

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI  
SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO [REDACTED]

**Relazione di Consulenza Tecnica**



Giudice Delegato: Dott. Bruno Malagoli

Curatore: Rag. Maria Cristina Sacchi



Consulente Tecnico: Ing. Gianmarco Pilo





CTU- ING. GIANMARCO PILO -VIA DEI CONVERSI N°1- 09129 CAGLIARI

## INDICE

Premessa .....	5
Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	6
1. Accertamenti e visure ipocatastali .....	9
2. Proprietà dei beni ed eventuali immobili alienati .....	240
3. Liceità urbanistica e sanabilità degli eventuali abusi.....	241
4. Determinazione del valore commerciale degli immobili.....	244
IMMOBILE 1 (Ufficio).....	245
Descrizione Immobilità 1 .....	245
Abusi Edilizi Immobilità 1 .....	253
Consistenza Immobilità 1 .....	256
Stima Immobilità 1 .....	257
IMMOBILI 2, 3, 4, 5, 6 e 7 (Posti Auto 1, 2, 3, 4, 5 e 6).....	259
Descrizione Immobili 2, 3, 4, 5, 6 e 7 .....	261
Abusi Edilizi Immobili 2, 3, 4, 5, 6 e 7 .....	263
Consistenza Immobili 2, 3, 4, 5, 6 e 7 .....	265
Stima Immobili 2, 3, 4, 5, 6 e 7 .....	268
Conclusioni.....	274
Elenco degli allegati: .....	274

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



CTU - ING. GIANMARCO PILO - VIA DEI CONVERSI N°1 - 09129 - CAGLIARI

## Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Bruno Malagoli, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Dei Conversi n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato quale professionista incaricato di assistere l'Amministrazione Fallimentare nello svolgimento delle attività e verifiche propedeutiche alla liquidazione del patrimonio immobiliare di proprietà della fallita "[REDAZIONE]". La suddetta nomina è avvenuta con Decreto del Giudice Delegato in data 29/03/2021, a seguito del formale conferimento d'incarico da parte del Curatore Rag. Maria Cristina Sacchi in data 17/03/2021.

In tali circostanze mi veniva conferito il seguente incarico:

*“provvedere alla redazione di stima, oltre agli idonei accertamenti e visure ipo-catastali, degli immobili siti in Comune di Cagliari - Via San Tomaso D'Aquino, identificati al N.C.E.U. al foglio 2 mappale 3239 sub.22, mappale 125 sub. 22, mappale 3245 sub. 76, 77, 78, 79 177 e 178, mappale 127 sub. 76, 77, 78”.*

## Svolgimento delle operazioni di consulenza

Lo scrivente C.T.U. fu nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari del fallimento [REDACTED] con Decreto del Giudice Delegato Dott. Andrea Bernardino in data 29/03/2021, a seguito del formale conferimento d'incarico da parte del Curatore Rag. Maria Cristina Sacchi in data 17/03/2021.

In data 05/04/2021 lo scrivente ha provveduto a dare inizio alle operazioni peritali presso il proprio studio professionale, attraverso il preliminare studio dei documenti forniti dalla Spett.le Curatela in relazione agli immobili oggetto di indagine.

Lo scrivente ha provveduto, nelle settimane successive, ad effettuare le analisi catastali preliminari finalizzate all'individuazione degli immobili all'interno del maggiore complesso edilizio.

In data 06/04/2021 lo scrivente provvedeva a trasmettere istanza di accesso agli atti presso i relativi servizi competenti del Comune di Cagliari, tra i quali, il servizio Edilizia Privata. In data 01/09/2021 lo scrivente riceveva da parte del Comune di Cagliari la documentazione progettuale approvata richiesta.

Una parte delle analisi catastali veniva effettuata a cavallo del 13/05/2021, data all'interno della quale venivano reperite gran parte delle visure e delle planimetrie utilizzate successivamente per le analisi svolte.

In data 31/05/2021 alle ore 09:00 si è dato inizio alle operazioni di analisi presso gli immobili succitati, il sottoscritto procedeva alle verifiche del caso alla presenza della Curatrice Fallimentare e dei delegati delle ditte affittuarie degli immobili. In tale occasione lo scrivente provvedeva ad effettuare il rilievo metrico e fotografico dell'ufficio andando ad acquisire ogni elemento preliminarmente utile alle verifiche all'epoca richieste.

Lo scrivente provvedeva in data 08/06/2021 ad effettuare accesso agli atti presso gli sportelli dell'Agenzia delle Entrate al fine di reperire i contratti di locazione attivi sull'immobile ispezionato.

La procedura di acquisizione di tali contratti di locazione registrati ha comportato diverse fasi, tra le quali l'autorizzazione del G.D. all'accesso agli atti del 17/11/2021 e l'acquisizione fisica delle copie presso l'ufficio deputato dell'Agenzia delle Entrate in data 28/01/2022.

Il 01/06/2021 lo scrivente provvedeva a contattare l'amministratore pro tempore del Condominio di via San Tommaso D'Aquino 18 Cagliari al fine di ottenere gli estratti conto degli oneri economici in capo agli immobili oggetto della presente relazione di perizia. In data 08/06/2021 il Dott. Alberto Corrias provvedeva a trasmettere allo scrivente estratto conto degli oneri condominiali in capo agli immobili di cui sopra.

In data 16/09/2021 lo scrivente effettuava un secondo sopralluogo in contraddittorio con un delegato della ditta fallita sui soli parcheggi ubicati al piano interrato. In tale sopralluogo lo scrivente ne eseguì l'individuazione, effettuò un rilievo metrico e fotografico degli stalli.

In data 14/04/2022, sulla scorta di apposita segnalazione da parte della Curatela in conseguenza di precise problematiche emerse all'atto della riconsegna degli immobili, lo scrivente effettuò un ulteriore sopralluogo presso gli uffici al fine di rilevare lo stato dei luoghi. All'interno del sopralluogo, svolto in contraddittorio con un delegato della ditta fallita, veniva rilevato uno stato di degrado sull'immobile non rilevato nel sopralluogo del 31/05/2021. Il delegato della ditta fallita sottolineava la corrispondenza e dipendenza tra lo stato di degrado rilevabile e le infiltrazioni d'acqua provenienti dalla superiore copertura condominiale.

Al fine di meglio analizzare quanto sopra lamentato e chiarire l'effettiva e ipotetica dipendenza tra lo stato di degrado rilevato internamente all'immobile e le infiltrazioni provenienti dalla copertura condominiale lo scrivente prendeva nuovamente contatti con l'amministratore pro tempore del condominio. A tale proposito lo scrivente effettuava una visita congiunta con l'amministratore del condominio in data 27/04/2022. All'interno di quest'ultimo sopralluogo lo scrivente andava a raccogliere ogni ulteriore elemento utile alla verifica dell'ipotetica correlazione tra lo stato di degrado rilevato internamente agli uffici e quanto verificabile in copertura.

In seguito alle ulteriori interlocuzioni avute [REDACTED], delegato della ditta "[REDACTED]" per le operazioni di verifica dello stato dei luoghi, lo scrivente effettuava due ulteriori sopralluoghi precisamente in data 17/10/2022 e 28/12/2022, con relativa documentazione fotografica. Veniva effettuato un ulteriore sopralluogo, sempre al fine di affrontare la tematica relativa alla riconsegna dell'immobile a favore della Procedura, in data 31/05/2023.

Lo scrivente, nell'ambito del mandato tecnico ricevuto, ha redatto e trasmesso alla Spett.le Curatela e al legale difensore della Procedura cinque note tecniche derivanti da altrettanti sopralluoghi effettuati in occasione delle fasi di riconsegna dell'immobile 1. All'interno di tali note tecniche sono riportate le analisi relative allo stato del danno rilevato, alle relative responsabilità, alla valutazione economica del danno, alla bonifica di quanto rilevato. Le note tecniche sono state prodotte nelle date 30/05/2022, 20/10/2022, 19/12/2022, 14/01/2023, 04/06/2023.

A tal proposito si precisa il fatto che, lo stato dei luoghi rilevato durante i vari sopralluoghi effettuati e sopra citati, sono documentati fotograficamente all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica al quale si rimanda per maggiori approfondimenti.

Per gli approfondimenti circa gli esiti di tali sopralluoghi e le valutazioni che ne sono scaturite, si fornisce ampio riscontro nelle quattro note tecniche redatte dallo scrivente, alle quali si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Successivamente, lo scrivente ha provveduto ad acquisire tutte le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in oggetto, per la completa stesura della presente relazione di perizia.

Di seguito si riportano le risposte al quesito peritale posto alla base del presente mandato precisando, inoltre, che per gli approfondimenti necessari sulle tematiche sinteticamente richiamate alle pagine seguenti, si rimanda alla consultazione dei più ampi e dettagliati allegati posti a corredo della presente relazione di perizia.

## 1. Accertamenti e visure ipocatastali

A seguito di accurate verifiche effettuate presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, è stata individuata la consistenza immobiliare della ditta "[REDACTED]". Tutte le note di iscrizione e trascrizione di seguito elencate ed analizzate, risultano inoltre completamente riportate all'interno dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. In detto allegato le iscrizioni e le trascrizioni sono riportate in ordine all'individuazione degli immobili così come indicato in conclusione del presente paragrafo. Si precisa inoltre il fatto che tutti gli immobili in oggetto, come ampiamente analizzato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, hanno, nel tempo, subito una variazione della particella catastale dovuta dalla modifica delle mappe (Allineamento mappe n° 20275.13/2007). Pertanto, per ciascun immobile sono state eseguite dallo scrivente le ispezioni ipotecarie per entrambe le particelle.

Si riportano di seguito le note di iscrizioni e trascrizione rilevate presso la citata Conservatoria ottenute a seguito delle suddette verifiche.

### IMMOBILE 1

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate, nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 1, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sezione B, Foglio 2, Particella 3239, sub. 22 (Identificativo attuale), e di interrogazione per il medesimo immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sezione B, Foglio 2, Particella 125, sub. 22 (Identificativo precedente).

L'immobile è ubicato in via San Tommaso D'Aquino, Cagliari.

Ispezioni riferite alla Sezione B, Foglio 2, Particella 125, sub. 22:

**1 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 36 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 331, Reg. Gen. n° 427.

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant'Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5235/3163.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE, LA PARTE ACQUIRENTE SI È OBBLIGATA, ANCHE PER I PROPRI AVENTI CAUSA, AD OSSERVARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO ALLO STABILE DI CUI SONO PARTE GLI IMMOBILI IN OGGETTO, CHE NEL CONTESTO DELL'ATTO IN OGGETTO, LE VIENE CONSEGNATO DALLA PARTE ACQUIRENTE, NONCHE' IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO IN CUI LO STESSO STABILE È COMPRESO. IL TUTTO COME MEGLIO RISULTA DAL TITOLO AL QUALE SI FA ESPRESSORIFERIMENTO.

**2 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 37 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 78, Reg. Gen. n° 428.

**Tipo di atto:** "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DEL MUTUO", Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant'Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5236/3164.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** BANCA SELLA S.P.A., sede legale in Biella (BI), C.F. 02224410023. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** LA BANCA SELLA S.P.A. HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO ALLA SOCIETA' "[REDACTED]" LA SOMMA CAPITALE DI EURO 360.000,00 AI SENSI DELL'ART. 38 DEL T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, EMANATO CON DECRETO LEGISLATIVO 1.9.93, N. 385, DEL CODICE CIVILE, NONCHE' AI SENSI ED A NORMA DEI PATTI E DELLE CONDIZIONI DEL PRESENTE CONTRATTO E DEL CAPITOLATO ALLEGATO ALL'ATTO IN OGGETTO. IL MUTUO È PATTUITO COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO RATEALE, NEL SENSO CHE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL CAPITALE COME SOPRA AVUTO A TITOLO DI MUTUO ED A PAGARE I RELATIVI INTERESSI, CONVENUTI AL TASSO ANNUO DEL 5,40% (I.S.C. 5,59% MEDIANTE IL VERSAMENTO IN ANNI 15 DI 180 RATE MENSILI POSTICIPATE DI EURO 2.922,41 CADAUNA, COMPRENSIVE

DI CAPITALE ED INTERESSI IN MODO CHE LA PRIMA SCADA IL 21 GENNAIO 2007 E LE ALTRE ALLA SCADENZA DI OGNI MESE SUCCESSIVO SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL MUTUO STESSO, COME DAPIANO D'AMMORTAMENTO ALLEGATO AL CONTRATTO. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A REGOLARE TUTTE LE OPERAZIONI CONTABILI RELATIVE AL MUTUO SU APPOSITO CONTO CORRENTE APERTO PRESSO LA BANCA, SUL QUALE SI IMPEGNA ALTRESI' A MANTENERE FONDI SUFFICIENTI PER IL PAGAMENTO DELLE RATE ALLE SINGOLE SCADENZE, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO CITATO. IL RITARDO NEL PAGAMENTO DI OGNI SOMMA, A QUALSIASI TITOLO DOVUTA, ENTRO IL TERMINE STABILITO PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA INTERESSI DI MORA CALCOLATI AD UN TASSO PARI AL 8,40% E CIO' SENZA PREGIUDIZIO DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DELLE ALTRE FACOLTA' RICONOSCIUTE ALLA BANCA NELLE CLAUSOLE CHE SEGUONO. TALE INTERESSE DECORRERA' DAL GIORNO DI ESIGIBILITA' DELLE SOMME SUINDICATE SINO ALLA DATA DI EFFETTIVO PAGAMENTO DELLE STESSE. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO, INTENDENDOSI PER TALE QUELLO EFFETTUATO TRA IL TRENTESIMO ED IL CENTOTTANTESIMO GIORNO DALLA SCADENZA DELLA RATA, DI ALMENO SETTE RATE, ANCORCHE' NON CONSECUTIVE, SI PRODURRA', DI PIENO DIRITTO E SENZA UOPO DI ALCUN AVVISO O DIFFIDA, AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA SECONDO, DEL CITATO T.U., LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO CON DIRITTO ALLA BANCA DI PRETENDERE LA RESTITUZIONE IMMEDIATA DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO. SULL'IMPORTO TOTALE SONO DOVUTI INTERESSI, CHE NON PRODUCONO A LORO VOLTA INTERESSI, DALLA DATA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO FINO ALLA DATA DI ESTINZIONE DEL DEBITO SECONDO LA MISURA PATTUITA. SI PRODURRA' ALTRESI' LA

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO QUALORA LA PARTE MUTUATARIA NON ADEMPIA AL PAGAMENTO ANCHE DI UNA SOLA RATA ENTRO 180 GIORNI DALLA SCADENZA DELLA STESSA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT. 1186 E 1819 C.C., AI TERMINI DELL'ARTICOLO 40, COMMA PRIMO, DEL CITATO T.U., LA PARTE MUTUATARIA HA IN QUALUNQUE TEMPO LA FACOLTA' DI ANTICIPARE IL PAGAMENTO DI UNA O PIU' RATE RIDUCENDO LA DURATA RESIDUA, FERMI RESTANDO IMPORTO DELLE RATE E SCADENZE, E IN QUALUNQUE TEMPO LA FACOLTA' DI ESTINGUERE L'INTERO DEBITO RESIDUO O PARTE DI ESSO CON L'EFFETTO DI DIMINUIRE L'IMPORTO DELLE RATE DI AMMORTAMENTO SUCCESSIVE, FERME RESTANDO IL NUMERO E LA SCADENZA, TRASCORSI 18 MESI E UN GIORNO DALLA STIPULA, HA LA FACOLTA' DI ESTINGUERE L'INTERO DEBITO RESIDUO. SULLE QUOTE DI AMMORTAMENTO RIMBORSATE PRIMA DELLA SCADENZA CONTRATTUALE COMPETERA' ALLA BANCA UN COMPENSO ONNICOMPRESIVO PARI AL DUE PER CENTO DELLA QUOTA DI CAPITALE RIMBORSATO, SENZA ADDEBITO DI ALCUN ALTRO ONERE. A TITOLO DI ESEMPIO, UNA QUOTA DI CAPITALE RIMBORSATO DI EURO 1.000,00 COMPORTERA' IN APPLICAZIONE DELLA PERCENTUALE INDICATA, UNA COMMISSIONE DI EURO 20,00 A TITOLO DI COMPENSO ONNICOMPRESIVO. RESTA INTESO CHE EVENTUALI ARRETRATI DOVUTI, SPESE GIUDIZIALI RIPETIBILI E NON, OLTRE A QUALSIVOGLIA SOMMA DELLA QUALE LA BANCA FOSSECREDITRICE, DOVRANNO ESSERE SALDATI PRIMA DI DAR CORSO A QUALSIASI PAGAMENTO ANTICIPATO TOTALE O PARZIALE. PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO LA BANCA SELLA S.P.A. ELEGGE DOMICILIO IN BIELLA, PRESSO LA PROPRIA SEDE IN VIA ITALIA N. 2. LA PARTE MUTUATARIA IN CAGLIARI VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, PRESSO L'IMMOBILE IPOTECATO, OVVERO PRESSO IL PROCURATORE DELLA REPUBBLICA ADDETTO AL

TRIBUNALE NELLA CUI CIRCOSCRIZIONE SONO SITUATI GLI IMMOBILI OGGETTO DELL'IPOTECA, DOVE, A SUA SCELTA, LA BANCA POTRA' FARE ESEGUIRE LE NOTIFICAZIONI DI QUALSIVOGLIA SPECIE DI ATTO, ANCORCHE' ESECUTIVO. IN PARTICOLARE, AI SENSI DELL'ART. 39 DEL CITATO T.U. ED AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA DICHIARA DI ELEGGERE DOMICILIO IN BIELLA, PRESSO LA PROPRIA SEDE IN VIA ITALIA N. 2. PER OGNI CONTROVERSIA CHE POTESSE SORGERE TRA LA PARTE MUTUATARIA E LA BANCA IN DIPENDENZA DEL RAPPORTO REGOLAMENTATO DAL CONTRATTO, IL FORO COMPETENTE È QUELLO DI BIELLA QUALORA LA PARTE MUTUATARIA SIA SOGGETTO "NON CONSUMATORE". QUALORA LA PARTE MUTUATARIA RIVESTA LA QUALITA' DI CONSUMATORE AI SENSI DELL'ART. 1469 BIS COMMA 2B DEL CODICE CIVILE, IL FORO COMPETENTE E' IL FORO DI RESIDENZA O DOMICILIO ELETTIVO DEL CONSUMATORE.

**Comunicazioni:** Comunicazione n. 3627 del 11/08/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/08/2011. Cancellazione totale eseguita in data 05/09/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

### 3 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 119 del 03/08/2011 - Reg. Part. n° 16846, Reg. Gen. n° 24060

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Ghiglieri Paola in Villacidro (CA), del 25/07/2011, repertorio n°25184/10319.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** SI RIPORTANO I SEGUENTI TITOLI DI PROVENIENZA: - L'ATTO A ROGITO DEL DR. MASSIMILIANO VADILONGA, NOTAIO IN QUARTU SANT'ELENA, IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5235/3163, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 2 GENNAIO 2007, AL NUMERO 15 SERIE 1T, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 427 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 331 DI REGISTRO PARTICOLARE. SI E' PRECISATO CHE GLI IMMOBILI IN OGGETTO PERVENNERO: - ALLA SOCIETA' VENDITRICE IN VIRTU' DEL PREDETTO ATTO DALLA [REDACTED]; - ALLA

DETTA SOCIETA' [REDACTED], RELATIVAMENTE ALL'AREA DI SEDIME DEL MAGGIOR FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI IN OGGETTO APPARTENGONO, IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL DR. RAFFAELE MATRONE, NOTAIO IN BOSCOTRECASE, IN DATA 28 LUGLIO 2005, REPERTORIO NUMERO 28014/12938, DEBITAMENTE REGISTRATO, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 3 AGOSTO 2005 AL NUMERO 28300 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 18758 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE ACQUIRENTE SI È DICHIARATA EDOTTA DELL'ESISTENZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, RELATIVO AL FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TIOLO ALLEGATO APPARTENGONO NONCHE' DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO, NEL QUALE LO STESSO FABBRICATO È COMPRESO, ENTRAMBI CONTENENTI OBBLIGHI ED ONERI CHE LA STESSA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA AD OSSERVARE ED A FAR OSSERVARE, ANCHE AI PROPRI AVENTI CAUSA, A QUALUNQUE TITOLO. LE CLAUSOLE CONTENUTE NEI PREDETTI REGOLAMENTI SI SONO INTESE INTEGRALMENTE RIPORTATE NEL TITOLO ALLEGATO ANCHE SE NON MATERIALMENTE TRASCritte. LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO DI QUANTO IN OGGETTO LA PIENA E PERFETTA PROPRIETA', LA DISPONIBILITA', LA LIBERTA' DA PESI, VINCOLI, ONERI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, PRIVILEGI ED IPOTECHE, VOLENDO IN CASO CONTRARIO RISPONDERNE COME PER LEGGE, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: - IPOTECA VOLONTARIA PER EURO 720.000,00 (SETTECENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO), IN FAVORE DELLA BANCA SELLA S.P.A. E CONTRO LA SOCIETA' VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO

428 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 78 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN MUTUO DI EURO 360.000,00 (TRECENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CONCESSO DAL PREDETTO ISTITUTO ALLA STESSA PARTE VENDITRICE, IL TUTTO IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL PREDETTO NOTAIO VADILONGA IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5236/3164, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 4 GENNAIO 2007 AL NUMERO 111 SERIE 1T; - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 30 LUGLIO 2010 AL NUMERO 26278 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 16620 DI REGISTRO PARTICOLARE; - IPOTECA LEGALE PER EURO 67.747,24 (SESSANTASETTEMILASETTECENTOQUARANTASETTE VIRGOLA VENTIQUATTRO), IN FAVORE DELLA EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 SETTEMBRE 2010 AL NUMERO 30423 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 7733 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 33.873,62 (TRENTATREMILAOTTOCENTOSETTANTATRE VIRGOLA SESSANTADUE); - IPOTECA GIUDIZIALE PER EURO 16.869,36 (SEDCIMILAOTTOCENTOESSANTANOVE VIRGOLA TRENTASEI), IN FAVORE DELLA [REDACTED] E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 25 OTTOBRE 2010 AL NUMERO 35596 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 9183 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 15.526,00 (QUINDICIMILACINQUECENTOVENTISEI VIRGOLA ZERO

ZERO); - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 MARZO 2011 AL NUMERO 6791 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 4767 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE VENDITRICE SI È IMPEGNATA, A PROPRIA CURA E SPESE, AD OTTENERE L'ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE TOTALE DEI GRAVAMI SOPRA SPECIFICATI, NEI TEMPI TECNICI NORMALMENTE OCCORRENTI PER L'ESPLETAMENTO DI TALI FORMALITA'. LA PARTE VENDITRICE HA FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO CHE RAFFIGURANO GLI IMMOBILI IN OGGETTO E HA DICHIARATO LA CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE MEDESIME ALLO STATO DI FATTO. LA DR.SSA PAOLA GHIGLIERI, NOTAIO IN VILLACIDRO, HA ATTESTATO: - LA CONFORMITA' DELL'INDIVIDUATO INTESTATARIO CATASTALE CON LE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI; - CHE LE VISURE IPOTECARIE E CATASTALI NEL VENTENNIO SONO STATE EFFETTUATE, PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO, SOTTO LA SUA PERSONALE DIREZIONE E RESPONSABILITA' E CHE SONO AGGIORNATE ALLA DATA DEL 25 LUGLIO 2011.

**Annotazioni:**

- Annotazione presentata il 12/06/2013, Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751, Tipo di Atto 0703 – AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.
- Annotazione presentata il 08/02/2018, Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780, Tipo di Atto 0700 – INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

**3.1 – Domanda di annotazione:**

Presentazione n° 15 del 12/06/2013 - Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751

**Tipo di annotazione:** ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – AVVENUTA  
TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.

**Tipo di atto:** Pubblico Ufficiale Agenzia del Territorio di Cagliari, Atto Amministrativo del 07/06/2013, repertorio n°11292.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

**A favore (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Contro (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** TITOLO ALLEGATO ALL'ATTO TRASCRITTO IL 7/6/2013, AI NN. 14421/11292. VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, DISATTESA OGNI AVVERSA ISTANZA, DEDUZIONE ED ECCEZIONE, IN VIA PRINCIPALE: ACCERTARE E DICHIARARE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 66 L.F. E 2901 COD.CIV. L'INEFFICACIA E/O INVALIDITA' DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011 TRA [REDACTED] E [REDACTED], A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184/10139, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 2 AGOSTO 2011, AL N. 2226, PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO, AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B; IN VIA SUBORDINATA ACCERTARE E DICHIARARE LA SUSSISTENZA DEL CONFLITTO DI INTERESSI DELL'AMMINISTRATORE UNICO DELLA [REDACTED]

[REDACTED] E DELLA [REDACTED], SIG. [REDACTED], AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 1394 COD.CIV. PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO E PER L'EFFETTO ANNULLARE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011, SOPRA DESCRITTO.

### 3.2 – Domanda di annotazione:

Presentazione n° 23 del 08/02/2018 - Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780

**Tipo di annotazione:** ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

**Tipo di atto:** Tribunale di Cagliari, Atto Giudiziario del 06/02/2015, repertorio n°414/2015.

**A favore (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Contro (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** LA SENTENZA N. 414/2015 DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI HA ACCOLTO LA DOMANDA DI CUI ALL'ATTO DI CITAZIONE NOTIFICATO IN DATA 23.05.2013, TRASCRITTO IN DATA 07.06.2013 R.G. N. 14421 R.P. N.11292 AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI CAGLIARI - UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO, DICHIARANDO INEFFICACE NEI CONFRONTI DEL FALLIMENTO DI COSTA COMMUNICATION S.R.L., CON SEDE IN CAGLIARI, L'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25.07.2011 TRA LA SOCIETA' [REDACTED] CON SEDE IN CAGLIARI E LA SOCIETA' [REDACTED] CON SEDE IN CAGLIARI, A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184, RACC. 10319, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 02.08.2011.

Ispezioni riferite alla Sezione B, Foglio 2, Particella 3239, sub. 22:

**1 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 112 del 30/07/2010 - Reg. Part. n° 16620, Reg. Gen. n° 26278

**Tipo di atto:** “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”. Ufficiale Giudiziario Corte D’Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 16/07/2010, repertorio n°2565.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell’immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell’immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell’immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell’immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell’immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell’immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell’immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**2 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 115 del 09/09/2010 - Reg. Part. n° 7733, Reg. Gen. n° 30423

**Tipo di atto:** "IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)". Equitalia Sardegna S.p.a.- Agente Riscossioni di Cagliari, Atto Amministrativo del 06/09/2010, repertorio n°2010/47.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

**A favore:** EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., sede legale in Sassari (SS), C.F. 01667270928. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** 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 IMMOBILIRI DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. IN ESENZIONE DI OGNI TASSA E

DIRITTO A NORMA DELL'ART. 47 DEL D.P.R. 29.9.73 N.602 COSI' MODIFICATO DALL'ART.16 DEL D.LGS. 26.02.1999 N.46. SONO ESCLUSI DAL PRESENTE ATTO PREGIUDIZIEVOLE TUTTI GLI IMMOBILI VENDUTI CON GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI TRASCRITTI ANTECEDENTEMENTE L'ISCRIZIONE DEL PRESENTE.

### 3 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 52 del 25/10/2010 - Reg. Part. n° 9183, Reg. Gen. n° 35596

**Tipo di atto:** "IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO". Tribunale Civile di Cagliari, Atto Giudiziario del 21/10/2010, repertorio n°3916.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### 4 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 116 del 09/03/2011 - Reg. Part. n° 4767, Reg. Gen. n° 6791

**Tipo di atto:** "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI". Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 04/01/2011, repertorio n°5505.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### **5 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 119 del 03/08/2011 - Reg. Part. n° 16846, Reg. Gen. n° 24060

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Ghiglieri Paola in Villacidro (CA), del 25/07/2011, repertorio n°25184/10319.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** SI RIPORTANO I SEGUENTI TITOLI DI PROVENIENZA: - L'ATTO A ROGITO DEL DR. MASSIMILIANO VADILONGA, NOTAIO IN QUARTU SANT'ELENA, IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5235/3163, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 2 GENNAIO 2007, AL NUMERO 15 SERIE 1T, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 427 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 331 DI REGISTRO PARTICOLARE. SI E' PRECISATO CHE GLI IMMOBILI IN OGGETTO PERVENNERO: - ALLA SOCIETA' VENDITRICE IN VIRTU' DEL PREDETTO ATTO DALLA [REDACTED]; - ALLA DETTA [REDACTED] RELATIVAMENTE ALL'AREA DI SEDIME DEL MAGGIOR FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI IN OGGETTO APPARTENGONO, IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL DR. RAFFAELE MATRONE, NOTAIO IN BOSCOTRECASE, IN DATA 28 LUGLIO 2005, REPERTORIO NUMERO 28014/12938, DEBITAMENTE REGISTRATO, PUBBLICATO PRESSO

L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 3 AGOSTO 2005 AL NUMERO 28300 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 18758 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE ACQUIRENTE SI È DICHIARATA EDOTTA DELL'ESISTENZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, RELATIVO AL FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TIOLO ALLEGATO APPARTENGONO NONCHE' DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO, NEL QUALE LO STESSO FABBRICATO È COMPRESO, ENTRAMBI CONTENENTI OBBLIGHI ED ONERI CHE LA STESSA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA AD OSSERVARE ED A FAR OSSERVARE, ANCHE AI PROPRI AVENTI CAUSA, A QUALUNQUE TITOLO. LE CLAUSOLE CONTENUTE NEI PREDETTI REGOLAMENTI SI SONO INTESE INTEGRALMENTE RIPORTATE NEL TITOLO ALLEGATO ANCHE SE NON MATERIALMENTE TRASCRITE. LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO DI QUANTO IN OGGETTO LA PIENA E PERFETTA PROPRIETA', LA DISPONIBILITA', LA LIBERTA' DA PESI, VINCOLI, ONERI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, PRIVILEGI ED IPOTECHE, VOLENDO IN CASO CONTRARIO RISPONDERNE COME PER LEGGE, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: - IPOTECA VOLONTARIA PER EURO 720.000,00 (SETTECENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO), IN FAVORE DELLA BANCA SELLA S.P.A. E CONTRO LA SOCIETA' VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 428 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 78 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN MUTUO DI EURO 360.000,00 (TRECENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CONCESSO DAL PREDETTO ISTITUTO ALLA STESSA PARTE VENDITRICE, IL TUTTO IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL PREDETTO NOTAIO VADILONGA IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO

5236/3164, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 4 GENNAIO 2007 AL NUMERO 111 SERIE 1T; - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 30 LUGLIO 2010 AL NUMERO 26278 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 16620 DI REGISTRO PARTICOLARE; - IPOTECA LEGALE PER EURO 67.747,24 (SESSANTASETTEMILASETTECENTOQUARANTASETTE VIRGOLA VENTIQUATTRO), IN FAVORE DELLA EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 SETTEMBRE 2010 AL NUMERO 30423 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 7733 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 33.873,62 (TRENTATREMILAOTTOCENTOSETTANTATRE VIRGOLA SESSANTADUE); - IPOTECA GIUDIZIALE PER EURO 16.869,36 (SEDICIMILAOTTOCENTOESSANTANOVE VIRGOLA TRENTASEI), IN FAVORE DELLA [REDACTED] E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 25 OTTOBRE 2010 AL NUMERO 35596 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 9183 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 15.526,00 (QUINDICIMILACINQUECENTOVENTISEI VIRGOLA ZERO ZERO); - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 MARZO 2011 AL NUMERO 6791 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 4767 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA

PARTE VENDITRICE SI È IMPEGNATA, A PROPRIA CURA E SPESE, AD OTTENERE L'ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE TOTALE DEI GRAVAMI SOPRA SPECIFICATI, NEI TEMPI TECNICI NORMALMENTE OCCORRENTI PER L'ESPLETAMENTO DI TALI FORMALITA'. LA PARTE VENDITRICE HA FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO CHE RAFFIGURANO GLI IMMOBILI IN OGGETTO E HA DICHIARATO LA CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE MEDESIME ALLO STATO DI FATTO. LA DR.SSA PAOLA GHIGLIERI, NOTAIO IN VILLACIDRO, HA ATTESTATO: - LA CONFORMITA' DELL'INDIVIDUATO INTESTATARIO CATASTALE CON LE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI; - CHE LE VISURE IPOTECARIE E CATASTALI NEL VENTENNIO SONO STATE EFFETTUATE, PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO, SOTTO LA SUA PERSONALE DIREZIONE E RESPONSABILITA' E CHE SONO AGGIORNATE ALLA DATA DEL 25 LUGLIO 2011.

**Annotazioni:**

- Annotazione presentata il 12/06/2013, Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751, Tipo di Atto 0703 – AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.
- Annotazione presentata il 08/02/2018, Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780, Tipo di Atto 0700 – INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

**5.1 – Domanda di annotazione:**

Presentazione n° 15 del 12/06/2013 - Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751

**Tipo di annotazione:** ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.

**Tipo di atto:** Pubblico Ufficiale Agenzia del Territorio di Cagliari, Atto Amministrativo del 07/06/2013, repertorio n°11292.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

**A favore (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Contro (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** TITOLO ALLEGATO ALL'ATTO TRASCRITTO IL 7/6/2013, AI NN. 14421/11292. VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, DISATTESA OGNI AVVERSA ISTANZA, DEDUZIONE ED ECCEZIONE, IN VIA PRINCIPALE: ACCERTARE E DICHIARARE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 66 L.F. E 2901 COD.CIV. L'INEFFICACIA E/O INVALIDITA' DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011 TRA [REDACTED] E [REDACTED] A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184/10139, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 2 AGOSTO 2011, AL N. 2226, PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO, AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B; IN VIA SUBORDINATA ACCERTARE E DICHIARARE LA SUSSISTENZA DEL CONFLITTO DI INTERESSI DELL'AMMINISTRATORE UNICO DELLA [REDACTED] E DELLA [REDACTED], AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 1394 COD.CIV. PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO E PER L'EFFETTO ANNULLARE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011, SOPRA DESCRITTO.

**5.2 – Domanda di annotazione:**

Presentazione n° 23 del 08/02/2018 - Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780

**Tipo di annotazione:** ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE -  
INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

**Tipo di atto:** Tribunale di Cagliari, Atto Giudiziario del 06/02/2015, repertorio n°414/2015.

**A favore (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

[REDACTED].

**Contro (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

[REDACTED].

**Ulteriori informazioni:** LA SENTENZA N. 414/2015 DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI HA ACCOLTO LA DOMANDA DI CUI ALL'ATTO DI CITAZIONE NOTIFICATO IN DATA 23.05.2013, TRASCRI TTO IN DATA 07.06.2013 R.G. N. 14421 R.P. N.11292 AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI CAGLIARI - UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO, DICHIARANDO INEFFICACE NEI CONFRONTI DEL [REDACTED]

[REDACTED], L'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25.07.2011 TRA LA [REDACTED]

[REDACTED], A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184, RACC. 10319, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 02.08.2011.

**6 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 28 del 07/06/2013 - Reg. Part. n° 11292, Reg. Gen. n° 14421

**Tipo di atto:** "DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE". Tribunale Civile di Cagliari, Domanda Giudiziale del 25/05/2013, repertorio n°13376.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED]. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, DISATTESA OGNI AVVERSA ISTANZA, DEDUZIONE ED ECCEZIONE, IN VIA PRINCIPALE: ACCERTARE E DICHIARARE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 66 L.F. E 2901 COD.CIV. L'INEFFICACIA E/O INVALIDITA' DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011 TRA [REDACTED], A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184/10139, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 2 AGOSTO 2011, AL N. 2226, PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO, AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B; IN VIA SUBORDINATA ACCERTARE E DICHIARARE LA SUSSISTENZA DEL CONFLITTO DI INTERESSI DELL'AMMINISTRATORE UNICO DELLA [REDACTED], AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 1394 COD.CIV. PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO E PER L'EFFETTO ANNULLARE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011, SOPRA DESCRITTO.

Alla luce di quanto sopra riportato ed analizzato, si può pertanto identificare l'atto di provenienza con il quale la ditta [REDACTED] è entrata in possesso dell'immobile 1 oggetto della presente relazione, di seguito riportato in forma sintetica. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto riportato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie.

### 1 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 36 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 331, Reg. Gen. n° 427.

**Tipo di atto:** “ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA”, Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant'Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5235/3163.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Le trascrizioni pregiudizievoli** che gravano nell'immobile 1, riportate in forma sintetica, sono le seguenti (per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto riportato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie):

**1 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 112 del 30/07/2010 - Reg. Part. n° 16620, Reg. Gen. n° 26278

**Tipo di atto:** “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”. Ufficiale Giudiziario Corte D’Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 16/07/2010, repertorio n°2565.

**2 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 115 del 09/09/2010 - Reg. Part. n° 7733, Reg. Gen. n° 30423

**Tipo di atto:** “IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)”. Equitalia Sardegna S.p.a.- Agente Riscossioni di Cagliari, Atto Amministrativo del 06/09/2010, repertorio n°2010/47.

**3 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 52 del 25/10/2010 - Reg. Part. n° 9183, Reg. Gen. n° 35596

**Tipo di atto:** “IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO”. Tribunale Civile di Cagliari, Atto Giudiziario del 21/10/2010, repertorio n°3916.

**4 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 116 del 09/03/2011 - Reg. Part. n° 4767, Reg. Gen. n° 6791

**Tipo di atto:** “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”. Ufficiale Giudiziario Corte D’Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 04/01/2011, repertorio n°5505.

Di seguito verranno analizzate le formalità pregiudizievoli riguardanti gli immobili 2, 3, 4, 5, 6 e 7, ovvero i posti auto coperti. Lo scrivente precisa il fatto che tali immobili possiedono le stesse formalità pregiudizievoli. Nonostante ciò, si ritiene opportuno suddividere l'analisi di seguito riportata per ogni singolo immobile, se pur apparentemente ripetitiva, ma utile in quanto tali immobili formano dei singoli lotti, consentendo così semplice ed adeguata identificazione.

## IMMOBILE 2

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate, nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 2, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sezione B, Foglio 2, Particella 3245, sub. 76 (Identificativo attuale), e di interrogazione per il medesimo immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sezione B, Foglio 2, Particella 127, sub. 76 (Identificativo precedente).

Ispezioni riferite alla Sezione B, Foglio 2, Particella 127, sub. 76:

### 1 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 98 del 24/03/2004 - Reg. Part. n° 7721, Reg. Gen. n° 10962.

**Tipo di atto:** "ATTO AMMINISTRATIVO - DECRETO DI TRASFERIMENTO A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE". Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma, Atto Amministrativo del 30/11/2001, repertorio n°290.

**Immobili:** Gli immobili citati all'interno della presente nota di trascrizione comprendono gran parte del complesso edilizio "Monreale" (oltre ad immobili ubicati in un'altra zona di Cagliari), tra cui gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, ovvero:

N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** SI TRASCRIVE AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEI COMMI 2 E 3 DELL'ART. 1 D.L. 351/2001 CONVERTITO CON L. 410/2001. ESENTE DA IMPOSTE E DIRITTI AI SENSI DEL COMMA 6 ART. 2 CITATO D.L. 351/2001 CONVERTITO CON L. 410/2001. I DATI RIPORTATI NEL QUADRO "B" SI RIFERISCONO A: \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, NEL CENTRO DIREZIONALE RESIDENZIALE DI MONREALE, VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, FABBRICATO DENOMINATO "TORRE N. 1, GIALLA", FACENTE PARTE DEL LOTTO 1, COSTITUITO DA: - PORZIONE DEL SECONDO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 62 POSTI AUTO, 2 POSTI MOTO, LOCALE CENTRALI IDRICHE, LOCALE CONTATORI ELETTRICI, LOCALI ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CAVEDI; - PORZIONE DEL PRIMO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 63 POSTI AUTO, LOCALE QUADRI ELETTRICI, LOCALE ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, RIPOSTIGLIO, CAVEDI; - SETTE INTERI PIANI FUORI TERRA, CIASCUNO COMPRENDE VARI LOCALI PER UFFICI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI, CAVEDI; - PIANO DI

COPERTURA, COMPRENDE LA TERRAZZA, OVE SONO UBICATE LE POMPE DI CALORE, ED IL LOCALE PER I MACCHINARI ASCENSORI E PER I QUADRI ELETTRICI PER LE POMPE DI CALORE;

- AREA PERTINENZIALE CIRCOSTANTE L'EDIFICIO DI SUPERFICIE INFERIORE A 5.000 MQ. = CONFINI: PROPRIETA' GESTILEASING S.P.A. O SUOI AVENTI CAUSA, VIA TOMMASO D'AQUINO, VIA BACONE, SALVO ALTRI. = DATI CATASTALI: 1) CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAGLIARI: - A - NEL FOGLIO 2: - PARTICELLA 125 SUB 9 CON GRAFFATE PARTICELLA 126 SUB 1 (CORTE ESCLUSIVA) E PARTICELLA 127 SUB 565, CATEGORIA B/4; - PARTICELLA 127 SUB 562, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 554, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 563, CATEGORIA C/2. - B - NEL FOGLIO B/2: - PARTICELLA 127 SUBB DA 70 A 73, DA 75 A 86, DA 88 A 103, DA 176 A 179, DA 181 A 207, DA 316 A 348, DA 460 A 490, CATEGORIA C/6; - PARTICELLA 127 SUB 263 CATEGORIA C/2; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NEL FOGLIO 2 PARTICELLA 127 SUBB 1 PARTE, 74, 87, 264, 284 PARTE. \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, VIA XX SETTEMBRE 11/15/17, COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA QUATTRO FABBRICATI CONTRADDISTINTI COI NN. 10, 12, 13, 14 CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE TRA COPERTO E SCOPERTO DI MQ. 4.744; IL TUTTO CONFINANTE CON VIA XX SETTEMBRE, PROPRIETA' PATRIGNANI O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' VERNIER O AVENTI CAUSA, VIA SONNINO, PROPRIETA' GUGLIELMETTI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI E DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DI CAGLIARI NEL FOGLIO 18, PARTICELLA 5943: - SUBB. DA 4 A 9 (ENTRAMBI COMPRESI) CATEGORIA A/10, - SUBB. 10, 12 E 13, TUTTI CATEGORIA B/4; - SUBB. 16 E 17 CATEGORIA C/2; - SUB. 18 CATEGORIA D/1; - SUBB. 19, 20 E 21 CATEGORIA C/6; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI DAI SUBB.: - 1 (AREA SCOPERTA); - 2,3,11, 14,15 E 22.

