiede le agevolazio-**

ni "prima casa" di cui al D.P.R. 131/1986 citato, dichiarandosi edotta della disciplina di legge, anche per quanto riguarda le ipotesi di decadenza dalle stesse agevolazioni e le relative conseguenze.

#### **ARTICOLO 12 - FISCALE**

Il presente atto sconta l'Imposta di Registro nella misura proporzionale del 2% sul valore catastale come calcolato al precedente articolo 10.

Le imposte Ipotecaria e Catastale sono dovute in misura fissa.

#### **ARTICOLO 13 - PARENTELA**

Ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 26.4.1986 n. 131, le parti contraenti dichiarano che fra loro non sussiste alcun rapporto o vincolo di cui all'art. 26 del D.P.R. 26.4.1986 n. 131.

#### **ARTICOLO 14 - LEGGE 151/1975**

I signori [REDACTED] dichiarano di essere di stato civile libero.

Le signore [REDACTED] dichiarano di essere coniugate in regime di comunione legale dei beni ma di disporre con il presente atto di bene personale, attesa la citata provenienza successoria.

#### **ARTICOLO 15 - SPESE**

Le spese del presente atto e dipendenti sono dalle parti convenute a carico di parte acquirente.

## ARTICOLO 16 - PRIVACY - PREVENZIONE DEL RICICLAGGIO

Le parti dichiarano di aver preso atto della informativa ricevuta ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e dell'art. 13 del regolamento UE n. 679/2016 GDPR e di prestare il loro consenso al trattamento dei dati contenuti in quest'atto.

Ciascuno dei comparenti, edotto da me Notaio sulle sanzioni penali previste dalle leggi per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 445/2000 e per le finalità di cui al d.lgs. 231/2007 s.m.i., **dichiara:**

- di essere il titolare effettivo della presente operazione;

- che non v'è scopo ulteriore e la natura dell'operazione è quella risultante da quest'atto di compravendita;

- di non essere persona politicamente esposta, come da definizione di cui all'art. 1 del d.lgs. 231/2007;

- di svolgere la professione/attività lavorativa enunciata nella comparsa di quest'atto;

- la parte acquirente dichiara che i fondi impiegati per la presente operazione derivano in parte da risparmi personali, per Euro 6.000,00 da fondi messi a disposizione dalla propria madre signora



██████████ e per la residua parte dal netto ricavo del mutuo concesso dal ██████████ contestualmente alla presente vendita.



I componenti mi **dispensano** espressamente dalla lettura di quanto allegato.



Richiesto, io Notaio ho ricevuto questo atto, scritto parte da me e parte da persona di mia fiducia su pagine quindici di fogli quattro e da me letto ai componenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore 10.05.



Firmato: D

██████████  
██████████  
██████████



: Dott. Federico Pavan Notaio



Allegato "A" Protocollo n° 2634

Data: 10/08/2023 - n. T63713 - Richiedente: PVNFR82A07B354Q

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Cagliari**

Dichiarazione protocollo n. CA0036645 del 05/04/2023	
Comune di Elmas	
Via Sulcitana	
civ. 17	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Manconi Efsio
Foglio: 6	Isritto all'albo: Geometri
Particella: 1230	Prov. Cagliari
Subalterno: 7	N. 2670

Planimetria
Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**  
ALTEZZA MT. 3.40

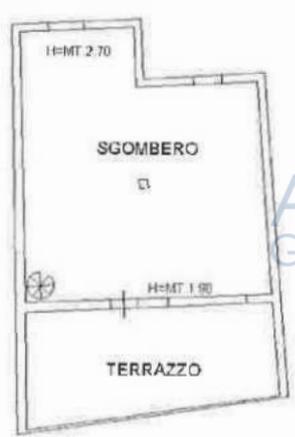


**PIANO PRIMO**  
ALTEZZA MT. 3.20



*[Handwritten signature]*

**PIANO SECONDO**



*[Large handwritten signature]*



Ultima planimetria in atti

Data: 10/08/2023 - n. T63713 - Richiedente: PVNFR82A07B354Q  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/08/2023 - Comune di ELMAS(D399) - < Foglio 6 - Particella 1230 - Subalterno 7 -  
 VIA SULCITANA n. 17 Piano T-1 - 2