**2 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 99 del 24/03/2004 - Reg. Part. n° 7722, Reg. Gen. n° 10963.

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Atlante Nicola in Roma (RM), del 18/03/2004, repertorio n°19243.

**Immobili:** Gli immobili citati all'interno della presente nota di trascrizione comprendono gran parte del complesso edilizio "Monreale" (oltre ad immobili ubicati in un'altra zona di Cagliari), tra cui gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, ovvero:

N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** CON IL TITOLO IN TRASCRIZIONE LA [REDACTED]

[REDACTED] HA VENDUTO ALLA "[REDACTED]" I SEGUENTI IMMOBILI: \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, NEL CENTRO DIREZIONALE RESIDENZIALE DI MONREALE, VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, FABBRICATO DENOMINATO "TORRE N. 1, GIALLA", FACENTE PARTE DEL LOTTO 1, COSTITUITO DA:- PORZIONE DEL SECONDO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 62 POSTI AUTO, 2 POSTI MOTO, LOCALE CENTRALI IDRICHE, LOCALE CONTATORI ELETTRICI, LOCALI ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CAVEDI; - PORZIONE DEL PRIMO PIANO INTERRATO,

COMPREDENTE 63 POSTI AUTO, LOCALE QUADRI ELETTRICI, LOCALE ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, RIPOSTIGLIO, CAVEDI; - SETTE INTERI PIANI FUORI TERRA, CIASCUNO COMPREDENTE VARI LOCALIPER UFFICI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI, CAVEDI; - PIANO DI COPERTURA, COMPREDENTE LA TERRAZZA, OVE SONO UBICATE LE POMPE DI CALORE, ED IL LOCALE PER I MACCHINARI ASCENSORI E PER I QUADRI ELETTRICI PER LE POMPE DI CALORE; - AREA PERTINENZIALE CIRCOSTANTE L'EDIFICIO DI SUPERFICIE INFERIORE A 5.000 MQ.= CONFINI: PROPRIETA' GESTILEASING S.P.A. O SUOI AVENTI CAUSA, VIA TOMMASO D'AQUINO, VIA BACONE, SALVO ALTRI. = DATI CATASTALI: 1) CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAGLIARI: - A - NEL FOGLIO 2: - PARTICELLA 125 SUB 9 CON GRAFFATE PARTICELLA 126 SUB 1 (CORTEESCLUSIVA) E PARTICELLA 127 SUB 565, CATEGORIA B/4; - PARTICELLA 127 SUB 562, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 554, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 563, CATEGORIA C/2. - B - NEL FOGLIO B/2: - PARTICELLA 127 SUBB DA 70 A 73, DA 75 A 86, DA 88 A 103, DA 176 A 179, DA 181 A 207, DA 316 A 348, DA 460 A 490, CATEGORIA C/6; - PARTICELLA 127 SUB 263 CATEGORIA C/2; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NEL FOGLIO 2 PARTICELLA 127 SUBB 1 PARTE, 74, 87, 264, 284 PARTE. \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, VIA XX SETTEMBRE 11/15/17, COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA QUATTRO FABBRICATI CONTRADDISTINTI COI NN. 10, 12, 13, 14 CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE TRA COPERTO ESCOPERTO DI MQ. 4.744; IL TUTTO CONFINANTE CON VIA XX SETTEMBRE, PROPRIETA' PATRIGNANI O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' VERNIER O AVENTI CAUSA, VIA SONNINO, PROPRIETA' GUGLIELMETTI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI E DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DI CAGLIARI NEL FOGLIO 18, PARTICELLA 5943: - SUBB. DA 4 A 9 (ENTRAMBI COMPRESI) CATEGORIA A/10, - SUBB. 10, 12 E 13, TUTTI CATEGORIA B/4; -

SUBB. 16 E 17 CATEGORIA C/2; - SUB. 18 CATEGORIA D/1; - SUBB. 19, 20 E 21 CATEGORIA C/6; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI DAI SUBB.: - 1 (AREA SCOPERTA); - 2,3,11, 14,15 E 22.



**3 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 100 del 24/03/2004 - Reg. Part. n° 1630, Reg. Gen. n° 10964.

**Tipo di atto:** "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO", Rogito Notaio Dott. Atlante Nicola in Roma (RM), del 18/03/2004, repertorio n°19244.

**Immobili:** Gli immobili citati all'interno della presente nota di trascrizione comprendono gran parte del complesso edilizio "Monreale" (oltre ad immobili ubicati in un'altra zona di Cagliari), tra cui gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, ovvero:

N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** [REDACTED] (IN SEGUITO BANCA), AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI DEL T.U.B., HA CONCESSO ALLA [REDACTED] (IN SEGUITO PRENDITORE), CHE HA ACCETTATO UN FINANZIAMENTO DI EURO 25.000.000,00. CONTESTUALMENTE ALL'EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO, IL PRENDITORE DOVRA' SOTTOSCRIVERE L'ATTO DI EROGAZIONE, IVI INCLUSA L'IMPOSTA SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 601/73.IL TASSO



DI INTERESSE APPLICABILE AL FINANZIAMENTO SARA' PARI AL TASSO DI RIFERIMENTO MAGGIORATO DEL MARGINE. AL FINE DEL CALCOLO DEGLI INTERESSI DOVUTI DAL PRENDITORE SUL FINANZIAMENTO, IL PERIODO INTERCORRENTE TRA IL 18/3/2004 (DATA DI UTILIZZO) (INCLUSA) E IL 18/3/2007 (DATA DI SCADENZA FINALE) (INCLUSA) VERRA' SUDDIVISO IN SUCCESSIVI PERIODI SECONDO QUANTO APPRESSO PREVISTO (CIASCUNO, UN "PERIODO DI INTERESSI"). RESTA INTESO CHE CIASCUN PERIODO DI INTERESSI AVRA' INIZIO L'ULTIMO GIORNO (ESCLUSO) DEL PRECEDENTE PERIODO DI INTERESSI, FATTA ECCEZIONE PER IL PRIMO PERIODO DI INTERESSI CHE AVRA' INIZIO DAL GIORNO (INCLUSO) NEL QUALE IL FINANZIAMENTO È EROGATO DALLA BANCA. LA DURATA DI CIASCUN PERIODO DI INTERESSI SARA' PARI A 3 (TRE) MESI. QUALORA LA SCADENZA DI UN PERIODO DI INTERESSI NON CADESSE IN UN GIORNO LAVORATIVO, TALE SCADENZA VERRA' POSTICIPATA AL GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO DEL MESE DI CALENDARIO IN CORSO, OVVERO VERRA' ANTICIPATA AL GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE QUALORA LA DATA DI SCADENZA DI UN PERIODO DI INTERESSI CADESSE IN UN GIORNO NON LAVORATIVO CORRISPONDENTE ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE DI CALENDARIO. L'ULTIMO PERIODO DI INTERESSI TERMINERA' ALLA DATA DI SCADENZA FINALE. L'IMPORTO DEGLI INTERESSI RELATIVI AL FINANZIAMENTO PER CIASCUN PERIODO DI INTERESSI SARA' (I) CALCOLATO DALLA BANCA PER IL NUMERO DEI GIORNI EFFETTIVAMENTE TRASCORSI DIVISO PER 365 (TRECENTO SESSANTACINQUE) E (II) SARA' COMUNICATO DALLA BANCA AL PRENDITORE A MEZZO TELEFAX ENTRO 2 (DUE) GIORNI LAVORATIVI ANTECEDENTI LA DATA DI PAGAMENTO INTERESSI IN QUESTIONE. IL PRENDITORE CORRISPONDERA' IN VIA POSTICIPATA GLI INTERESSI MATURATI DI VOLTA IN VOLTA SUL FINANZIAMENTO AL TASSO DI INTERESSE E IN RELAZIONE A

CIASCUN PERIODO DI INTERESSI ALLA DATA DI PAGAMENTO INTERESSI E CON PARI VALUTA. GLI INTERESSI CALCOLATI SULLA BASE DEL TASSO DI INTERESSE SARANNO PAGATI SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ARTICOLO XVI ("PAGAMENTI") DEL CONTRATTO IN OGGETTO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DA PARTE DEL PRENDITORE DI QUALUNQUE IMPORTO DOVUTO AI SENSI DEL CONTRATTO IN OGGETTO RELATIVO AL FINANZIAMENTO SARANNO DOVUTI GLI INTERESSI MORATORI AD UN TASSO PARI AL TASSO DI RIFERIMENTO, RILEVATO SULLA BASE DI UN PERIODO AVENTE UNA DURATA PARI A QUELLO DEL PERIODO DI INTERESSI PER TUTTO IL PERIODO DEL RITARDO, MAGGIORATO DEL MARGINE (CIOE' UNA PERCENTUALE PARI AL 2% IN RAGIONE D'ANNO) E DI ULTERIORI 2 (DUE) PUNTI PERCENTUALI PER ANNO CHE SARANNO CALCOLATI SULLE SOMME DOVUTE E NON PAGATE DAL GIORNO INCUI IL PAGAMENTO AVREBBE DOVUTO ESSERE ESEGUITO (INCLUSO) SINO AL GIORNO DI EFFETTIVO PAGAMENTO (INCLUSO). TALI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO SENZA NECESSITA' DI MESSA IN MORA ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE DEL PRENDITORE, E SENZA PREGIUDIZIO PER LA FACOLTA' DELLA BANCA DI DICHIARARE RISOLTO IL CONTRATTO IN OGGETTO PER INADEMPIMENTO DEL PRENDITORE, NONCHE' PER LA FACOLTA' DI RICHIEDERE IL RISARCIMENTO DEL MAGGIOR DANNO. ASSENZA DI QUOTAZIONI O SOSTANZIALE MUTAMENTO PREGIUDIZIEVOLE DELLE CONDIZIONI DI MERCATO. QUALORA: (I) L'EURIBOR DOVESSE ESSERE DETERMINATO SULLA BASE DEI TASSI OFFERTI DALLE BANCHE DI RIFERIMENTO ALLE, O CIRCA ALLE, ORE 11:00 (ORA DI BRUXELLES) DEL GIORNO DI QUOTAZIONE PER UN PERIODO DI INTERESSI E NESSUNA OVVERO UNA SOLA DELLE BANCHE DI RIFERIMENTO FORNISSE IL TASSO PER DETERMINARE L'EURIBOR RELATIVO A TALE PERIODO DI INTERESSI; OVVERO (II) PRIMA

DELLA CHIUSURA DELLE ATTIVITA' DEL MERCATO INTERBANCARIO EUROPEO NEL GIORNO DI QUOTAZIONE (E CIOE' IN RELAZIONE AD OGNI PERIODO DI INTERESSI, IL GIORNO NEL QUALE LE QUOTAZIONI SONO ORDINARIAMENTE RILEVATE DALLE PRIMARIE BANCHE NEL MERCATO INTERBANCARIO EUROPEO SUI DEPOSITI IN EURO, INTENDENDOSI PER TALEGIORNO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO PRECEDENTE IL PRIMO GIORNO DI CIASCUN PERIODO DI INTERESSI, RESTANDO INTESO CHE, QUALORA PER QUALSIASI PERIODO DI INTERESSI, LE QUOTAZIONI VENISSERO RILEVATE IN PIU' DATE, L'ULTIMA TRA TALI DATE SI INTENDERA' COME GIORNO DI QUOTAZIONE) IN RELAZIONE AL FINANZIAMENTO, LA BANCA DETERMINI CHE IL TASSO DI RIFERIMENTO (E CIOE' QUANTO AL PRIMO PERIODO DI INTERESSI, IL TASSO EURIBOR COME RILEVATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DATA DI UTILIZZO DEL FINANZIAMENTO OVVERO, QUANTO AI PERIODI DI INTERESSE SUCCESSIVI AL PRIMO, IL TASSO EURIBOR COME RILEVATO IL GIORNO DI QUOTAZIONE) NON RIFLETTE L'EFFETTIVO COSTO DI UNA PROVISTA CORRISPONDENTE AL FINANZIAMENTO E DI PARI DURATA, ALLORA, LA BANCA COMUNICHERA' TALE CIRCOSTANZA AL PRENDITORE ED IL TASSO DI INTERESSE (TASSO DI RIFERIMENTO MAGGIORATO DEL MARGINE) APPLICABILE SARA' PARI ALLA SOMMA DEL MARGINE E DEL TASSO PERCENTUALE PER ANNO APPLICABILE ALLA BANCA FINANZIATRICE PER L'OTTENIMENTO DI UNA PROVISTA (DA OTTENERE DA QUALSIASI FONTE RAGIONEVOLMENTE SELEZIONATA DALLA BANCA) DI UN AMMONTARE CORRISPONDENTE AL FINANZIAMENTO, RESTANDO PERALTRO INTESO CHE TALE TASSO VERRA' COMUNICATO DALLA BANCA AL PRENDITORE IL PRIMA POSSIBILE ED, IN OGNI CASO, PRIMA DELLA DATA DI PAGAMENTO INTERESSI IN QUESTIONE. QUALORA SI VERIFICASSE UNO DEGLI EVENTI PREVISTI DAL

PUNTO (I) O (II) DI CUI SOPRA ("ASSENZA DI QUOTAZIONI O SOSTANZIALE MUTAMENTO PREGIUDIZIEVOLE DELLE CONDIZIONI DI MERCATO"), SU RICHIESTA DELLA BANCA O DEL PRENDITORE, LA BANCA ED IL PRENDITORE AVVIERANNO UNA TRATTATIVA PER UN PERIODO NON ECCEDENTE 30 (TRENTA) GIORNI DI CALENDARIO FINALIZZATA AL RAGGIUNGIMENTO DI UN ACCORDO CIRCA I CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI UN TASSO DI RIFERIMENTO ALTERNATIVO IN RELAZIONE AL FINANZIAMENTO. OVE TALE ACCORDO NON VENISSE RAGGIUNTO ENTRO I SUDETTI 30 (TRENTA) GIORNI DI CALENDARIO, IL TASSO DI INTERESSE SARA' COME SOPRA DETERMINATO ("ASSENZA DI QUOTAZIONI O SOSTANZIALE MUTAMENTO PREGIUDIZIEVOLE DELLE CONDIZIONI DI MERCATO"). IN RELAZIONE ALLA DELIBERA CICR DEL 4/3/2003 IL VALORE DELL'INDICATORE SINTETICO DI COSTO DEL PRESENTE MUTUO (O FINANZIAMENTO) È PARI A 4,46, COME DA DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO SUB D AL CONTRATTO IN OGGETTO. LE COMPONENTI CHE CONCORRONO ALLA DETERMINAZIONE DELL'INDICATORE SINTETICO DI COSTO SONO:

- L'AMMONTARE DEGLI INTERESSI - LA COMMISSIONE D'ISTRUTTORIA - L'IMPOSTA SOSTITUTIVA RESTA INTESO CHE QUALORA IL TASSO DI INTERESSE E GLI INTERESSI DI MORA DI CUI SOPRA ("INTERESSI SUL FINANZIAMENTO") DOVESSERO ECCEDERE IL LIMITE MASSIMO CONSENTITO DALLA LEGGE 7 MARZO 1996, N. 108 ("DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA"), COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA E/O INTEGRATA, ESSI SI INTENDERANNO AUTOMATICAMENTE RIDOTTI ENTRO IL LIMITE MASSIMO CONSENTITO. FERMO RESTANDO IL DISPOSTO DELL'ARTICOLO VII DEL CONTRATTO IN OGGETTO, LA DURATA DEL FINANZIAMENTO È FISSATA FINO ALLA DATA DI SCADENZA FINALE (18/3/2007). IL PRENDITORE SI OBBLIGA A RESTITUIRE ALLA BANCA IL FINANZIAMENTO ALLA DATA DI SCADENZA FINALE

(18/3/2007). LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA IPOTECA È INCLUSIVA DI OGNI IMPORTO DOVUTO DAL PRENDITORE ALLA BANCA PER INTERESSI, COSTI, SPESE, IMPOSTE ED INDENNIZZI. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, COMMA 3, DEL T.U.B., LA PREDETTA SOMMA, PER LA PARTE RELATIVA AD INTERESSI ED ACCESSORI, SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA PER INTERESSI COME SOPRA REGOLATI A TASSO VARIABILE E QUINDI SOGGETTI A RIVALUTAZIONE IN APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI SOPRA ("INTERESSI SUL FINANZIAMENTO"). AI SENSI DELL'ARTICOLO 2839 DEL CODICE CIVILE E DELL'ARTICOLO 39, PRIMO COMMA, DEL T.U.B., LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE IN ITALIA. I DATI RIPORTATI NEL QUADRO "B" SI RIFERISCONO A:

\*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, NEL CENTRO DIREZIONALE RESIDENZIALE DI MONREALE, VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, FABBRICATO DENOMINATO "TORRE N. 1, GIALLA", FACENTE PARTE DEL LOTTO 1, COSTITUITO DA: - PORZIONE DEL SECONDO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 62 POSTI AUTO, 2 POSTI MOTO, LOCALE CENTRALI IDRICHE, LOCALE CONTATORI ELETTRICI, LOCALI ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CAVEDI; - PORZIONE DEL PRIMO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 63 POSTI AUTO, LOCALE QUADRI ELETTRICI, LOCALE ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, RIPOSTIGLIO, CAVEDI; - SETTE INTERI PIANI FUORI TERRA, CIASCUNO COMPRENDE VARI LOCALI PER UFFICI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI, CAVEDI; - PIANO DI COPERTURA, COMPRENDE LA TERRAZZA, OVE SONO UBICATE LE POMPE DI CALORE, ED IL LOCALE PER I MACCHINARI ASCENSORI E PER I QUADRI ELETTRICI PER LE POMPE DI CALORE; - AREA PERTINENZIALE CIRCOSTANTE L'EDIFICIO DI SUPERFICIE

INFERIORE A 5.000 MQ. = CONFINI: PROPRIETA' GESTILEASING S.P.A. O SUOI AVENTI CAUSA, VIA TOMMASO D'AQUINO, VIA BACONE, SALVO ALTRI. = DATI CATASTALI: 1) CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAGLIARI: - A - NEL FOGLIO 2: - PARTICELLA 125 SUB 9 CON GRAFFATE PARTICELLA 126 SUB 1 (CORTE ESCLUSIVA) E PARTICELLA 127 SUB 565, CATEGORIA B/4;- PARTICELLA 127 SUB 562, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 554, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 563, CATEGORIA C/2. - B - NEL FOGLIO B/2: - PARTICELLA 127 SUBB DA 70 A 73, DA 75 A 86, DA 88 A 103, DA 176 A 179, DA 181 A 207, DA 316 A 348, DA 460 A 490, CATEGORIA C/6; - PARTICELLA 127 SUB 263 CATEGORIA C/2; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NEL FOGLIO 2 PARTICELLA 127 SUBB 1 PARTE, 74, 87, 264, 284 PARTE. \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, VIA XX SETTEMBRE 11/15/17, COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA QUATTRO FABBRICATI CONTRADDISTINTI COI NN. 10, 12, 13, 14 CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE TRA COPERTO E SCOPERTO DI MQ. 4.744; IL TUTTO CONFINANTE CON VIA XX SETTEMBRE, PROPRIETA' PATRIGNANI O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' VERNIER O AVENTI CAUSA, VIA SONNINO, PROPRIETA' GUGLIELMETTI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI E DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DI CAGLIARI NEL FOGLIO 18, PARTICELLA 5943: - SUBB. DA 4 A 9 (ENTRAMBI COMPRESI) CATEGORIA A/10, - SUBB. 10, 12 E 13, TUTTI CATEGORIA B/4; - SUBB. 16 E 17 CATEGORIA C/2; - SUB. 18 CATEGORIA D/1; - SUBB. 19, 20 E 21 CATEGORIA C/6; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI DAI SUBB.: - 1 (AREA SCOPERTA); - 2,3,11, 14,15 E 22.

**Annotazioni:**

- Annotazione presentata il 12/01/2006, Reg. Part. n° 137, Reg. Gen. n° 773, Tipo di Atto 0819 – RESTRIZIONE DI BENI.
- Annotazione presentata il 06/05/2006, Reg. Part. n° 3501, Reg. Gen. n° 20414, Tipo di Atto 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE.

**4 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 36 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 331, Reg. Gen. n° 427.

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant'Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5235/3163.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE, LA PARTE ACQUIRENTE SI È OBBLIGATA, ANCHE PER I PROPRI AVENTI CAUSA, AD OSSERVARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO ALLO STABILE DI CUI SONO PARTE GLI IMMOBILI IN OGGETTO, CHE NEL CONTESTO DELL'ATTO IN OGGETTO, LE VIENE CONSEGNATO DALLA PARTE ACQUIRENTE, NONCHE' IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO IN CUI LO STESSO STABILE È COMPRESO. IL TUTTO COME MEGLIO RISULTA DAL TITOLO AL QUALE SI FA ESPRESSORIFERIMENTO.

**5 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 37 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 78, Reg. Gen. n° 428.

**Tipo di atto:** "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DEL MUTUO", Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant'Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5236/3164.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** BANCA SELLA S.P.A., sede legale in Biella (BI), C.F. 02224410023. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** LA BANCA SELLA S.P.A. HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO ALLA SOCIETA' "[REDACTED]". LA SOMMA CAPITALE DI EURO 360.000,00 AI SENSI DELL'ART. 38 DEL T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, EMANATO CON DECRETO LEGISLATIVO 1.9.93, N. 385, DEL CODICE CIVILE, NONCHE' AI SENSI ED A NORMA DEI PATTI E DELLE CONDIZIONI DEL PRESENTE CONTRATTO E DEL CAPITOLATO ALLEGATO ALL'ATTO IN OGGETTO. IL MUTUO È PATTUITO COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO RATEALE, NEL SENSO CHE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL CAPITALE COME SOPRA AVUTO A TITOLO DI MUTUO ED A PAGARE I RELATIVI INTERESSI, CONVENUTI AL TASSO ANNUO DEL 5,40% (I.S.C. 5,59% MEDIANTE IL VERSAMENTO IN ANNI 15 DI 180 RATE MENSILI POSTICIPATE DI EURO 2.922,41 CADAUNA, COMPRENSIVE

DI CAPITALE ED INTERESSI IN MODO CHE LA PRIMA SCADA IL 21 GENNAIO 2007 E LE ALTRE ALLA SCADENZA DI OGNI MESE SUCCESSIVO SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL MUTUO STESSO, COME DAPIANO D'AMMORTAMENTO ALLEGATO AL CONTRATTO. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A REGOLARE TUTTE LE OPERAZIONI CONTABILI RELATIVE AL MUTUO SU APPOSITO CONTO CORRENTE APERTO PRESSO LA BANCA, SUL QUALE SI IMPEGNA ALTRESI' A MANTENERE FONDI SUFFICIENTI PER IL PAGAMENTO DELLE RATE ALLE SINGOLE SCADENZE, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO CITATO. IL RITARDO NEL PAGAMENTO DI OGNI SOMMA, A QUALSIASI TITOLO DOVUTA, ENTRO IL TERMINE STABILITO PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA INTERESSI DI MORA CALCOLATI AD UN TASSO PARI AL 8,40% E CIO' SENZA PREGIUDIZIO DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DELLE ALTRE FACOLTA' RICONOSCIUTE ALLA BANCA NELLE CLAUSOLE CHE SEGUONO. TALE INTERESSE DECORRERA' DAL GIORNO DI ESIGIBILITA' DELLE SOMME SUINDICATE SINO ALLA DATA DI EFFETTIVO PAGAMENTO DELLE STESSE. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO, INTENDENDOSI PER TALE QUELLO EFFETTUATO TRA IL TRENTESIMO ED IL CENTOTTANTESIMO GIORNO DALLA SCADENZA DELLA RATA, DI ALMENO SETTE RATE, ANCORCHE' NON CONSECUTIVE, SI PRODURRA', DI PIENO DIRITTO E SENZA UOPO DI ALCUN AVVISO O DIFFIDA, AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA SECONDO, DEL CITATO T.U., LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO CON DIRITTO ALLA BANCA DI PRETENDERE LA RESTITUZIONE IMMEDIATA DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO. SULL'IMPORTO TOTALE SONO DOVUTI INTERESSI, CHE NON PRODUCONO A LORO VOLTA INTERESSI, DALLA DATA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO FINO ALLA DATA DI ESTINZIONE DEL DEBITO SECONDO LA MISURA PATTUITA. SI PRODURRA' ALTRESI' LA

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO QUALORA LA PARTE MUTUATARIA NON ADEMPIA AL PAGAMENTO ANCHE DI UNA SOLA RATA ENTRO 180 GIORNI DALLA SCADENZA DELLA STESSA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT. 1186 E 1819 C.C., AI TERMINI DELL'ARTICOLO 40, COMMA PRIMO, DEL CITATO T.U., LA PARTE MUTUATARIA HA IN QUALUNQUE TEMPO LA FACOLTA' DI ANTICIPARE IL PAGAMENTO DI UNA O PIU' RATE RIDUCENDO LA DURATA RESIDUA, FERMI RESTANDO IMPORTO DELLE RATE E SCADENZE, E IN QUALUNQUE TEMPO LA FACOLTA' DI ESTINGUERE L'INTERO DEBITO RESIDUO O PARTE DI ESSO CON L'EFFETTO DI DIMINUIRE L'IMPORTO DELLE RATE DI AMMORTAMENTO SUCCESSIVE, FERME RESTANDO IL NUMERO E LA SCADENZA, TRASCORSI 18 MESI E UN GIORNO DALLA STIPULA, HA LA FACOLTA' DI ESTINGUERE L'INTERO DEBITO RESIDUO. SULLE QUOTE DI AMMORTAMENTO RIMBORSATE PRIMA DELLA SCADENZA CONTRATTUALE COMPETERA' ALLA BANCA UN COMPENSO ONNICOMPRESIVO PARI AL DUE PER CENTO DELLA QUOTA DI CAPITALE RIMBORSATO, SENZA ADDEBITO DI ALCUN ALTRO ONERE. A TITOLO DI ESEMPIO, UNA QUOTA DI CAPITALE RIMBORSATO DI EURO 1.000,00 COMPORTERA' IN APPLICAZIONE DELLA PERCENTUALE INDICATA, UNA COMMISSIONE DI EURO 20,00 A TITOLO DI COMPENSO ONNICOMPRESIVO. RESTA INTESO CHE EVENTUALI ARRETRATI DOVUTI, SPESE GIUDIZIALI RIPETIBILI E NON, OLTRE A QUALSIVOGLIA SOMMA DELLA QUALE LA BANCA FOSSECREDITRICE, DOVRANNO ESSERE SALDATI PRIMA DI DAR CORSO A QUALSIASI PAGAMENTO ANTICIPATO TOTALE O PARZIALE. PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO LA BANCA SELLA S.P.A. ELEGGE DOMICILIO IN BIELLA, PRESSO LA PROPRIA SEDE IN VIA ITALIA N. 2. LA PARTE MUTUATARIA IN CAGLIARI VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, PRESSO L'IMMOBILE IPOTECATO, OVVERO PRESSO IL PROCURATORE DELLA REPUBBLICA ADDETTO AL

TRIBUNALE NELLA CUI CIRCOSCRIZIONE SONO SITUATI GLI IMMOBILI OGGETTO DELL'IPOTECA, DOVE, A SUA SCELTA, LA BANCA POTRA' FARE ESEGUIRE LE NOTIFICAZIONI DI QUALSIVOGLIA SPECIE DI ATTO, ANCORCHE' ESECUTIVO. IN PARTICOLARE, AI SENSI DELL'ART. 39 DEL CITATO T.U. ED AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA DICHIARA DI ELEGGERE DOMICILIO IN BIELLA, PRESSO LA PROPRIA SEDE IN VIA ITALIA N. 2. PER OGNI CONTROVERSIA CHE POTESSE SORGERE TRA LA PARTE MUTUATARIA E LA BANCA IN DIPENDENZA DEL RAPPORTO REGOLAMENTATO DAL CONTRATTO, IL FORO COMPETENTE È QUELLO DI BIELLA QUALORA LA PARTE MUTUATARIA SIA SOGGETTO "NON CONSUMATORE". QUALORA LA PARTE MUTUATARIA RIVESTA LA QUALITA' DI CONSUMATORE AI SENSI DELL'ART. 1469 BIS COMMA 2B DEL CODICE CIVILE, IL FORO COMPETENTE E' IL FORO DI RESIDENZA O DOMICILIO ELETTIVO DEL CONSUMATORE.

**Comunicazioni:** Comunicazione n. 3627 del 11/08/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/08/2011. Cancellazione totale eseguita in data 05/09/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

#### **6 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 119 del 03/08/2011 - Reg. Part. n° 16846, Reg. Gen. n° 24060

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Ghiglieri Paola in Villacidro (CA), del 25/07/2011, repertorio n°25184/10319.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** SI RIPORTANO I SEGUENTI TITOLI DI PROVENIENZA: - L'ATTO A ROGITO DEL DR. MASSIMILIANO VADILONGA, NOTAIO IN QUARTU SANT'ELENA, IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5235/3163, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 2 GENNAIO 2007, AL NUMERO 15 SERIE 1T, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 427 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 331 DI REGISTRO PARTICOLARE. SI E' PRECISATO CHE GLI IMMOBILI IN OGGETTO PERVENNERO: - ALLA SOCIETA' VENDITRICE IN VIRTU' DEL PREDETTO ATTO DALLA [REDACTED]; - ALLA

DETTA [REDACTED] RELATIVAMENTE ALL'AREA DI SEDIME DEL MAGGIOR FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI IN OGGETTO APPARTENGONO, IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL DR. RAFFAELE MATRONE, NOTAIO IN BOSCOTRECASE, IN DATA 28 LUGLIO 2005, REPERTORIO NUMERO 28014/12938, DEBITAMENTE REGISTRATO, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 3 AGOSTO 2005 AL NUMERO 28300 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 18758 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE ACQUIRENTE SI È DICHIARATA EDOTTA DELL'ESISTENZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, RELATIVO AL FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TIOLO ALLEGATO APPARTENGONO NONCHE' DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO, NEL QUALE LO STESSO FABBRICATO È COMPRESO, ENTRAMBI CONTENENTI OBBLIGHI ED ONERI CHE LA STESSA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA AD OSSERVARE ED A FAR OSSERVARE, ANCHE AI PROPRI AVENTI CAUSA, A QUALUNQUE TITOLO. LE CLAUSOLE CONTENUTE NEI PREDETTI REGOLAMENTI SI SONO INTESE INTEGRALMENTE RIPORTATE NEL TITOLO ALLEGATO ANCHE SE NON MATERIALMENTE TRASCritte. LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO DI QUANTO IN OGGETTO LA PIENA E PERFETTA PROPRIETA', LA DISPONIBILITA', LA LIBERTA' DA PESI, VINCOLI, ONERI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, PRIVILEGI ED IPOTECHE, VOLENDO IN CASO CONTRARIO RISPONDERNE COME PER LEGGE, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: - IPOTECA VOLONTARIA PER EURO 720.000,00 (SETTECENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO), IN FAVORE DELLA BANCA SELLA S.P.A. E CONTRO LA SOCIETA' VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO

428 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 78 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN MUTUO DI EURO 360.000,00 (TRECENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CONCESSO DAL PREDETTO ISTITUTO ALLA STESSA PARTE VENDITRICE, IL TUTTO IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL PREDETTO NOTAIO VADILONGA IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5236/3164, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 4 GENNAIO 2007 AL NUMERO 111 SERIE 1T; - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 30 LUGLIO 2010 AL NUMERO 26278 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 16620 DI REGISTRO PARTICOLARE; - IPOTECA LEGALE PER EURO 67.747,24 (SESSANTASETTEMILASETTECENTOQUARANTASETTE VIRGOLA VENTIQUATTRO), IN FAVORE DELLA EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 SETTEMBRE 2010 AL NUMERO 30423 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 7733 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 33.873,62 (TRENTATREMILAOTTOCENTOSETTANTATRE VIRGOLA SESSANTADUE); - IPOTECA GIUDIZIALE PER EURO 16.869,36 (SEDCIMILAOTTOCENTOESSANTANOVE VIRGOLA TRENTASEI), IN FAVORE DELLA SIGNORA BEATRICE GHIRLANDA E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 25 OTTOBRE 2010 AL NUMERO 35596 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 9183 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 15.526,00 (QUINDICIMILACINQUECENTOVENTISEI VIRGOLA ZERO

ZERO); - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA BEATRICE GHIRLANDA E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 MARZO 2011 AL NUMERO 6791 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 4767 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE VENDITRICE SI È IMPEGNATA, A PROPRIA CURA E SPESE, AD OTTENERE L'ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE TOTALE DEI GRAVAMI SOPRA SPECIFICATI, NEI TEMPI TECNICI NORMALMENTE OCCORRENTI PER L'ESPLETAMENTO DI TALI FORMALITA'. LA PARTE VENDITRICE HA FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO CHE RAFFIGURANO GLI IMMOBILI IN OGGETTO E HA DICHIARATO LA CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE MEDESIME ALLO STATO DI FATTO. LA DR.SSA PAOLA GHIGLIERI, NOTAIO IN VILLACIDRO, HA ATTESTATO: - LA CONFORMITA' DELL'INDIVIDUATO INTESTATARIO CATASTALE CON LE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI; - CHE LE VISURE IPOTECARIE E CATASTALI NEL VENTENNIO SONO STATE EFFETTUATE, PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO, SOTTO LA SUA PERSONALE DIREZIONE E RESPONSABILITA' E CHE SONO AGGIORNATE ALLA DATA DEL 25 LUGLIO 2011.

**Annotazioni:**

- Annotazione presentata il 12/06/2013, Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751, Tipo di Atto 0703 – AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.
- Annotazione presentata il 08/02/2018, Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780, Tipo di Atto 0700 – INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

Ispezioni riferite alla Sezione B, Foglio 2, Particella 3245, sub. 76:

**1 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 112 del 30/07/2010 - Reg. Part. n° 16620, Reg. Gen. n° 26278

**Tipo di atto:** "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI". Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 16/07/2010, repertorio n°2565.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**2 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 115 del 09/09/2010 - Reg. Part. n° 7733, Reg. Gen. n° 30423

**Tipo di atto:** "IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)". Equitalia Sardegna S.p.a.- Agente Riscossioni di Cagliari, Atto Amministrativo del 06/09/2010, repertorio n°2010/47.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

**A favore:** EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., sede legale in Sassari (SS), C.F. 01667270928. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** 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 IMMOBILIRI DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. IN ESENZIONE DI OGNI TASSA E

DIRITTO A NORMA DELL'ART. 47 DEL D.P.R. 29.9.73 N.602 COSI' MODIFICATO DALL'ART.16 DEL D.LGS. 26.02.1999 N.46. SONO ESCLUSI DAL PRESENTE ATTO PREGIUDIZIEVOLE TUTTI GLI IMMOBILI VENDUTI CON GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI TRASCRITTI ANTECEDENTEMENTE L'ISCRIZIONE DEL PRESENTE.

### 3 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 52 del 25/10/2010 - Reg. Part. n° 9183, Reg. Gen. n° 35596

**Tipo di atto:** "IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO". Tribunale Civile di Cagliari, Atto Giudiziario del 21/10/2010, repertorio n°3916.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### 4 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 116 del 09/03/2011 - Reg. Part. n° 4767, Reg. Gen. n° 6791

**Tipo di atto:** "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI". Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 04/01/2011, repertorio n°5505.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### **5 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 119 del 03/08/2011 - Reg. Part. n° 16846, Reg. Gen. n° 24060

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Ghiglieri Paola in Villacidro (CA), del 25/07/2011, repertorio n°25184/10319.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** SI RIPORTANO I SEGUENTI TITOLI DI PROVENIENZA: - L'ATTO A ROGITO DEL DR. MASSIMILIANO VADILONGA, NOTAIO IN QUARTU SANT'ELENA, IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5235/3163, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 2 GENNAIO 2007, AL NUMERO 15 SERIE 1T, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 427 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 331 DI REGISTRO PARTICOLARE. SI E' PRECISATO CHE GLI IMMOBILI IN OGGETTO PERVENNERO: - ALLA SOCIETA' VENDITRICE IN VIRTU' DEL PREDETTO ATTO DALLA [REDACTED]

[REDACTED] ALLA DETTA SOCIETA' [REDACTED] RELATIVAMENTE ALL'AREA DI SEDIME DEL MAGGIOR FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI IN OGGETTO APPARTENGONO, IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL DR. RAFFAELE MATRONE, NOTAIO IN BOSCOTRECASE, IN DATA 28 LUGLIO 2005, REPERTORIO NUMERO 28014/12938, DEBITAMENTE REGISTRATO, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO,

SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 3 AGOSTO 2005 AL NUMERO 28300 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 18758 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE ACQUIRENTE SI È DICHIARATA EDOTTA DELL'ESISTENZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, RELATIVO AL FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TIOLO ALLEGATO APPARTENGONO NONCHE' DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO, NEL QUALE LO STESSO FABBRICATO È COMPRESO, ENTRAMBI CONTENENTI OBBLIGHI ED ONERI CHE LA STESSA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA AD OSSERVARE ED A FAR OSSERVARE, ANCHE AI PROPRI AVENTI CAUSA, A QUALUNQUE TITOLO. LE CLAUSOLE CONTENUTE NEI PREDETTI REGOLAMENTI SI SONO INTESE INTEGRALMENTE RIPORTATE NEL TITOLO ALLEGATO ANCHE SE NON MATERIALMENTE TRASCritte. LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO DI QUANTO IN OGGETTO LA PIENA E PERFETTA PROPRIETA', LA DISPONIBILITA', LA LIBERTA' DA PESI, VINCOLI, ONERI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, PRIVILEGI ED IPOTECHE, VOLENDO IN CASO CONTRARIO RISPONDERNE COME PER LEGGE, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: - IPOTECA VOLONTARIA PER EURO 720.000,00 (SETTECENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO), IN FAVORE DELLA BANCA SELLA S.P.A. E CONTRO LA SOCIETA' VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 428 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 78 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN MUTUO DI EURO 360.000,00 (TRECENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CONCESSO DAL PREDETTO ISTITUTO ALLA STESSA PARTE VENDITRICE, IL TUTTO IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL PREDETTO NOTAIO VADILONGA IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5236/3164, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 4 GENNAIO 2007 AL

NUMERO 111 SERIE 1T; - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 30 LUGLIO 2010 AL NUMERO 26278 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 16620 DI REGISTRO PARTICOLARE; - IPOTECA LEGALE PER EURO 67.747,24 (SESSANTASETTEMILASETTECENTOQUARANTASETTE VIRGOLA VENTIQUATTRO), IN FAVORE DELLA EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 SETTEMBRE 2010 AL NUMERO 30423 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 7733 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 33.873,62 (TRENTATREMILAOTTOCENTOSETTANTATRE VIRGOLA SESSANTADUE); - IPOTECA GIUDIZIALE PER EURO 16.869,36 (SEDICIMILAOTTOCENTOESSANTANOVE VIRGOLA TRENTASEI), IN FAVORE DELLA SIGNORA BEATRICE GHIRLANDA E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 25 OTTOBRE 2010 AL NUMERO 35596 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 9183 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 15.526,00 (QUINDICIMILACINQUECENTOVENTISEI VIRGOLA ZERO ZERO); - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA BEATRICE GHIRLANDA E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 MARZO 2011 AL NUMERO 6791 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 4767 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE VENDITRICE SI È IMPEGNATA, A PROPRIA CURA E SPESE,

AD OTTENERE L'ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE TOTALE DEI GRAVAMI SOPRA SPECIFICATI, NEI TEMPI TECNICI NORMALMENTE OCCORRENTI PER L'ESPLETAMENTO DI TALI FORMALITA'. LA PARTE VENDITRICE HA FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO CHE RAFFIGURANO GLI IMMOBILI IN OGGETTO E HA DICHIARATO LA CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE MEDESIME ALLO STATO DI FATTO. LA DR.SSA PAOLA GHIGLIERI, NOTAIO IN VILLACIDRO, HA ATTESTATO: - LA CONFORMITA' DELL'INDIVIDUATO INTESTATARIO CATASTALE CON LE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI; - CHE LE VISURE IPOTECARIE E CATASTALI NEL VENTENNIO SONO STATE EFFETTUATE, PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO, SOTTO LA SUA PERSONALE DIREZIONE E RESPONSABILITA' E CHE SONO AGGIORNATE ALLA DATA DEL 25 LUGLIO 2011.

**Annotazioni:**

- Annotazione presentata il 12/06/2013, Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751, Tipo di Atto 0703 – AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.
- Annotazione presentata il 08/02/2018, Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780, Tipo di Atto 0700 – INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

**5.1 – Domanda di annotazione:**

Presentazione n° 15 del 12/06/2013 - Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751

**Tipo di annotazione:** ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.

**Tipo di atto:** Pubblico Ufficiale Agenzia del Territorio di Cagliari, Atto Amministrativo del 07/06/2013, repertorio n°11292.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

**A favore (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Contro (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** TITOLO ALLEGATO ALL'ATTO TRASCRITTO IL 7/6/2013, AI NN. 14421/11292. VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, DISATTESA OGNI AVVERSA ISTANZA, DEDUZIONE ED ECCEZIONE, IN VIA PRINCIPALE: ACCERTARE E DICHIARARE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 66 L.F. E 2901 COD.CIV. L'INEFFICACIA E/O INVALIDITA' DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011 TRA [REDACTED] A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184/10139, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 2 AGOSTO 2011, AL N. 2226, PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO, AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B; IN VIA SUBORDINATA ACCERTARE E DICHIARARE LA SUSSISTENZA DEL CONFLITTO DI INTERESSI DELL'AMMINISTRATORE UNICO DELLA [REDACTED] [REDACTED] AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 1394 COD.CIV. PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO E PER L'EFFETTO ANNULLARE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011, SOPRA DESCRITTO.