ALLEGATO H



**Certificato dello Stato Civile**





# Comune di Cagliari

SERVIZI DEMOGRAFICI

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

UFFICIO DELLO STATO CIVILE  
ESTRATTO DELL'ATTO DI MORTE

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

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Atto iscritto N° 308 Parte 2 Serie B Ufficio 0 Anno 2019 Comune CAGLIARI (CA)

Dal Registro degli ATTI DI MORTE risulta che:

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Stato Civile DIVORZIATO  
e' deceduto il [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

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

CAGLIARI, li 19/02/2019

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

L'Ufficiale dello Stato Civile  
ALESSANDRO MARCIA



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

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

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ALLEGATO I

Atto di provenienza



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

2589

COMPRAVENDITA

Rep.Gen.N. 68.063

Repubblica Italiana

Atto Num. 19.263

L'anno millenovecentosettantasei -1976- il giorno 17 (diciassette) marzo in Cagliari, nel mio Studio in piazza Dettori N.5.-

Innanzi a me dottor [redacted], notaio in Cagliari, iscritto nel Collegio dei distretti riuniti di Cagliari e Lanusei, sono presenti:

[redacted]

casalinga;

2) [redacted] 8,

[redacted] ferrovie-

re;

3) [redacted] ivi

residente in Via Barsanti, agricoltore;

4) [redacted] ivi

residente in Via Buscaglia n.18, impresario.-

I suddetti, della cui identità io notaio sono personalmente certo, rinunzianti fra loro d'accordo e col mio consenso all'assistenza dei testimoni, mi fanno richiesta di ricevere il presente atto al quale promettono che la signora [redacted] è proprietaria di un terreno in Elmas - località Giliacquas di circa mq.354 - in catasto foglio 7 mappale 9 sub.

Reg.	570.400
Tras.	56.640
Cat.	14.160
B. volt.	1.800
TS	1.800
Invm.	
Totale	643.000

UFFICIO PER I TRO ATTI CIVILI E SUCCESSIONI - CAGLIARI

REGISTRATO 3125

1 APR. 1976

Esatte Lire 643.000 A

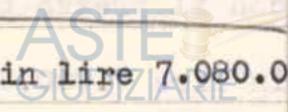
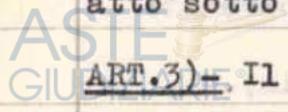
Lira 643.000,00

Notario [redacted]

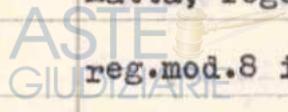
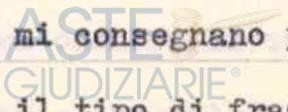




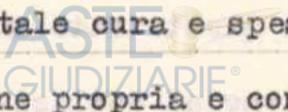
to di terreno destinato a cortile che stacca il fabbricato dalla Via Giliacquas, e per un quarto lato a proprietà Pusceddu-Orrù e più precisamente il tratto circoscritto con le lettere A-B-C-D nella planimetria che le parti previa sottoscrizione anche di me notaio, mi consegnano e che allego a questo atto sotto la lettera A).-



ART.3) Il prezzo è stato convenuto in lire 7.080.000 (settemilioniocttantamila) che verrà compensato come previsto nel successivo art.7<sup>3</sup> e la venditrice



ART.4A Le parti mi consegnano per allegare alla domanda di voltura il tipo di frazionamento relativo al terreno in oggetto, firmato dall'ing.Francesco Matta, regolarmente approvato, reg. al N.22089 del reg.mod.8 il 25.10.1975.-



ART.5A La signora [redacted] affida al signor [redacted] che accetta l'appalto per costruire a sua totale cura e spese, con mezzi materiali, organizzazione propria e con assunzione di ogni responsabilità versi privati, Enti e pubbliche Amministrazioni, l'unità immobiliare che verrà edificata nella scatola d'aria riservatasi in proprietà, nonchè delle parti comuni dell'edificio.-