**5.2 – Domanda di annotazione:**

Presentazione n° 23 del 08/02/2018 - Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780

**Tipo di annotazione:** ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE -  
INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

**Tipo di atto:** Tribunale di Cagliari, Atto Giudiziario del 06/02/2015, repertorio n°414/2015.

**A favore (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Contro (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** LA SENTENZA N. 414/2015 DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI HA ACCOLTO LA DOMANDA DI CUI ALL'ATTO DI CITAZIONE NOTIFICATO IN DATA 23.05.2013, TRASCRITTO IN DATA 07.06.2013 R.G. N. 14421 R.P. N.11292 AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI CAGLIARI - UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO, DICHIARANDO INEFFICACE NEI CONFRONTI DEL FALLIMENTO DI COSTA COMMUNICATION S.R.L., CON SEDE IN CAGLIARI, L'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25.07.2011 TRA LA SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED] A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184, RACC. 10319, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 02.08.2011.

**6 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 28 del 07/06/2013 - Reg. Part. n° 11292, Reg. Gen. n° 14421

**Tipo di atto:** "DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE". Tribunale Civile di Cagliari, Domanda Giudiziale del 25/05/2013, repertorio n°13376.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, DISATTESA OGNI AVVERSA ISTANZA, DEDUZIONE ED ECCEZIONE, IN VIA PRINCIPALE: ACCERTARE E DICHIARARE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 66 L.F. E 2901 COD.CIV. L'INEFFICACIA E/O INVALIDITA' DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011 [REDACTED]

[REDACTED] A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184/10139, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 2 AGOSTO 2011, AL N. 2226, PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO, AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B; IN VIA SUBORDINATA ACCERTARE E DICHIARARE LA SUSSISTENZA DEL CONFLITTO DI INTERESSI DELL'AMMINISTRATORE UNICO DELLA [REDACTED]

[REDACTED] AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 1394 COD.CIV. PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO E PER L'EFFETTO ANNULLARE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011, SOPRA DESCRITTO.

Alla luce di quanto sopra riportato ed analizzato, si può pertanto identificare l'atto di provenienza con il quale la ditta fallita "[REDACTED]" è entrata in possesso dell'immobile 2 oggetto della presente relazione, di seguito riportato in forma sintetica. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto riportato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie.

#### 4 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 36 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 331, Reg. Gen. n° 427.

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant'Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5235/3163.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED].

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED].

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'immobile 2, riportate in forma sintetica, sono le seguenti (per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto riportato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie):

**1 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 112 del 30/07/2010 - Reg. Part. n° 16620, Reg. Gen. n° 26278

**Tipo di atto:** “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”. Ufficiale Giudiziario Corte D’Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 16/07/2010, repertorio n°2565.

**2 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 115 del 09/09/2010 - Reg. Part. n° 7733, Reg. Gen. n° 30423

**Tipo di atto:** “IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)”. Equitalia Sardegna S.p.a.- Agente Riscossioni di Cagliari, Atto Amministrativo del 06/09/2010, repertorio n°2010/47.

**3 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 52 del 25/10/2010 - Reg. Part. n° 9183, Reg. Gen. n° 35596

**Tipo di atto:** “IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO”. Tribunale Civile di Cagliari, Atto Giudiziario del 21/10/2010, repertorio n°3916.

**4 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 116 del 09/03/2011 - Reg. Part. n° 4767, Reg. Gen. n° 6791

**Tipo di atto:** “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”. Ufficiale Giudiziario Corte D’Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 04/01/2011, repertorio n°5505.

**IMMOBILE 3**

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate, nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 3, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sezione B, Foglio 2, Particella 3245, sub. 77 (Identificativo attuale), e di interrogazione per il medesimo immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sezione B, Foglio 2, Particella 127, sub. 77 (Identificativo precedente).

Ispezioni riferite alla Sezione B, Foglio 2, Particella 127, sub. 77:

**1 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 98 del 24/03/2004 - Reg. Part. n° 7721, Reg. Gen. n° 10962.

**Tipo di atto:** "ATTO AMMINISTRATIVO - DECRETO DI TRASFERIMENTO A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE". Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma, Atto Amministrativo del 30/11/2001, repertorio n°290.

**Immobili:** Gli immobili citati all'interno della presente nota di trascrizione comprendono gran parte del complesso edilizio "Monreale" (oltre ad immobili ubicati in un'altra zona di Cagliari), tra cui gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, ovvero:

N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** SI TRASCRIVE AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEI COMMI 2 E 3 DELL'ART. 1 D.L. 351/2001 CONVERTITO CON L. 410/2001. ESENTE DA IMPOSTE E DIRITTI AI SENSI DEL COMMA 6 ART. 2 CITATO D.L. 351/2001 CONVERTITO CON L. 410/2001. I DATI RIPORTATI NEL QUADRO "B" SI RIFERISCONO A: \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, NEL CENTRO DIREZIONALE RESIDENZIALE DI MONREALE, VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, FABBRICATO DENOMINATO "TORRE N. 1, GIALLA", FACENTE PARTE DEL LOTTO 1, COSTITUITO DA: - PORZIONE DEL SECONDO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 62 POSTI AUTO, 2 POSTI MOTO, LOCALE CENTRALI IDRICHE, LOCALE CONTATORI ELETTRICI, LOCALI ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CAVEDI; - PORZIONE DEL PRIMO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 63 POSTI AUTO, LOCALE QUADRI ELETTRICI, LOCALE ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, RIPOSTIGLIO, CAVEDI; - SETTE INTERI PIANI FUORI TERRA, CIASCUNO COMPRENDE VARI LOCALI PER UFFICI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI, CAVEDI; - PIANO DI COPERTURA, COMPRENDE LA TERRAZZA, OVE SONO UBICATE LE POMPE DI CALORE, ED IL LOCALE PER I MACCHINARI ASCENSORI E PER I QUADRI ELETTRICI PER LE POMPE DI CALORE; - AREA PERTINENZIALE CIRCOSTANTE L'EDIFICIO DI SUPERFICIE INFERIORE A 5.000 MQ. = CONFINI: PROPRIETA' GESTILEASING S.P.A. O SUOI AVENTI CAUSA, VIA TOMMASO D'AQUINO, VIA BACONE, SALVO ALTRI. = DATI CATASTALI: 1) CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAGLIARI: - A - NEL FOGLIO 2: - PARTICELLA 125 SUB 9 CON GRAFFATE PARTICELLA 126 SUB 1 (CORTE ESCLUSIVA) E PARTICELLA 127 SUB 565, CATEGORIA B/4; - PARTICELLA 127 SUB 562, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB

554, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 563, CATEGORIA C/2. - B - NEL FOGLIO B/2: - PARTICELLA 127 SUBB DA 70 A 73, DA 75 A 86, DA 88 A 103, DA 176 A 179, DA 181 A 207, DA 316 A 348, DA 460 A 490, CATEGORIA C/6; - PARTICELLA 127 SUB 263 CATEGORIA C/2; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NEL FOGLIO 2 PARTICELLA 127 SUBB 1 PARTE, 74, 87, 264, 284 PARTE. \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, VIA XX SETTEMBRE 11/15/17, COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA QUATTRO FABBRICATI CONTRADDISTINTI COI NN. 10, 12, 13, 14 CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE TRA COPERTO E SCOPERTO DI MQ. 4.744; IL TUTTO CONFINANTE CON VIA XX SETTEMBRE, PROPRIETA' PATRIGNANI O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' VERNIER O AVENTI CAUSA, VIA SONNINO, PROPRIETA' GUGLIELMETTI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI E DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DI CAGLIARI NEL FOGLIO 18, PARTICELLA 5943: - SUBB. DA 4 A 9 (ENTRAMBI COMPRESI) CATEGORIA A/10, - SUBB. 10, 12 E 13, TUTTI CATEGORIA B/4; - SUBB. 16 E 17 CATEGORIA C/2; - SUB. 18 CATEGORIA D/1; - SUBB. 19, 20 E 21 CATEGORIA C/6; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI DAI SUBB.: - 1 (AREA SCOPERTA); - 2,3,11, 14,15 E 22.

## 2 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 99 del 24/03/2004 - Reg. Part. n° 7722, Reg. Gen. n° 10963.

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Atlante Nicola in Roma (RM), del 18/03/2004, repertorio n°19243.

**Immobili:** Gli immobili citati all'interno della presente nota di trascrizione comprendono gran parte del complesso edilizio "Monreale" (oltre ad immobili ubicati in un'altra zona di Cagliari), tra cui gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, ovvero:

N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** CON IL TITOLO IN TRASCRIZIONE LA "[REDACTED]

[REDACTED] I SEGUENTI IMMOBILI: \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, NEL CENTRO DIREZIONALE RESIDENZIALE DI MONREALE, VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, FABBRICATO DENOMINATO "TORRE N. 1, GIALLA", FACENTE PARTE DEL LOTTO 1, COSTITUITO DA:- PORZIONE DEL SECONDO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 62 POSTI AUTO, 2 POSTI MOTO, LOCALE CENTRALI IDRICHE, LOCALE CONTATORI ELETTRICI, LOCALI ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CAVEDI; - PORZIONE DEL PRIMO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 63 POSTI AUTO, LOCALE QUADRI ELETTRICI, LOCALE ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, RIPOSTIGLIO, CAVEDI; - SETTE INTERI PIANI FUORI TERRA, CIASCUNO COMPRENDE VARI LOCALIPER UFFICI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI, CAVEDI; - PIANO DI COPERTURA, COMPRENDE LA TERRAZZA, OVE SONO UBICATE LE POMPE DI CALORE, ED IL LOCALE PER I MACCHINARI ASCENSORI E PER I QUADRI ELETTRICI PER LE POMPE DI CALORE; - AREA PERTINENZIALE CIRCOSTANTE L'EDIFICIO DI SUPERFICIE INFERIORE A 5.000 MQ.= CONFINI: PROPRIETA' GESTILEASING S.P.A. O SUOI AVENTI CAUSA, VIA TOMMASO D'AQUINO, VIA BACONE, SALVO ALTRI. = DATI CATASTALI: 1) CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAGLIARI: - A - NEL FOGLIO 2: -

PARTICELLA 125 SUB 9 CON GRAFFATE PARTICELLA 126 SUB 1 (CORTEESCLUSIVA) E PARTICELLA 127 SUB 565, CATEGORIA B/4; - PARTICELLA 127 SUB 562, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 554, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 563, CATEGORIA C/2. - B - NEL FOGLIO B/2: - PARTICELLA 127 SUBB DA 70 A 73, DA 75 A 86, DA 88 A 103, DA 176 A 179, DA 181 A 207, DA 316 A 348, DA 460 A 490, CATEGORIA C/6; - PARTICELLA 127 SUB 263 CATEGORIA C/2; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NEL FOGLIO 2 PARTICELLA 127 SUBB 1 PARTE, 74, 87, 264, 284 PARTE. \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, VIA XX SETTEMBRE 11/15/17, COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA QUATTRO FABBRICATI CONTRADDISTINTI COI NN. 10, 12, 13, 14 CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE TRA COPERTO ESCOPERTO DI MQ. 4.744; IL TUTTO CONFINANTE CON VIA XX SETTEMBRE, PROPRIETA' PATRIGNANI O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' VERNIER O AVENTI CAUSA, VIA SONNINO, PROPRIETA' GUGLIELMETTI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI E DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DI CAGLIARI NEL FOGLIO 18, PARTICELLA 5943: - SUBB. DA 4 A 9 (ENTRAMBI COMPRESI) CATEGORIA A/10, - SUBB. 10, 12 E 13, TUTTI CATEGORIA B/4; - SUBB. 16 E 17 CATEGORIA C/2; - SUB. 18 CATEGORIA D/1; - SUBB. 19, 20 E 21 CATEGORIA C/6; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI DAI SUBB.: - 1 (AREA SCOPERTA); - 2,3,11, 14,15 E 22.

### 3 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 100 del 24/03/2004 - Reg. Part. n° 1630, Reg. Gen. n° 10964.

**Tipo di atto:** "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO", Rogito Notaio Dott. Atlante Nicola in Roma (RM), del 18/03/2004, repertorio n°19244.

**Immobili:** Gli immobili citati all'interno della presente nota di trascrizione comprendono gran parte del complesso edilizio "Monreale" (oltre ad immobili ubicati in un'altra zona di Cagliari), tra cui gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, ovvero:

N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

**A favore:** MELIORBANCA S.P.A., sede legale in Milano (MI), C.F. 00651540585. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** LA MELIORBANCA S.P.A. (IN SEGUITO BANCA), AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI DEL T.U.B., HA CONCESSO [REDACTED] (IN SEGUITO PRENDITORE), CHE HA ACCETTATO UN FINANZIAMENTO DI EURO 25.000.000,00. CONTESTUALMENTE ALL'EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO, IL PRENDITORE DOVRA' SOTTOSCRIVERE L'ATTO DI EROGAZIONE, IVI INCLUSA L'IMPOSTA SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 601/73. IL TASSO DI INTERESSE APPLICABILE AL FINANZIAMENTO SARA' PARI AL TASSO DI RIFERIMENTO MAGGIORATO DEL MARGINE. AL FINE DEL CALCOLO DEGLI INTERESSI DOVUTI DAL PRENDITORE SUL FINANZIAMENTO, IL PERIODO INTERCORRENTE TRA IL 18/3/2004 (DATA DI UTILIZZO) (INCLUSA) E IL 18/3/2007 (DATA DI SCADENZA FINALE) (INCLUSA) VERRA' SUDDIVISO IN SUCCESSIVI PERIODI SECONDO QUANTO APPRESSO PREVISTO (CIASCUNO, UN "PERIODO DI INTERESSI"). RESTA INTESO CHE CIASCUN PERIODO DI INTERESSI AVRA' INIZIO L'ULTIMO GIORNO (ESCLUSO) DEL PRECEDENTE PERIODO DI INTERESSI, FATTA ECCEZIONE PER IL PRIMO PERIODO DI INTERESSI CHE AVRA' INIZIO DAL GIORNO (INCLUSO) NEL QUALE IL FINANZIAMENTO È EROGATO DALLA BANCA. LA DURATA DI CIASCUN PERIODO DI INTERESSI SARA'

PARI A 3 (TRE) MESI. QUALORA LA SCADENZA DI UN PERIODO DI INTERESSI NON CADESSE IN UNGIORNO LAVORATIVO, TALE SCADENZA VERRA' POSTICIPATA AL GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO DEL MESE DI CALENDARIO IN CORSO, OVVERO VERRA' ANTICIPATA AL GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE QUALORA LA DATA DI SCADENZA DI UN PERIODO DI INTERESSI CADESSE IN UN GIORNO NON LAVORATIVO CORRISPONDENTE ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE DI CALENDARIO. L'ULTIMO PERIODO DI INTERESSI TERMINERA' ALLA DATA DI SCADENZA FINALE. L'IMPORTO DEGLI INTERESSI RELATIVI AL FINANZIAMENTO PER CIASCUN PERIODO DI INTERESSI SARA' (I) CALCOLATO DALLA BANCA PER IL NUMERO DEI GIORNI EFFETTIVAMENTE TRASCORSI DIVISO PER 365 (TRECENTO SESSANTACINQUE) E (II) SARA' COMUNICATO DALLA BANCA AL PRENDITORE A MEZZO TELEFAX ENTRO 2 (DUE) GIORNI LAVORATIVI ANTECEDENTI LA DATA DI PAGAMENTO INTERESSI IN QUESTIONE. IL PRENDITORE CORRISPONDERA' IN VIA POSTICIPATA GLI INTERESSI MATURATI DI VOLTA IN VOLTA SUL FINANZIAMENTO AL TASSO DI INTERESSE E IN RELAZIONE A CIASCUN PERIODO DI INTERESSI ALLA DATA DI PAGAMENTO INTERESSI E CON PARI VALUTA. GLI INTERESSI CALCOLATI SULLA BASE DEL TASSO DI INTERESSE SARANNO PAGATI SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ARTICOLO XVI ("PAGAMENTI") DEL CONTRATTO IN OGGETTO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DA PARTE DEL PRENDITORE DI QUALUNQUE IMPORTO DOVUTO AI SENSI DEL CONTRATTO IN OGGETTO RELATIVO AL FINANZIAMENTO SARANNO DOVUTI GLI INTERESSI MORATORI AD UN TASSO PARI AL TASSO DI RIFERIMENTO, RILEVATO SULLA BASE DI UN PERIODO AVENTE UNA DURATA PARI A QUELLO DEL PERIODO DI INTERESSI PER TUTTO IL PERIODO DEL RITARDO, MAGGIORATO DEL MARGINE (CIOE' UNA PERCENTUALE PARI AL 2% IN RAGIONE D'ANNO) E DI

ULTERIORI 2 (DUE) PUNTI PERCENTUALI PER ANNO CHE SARANNO CALCOLATI SULLE SOMME DOVUTE E NON PAGATE DAL GIORNO INCUI IL PAGAMENTO AVREBBE DOVUTO ESSERE ESEGUITO (INCLUSO) SINO AL GIORNO DI EFFETTIVO PAGAMENTO (INCLUSO). TALI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO SENZA NECESSITA' DI MESSA IN MORA ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE DEL PRENDITORE, E SENZA PREGIUDIZIO PER LA FACOLTA' DELLA BANCA DI DICHIARARE RISOLTO IL CONTRATTO IN OGGETTO PER INADEMPIMENTO DEL PRENDITORE, NONCHE' PER LA FACOLTA' DI RICHIEDERE IL RISARCIMENTO DEL MAGGIOR DANNO. ASSENZA DI QUOTAZIONI O SOSTANZIALE MUTAMENTO PREGIUDIZIEVOLE DELLE CONDIZIONI DI MERCATO. QUALORA: (I) L'EURIBOR DOVESSE ESSERE DETERMINATO SULLA BASE DEI TASSI OFFERTI DALLE BANCHE DI RIFERIMENTO ALLE, O CIRCA ALLE, ORE 11:00 (ORA DI BRUXELLES) DEL GIORNO DI QUOTAZIONE PER UN PERIODO DI INTERESSI E NESSUNA OVVERO UNA SOLA DELLE BANCHE DI RIFERIMENTO FORNISSE IL TASSO PER DETERMINARE L'EURIBOR RELATIVO A TALE PERIODO DI INTERESSI; OVVERO (II) PRIMA DELLA CHIUSURA DELLE ATTIVITA' DEL MERCATO INTERBANCARIO EUROPEO NEL GIORNO DI QUOTAZIONE (E CIOE' IN RELAZIONE AD OGNI PERIODO DI INTERESSI, IL GIORNO NEL QUALE LE QUOTAZIONI SONO ORDINARIAMENTE RILEVATE DALLE PRIMARIE BANCHE NEL MERCATO INTERBANCARIO EUROPEO SUI DEPOSITI IN EURO, INTENDENDOSI PER TALEGIORNO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO PRECEDENTE IL PRIMO GIORNO DI CIASCUN PERIODO DI INTERESSI, RESTANDO INTESO CHE, QUALORA PER QUALSIASI PERIODO DI INTERESSI, LE QUOTAZIONI VENISSERO RILEVATE IN PIU' DATE, L'ULTIMA TRA TALI DATE SI INTENDERA' COME GIORNO DI QUOTAZIONE) IN RELAZIONE AL FINANZIAMENTO, LA BANCA DETERMINI CHE IL TASSO DI RIFERIMENTO (E CIOE' QUANTO AL PRIMO PERIODO DI

INTERESSI, IL TASSO EURIBOR COME RILEVATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DATA DI UTILIZZO DEL FINANZIAMENTO OVVERO, QUANTO AI PERIODI DI INTERESSE SUCCESSIVI AL PRIMO, IL TASSO EURIBOR COME RILEVATO IL GIORNO DI QUOTAZIONE) NON RIFLETTE L'EFFETTIVO COSTO DI UNA PROVISTA CORRISPONDENTE AL FINANZIAMENTO E DI PARI DURATA, ALLORA, LA BANCA COMUNICHERA' TALE CIRCOSTANZA AL PRENDITORE ED IL TASSO DI INTERESSE (TASSO DI RIFERIMENTO MAGGIORATO DEL MARGINE) APPLICABILE SARA' PARI ALLA SOMMA DEL MARGINE E DEL TASSO PERCENTUALE PER ANNO APPLICABILE ALLA BANCA FINANZIATRICE PER L'OTTENIMENTO DI UNA PROVISTA (DA OTTENERE DA QUALSIASI FONTE RAGIONEVOLMENTE SELEZIONATA DALLA BANCA) DI UN AMMONTARE CORRISPONDENTE AL FINANZIAMENTO, RESTANDO PERALTRO INTESO CHE TALE TASSO VERRA' COMUNICATO DALLA BANCA AL PRENDITORE IL PRIMA POSSIBILE ED, IN OGNI CASO, PRIMA DELLA DATA DI PAGAMENTO INTERESSI IN QUESTIONE. QUALORA SI VERIFICASSE UNO DEGLI EVENTI PREVISTI DAL PUNTO (I) O (II) DI CUI SOPRA ("ASSENZA DI QUOTAZIONI O SOSTANZIALE MUTAMENTO PREGIUDIZIEVOLE DELLE CONDIZIONI DI MERCATO"), SU RICHIESTA DELLA BANCA O DEL PRENDITORE, LA BANCA ED IL PRENDITORE AVVIERANNO UNA TRATTATIVA PER UN PERIODO NON ECCEDENTE 30 (TRENTA) GIORNI DI CALENDARIO FINALIZZATA AL RAGGIUNGIMENTO DI UN ACCORDO CIRCA I CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI UN TASSO DI RIFERIMENTO ALTERNATIVO IN RELAZIONE AL FINANZIAMENTO. OVE TALE ACCORDO NON VENISSE RAGGIUNTO ENTRO I SUDDETTI 30 (TRENTA) GIORNI DI CALENDARIO, IL TASSO DI INTERESSE SARA' COME SOPRA DETERMINATO ("ASSENZA DI QUOTAZIONI O SOSTANZIALE MUTAMENTO PREGIUDIZIEVOLE DELLE CONDIZIONI DI

MERCATO"). IN RELAZIONE ALLA DELIBERA CICR DEL 4/3/2003 IL VALORE DELL'INDICATORE SINTETICO DI COSTO DEL PRESENTE MUTUO (O FINANZIAMENTO) È PARI A 4,46, COME DA DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO SUB D AL CONTRATTO IN OGGETTO.LE COMPONENTI CHE CONCORRONO ALLA DETERMINAZIONE DELL'INDICATORE SINTETICO DI COSTO SONO:

- L'AMMONTARE DEGLI INTERESSI
- LA COMMISSIONE D'ISTRUTTORIA
- L'IMPOSTA SOSTITUTIVA RESTA INTESO CHE QUALORA IL TASSO DI INTERESSE E GLI INTERESSI DI MORA DI CUI SOPRA ("INTERESSI SUL FINANZIAMENTO") DOVESSERO ECCEDEREIL LIMITE MASSIMO CONSENTITO DALLA LEGGE 7 MARZO 1996, N. 108 ("DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA"), COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA E/O INTEGRATA, ESSI SI INTENDERANNO AUTOMATICAMENTE RIDOTTI ENTRO IL LIMITE MASSIMO CONSENTITO. FERMO RESTANDO IL DISPOSTO DELL'ARTICOLO VII DEL CONTRATTO IN OGGETTO, LA DURATA DEL FINANZIAMENTO È FISSATA FINO ALLA DATA DI SCADENZA FINALE (18/3/2007).IL PRENDITORE SI OBBLIGA A RESTITUIRE ALLA BANCA IL FINANZIAMENTO ALLA DATA DI SCADENZA FINALE (18/3/2007). LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA IPOTECA È INCLUSIVA DI OGNI IMPORTO DOVUTO DAL PRENDITORE ALLA BANCA PER INTERESSI, COSTI, SPESE, IMPOSTE ED INDENNIZZI. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, COMMA 3, DEL T.U.B., LA PREDETTA SOMMA, PER LA PARTE RELATIVA AD INTERESSI ED ACCESSORI, SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA PER INTERESSI COME SOPRA REGOLATI A TASSO VARIABILE E QUINDI SOGGETTI A RIVALUTAZIONE IN APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI SOPRA ("INTERESSI SUL FINANZIAMENTO"). AI SENSI DELL'ARTICOLO 2839 DEL CODICE CIVILE E DELL'ARTICOLO 39, PRIMO COMMA, DEL T.U.B., LA

BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE IN ITALIA. I DATI RIPORTATI NEL QUADRO "B" SI RIFERISCONO A: \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, NEL CENTRO DIREZIONALE RESIDENZIALE DI MONREALE, VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, FABBRICATO DENOMINATO "TORRE N. 1, GIALLA", FACENTE PARTE DEL LOTTO 1, COSTITUITO DA: - PORZIONE DEL SECONDO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 62 POSTI AUTO, 2 POSTI MOTO, LOCALE CENTRALI IDRICHE, LOCALE CONTATORI ELETTRICI, LOCALI ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CAVEDI; - PORZIONE DEL PRIMO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 63 POSTI AUTO, LOCALE QUADRI ELETTRICI, LOCALE ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, RIPOSTIGLIO, CAVEDI; - SETTE INTERI PIANI FUORI TERRA, CIASCUNO COMPRENDE VARI LOCALI PER UFFICI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI, CAVEDI; - PIANO DI COPERTURA, COMPRENDE LA TERRAZZA, OVE SONO UBICATE LE POMPE DI CALORE, ED IL LOCALE PER I MACCHINARI ASCENSORI E PER I QUADRI ELETTRICI PER LE POMPE DI CALORE; - AREA PERTINENZIALE CIRCONSTANTE L'EDIFICIO DI SUPERFICIE INFERIORE A 5.000 MQ. = CONFINI: PROPRIETA' GESTILEASING S.P.A. O SUOI AVENTI CAUSA, VIA TOMMASO D'AQUINO, VIA BACONE, SALVO ALTRI. = DATI CATASTALI: 1) CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAGLIARI: - A - NEL FOGLIO 2: - PARTICELLA 125 SUB 9 CON GRAFFATE PARTICELLA 126 SUB 1 (CORTE ESCLUSIVA) E PARTICELLA 127 SUB 565, CATEGORIA B/4; - PARTICELLA 127 SUB 562, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 554, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 563, CATEGORIA C/2. - B - NEL FOGLIO B/2: - PARTICELLA 127 SUB DA 70 A 73, DA 75 A 86, DA 88 A 103, DA 176 A 179, DA 181 A 207, DA 316 A 348, DA 460 A 490, CATEGORIA C/6; - PARTICELLA 127 SUB 263 CATEGORIA C/2; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NEL FOGLIO 2 PARTICELLA 127 SUBB 1 PARTE, 74, 87, 264, 284 PARTE. \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE

DI CAGLIARI, VIA XX SETTEMBRE 11/15/17, COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA QUATTRO FABBRICATI CONTRADDISTINTI COI NN. 10, 12, 13, 14 CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE TRA COPERTO E SCOPERTO DI MQ. 4.744; IL TUTTO CONFINANTE CON VIA XX SETTEMBRE, PROPRIETA' PATRIGNANI O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' VERNIER O AVENTI CAUSA, VIA SONNINO, PROPRIETA' GUGLIELMETTI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI E DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DI CAGLIARI NEL FOGLIO 18, PARTICELLA 5943: - SUBB. DA 4 A 9 (ENTRAMBI COMPRESI) CATEGORIA A/10, - SUBB. 10, 12 E 13, TUTTI CATEGORIA B/4; - SUBB. 16 E 17 CATEGORIA C/2; - SUB. 18 CATEGORIA D/1; - SUBB. 19, 20 E 21 CATEGORIA C/6; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI DAI SUBB.: - 1 (AREA SCOPERTA); - 2,3,11, 14,15 E 22.

**Annotazioni:**

- Annotazione presentata il 12/01/2006, Reg. Part. n° 137, Reg. Gen. n° 773, Tipo di Atto 0819 – RESTRIZIONE DI BENI.
- Annotazione presentata il 06/05/2006, Reg. Part. n° 3501, Reg. Gen. n° 20414, Tipo di Atto 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE.

**4 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 36 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 331, Reg. Gen. n° 427.

**Tipo di atto:** “ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA”, Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant’Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5235/3163.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE, LA PARTE ACQUIRENTE SI È OBBLIGATA, ANCHE PER I PROPRI AVENTI CAUSA, AD OSSERVARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO ALLO STABILE DI CUI SONO PARTE GLI IMMOBILI IN OGGETTO, CHE NEL CONTESTO DELL'ATTO IN OGGETTO, LE VIENE CONSEGNATO DALLA PARTE ACQUIRENTE, NONCHE' IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO IN CUI LO STESSO STABILE È COMPRESO. IL TUTTO COME MEGLIO RISULTA DAL TITOLO AL QUALE SI FA ESPRESSORIFERIMENTO.

**5 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 37 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 78, Reg. Gen. n° 428.

**Tipo di atto:** "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DEL MUTUO", Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant'Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5236/3164.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** BANCA SELLA S.P.A., sede legale in Biella (BI), C.F. 02224410023. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** LA BANCA SELLA S.P.A. HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO ALLA SOCIETA' "[REDACTED]". LA SOMMA CAPITALE DI EURO 360.000,00 AI SENSI DELL'ART. 38 DEL T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, EMANATO CON DECRETO LEGISLATIVO 1.9.93, N. 385, DEL CODICE CIVILE, NONCHE' AI SENSI ED A NORMA DEI PATTI E DELLE CONDIZIONI DEL PRESENTE CONTRATTO E DEL CAPITOLATO ALLEGATO ALL'ATTO IN OGGETTO. IL MUTUO È PATTUITO COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO RATEALE, NEL SENSO CHE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL CAPITALE COME SOPRA AVUTO A TITOLO DI MUTUO ED A PAGARE I RELATIVI INTERESSI, CONVENUTI AL TASSO ANNUO DEL 5,40% (I.S.C. 5,59% MEDIANTE IL VERSAMENTO IN ANNI 15 DI 180 RATE MENSILI POSTICIPATE DI EURO 2.922,41 CADAUNA, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI IN MODO CHE LA PRIMA SCADA IL 21 GENNAIO 2007 E LE ALTRE ALLA SCADENZA DI OGNI MESE SUCCESSIVO SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL MUTUO STESSO, COME DAPIANO D'AMMORTAMENTO ALLEGATO AL CONTRATTO. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A REGOLARE TUTTE LE OPERAZIONI CONTABILI RELATIVE AL MUTUO SU APPOSITO CONTO CORRENTE APERTO PRESSO LA BANCA, SUL QUALE SI IMPEGNA ALTRESI' A MANTENERE FONDI SUFFICIENTI PER IL PAGAMENTO DELLE RATE ALLE SINGOLE SCADENZE, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO CITATO. IL RITARDO NEL PAGAMENTO DI OGNI SOMMA, A QUALSIASI TITOLO DOVUTA, ENTRO IL TERMINE STABILITO PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA INTERESSI DI MORA CALCOLATI AD UN TASSO PARI AL 8,40% E CIO' SENZA PREGIUDIZIO DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DELLE ALTRE FACOLTA' RICONOSCIUTE ALLA BANCA NELLE CLAUSOLE CHE SEGUONO.

TALE INTERESSE DECORRERA' DAL GIORNO DI ESIGIBILITA' DELLE SOMME SUINDICATE SINO ALLA DATA DI EFFETTIVO PAGAMENTO DELLE STESSE. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO, INTENDENDOSI PER TALE QUELLO EFFETTUATO TRA IL TRENTESESIMO ED IL CENTOTTANTESIMO GIORNO DALLA SCADENZA DELLA RATA, DI ALMENOSETTE RATE, ANCORCHE' NON CONSECUTIVE, SI PRODURRA', DI PIENO DIRITTO E SENZA UOPO DI ALCUN AVVISO O DIFFIDA, AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA SECONDO, DEL CITATO T.U., LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO CON DIRITTO ALLA BANCA DI PRETENDERE LA RESTITUZIONE IMMEDIATA DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO. SULL'IMPORTO TOTALE SONO DOVUTI INTERESSI, CHE NON PRODUCONO A LORO VOLTA INTERESSI, DALLA DATA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO FINO ALLA DATA DI ESTINZIONE DEL DEBITO SECONDO LA MISURA PATTUITA. SI PRODURRA' ALTRESI' LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO QUALORA LA PARTE MUTUATARIA NON ADEMPIA AL PAGAMENTO ANCHE DI UNA SOLA RATA ENTRO 180 GIORNI DALLA SCADENZA DELLA STESSA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT. 1186 E 1819 C.C..AI TERMINI DELL'ARTICOLO 40, COMMA PRIMO, DEL CITATO T.U., LA PARTE MUTUATARIA HA IN QUALUNQUE TEMPO LA FACOLTA' DI ANTICIPARE IL PAGAMENTO DI UNA O PIU' RATE RIDUCENDO LA DURATA RESIDUA, FERMI RESTANDO L'IMPORTO DELLE RATE E SCADENZE, E IN QUALUNQUE TEMPO LA FACOLTA' DI ESTINGUERE L'INTERO DEBITO RESIDUO O PARTE DI ESSO CON L'EFFETTO DI DIMINUIRE L'IMPORTO DELLE RATE DI AMMORTAMENTO SUCCESSIVE, FERME RESTANDO IL NUMERO E LA SCADENZA, TRASCORSI 18 MESI E UN GIORNO DALLA STIPULA, HA LA FACOLTA' DI ESTINGUERE L'INTERO DEBITO RESIDUO. SULLE QUOTE DI AMMORTAMENTO RIMBORSATE PRIMA DELLA SCADENZA CONTRATTUALE COMPETERA' ALLA BANCA UN

COMPENSO ONNICOMPRESIVO PARI AL DUE PER CENTO DELLA QUOTA DI CAPITALE RIMBORSATO, SENZA ADDEBITO DI ALCUN ALTRO ONERE. A TITOLO DI ESEMPIO, UNA QUOTA DI CAPITALE RIMBORSATO DI EURO 1.000,00 COMPORTERA', IN APPLICAZIONE DELLA PERCENTUALE INDICATA, UNA COMMISSIONE DI EURO 20,00 A TITOLO DI COMPENSO ONNICOMPRESIVO. RESTA INTESO CHE EVENTUALI ARRETRATI DOVUTI, SPESE GIUDIZIALI RIPETIBILI E NON, OLTRE A QUALSIVOGLIA SOMMA DELLA QUALE LA BANCA FOSSECREDITRICE, DOVRANNO ESSERE SALDATI PRIMA DI DAR CORSO A QUALSIASI PAGAMENTO ANTICIPATO TOTALE O PARZIALE. PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO LA BANCA SELLA S.P.A. ELEGGE DOMICILIO IN BIELLA, PRESSO LA PROPRIA SEDE IN VIA ITALIA N. 2. LA PARTE MUTUATARIA IN CAGLIARI VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, PRESSO L'IMMOBILE IPOTECATO, OVVERO PRESSO IL PROCURATORE DELLA REPUBBLICA ADDETTO AL TRIBUNALE NELLA CUI CIRCOSCRIZIONE SONO SITUATI GLI IMMOBILI OGGETTO DELL'IPOTECA, DOVE, A SUA SCELTA, LA BANCA POTRA' FARE ESEGUIRE LE NOTIFICAZIONI DI QUALSIVOGLIA SPECIE DI ATTO, ANCORCHE' ESECUTIVO. IN PARTICOLARE, AI SENSI DELL'ART. 39 DEL CITATO T.U. ED AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA DICHIARA DI ELEGGERE DOMICILIO IN BIELLA, PRESSO LA PROPRIA SEDE IN VIA ITALIA N. 2. PER OGNI CONTROVERSIA CHE POTESSE SORGERE TRA LA PARTE MUTUATARIA E LA BANCA IN DIPENDENZA DEL RAPPORTO REGOLAMENTATO DAL CONTRATTO, IL FORO COMPETENTE È QUELLO DI BIELLA QUALORA LA PARTE MUTUATARIA SIA SOGGETTO "NON CONSUMATORE". QUALORA LA PARTE MUTUATARIA RIVESTA LA QUALITA' DI CONSUMATORE AI SENSI DELL'ART. 1469 BIS COMMA 2B DEL CODICE CIVILE, IL FORO COMPETENTE E' IL FORO DI RESIDENZA O DOMICILIO ELETTIVO DEL CONSUMATORE.

**Comunicazioni:** Comunicazione n. 3627 del 11/08/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/08/2011. Cancellazione totale eseguita in data 05/09/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

#### 6 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 119 del 03/08/2011 - Reg. Part. n° 16846, Reg. Gen. n° 24060

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Ghiglieri Paola in Villacidro (CA), del 25/07/2011, repertorio n°25184/10319.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** SI RIPORTANO I SEGUENTI TIOLI DI PROVENIENZA: - L'ATTO A ROGITO DEL DR. MASSIMILIANO VADILONGA, NOTAIO IN QUARTU SANT'ELENA, IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5235/3163, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 2 GENNAIO 2007, AL NUMERO 15 SERIE 1T, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 427 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 331 DI REGISTRO PARTICOLARE. SI E' PRECISATO CHE GLI IMMOBILI IN OGGETTO PERVENNERO: - ALLA SOCIETA' VENDITRICE IN VIRTU' DEL PREDETTO ATTO DALLA SOCIETA' [REDACTED] - ALLA DETTA [REDACTED] RELATIVAMENTE ALL'AREA DI SEDIME DEL MAGGIOR FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI IN OGGETTO APPARTENGONO, IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL DR. RAFFAELE MATRONE, NOTAIO IN BOSCOTRECASE, IN DATA 28 LUGLIO 2005, REPERTORIO NUMERO 28014/12938, DEBITAMENTE REGISTRATO, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 3 AGOSTO 2005 AL NUMERO 28300 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 18758 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE ACQUIRENTE SI È DICHIARATA EDOTTA DELL'ESISTENZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, RELATIVO AL FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TIOLO ALLEGATO APPARTENGONO NONCHE' DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO, NEL QUALE LO STESSO FABBRICATO È COMPRESO, ENTRAMBI CONTENENTI OBBLIGHI ED

ONERI CHE LA STESSA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA AD OSSERVARE ED A FAR OSSERVARE, ANCHE AI PROPRI AVENTI CAUSA, A QUALUNQUE TITOLO. LE CLAUSOLE CONTENUTE NEI PREDETTI REGOLAMENTI SI SONO INTESE INTEGRALMENTE RIPORTATE NEL TITOLO ALLEGATO ANCHE SE NON MATERIALMENTE TRASCritte. LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO DI QUANTO IN OGGETTO LA PIENA E PERFETTA PROPRIETA', LA DISPONIBILITA', LA LIBERTA' DA PESI, VINCOLI, ONERI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, PRIVILEGI ED IPOTECHE, VOLENDO IN CASO CONTRARIO RISPONDERNE COME PER LEGGE, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: - IPOTECA VOLONTARIA PER EURO 720.000,00 (SETTECENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO), IN FAVORE DELLA BANCA SELLA S.P.A. E CONTRO LA SOCIETA' VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 428 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 78 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN MUTUO DI EURO 360.000,00 (TRECENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CONCESSO DAL PREDETTO ISTITUTO ALLA STESSA PARTE VENDITRICE, IL TUTTO IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL PREDETTO NOTAIO VADILONGA IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5236/3164, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 4 GENNAIO 2007 AL NUMERO 111 SERIE 1T; - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA BEATRICE GHIRLANDA E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 30 LUGLIO 2010 AL NUMERO 26278 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 16620 DI REGISTRO PARTICOLARE; - IPOTECA LEGALE PER EURO 67.747,24 (SESSANTASETTEMILASETTECENTOQUARANTASETTE VIRGOLA VENTIQUATTRO), IN FAVORE DELLA EQUITALIA SARDEGNA S.P.A.

E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 SETTEMBRE 2010 AL NUMERO 30423 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 7733 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 33.873,62 (TRENTATREMILAOTTOCENTOSETTANTATRE VIRGOLA SESSANTADUE); - IPOTECA GIUDIZIALE PER EURO 16.869,36 (SEDICIMILAOTTOCENTOESSANTANOVE VIRGOLA TRENTASEI), IN FAVORE DELLA SIGNORA BEATRICE GHIRLANDA E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 25 OTTOBRE 2010 AL NUMERO 35596 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 9183 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 15.526,00 (QUINDICIMILACINQUECENTOVENTISEI VIRGOLA ZERO ZERO); - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 MARZO 2011 AL NUMERO 6791 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 4767 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE VENDITRICE SI È IMPEGNATA, A PROPRIA CURA E SPESE, AD OTTENERE L'ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE TOTALE DEI GRAVAMI SOPRA SPECIFICATI, NEI TEMPI TECNICI NORMALMENTE OCCORRENTI PER L'ESPLETAMENTO DI TALI FORMALITA'. LA PARTE VENDITRICE HA FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO CHE RAFFIGURANO GLI IMMOBILI IN OGGETTO E HA DICHIARATO LA CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE MEDESIME ALLO STATO DI FATTO. LA DR.SSA PAOLA GHIGLIERI, NOTAIO IN VILLACIDRO, HA ATTESTATO: - LA CONFORMITA'

DELL'INDIVIDUATO INTESTATARIO CATASTALE CON LE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI; - CHE LE VISURE IPOTECARIE E CATASTALI NEL VENTENNIO SONO STATE EFFETTUATE, PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO, SOTTO LA SUA PERSONALE DIREZIONE E RESPONSABILITA' E CHE SONO AGGIORNATE ALLA DATA DEL 25 LUGLIO 2011.

**Annotazioni:**

- Annotazione presentata il 12/06/2013, Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751, Tipo di Atto 0703 – AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.
- Annotazione presentata il 08/02/2018, Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780, Tipo di Atto 0700 – INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

Ispezioni riferite alla Sezione B, Foglio 2, Particella 3245, sub. 77:

**1 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 112 del 30/07/2010 - Reg. Part. n° 16620, Reg. Gen. n° 26278  
**Tipo di atto:** "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI". Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 16/07/2010, repertorio n°2565.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

## 2 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 115 del 09/09/2010 - Reg. Part. n° 7733, Reg. Gen. n° 30423

**Tipo di atto:** "IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)". Equitalia Sardegna S.p.a.- Agente Riscossioni di Cagliari, Atto Amministrativo del 06/09/2010, repertorio n°2010/47.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

**A favore:** EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., sede legale in Sassari (SS), C.F. 01667270928. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** 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 IMMOBILIRI DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. IN ESENZIONE DI OGNI TASSA E DIRITTO A NORMA DELL'ART. 47 DEL D.P.R. 29.9.73 N.602 COSI' MODIFICATO DALL'ART.16 DEL D.LGS. 26.02.1999 N.46. SONO ESCLUSI DAL PRESENTE ATTO PREGIUDIZIEVOLE TUTTI GLI IMMOBILI VENDUTI CON GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI TRASCRITTI ANTECEDENTEMENTE L'ISCRIZIONE DEL PRESENTE.

### 3 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 52 del 25/10/2010 - Reg. Part. n° 9183, Reg. Gen. n° 35596

**Tipo di atto:** "IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO". Tribunale Civile di Cagliari, Atto Giudiziario del 21/10/2010, repertorio n°3916.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### 4 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 116 del 09/03/2011 - Reg. Part. n° 4767, Reg. Gen. n° 6791

**Tipo di atto:** "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI". Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 04/01/2011, repertorio n°5505.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### 5 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 119 del 03/08/2011 - Reg. Part. n° 16846, Reg. Gen. n° 24060

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Ghiglieri Paola in Villacidro (CA), del 25/07/2011, repertorio n°25184/10319.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** SI RIPORTANO I SEGUENTI TITOLI DI PROVENIENZA: - L'ATTO A ROGITO DEL DR. MASSIMILIANO VADILONGA, NOTAIO IN QUARTU SANT'ELENA, IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5235/3163, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 2 GENNAIO 2007, AL NUMERO 15 SERIE 1T, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 427 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 331 DI REGISTRO PARTICOLARE. SI E' PRECISATO

CHE GLI IMMOBILI IN OGGETTO PERVENNERO: - ALLA SOCIETA' VENDITRICE IN VIRTU' DEL PREDETTO ATTO DALLA SOCIETA'

[REDACTED] RELATIVAMENTE ALL'AREA DI SEDIME DEL MAGGIOR FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI IN OGGETTO APPARTENGONO, IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL DR. RAFFAELE MATRONE, NOTAIO IN BOSCOTRECASE, IN DATA 28 LUGLIO 2005, REPERTORIO NUMERO 28014/12938, DEBITAMENTE REGISTRATO, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 3 AGOSTO 2005 AL NUMERO 28300 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 18758 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE ACQUIRENTE SI È DICHIARATA EDOTTA DELL'ESISTENZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, RELATIVO AL FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TITOLO ALLEGATO APPARTENGONO NONCHE' DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO, NEL QUALE LO STESSO FABBRICATO È COMPRESO, ENTRAMBI CONTENENTI OBBLIGHI ED ONERI CHE LA STESSA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA AD OSSERVARE ED A FAR OSSERVARE, ANCHE AI PROPRI AVENTI CAUSA, A QUALUNQUE TITOLO. LE CLAUSOLE CONTENUTE NEI PREDETTI REGOLAMENTI SI SONO INTESE INTEGRALMENTE RIPORTATE NEL TITOLO ALLEGATO ANCHE SE NON MATERIALMENTE TRASCritte. LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO DI QUANTO IN OGGETTO LA PIENA E PERFETTA PROPRIETA', LA DISPONIBILITA', LA LIBERTA' DA PESI, VINCOLI, ONERI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, PRIVILEGI ED IPOTECHE, VOLENDO IN CASO CONTRARIO RISPONDERNE COME PER LEGGE, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: - IPOTECA VOLONTARIA PER EURO 720.000,00 (SETTECENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO), IN FAVORE DELLA BANCA SELLA S.P.A. E CONTRO LA SOCIETA' VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL

TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 428 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 78 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN MUTUO DI EURO 360.000,00 (TRECENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CONCESSO DAL PREDETTO ISTITUTO ALLA STESSA PARTE VENDITRICE, IL TUTTO IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL PREDETTO NOTAIO VADILONGA IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5236/3164, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 4 GENNAIO 2007 AL NUMERO 111 SERIE 1T; - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA BEATRICE GHIRLANDA E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 30 LUGLIO 2010 AL NUMERO 26278 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 16620 DI REGISTRO PARTICOLARE; - IPOTECA LEGALE PER EURO 67.747,24 (SESSANTASETTEMILASETTECENTOQUARANTASETTE VIRGOLA VENTIQUATTRO), IN FAVORE DELLA EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 SETTEMBRE 2010 AL NUMERO 30423 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 7733 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 33.873,62 (TRENTATREMILAOTTOCENTOSETTANTATRE VIRGOLA SESSANTADUE); - IPOTECA GIUDIZIALE PER EURO 16.869,36 (SEDICIMILAOTTOCENTOESSANTANOVE VIRGOLA TRENTASEI), IN FAVORE DELLA SIGNORA BEATRICE GHIRLANDA E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 25 OTTOBRE 2010 AL NUMERO 35596 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 9183 DI REGISTRO

PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 15.526,00 (QUINDICIMILACINQUECENTOVENTISEI VIRGOLA ZERO ZERO); - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA BEATRICE GHIRLANDA E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 MARZO 2011 AL NUMERO 6791 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 4767 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE VENDITRICE SI È IMPEGNATA, A PROPRIA CURA E SPESE, AD OTTENERE L'ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE TOTALE DEI GRAVAMI SOPRA SPECIFICATI, NEI TEMPI TECNICI NORMALMENTE OCCORRENTI PER L'ESPLETAMENTO DI TALI FORMALITA'. LA PARTE VENDITRICE HA FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO CHE RAFFIGURANO GLI IMMOBILI IN OGGETTO E HA DICHIARATO LA CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE MEDESIME ALLO STATO DI FATTO. LA DR.SSA PAOLA GHIGLIERI, NOTAIO IN VILLACIDRO, HA ATTESTATO: - LA CONFORMITA' DELL'INDIVIDUATO INTESTATARIO CATASTALE CON LE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI; - CHE LE VISURE IPOTECARIE E CATASTALI NEL VENTENNIO SONO STATE EFFETTUATE, PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO, SOTTO LA SUA PERSONALE DIREZIONE E RESPONSABILITA' E CHE SONO AGGIORNATE ALLA DATA DEL 25 LUGLIO 2011.

**Annotazioni:**

- Annotazione presentata il 12/06/2013, Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751, Tipo di Atto 0703 – AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.
- Annotazione presentata il 08/02/2018, Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780, Tipo di Atto 0700 – INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

**5.1 – Domanda di annotazione:**

Presentazione n° 15 del 12/06/2013 - Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751

**Tipo di annotazione:** ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – AVVENUTA  
TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.

**Tipo di atto:** Pubblico Ufficiale Agenzia del Territorio di Cagliari, Atto Amministrativo del 07/06/2013, repertorio n°11292.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

**A favore (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Contro (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** TITOLO ALLEGATO ALL'ATTO TRASCRITTO IL 7/6/2013, AI NN. 14421/11292. VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, DISATTESA OGNI AVVERSA ISTANZA, DEDUZIONE ED ECCEZIONE, IN VIA PRINCIPALE: ACCERTARE E DICHIARARE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 66 L.F. E 2901 COD.CIV. L'INEFFICACIA E/O INVALIDITA' DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011 TRA [REDACTED]

[REDACTED] A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184/10139, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 2 AGOSTO 2011, AL N. 2226, PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO, AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B; IN VIA SUBORDINATA ACCERTARE E DICHIARARE LA SUSSISTENZA DEL CONFLITTO DI INTERESSI DELL'AMMINISTRATORE UNICO DELLA [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 1394 COD.CIV. PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO E PER L'EFFETTO ANNULLARE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011, SOPRA DESCRITTO.

## 5.2 – Domanda di annotazione:

Presentazione n° 23 del 08/02/2018 - Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780

**Tipo di annotazione:** ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

**Tipo di atto:** Tribunale di Cagliari, Atto Giudiziario del 06/02/2015, repertorio n°414/2015.

**A favore (come nella formalità originaria):** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Contro (come nella formalità originaria):** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** LA SENTENZA N. 414/2015 DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI HA ACCOLTO LA DOMANDA DI CUI ALL'ATTO DI CITAZIONE NOTIFICATO IN DATA 23.05.2013, TRASCRITTO IN DATA 07.06.2013 R.G. N. 14421 R.P. N.11292 AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI CAGLIARI - UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO, DICHIARANDO INEFFICACE NEI CONFRONTI DEL [REDACTED]

[REDACTED] L'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25.07.2011 TRA LA [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184, RACC. 10319, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 02.08.2011.

**6 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 28 del 07/06/2013 - Reg. Part. n° 11292, Reg. Gen. n° 14421

**Tipo di atto:** "DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE". Tribunale Civile di Cagliari, Domanda Giudiziale del 25/05/2013, repertorio n°13376.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, DISATTESA OGNI AVVERSA ISTANZA, DEDUZIONE ED ECCEZIONE, IN VIA PRINCIPALE: ACCERTARE E DICHIARARE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 66 L.F. E 2901 COD.CIV. L'INEFFICACIA E/O INVALIDITA' DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011 TRA [REDACTED] [REDACTED] A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184/10139, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 2 AGOSTO 2011, AL N. 2226, PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO, AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B; IN VIA SUBORDINATA ACCERTARE E DICHIARARE LA SUSSISTENZA DEL CONFLITTO DI INTERESSI DELL'AMMINISTRATORE UNICO DELLA [REDACTED]

[REDACTED] AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 1394 COD.CIV. PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO E PER L'EFFETTO ANNULLARE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011, SOPRA DESCRITTO.

Alla luce di quanto sopra riportato ed analizzato, si può pertanto identificare l'atto di provenienza con il quale la ditta fallita "[REDACTED]" è entrata in possesso dell'immobile 3 oggetto della presente relazione, di seguito riportato in forma sintetica. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto riportato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie.

#### 4 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 36 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 331, Reg. Gen. n° 427.

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant'Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5235/3163.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'immobile 3, riportate in forma sintetica, sono le seguenti (per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto riportato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie):

**1 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 112 del 30/07/2010 - Reg. Part. n° 16620, Reg. Gen. n° 26278

**Tipo di atto:** “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”. Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 16/07/2010, repertorio n°2565.

**2 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 115 del 09/09/2010 - Reg. Part. n° 7733, Reg. Gen. n° 30423

**Tipo di atto:** “IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)”. Equitalia Sardegna S.p.a.- Agente Riscossioni di Cagliari, Atto Amministrativo del 06/09/2010, repertorio n°2010/47.

**3 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 52 del 25/10/2010 - Reg. Part. n° 9183, Reg. Gen. n° 35596

**Tipo di atto:** “IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO”. Tribunale Civile di Cagliari, Atto Giudiziario del 21/10/2010, repertorio n°3916.

**4 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 116 del 09/03/2011 - Reg. Part. n° 4767, Reg. Gen. n° 6791

**Tipo di atto:** “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”. Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 04/01/2011, repertorio n°5505.

**IMMOBILE 4**

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate, nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 4, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sezione B, Foglio 2, Particella 3245, sub. 78 (Identificativo attuale), e di interrogazione per il medesimo immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sezione B, Foglio 2, Particella 127, sub. 78 (Identificativo precedente).

Ispezioni riferite alla Sezione B, Foglio 2, Particella 127, sub. 78:

**1 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 98 del 24/03/2004 - Reg. Part. n° 7721, Reg. Gen. n° 10962.

**Tipo di atto:** "ATTO AMMINISTRATIVO - DECRETO DI TRASFERIMENTO A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE". Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma, Atto Amministrativo del 30/11/2001, repertorio n°290.

**Immobili:** Gli immobili citati all'interno della presente nota di trascrizione comprendono gran parte del complesso edilizio "Monreale" (oltre ad immobili ubicati in un'altra zona di Cagliari), tra cui gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, ovvero:

N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** SI TRASCRIVE AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEI COMMI 2 E 3 DELL'ART. 1 D.L. 351/2001 CONVERTITO CON L. 410/2001. ESENTE DA IMPOSTE E DIRITTI AI SENSI DEL COMMA 6 ART. 2 CITATO D.L. 351/2001 CONVERTITO CON L. 410/2001. I DATI RIPORTATI NEL QUADRO "B" SI RIFERISCONO A: \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, NEL CENTRO DIREZIONALE RESIDENZIALE DI MONREALE, VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, FABBRICATO DENOMINATO "TORRE N. 1, GIALLA", FACENTE PARTE DEL LOTTO 1, COSTITUITO DA: - PORZIONE DEL SECONDO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 62 POSTI AUTO, 2 POSTI MOTO, LOCALE CENTRALI IDRICHE, LOCALE CONTATORI ELETTRICI, LOCALI ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CAVEDI; - PORZIONE DEL PRIMO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 63 POSTI AUTO, LOCALE QUADRI ELETTRICI, LOCALE ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, RIPOSTIGLIO, CAVEDI; - SETTE INTERI PIANI FUORI TERRA, CIASCUNO COMPRENDE VARI LOCALI PER UFFICI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI, CAVEDI; - PIANO DI COPERTURA, COMPRENDE LA TERRAZZA, OVE SONO UBICATE LE POMPE DI CALORE, ED IL LOCALE PER I MACCHINARI ASCENSORI E PER I QUADRI ELETTRICI PER LE POMPE DI CALORE; - AREA PERTINENZIALE CIRCOSTANTE L'EDIFICIO DI SUPERFICIE INFERIORE A 5.000 MQ. = CONFINI: PROPRIETA' GESTILEASING S.P.A. O SUOI AVENTI CAUSA, VIA TOMMASO D'AQUINO, VIA BACONE, SALVO ALTRI. = DATI CATASTALI: 1) CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAGLIARI: - A - NEL FOGLIO 2: - PARTICELLA 125 SUB 9 CON GRAFFATE PARTICELLA 126 SUB 1 (CORTE ESCLUSIVA) E PARTICELLA 127 SUB 565, CATEGORIA B/4; - PARTICELLA 127 SUB 562, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB

554, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 563, CATEGORIA C/2. - B - NEL FOGLIO B/2: - PARTICELLA 127 SUBB DA 70 A 73, DA 75 A 86, DA 88 A 103, DA 176 A 179, DA 181 A 207, DA 316 A 348, DA 460 A 490, CATEGORIA C/6; - PARTICELLA 127 SUB 263 CATEGORIA C/2; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NEL FOGLIO 2 PARTICELLA 127 SUBB 1 PARTE, 74, 87, 264, 284 PARTE. \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, VIA XX SETTEMBRE 11/15/17, COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA QUATTRO FABBRICATI CONTRADDISTINTI COI NN. 10, 12, 13, 14 CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE TRA COPERTO E SCOPERTO DI MQ. 4.744; IL TUTTO CONFINANTE CON VIA XX SETTEMBRE, PROPRIETA' PATRIGNANI O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' VERNIER O AVENTI CAUSA, VIA SONNINO, PROPRIETA' GUGLIELMETTI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI E DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DI CAGLIARI NEL FOGLIO 18, PARTICELLA 5943: - SUBB. DA 4 A 9 (ENTRAMBI COMPRESI) CATEGORIA A/10, - SUBB. 10, 12 E 13, TUTTI CATEGORIA B/4; - SUBB. 16 E 17 CATEGORIA C/2; - SUB. 18 CATEGORIA D/1; - SUBB. 19, 20 E 21 CATEGORIA C/6; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI DAI SUBB.: - 1 (AREA SCOPERTA); - 2,3,11, 14,15 E 22.

## 2 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 99 del 24/03/2004 - Reg. Part. n° 7722, Reg. Gen. n° 10963.

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Atlante Nicola in Roma (RM), del 18/03/2004, repertorio n°19243.

**Immobili:** Gli immobili citati all'interno della presente nota di trascrizione comprendono gran parte del complesso edilizio "Monreale" (oltre ad immobili ubicati in un'altra zona di Cagliari), tra cui gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, ovvero:

N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** CON IL TITOLO IN TRASCRIZIONE LA "[REDACTED]" HA VENDUTO ALLA "[REDACTED]" I SEGUENTI IMMOBILI: \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, NEL CENTRO DIREZIONALE RESIDENZIALE DI MONREALE, VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, FABBRICATO DENOMINATO "TORRE N. 1, GIALLA", FACENTE PARTE DEL LOTTO 1, COSTITUITO DA:- PORZIONE DEL SECONDO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 62 POSTI AUTO, 2 POSTI MOTO, LOCALE CENTRALI IDRICHE, LOCALE CONTATORI ELETTRICI, LOCALI ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CAVEDI; - PORZIONE DEL PRIMO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 63 POSTI AUTO, LOCALE QUADRI ELETTRICI, LOCALE ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, RIPOSTIGLIO, CAVEDI; - SETTE INTERI PIANI FUORI TERRA, CIASCUNO COMPRENDE VARI LOCALIPER UFFICI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI, CAVEDI; - PIANO DI COPERTURA, COMPRENDE LA TERRAZZA, OVE SONO UBICATE LE POMPE DI CALORE, ED IL LOCALE PER I MACCHINARI ASCENSORI E PER I QUADRI ELETTRICI PER LE POMPE DI CALORE; - AREA PERTINENZIALE CIRCOSTANTE L'EDIFICIO DI SUPERFICIE INFERIORE A 5.000 MQ.= CONFINI: PROPRIETA' GESTILEASING S.P.A. O SUOI AVENTI CAUSA, VIA TOMMASO D'AQUINO, VIA BACONE, SALVO ALTRI. = DATI CATASTALI: 1) CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAGLIARI: - A - NEL FOGLIO 2: -

PARTICELLA 125 SUB 9 CON GRAFFATE PARTICELLA 126 SUB 1 (CORTEESCLUSIVA) E PARTICELLA 127 SUB 565, CATEGORIA B/4; - PARTICELLA 127 SUB 562, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 554, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 563, CATEGORIA C/2. - B - NEL FOGLIO B/2: - PARTICELLA 127 SUBB DA 70 A 73, DA 75 A 86, DA 88 A 103, DA 176 A 179, DA 181 A 207, DA 316 A 348, DA 460 A 490, CATEGORIA C/6; - PARTICELLA 127 SUB 263 CATEGORIA C/2; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NEL FOGLIO 2 PARTICELLA 127 SUBB 1 PARTE, 74, 87, 264, 284 PARTE. \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, VIA XX SETTEMBRE 11/15/17, COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA QUATTRO FABBRICATI CONTRADDISTINTI COI NN. 10, 12, 13, 14 CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE TRA COPERTO ESCOPERTO DI MQ. 4.744; IL TUTTO CONFINANTE CON VIA XX SETTEMBRE, PROPRIETA' PATRIGNANI O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' VERNIER O AVENTI CAUSA, VIA SONNINO, PROPRIETA' GUGLIELMETTI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI E DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DI CAGLIARI NEL FOGLIO 18, PARTICELLA 5943: - SUBB. DA 4 A 9 (ENTRAMBI COMPRESI) CATEGORIA A/10, - SUBB. 10, 12 E 13, TUTTI CATEGORIA B/4; - SUBB. 16 E 17 CATEGORIA C/2; - SUB. 18 CATEGORIA D/1; - SUBB. 19, 20 E 21 CATEGORIA C/6; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI DAI SUBB.: - 1 (AREA SCOPERTA); - 2,3,11, 14,15 E 22.

### 3 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 100 del 24/03/2004 - Reg. Part. n° 1630, Reg. Gen. n° 10964.

**Tipo di atto:** "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO", Rogito Notaio Dott. Atlante Nicola in Roma (RM), del 18/03/2004, repertorio n°19244.

**Immobili:** Gli immobili citati all'interno della presente nota di trascrizione comprendono gran parte del complesso edilizio "Monreale" (oltre ad immobili ubicati in un'altra zona di Cagliari), tra cui gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, ovvero:

N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** LA [REDACTED] (IN SEGUITO BANCA), AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI DEL T.U.B., HA CONCESSO ALLA [REDACTED] (IN SEGUITO PRENDITORE), CHE HA ACCETTATO UN FINANZIAMENTO DI EURO 25.000.000,00. CONTESTUALMENTE ALL'EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO, IL PRENDITORE DOVRA' SOTTOSCRIVERE L'ATTO DI EROGAZIONE, IVI INCLUSA L'IMPOSTA SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 601/73. IL TASSO DI INTERESSE APPLICABILE AL FINANZIAMENTO SARA' PARI AL TASSO DI RIFERIMENTO MAGGIORATO DEL MARGINE. AL FINE DEL CALCOLO DEGLI INTERESSI DOVUTI DAL PRENDITORE SUL FINANZIAMENTO, IL PERIODO INTERCORRENTE TRA IL 18/3/2004 (DATA DI UTILIZZO) (INCLUSA) E IL 18/3/2007 (DATA DI SCADENZA FINALE) (INCLUSA) VERRA' SUDDIVISO IN SUCCESSIVI PERIODI SECONDO QUANTO APPRESSO PREVISTO (CIASCUNO, UN "PERIODO DI INTERESSI"). RESTA INTESO CHE CIASCUN PERIODO DI INTERESSI AVRA' INIZIO L'ULTIMO GIORNO (ESCLUSO) DEL PRECEDENTE PERIODO DI INTERESSI, FATTA ECCEZIONE PER IL PRIMO PERIODO DI INTERESSI CHE AVRA' INIZIO DAL GIORNO (INCLUSO) NEL QUALE IL FINANZIAMENTO È EROGATO DALLA BANCA. LA DURATA DI CIASCUN PERIODO DI INTERESSI SARA'

PARI A 3 (TRE) MESI. QUALORA LA SCADENZA DI UN PERIODO DI INTERESSI NON CADESSE IN UNGIORNO LAVORATIVO, TALE SCADENZA VERRA' POSTICIPATA AL GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO DEL MESE DI CALENDARIO IN CORSO, OVVERO VERRA' ANTICIPATA AL GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE QUALORA LA DATA DI SCADENZA DI UN PERIODO DI INTERESSI CADESSE IN UN GIORNO NON LAVORATIVO CORRISPONDENTE ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE DI CALENDARIO. L'ULTIMO PERIODO DI INTERESSI TERMINERA' ALLA DATA DI SCADENZA FINALE. L'IMPORTO DEGLI INTERESSI RELATIVI AL FINANZIAMENTO PER CIASCUN PERIODO DI INTERESSI SARA' (I) CALCOLATO DALLA BANCA PER IL NUMERO DEI GIORNI EFFETTIVAMENTE TRASCORSI DIVISO PER 365 (TRECENTO SESSANTACINQUE) E (II) SARA' COMUNICATO DALLA BANCA AL PRENDITORE A MEZZO TELEFAX ENTRO 2 (DUE) GIORNI LAVORATIVI ANTECEDENTI LA DATA DI PAGAMENTO INTERESSI IN QUESTIONE. IL PRENDITORE CORRISPONDERA' IN VIA POSTICIPATA GLI INTERESSI MATURATI DI VOLTA IN VOLTA SUL FINANZIAMENTO AL TASSO DI INTERESSE E IN RELAZIONE A CIASCUN PERIODO DI INTERESSI ALLA DATA DI PAGAMENTO INTERESSI E CON PARI VALUTA. GLI INTERESSI CALCOLATI SULLA BASE DEL TASSO DI INTERESSE SARANNO PAGATI SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ARTICOLO XVI ("PAGAMENTI") DEL CONTRATTO IN OGGETTO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DA PARTE DEL PRENDITORE DI QUALUNQUE IMPORTO DOVUTO AI SENSI DEL CONTRATTO IN OGGETTO RELATIVO AL FINANZIAMENTO SARANNO DOVUTI GLI INTERESSI MORATORI AD UN TASSO PARI AL TASSO DI RIFERIMENTO, RILEVATO SULLA BASE DI UN PERIODO AVENTE UNA DURATA PARI A QUELLO DEL PERIODO DI INTERESSI PER TUTTO IL PERIODO DEL RITARDO, MAGGIORATO DEL MARGINE (CIOE' UNA PERCENTUALE PARI AL 2% IN RAGIONE D'ANNO) E DI

ULTERIORI 2 (DUE) PUNTI PERCENTUALI PER ANNO CHE SARANNO CALCOLATI SULLE SOMME DOVUTE E NON PAGATE DAL GIORNO INCUI IL PAGAMENTO AVREBBE DOVUTO ESSERE ESEGUITO (INCLUSO) SINO AL GIORNO DI EFFETTIVO PAGAMENTO (INCLUSO). TALI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO SENZA NECESSITA' DI MESSA IN MORA ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE DEL PRENDITORE, E SENZA PREGIUDIZIO PER LA FACOLTA' DELLA BANCA DI DICHIARARE RISOLTO IL CONTRATTO IN OGGETTO PER INADEMPIMENTO DEL PRENDITORE, NONCHE' PER LA FACOLTA' DI RICHIEDERE IL RISARCIMENTO DEL MAGGIOR DANNO. ASSENZA DI QUOTAZIONI O SOSTANZIALE MUTAMENTO PREGIUDIZIEVOLE DELLE CONDIZIONI DI MERCATO. QUALORA: (I) L'EURIBOR DOVESSE ESSERE DETERMINATO SULLA BASE DEI TASSI OFFERTI DALLE BANCHE DI RIFERIMENTO ALLE, O CIRCA ALLE, ORE 11:00 (ORA DI BRUXELLES) DEL GIORNO DI QUOTAZIONE PER UN PERIODO DI INTERESSI E NESSUNA OVVERO UNA SOLA DELLE BANCHE DI RIFERIMENTO FORNISSE IL TASSO PER DETERMINARE L'EURIBOR RELATIVO A TALE PERIODO DI INTERESSI; OVVERO (II) PRIMA DELLA CHIUSURA DELLE ATTIVITA' DEL MERCATO INTERBANCARIO EUROPEO NEL GIORNO DI QUOTAZIONE (E CIOE' IN RELAZIONE AD OGNI PERIODO DI INTERESSI, IL GIORNO NEL QUALE LE QUOTAZIONI SONO ORDINARIAMENTE RILEVATE DALLE PRIMARIE BANCHE NEL MERCATO INTERBANCARIO EUROPEO SUI DEPOSITI IN EURO, INTENDENDOSI PER TALEGIORNO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO PRECEDENTE IL PRIMO GIORNO DI CIASCUN PERIODO DI INTERESSI, RESTANDO INTESO CHE, QUALORA PER QUALSIASI PERIODO DI INTERESSI, LE QUOTAZIONI VENISSERO RILEVATE IN PIU' DATE, L'ULTIMA TRA TALI DATE SI INTENDERA' COME GIORNO DI QUOTAZIONE) IN RELAZIONE AL FINANZIAMENTO, LA BANCA DETERMINI CHE IL TASSO DI RIFERIMENTO (E CIOE' QUANTO AL PRIMO PERIODO DI

INTERESSI, IL TASSO EURIBOR COME RILEVATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DATA DI UTILIZZO DEL FINANZIAMENTO OVVERO, QUANTO AI PERIODI DI INTERESSE SUCCESSIVI AL PRIMO, IL TASSO EURIBOR COME RILEVATO IL GIORNO DI QUOTAZIONE) NON RIFLETTE L'EFFETTIVO COSTO DI UNA PROVVISATA CORRISPONDENTE AL FINANZIAMENTO E DI PARI DURATA, ALLORA, LA BANCA COMUNICHERA' TALE CIRCOSTANZA AL PRENDITORE ED IL TASSO DI INTERESSE (TASSO DI RIFERIMENTO MAGGIORATO DEL MARGINE) APPLICABILE SARA' PARI ALLA SOMMA DEL MARGINE E DEL TASSO PERCENTUALE PER ANNO APPLICABILE ALLA BANCA FINANZIATRICE PER L'OTTENIMENTO DI UNA PROVVISATA (DA OTTENERE DA QUALSIASI FONTE RAGIONEVOLMENTE SELEZIONATA DALLA BANCA) DI UN AMMONTARE CORRISPONDENTE AL FINANZIAMENTO, RESTANDO PERALTRO INTESO CHE TALE TASSO VERRA' COMUNICATO DALLA BANCA AL PRENDITORE IL PRIMA POSSIBILE ED, IN OGNI CASO, PRIMA DELLA DATA DI PAGAMENTO INTERESSI IN QUESTIONE. QUALORA SI VERIFICASSE UNO DEGLI EVENTI PREVISTI DAL PUNTO (I) O (II) DI CUI SOPRA ("ASSENZA DI QUOTAZIONI O SOSTANZIALE MUTAMENTO PREGIUDIZIEVOLE DELLE CONDIZIONI DI MERCATO"), SU RICHIESTA DELLA BANCA O DEL PRENDITORE, LA BANCA ED IL PRENDITORE AVVIERANNO UNA TRATTATIVA PER UN PERIODO NON ECCEDENTE 30 (TRENTA) GIORNI DI CALENDARIO FINALIZZATA AL RAGGIUNGIMENTO DI UN ACCORDO CIRCA I CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI UN TASSO DI RIFERIMENTO ALTERNATIVO IN RELAZIONE AL FINANZIAMENTO. OVE TALE ACCORDO NON VENISSE RAGGIUNTO ENTRO I SUDDETTI 30 (TRENTA) GIORNI DI CALENDARIO, IL TASSO DI INTERESSE SARA' COME SOPRA DETERMINATO ("ASSENZA DI QUOTAZIONI O SOSTANZIALE MUTAMENTO PREGIUDIZIEVOLE DELLE CONDIZIONI DI

MERCATO"). IN RELAZIONE ALLA DELIBERA CICR DEL 4/3/2003 IL VALORE DELL'INDICATORE SINTETICO DI COSTO DEL PRESENTE MUTUO (O FINANZIAMENTO) È PARI A 4,46, COME DA DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO SUB D AL CONTRATTO IN OGGETTO.LE COMPONENTI CHE CONCORRONO ALLA DETERMINAZIONE DELL'INDICATORE SINTETICO DI COSTO SONO:

- L'AMMONTARE DEGLI INTERESSI
- LA COMMISSIONE D'ISTRUTTORIA
- L'IMPOSTA SOSTITUTIVA RESTA INTESO CHE QUALORA IL TASSO DI INTERESSE E GLI INTERESSI DI MORA DI CUI SOPRA ("INTERESSI SUL FINANZIAMENTO") DOVESSERO ECCEDEREIL LIMITE MASSIMO CONSENTITO DALLA LEGGE 7 MARZO 1996, N. 108 ("DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA"), COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA E/O INTEGRATA, ESSI SI INTENDERANNO AUTOMATICAMENTE RIDOTTI ENTRO IL LIMITE MASSIMO CONSENTITO. FERMO RESTANDO IL DISPOSTO DELL'ARTICOLO VII DEL CONTRATTO IN OGGETTO, LA DURATA DEL FINANZIAMENTO È FISSATA FINO ALLA DATA DI SCADENZA FINALE (18/3/2007).IL PRENDITORE SI OBBLIGA A RESTITUIRE ALLA BANCA IL FINANZIAMENTO ALLA DATA DI SCADENZA FINALE (18/3/2007). LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA IPOTECA È INCLUSIVA DI OGNI IMPORTO DOVUTO DAL PRENDITORE ALLA BANCA PER INTERESSI, COSTI, SPESE, IMPOSTE ED INDENNIZZI. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, COMMA 3, DEL T.U.B., LA PREDETTA SOMMA, PER LA PARTE RELATIVA AD INTERESSI ED ACCESSORI, SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA PER INTERESSI COME SOPRA REGOLATI A TASSO VARIABILE E QUINDI SOGGETTI A RIVALUTAZIONE IN APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI SOPRA ("INTERESSI SUL FINANZIAMENTO"). AI SENSI DELL'ARTICOLO 2839 DEL CODICE CIVILE E DELL'ARTICOLO 39, PRIMO COMMA, DEL T.U.B., LA

BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE IN ITALIA. I DATI RIPORTATI NEL QUADRO "B" SI RIFERISCONO A: \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, NEL CENTRO DIREZIONALE RESIDENZIALE DI MONREALE, VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, FABBRICATO DENOMINATO "TORRE N. 1, GIALLA", FACENTE PARTE DEL LOTTO 1, COSTITUITO DA: - PORZIONE DEL SECONDO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 62 POSTI AUTO, 2 POSTI MOTO, LOCALE CENTRALI IDRICHE, LOCALE CONTATORI ELETTRICI, LOCALI ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CAVEDI; - PORZIONE DEL PRIMO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 63 POSTI AUTO, LOCALE QUADRI ELETTRICI, LOCALE ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, RIPOSTIGLIO, CAVEDI; - SETTE INTERI PIANI FUORI TERRA, CIASCUNO COMPRENDE VARI LOCALI PER UFFICI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI, CAVEDI; - PIANO DI COPERTURA, COMPRENDE LA TERRAZZA, OVE SONO UBICATE LE POMPE DI CALORE, ED IL LOCALE PER I MACCHINARI ASCENSORI E PER I QUADRI ELETTRICI PER LE POMPE DI CALORE; - AREA PERTINENZIALE CIRCONSTANTE L'EDIFICIO DI SUPERFICIE INFERIORE A 5.000 MQ. = CONFINI: PROPRIETA' GESTILEASING S.P.A. O SUOI AVENTI CAUSA, VIA TOMMASO D'AQUINO, VIA BACONE, SALVO ALTRI. = DATI CATASTALI: 1) CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAGLIARI: - A - NEL FOGLIO 2: - PARTICELLA 125 SUB 9 CON GRAFFATE PARTICELLA 126 SUB 1 (CORTE ESCLUSIVA) E PARTICELLA 127 SUB 565, CATEGORIA B/4; - PARTICELLA 127 SUB 562, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 554, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 563, CATEGORIA C/2. - B - NEL FOGLIO B/2: - PARTICELLA 127 SUB DA 70 A 73, DA 75 A 86, DA 88 A 103, DA 176 A 179, DA 181 A 207, DA 316 A 348, DA 460 A 490, CATEGORIA C/6; - PARTICELLA 127 SUB 263 CATEGORIA C/2; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NEL FOGLIO 2 PARTICELLA 127 SUBB 1 PARTE, 74, 87, 264, 284 PARTE. \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE

DI CAGLIARI, VIA XX SETTEMBRE 11/15/17, COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA QUATTRO FABBRICATI CONTRADDISTINTI COI NN. 10, 12, 13, 14 CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE TRA COPERTO E SCOPERTO DI MQ. 4.744; IL TUTTO CONFINANTE CON VIA XX SETTEMBRE, PROPRIETA' PATRIGNANI O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' VERNIER O AVENTI CAUSA, VIA SONNINO, PROPRIETA' GUGLIELMETTI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI E DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DI CAGLIARI NEL FOGLIO 18, PARTICELLA 5943: - SUBB. DA 4 A 9 (ENTRAMBI COMPRESI) CATEGORIA A/10, - SUBB. 10, 12 E 13, TUTTI CATEGORIA B/4; - SUBB. 16 E 17 CATEGORIA C/2; - SUB. 18 CATEGORIA D/1; - SUBB. 19, 20 E 21 CATEGORIA C/6; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI DAI SUBB.: - 1 (AREA SCOPERTA); - 2,3,11, 14,15 E 22.

**Annotazioni:**

- Annotazione presentata il 12/01/2006, Reg. Part. n° 137, Reg. Gen. n° 773, Tipo di Atto 0819 – RESTRIZIONE DI BENI.
- Annotazione presentata il 06/05/2006, Reg. Part. n° 3501, Reg. Gen. n° 20414, Tipo di Atto 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE.

**4 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 36 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 331, Reg. Gen. n° 427.

**Tipo di atto:** “ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA”, Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant’Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5235/3163.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE, LA PARTE ACQUIRENTE SI È OBBLIGATA, ANCHE PER I PROPRI AVENTI CAUSA, AD OSSERVARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO ALLO STABILE DI CUI SONO PARTE GLI IMMOBILI IN OGGETTO, CHE NEL CONTESTO DELL'ATTO IN OGGETTO, LE VIENE CONSEGNATO DALLA PARTE ACQUIRENTE, NONCHE' IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO IN CUI LO STESSO STABILE È COMPRESO. IL TUTTO COME MEGLIO RISULTA DAL TITOLO AL QUALE SI FA ESPRESSORIFERIMENTO.

**5 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 37 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 78, Reg. Gen. n° 428.

**Tipo di atto:** "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DEL MUTUO", Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant'Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5236/3164.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** BANCA SELLA S.P.A., sede legale in Biella (BI), C.F. 02224410023. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** LA BANCA SELLA S.P.A. HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO ALLA SOCIETA' "[REDACTED]". LA SOMMA CAPITALE DI EURO 360.000,00 AI SENSI DELL'ART. 38 DEL T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, EMANATO CON DECRETO LEGISLATIVO 1.9.93, N. 385, DEL CODICE CIVILE, NONCHE' AI SENSI ED A NORMA DEI PATTI E DELLE CONDIZIONI DEL PRESENTE CONTRATTO E DEL CAPITOLATO ALLEGATO ALL'ATTO IN OGGETTO. IL MUTUO È PATTUITO COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO RATEALE, NEL SENSO CHE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL CAPITALE COME SOPRA AVUTO A TITOLO DI MUTUO ED A PAGARE I RELATIVI INTERESSI, CONVENUTI AL TASSO ANNUO DEL 5,40% (I.S.C. 5,59% MEDIANTE IL VERSAMENTO IN ANNI 15 DI 180 RATE MENSILI POSTICIPATE DI EURO 2.922,41 CADAUNA, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI IN MODO CHE LA PRIMA SCADA IL 21 GENNAIO 2007 E LE ALTRE ALLA SCADENZA DI OGNI MESE SUCCESSIVO SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL MUTUO STESSO, COME DAPIANO D'AMMORTAMENTO ALLEGATO AL CONTRATTO. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A REGOLARE TUTTE LE OPERAZIONI CONTABILI RELATIVE AL MUTUO SU APPOSITO CONTO CORRENTE APERTO PRESSO LA BANCA, SUL QUALE SI IMPEGNA ALTRESI' A MANTENERE FONDI SUFFICIENTI PER IL PAGAMENTO DELLE RATE ALLE SINGOLE SCADENZE, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO CITATO. IL RITARDO NEL PAGAMENTO DI OGNI SOMMA, A QUALSIASI TITOLO DOVUTA, ENTRO IL TERMINE STABILITO PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA INTERESSI DI MORA CALCOLATI AD UN TASSO PARI AL 8,40% E CIO' SENZA PREGIUDIZIO DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DELLE ALTRE FACOLTA' RICONOSCIUTE ALLA BANCA NELLE CLAUSOLE CHE SEGUONO.

TALE INTERESSE DECORRERA' DAL GIORNO DI ESIGIBILITA' DELLE SOMME SUINDICATE SINO ALLA DATA DI EFFETTIVO PAGAMENTO DELLE STESSE. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO, INTENDENDOSI PER TALE QUELLO EFFETTUATO TRA IL TRENTESESIMO ED IL CENTOTTANTESIMO GIORNO DALLA SCADENZA DELLA RATA, DI ALMENOSETTE RATE, ANCORCHE' NON CONSECUTIVE, SI PRODURRA', DI PIENO DIRITTO E SENZA UOPO DI ALCUN AVVISO O DIFFIDA, AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA SECONDO, DEL CITATO T.U., LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO CON DIRITTO ALLA BANCA DI PRETENDERE LA RESTITUZIONE IMMEDIATA DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO. SULL'IMPORTO TOTALE SONO DOVUTI INTERESSI, CHE NON PRODUCONO A LORO VOLTA INTERESSI, DALLA DATA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO FINO ALLA DATA DI ESTINZIONE DEL DEBITO SECONDO LA MISURA PATTUITA. SI PRODURRA' ALTRESI' LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO QUALORA LA PARTE MUTUATARIA NON ADEMPIA AL PAGAMENTO ANCHE DI UNA SOLA RATA ENTRO 180 GIORNI DALLA SCADENZA DELLA STESSA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT. 1186 E 1819 C.C..AI TERMINI DELL'ARTICOLO 40, COMMA PRIMO, DEL CITATO T.U., LA PARTE MUTUATARIA HA IN QUALUNQUE TEMPO LA FACOLTA' DI ANTICIPARE IL PAGAMENTO DI UNA O PIU' RATE RIDUCENDO LA DURATA RESIDUA, FERMI RESTANDO L'IMPORTO DELLE RATE E SCADENZE, E IN QUALUNQUE TEMPO LA FACOLTA' DI ESTINGUERE L'INTERO DEBITO RESIDUO O PARTE DI ESSO CON L'EFFETTO DI DIMINUIRE L'IMPORTO DELLE RATE DI AMMORTAMENTO SUCCESSIVE, FERME RESTANDO IL NUMERO E LA SCADENZA, TRASCORSI 18 MESI E UN GIORNO DALLA STIPULA, HA LA FACOLTA' DI ESTINGUERE L'INTERO DEBITO RESIDUO. SULLE QUOTE DI AMMORTAMENTO RIMBORSATE PRIMA DELLA SCADENZA CONTRATTUALE COMPETERA' ALLA BANCA UN

COMPENSO ONNICOMPRESIVO PARI AL DUE PER CENTO DELLA QUOTA DI CAPITALE RIMBORSATO, SENZA ADDEBITO DI ALCUN ALTRO ONERE. A TITOLO DI ESEMPIO, UNA QUOTA DI CAPITALE RIMBORSATO DI EURO 1.000,00 COMPORTERA', IN APPLICAZIONE DELLA PERCENTUALE INDICATA, UNA COMMISSIONE DI EURO 20,00 A TITOLO DI COMPENSO ONNICOMPRESIVO. RESTA INTESO CHE EVENTUALI ARRETRATI DOVUTI, SPESE GIUDIZIALI RIPETIBILI E NON, OLTRE A QUALSIVOGLIA SOMMA DELLA QUALE LA BANCA FOSSECREDITRICE, DOVRANNO ESSERE SALDATI PRIMA DI DAR CORSO A QUALSIASI PAGAMENTO ANTICIPATO TOTALE O PARZIALE. PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO LA BANCA SELLA S.P.A. ELEGGE DOMICILIO IN BIELLA, PRESSO LA PROPRIA SEDE IN VIA ITALIA N. 2. LA PARTE MUTUATARIA IN CAGLIARI VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, PRESSO L'IMMOBILE IPOTECATO, OVVERO PRESSO IL PROCURATORE DELLA REPUBBLICA ADDETTO AL TRIBUNALE NELLA CUI CIRCOSCRIZIONE SONO SITUATI GLI IMMOBILI OGGETTO DELL'IPOTECA, DOVE, A SUA SCELTA, LA BANCA POTRA' FARE ESEGUIRE LE NOTIFICAZIONI DI QUALSIVOGLIA SPECIE DI ATTO, ANCORCHE' ESECUTIVO. IN PARTICOLARE, AI SENSI DELL'ART. 39 DEL CITATO T.U. ED AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA DICHIARA DI ELEGGERE DOMICILIO IN BIELLA, PRESSO LA PROPRIA SEDE IN VIA ITALIA N. 2. PER OGNI CONTROVERSIA CHE POTESSE SORGERE TRA LA PARTE MUTUATARIA E LA BANCA IN DIPENDENZA DEL RAPPORTO REGOLAMENTATO DAL CONTRATTO, IL FORO COMPETENTE È QUELLO DI BIELLA QUALORA LA PARTE MUTUATARIA SIA SOGGETTO "NON CONSUMATORE". QUALORA LA PARTE MUTUATARIA RIVESTA LA QUALITA' DI CONSUMATORE AI SENSI DELL'ART. 1469 BIS COMMA 2B DEL CODICE CIVILE, IL FORO COMPETENTE E' IL FORO DI RESIDENZA O DOMICILIO ELETTIVO DEL CONSUMATORE.