ART.6) Le parti mi consegnano il "Disciplinare tecnico" dattiloscritto in tre mezzi fogli, che appro-

vano e sottoscrivono, e che allego sotto la lettera B), e secondo il quale [redacted] si impegna a costruire l'unità immobiliare affidatagli in appalto.-

ART.7)- Il prezzo dell'appalto è convenuto in lire 7.080.000 (settemilioniottantamila) e si compensa con il prezzo per l'acquisto dell'area convenuto in lire 7.080.000 (settemilioniottantamila).-

ART.8)- A costruzione ultimata verrà redatto verbale a consegna, previa compilazione della planimetria dell'appartamento per il catasto fabbricati, e la venditrice rilascerà quietanza a saldo.-

ART.9)- Le parti convengono che la vendita sia sottoposta a condizione sospensiva sino alla effettiva consegna dell'unità immobiliare concessa in appalto unitamente al certificato di abitabilità: detta consegna avverrà entro due anni da oggi.-

ART.10)- Le spese di questo atto annesse e conseguenti, imposte varie, sono ad esclusivo carico del sig. [redacted] che le assume.-

Adde "che [redacted] sono erroneamente intestati in catasto a partita 2439 terreni Ekmas unitamente alla signora [redacted] mentre non hanno alcun diritto di proprietà sul terreno oggetto di questo atto, e pertanto



intervengono esclusovamente per dare il consenso alla vendita conseguente trascrizione e voltura".-

4 Adde " col consenso di [redacted] - Si approvano due postille.- 3 Adde "rinunzia

all'ipoteca legale". Si approva altra postilla. Ri- chiesto io notaio ho rifevuto il presente atto che

ho letto, unitamente allegato, ai comparenti che lo approvano.-

Dattiloscritto con nastro indelebile da persona di mia fiducia, in due fogli di cui sono occupate pagi- ne quattro e linee di questa.-

[Large redacted section containing several lines of blacked-out text]

Carta	L	1.400
Scritturato	•	1.000
onorario	•	56.000 23.000
C. N. N.	•	16.000 2.000
Archivio	•	7.000 3.500
Rep.	•	500
C. registro	•	8.000 4.375
C. voltura	•	8.000 4.375





Allegato B all'atto N. 19.163

DISCIPLINARE TECNICO

507

relativo alla costruzione di un appartamento da edificare in Elmas via Giliacquas angolo via Salemi.

L'appartamento in questione si troverà, in base al progetto approvato, al piano terra di un fabbricato di tre piani alla destra di chi guarda l'edificio da via Giliacquas; ha ingresso dalla prima porta a destra di chi giunge sul primo pianerottolo salendo le scale e consta di tre vani utili, cucina, bagno, anticamera e disimpegno; è inoltre dotato di due balconi a livello, uno sul cortile a via Giliacquas e uno sul cortile retrostante cui si può accedere con breve rampa di scala.

L'appartamento ha un'area coperta di mq. 85,69 e mq. 10,50 di balconi; in totale mq. 96,19 oltre alla quota parte del vano scala pari a mq. 1,98.

I particolari tecnico-costruttivi che regoleranno l'esecuzione dei lavori sono i seguenti:

STRUTTURE PORTANTI: in pilastri e travi in cemento armato con tamponature in mattoni laterizi a camera d'aria in opera con malta cementizia.

SOLAIO: misto in travetti prefabbricati e blocchi di laterizi o di pomice, calcolato e armato per il sovraccarico del sovrastante appartamento.

VESPAIO: in pietrame o tout-venant arido di fiume o di cava bene assestato di spessore cm. 30 con sovrastante massetto di calcestruzzo magro di spessore cm. 8.

TRAMEZZI: in mattoni laterizi forati da cm. 8 in opera con malta cementizia.

PAVIMENTI: in cotto forte smaltato e colorato da cm. 20x20 l'ingresso, il disimpegno e le tre camere principali; da cm. 10x20 il bagno e la cucina; in grès rosso da cm. 7,5x15 i balconi.

RIVESTIMENTI: in piastrelle di maiolica smaltata colorata nelle pareti della cucina e del bagno fino all'altezza di m. 1,80 dal pavimento.