**Comunicazioni:** Comunicazione n. 3627 del 11/08/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/08/2011. Cancellazione totale eseguita in data 05/09/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

#### 6 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 119 del 03/08/2011 - Reg. Part. n° 16846, Reg. Gen. n° 24060

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Ghiglieri Paola in Villacidro (CA), del 25/07/2011, repertorio n°25184/10319.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** SI RIPORTANO I SEGUENTI TIOLI DI PROVENIENZA: - L'ATTO A ROGITO DEL DR. MASSIMILIANO VADILONGA, NOTAIO IN QUARTU SANT'ELENA, IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5235/3163, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 2 GENNAIO 2007, AL NUMERO 15 SERIE 1T, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 427 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 331 DI REGISTRO PARTICOLARE. SI E' PRECISATO CHE GLI IMMOBILI IN OGGETTO PERVENNERO: - ALLA SOCIETA' VENDITRICE IN VIRTU' DEL PREDETTO ATTO DALLA

[REDACTED] RELATIVAMENTE ALL'AREA DI SEDIME DEL MAGGIOR FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI IN OGGETTO APPARTENGONO, IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL DR. RAFFAELE MATRONE, NOTAIO IN BOSCOTRECASE, IN DATA 28 LUGLIO 2005, REPERTORIO NUMERO 28014/12938, DEBITAMENTE REGISTRATO, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 3 AGOSTO 2005 AL NUMERO 28300 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 18758 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE ACQUIRENTE SI È DICHIARATA EDOTTA DELL'ESISTENZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, RELATIVO AL FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TIOLO ALLEGATO APPARTENGONO NONCHE' DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO, NEL QUALE LO STESSO FABBRICATO È COMPRESO, ENTRAMBI CONTENENTI OBBLIGHI ED

ONERI CHE LA STESSA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA AD OSSERVARE ED A FAR OSSERVARE, ANCHE AI PROPRI AVENTI CAUSA, A QUALUNQUE TITOLO. LE CLAUSOLE CONTENUTE NEI PREDETTI REGOLAMENTI SI SONO INTESE INTEGRALMENTE RIPORTATE NEL TITOLO ALLEGATO ANCHE SE NON MATERIALMENTE TRASCritte. LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO DI QUANTO IN OGGETTO LA PIENA E PERFETTA PROPRIETA', LA DISPONIBILITA', LA LIBERTA' DA PESI, VINCOLI, ONERI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, PRIVILEGI ED IPOTECHE, VOLENDO IN CASO CONTRARIO RISPONDERNE COME PER LEGGE, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: - IPOTECA VOLONTARIA PER EURO 720.000,00 (SETTECENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO), IN FAVORE DELLA BANCA SELLA S.P.A. E CONTRO LA SOCIETA' VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 428 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 78 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN MUTUO DI EURO 360.000,00 (TRECENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CONCESSO DAL PREDETTO ISTITUTO ALLA STESSA PARTE VENDITRICE, IL TUTTO IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL PREDETTO NOTAIO VADILONGA IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5236/3164, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 4 GENNAIO 2007 AL NUMERO 111 SERIE 1T; - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 30 LUGLIO 2010 AL NUMERO 26278 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 16620 DI REGISTRO PARTICOLARE; - IPOTECA LEGALE PER EURO 67.747,24 (SESSANTASETTEMILASETTECENTOQUARANTASETTE VIRGOLA VENTIQUATTRO), IN FAVORE DELLA EQUITALIA SARDEGNA S.P.A.

E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 SETTEMBRE 2010 AL NUMERO 30423 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 7733 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 33.873,62 (TRENTATREMILAOTTOCENTOSETTANTATRE VIRGOLA SESSANTADUE); - IPOTECA GIUDIZIALE PER EURO 16.869,36 (SEDICIMILAOTTOCENTOESSANTANOVE VIRGOLA TRENTASEI), IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 25 OTTOBRE 2010 AL NUMERO 35596 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 9183 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 15.526,00 (QUINDICIMILACINQUECENTOVENTISEI VIRGOLA ZERO ZERO); - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 MARZO 2011 AL NUMERO 6791 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 4767 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE VENDITRICE SI È IMPEGNATA, A PROPRIA CURA E SPESE, AD OTTENERE L'ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE TOTALE DEI GRAVAMI SOPRA SPECIFICATI, NEI TEMPI TECNICI NORMALMENTE OCCORRENTI PER L'ESPLETAMENTO DI TALI FORMALITA'. LA PARTE VENDITRICE HA FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO CHE RAFFIGURANO GLI IMMOBILI IN OGGETTO E HA DICHIARATO LA CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE MEDESIME ALLO STATO DI FATTO. LA DR.SSA PAOLA GHIGLIERI, NOTAIO IN VILLACIDRO, HA ATTESTATO: - LA CONFORMITA'

DELL'INDIVIDUATO INTESTATARIO CATASTALE CON LE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI; - CHE LE VISURE IPOTECARIE E CATASTALI NEL VENTENNIO SONO STATE EFFETTUATE, PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO, SOTTO LA SUA PERSONALE DIREZIONE E RESPONSABILITA' E CHE SONO AGGIORNATE ALLA DATA DEL 25 LUGLIO 2011.

**Annotazioni:**

- Annotazione presentata il 12/06/2013, Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751, Tipo di Atto 0703 – AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.
- Annotazione presentata il 08/02/2018, Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780, Tipo di Atto 0700 – INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

Ispezioni riferite alla Sezione B, Foglio 2, Particella 3245, sub. 78:

**1 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 112 del 30/07/2010 - Reg. Part. n° 16620, Reg. Gen. n° 26278  
**Tipo di atto:** “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”. Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 16/07/2010, repertorio n°2565.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

## 2 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 115 del 09/09/2010 - Reg. Part. n° 7733, Reg. Gen. n° 30423

**Tipo di atto:** "IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)". Equitalia Sardegna S.p.a.- Agente Riscossioni di Cagliari, Atto Amministrativo del 06/09/2010, repertorio n°2010/47.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

**A favore:** EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., sede legale in Sassari (SS), C.F. 01667270928. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** 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 IMMOBILIRI DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. IN ESENZIONE DI OGNI TASSA E DIRITTO A NORMA DELL'ART. 47 DEL D.P.R. 29.9.73 N.602 COSI' MODIFICATO DALL'ART.16 DEL D.LGS. 26.02.1999 N.46. SONO ESCLUSI DAL PRESENTE ATTO PREGIUDIZIEVOLE TUTTI GLI IMMOBILI VENDUTI CON GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI TRASCRITTI ANTECEDENTEMENTE L'ISCRIZIONE DEL PRESENTE.

### 3 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 52 del 25/10/2010 - Reg. Part. n° 9183, Reg. Gen. n° 35596

**Tipo di atto:** "IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO". Tribunale Civile di Cagliari, Atto Giudiziario del 21/10/2010, repertorio n°3916.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### 4 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 116 del 09/03/2011 - Reg. Part. n° 4767, Reg. Gen. n° 6791

**Tipo di atto:** "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI". Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 04/01/2011, repertorio n°5505.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### 5 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 119 del 03/08/2011 - Reg. Part. n° 16846, Reg. Gen. n° 24060

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Ghiglieri Paola in Villacidro (CA), del 25/07/2011, repertorio n°25184/10319.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** SI RIPORTANO I SEGUENTI TITOLI DI PROVENIENZA: - L'ATTO A ROGITO DEL DR. MASSIMILIANO VADILONGA, NOTAIO IN QUARTU SANT'ELENA, IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5235/3163, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 2 GENNAIO 2007, AL NUMERO 15 SERIE 1T, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 427 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 331 DI REGISTRO PARTICOLARE. SI E' PRECISATO

CHE GLI IMMOBILI IN OGGETTO PERVENNERO: - ALLA SOCIETA' VENDITRICE IN VIRTU' DEL PREDETTO ATTO DALLA [REDACTED]

[REDACTED] RELATIVAMENTE ALL'AREA DI SEDIME DEL MAGGIOR FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI IN OGGETTO APPARTENGONO, IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL DR. RAFFAELE MATRONE, NOTAIO IN BOSCOTRECASE, IN DATA 28 LUGLIO 2005, REPERTORIO NUMERO 28014/12938, DEBITAMENTE REGISTRATO, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 3 AGOSTO 2005 AL NUMERO 28300 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 18758 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE ACQUIRENTE SI È DICHIARATA EDOTTA DELL'ESISTENZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, RELATIVO AL FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TITOLO ALLEGATO APPARTENGONO NONCHE' DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO, NEL QUALE LO STESSO FABBRICATO È COMPRESO, ENTRAMBI CONTENENTI OBBLIGHI ED ONERI CHE LA STESSA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA AD OSSERVARE ED A FAR OSSERVARE, ANCHE AI PROPRI AVENTI CAUSA, A QUALUNQUE TITOLO. LE CLAUSOLE CONTENUTE NEI PREDETTI REGOLAMENTI SI SONO INTESE INTEGRALMENTE RIPORTATE NEL TITOLO ALLEGATO ANCHE SE NON MATERIALMENTE TRASCRITE. LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO DI QUANTO IN OGGETTO LA PIENA E PERFETTA PROPRIETA', LA DISPONIBILITA', LA LIBERTA' DA PESI, VINCOLI, ONERI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, PRIVILEGI ED IPOTECHE, VOLENDO IN CASO CONTRARIO RISPONDERNE COME PER LEGGE, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: - IPOTECA VOLONTARIA PER EURO 720.000,00 (SETTECENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO), IN FAVORE DELLA BANCA SELLA S.P.A. E CONTRO LA SOCIETA' VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL

TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 428 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 78 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN MUTUO DI EURO 360.000,00 (TRECENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CONCESSO DAL PREDETTO ISTITUTO ALLA STESSA PARTE VENDITRICE, IL TUTTO IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL PREDETTO NOTAIO VADILONGA IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5236/3164, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 4 GENNAIO 2007 AL NUMERO 111 SERIE 1T; - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 30 LUGLIO 2010 AL NUMERO 26278 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 16620 DI REGISTRO PARTICOLARE; - IPOTECA LEGALE PER EURO 67.747,24 (SESSANTASETTEMILASETTECENTOQUARANTASETTE VIRGOLA VENTIQUATTRO), IN FAVORE DELLA EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 SETTEMBRE 2010 AL NUMERO 30423 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 7733 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 33.873,62 (TRENTATREMILAOTTOCENTOSETTANTATRE VIRGOLA SESSANTADUE); - IPOTECA GIUDIZIALE PER EURO 16.869,36 (SEDCIMILAOTTOCENTOESSANTANOVE VIRGOLA TRENTASEI), IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 25 OTTOBRE 2010 AL NUMERO 35596 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 9183 DI REGISTRO

PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 15.526,00 (QUINDICIMILACINQUECENTOVENTISEI VIRGOLA ZERO ZERO); - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 MARZO 2011 AL NUMERO 6791 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 4767 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE VENDITRICE SI È IMPEGNATA, A PROPRIA CURA E SPESE, AD OTTENERE L'ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE TOTALE DEI GRAVAMI SOPRA SPECIFICATI, NEI TEMPI TECNICI NORMALMENTE OCCORRENTI PER L'ESPLETAMENTO DI TALI FORMALITA'. LA PARTE VENDITRICE HA FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO CHE RAFFIGURANO GLI IMMOBILI IN OGGETTO E HA DICHIARATO LA CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE MEDESIME ALLO STATO DI FATTO. LA DR.SSA PAOLA GHIGLIERI, NOTAIO IN VILLACIDRO, HA ATTESTATO: - LA CONFORMITA' DELL'INDIVIDUATO INTESTATARIO CATASTALE CON LE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI; - CHE LE VISURE IPOTECARIE E CATASTALI NEL VENTENNIO SONO STATE EFFETTUATE, PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO, SOTTO LA SUA PERSONALE DIREZIONE E RESPONSABILITA' E CHE SONO AGGIORNATE ALLA DATA DEL 25 LUGLIO 2011.

**Annotazioni:**

- Annotazione presentata il 12/06/2013, Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751, Tipo di Atto 0703 – AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.
- Annotazione presentata il 08/02/2018, Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780, Tipo di Atto 0700 – INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

**5.1 – Domanda di annotazione:**

Presentazione n° 15 del 12/06/2013 - Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751

**Tipo di annotazione:** ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – AVVENUTA  
TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.

**Tipo di atto:** Pubblico Ufficiale Agenzia del Territorio di Cagliari, Atto Amministrativo del 07/06/2013, repertorio n°11292.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

**A favore (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Contro (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** TITOLO ALLEGATO ALL'ATTO TRASCRITTO IL 7/6/2013, AI NN. 14421/11292. VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, DISATTESA OGNI AVVERSA ISTANZA, DEDUZIONE ED ECCEZIONE, IN VIA PRINCIPALE: ACCERTARE E DICHIARARE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 66 L.F. E 2901 COD.CIV. L'INEFFICACIA E/O INVALIDITA' DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011 TRA [REDACTED]

[REDACTED] A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184/10139, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 2 AGOSTO 2011, AL N. 2226, PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO, AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B; IN VIA SUBORDINATA ACCERTARE E DICHIARARE LA SUSSISTENZA DEL CONFLITTO DI INTERESSI DELL'AMMINISTRATORE UNICO DELLA [REDACTED]

[REDACTED], AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 1394 COD.CIV. PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO E PER L'EFFETTO ANNULLARE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011, SOPRA DESCRITTO.

## 5.2 – Domanda di annotazione:

Presentazione n° 23 del 08/02/2018 - Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780

**Tipo di annotazione:** ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

**Tipo di atto:** Tribunale di Cagliari, Atto Giudiziario del 06/02/2015, repertorio n°414/2015.

**A favore (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Contro (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** LA SENTENZA N. 414/2015 DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI HA ACCOLTO LA DOMANDA DI CUI ALL'ATTO DI CITAZIONE NOTIFICATO IN DATA 23.05.2013, TRASCRITTO IN DATA 07.06.2013 R.G. N. 14421 R.P. N.11292 AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI CAGLIARI - UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO, DICHIARANDO INEFFICACE NEI CONFRONTI DEL FALLIMENTO DI COSTA COMMUNICATION S.R.L., CON SEDE IN CAGLIARI, L'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25.07.2011 TRA LA SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED] A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184, RACC. 10319, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 02.08.2011.

**6 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 28 del 07/06/2013 - Reg. Part. n° 11292, Reg. Gen. n° 14421

**Tipo di atto:** "DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE". Tribunale Civile di Cagliari, Domanda Giudiziale del 25/05/2013, repertorio n°13376.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

**A favore:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, DISATTESA OGNI AVVERSA ISTANZA, DEDUZIONE ED ECCEZIONE, IN VIA PRINCIPALE: ACCERTARE E DICHIARARE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 66 L.F. E 2901 COD.CIV. L'INEFFICACIA E/O INVALIDITA' DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011 TRA [REDACTED] [REDACTED] A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184/10139, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 2 AGOSTO 2011, AL N. 2226, PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO, AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B; IN VIA SUBORDINATA ACCERTARE E DICHIARARE LA SUSSISTENZA DEL CONFLITTO DI INTERESSI DELL'AMMINISTRATORE UNICO DELLA [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED], AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 1394 COD.CIV. PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO E PER L'EFFETTO ANNULLARE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011, SOPRA DESCRITTO.

Alla luce di quanto sopra riportato ed analizzato, si può pertanto identificare l'atto di provenienza con il quale la ditta fallita "[REDACTED]" è entrata in possesso dell'immobile 4 oggetto della presente relazione, di seguito riportato in forma sintetica. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto riportato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie.

#### 4 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 36 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 331, Reg. Gen. n° 427.

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant'Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5235/3163.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'immobile 4, riportate in forma sintetica, sono le seguenti (per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto riportato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie):

**1 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 112 del 30/07/2010 - Reg. Part. n° 16620, Reg. Gen. n° 26278

**Tipo di atto:** “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”. Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 16/07/2010, repertorio n°2565.

**2 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 115 del 09/09/2010 - Reg. Part. n° 7733, Reg. Gen. n° 30423

**Tipo di atto:** “IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)”. Equitalia Sardegna S.p.a.- Agente Riscossioni di Cagliari, Atto Amministrativo del 06/09/2010, repertorio n°2010/47.

**3 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 52 del 25/10/2010 - Reg. Part. n° 9183, Reg. Gen. n° 35596

**Tipo di atto:** “IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO”. Tribunale Civile di Cagliari, Atto Giudiziario del 21/10/2010, repertorio n°3916.

**4 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 116 del 09/03/2011 - Reg. Part. n° 4767, Reg. Gen. n° 6791

**Tipo di atto:** “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”. Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 04/01/2011, repertorio n°5505.

**IMMOBILE 5**

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate, nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 5, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sezione B, Foglio 2, Particella 3245, sub. 79 (Identificativo attuale), e di interrogazione per il medesimo immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sezione B, Foglio 2, Particella 127, sub. 79 (Identificativo precedente).

Ispezioni riferite alla Sezione B, Foglio 2, Particella 127, sub. 79:

**1 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 98 del 24/03/2004 - Reg. Part. n° 7721, Reg. Gen. n° 10962.

**Tipo di atto:** "ATTO AMMINISTRATIVO - DECRETO DI TRASFERIMENTO A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE". Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma, Atto Amministrativo del 30/11/2001, repertorio n°290.

**Immobili:** Gli immobili citati all'interno della presente nota di trascrizione comprendono gran parte del complesso edilizio "Monreale" (oltre ad immobili ubicati in un'altra zona di Cagliari), tra cui gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, ovvero:

N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** SI TRASCRIVE AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEI COMMI 2 E 3 DELL'ART. 1 D.L. 351/2001 CONVERTITO CON L. 410/2001. ESENTE DA IMPOSTE E DIRITTI AI SENSI DEL COMMA 6 ART. 2 CITATO D.L. 351/2001 CONVERTITO CON L. 410/2001. I DATI RIPORTATI NEL QUADRO "B" SI RIFERISCONO A: \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, NEL CENTRO DIREZIONALE RESIDENZIALE DI MONREALE, VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, FABBRICATO DENOMINATO "TORRE N. 1, GIALLA", FACENTE PARTE DEL LOTTO 1, COSTITUITO DA: - PORZIONE DEL SECONDO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 62 POSTI AUTO, 2 POSTI MOTO, LOCALE CENTRALI IDRICHE, LOCALE CONTATORI ELETTRICI, LOCALI ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CAVEDI; - PORZIONE DEL PRIMO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 63 POSTI AUTO, LOCALE QUADRI ELETTRICI, LOCALE ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, RIPOSTIGLIO, CAVEDI; - SETTE INTERI PIANI FUORI TERRA, CIASCUNO COMPRENDE VARI LOCALI PER UFFICI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI, CAVEDI; - PIANO DI COPERTURA, COMPRENDE LA TERRAZZA, OVE SONO UBICATE LE POMPE DI CALORE, ED IL LOCALE PER I MACCHINARI ASCENSORI E PER I QUADRI ELETTRICI PER LE POMPE DI CALORE; - AREA PERTINENZIALE CIRCOSTANTE L'EDIFICIO DI SUPERFICIE INFERIORE A 5.000 MQ. = CONFINI: PROPRIETA' GESTILEASING S.P.A. O SUOI AVENTI CAUSA, VIA TOMMASO D'AQUINO, VIA BACONE, SALVO ALTRI. = DATI CATASTALI: 1) CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAGLIARI: - A - NEL FOGLIO 2: - PARTICELLA 125 SUB 9 CON GRAFFATE PARTICELLA 126 SUB 1 (CORTE ESCLUSIVA) E PARTICELLA 127 SUB 565, CATEGORIA B/4; - PARTICELLA 127 SUB 562, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB

554, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 563, CATEGORIA C/2. - B - NEL FOGLIO B/2: - PARTICELLA 127 SUBB DA 70 A 73, DA 75 A 86, DA 88 A 103, DA 176 A 179, DA 181 A 207, DA 316 A 348, DA 460 A 490, CATEGORIA C/6; - PARTICELLA 127 SUB 263 CATEGORIA C/2; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NEL FOGLIO 2 PARTICELLA 127 SUBB 1 PARTE, 74, 87, 264, 284 PARTE. \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, VIA XX SETTEMBRE 11/15/17, COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA QUATTRO FABBRICATI CONTRADDISTINTI COI NN. 10, 12, 13, 14 CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE TRA COPERTO E SCOPERTO DI MQ. 4.744; IL TUTTO CONFINANTE CON VIA XX SETTEMBRE, PROPRIETA' PATRIGNANI O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' VERNIER O AVENTI CAUSA, VIA SONNINO, PROPRIETA' GUGLIELMETTI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI E DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DI CAGLIARI NEL FOGLIO 18, PARTICELLA 5943: - SUBB. DA 4 A 9 (ENTRAMBI COMPRESI) CATEGORIA A/10, - SUBB. 10, 12 E 13, TUTTI CATEGORIA B/4; - SUBB. 16 E 17 CATEGORIA C/2; - SUB. 18 CATEGORIA D/1; - SUBB. 19, 20 E 21 CATEGORIA C/6; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI DAI SUBB.: - 1 (AREA SCOPERTA); - 2,3,11, 14,15 E 22.

## 2 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 99 del 24/03/2004 - Reg. Part. n° 7722, Reg. Gen. n° 10963.

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Atlante Nicola in Roma (RM), del 18/03/2004, repertorio n°19243.

**Immobili:** Gli immobili citati all'interno della presente nota di trascrizione comprendono gran parte del complesso edilizio "Monreale" (oltre ad immobili ubicati in un'altra zona di Cagliari), tra cui gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, ovvero:

N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

**A favore:** FIN [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** CON IL TITOLO IN TRASCRIZIONE LA [REDACTED]

[REDACTED] HA VENDUTO ALLA [REDACTED] I SEGUENTI

IMMOBILI: \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, NEL CENTRO DIREZIONALE RESIDENZIALE DI MONREALE, VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, FABBRICATO DENOMINATO "TORRE N. 1, GIALLA", FACENTE PARTE DEL LOTTO 1, COSTITUITO DA:- PORZIONE DEL SECONDO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 62 POSTI AUTO, 2 POSTI MOTO, LOCALE CENTRALI IDRICHE, LOCALE CONTATORI ELETTRICI, LOCALI ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CAVEDI; - PORZIONE DEL PRIMO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 63 POSTI AUTO, LOCALE QUADRI ELETTRICI, LOCALE ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, RIPOSTIGLIO, CAVEDI; - SETTE INTERI PIANI FUORI TERRA, CIASCUNO COMPRENDE VARI LOCALIPER UFFICI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI, CAVEDI; - PIANO DI COPERTURA, COMPRENDE LA TERRAZZA, OVE SONO UBICATE LE POMPE DI CALORE, ED IL LOCALE PER I MACCHINARI ASCENSORI E PER I QUADRI ELETTRICI PER LE POMPE DI CALORE; - AREA PERTINENZIALE CIRCOSTANTE L'EDIFICIO DI SUPERFICIE INFERIORE A 5.000 MQ.= CONFINI: PROPRIETA' GESTILEASING S.P.A. O SUOI AVENTI CAUSA, VIA TOMMASO D'AQUINO, VIA BACONE, SALVO ALTRI. = DATI CATASTALI: 1) CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAGLIARI: - A - NEL FOGLIO 2: -

PARTICELLA 125 SUB 9 CON GRAFFATE PARTICELLA 126 SUB 1 (CORTEESCLUSIVA) E PARTICELLA 127 SUB 565, CATEGORIA B/4; - PARTICELLA 127 SUB 562, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 554, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 563, CATEGORIA C/2. - B - NEL FOGLIO B/2: - PARTICELLA 127 SUBB DA 70 A 73, DA 75 A 86, DA 88 A 103, DA 176 A 179, DA 181 A 207, DA 316 A 348, DA 460 A 490, CATEGORIA C/6; - PARTICELLA 127 SUB 263 CATEGORIA C/2; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NEL FOGLIO 2 PARTICELLA 127 SUBB 1 PARTE, 74, 87, 264, 284 PARTE. \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, VIA XX SETTEMBRE 11/15/17, COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA QUATTRO FABBRICATI CONTRADDISTINTI COI NN. 10, 12, 13, 14 CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE TRA COPERTO ESCOPERTO DI MQ. 4.744; IL TUTTO CONFINANTE CON VIA XX SETTEMBRE, PROPRIETA' PATRIGNANI O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' VERNIER O AVENTI CAUSA, VIA SONNINO, PROPRIETA' GUGLIELMETTI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI E DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DI CAGLIARI NEL FOGLIO 18, PARTICELLA 5943: - SUBB. DA 4 A 9 (ENTRAMBI COMPRESI) CATEGORIA A/10, - SUBB. 10, 12 E 13, TUTTI CATEGORIA B/4; - SUBB. 16 E 17 CATEGORIA C/2; - SUB. 18 CATEGORIA D/1; - SUBB. 19, 20 E 21 CATEGORIA C/6; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI DAI SUBB.: - 1 (AREA SCOPERTA); - 2,3,11, 14,15 E 22.

### 3 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 100 del 24/03/2004 - Reg. Part. n° 1630, Reg. Gen. n° 10964.

**Tipo di atto:** "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO", Rogito Notaio Dott. Atlante Nicola in Roma (RM), del 18/03/2004, repertorio n°19244.

**Immobili:** Gli immobili citati all'interno della presente nota di trascrizione comprendono gran parte del complesso edilizio "Monreale" (oltre ad immobili ubicati in un'altra zona di Cagliari), tra cui gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, ovvero:

N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** [REDACTED]

(IN SEGUITO BANCA), AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI DEL T.U.B., HA CONCESSO ALLA [REDACTED] (IN SEGUITO PRENDITORE), CHE HA ACCETTATO UN FINANZIAMENTO DI EURO 25.000.000,00. CONTESTUALMENTE ALL'EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO, IL PRENDITORE DOVRA' SOTTOSCRIVERE L'ATTO DI EROGAZIONE, IVI INCLUSA L'IMPOSTA SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 601/73.IL TASSO DI INTERESSE APPLICABILE AL FINANZIAMENTO SARA' PARI AL TASSO DI RIFERIMENTO MAGGIORATO DEL MARGINE. AL FINE DEL CALCOLO DEGLI INTERESSI DOVUTI DAL PRENDITORE SUL FINANZIAMENTO, IL PERIODO INTERCORRENTE TRA IL 18/3/2004 (DATA DI UTILIZZO) (INCLUSA) E IL 18/3/2007 (DATA DI SCADENZA FINALE) (INCLUSA) VERRA' SUDDIVISO IN SUCCESSIVI PERIODI SECONDO QUANTO APPRESSO PREVISTO (CIASCUNO, UN "PERIODO DI INTERESSI"). RESTA INTESO CHE CIASCUN PERIODO DI INTERESSI AVRA' INIZIO L'ULTIMO GIORNO (ESCLUSO) DEL PRECEDENTE PERIODO DI INTERESSI, FATTA ECCEZIONE PER IL PRIMO PERIODO DI INTERESSI CHE AVRA' INIZIO DAL GIORNO (INCLUSO) NEL QUALE IL FINANZIAMENTO È EROGATO DALLA BANCA. LA DURATA DI CIASCUN PERIODO DI INTERESSI SARA'

PARI A 3 (TRE) MESI. QUALORA LA SCADENZA DI UN PERIODO DI INTERESSI NON CADESSE IN UNGIORNO LAVORATIVO, TALE SCADENZA VERRA' POSTICIPATA AL GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO DEL MESE DI CALENDARIO IN CORSO, OVVERO VERRA' ANTICIPATA AL GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE QUALORA LA DATA DI SCADENZA DI UN PERIODO DI INTERESSI CADESSE IN UN GIORNO NON LAVORATIVO CORRISPONDENTE ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE DI CALENDARIO. L'ULTIMO PERIODO DI INTERESSI TERMINERA' ALLA DATA DI SCADENZA FINALE. L'IMPORTO DEGLI INTERESSI RELATIVI AL FINANZIAMENTO PER CIASCUN PERIODO DI INTERESSI SARA' (I) CALCOLATO DALLA BANCA PER IL NUMERO DEI GIORNI EFFETTIVAMENTE TRASCORSI DIVISO PER 365 (TRECENTOSESSANTACINQUE) E (II) SARA' COMUNICATO DALLA BANCA AL PRENDITORE A MEZZO TELEFAX ENTRO 2 (DUE) GIORNI LAVORATIVI ANTECEDENTI LA DATA DI PAGAMENTO INTERESSI IN QUESTIONE. IL PRENDITORE CORRISPONDERA' IN VIA POSTICIPATA GLI INTERESSI MATURATI DI VOLTA IN VOLTA SUL FINANZIAMENTO AL TASSO DI INTERESSE E IN RELAZIONE A CIASCUN PERIODO DI INTERESSI ALLA DATA DI PAGAMENTO INTERESSI E CON PARI VALUTA. GLI INTERESSI CALCOLATI SULLA BASE DEL TASSO DI INTERESSE SARANNO PAGATI SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ARTICOLO XVI ("PAGAMENTI") DEL CONTRATTO IN OGGETTO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DA PARTE DEL PRENDITORE DI QUALUNQUE IMPORTO DOVUTO AI SENSI DEL CONTRATTO IN OGGETTO RELATIVO AL FINANZIAMENTO SARANNO DOVUTI GLI INTERESSI MORATORI AD UN TASSO PARI AL TASSO DI RIFERIMENTO, RILEVATO SULLA BASE DI UN PERIODO AVENTE UNA DURATA PARI A QUELLO DEL PERIODO DI INTERESSI PER TUTTO IL PERIODO DEL RITARDO, MAGGIORATO DEL MARGINE (CIOE' UNA PERCENTUALE PARI AL 2% IN RAGIONE D'ANNO) E DI

ULTERIORI 2 (DUE) PUNTI PERCENTUALI PER ANNO CHE SARANNO CALCOLATI SULLE SOMME DOVUTE E NON PAGATE DAL GIORNO INCUI IL PAGAMENTO AVREBBE DOVUTO ESSERE ESEGUITO (INCLUSO) SINO AL GIORNO DI EFFETTIVO PAGAMENTO (INCLUSO). TALI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO SENZA NECESSITA' DI MESSA IN MORA ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE DEL PRENDITORE, E SENZA PREGIUDIZIO PER LA FACOLTA' DELLA BANCA DI DICHIARARE RISOLTO IL CONTRATTO IN OGGETTO PER INADEMPIMENTO DEL PRENDITORE, NONCHE' PER LA FACOLTA' DI RICHIEDERE IL RISARCIMENTO DEL MAGGIOR DANNO. ASSENZA DI QUOTAZIONI O SOSTANZIALE MUTAMENTO PREGIUDIZIEVOLE DELLE CONDIZIONI DI MERCATO. QUALORA: (I) L'EURIBOR DOVESSE ESSERE DETERMINATO SULLA BASE DEI TASSI OFFERTI DALLE BANCHE DI RIFERIMENTO ALLE, O CIRCA ALLE, ORE 11:00 (ORA DI BRUXELLES) DEL GIORNO DI QUOTAZIONE PER UN PERIODO DI INTERESSI E NESSUNA OVVERO UNA SOLA DELLE BANCHE DI RIFERIMENTO FORNISSE IL TASSO PER DETERMINARE L'EURIBOR RELATIVO A TALE PERIODO DI INTERESSI; OVVERO (II) PRIMA DELLA CHIUSURA DELLE ATTIVITA' DEL MERCATO INTERBANCARIO EUROPEO NEL GIORNO DI QUOTAZIONE (E CIOE' IN RELAZIONE AD OGNI PERIODO DI INTERESSI, IL GIORNO NEL QUALE LE QUOTAZIONI SONO ORDINARIAMENTE RILEVATE DALLE PRIMARIE BANCHE NEL MERCATO INTERBANCARIO EUROPEO SUI DEPOSITI IN EURO, INTENDENDOSI PER TALEGIORNO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO PRECEDENTE IL PRIMO GIORNO DI CIASCUN PERIODO DI INTERESSI, RESTANDO INTESO CHE, QUALORA PER QUALSIASI PERIODO DI INTERESSI, LE QUOTAZIONI VENISSERO RILEVATE IN PIU' DATE, L'ULTIMA TRA TALI DATE SI INTENDERA' COME GIORNO DI QUOTAZIONE) IN RELAZIONE AL FINANZIAMENTO, LA BANCA DETERMINI CHE IL TASSO DI RIFERIMENTO (E CIOE' QUANTO AL PRIMO PERIODO DI

INTERESSI, IL TASSO EURIBOR COME RILEVATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DATA DI UTILIZZO DEL FINANZIAMENTO OVVERO, QUANTO AI PERIODI DI INTERESSE SUCCESSIVI AL PRIMO, IL TASSO EURIBOR COME RILEVATO IL GIORNO DI QUOTAZIONE) NON RIFLETTE L'EFFETTIVO COSTO DI UNA PROVVISATA CORRISPONDENTE AL FINANZIAMENTO E DI PARI DURATA, ALLORA, LA BANCA COMUNICHERA' TALE CIRCOSTANZA AL PRENDITORE ED IL TASSO DI INTERESSE (TASSO DI RIFERIMENTO MAGGIORATO DEL MARGINE) APPLICABILE SARA' PARI ALLA SOMMA DEL MARGINE E DEL TASSO PERCENTUALE PER ANNO APPLICABILE ALLA BANCA FINANZIATRICE PER L'OTTENIMENTO DI UNA PROVVISATA (DA OTTENERE DA QUALSIASI FONTE RAGIONEVOLMENTE SELEZIONATA DALLA BANCA) DI UN AMMONTARE CORRISPONDENTE AL FINANZIAMENTO, RESTANDO PERALTRO INTESO CHE TALE TASSO VERRA' COMUNICATO DALLA BANCA AL PRENDITORE IL PRIMA POSSIBILE ED, IN OGNI CASO, PRIMA DELLA DATA DI PAGAMENTO INTERESSI IN QUESTIONE. QUALORA SI VERIFICASSE UNO DEGLI EVENTI PREVISTI DAL PUNTO (I) O (II) DI CUI SOPRA ("ASSENZA DI QUOTAZIONI O SOSTANZIALE MUTAMENTO PREGIUDIZIEVOLE DELLE CONDIZIONI DI MERCATO"), SU RICHIESTA DELLA BANCA O DEL PRENDITORE, LA BANCA ED IL PRENDITORE AVVIERANNO UNA TRATTATIVA PER UN PERIODO NON ECCEDENTE 30 (TRENTA) GIORNI DI CALENDARIO FINALIZZATA AL RAGGIUNGIMENTO DI UN ACCORDO CIRCA I CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI UN TASSO DI RIFERIMENTO ALTERNATIVO IN RELAZIONE AL FINANZIAMENTO. OVE TALE ACCORDO NON VENISSE RAGGIUNTO ENTRO I SUDDETTI 30 (TRENTA) GIORNI DI CALENDARIO, IL TASSO DI INTERESSE SARA' COME SOPRA DETERMINATO ("ASSENZA DI QUOTAZIONI O SOSTANZIALE MUTAMENTO PREGIUDIZIEVOLE DELLE CONDIZIONI DI

MERCATO"). IN RELAZIONE ALLA DELIBERA CICR DEL 4/3/2003 IL VALORE DELL'INDICATORE SINTETICO DI COSTO DEL PRESENTE MUTUO (O FINANZIAMENTO) È PARI A 4,46, COME DA DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO SUB D AL CONTRATTO IN OGGETTO. LE COMPONENTI CHE CONCORRONO ALLA DETERMINAZIONE DELL'INDICATORE SINTETICO DI COSTO SONO:

- L'AMMONTARE DEGLI INTERESSI
- LA COMMISSIONE D'ISTRUTTORIA
- L'IMPOSTA SOSTITUTIVA RESTA INTESO CHE QUALORA IL TASSO DI INTERESSE E GLI INTERESSI DI MORA DI CUI SOPRA ("INTERESSI SUL FINANZIAMENTO") DOVESSERO ECCEDERE IL LIMITE MASSIMO CONSENTITO DALLA LEGGE 7 MARZO 1996, N. 108 ("DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA"), COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA E/O INTEGRATA, ESSI SI INTENDERANNO AUTOMATICAMENTE RIDOTTI ENTRO IL LIMITE MASSIMO CONSENTITO. FERMO RESTANDO IL DISPOSTO DELL'ARTICOLO VII DEL CONTRATTO IN OGGETTO, LA DURATA DEL FINANZIAMENTO È FISSATA FINO ALLA DATA DI SCADENZA FINALE (18/3/2007). IL PRENDITORE SI OBBLIGA A RESTITUIRE ALLA BANCA IL FINANZIAMENTO ALLA DATA DI SCADENZA FINALE (18/3/2007). LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA IPOTECA È INCLUSIVA DI OGNI IMPORTO DOVUTO DAL PRENDITORE ALLA BANCA PER INTERESSI, COSTI, SPESE, IMPOSTE ED INDENNIZZI. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, COMMA 3, DEL T.U.B., LA PREDETTA SOMMA, PER LA PARTE RELATIVA AD INTERESSI ED ACCESSORI, SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA PER INTERESSI COME SOPRA REGOLATI A TASSO VARIABILE E QUINDI SOGGETTI A RIVALUTAZIONE IN APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI SOPRA ("INTERESSI SUL FINANZIAMENTO"). AI SENSI DELL'ARTICOLO 2839 DEL CODICE CIVILE E DELL'ARTICOLO 39, PRIMO COMMA, DEL T.U.B., LA

BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE IN ITALIA. I DATI RIPORTATI NEL QUADRO "B" SI RIFERISCONO A: \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, NEL CENTRO DIREZIONALE RESIDENZIALE DI MONREALE, VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, FABBRICATO DENOMINATO "TORRE N. 1, GIALLA", FACENTE PARTE DEL LOTTO 1, COSTITUITO DA: - PORZIONE DEL SECONDO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 62 POSTI AUTO, 2 POSTI MOTO, LOCALE CENTRALI IDRICHE, LOCALE CONTATORI ELETTRICI, LOCALI ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CAVEDI; - PORZIONE DEL PRIMO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 63 POSTI AUTO, LOCALE QUADRI ELETTRICI, LOCALE ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, RIPOSTIGLIO, CAVEDI; - SETTE INTERI PIANI FUORI TERRA, CIASCUNO COMPRENDE VARI LOCALI PER UFFICI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI, CAVEDI; - PIANO DI COPERTURA, COMPRENDE LA TERRAZZA, OVE SONO UBICATE LE POMPE DI CALORE, ED IL LOCALE PER I MACCHINARI ASCENSORI E PER I QUADRI ELETTRICI PER LE POMPE DI CALORE; - AREA PERTINENZIALE CIRCONSTANTE L'EDIFICIO DI SUPERFICIE INFERIORE A 5.000 MQ. = CONFINI: PROPRIETA' GESTILEASING S.P.A. O SUOI AVENTI CAUSA, VIA TOMMASO D'AQUINO, VIA BACONE, SALVO ALTRI. = DATI CATASTALI: 1) CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAGLIARI: - A - NEL FOGLIO 2: - PARTICELLA 125 SUB 9 CON GRAFFATE PARTICELLA 126 SUB 1 (CORTE ESCLUSIVA) E PARTICELLA 127 SUB 565, CATEGORIA B/4; - PARTICELLA 127 SUB 562, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 554, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 563, CATEGORIA C/2. - B - NEL FOGLIO B/2: - PARTICELLA 127 SUB DA 70 A 73, DA 75 A 86, DA 88 A 103, DA 176 A 179, DA 181 A 207, DA 316 A 348, DA 460 A 490, CATEGORIA C/6; - PARTICELLA 127 SUB 263 CATEGORIA C/2; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NEL FOGLIO 2 PARTICELLA 127 SUBB 1 PARTE, 74, 87, 264, 284 PARTE. \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE

DI CAGLIARI, VIA XX SETTEMBRE 11/15/17, COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA QUATTRO FABBRICATI CONTRADDISTINTI COI NN. 10, 12, 13, 14 CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE TRA COPERTO E SCOPERTO DI MQ. 4.744; IL TUTTO CONFINANTE CON VIA XX SETTEMBRE, PROPRIETA' PATRIGNANI O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' VERNIER O AVENTI CAUSA, VIA SONNINO, PROPRIETA' GUGLIELMETTI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI E DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DI CAGLIARI NEL FOGLIO 18, PARTICELLA 5943: - SUBB. DA 4 A 9 (ENTRAMBI COMPRESI) CATEGORIA A/10, - SUBB. 10, 12 E 13, TUTTI CATEGORIA B/4; - SUBB. 16 E 17 CATEGORIA C/2; - SUB. 18 CATEGORIA D/1; - SUBB. 19, 20 E 21 CATEGORIA C/6; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI DAI SUBB.: - 1 (AREA SCOPERTA); - 2,3,11, 14,15 E 22.

**Annotazioni:**

- Annotazione presentata il 12/01/2006, Reg. Part. n° 137, Reg. Gen. n° 773, Tipo di Atto 0819 – RESTRIZIONE DI BENI.
- Annotazione presentata il 06/05/2006, Reg. Part. n° 3501, Reg. Gen. n° 20414, Tipo di Atto 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE.

**4 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 36 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 331, Reg. Gen. n° 427.