DAVANZALI FINESTRE: in marmo bianco da cm. 3 con listello riportato e gocciolatoio.

SOGLIE PORTE: in marmo bianco da cm. 2.

INTONACI : previa sbruffatura con malta di cemento verranno eseguiti con malta bastarda fratazzata e arricciata.

TINTEGGIATURE : pareti interne a tempera ordinaria semilavabile, soffitti a mezza tempera e fissativo, pareti esterne con rivestimento murale al quarzo plastico graffiato.

SERRAMENTI ESTERNI : finestre e portefinestre in pino di Svezia di spessore mm. 45 con ferramenta in ottone cromato, vetri semidoppi, tinteggiatura con una mano di olio di lino e due di vernice; serrande avvolgibili in p. v. c. pesanti colorate con cassonetto in abete e compensato di pioppo verniciati.

PORTE INTERNE : del tipo tamburato in compensato di mogano lucidato opaco, cieche o a vetri stampati, con cassonetto, mostra e contromostra in mogano, complete di ferramenta in ottone cromato; il portoncino caposcala avrà mm. 60 di spessore, serratura Yale e maniglia a pomolo.

RINGHIERE DEI BALCONI : il balcone prospiciente via Giliacquas avrà ringhiera in ferro con tratto di muretto in mattoni, mentre quello sul cortile avrà parapetto in mattoni e copertina in marmo da cm. 2.

IMPIANTO IDRICO : incassato in tubo zincato da  $\frac{1}{2}$  pollice per la distribuzione agli apparecchi.

APPARECCHI IGIENICI : nel bagno bidet, lavabo a colonna, vaso e cassetta in vetrochina bianchi o colorati di tipo corrente, vasca in acciaio smaltato da cm. 170x70, rubinetteria pesante cromata di serie tipo "Tulipano", scarichi in piombo; nella cucina attacchi e scarico per lavatrice e lavello.

IMPIANTO FOGNARIO : scarico di acque nere con discendenti in p. v. c.  $\varnothing$  100 mm. allacciati alla fossa settica esterna; scarico di acque bianche separato con tubo in p. v. c.  $\varnothing$  60 mm. collegato a pozzetto di raccolta e questo alla cunetta stradale.

IMPIANTO ELETTRICO : collegato alla colonna montante incassato entro tubo di plastica con conduttori in rame di sezione adeguata e scarico a terra in base alle norme vigenti; è previsto un punto luce, semplice o deviato, e una presa di corrente in ogni ambiente e nei balconi, mentre la cucina, il bagno ed il soggiorno avranno due

IMPIANTO DI TELEVISIONE : canalizzazione incassata con solo tubo di plastica  
prolungato fino al tetto e presa per T.V. nel soggiorno.

IMPIANTO DI TELEFONO : canalizzazione incassata con solo tubo di plastica col  
legato ad apposita scatola nel vano scala e presa per telefono nell'anticamera o  
nel soggiorno.

IMPIANTO DI SUONERIA : incassato con trasformatore a bassa tensione e suone  
ria con pulsanti nel caposcala, nel portone e nel cancello condominiali.

SCALA, PORTONE E CANCELLO CONDOMINIALE : la scala sarà rivestita in  
marmo bianco e avrà ringhiera in ferro; portone d'ingresso in alluminio anodizza  
to a vetri e cancello in ferro con serratura Yale.

[REDACTED]





**ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE**  
**CAGLIARI**

Certifico io sottoscritto  Assistente Amministrativo, delegato dal Capo dell'Archivio Notarile di Cagliari con provvedimento del 31 gennaio 2024 approvato dal Presidente del Tribunale di Cagliari del 5 febbraio 2024, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale atto conservato in questo Archivio Notarile.

A richiesta di parte, si omette la riproduzione dell'allegato A.

Si compone di nove facciate, inclusa la presente, e si rilascia, ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 7/3/2005 n. 82, in carta esente da bollo ad uso processuale.