**Tipo di atto:** “ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA”, Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant’Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5235/3163.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE, LA PARTE ACQUIRENTE SI È OBBLIGATA, ANCHE PER I PROPRI AVENTI CAUSA, AD OSSERVARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO ALLO STABILE DI CUI SONO PARTE GLI IMMOBILI IN OGGETTO, CHE NEL CONTESTO DELL'ATTO IN OGGETTO, LE VIENE CONSEGNATO DALLA PARTE ACQUIRENTE, NONCHE' IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO IN CUI LO STESSO STABILE È COMPRESO. IL TUTTO COME MEGLIO RISULTA DAL TITOLO AL QUALE SI FA ESPRESSORIFERIMENTO.

**5 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 37 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 78, Reg. Gen. n° 428.

**Tipo di atto:** "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DEL MUTUO", Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant'Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5236/3164.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** BANCA SELLA S.P.A., sede legale in Biella (BI), C.F. 02224410023. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** LA BANCA SELLA S.P.A. HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO ALLA SOCIETA' "[REDACTED] LA SOMMA CAPITALE DI EURO 360.000,00 AI SENSI DELL'ART. 38 DEL T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, EMANATO CON DECRETO LEGISLATIVO 1.9.93, N. 385, DEL CODICE CIVILE, NONCHE' AI SENSI ED A NORMA DEI PATTI E DELLE CONDIZIONI DEL PRESENTE CONTRATTO E DEL CAPITOLATO ALLEGATO ALL'ATTO IN OGGETTO. IL MUTUO È PATTUITO COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO RATEALE, NEL SENSO CHE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL CAPITALE COME SOPRA AVUTO A TITOLO DI MUTUO ED A PAGARE I RELATIVI INTERESSI, CONVENUTI AL TASSO ANNUO DEL 5,40% (I.S.C. 5,59% MEDIANTE IL VERSAMENTO IN ANNI 15 DI 180 RATE MENSILI POSTICIPATE DI EURO 2.922,41 CADAUNA, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI IN MODO CHE LA PRIMA SCADA IL 21 GENNAIO 2007 E LE ALTRE ALLA SCADENZA DI OGNI MESE SUCCESSIVO SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL MUTUO STESSO, COME DAPIANO D'AMMORTAMENTO ALLEGATO AL CONTRATTO. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A REGOLARE TUTTE LE OPERAZIONI CONTABILI RELATIVE AL MUTUO SU APPOSITO CONTO CORRENTE APERTO PRESSO LA BANCA, SUL QUALE SI IMPEGNA ALTRESI' A MANTENERE FONDI SUFFICIENTI PER IL PAGAMENTO DELLE RATE ALLE SINGOLE SCADENZE, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO CITATO. IL RITARDO NEL PAGAMENTO DI OGNI SOMMA, A QUALSIASI TITOLO DOVUTA, ENTRO IL TERMINE STABILITO PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA INTERESSI DI MORA CALCOLATI AD UN TASSO PARI AL 8,40% E CIO' SENZA PREGIUDIZIO DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DELLE ALTRE FACOLTA' RICONOSCIUTE ALLA BANCA NELLE CLAUSOLE CHE SEGUONO.

TALE INTERESSE DECORRERA' DAL GIORNO DI ESIGIBILITA' DELLE SOMME SUINDICATE SINO ALLA DATA DI EFFETTIVO PAGAMENTO DELLE STESSE. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO, INTENDENDOSI PER TALE QUELLO EFFETTUATO TRA IL TRENTESESIMO ED IL CENTOTTANTESIMO GIORNO DALLA SCADENZA DELLA RATA, DI ALMENOSETTE RATE, ANCORCHE' NON CONSECUTIVE, SI PRODURRA', DI PIENO DIRITTO E SENZA UOPO DI ALCUN AVVISO O DIFFIDA, AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA SECONDO, DEL CITATO T.U., LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO CON DIRITTO ALLA BANCA DI PRETENDERE LA RESTITUZIONE IMMEDIATA DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO. SULL'IMPORTO TOTALE SONO DOVUTI INTERESSI, CHE NON PRODUCONO A LORO VOLTA INTERESSI, DALLA DATA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO FINO ALLA DATA DI ESTINZIONE DEL DEBITO SECONDO LA MISURA PATTUITA. SI PRODURRA' ALTRESI' LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO QUALORA LA PARTE MUTUATARIA NON ADEMPIA AL PAGAMENTO ANCHE DI UNA SOLA RATA ENTRO 180 GIORNI DALLA SCADENZA DELLA STESSA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT. 1186 E 1819 C.C..AI TERMINI DELL'ARTICOLO 40, COMMA PRIMO, DEL CITATO T.U., LA PARTE MUTUATARIA HA IN QUALUNQUE TEMPO LA FACOLTA' DI ANTICIPARE IL PAGAMENTO DI UNA O PIU' RATE RIDUCENDO LA DURATA RESIDUA, FERMI RESTANDO L'IMPORTO DELLE RATE E SCADENZE, E IN QUALUNQUE TEMPO LA FACOLTA' DI ESTINGUERE L'INTERO DEBITO RESIDUO O PARTE DI ESSO CON L'EFFETTO DI DIMINUIRE L'IMPORTO DELLE RATE DI AMMORTAMENTO SUCCESSIVE, FERME RESTANDO IL NUMERO E LA SCADENZA, TRASCORSI 18 MESI E UN GIORNO DALLA STIPULA, HA LA FACOLTA' DI ESTINGUERE L'INTERO DEBITO RESIDUO. SULLE QUOTE DI AMMORTAMENTO RIMBORSATE PRIMA DELLA SCADENZA CONTRATTUALE COMPETERA' ALLA BANCA UN

COMPENSO ONNICOMPRESIVO PARI AL DUE PER CENTO DELLA QUOTA DI CAPITALE RIMBORSATO, SENZA ADDEBITO DI ALCUN ALTRO ONERE. A TITOLO DI ESEMPIO, UNA QUOTA DI CAPITALE RIMBORSATO DI EURO 1.000,00 COMPORTERA', IN APPLICAZIONE DELLA PERCENTUALE INDICATA, UNA COMMISSIONE DI EURO 20,00 A TITOLO DI COMPENSO ONNICOMPRESIVO. RESTA INTESO CHE EVENTUALI ARRETRATI DOVUTI, SPESE GIUDIZIALI RIPETIBILI E NON, OLTRE A QUALSIVOGLIA SOMMA DELLA QUALE LA BANCA FOSSECREDITRICE, DOVRANNO ESSERE SALDATI PRIMA DI DAR CORSO A QUALSIASI PAGAMENTO ANTICIPATO TOTALE O PARZIALE. PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO LA BANCA SELLA S.P.A. ELEGGE DOMICILIO IN BIELLA, PRESSO LA PROPRIA SEDE IN VIA ITALIA N. 2. LA PARTE MUTUATARIA IN CAGLIARI VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, PRESSO L'IMMOBILE IPOTECATO, OVVERO PRESSO IL PROCURATORE DELLA REPUBBLICA ADDETTO AL TRIBUNALE NELLA CUI CIRCOSCRIZIONE SONO SITUATI GLI IMMOBILI OGGETTO DELL'IPOTECA, DOVE, A SUA SCELTA, LA BANCA POTRA' FARE ESEGUIRE LE NOTIFICAZIONI DI QUALSIVOGLIA SPECIE DI ATTO, ANCORCHE' ESECUTIVO. IN PARTICOLARE, AI SENSI DELL'ART. 39 DEL CITATO T.U. ED AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA DICHIARA DI ELEGGERE DOMICILIO IN BIELLA, PRESSO LA PROPRIA SEDE IN VIA ITALIA N. 2. PER OGNI CONTROVERSIA CHE POTESSE SORGERE TRA LA PARTE MUTUATARIA E LA BANCA IN DIPENDENZA DEL RAPPORTO REGOLAMENTATO DAL CONTRATTO, IL FORO COMPETENTE È QUELLO DI BIELLA QUALORA LA PARTE MUTUATARIA SIA SOGGETTO "NON CONSUMATORE". QUALORA LA PARTE MUTUATARIA RIVESTA LA QUALITA' DI CONSUMATORE AI SENSI DELL'ART. 1469 BIS COMMA 2B DEL CODICE CIVILE, IL FORO COMPETENTE E' IL FORO DI RESIDENZA O DOMICILIO ELETTIVO DEL CONSUMATORE.

**Comunicazioni:** Comunicazione n. 3627 del 11/08/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/08/2011. Cancellazione totale eseguita in data 05/09/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

#### 6 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 119 del 03/08/2011 - Reg. Part. n° 16846, Reg. Gen. n° 24060

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Ghiglieri Paola in Villacidro (CA), del 25/07/2011, repertorio n°25184/10319.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** SI RIPORTANO I SEGUENTI TIOLI DI PROVENIENZA: - L'ATTO A ROGITO DEL DR. MASSIMILIANO VADILONGA, NOTAIO IN QUARTU SANT'ELENA, IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5235/3163, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 2 GENNAIO 2007, AL NUMERO 15 SERIE 1T, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 427 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 331 DI REGISTRO PARTICOLARE. SI E' PRECISATO CHE GLI IMMOBILI IN OGGETTO PERVENNERO: - ALLA SOCIETA' VENDITRICE IN VIRTU' DEL PREDETTO ATTO DALLA

[REDACTED] RELATIVAMENTE ALL'AREA DI SEDIME DEL MAGGIOR FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI IN OGGETTO APPARTENGONO, IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL DR. RAFFAELE MATRONE, NOTAIO IN BOSCOTRECASE, IN DATA 28 LUGLIO 2005, REPERTORIO NUMERO 28014/12938, DEBITAMENTE REGISTRATO, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 3 AGOSTO 2005 AL NUMERO 28300 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 18758 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE ACQUIRENTE SI È DICHIARATA EDOTTA DELL'ESISTENZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, RELATIVO AL FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TIOLO ALLEGATO APPARTENGONO NONCHE' DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO, NEL QUALE LO STESSO FABBRICATO È COMPRESO, ENTRAMBI CONTENENTI OBBLIGHI ED

ONERI CHE LA STESSA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA AD OSSERVARE ED A FAR OSSERVARE, ANCHE AI PROPRI AVENTI CAUSA, A QUALUNQUE TITOLO. LE CLAUSOLE CONTENUTE NEI PREDETTI REGOLAMENTI SI SONO INTESE INTEGRALMENTE RIPORTATE NEL TITOLO ALLEGATO ANCHE SE NON MATERIALMENTE TRASCritte. LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO DI QUANTO IN OGGETTO LA PIENA E PERFETTA PROPRIETA', LA DISPONIBILITA', LA LIBERTA' DA PESI, VINCOLI, ONERI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, PRIVILEGI ED IPOTECHE, VOLENDO IN CASO CONTRARIO RISPONDERNE COME PER LEGGE, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: - IPOTECA VOLONTARIA PER EURO 720.000,00 (SETTECENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO), IN FAVORE DELLA BANCA SELLA S.P.A. E CONTRO LA SOCIETA' VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 428 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 78 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN MUTUO DI EURO 360.000,00 (TRECENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CONCESSO DAL PREDETTO ISTITUTO ALLA STESSA PARTE VENDITRICE, IL TUTTO IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL PREDETTO NOTAIO VADILONGA IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5236/3164, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 4 GENNAIO 2007 AL NUMERO 111 SERIE 1T; - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 30 LUGLIO 2010 AL NUMERO 26278 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 16620 DI REGISTRO PARTICOLARE; - IPOTECA LEGALE PER EURO 67.747,24 (SESSANASETTEMILASETTECENTOQUARANTASETTE VIRGOLA VENTIQUATTRO), IN FAVORE DELLA EQUITALIA SARDEGNA S.P.A.

E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 SETTEMBRE 2010 AL NUMERO 30423 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 7733 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 33.873,62 (TRENTATREMILAOTTOCENTOSETTANTATRE VIRGOLA SESSANTADUE); - IPOTECA GIUDIZIALE PER EURO 16.869,36 (SEDICIMILAOTTOCENTOESSANTANOVE VIRGOLA TRENTASEI), IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 25 OTTOBRE 2010 AL NUMERO 35596 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 9183 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 15.526,00 (QUINDICIMILACINQUECENTOVENTISEI VIRGOLA ZERO ZERO); - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 MARZO 2011 AL NUMERO 6791 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 4767 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE VENDITRICE SI È IMPEGNATA, A PROPRIA CURA E SPESE, AD OTTENERE L'ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE TOTALE DEI GRAVAMI SOPRA SPECIFICATI, NEI TEMPI TECNICI NORMALMENTE OCCORRENTI PER L'ESPLETAMENTO DI TALI FORMALITA'. LA PARTE VENDITRICE HA FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO CHE RAFFIGURANO GLI IMMOBILI IN OGGETTO E HA DICHIARATO LA CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE MEDESIME ALLO STATO DI FATTO. LA DR.SSA PAOLA GHIGLIERI, NOTAIO IN VILLACIDRO, HA ATTESTATO: - LA CONFORMITA'

DELL'INDIVIDUATO INTESTATARIO CATASTALE CON LE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI; - CHE LE VISURE IPOTECARIE E CATASTALI NEL VENTENNIO SONO STATE EFFETTUATE, PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO, SOTTO LA SUA PERSONALE DIREZIONE E RESPONSABILITA' E CHE SONO AGGIORNATE ALLA DATA DEL 25 LUGLIO 2011.

**Annotazioni:**

- Annotazione presentata il 12/06/2013, Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751, Tipo di Atto 0703 – AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.
- Annotazione presentata il 08/02/2018, Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780, Tipo di Atto 0700 – INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

Ispezioni riferite alla Sezione B, Foglio 2, Particella 3245, sub. 79:

**1 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 112 del 30/07/2010 - Reg. Part. n° 16620, Reg. Gen. n° 26278  
**Tipo di atto:** "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI". Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 16/07/2010, repertorio n°2565.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

## 2 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 115 del 09/09/2010 - Reg. Part. n° 7733, Reg. Gen. n° 30423

**Tipo di atto:** "IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)". Equitalia Sardegna S.p.a.- Agente Riscossioni di Cagliari, Atto Amministrativo del 06/09/2010, repertorio n°2010/47.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

**A favore:** EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., sede legale in Sassari (SS), C.F. 01667270928. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** 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 IMMOBILIRI DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. IN ESENZIONE DI OGNI TASSA E DIRITTO A NORMA DELL'ART. 47 DEL D.P.R. 29.9.73 N.602 COSI' MODIFICATO DALL'ART.16 DEL D.LGS. 26.02.1999 N.46. SONO ESCLUSI DAL PRESENTE ATTO PREGIUDIZIEVOLE TUTTI GLI IMMOBILI VENDUTI CON GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI TRASCRITTI ANTECEDENTEMENTE L'ISCRIZIONE DEL PRESENTE.

### 3 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 52 del 25/10/2010 - Reg. Part. n° 9183, Reg. Gen. n° 35596

**Tipo di atto:** "IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO". Tribunale Civile di Cagliari, Atto Giudiziario del 21/10/2010, repertorio n°3916.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**4 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 116 del 09/03/2011 - Reg. Part. n° 4767, Reg. Gen. n° 6791

**Tipo di atto:** "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI". Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 04/01/2011, repertorio n°5505.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### 5 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 119 del 03/08/2011 - Reg. Part. n° 16846, Reg. Gen. n° 24060

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Ghiglieri Paola in Villacidro (CA), del 25/07/2011, repertorio n°25184/10319.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** SI RIPORTANO I SEGUENTI TITOLI DI PROVENIENZA: - L'ATTO A ROGITO DEL DR. MASSIMILIANO VADILONGA, NOTAIO IN QUARTU SANT'ELENA, IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5235/3163, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 2 GENNAIO 2007, AL NUMERO 15 SERIE 1T, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 427 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 331 DI REGISTRO PARTICOLARE. SI E' PRECISATO

CHE GLI IMMOBILI IN OGGETTO PERVENNERO: - ALLA SOCIETA' VENDITRICE IN VIRTU' DEL PREDETTO ATTO DALLA SOCIETA' IMMOBILGEST S.R.L., CON SEDE IN NAPOLI; - ALLA DETTA SOCIETA' IMMOBILGEST S.R.L., RELATIVAMENTE ALL'AREA DI SEDIME DEL MAGGIOR FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI IN OGGETTO APPARTENGONO, IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL DR. RAFFAELE MATRONE, NOTAIO IN BOSCOTRECASE, IN DATA 28 LUGLIO 2005, REPERTORIO NUMERO 28014/12938, DEBITAMENTE REGISTRATO, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 3 AGOSTO 2005 AL NUMERO 28300 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 18758 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE ACQUIRENTE SI È DICHIARATA EDOTTA DELL'ESISTENZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, RELATIVO AL FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TIOLO ALLEGATO APPARTENGONO NONCHE' DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO, NEL QUALE LO STESSO FABBRICATO È COMPRESO, ENTRAMBI CONTENENTI OBBLIGHI ED ONERI CHE LA STESSA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA AD OSSERVARE ED A FAR OSSERVARE, ANCHE AI PROPRI AVENTI CAUSA, A QUALUNQUE TITOLO. LE CLAUSOLE CONTENUTE NEI PREDETTI REGOLAMENTI SI SONO INTESE INTEGRALMENTE RIPORTATE NEL TITOLO ALLEGATO ANCHE SE NON MATERIALMENTE TRASCRITE. LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO DI QUANTO IN OGGETTO LA PIENA E PERFETTA PROPRIETA', LA DISPONIBILITA', LA LIBERTA' DA PESI, VINCOLI, ONERI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, PRIVILEGI ED IPOTECHE, VOLENDO IN CASO CONTRARIO RISPONDERNE COME PER LEGGE, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: - IPOTECA VOLONTARIA PER EURO 720.000,00 (SETTECENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO), IN FAVORE DELLA BANCA SELLA S.P.A. E CONTRO LA SOCIETA' VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL

TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 428 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 78 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN MUTUO DI EURO 360.000,00 (TRECENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CONCESSO DAL PREDETTO ISTITUTO ALLA STESSA PARTE VENDITRICE, IL TUTTO IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL PREDETTO NOTAIO VADILONGA IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5236/3164, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 4 GENNAIO 2007 AL NUMERO 111 SERIE 1T; - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 30 LUGLIO 2010 AL NUMERO 26278 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 16620 DI REGISTRO PARTICOLARE; - IPOTECA LEGALE PER EURO 67.747,24 (SESSANTASETTEMILASETTECENTOQUARANTASETTE VIRGOLA VENTIQUATTRO), IN FAVORE DELLA EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 SETTEMBRE 2010 AL NUMERO 30423 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 7733 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 33.873,62 (TRENTATREMILAOTTOCENTOSETTANTATRE VIRGOLA SESSANTADUE); - IPOTECA GIUDIZIALE PER EURO 16.869,36 (SEDCIMILAOTTOCENTOESSANTANOVE VIRGOLA TRENTASEI), IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 25 OTTOBRE 2010 AL NUMERO 35596 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 9183 DI REGISTRO

PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 15.526,00 (QUINDICIMILACINQUECENTOVENTISEI VIRGOLA ZERO ZERO); - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 MARZO 2011 AL NUMERO 6791 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 4767 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE VENDITRICE SI È IMPEGNATA, A PROPRIA CURA E SPESE, AD OTTENERE L'ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE TOTALE DEI GRAVAMI SOPRA SPECIFICATI, NEI TEMPI TECNICI NORMALMENTE OCCORRENTI PER L'ESPLETAMENTO DI TALI FORMALITA'. LA PARTE VENDITRICE HA FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO CHE RAFFIGURANO GLI IMMOBILI IN OGGETTO E HA DICHIARATO LA CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE MEDESIME ALLO STATO DI FATTO. LA DR.SSA PAOLA GHIGLIERI, NOTAIO IN VILLACIDRO, HA ATTESTATO: - LA CONFORMITA' DELL'INDIVIDUATO INTESTATARIO CATASTALE CON LE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI; - CHE LE VISURE IPOTECARIE E CATASTALI NEL VENTENNIO SONO STATE EFFETTUATE, PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO, SOTTO LA SUA PERSONALE DIREZIONE E RESPONSABILITA' E CHE SONO AGGIORNATE ALLA DATA DEL 25 LUGLIO 2011.

**Annotazioni:**

- Annotazione presentata il 12/06/2013, Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751, Tipo di Atto 0703 – AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.
- Annotazione presentata il 08/02/2018, Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780, Tipo di Atto 0700 – INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

**5.1 – Domanda di annotazione:**

Presentazione n° 15 del 12/06/2013 - Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751

**Tipo di annotazione:** ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – AVVENUTA  
TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.

**Tipo di atto:** Pubblico Ufficiale Agenzia del Territorio di Cagliari, Atto Amministrativo del 07/06/2013, repertorio n°11292.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

**A favore (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Contro (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** TITOLO ALLEGATO ALL'ATTO TRASCRITTO IL 7/6/2013, AI NN. 14421/11292. VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, DISATTESA OGNI AVVERSA ISTANZA, DEDUZIONE ED ECCEZIONE, IN VIA PRINCIPALE: ACCERTARE E DICHIARARE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 66 L.F. E 2901 COD.CIV. L'INEFFICACIA E/O INVALIDITA' DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011 TRA [REDACTED]

[REDACTED] A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184/10139, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 2 AGOSTO 2011, AL N. 2226, PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO, AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B; IN VIA SUBORDINATA ACCERTARE E DICHIARARE LA SUSSISTENZA DEL CONFLITTO DI INTERESSI DELL'AMMINISTRATORE UNICO DELLA [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 1394 COD.CIV. PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO E PER L'EFFETTO ANNULLARE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011, SOPRA DESCRITTO.

**5.2 – Domanda di annotazione:**

Presentazione n° 23 del 08/02/2018 - Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780

**Tipo di annotazione:** ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

**Tipo di atto:** Tribunale di Cagliari, Atto Giudiziario del 06/02/2015, repertorio n°414/2015.

**A favore (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Contro (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** LA SENTENZA N. 414/2015 DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI HA ACCOLTO LA DOMANDA DI CUI ALL'ATTO DI CITAZIONE NOTIFICATO IN DATA 23.05.2013, TRASCRITTO IN DATA 07.06.2013 R.G. N. 14421 R.P. N.11292 AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI CAGLIARI - UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO, DICHIARANDO INEFFICACE NEI CONFRONTI DEL [REDACTED]

[REDACTED] L'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25.07.2011 TRA LA SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED] A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184, RACC. 10319, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 02.08.2011.

**6 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 28 del 07/06/2013 - Reg. Part. n° 11292, Reg. Gen. n° 14421

**Tipo di atto:** "DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE". Tribunale Civile di Cagliari, Domanda Giudiziale del 25/05/2013, repertorio n°13376.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, DISATTESA OGNI AVVERSA ISTANZA, DEDUZIONE ED ECCEZIONE, IN VIA PRINCIPALE: ACCERTARE E DICHIARARE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 66 L.F. E 2901 COD.CIV. L'INEFFICACIA E/O INVALIDITA' DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011 TRA [REDACTED] [REDACTED] A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184/10139, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 2 AGOSTO 2011, AL N. 2226, PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO, AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B; IN VIA SUBORDINATA ACCERTARE E DICHIARARE LA SUSSISTENZA DEL CONFLITTO DI INTERESSI DELL'AMMINISTRATORE UNICO DELLA [REDACTED]

[REDACTED], AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 1394 COD.CIV. PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO E PER L'EFFETTO ANNULLARE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011, SOPRA DESCRITTO.

Alla luce di quanto sopra riportato ed analizzato, si può pertanto identificare l'atto di provenienza con il quale la ditta fallita "CO [REDACTED]" è entrata in possesso dell'immobile 5 oggetto della presente relazione, di seguito riportato in forma sintetica. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto riportato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie.

#### 4 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 36 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 331, Reg. Gen. n° 427.

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant'Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5235/3163.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'immobile 5, riportate in forma sintetica, sono le seguenti (per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto riportato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie):

**1 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 112 del 30/07/2010 - Reg. Part. n° 16620, Reg. Gen. n° 26278

**Tipo di atto:** “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”. Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 16/07/2010, repertorio n°2565.

**2 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 115 del 09/09/2010 - Reg. Part. n° 7733, Reg. Gen. n° 30423

**Tipo di atto:** “IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)”. Equitalia Sardegna S.p.a.- Agente Riscossioni di Cagliari, Atto Amministrativo del 06/09/2010, repertorio n°2010/47.

**3 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 52 del 25/10/2010 - Reg. Part. n° 9183, Reg. Gen. n° 35596

**Tipo di atto:** “IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO”. Tribunale Civile di Cagliari, Atto Giudiziario del 21/10/2010, repertorio n°3916.

**4 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 116 del 09/03/2011 - Reg. Part. n° 4767, Reg. Gen. n° 6791

**Tipo di atto:** “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”. Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 04/01/2011, repertorio n°5505.

**IMMOBILE 6**

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate, nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 6, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sezione B, Foglio 2, Particella 3245, sub. 177 (Identificativo attuale), e di interrogazione per il medesimo immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sezione B, Foglio 2, Particella 127, sub. 177 (Identificativo precedente).

Ispezioni riferite alla Sezione B, Foglio 2, Particella 127, sub. 177:

**1 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 98 del 24/03/2004 - Reg. Part. n° 7721, Reg. Gen. n° 10962.

**Tipo di atto:** "ATTO AMMINISTRATIVO - DECRETO DI TRASFERIMENTO A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE". Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma, Atto Amministrativo del 30/11/2001, repertorio n°290.

**Immobili:** Gli immobili citati all'interno della presente nota di trascrizione comprendono gran parte del complesso edilizio "Monreale" (oltre ad immobili ubicati in un'altra zona di Cagliari), tra cui gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, ovvero:

N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** SI TRASCRIVE AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEI COMMI 2 E 3 DELL'ART. 1 D.L. 351/2001 CONVERTITO CON L. 410/2001. ESENTE DA IMPOSTE E DIRITTI AI SENSI DEL COMMA 6 ART. 2 CITATO D.L. 351/2001 CONVERTITO CON L. 410/2001. I DATI RIPORTATI NEL QUADRO "B" SI RIFERISCONO A: \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, NEL CENTRO DIREZIONALE RESIDENZIALE DI MONREALE, VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, FABBRICATO DENOMINATO "TORRE N. 1, GIALLA", FACENTE PARTE DEL LOTTO 1, COSTITUITO DA: - PORZIONE DEL SECONDO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 62 POSTI AUTO, 2 POSTI MOTO, LOCALE CENTRALI IDRICHE, LOCALE CONTATORI ELETTRICI, LOCALI ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CAVEDI; - PORZIONE DEL PRIMO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 63 POSTI AUTO, LOCALE QUADRI ELETTRICI, LOCALE ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, RIPOSTIGLIO, CAVEDI; - SETTE INTERI PIANI FUORI TERRA, CIASCUNO COMPRENDE VARI LOCALI PER UFFICI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI, CAVEDI; - PIANO DI COPERTURA, COMPRENDE LA TERRAZZA, OVE SONO UBICATE LE POMPE DI CALORE, ED IL LOCALE PER I MACCHINARI ASCENSORI E PER I QUADRI ELETTRICI PER LE POMPE DI CALORE; - AREA PERTINENZIALE CIRCOSTANTE L'EDIFICIO DI SUPERFICIE INFERIORE A 5.000 MQ. = CONFINI: PROPRIETA' GESTILEASING S.P.A. O SUOI AVENTI CAUSA, VIA TOMMASO D'AQUINO, VIA BACONE, SALVO ALTRI. = DATI CATASTALI: 1) CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAGLIARI: - A - NEL FOGLIO 2: - PARTICELLA 125 SUB 9 CON GRAFFATE PARTICELLA 126 SUB 1 (CORTE ESCLUSIVA) E PARTICELLA 127 SUB 565, CATEGORIA B/4; - PARTICELLA 127 SUB 562, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB

554, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 563, CATEGORIA C/2. - B - NEL FOGLIO B/2: - PARTICELLA 127 SUBB DA 70 A 73, DA 75 A 86, DA 88 A 103, DA 176 A 179, DA 181 A 207, DA 316 A 348, DA 460 A 490, CATEGORIA C/6; - PARTICELLA 127 SUB 263 CATEGORIA C/2; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NEL FOGLIO 2 PARTICELLA 127 SUBB 1 PARTE, 74, 87, 264, 284 PARTE. \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, VIA XX SETTEMBRE 11/15/17, COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA QUATTRO FABBRICATI CONTRADDISTINTI COI NN. 10, 12, 13, 14 CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE TRA COPERTO E SCOPERTO DI MQ. 4.744; IL TUTTO CONFINANTE CON VIA XX SETTEMBRE, PROPRIETA' PATRIGNANI O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' VERNIER O AVENTI CAUSA, VIA SONNINO, PROPRIETA' GUGLIELMETTI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI E DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DI CAGLIARI NEL FOGLIO 18, PARTICELLA 5943: - SUBB. DA 4 A 9 (ENTRAMBI COMPRESI) CATEGORIA A/10, - SUBB. 10, 12 E 13, TUTTI CATEGORIA B/4; - SUBB. 16 E 17 CATEGORIA C/2; - SUB. 18 CATEGORIA D/1; - SUBB. 19, 20 E 21 CATEGORIA C/6; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI DAI SUBB.: - 1 (AREA SCOPERTA); - 2,3,11, 14,15 E 22.

## 2 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 99 del 24/03/2004 - Reg. Part. n° 7722, Reg. Gen. n° 10963.

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Atlante Nicola in Roma (RM), del 18/03/2004, repertorio n°19243.

**Immobili:** Gli immobili citati all'interno della presente nota di trascrizione comprendono gran parte del complesso edilizio "Monreale" (oltre ad immobili ubicati in un'altra zona di Cagliari), tra cui gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, ovvero:

N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** CON IL TITOLO IN TRASCRIZIONE LA "[REDACTED]

[REDACTED] HA

VENDUTO ALLA "[REDACTED] I SEGUENTI

IMMOBILI: \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, NEL

CENTRO DIREZIONALE RESIDENZIALE DI MONREALE, VIA SAN

TOMMASO D'AQUINO N. 18, FABBRICATO DENOMINATO "TORRE N.

1, GIALLA", FACENTE PARTE DEL LOTTO 1, COSTITUITO DA:-

PORZIONE DEL SECONDO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 62

POSTI AUTO, 2 POSTI MOTO, LOCALE CENTRALI IDRICHE, LOCALE

CONTATORI ELETTRICI, LOCALI ARCHIVI, VANO SCALA, VANO

ASCENSORE, CAVEDI; - PORZIONE DEL PRIMO PIANO INTERRATO,

COMPRENDE 63 POSTI AUTO, LOCALE QUADRI ELETTRICI,

LOCALE ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, RIPOSTIGLIO,

CAVEDI; - SETTE INTERI PIANI FUORI TERRA, CIASCUNO

COMPRENDE VARI LOCALIPER UFFICI, VANO SCALA, VANO

ASCENSORI, LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI, CAVEDI; - PIANO DI

COPERTURA, COMPRENDE LA TERRAZZA, OVE SONO UBICATE

LE POMPE DI CALORE, ED IL LOCALE PER I MACCHINARI

ASCENSORI E PER I QUADRI ELETTRICI PER LE POMPE DI CALORE;

- AREA PERTINENZIALE CIRCOSTANTE L'EDIFICIO DI SUPERFICIE

INFERIORE A 5.000 MQ.= CONFINI: PROPRIETA' GESTILEASING

S.P.A. O SUOI AVENTI CAUSA, VIA TOMMASO D'AQUINO, VIA

BACONE, SALVO ALTRI. = DATI CATASTALI: 1) CATASTO

FABBRICATI DEL COMUNE DI CAGLIARI: - A - NEL FOGLIO 2: -

PARTICELLA 125 SUB 9 CON GRAFFATE PARTICELLA 126 SUB 1 (CORTEESCLUSIVA) E PARTICELLA 127 SUB 565, CATEGORIA B/4; - PARTICELLA 127 SUB 562, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 554, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 563, CATEGORIA C/2. - B - NEL FOGLIO B/2: - PARTICELLA 127 SUBB DA 70 A 73, DA 75 A 86, DA 88 A 103, DA 176 A 179, DA 181 A 207, DA 316 A 348, DA 460 A 490, CATEGORIA C/6; - PARTICELLA 127 SUB 263 CATEGORIA C/2; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NEL FOGLIO 2 PARTICELLA 127 SUBB 1 PARTE, 74, 87, 264, 284 PARTE. \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, VIA XX SETTEMBRE 11/15/17, COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA QUATTRO FABBRICATI CONTRADDISTINTI COI NN. 10, 12, 13, 14 CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE TRA COPERTO ESCOPERTO DI MQ. 4.744; IL TUTTO CONFINANTE CON VIA XX SETTEMBRE, PROPRIETA' PATRIGNANI O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' VERNIER O AVENTI CAUSA, VIA SONNINO, PROPRIETA' GUGLIELMETTI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI E DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DI CAGLIARI NEL FOGLIO 18, PARTICELLA 5943: - SUBB. DA 4 A 9 (ENTRAMBI COMPRESI) CATEGORIA A/10, - SUBB. 10, 12 E 13, TUTTI CATEGORIA B/4; - SUBB. 16 E 17 CATEGORIA C/2; - SUB. 18 CATEGORIA D/1; - SUBB. 19, 20 E 21 CATEGORIA C/6; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI DAI SUBB.: - 1 (AREA SCOPERTA); - 2,3,11, 14,15 E 22.

### 3 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 100 del 24/03/2004 - Reg. Part. n° 1630, Reg. Gen. n° 10964.

**Tipo di atto:** "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO", Rogito Notaio Dott. Atlante Nicola in Roma (RM), del 18/03/2004, repertorio n°19244.

**Immobili:** Gli immobili citati all'interno della presente nota di trascrizione comprendono gran parte del complesso edilizio "Monreale" (oltre ad immobili ubicati in un'altra zona di Cagliari), tra cui gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, ovvero:

N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;



**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** [REDACTED]

[REDACTED] (IN SEGUITO BANCA), AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI DEL T.U.B., HA CONCESSO ALLA [REDACTED] (IN SEGUITO PRENDITORE), CHE HA ACCETTATO UN FINANZIAMENTO DI EURO 25.000.000,00. CONTESTUALMENTE ALL'EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO, IL PRENDITORE DOVRA' SOTTOSCRIVERE L'ATTO DI EROGAZIONE, IVI INCLUSA L'IMPOSTA SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 601/73. IL TASSO DI INTERESSE APPLICABILE AL FINANZIAMENTO SARA' PARI AL TASSO DI RIFERIMENTO MAGGIORATO DEL MARGINE. AL FINE DEL CALCOLO DEGLI INTERESSI DOVUTI DAL PRENDITORE SUL FINANZIAMENTO, IL PERIODO INTERCORRENTE TRA IL 18/3/2004 (DATA DI UTILIZZO) (INCLUSA) E IL 18/3/2007 (DATA DI SCADENZA FINALE) (INCLUSA) VERRA' SUDDIVISO IN SUCCESSIVI PERIODI SECONDO QUANTO APPRESSO PREVISTO (CIASCUNO, UN "PERIODO DI INTERESSI"). RESTA INTESO CHE CIASCUN PERIODO DI INTERESSI AVRA' INIZIO L'ULTIMO GIORNO (ESCLUSO) DEL PRECEDENTE PERIODO DI INTERESSI, FATTA ECCEZIONE PER IL PRIMO PERIODO DI INTERESSI CHE AVRA' INIZIO DAL GIORNO (INCLUSO) NEL QUALE IL FINANZIAMENTO È EROGATO DALLA BANCA. LA DURATA DI CIASCUN PERIODO DI INTERESSI SARA'



PARI A 3 (TRE) MESI. QUALORA LA SCADENZA DI UN PERIODO DI INTERESSI NON CADESSE IN UNGIORNO LAVORATIVO, TALE SCADENZA VERRA' POSTICIPATA AL GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO DEL MESE DI CALENDARIO IN CORSO, OVVERO VERRA' ANTICIPATA AL GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE QUALORA LA DATA DI SCADENZA DI UN PERIODO DI INTERESSI CADESSE IN UN GIORNO NON LAVORATIVO CORRISPONDENTE ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE DI CALENDARIO. L'ULTIMO PERIODO DI INTERESSI TERMINERA' ALLA DATA DI SCADENZA FINALE. L'IMPORTO DEGLI INTERESSI RELATIVI AL FINANZIAMENTO PER CIASCUN PERIODO DI INTERESSI SARA' (I) CALCOLATO DALLA BANCA PER IL NUMERO DEI GIORNI EFFETTIVAMENTE TRASCORSI DIVISO PER 365 (TRECENTO SESSANTACINQUE) E (II) SARA' COMUNICATO DALLA BANCA AL PRENDITORE A MEZZO TELEFAX ENTRO 2 (DUE) GIORNI LAVORATIVI ANTECEDENTI LA DATA DI PAGAMENTO INTERESSI IN QUESTIONE. IL PRENDITORE CORRISPONDERA' IN VIA POSTICIPATA GLI INTERESSI MATURATI DI VOLTA IN VOLTA SUL FINANZIAMENTO AL TASSO DI INTERESSE E IN RELAZIONE A CIASCUN PERIODO DI INTERESSI ALLA DATA DI PAGAMENTO INTERESSI E CON PARI VALUTA. GLI INTERESSI CALCOLATI SULLA BASE DEL TASSO DI INTERESSE SARANNO PAGATI SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ARTICOLO XVI ("PAGAMENTI") DEL CONTRATTO IN OGGETTO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DA PARTE DEL PRENDITORE DI QUALUNQUE IMPORTO DOVUTO AI SENSI DEL CONTRATTO IN OGGETTO RELATIVO AL FINANZIAMENTO SARANNO DOVUTI GLI INTERESSI MORATORI AD UN TASSO PARI AL TASSO DI RIFERIMENTO, RILEVATO SULLA BASE DI UN PERIODO AVENTE UNA DURATA PARI A QUELLO DEL PERIODO DI INTERESSI PER TUTTO IL PERIODO DEL RITARDO, MAGGIORATO DEL MARGINE (CIOE' UNA PERCENTUALE PARI AL 2% IN RAGIONE D'ANNO) E DI

ULTERIORI 2 (DUE) PUNTI PERCENTUALI PER ANNO CHE SARANNO CALCOLATI SULLE SOMME DOVUTE E NON PAGATE DAL GIORNO INCUI IL PAGAMENTO AVREBBE DOVUTO ESSERE ESEGUITO (INCLUSO) SINO AL GIORNO DI EFFETTIVO PAGAMENTO (INCLUSO). TALI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO SENZA NECESSITA' DI MESSA IN MORA ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE DEL PRENDITORE, E SENZA PREGIUDIZIO PER LA FACOLTA' DELLA BANCA DI DICHIARARE RISOLTO IL CONTRATTO IN OGGETTO PER INADEMPIMENTO DEL PRENDITORE, NONCHE' PER LA FACOLTA' DI RICHIEDERE IL RISARCIMENTO DEL MAGGIOR DANNO. ASSENZA DI QUOTAZIONI O SOSTANZIALE MUTAMENTO PREGIUDIZIEVOLE DELLE CONDIZIONI DI MERCATO. QUALORA: (I) L'EURIBOR DOVESSE ESSERE DETERMINATO SULLA BASE DEI TASSI OFFERTI DALLE BANCHE DI RIFERIMENTO ALLE, O CIRCA ALLE, ORE 11:00 (ORA DI BRUXELLES) DEL GIORNO DI QUOTAZIONE PER UN PERIODO DI INTERESSI E NESSUNA OVVERO UNA SOLA DELLE BANCHE DI RIFERIMENTO FORNISSE IL TASSO PER DETERMINARE L'EURIBOR RELATIVO A TALE PERIODO DI INTERESSI; OVVERO (II) PRIMA DELLA CHIUSURA DELLE ATTIVITA' DEL MERCATO INTERBANCARIO EUROPEO NEL GIORNO DI QUOTAZIONE (E CIOE' IN RELAZIONE AD OGNI PERIODO DI INTERESSI, IL GIORNO NEL QUALE LE QUOTAZIONI SONO ORDINARIAMENTE RILEVATE DALLE PRIMARIE BANCHE NEL MERCATO INTERBANCARIO EUROPEO SUI DEPOSITI IN EURO, INTENDENDOSI PER TALEGIORNO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO PRECEDENTE IL PRIMO GIORNO DI CIASCUN PERIODO DI INTERESSI, RESTANDO INTESO CHE, QUALORA PER QUALSIASI PERIODO DI INTERESSI, LE QUOTAZIONI VENISSERO RILEVATE IN PIU' DATE, L'ULTIMA TRA TALI DATE SI INTENDERA' COME GIORNO DI QUOTAZIONE) IN RELAZIONE AL FINANZIAMENTO, LA BANCA DETERMINI CHE IL TASSO DI RIFERIMENTO (E CIOE' QUANTO AL PRIMO PERIODO DI

INTERESSI, IL TASSO EURIBOR COME RILEVATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DATA DI UTILIZZO DEL FINANZIAMENTO OVVERO, QUANTO AI PERIODI DI INTERESSE SUCCESSIVI AL PRIMO, IL TASSO EURIBOR COME RILEVATO IL GIORNO DI QUOTAZIONE) NON RIFLETTE L'EFFETTIVO COSTO DI UNA PROVVISATA CORRISPONDENTE AL FINANZIAMENTO E DI PARI DURATA, ALLORA, LA BANCA COMUNICHERA' TALE CIRCOSTANZA AL PRENDITORE ED IL TASSO DI INTERESSE (TASSO DI RIFERIMENTO MAGGIORATO DEL MARGINE) APPLICABILE SARA' PARI ALLA SOMMA DEL MARGINE E DEL TASSO PERCENTUALE PER ANNO APPLICABILE ALLA BANCA FINANZIATRICE PER L'OTTENIMENTO DI UNA PROVVISATA (DA OTTENERE DA QUALSIASI FONTE RAGIONEVOLMENTE SELEZIONATA DALLA BANCA) DI UN AMMONTARE CORRISPONDENTE AL FINANZIAMENTO, RESTANDO PERALTRO INTESO CHE TALE TASSO VERRA' COMUNICATO DALLA BANCA AL PRENDITORE IL PRIMA POSSIBILE ED, IN OGNI CASO, PRIMA DELLA DATA DI PAGAMENTO INTERESSI IN QUESTIONE. QUALORA SI VERIFICASSE UNO DEGLI EVENTI PREVISTI DAL PUNTO (I) O (II) DI CUI SOPRA ("ASSENZA DI QUOTAZIONI O SOSTANZIALE MUTAMENTO PREGIUDIZIEVOLE DELLE CONDIZIONI DI MERCATO"), SU RICHIESTA DELLA BANCA O DEL PRENDITORE, LA BANCA ED IL PRENDITORE AVVIERANNO UNA TRATTATIVA PER UN PERIODO NON ECCEDENTE 30 (TRENTA) GIORNI DI CALENDARIO FINALIZZATA AL RAGGIUNGIMENTO DI UN ACCORDO CIRCA I CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI UN TASSO DI RIFERIMENTO ALTERNATIVO IN RELAZIONE AL FINANZIAMENTO. OVE TALE ACCORDO NON VENISSE RAGGIUNTO ENTRO I SUDDETTI 30 (TRENTA) GIORNI DI CALENDARIO, IL TASSO DI INTERESSE SARA' COME SOPRA DETERMINATO ("ASSENZA DI QUOTAZIONI O SOSTANZIALE MUTAMENTO PREGIUDIZIEVOLE DELLE CONDIZIONI DI

MERCATO"). IN RELAZIONE ALLA DELIBERA CICR DEL 4/3/2003 IL VALORE DELL'INDICATORE SINTETICO DI COSTO DEL PRESENTE MUTUO (O FINANZIAMENTO) È PARI A 4,46, COME DA DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO SUB D AL CONTRATTO IN OGGETTO.LE COMPONENTI CHE CONCORRONO ALLA DETERMINAZIONE DELL'INDICATORE SINTETICO DI COSTO SONO:

- L'AMMONTARE DEGLI INTERESSI
- LA COMMISSIONE D'ISTRUTTORIA
- L'IMPOSTA SOSTITUTIVA RESTA INTESO CHE QUALORA IL TASSO DI INTERESSE E GLI INTERESSI DI MORA DI CUI SOPRA ("INTERESSI SUL FINANZIAMENTO") DOVESSERO ECCEDEREIL LIMITE MASSIMO CONSENTITO DALLA LEGGE 7 MARZO 1996, N. 108 ("DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA"), COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA E/O INTEGRATA, ESSI SI INTENDERANNO AUTOMATICAMENTE RIDOTTI ENTRO IL LIMITE MASSIMO CONSENTITO. FERMO RESTANDO IL DISPOSTO DELL'ARTICOLO VII DEL CONTRATTO IN OGGETTO, LA DURATA DEL FINANZIAMENTO È FISSATA FINO ALLA DATA DI SCADENZA FINALE (18/3/2007).IL PRENDITORE SI OBBLIGA A RESTITUIRE ALLA BANCA IL FINANZIAMENTO ALLA DATA DI SCADENZA FINALE (18/3/2007). LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA IPOTECA È INCLUSIVA DI OGNI IMPORTO DOVUTO DAL PRENDITORE ALLA BANCA PER INTERESSI, COSTI, SPESE, IMPOSTE ED INDENNIZZI. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, COMMA 3, DEL T.U.B., LA PREDETTA SOMMA, PER LA PARTE RELATIVA AD INTERESSI ED ACCESSORI, SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA PER INTERESSI COME SOPRA REGOLATI A TASSO VARIABILE E QUINDI SOGGETTI A RIVALUTAZIONE IN APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI SOPRA ("INTERESSI SUL FINANZIAMENTO"). AI SENSI DELL'ARTICOLO 2839 DEL CODICE CIVILE E DELL'ARTICOLO 39, PRIMO COMMA, DEL T.U.B., LA

BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE IN ITALIA. I DATI RIPORTATI NEL QUADRO "B" SI RIFERISCONO A: \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, NEL CENTRO DIREZIONALE RESIDENZIALE DI MONREALE, VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, FABBRICATO DENOMINATO "TORRE N. 1, GIALLA", FACENTE PARTE DEL LOTTO 1, COSTITUITO DA: - PORZIONE DEL SECONDO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 62 POSTI AUTO, 2 POSTI MOTO, LOCALE CENTRALI IDRICHE, LOCALE CONTATORI ELETTRICI, LOCALI ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CAVEDI; - PORZIONE DEL PRIMO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 63 POSTI AUTO, LOCALE QUADRI ELETTRICI, LOCALE ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, RIPOSTIGLIO, CAVEDI; - SETTE INTERI PIANI FUORI TERRA, CIASCUNO COMPRENDE VARI LOCALI PER UFFICI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI, CAVEDI; - PIANO DI COPERTURA, COMPRENDE LA TERRAZZA, OVE SONO UBICATE LE POMPE DI CALORE, ED IL LOCALE PER I MACCHINARI ASCENSORI E PER I QUADRI ELETTRICI PER LE POMPE DI CALORE; - AREA PERTINENZIALE CIRCONSTANTE L'EDIFICIO DI SUPERFICIE INFERIORE A 5.000 MQ. = CONFINI: PROPRIETA' GESTILE ASING S.P.A. O SUOI AVENTI CAUSA, VIA TOMMASO D'AQUINO, VIA BACONE, SALVO ALTRI. = DATI CATASTALI: 1) CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAGLIARI: - A - NEL FOGLIO 2: - PARTICELLA 125 SUB 9 CON GRAFFATE PARTICELLA 126 SUB 1 (CORTE ESCLUSIVA) E PARTICELLA 127 SUB 565, CATEGORIA B/4; - PARTICELLA 127 SUB 562, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 554, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 563, CATEGORIA C/2. - B - NEL FOGLIO B/2: - PARTICELLA 127 SUB DA 70 A 73, DA 75 A 86, DA 88 A 103, DA 176 A 179, DA 181 A 207, DA 316 A 348, DA 460 A 490, CATEGORIA C/6; - PARTICELLA 127 SUB 263 CATEGORIA C/2; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NEL FOGLIO 2 PARTICELLA 127 SUBB 1 PARTE, 74, 87, 264, 284 PARTE. \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE

DI CAGLIARI, VIA XX SETTEMBRE 11/15/17, COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA QUATTRO FABBRICATI CONTRADDISTINTI COI NN. 10, 12, 13, 14 CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE TRA COPERTO E SCOPERTO DI MQ. 4.744; IL TUTTO CONFINANTE CON VIA XX SETTEMBRE, PROPRIETA' PATRIGNANI O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' VERNIER O AVENTI CAUSA, VIA SONNINO, PROPRIETA' GUGLIELMETTI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI E DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DI CAGLIARI NEL FOGLIO 18, PARTICELLA 5943: - SUBB. DA 4 A 9 (ENTRAMBI COMPRESI) CATEGORIA A/10, - SUBB. 10, 12 E 13, TUTTI CATEGORIA B/4; - SUBB. 16 E 17 CATEGORIA C/2; - SUB. 18 CATEGORIA D/1; - SUBB. 19, 20 E 21 CATEGORIA C/6; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI DAI SUBB.: - 1 (AREA SCOPERTA); - 2,3,11, 14,15 E 22.

**Annotazioni:**

- Annotazione presentata il 12/01/2006, Reg. Part. n° 137, Reg. Gen. n° 773, Tipo di Atto 0819 – RESTRIZIONE DI BENI.
- Annotazione presentata il 06/05/2006, Reg. Part. n° 3501, Reg. Gen. n° 20414, Tipo di Atto 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE.

**4 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 36 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 331, Reg. Gen. n° 427.

**Tipo di atto:** “ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA”, Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant’Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5235/3163.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE, LA PARTE ACQUIRENTE SI È OBBLIGATA, ANCHE PER I PROPRI AVENTI CAUSA, AD OSSERVARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO ALLO STABILE DI CUI SONO PARTE GLI IMMOBILI IN OGGETTO, CHE NEL CONTESTO DELL'ATTO IN OGGETTO, LE VIENE CONSEGNATO DALLA PARTE ACQUIRENTE, NONCHE' IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO IN CUI LO STESSO STABILE È COMPRESO. IL TUTTO COME MEGLIO RISULTA DAL TITOLO AL QUALE SI FA ESPRESSORIFERIMENTO.

**5 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 37 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 78, Reg. Gen. n° 428.

**Tipo di atto:** "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DEL MUTUO", Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant'Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5236/3164.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** BANCA SELLA S.P.A., sede legale in Biella (BI), C.F. 02224410023. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** LA BANCA SELLA S.P.A. HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO ALLA SOCIETA' "[REDACTED] LA SOMMA CAPITALE DI EURO 360.000,00 AI SENSI DELL'ART. 38 DEL T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, EMANATO CON DECRETO LEGISLATIVO 1.9.93, N. 385, DEL CODICE CIVILE, NONCHE' AI SENSI ED A NORMA DEI PATTI E DELLE CONDIZIONI DEL PRESENTE CONTRATTO E DEL CAPITOLATO ALLEGATO ALL'ATTO IN OGGETTO. IL MUTUO È PATTUITO COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO RATEALE, NEL SENSO CHE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL CAPITALE COME SOPRA AVUTO A TITOLO DI MUTUO ED A PAGARE I RELATIVI INTERESSI, CONVENUTI AL TASSO ANNUO DEL 5,40% (I.S.C. 5,59% MEDIANTE IL VERSAMENTO IN ANNI 15 DI 180 RATE MENSILI POSTICIPATE DI EURO 2.922,41 CADAUNA, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI IN MODO CHE LA PRIMA SCADA IL 21 GENNAIO 2007 E LE ALTRE ALLA SCADENZA DI OGNI MESE SUCCESSIVO SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL MUTUO STESSO, COME DAPIANO D'AMMORTAMENTO ALLEGATO AL CONTRATTO. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A REGOLARE TUTTE LE OPERAZIONI CONTABILI RELATIVE AL MUTUO SU APPOSITO CONTO CORRENTE APERTO PRESSO LA BANCA, SUL QUALE SI IMPEGNA ALTRESI' A MANTENERE FONDI SUFFICIENTI PER IL PAGAMENTO DELLE RATE ALLE SINGOLE SCADENZE, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO CITATO. IL RITARDO NEL PAGAMENTO DI OGNI SOMMA, A QUALSIASI TITOLO DOVUTA, ENTRO IL TERMINE STABILITO PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA INTERESSI DI MORA CALCOLATI AD UN TASSO PARI AL 8,40% E CIO' SENZA PREGIUDIZIO DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DELLE ALTRE FACOLTA' RICONOSCIUTE ALLA BANCA NELLE CLAUSOLE CHE SEGUONO.

TALE INTERESSE DECORRERA' DAL GIORNO DI ESIGIBILITA' DELLE SOMME SUINDICATE SINO ALLA DATA DI EFFETTIVO PAGAMENTO DELLE STESSE. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO, INTENDENDOSI PER TALE QUELLO EFFETTUATO TRA IL TRENTESESIMO ED IL CENTOTTANTESIMO GIORNO DALLA SCADENZA DELLA RATA, DI ALMENOSETTE RATE, ANCORCHE' NON CONSECUTIVE, SI PRODURRA', DI PIENO DIRITTO E SENZA UOPO DI ALCUN AVVISO O DIFFIDA, AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA SECONDO, DEL CITATO T.U., LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO CON DIRITTO ALLA BANCA DI PRETENDERE LA RESTITUZIONE IMMEDIATA DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO. SULL'IMPORTO TOTALE SONO DOVUTI INTERESSI, CHE NON PRODUCONO A LORO VOLTA INTERESSI, DALLA DATA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO FINO ALLA DATA DI ESTINZIONE DEL DEBITO SECONDO LA MISURA PATTUITA. SI PRODURRA' ALTRESI' LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO QUALORA LA PARTE MUTUATARIA NON ADEMPIA AL PAGAMENTO ANCHE DI UNA SOLA RATA ENTRO 180 GIORNI DALLA SCADENZA DELLA STESSA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT. 1186 E 1819 C.C..AI TERMINI DELL'ARTICOLO 40, COMMA PRIMO, DEL CITATO T.U., LA PARTE MUTUATARIA HA IN QUALUNQUE TEMPO LA FACOLTA' DI ANTICIPARE IL PAGAMENTO DI UNA O PIU' RATE RIDUCENDO LA DURATA RESIDUA, FERMI RESTANDO L'IMPORTO DELLE RATE E SCADENZE, E IN QUALUNQUE TEMPO LA FACOLTA' DI ESTINGUERE L'INTERO DEBITO RESIDUO O PARTE DI ESSO CON L'EFFETTO DI DIMINUIRE L'IMPORTO DELLE RATE DI AMMORTAMENTO SUCCESSIVE, FERME RESTANDO IL NUMERO E LA SCADENZA, TRASCORSI 18 MESI E UN GIORNO DALLA STIPULA, HA LA FACOLTA' DI ESTINGUERE L'INTERO DEBITO RESIDUO. SULLE QUOTE DI AMMORTAMENTO RIMBORSATE PRIMA DELLA SCADENZA CONTRATTUALE COMPETERA' ALLA BANCA UN

COMPENSO ONNICOMPRESIVO PARI AL DUE PER CENTO DELLA QUOTA DI CAPITALE RIMBORSATO, SENZA ADDEBITO DI ALCUN ALTRO ONERE. A TITOLO DI ESEMPIO, UNA QUOTA DI CAPITALE RIMBORSATO DI EURO 1.000,00 COMPORTERA', IN APPLICAZIONE DELLA PERCENTUALE INDICATA, UNA COMMISSIONE DI EURO 20,00 A TITOLO DI COMPENSO ONNICOMPRESIVO. RESTA INTESO CHE EVENTUALI ARRETRATI DOVUTI, SPESE GIUDIZIALI RIPETIBILI E NON, OLTRE A QUALSIVOGLIA SOMMA DELLA QUALE LA BANCA FOSSECREDITRICE, DOVRANNO ESSERE SALDATI PRIMA DI DAR CORSO A QUALSIASI PAGAMENTO ANTICIPATO TOTALE O PARZIALE. PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO LA BANCA SELLA S.P.A. ELEGGE DOMICILIO IN BIELLA, PRESSO LA PROPRIA SEDE IN VIA ITALIA N. 2. LA PARTE MUTUATARIA IN CAGLIARI VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, PRESSO L'IMMOBILE IPOTECATO, OVVERO PRESSO IL PROCURATORE DELLA REPUBBLICA ADDETTO AL TRIBUNALE NELLA CUI CIRCOSCRIZIONE SONO SITUATI GLI IMMOBILI OGGETTO DELL'IPOTECA, DOVE, A SUA SCELTA, LA BANCA POTRA' FARE ESEGUIRE LE NOTIFICAZIONI DI QUALSIVOGLIA SPECIE DI ATTO, ANCORCHE' ESECUTIVO. IN PARTICOLARE, AI SENSI DELL'ART. 39 DEL CITATO T.U. ED AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA DICHIARA DI ELEGGERE DOMICILIO IN BIELLA, PRESSO LA PROPRIA SEDE IN VIA ITALIA N. 2. PER OGNI CONTROVERSIA CHE POTESSE SORGERE TRA LA PARTE MUTUATARIA E LA BANCA IN DIPENDENZA DEL RAPPORTO REGOLAMENTATO DAL CONTRATTO, IL FORO COMPETENTE È QUELLO DI BIELLA QUALORA LA PARTE MUTUATARIA SIA SOGGETTO "NON CONSUMATORE". QUALORA LA PARTE MUTUATARIA RIVESTA LA QUALITA' DI CONSUMATORE AI SENSI DELL'ART. 1469 BIS COMMA 2B DEL CODICE CIVILE, IL FORO COMPETENTE E' IL FORO DI RESIDENZA O DOMICILIO ELETTIVO DEL CONSUMATORE.

**Comunicazioni:** Comunicazione n. 3627 del 11/08/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/08/2011. Cancellazione totale eseguita in data 05/09/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

#### 6 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 119 del 03/08/2011 - Reg. Part. n° 16846, Reg. Gen. n° 24060

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Ghiglieri Paola in Villacidro (CA), del 25/07/2011, repertorio n°25184/10319.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** SI RIPORTANO I SEGUENTI TIOLI DI PROVENIENZA: - L'ATTO A ROGITO DEL DR. MASSIMILIANO VADILONGA, NOTAIO IN QUARTU SANT'ELENA, IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5235/3163, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 2 GENNAIO 2007, AL NUMERO 15 SERIE 1T, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 427 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 331 DI REGISTRO PARTICOLARE. SI E' PRECISATO CHE GLI IMMOBILI IN OGGETTO PERVENNERO: - ALLA SOCIETA' VENDITRICE IN VIRTU' DEL PREDETTO ATTO DALLA SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED] RELATIVAMENTE ALL'AREA DI SEDIME DEL MAGGIOR FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI IN OGGETTO APPARTENGONO, IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL DR. RAFFAELE MATRONE, NOTAIO IN BOSCOTRECASE, IN DATA 28 LUGLIO 2005, REPERTORIO NUMERO 28014/12938, DEBITAMENTE REGISTRATO, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 3 AGOSTO 2005 AL NUMERO 28300 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 18758 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE ACQUIRENTE SI È DICHIARATA EDOTTA DELL'ESISTENZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, RELATIVO AL FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TIOLO ALLEGATO APPARTENGONO NONCHE' DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO, NEL QUALE LO STESSO FABBRICATO È COMPRESO, ENTRAMBI CONTENENTI OBBLIGHI ED

ONERI CHE LA STESSA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA AD OSSERVARE ED A FAR OSSERVARE, ANCHE AI PROPRI AVENTI CAUSA, A QUALUNQUE TITOLO. LE CLAUSOLE CONTENUTE NEI PREDETTI REGOLAMENTI SI SONO INTESE INTEGRALMENTE RIPORTATE NEL TITOLO ALLEGATO ANCHE SE NON MATERIALMENTE TRASCritte. LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO DI QUANTO IN OGGETTO LA PIENA E PERFETTA PROPRIETA', LA DISPONIBILITA', LA LIBERTA' DA PESI, VINCOLI, ONERI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, PRIVILEGI ED IPOTECHE, VOLENDO IN CASO CONTRARIO RISPONDERNE COME PER LEGGE, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: - IPOTECA VOLONTARIA PER EURO 720.000,00 (SETTECENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO), IN FAVORE DELLA BANCA SELLA S.P.A. E CONTRO LA SOCIETA' VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 428 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 78 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN MUTUO DI EURO 360.000,00 (TRECENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CONCESSO DAL PREDETTO ISTITUTO ALLA STESSA PARTE VENDITRICE, IL TUTTO IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL PREDETTO NOTAIO VADILONGA IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5236/3164, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 4 GENNAIO 2007 AL NUMERO 111 SERIE 1T; - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 30 LUGLIO 2010 AL NUMERO 26278 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 16620 DI REGISTRO PARTICOLARE; - IPOTECA LEGALE PER EURO 67.747,24 (SESSANTASETTEMILASETTECENTOQUARANTASETTE VIRGOLA VENTIQUATTRO), IN FAVORE DELLA EQUITALIA SARDEGNA S.P.A.

E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 SETTEMBRE 2010 AL NUMERO 30423 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 7733 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 33.873,62 (TRENTATREMILAOTTOCENTOSETTANTATRE VIRGOLA SESSANTADUE); - IPOTECA GIUDIZIALE PER EURO 16.869,36 (SEDCIMILAOTTOCENTOESSANTANOVE VIRGOLA TRENTASEI), IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 25 OTTOBRE 2010 AL NUMERO 35596 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 9183 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 15.526,00 (QUINDICIMILACINQUECENTOVENTISEI VIRGOLA ZERO ZERO); - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 MARZO 2011 AL NUMERO 6791 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 4767 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE VENDITRICE SI È IMPEGNATA, A PROPRIA CURA E SPESE, AD OTTENERE L'ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE TOTALE DEI GRAVAMI SOPRA SPECIFICATI, NEI TEMPI TECNICI NORMALMENTE OCCORRENTI PER L'ESPLETAMENTO DI TALI FORMALITA'. LA PARTE VENDITRICE HA FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO CHE RAFFIGURANO GLI IMMOBILI IN OGGETTO E HA DICHIARATO LA CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE MEDESIME ALLO STATO DI FATTO. LA DR.SSA PAOLA GHIGLIERI, NOTAIO IN VILLACIDRO, HA ATTESTATO: - LA CONFORMITA'

DELL'INDIVIDUATO INTESTATARIO CATASTALE CON LE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI; - CHE LE VISURE IPOTECARIE E CATASTALI NEL VENTENNIO SONO STATE EFFETTUATE, PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO, SOTTO LA SUA PERSONALE DIREZIONE E RESPONSABILITA' E CHE SONO AGGIORNATE ALLA DATA DEL 25 LUGLIO 2011.

**Annotazioni:**

- Annotazione presentata il 12/06/2013, Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751, Tipo di Atto 0703 – AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.
- Annotazione presentata il 08/02/2018, Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780, Tipo di Atto 0700 – INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

Ispezioni riferite alla Sezione B, Foglio 2, Particella 3245, sub. 177:

**1 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 112 del 30/07/2010 - Reg. Part. n° 16620, Reg. Gen. n° 26278  
**Tipo di atto:** “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”. Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 16/07/2010, repertorio n°2565.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

## 2 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 115 del 09/09/2010 - Reg. Part. n° 7733, Reg. Gen. n° 30423

**Tipo di atto:** "IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)". Equitalia Sardegna S.p.a.- Agente Riscossioni di Cagliari, Atto Amministrativo del 06/09/2010, repertorio n°2010/47.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

**A favore:** EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., sede legale in Sassari (SS), C.F. 01667270928. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** 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 IMMOBILIRI DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. IN ESENZIONE DI OGNI TASSA E DIRITTO A NORMA DELL'ART. 47 DEL D.P.R. 29.9.73 N.602 COSI' MODIFICATO DALL'ART.16 DEL D.LGS. 26.02.1999 N.46. SONO ESCLUSI DAL PRESENTE ATTO PREGIUDIZIEVOLE TUTTI GLI IMMOBILI VENDUTI CON GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI TRASCritti ANTECEDENTEMENTE L'ISCRIZIONE DEL PRESENTE.

### 3 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 52 del 25/10/2010 - Reg. Part. n° 9183, Reg. Gen. n° 35596

**Tipo di atto:** "IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO". Tribunale Civile di Cagliari, Atto Giudiziario del 21/10/2010, repertorio n°3916.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**4 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 116 del 09/03/2011 - Reg. Part. n° 4767, Reg. Gen. n° 6791

**Tipo di atto:** "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI". Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 04/01/2011, repertorio n°5505.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### 5 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 119 del 03/08/2011 - Reg. Part. n° 16846, Reg. Gen. n° 24060

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Ghiglieri Paola in Villacidro (CA), del 25/07/2011, repertorio n°25184/10319.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** SI RIPORTANO I SEGUENTI TITOLI DI PROVENIENZA: - L'ATTO A ROGITO DEL DR. MASSIMILIANO VADILONGA, NOTAIO IN QUARTU SANT'ELENA, IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5235/3163, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 2 GENNAIO 2007, AL NUMERO 15 SERIE 1T, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 427 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 331 DI REGISTRO PARTICOLARE. SI E' PRECISATO

CHE GLI IMMOBILI IN OGGETTO PERVENNERO: - ALLA SOCIETA' VENDITRICE IN VIRTU' DEL PREDETTO ATTO DALLA SOCIETA'

[REDACTED] RELATIVAMENTE ALL'AREA DI SEDIME DEL MAGGIOR FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI IN OGGETTO APPARTENGONO, IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL DR. RAFFAELE MATRONE, NOTAIO IN BOSCOTRECASE, IN DATA 28 LUGLIO 2005, REPERTORIO NUMERO 28014/12938, DEBITAMENTE REGISTRATO, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 3 AGOSTO 2005 AL NUMERO 28300 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 18758 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE ACQUIRENTE SI È DICHIARATA EDOTTA DELL'ESISTENZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, RELATIVO AL FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TITOLO ALLEGATO APPARTENGONO NONCHE' DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO, NEL QUALE LO STESSO FABBRICATO È COMPRESO, ENTRAMBI CONTENENTI OBBLIGHI ED ONERI CHE LA STESSA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA AD OSSERVARE ED A FAR OSSERVARE, ANCHE AI PROPRI AVENTI CAUSA, A QUALUNQUE TITOLO. LE CLAUSOLE CONTENUTE NEI PREDETTI REGOLAMENTI SI SONO INTESE INTEGRALMENTE RIPORTATE NEL TITOLO ALLEGATO ANCHE SE NON MATERIALMENTE TRASCritte. LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO DI QUANTO IN OGGETTO LA PIENA E PERFETTA PROPRIETA', LA DISPONIBILITA', LA LIBERTA' DA PESI, VINCOLI, ONERI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, PRIVILEGI ED IPOTECHE, VOLENDO IN CASO CONTRARIO RISPONDERNE COME PER LEGGE, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: - IPOTECA VOLONTARIA PER EURO 720.000,00 (SETTECENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO), IN FAVORE DELLA BANCA SELLA S.P.A. E CONTRO LA SOCIETA' VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL

TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 428 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 78 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN MUTUO DI EURO 360.000,00 (TRECENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CONCESSO DAL PREDETTO ISTITUTO ALLA STESSA PARTE VENDITRICE, IL TUTTO IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL PREDETTO NOTAIO VADILONGA IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5236/3164, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 4 GENNAIO 2007 AL NUMERO 111 SERIE 1T; - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 30 LUGLIO 2010 AL NUMERO 26278 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 16620 DI REGISTRO PARTICOLARE; - IPOTECA LEGALE PER EURO 67.747,24 (SESSANTASETTEMILASETTECENTOQUARANTASETTE VIRGOLA VENTIQUATTRO), IN FAVORE DELLA EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 SETTEMBRE 2010 AL NUMERO 30423 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 7733 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 33.873,62 (TRENTATREMILAOTTOCENTOSETTANTATRE VIRGOLA SESSANTADUE); - IPOTECA GIUDIZIALE PER EURO 16.869,36 (SEDCIMILAOTTOCENTOESSANTANOVE VIRGOLA TRENTASEI), IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 25 OTTOBRE 2010 AL NUMERO 35596 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 9183 DI REGISTRO

PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 15.526,00 (QUINDICIMILACINQUECENTOVENTISEI VIRGOLA ZERO ZERO); - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 MARZO 2011 AL NUMERO 6791 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 4767 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE VENDITRICE SI È IMPEGNATA, A PROPRIA CURA E SPESE, AD OTTENERE L'ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE TOTALE DEI GRAVAMI SOPRA SPECIFICATI, NEI TEMPI TECNICI NORMALMENTE OCCORRENTI PER L'ESPLETAMENTO DI TALI FORMALITA'. LA PARTE VENDITRICE HA FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO CHE RAFFIGURANO GLI IMMOBILI IN OGGETTO E HA DICHIARATO LA CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE MEDESIME ALLO STATO DI FATTO. LA DR.SSA PAOLA GHIGLIERI, NOTAIO IN VILLACIDRO, HA ATTESTATO: - LA CONFORMITA' DELL'INDIVIDUATO INTESTATARIO CATASTALE CON LE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI; - CHE LE VISURE IPOTECARIE E CATASTALI NEL VENTENNIO SONO STATE EFFETTUATE, PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO, SOTTO LA SUA PERSONALE DIREZIONE E RESPONSABILITA' E CHE SONO AGGIORNATE ALLA DATA DEL 25 LUGLIO 2011.

**Annotazioni:**

- Annotazione presentata il 12/06/2013, Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751, Tipo di Atto 0703 – AVVENUTA TRASCRIPTIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.
- Annotazione presentata il 08/02/2018, Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780, Tipo di Atto 0700 – INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

**5.1 – Domanda di annotazione:**

Presentazione n° 15 del 12/06/2013 - Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751

**Tipo di annotazione:** ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – AVVENUTA  
TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.

**Tipo di atto:** Pubblico Ufficiale Agenzia del Territorio di Cagliari, Atto Amministrativo del 07/06/2013, repertorio n°11292.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

**A favore (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Contro (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** TITOLO ALLEGATO ALL'ATTO TRASCRITTO IL 7/6/2013, AI NN. 14421/11292. VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, DISATTESA OGNI AVVERSA ISTANZA, DEDUZIONE ED ECCEZIONE, IN VIA PRINCIPALE: ACCERTARE E DICHIARARE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 66 L.F. E 2901 COD.CIV. L'INEFFICACIA E/O INVALIDITA' DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011 TRA [REDACTED]

[REDACTED] A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184/10139, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 2 AGOSTO 2011, AL N. 2226, PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO, AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B; IN VIA SUBORDINATA ACCERTARE E DICHIARARE LA SUSSISTENZA DEL CONFLITTO DI INTERESSI DELL'AMMINISTRATORE UNICO DELLA [REDACTED]

[REDACTED], AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 1394 COD.CIV. PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO E PER L'EFFETTO ANNULLARE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011, SOPRA DESCRITTO.

## 5.2 – Domanda di annotazione:

Presentazione n° 23 del 08/02/2018 - Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780

**Tipo di annotazione:** ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

**Tipo di atto:** Tribunale di Cagliari, Atto Giudiziario del 06/02/2015, repertorio n°414/2015.

**A favore (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Contro (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** LA SENTENZA N. 414/2015 DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI HA ACCOLTO LA DOMANDA DI CUI ALL'ATTO DI CITAZIONE NOTIFICATO IN DATA 23.05.2013, TRASCRITTO IN DATA 07.06.2013 R.G. N. 14421 R.P. N.11292 AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI CAGLIARI - UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO, DICHIARANDO INEFFICACE NEI CONFRONTI DEL [REDACTED]

[REDACTED], L'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25.07.2011 TRA LA SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED] A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184, RACC. 10319, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 02.08.2011.

**6 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 28 del 07/06/2013 - Reg. Part. n° 11292, Reg. Gen. n° 14421

**Tipo di atto:** "DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE". Tribunale Civile di Cagliari, Domanda Giudiziale del 25/05/2013, repertorio n°13376.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, DISATTESA OGNI AVVERSA ISTANZA, DEDUZIONE ED ECCEZIONE, IN VIA PRINCIPALE: ACCERTARE E DICHIARARE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 66 L.F. E 2901 COD.CIV. L'INEFFICACIA E/O INVALIDITA' DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011 TRA [REDACTED] [REDACTED] A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184/10139, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 2 AGOSTO 2011, AL N. 2226, PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO, AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B; IN VIA SUBORDINATA ACCERTARE E DICHIARARE LA SUSSISTENZA DEL CONFLITTO DI INTERESSI DELL'AMMINISTRATORE UNICO DELLA [REDACTED]

[REDACTED], AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 1394 COD.CIV. PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO E PER L'EFFETTO ANNULLARE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011, SOPRA DESCRITTO.

Alla luce di quanto sopra riportato ed analizzato, si può pertanto identificare l'atto di provenienza con il quale la ditta fallita "[REDACTED]" è entrata in possesso dell'immobile 6 oggetto della presente relazione, di seguito riportato in forma sintetica. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto riportato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie.

#### 4 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 36 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 331, Reg. Gen. n° 427.

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant'Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5235/3163.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano nell'immobile 6, riportate in forma sintetica, sono le seguenti (per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto riportato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie):

**1 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 112 del 30/07/2010 - Reg. Part. n° 16620, Reg. Gen. n° 26278

**Tipo di atto:** “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”. Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 16/07/2010, repertorio n°2565.

**2 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 115 del 09/09/2010 - Reg. Part. n° 7733, Reg. Gen. n° 30423

**Tipo di atto:** “IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)”. Equitalia Sardegna S.p.a.- Agente Riscossioni di Cagliari, Atto Amministrativo del 06/09/2010, repertorio n°2010/47.

**3 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 52 del 25/10/2010 - Reg. Part. n° 9183, Reg. Gen. n° 35596

**Tipo di atto:** “IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO”. Tribunale Civile di Cagliari, Atto Giudiziario del 21/10/2010, repertorio n°3916.

**4 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 116 del 09/03/2011 - Reg. Part. n° 4767, Reg. Gen. n° 6791

**Tipo di atto:** “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”. Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 04/01/2011, repertorio n°5505.

**IMMOBILE 7**

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate, nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile 7, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata per l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sezione B, Foglio 2, Particella 3245, sub. 178 (Identificativo attuale), e di interrogazione per il medesimo immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sezione B, Foglio 2, Particella 127, sub. 178 (Identificativo precedente).

Ispezioni riferite alla Sezione B, Foglio 2, Particella 127, sub. 178:

**1 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 98 del 24/03/2004 - Reg. Part. n° 7721, Reg. Gen. n° 10962.

**Tipo di atto:** "ATTO AMMINISTRATIVO - DECRETO DI TRASFERIMENTO A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE". Ministero dell'Economia e delle Finanze di Roma, Atto Amministrativo del 30/11/2001, repertorio n°290.

**Immobili:** Gli immobili citati all'interno della presente nota di trascrizione comprendono gran parte del complesso edilizio "Monreale" (oltre ad immobili ubicati in un'altra zona di Cagliari), tra cui gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, ovvero:

N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** SI TRASCRIVE AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEI COMMI 2 E 3 DELL'ART. 1 D.L. 351/2001 CONVERTITO CON L. 410/2001. ESENTE DA IMPOSTE E DIRITTI AI SENSI DEL COMMA 6 ART. 2 CITATO D.L. 351/2001 CONVERTITO CON L. 410/2001. I DATI RIPORTATI NEL QUADRO "B" SI RIFERISCONO A: \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, NEL CENTRO DIREZIONALE RESIDENZIALE DI MONREALE, VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, FABBRICATO DENOMINATO "TORRE N. 1, GIALLA", FACENTE PARTE DEL LOTTO 1, COSTITUITO DA: - PORZIONE DEL SECONDO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 62 POSTI AUTO, 2 POSTI MOTO, LOCALE CENTRALI IDRICHE, LOCALE CONTATORI ELETTRICI, LOCALI ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CAVEDI; - PORZIONE DEL PRIMO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 63 POSTI AUTO, LOCALE QUADRI ELETTRICI, LOCALE ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, RIPOSTIGLIO, CAVEDI; - SETTE INTERI PIANI FUORI TERRA, CIASCUNO COMPRENDE VARI LOCALI PER UFFICI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI, CAVEDI; - PIANO DI COPERTURA, COMPRENDE LA TERRAZZA, OVE SONO UBICATE LE POMPE DI CALORE, ED IL LOCALE PER I MACCHINARI ASCENSORI E PER I QUADRI ELETTRICI PER LE POMPE DI CALORE; - AREA PERTINENZIALE CIRCOSTANTE L'EDIFICIO DI SUPERFICIE INFERIORE A 5.000 MQ. = CONFINI: PROPRIETA' GESTILEASING S.P.A. O SUOI AVENTI CAUSA, VIA TOMMASO D'AQUINO, VIA BACONE, SALVO ALTRI. = DATI CATASTALI: 1) CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAGLIARI: - A - NEL FOGLIO 2: - PARTICELLA 125 SUB 9 CON GRAFFATE PARTICELLA 126 SUB 1 (CORTE ESCLUSIVA) E PARTICELLA 127 SUB 565, CATEGORIA B/4; - PARTICELLA 127 SUB 562, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB

554, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 563, CATEGORIA C/2. - B - NEL FOGLIO B/2: - PARTICELLA 127 SUBB DA 70 A 73, DA 75 A 86, DA 88 A 103, DA 176 A 179, DA 181 A 207, DA 316 A 348, DA 460 A 490, CATEGORIA C/6; - PARTICELLA 127 SUB 263 CATEGORIA C/2; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NEL FOGLIO 2 PARTICELLA 127 SUBB 1 PARTE, 74, 87, 264, 284 PARTE. \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, VIA XX SETTEMBRE 11/15/17, COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA QUATTRO FABBRICATI CONTRADDISTINTI COI NN. 10, 12, 13, 14 CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE TRA COPERTO E SCOPERTO DI MQ. 4.744; IL TUTTO CONFINANTE CON VIA XX SETTEMBRE, PROPRIETA' PATRIGNANI O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' VERNIER O AVENTI CAUSA, VIA SONNINO, PROPRIETA' GUGLIELMETTI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI E DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DI CAGLIARI NEL FOGLIO 18, PARTICELLA 5943: - SUBB. DA 4 A 9 (ENTRAMBI COMPRESI) CATEGORIA A/10, - SUBB. 10, 12 E 13, TUTTI CATEGORIA B/4; - SUBB. 16 E 17 CATEGORIA C/2; - SUB. 18 CATEGORIA D/1; - SUBB. 19, 20 E 21 CATEGORIA C/6; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI DAI SUBB.: - 1 (AREA SCOPERTA); - 2,3,11, 14,15 E 22.

## 2 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 99 del 24/03/2004 - Reg. Part. n° 7722, Reg. Gen. n° 10963.

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Atlante Nicola in Roma (RM), del 18/03/2004, repertorio n°19243.

**Immobili:** Gli immobili citati all'interno della presente nota di trascrizione comprendono gran parte del complesso edilizio "Monreale" (oltre ad immobili ubicati in un'altra zona di Cagliari), tra cui gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, ovvero:

N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** CON IL TITOLO IN TRASCRIZIONE LA "[REDACTED]

[REDACTED] HA VENDUTO ALLA [REDACTED] I SEGUENTI IMMOBILI: \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, NEL CENTRO DIREZIONALE RESIDENZIALE DI MONREALE, VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, FABBRICATO DENOMINATO "TORRE N. 1, GIALLA", FACENTE PARTE DEL LOTTO 1, COSTITUITO DA:- PORZIONE DEL SECONDO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 62 POSTI AUTO, 2 POSTI MOTO, LOCALE CENTRALI IDRICHE, LOCALE CONTATORI ELETTRICI, LOCALI ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CAVEDI; - PORZIONE DEL PRIMO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 63 POSTI AUTO, LOCALE QUADRI ELETTRICI, LOCALE ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, RIPOSTIGLIO, CAVEDI; - SETTE INTERI PIANI FUORI TERRA, CIASCUNO COMPRENDE VARI LOCALIPER UFFICI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI, CAVEDI; - PIANO DI COPERTURA, COMPRENDE LA TERRAZZA, OVE SONO UBICATE LE POMPE DI CALORE, ED IL LOCALE PER I MACCHINARI ASCENSORI E PER I QUADRI ELETTRICI PER LE POMPE DI CALORE; - AREA PERTINENZIALE CIRCOSTANTE L'EDIFICIO DI SUPERFICIE INFERIORE A 5.000 MQ.= CONFINI: PROPRIETA' GESTILEASING S.P.A. O SUOI AVENTI CAUSA, VIA TOMMASO D'AQUINO, VIA BACONE, SALVO ALTRI. = DATI CATASTALI: 1) CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAGLIARI: - A - NEL FOGLIO 2: -

PARTICELLA 125 SUB 9 CON GRAFFATE PARTICELLA 126 SUB 1 (CORTEESCLUSIVA) E PARTICELLA 127 SUB 565, CATEGORIA B/4; - PARTICELLA 127 SUB 562, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 554, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 563, CATEGORIA C/2. - B - NEL FOGLIO B/2: - PARTICELLA 127 SUBB DA 70 A 73, DA 75 A 86, DA 88 A 103, DA 176 A 179, DA 181 A 207, DA 316 A 348, DA 460 A 490, CATEGORIA C/6; - PARTICELLA 127 SUB 263 CATEGORIA C/2; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NEL FOGLIO 2 PARTICELLA 127 SUBB 1 PARTE, 74, 87, 264, 284 PARTE. \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, VIA XX SETTEMBRE 11/15/17, COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA QUATTRO FABBRICATI CONTRADDISTINTI COI NN. 10, 12, 13, 14 CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE TRA COPERTO ESCOPERTO DI MQ. 4.744; IL TUTTO CONFINANTE CON VIA XX SETTEMBRE, PROPRIETA' PATRIGNANI O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' VERNIER O AVENTI CAUSA, VIA SONNINO, PROPRIETA' GUGLIELMETTI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI E DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DI CAGLIARI NEL FOGLIO 18, PARTICELLA 5943: - SUBB. DA 4 A 9 (ENTRAMBI COMPRESI) CATEGORIA A/10, - SUBB. 10, 12 E 13, TUTTI CATEGORIA B/4; - SUBB. 16 E 17 CATEGORIA C/2; - SUB. 18 CATEGORIA D/1; - SUBB. 19, 20 E 21 CATEGORIA C/6; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI DAI SUBB.: - 1 (AREA SCOPERTA); - 2,3,11, 14,15 E 22.

### 3 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 100 del 24/03/2004 - Reg. Part. n° 1630, Reg. Gen. n° 10964.

**Tipo di atto:** "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO", Rogito Notaio Dott. Atlante Nicola in Roma (RM), del 18/03/2004, repertorio n°19244.