Cagliari, 12 novembre 2024



Reg. n. 14-223

Prot. n. 6985

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Data 23 GIU. 1978

COMUNE DI CAGLIARI

CONCESSIONE EDILIZIA

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

IL SINDACO

A richiesta di [redacted]

Esaminata la documentazione dal medesimo prodotta;

Sentito il parere della Commissione Edilizia;

CONCEDE

al richiedente di eseguire i lavori relativi alla costruzione di un fabbricato in blues Via Gillacqua

secondo il progetto approvato dal Sindaco in data 10-3-1978

costituito da n. uno elaborati grafici, contrassegnati con il n. 2494 di protocollo.

Destinazione urbanistica della zona e relativa normativa:

Dati di progetto: superficie del lotto mq. 828=; Superficie coperta mq. 189=

cubatura da realizzare mc. 1743= [redacted]

Direttore dei lavori e professionista [redacted] i lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data della presente concessione ed ultimati entro tre anni dalla predetta data.

Contributo per spese di urbanizzazione L. 2.530.140=

Quota contributo sul costo di costruzione L. 1.541.340= da corrisondersi al Comune

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

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

416/E

Ill.mo Sig. SINDACO

di CAGLIARI

MUNICIPIO DI CAGLIARI  
UFFICIO TECNICO  
15 GIU. 1978  
Prot. N. 6525 Rip.

Oggetto: Progetto di fabbricato in ELMAS, via Salemi angolo via Giliacquas.

Il sottoscritto [redacted], con riferimento a la domanda presentata insieme al [redacted]

416/E

[redacted] chiede che la concessione edilizia per la costruzione del fabbricato in oggetto, venga emessa a nome esclusivo del s. [redacted]

[redacted]

Con osservanza.

Elmas, 16/6/1978

[redacted]

COMUNE DI CAGLIARI (Delegazione di ELMAS)  
Ai sensi dell'art. 23 del D.L. n. 281 del 1957, nella parte concernente  
di [redacted]

Arch. [redacted]  
dal [redacted]  
nato a [redacted] il 16.6.1913  
ELMAS, U.

16 GIU. 1978

Il sottoscritto [redacted] dichiara di accettare l'intestazione della predetta concessione edilizia avendo il titolo di proprietario dell'area.

Elmas, 16/6/1978

[redacted]

COMUNE DI CAGLIARI (Delegazione di ELMAS)  
Ai sensi dell'art. 23 del D.L. n. 281 del 1957, nella parte concernente  
di [redacted]

rilasciato a [redacted]  
città [redacted] a [redacted] presenza



[redacted]

**PRATICA INGIUNZIONALE**  
N° 2835  
N° 2882 (!)

*19.10.77*

MUNICIPIO DI CAGLIARI  
17 OTT. 1977  
CABINETTO



*416/E*  
*16.6.77*

Ill.mo Sig. SINDACO di  
CAGLIARI

MUNICIPIO DI CAGLIARI  
UFFICIO TECNICO  
19 OTT. 1977  
Prot. N.° 12393 Rip.

Oggetto: Progetto di un fabbricato in ELMAS, via Sa-  
lemi angolo via Giliacguas.

I sottoscritti CON [redacted], domici-

liati il Elmas, via Buscaglia 18, facendo seguito  
alla domanda presentata il 13/6/1975, considerato il

Decreto Regionale 1/8/1977 di deroga alle distanze  
imposte dalla L.R.n°10 del 9/3/1976, chiedono alla

S.V. di voler riesaminare e riapprovare il progetto  
in epigrafe, già approvato in data 28/8/1975 e sospe-

so d'Ufficio dopo l'entrata in vigore della predet-  
ta Legge Regionale n.10.

Con osservanza.

[redacted signature]

MUNICIPIO DI CAGLIARI  
17 FEB. 1977  
Prot. N.° 11653/p. Tech

Addì, 12/10/1977

Il sottoscritto Ing. Francesco Matta, iscritto con  
il n.566 all'albo degli Ingegneri della provincia  
di Cagliari, conferma di assumere la direzione dei  
lavori di cui alla domanda in oggetto.

*codice fiscale*

[redacted]

CA, 12/10/1977

[redacted]

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
N. 566 Dr. Ing. FRANCESCO MATTA

*RCI = Jona h/H1*  
*41178*  
*ladon*

*Ritiro una copia di Progetto - NAPUCA - 28.6.78*