**Immobili:** Gli immobili citati all'interno della presente nota di trascrizione comprendono gran parte del complesso edilizio "Monreale" (oltre ad immobili ubicati in un'altra zona di Cagliari), tra cui gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, ovvero:

N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;



**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** [REDACTED]

(IN SEGUITO BANCA), AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI DEL T.U.B., HA CONCESSO [REDACTED] (IN SEGUITO PRENDITORE), CHE HA ACCETTATO UN FINANZIAMENTO DI EURO 25.000.000,00. CONTESTUALMENTE ALL'EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO, IL PRENDITORE DOVRA' SOTTOSCRIVERE L'ATTO DI EROGAZIONE, IVI INCLUSA L'IMPOSTA SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 601/73.IL TASSO DI INTERESSE APPLICABILE AL FINANZIAMENTO SARA' PARI AL TASSO DI RIFERIMENTO MAGGIORATO DEL MARGINE. AL FINE DEL CALCOLO DEGLI INTERESSI DOVUTI DAL PRENDITORE SUL FINANZIAMENTO, IL PERIODO INTERCORRENTE TRA IL 18/3/2004 (DATA DI UTILIZZO) (INCLUSA) E IL 18/3/2007 (DATA DI SCADENZA FINALE) (INCLUSA) VERRA' SUDDIVISO IN SUCCESSIVI PERIODI SECONDO QUANTO APPRESSO PREVISTO (CIASCUNO, UN "PERIODO DI INTERESSI"). RESTA INTESO CHE CIASCUN PERIODO DI INTERESSI AVRA' INIZIO L'ULTIMO GIORNO (ESCLUSO) DEL PRECEDENTE PERIODO DI INTERESSI, FATTA ECCEZIONE PER IL PRIMO PERIODO DI INTERESSI CHE AVRA' INIZIO DAL GIORNO (INCLUSO) NEL QUALE IL FINANZIAMENTO È EROGATO DALLA BANCA. LA DURATA DI CIASCUN PERIODO DI INTERESSI SARA'



PARI A 3 (TRE) MESI. QUALORA LA SCADENZA DI UN PERIODO DI INTERESSI NON CADESSE IN UNGIORNO LAVORATIVO, TALE SCADENZA VERRA' POSTICIPATA AL GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO DEL MESE DI CALENDARIO IN CORSO, OVVERO VERRA' ANTICIPATA AL GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE QUALORA LA DATA DI SCADENZA DI UN PERIODO DI INTERESSI CADESSE IN UN GIORNO NON LAVORATIVO CORRISPONDENTE ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE DI CALENDARIO. L'ULTIMO PERIODO DI INTERESSI TERMINERA' ALLA DATA DI SCADENZA FINALE. L'IMPORTO DEGLI INTERESSI RELATIVI AL FINANZIAMENTO PER CIASCUN PERIODO DI INTERESSI SARA' (I) CALCOLATO DALLA BANCA PER IL NUMERO DEI GIORNI EFFETTIVAMENTE TRASCORSI DIVISO PER 365 (TRECENTOSESSANTACINQUE) E (II) SARA' COMUNICATO DALLA BANCA AL PRENDITORE A MEZZO TELEFAX ENTRO 2 (DUE) GIORNI LAVORATIVI ANTECEDENTI LA DATA DI PAGAMENTO INTERESSI IN QUESTIONE. IL PRENDITORE CORRISPONDERA' IN VIA POSTICIPATA GLI INTERESSI MATURATI DI VOLTA IN VOLTA SUL FINANZIAMENTO AL TASSO DI INTERESSE E IN RELAZIONE A CIASCUN PERIODO DI INTERESSI ALLA DATA DI PAGAMENTO INTERESSI E CON PARI VALUTA. GLI INTERESSI CALCOLATI SULLA BASE DEL TASSO DI INTERESSE SARANNO PAGATI SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ARTICOLO XVI ("PAGAMENTI") DEL CONTRATTO IN OGGETTO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DA PARTE DEL PRENDITORE DI QUALUNQUE IMPORTO DOVUTO AI SENSI DEL CONTRATTO IN OGGETTO RELATIVO AL FINANZIAMENTO SARANNO DOVUTI GLI INTERESSI MORATORI AD UN TASSO PARI AL TASSO DI RIFERIMENTO, RILEVATO SULLA BASE DI UN PERIODO AVENTE UNA DURATA PARI A QUELLO DEL PERIODO DI INTERESSI PER TUTTO IL PERIODO DEL RITARDO, MAGGIORATO DEL MARGINE (CIOE' UNA PERCENTUALE PARI AL 2% IN RAGIONE D'ANNO) E DI

ULTERIORI 2 (DUE) PUNTI PERCENTUALI PER ANNO CHE SARANNO CALCOLATI SULLE SOMME DOVUTE E NON PAGATE DAL GIORNO INCUI IL PAGAMENTO AVREBBE DOVUTO ESSERE ESEGUITO (INCLUSO) SINO AL GIORNO DI EFFETTIVO PAGAMENTO (INCLUSO). TALI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO SENZA NECESSITA' DI MESSA IN MORA ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE DEL PRENDITORE, E SENZA PREGIUDIZIO PER LA FACOLTA' DELLA BANCA DI DICHIARARE RISOLTO IL CONTRATTO IN OGGETTO PER INADEMPIMENTO DEL PRENDITORE, NONCHE' PER LA FACOLTA' DI RICHIEDERE IL RISARCIMENTO DEL MAGGIOR DANNO. ASSENZA DI QUOTAZIONI O SOSTANZIALE MUTAMENTO PREGIUDIZIEVOLE DELLE CONDIZIONI DI MERCATO. QUALORA: (I) L'EURIBOR DOVESSE ESSERE DETERMINATO SULLA BASE DEI TASSI OFFERTI DALLE BANCHE DI RIFERIMENTO ALLE, O CIRCA ALLE, ORE 11:00 (ORA DI BRUXELLES) DEL GIORNO DI QUOTAZIONE PER UN PERIODO DI INTERESSI E NESSUNA OVVERO UNA SOLA DELLE BANCHE DI RIFERIMENTO FORNISSE IL TASSO PER DETERMINARE L'EURIBOR RELATIVO A TALE PERIODO DI INTERESSI; OVVERO (II) PRIMA DELLA CHIUSURA DELLE ATTIVITA' DEL MERCATO INTERBANCARIO EUROPEO NEL GIORNO DI QUOTAZIONE (E CIOE' IN RELAZIONE AD OGNI PERIODO DI INTERESSI, IL GIORNO NEL QUALE LE QUOTAZIONI SONO ORDINARIAMENTE RILEVATE DALLE PRIMARIE BANCHE NEL MERCATO INTERBANCARIO EUROPEO SUI DEPOSITI IN EURO, INTENDENDOSI PER TALEGIORNO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO PRECEDENTE IL PRIMO GIORNO DI CIASCUN PERIODO DI INTERESSI, RESTANDO INTESO CHE, QUALORA PER QUALSIASI PERIODO DI INTERESSI, LE QUOTAZIONI VENISSERO RILEVATE IN PIU' DATE, L'ULTIMA TRA TALI DATE SI INTENDERA' COME GIORNO DI QUOTAZIONE) IN RELAZIONE AL FINANZIAMENTO, LA BANCA DETERMINI CHE IL TASSO DI RIFERIMENTO (E CIOE' QUANTO AL PRIMO PERIODO DI

INTERESSI, IL TASSO EURIBOR COME RILEVATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DATA DI UTILIZZO DEL FINANZIAMENTO OVVERO, QUANTO AI PERIODI DI INTERESSE SUCCESSIVI AL PRIMO, IL TASSO EURIBOR COME RILEVATO IL GIORNO DI QUOTAZIONE) NON RIFLETTE L'EFFETTIVO COSTO DI UNA PROVVISATA CORRISPONDENTE AL FINANZIAMENTO E DI PARI DURATA, ALLORA, LA BANCA COMUNICHERA' TALE CIRCOSTANZA AL PRENDITORE ED IL TASSO DI INTERESSE (TASSO DI RIFERIMENTO MAGGIORATO DEL MARGINE) APPLICABILE SARA' PARI ALLA SOMMA DEL MARGINE E DEL TASSO PERCENTUALE PER ANNO APPLICABILE ALLA BANCA FINANZIATRICE PER L'OTTENIMENTO DI UNA PROVVISATA (DA OTTENERE DA QUALSIASI FONTE RAGIONEVOLMENTE SELEZIONATA DALLA BANCA) DI UN AMMONTARE CORRISPONDENTE AL FINANZIAMENTO, RESTANDO PERALTRO INTESO CHE TALE TASSO VERRA' COMUNICATO DALLA BANCA AL PRENDITORE IL PRIMA POSSIBILE ED, IN OGNI CASO, PRIMA DELLA DATA DI PAGAMENTO INTERESSI IN QUESTIONE. QUALORA SI VERIFICASSE UNO DEGLI EVENTI PREVISTI DAL PUNTO (I) O (II) DI CUI SOPRA ("ASSENZA DI QUOTAZIONI O SOSTANZIALE MUTAMENTO PREGIUDIZIEVOLE DELLE CONDIZIONI DI MERCATO"), SU RICHIESTA DELLA BANCA O DEL PRENDITORE, LA BANCA ED IL PRENDITORE AVVIERANNO UNA TRATTATIVA PER UN PERIODO NON ECCEDENTE 30 (TRENTA) GIORNI DI CALENDARIO FINALIZZATA AL RAGGIUNGIMENTO DI UN ACCORDO CIRCA I CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI UN TASSO DI RIFERIMENTO ALTERNATIVO IN RELAZIONE AL FINANZIAMENTO. OVE TALE ACCORDO NON VENISSE RAGGIUNTO ENTRO I SUDDETTI 30 (TRENTA) GIORNI DI CALENDARIO, IL TASSO DI INTERESSE SARA' COME SOPRA DETERMINATO ("ASSENZA DI QUOTAZIONI O SOSTANZIALE MUTAMENTO PREGIUDIZIEVOLE DELLE CONDIZIONI DI

MERCATO"). IN RELAZIONE ALLA DELIBERA CICR DEL 4/3/2003 IL VALORE DELL'INDICATORE SINTETICO DI COSTO DEL PRESENTE MUTUO (O FINANZIAMENTO) È PARI A 4,46, COME DA DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO SUB D AL CONTRATTO IN OGGETTO.LE COMPONENTI CHE CONCORRONO ALLA DETERMINAZIONE DELL'INDICATORE SINTETICO DI COSTO SONO:

- L'AMMONTARE DEGLI INTERESSI - LA COMMISSIONE D'ISTRUTTORIA - L'IMPOSTA SOSTITUTIVA RESTA INTESO CHE QUALORA IL TASSO DI INTERESSE E GLI INTERESSI DI MORA DI CUI SOPRA ("INTERESSI SUL FINANZIAMENTO") DOVESSERO ECCEDEREIL LIMITE MASSIMO CONSENTITO DALLA LEGGE 7 MARZO 1996, N. 108 ("DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA"), COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA E/O INTEGRATA, ESSI SI INTENDERANNO AUTOMATICAMENTE RIDOTTI ENTRO IL LIMITE MASSIMO CONSENTITO. FERMO RESTANDO IL DISPOSTO DELL'ARTICOLO VII DEL CONTRATTO IN OGGETTO, LA DURATA DEL FINANZIAMENTO È FISSATA FINO ALLA DATA DI SCADENZA FINALE (18/3/2007).IL PRENDITORE SI OBBLIGA A RESTITUIRE ALLA BANCA IL FINANZIAMENTO ALLA DATA DI SCADENZA FINALE (18/3/2007). LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA IPOTECA È INCLUSIVA DI OGNI IMPORTO DOVUTO DAL PRENDITORE ALLA BANCA PER INTERESSI, COSTI, SPESE, IMPOSTE ED INDENNIZZI. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, COMMA 3, DEL T.U.B., LA PREDETTA SOMMA, PER LA PARTE RELATIVA AD INTERESSI ED ACCESSORI, SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA PER INTERESSI COME SOPRA REGOLATI A TASSO VARIABILE E QUINDI SOGGETTI A RIVALUTAZIONE IN APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI SOPRA ("INTERESSI SUL FINANZIAMENTO"). AI SENSI DELL'ARTICOLO 2839 DEL CODICE CIVILE E DELL'ARTICOLO 39, PRIMO COMMA, DEL T.U.B., LA

BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE IN ITALIA. I DATI RIPORTATI NEL QUADRO "B" SI RIFERISCONO A: \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE DI CAGLIARI, NEL CENTRO DIREZIONALE RESIDENZIALE DI MONREALE, VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, FABBRICATO DENOMINATO "TORRE N. 1, GIALLA", FACENTE PARTE DEL LOTTO 1, COSTITUITO DA: - PORZIONE DEL SECONDO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 62 POSTI AUTO, 2 POSTI MOTO, LOCALE CENTRALI IDRICHE, LOCALE CONTATORI ELETTRICI, LOCALI ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CAVEDI; - PORZIONE DEL PRIMO PIANO INTERRATO, COMPRENDE 63 POSTI AUTO, LOCALE QUADRI ELETTRICI, LOCALE ARCHIVI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, RIPOSTIGLIO, CAVEDI; - SETTE INTERI PIANI FUORI TERRA, CIASCUNO COMPRENDE VARI LOCALI PER UFFICI, VANO SCALA, VANO ASCENSORI, LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI, CAVEDI; - PIANO DI COPERTURA, COMPRENDE LA TERRAZZA, OVE SONO UBICATE LE POMPE DI CALORE, ED IL LOCALE PER I MACCHINARI ASCENSORI E PER I QUADRI ELETTRICI PER LE POMPE DI CALORE; - AREA PERTINENZIALE CIRCONSTANTE L'EDIFICIO DI SUPERFICIE INFERIORE A 5.000 MQ. = CONFINI: PROPRIETA' GESTILE ASING S.P.A. O SUOI AVENTI CAUSA, VIA TOMMASO D'AQUINO, VIA BACONE, SALVO ALTRI. = DATI CATASTALI: 1) CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAGLIARI: - A - NEL FOGLIO 2: - PARTICELLA 125 SUB 9 CON GRAFFATE PARTICELLA 126 SUB 1 (CORTE ESCLUSIVA) E PARTICELLA 127 SUB 565, CATEGORIA B/4; - PARTICELLA 127 SUB 562, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 554, CATEGORIA C/2; - PARTICELLA 127 SUB 563, CATEGORIA C/2. - B - NEL FOGLIO B/2: - PARTICELLA 127 SUB DA 70 A 73, DA 75 A 86, DA 88 A 103, DA 176 A 179, DA 181 A 207, DA 316 A 348, DA 460 A 490, CATEGORIA C/6; - PARTICELLA 127 SUB 263 CATEGORIA C/2; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NEL FOGLIO 2 PARTICELLA 127 SUBB 1 PARTE, 74, 87, 264, 284 PARTE. \*\*\*\*\* IMMOBILE: IN COMUNE

DI CAGLIARI, VIA XX SETTEMBRE 11/15/17, COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA QUATTRO FABBRICATI CONTRADDISTINTI COI NN. 10, 12, 13, 14 CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE TRA COPERTO E SCOPERTO DI MQ. 4.744; IL TUTTO CONFINANTE CON VIA XX SETTEMBRE, PROPRIETA' PATRIGNANI O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' VERNIER O AVENTI CAUSA, VIA SONNINO, PROPRIETA' GUGLIELMETTI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI E DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DI CAGLIARI NEL FOGLIO 18, PARTICELLA 5943: - SUBB. DA 4 A 9 (ENTRAMBI COMPRESI) CATEGORIA A/10, - SUBB. 10, 12 E 13, TUTTI CATEGORIA B/4; - SUBB. 16 E 17 CATEGORIA C/2; - SUB. 18 CATEGORIA D/1; - SUBB. 19, 20 E 21 CATEGORIA C/6; OLTRE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI DAI SUBB.: - 1 (AREA SCOPERTA); - 2,3,11, 14,15 E 22.

**Annotazioni:**

- Annotazione presentata il 12/01/2006, Reg. Part. n° 137, Reg. Gen. n° 773, Tipo di Atto 0819 – RESTRIZIONE DI BENI.
- Annotazione presentata il 06/05/2006, Reg. Part. n° 3501, Reg. Gen. n° 20414, Tipo di Atto 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE.

**4 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 36 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 331, Reg. Gen. n° 427.

**Tipo di atto:** “ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA”, Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant’Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5235/3163.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE, LA PARTE ACQUIRENTE SI È OBBLIGATA, ANCHE PER I PROPRI AVENTI CAUSA, AD OSSERVARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO ALLO STABILE DI CUI SONO PARTE GLI IMMOBILI IN OGGETTO, CHE NEL CONTESTO DELL'ATTO IN OGGETTO, LE VIENE CONSEGNATO DALLA PARTE ACQUIRENTE, NONCHE' IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO IN CUI LO STESSO STABILE È COMPRESO. IL TUTTO COME MEGLIO RISULTA DAL TITOLO AL QUALE SI FA ESPRESSORIFERIMENTO.

**5 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 37 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 78, Reg. Gen. n° 428.

**Tipo di atto:** "IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DEL MUTUO", Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant'Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5236/3164.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** BANCA SELLA S.P.A., sede legale in Biella (BI), C.F. 02224410023. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** LA BANCA SELLA S.P.A. HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO ALLA SOCIETA' "[REDACTED] LA SOMMA CAPITALE DI EURO 360.000,00 AI SENSI DELL'ART. 38 DEL T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, EMANATO CON DECRETO LEGISLATIVO 1.9.93, N. 385, DEL CODICE CIVILE, NONCHE' AI SENSI ED A NORMA DEI PATTI E DELLE CONDIZIONI DEL PRESENTE CONTRATTO E DEL CAPITOLATO ALLEGATO ALL'ATTO IN OGGETTO. IL MUTUO È PATTUITO COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO RATEALE, NEL SENSO CHE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL CAPITALE COME SOPRA AVUTO A TITOLO DI MUTUO ED A PAGARE I RELATIVI INTERESSI, CONVENUTI AL TASSO ANNUO DEL 5,40% (I.S.C. 5,59% MEDIANTE IL VERSAMENTO IN ANNI 15 DI 180 RATE MENSILI POSTICIPATE DI EURO 2.922,41 CADAUNA, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI IN MODO CHE LA PRIMA SCADA IL 21 GENNAIO 2007 E LE ALTRE ALLA SCADENZA DI OGNI MESE SUCCESSIVO SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL MUTUO STESSO, COME DAPIANO D'AMMORTAMENTO ALLEGATO AL CONTRATTO. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A REGOLARE TUTTE LE OPERAZIONI CONTABILI RELATIVE AL MUTUO SU APPOSITO CONTO CORRENTE APERTO PRESSO LA BANCA, SUL QUALE SI IMPEGNA ALTRESI' A MANTENERE FONDI SUFFICIENTI PER IL PAGAMENTO DELLE RATE ALLE SINGOLE SCADENZE, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO CITATO. IL RITARDO NEL PAGAMENTO DI OGNI SOMMA, A QUALSIASI TITOLO DOVUTA, ENTRO IL TERMINE STABILITO PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA INTERESSI DI MORA CALCOLATI AD UN TASSO PARI AL 8,40% E CIO' SENZA PREGIUDIZIO DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DELLE ALTRE FACOLTA' RICONOSCIUTE ALLA BANCA NELLE CLAUSOLE CHE SEGUONO.

TALE INTERESSE DECORRERA' DAL GIORNO DI ESIGIBILITA' DELLE SOMME SUINDICATE SINO ALLA DATA DI EFFETTIVO PAGAMENTO DELLE STESSE. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO, INTENDENDOSI PER TALE QUELLO EFFETTUATO TRA IL TRENTESESIMO ED IL CENTOTTANTESIMO GIORNO DALLA SCADENZA DELLA RATA, DI ALMENOSETTE RATE, ANCORCHE' NON CONSECUTIVE, SI PRODURRA', DI PIENO DIRITTO E SENZA UOPO DI ALCUN AVVISO O DIFFIDA, AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA SECONDO, DEL CITATO T.U., LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO CON DIRITTO ALLA BANCA DI PRETENDERE LA RESTITUZIONE IMMEDIATA DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO. SULL'IMPORTO TOTALE SONO DOVUTI INTERESSI, CHE NON PRODUCONO A LORO VOLTA INTERESSI, DALLA DATA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO FINO ALLA DATA DI ESTINZIONE DEL DEBITO SECONDO LA MISURA PATTUITA. SI PRODURRA' ALTRESI' LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO QUALORA LA PARTE MUTUATARIA NON ADEMPIA AL PAGAMENTO ANCHE DI UNA SOLA RATA ENTRO 180 GIORNI DALLA SCADENZA DELLA STESSA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT. 1186 E 1819 C.C..AI TERMINI DELL'ARTICOLO 40, COMMA PRIMO, DEL CITATO T.U., LA PARTE MUTUATARIA HA IN QUALUNQUE TEMPO LA FACOLTA' DI ANTICIPARE IL PAGAMENTO DI UNA O PIU' RATE RIDUCENDO LA DURATA RESIDUA, FERMI RESTANDO L'IMPORTO DELLE RATE E SCADENZE, E IN QUALUNQUE TEMPO LA FACOLTA' DI ESTINGUERE L'INTERO DEBITO RESIDUO O PARTE DI ESSO CON L'EFFETTO DI DIMINUIRE L'IMPORTO DELLE RATE DI AMMORTAMENTO SUCCESSIVE, FERME RESTANDO IL NUMERO E LA SCADENZA, TRASCORSI 18 MESI E UN GIORNO DALLA STIPULA, HA LA FACOLTA' DI ESTINGUERE L'INTERO DEBITO RESIDUO. SULLE QUOTE DI AMMORTAMENTO RIMBORSATE PRIMA DELLA SCADENZA CONTRATTUALE COMPETERA' ALLA BANCA UN

COMPENSO ONNICOMPRESIVO PARI AL DUE PER CENTO DELLA QUOTA DI CAPITALE RIMBORSATO, SENZA ADDEBITO DI ALCUN ALTRO ONERE. A TITOLO DI ESEMPIO, UNA QUOTA DI CAPITALE RIMBORSATO DI EURO 1.000,00 COMPORTERA', IN APPLICAZIONE DELLA PERCENTUALE INDICATA, UNA COMMISSIONE DI EURO 20,00 A TITOLO DI COMPENSO ONNICOMPRESIVO. RESTA INTESO CHE EVENTUALI ARRETRATI DOVUTI, SPESE GIUDIZIALI RIPETIBILI E NON, OLTRE A QUALSIVOGLIA SOMMA DELLA QUALE LA BANCA FOSSECREDITRICE, DOVRANNO ESSERE SALDATI PRIMA DI DAR CORSO A QUALSIASI PAGAMENTO ANTICIPATO TOTALE O PARZIALE. PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO LA BANCA SELLA S.P.A. ELEGGE DOMICILIO IN BIELLA, PRESSO LA PROPRIA SEDE IN VIA ITALIA N. 2. LA PARTE MUTUATARIA IN CAGLIARI VIA SAN TOMMASO D'AQUINO N. 18, PRESSO L'IMMOBILE IPOTECATO, OVVERO PRESSO IL PROCURATORE DELLA REPUBBLICA ADDETTO AL TRIBUNALE NELLA CUI CIRCOSCRIZIONE SONO SITUATI GLI IMMOBILI OGGETTO DELL'IPOTECA, DOVE, A SUA SCELTA, LA BANCA POTRA' FARE ESEGUIRE LE NOTIFICAZIONI DI QUALSIVOGLIA SPECIE DI ATTO, ANCORCHE' ESECUTIVO. IN PARTICOLARE, AI SENSI DELL'ART. 39 DEL CITATO T.U. ED AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA DICHIARA DI ELEGGERE DOMICILIO IN BIELLA, PRESSO LA PROPRIA SEDE IN VIA ITALIA N. 2. PER OGNI CONTROVERSIA CHE POTESSE SORGERE TRA LA PARTE MUTUATARIA E LA BANCA IN DIPENDENZA DEL RAPPORTO REGOLAMENTATO DAL CONTRATTO, IL FORO COMPETENTE È QUELLO DI BIELLA QUALORA LA PARTE MUTUATARIA SIA SOGGETTO "NON CONSUMATORE". QUALORA LA PARTE MUTUATARIA RIVESTA LA QUALITA' DI CONSUMATORE AI SENSI DELL'ART. 1469 BIS COMMA 2B DEL CODICE CIVILE, IL FORO COMPETENTE E' IL FORO DI RESIDENZA O DOMICILIO ELETTIVO DEL CONSUMATORE.

**Comunicazioni:** Comunicazione n. 3627 del 11/08/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/08/2011. Cancellazione totale eseguita in data 05/09/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

#### 6 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 119 del 03/08/2011 - Reg. Part. n° 16846, Reg. Gen. n° 24060

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Ghiglieri Paola in Villacidro (CA), del 25/07/2011, repertorio n°25184/10319.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** SI RIPORTANO I SEGUENTI TIOLI DI PROVENIENZA: - L'ATTO A ROGITO DEL DR. MASSIMILIANO VADILONGA, NOTAIO IN QUARTU SANT'ELENA, IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5235/3163, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 2 GENNAIO 2007, AL NUMERO 15 SERIE 1T, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 427 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 331 DI REGISTRO PARTICOLARE. SI E' PRECISATO CHE GLI IMMOBILI IN OGGETTO PERVENNERO: - ALLA SOCIETA' VENDITRICE IN VIRTU' DEL PREDETTO ATTO DALLA

[REDACTED] RELATIVAMENTE ALL'AREA DI SEDIME DEL MAGGIOR FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI IN OGGETTO APPARTENGONO, IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL DR. RAFFAELE MATRONE, NOTAIO IN BOSCOTRECASE, IN DATA 28 LUGLIO 2005, REPERTORIO NUMERO 28014/12938, DEBITAMENTE REGISTRATO, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 3 AGOSTO 2005 AL NUMERO 28300 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 18758 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE ACQUIRENTE SI È DICHIARATA EDOTTA DELL'ESISTENZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, RELATIVO AL FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TIOLO ALLEGATO APPARTENGONO NONCHE' DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO, NEL QUALE LO STESSO FABBRICATO È COMPRESO, ENTRAMBI CONTENENTI OBBLIGHI ED

ONERI CHE LA STESSA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA AD OSSERVARE ED A FAR OSSERVARE, ANCHE AI PROPRI AVENTI CAUSA, A QUALUNQUE TITOLO. LE CLAUSOLE CONTENUTE NEI PREDETTI REGOLAMENTI SI SONO INTESE INTEGRALMENTE RIPORTATE NEL TITOLO ALLEGATO ANCHE SE NON MATERIALMENTE TRASCritte. LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO DI QUANTO IN OGGETTO LA PIENA E PERFETTA PROPRIETA', LA DISPONIBILITA', LA LIBERTA' DA PESI, VINCOLI, ONERI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, PRIVILEGI ED IPOTECHE, VOLENDO IN CASO CONTRARIO RISPONDERNE COME PER LEGGE, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: - IPOTECA VOLONTARIA PER EURO 720.000,00 (SETTECENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO), IN FAVORE DELLA BANCA SELLA S.P.A. E CONTRO LA SOCIETA' VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 428 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 78 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN MUTUO DI EURO 360.000,00 (TRECENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CONCESSO DAL PREDETTO ISTITUTO ALLA STESSA PARTE VENDITRICE, IL TUTTO IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL PREDETTO NOTAIO VADILONGA IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5236/3164, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 4 GENNAIO 2007 AL NUMERO 111 SERIE 1T; - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 30 LUGLIO 2010 AL NUMERO 26278 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 16620 DI REGISTRO PARTICOLARE; - IPOTECA LEGALE PER EURO 67.747,24 (SESSANTASETTEMILASETTECENTOQUARANTASETTE VIRGOLA VENTIQUATTRO), IN FAVORE DELLA EQUITALIA SARDEGNA S.P.A.

E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 SETTEMBRE 2010 AL NUMERO 30423 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 7733 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 33.873,62 (TRENTATREMILAOTTOCENTOSETTANTATRE VIRGOLA SESSANTADUE); - IPOTECA GIUDIZIALE PER EURO 16.869,36 (SEDICIMILAOTTOCENTOESSANTANOVE VIRGOLA TRENTASEI), IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 25 OTTOBRE 2010 AL NUMERO 35596 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 9183 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 15.526,00 (QUINDICIMILACINQUECENTOVENTISEI VIRGOLA ZERO ZERO); - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 MARZO 2011 AL NUMERO 6791 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 4767 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE VENDITRICE SI È IMPEGNATA, A PROPRIA CURA E SPESE, AD OTTENERE L'ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE TOTALE DEI GRAVAMI SOPRA SPECIFICATI, NEI TEMPI TECNICI NORMALMENTE OCCORRENTI PER L'ESPLETAMENTO DI TALI FORMALITA'. LA PARTE VENDITRICE HA FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO CHE RAFFIGURANO GLI IMMOBILI IN OGGETTO E HA DICHIARATO LA CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE MEDESIME ALLO STATO DI FATTO. LA DR.SSA PAOLA GHIGLIERI, NOTAIO IN VILLACIDRO, HA ATTESTATO: - LA CONFORMITA'

DELL'INDIVIDUATO INTESTATARIO CATASTALE CON LE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI; - CHE LE VISURE IPOTECARIE E CATASTALI NEL VENTENNIO SONO STATE EFFETTUATE, PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO, SOTTO LA SUA PERSONALE DIREZIONE E RESPONSABILITA' E CHE SONO AGGIORNATE ALLA DATA DEL 25 LUGLIO 2011.

**Annotazioni:**

- Annotazione presentata il 12/06/2013, Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751, Tipo di Atto 0703 – AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.
- Annotazione presentata il 08/02/2018, Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780, Tipo di Atto 0700 – INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

Ispezioni riferite alla Sezione B, Foglio 2, Particella 3245, sub. 178:

**1 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 112 del 30/07/2010 - Reg. Part. n° 16620, Reg. Gen. n° 26278  
**Tipo di atto:** "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI". Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 16/07/2010, repertorio n°2565.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.  
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:  
Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

## 2 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 115 del 09/09/2010 - Reg. Part. n° 7733, Reg. Gen. n° 30423

**Tipo di atto:** "IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)". Equitalia Sardegna S.p.a.- Agente Riscossioni di Cagliari, Atto Amministrativo del 06/09/2010, repertorio n°2010/47.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

**A favore:** EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., sede legale in Sassari (SS), C.F. 01667270928. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** 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 IMMOBILIRI DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. IN ESENZIONE DI OGNI TASSA E DIRITTO A NORMA DELL'ART. 47 DEL D.P.R. 29.9.73 N.602 COSI' MODIFICATO DALL'ART.16 DEL D.LGS. 26.02.1999 N.46. SONO ESCLUSI DAL PRESENTE ATTO PREGIUDIZIEVOLE TUTTI GLI IMMOBILI VENDUTI CON GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI TRASCRITTI ANTECEDENTEMENTE L'ISCRIZIONE DEL PRESENTE.

### 3 - Nota di iscrizione:

Presentazione n° 52 del 25/10/2010 - Reg. Part. n° 9183, Reg. Gen. n° 35596

**Tipo di atto:** "IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO". Tribunale Civile di Cagliari, Atto Giudiziario del 21/10/2010, repertorio n°3916.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**4 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 116 del 09/03/2011 - Reg. Part. n° 4767, Reg. Gen. n° 6791

**Tipo di atto:** "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI". Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 04/01/2011, repertorio n°5505.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### 5 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 119 del 03/08/2011 - Reg. Part. n° 16846, Reg. Gen. n° 24060

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Ghiglieri Paola in Villacidro (CA), del 25/07/2011, repertorio n°25184/10319.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;

- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** SI RIPORTANO I SEGUENTI TITOLI DI PROVENIENZA: - L'ATTO A ROGITO DEL DR. MASSIMILIANO VADILONGA, NOTAIO IN QUARTU SANT'ELENA, IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5235/3163, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 2 GENNAIO 2007, AL NUMERO 15 SERIE 1T, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 427 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 331 DI REGISTRO PARTICOLARE. SI E' PRECISATO

CHE GLI IMMOBILI IN OGGETTO PERVENNERO: - ALLA SOCIETA' VENDITRICE IN VIRTU' DEL PREDETTO ATTO DALLA [REDACTED]

[REDACTED] RELATIVAMENTE ALL'AREA DI SEDIME DEL MAGGIOR FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI IN OGGETTO APPARTENGONO, IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL DR. RAFFAELE MATRONE, NOTAIO IN BOSCOTRECASE, IN DATA 28 LUGLIO 2005, REPERTORIO NUMERO 28014/12938, DEBITAMENTE REGISTRATO, PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 3 AGOSTO 2005 AL NUMERO 28300 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 18758 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE ACQUIRENTE SI È DICHIARATA EDOTTA DELL'ESISTENZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, RELATIVO AL FABBRICATO AL QUALE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TITOLO ALLEGATO APPARTENGONO NONCHE' DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RELATIVO AL PIU' AMPIO COMPLESSO, NEL QUALE LO STESSO FABBRICATO È COMPRESO, ENTRAMBI CONTENENTI OBBLIGHI ED ONERI CHE LA STESSA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA AD OSSERVARE ED A FAR OSSERVARE, ANCHE AI PROPRI AVENTI CAUSA, A QUALUNQUE TITOLO. LE CLAUSOLE CONTENUTE NEI PREDETTI REGOLAMENTI SI SONO INTESE INTEGRALMENTE RIPORTATE NEL TITOLO ALLEGATO ANCHE SE NON MATERIALMENTE TRASCRITE. LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO DI QUANTO IN OGGETTO LA PIENA E PERFETTA PROPRIETA', LA DISPONIBILITA', LA LIBERTA' DA PESI, VINCOLI, ONERI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, PRIVILEGI ED IPOTECHE, VOLENDO IN CASO CONTRARIO RISPONDERNE COME PER LEGGE, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO SEGUE: - IPOTECA VOLONTARIA PER EURO 720.000,00 (SETTECENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO), IN FAVORE DELLA BANCA SELLA S.P.A. E CONTRO LA SOCIETA' VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL

TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 5 GENNAIO 2007 AL NUMERO 428 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 78 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN MUTUO DI EURO 360.000,00 (TRECENTOESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CONCESSO DAL PREDETTO ISTITUTO ALLA STESSA PARTE VENDITRICE, IL TUTTO IN VIRTU' DI ATTO A ROGITO DEL PREDETTO NOTAIO VADILONGA IN DATA 21 DICEMBRE 2006, REPERTORIO NUMERO 5236/3164, REGISTRATO A CAGLIARI IN DATA 4 GENNAIO 2007 AL NUMERO 111 SERIE 1T; - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 30 LUGLIO 2010 AL NUMERO 26278 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 16620 DI REGISTRO PARTICOLARE; - IPOTECA LEGALE PER EURO 67.747,24 (SESSANTASETTEMILASETTECENTOQUARANTASETTE VIRGOLA VENTIQUATTRO), IN FAVORE DELLA EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 SETTEMBRE 2010 AL NUMERO 30423 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 7733 DI REGISTRO PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 33.873,62 (TRENTATREMILAOTTOCENTOSETTANTATRE VIRGOLA SESSANTADUE); - IPOTECA GIUDIZIALE PER EURO 16.869,36 (SEDCIMILAOTTOCENTOESSANTANOVE VIRGOLA TRENTASEI), IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA MEDESIMA PARTE VENDITRICE, ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 25 OTTOBRE 2010 AL NUMERO 35596 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 9183 DI REGISTRO

PARTICOLARE, A GARANZIA DI UN DEBITO CAPITALE DI EURO 15.526,00 (QUINDICIMILACINQUECENTOVENTISEI VIRGOLA ZERO ZERO); - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] E CONTRO LA PARTE VENDITRICE, TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI IN DATA 9 MARZO 2011 AL NUMERO 6791 DI REGISTRO GENERALE ED AL NUMERO 4767 DI REGISTRO PARTICOLARE. LA PARTE VENDITRICE SI È IMPEGNATA, A PROPRIA CURA E SPESE, AD OTTENERE L'ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE TOTALE DEI GRAVAMI SOPRA SPECIFICATI, NEI TEMPI TECNICI NORMALMENTE OCCORRENTI PER L'ESPLETAMENTO DI TALI FORMALITA'. LA PARTE VENDITRICE HA FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO CHE RAFFIGURANO GLI IMMOBILI IN OGGETTO E HA DICHIARATO LA CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE MEDESIME ALLO STATO DI FATTO. LA DR.SSA PAOLA GHIGLIERI, NOTAIO IN VILLACIDRO, HA ATTESTATO: - LA CONFORMITA' DELL'INDIVIDUATO INTESTATARIO CATASTALE CON LE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI; - CHE LE VISURE IPOTECARIE E CATASTALI NEL VENTENNIO SONO STATE EFFETTUATE, PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO, SOTTO LA SUA PERSONALE DIREZIONE E RESPONSABILITA' E CHE SONO AGGIORNATE ALLA DATA DEL 25 LUGLIO 2011.

**Annotazioni:**

- Annotazione presentata il 12/06/2013, Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751, Tipo di Atto 0703 – AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.
- Annotazione presentata il 08/02/2018, Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780, Tipo di Atto 0700 – INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

**5.1 – Domanda di annotazione:**

Presentazione n° 15 del 12/06/2013 - Reg. Part. n° 1503, Reg. Gen. n° 14751

**Tipo di annotazione:** ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – AVVENUTA  
TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.

**Tipo di atto:** Pubblico Ufficiale Agenzia del Territorio di Cagliari, Atto Amministrativo del 07/06/2013, repertorio n°11292.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
  - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

**A favore (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Contro (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** TITOLO ALLEGATO ALL'ATTO TRASCRITTO IL 7/6/2013, AI NN. 14421/11292. VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, DISATTESA OGNI AVVERSA ISTANZA, DEDUZIONE ED ECCEZIONE, IN VIA PRINCIPALE: ACCERTARE E DICHIARARE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 66 L.F. E 2901 COD.CIV. L'INEFFICACIA E/O INVALIDITA' DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011 TRA [REDACTED]

[REDACTED] A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184/10139, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 2 AGOSTO 2011, AL N. 2226, PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO, AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B; IN VIA SUBORDINATA ACCERTARE E DICHIARARE LA SUSSISTENZA DEL CONFLITTO DI INTERESSI DELL'AMMINISTRATORE UNICO DELLA [REDACTED]

[REDACTED], AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 1394 COD.CIV. PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO E PER L'EFFETTO ANNULLARE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011, SOPRA DESCRITTO.

## 5.2 – Domanda di annotazione:

Presentazione n° 23 del 08/02/2018 - Reg. Part. n° 388, Reg. Gen. n° 3780

**Tipo di annotazione:** ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'EX ART. 2901 C.C.

**Tipo di atto:** Tribunale di Cagliari, Atto Giudiziario del 06/02/2015, repertorio n°414/2015.

**A favore (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Contro (come nella formalità originaria):** [REDACTED]

**Ulteriori informazioni:** LA SENTENZA N. 414/2015 DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI HA ACCOLTO LA DOMANDA DI CUI ALL'ATTO DI CITAZIONE NOTIFICATO IN DATA 23.05.2013, TRASCRITTO IN DATA 07.06.2013 R.G. N. 14421 R.P. N.11292 AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI CAGLIARI - UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO, DICHIARANDO INEFFICACE NEI CONFRONTI DEL [REDACTED]

[REDACTED] L'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25.07.2011 TRA LA SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED] A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184, RACC. 10319, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 02.08.2011.

**6 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 28 del 07/06/2013 - Reg. Part. n° 11292, Reg. Gen. n° 14421

**Tipo di atto:** "DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE". Tribunale Civile di Cagliari, Domanda Giudiziale del 25/05/2013, repertorio n°13376.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177.
- Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178.

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Ulteriori informazioni:** VOGLIA IL TRIBUNALE ADITO, DISATTESA OGNI AVVERSA ISTANZA, DEDUZIONE ED ECCEZIONE, IN VIA PRINCIPALE: ACCERTARE E DICHIARARE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 66 L.F. E 2901 COD.CIV. L'INEFFICACIA E/O INVALIDITA' DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011 TRA [REDACTED] [REDACTED] A ROGITO DEL NOTAIO PAOLA GHIGLIERI, REP. 25184/10139, REGISTRATO A SANLURI IN DATA 2 AGOSTO 2011, AL N. 2226, PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO, AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B; IN VIA SUBORDINATA ACCERTARE E DICHIARARE LA SUSSISTENZA DEL CONFLITTO DI INTERESSI DELL'AMMINISTRATORE UNICO DELLA [REDACTED]

[REDACTED], AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 1394 COD.CIV. PER LE RAGIONI DI CUI ALL'ATTO E PER L'EFFETTO ANNULLARE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 25 LUGLIO 2011, SOPRA DESCRITTO.

Alla luce di quanto sopra riportato ed analizzato, si può pertanto identificare l'atto di provenienza con il quale la ditta fallita "[REDACTED]" è entrata in possesso dell'immobile 7 oggetto della presente relazione, di seguito riportato in forma sintetica. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto riportato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie.

#### 4 - Nota di trascrizione:

Presentazione n° 36 del 05/01/2007 - Reg. Part. n° 331, Reg. Gen. n° 427.

**Tipo di atto:** "ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Vadilonga Massimiliano in Quartu Sant'Elena (CA), del 21/12/2006, repertorio n°5235/3163.

**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Cagliari, Sezione Urbana B

- Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78;
- Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79;

**A favore:** C [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Le **trascrizioni pregiudizievoli** che gravano nell'immobile 7, riportate in forma sintetica, sono le seguenti (per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto riportato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie):

**1 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 112 del 30/07/2010 - Reg. Part. n° 16620, Reg. Gen. n° 26278

**Tipo di atto:** “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”. Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 16/07/2010, repertorio n°2565.

**2 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 115 del 09/09/2010 - Reg. Part. n° 7733, Reg. Gen. n° 30423

**Tipo di atto:** “IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)”. Equitalia Sardegna S.p.a.- Agente Riscossioni di Cagliari, Atto Amministrativo del 06/09/2010, repertorio n°2010/47.

**3 - Nota di iscrizione:**

Presentazione n° 52 del 25/10/2010 - Reg. Part. n° 9183, Reg. Gen. n° 35596

**Tipo di atto:** “IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO”. Tribunale Civile di Cagliari, Atto Giudiziario del 21/10/2010, repertorio n°3916.

**4 - Nota di trascrizione:**

Presentazione n° 116 del 09/03/2011 - Reg. Part. n° 4767, Reg. Gen. n° 6791

**Tipo di atto:** “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI”. Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, Atto Giudiziario del 04/01/2011, repertorio n°5505.

Tale numerazione che definisce gli immobili all'interno della presente relazione di perizia verrà mantenuta in tutti gli allegati di supporto.

## 2. Proprietà dei beni ed eventuali immobili alienati

In merito alla proprietà dei beni in oggetto, lo scrivente precisa il fatto che, a seguito delle analisi svolte e meglio analizzate nel proseguo della trattazione, tutti gli immobili risultano di fatto di proprietà della ditta fallita “[REDACTED]”

nonostante risultano catastalmente intestati alla ditta “[REDACTED]” esclusa dal presente procedimento.

A tal proposito si sottolinea il fatto che la “[REDACTED]” è divenuta titolare degli immobili in oggetto, mediante il passaggio di proprietà avvenuto dalla ditta fallita “[REDACTED]”

[REDACTED] attraverso l’Atto di Compravendita stipulato in data 25/07/2011 dal Notaio Paola Ghiglieri, Rep. n° 25184, Racc. n° 10319. Tale Atto, però, è stato successivamente impugnato, e a seguito della sentenza n° 414/2015 del Tribunale di Cagliari, è stata accolta la revoca del passaggio di proprietà degli immobili dalla ditta fallita “[REDACTED]” alla ditta “[REDACTED]” dichiarando, pertanto, l’inefficacia dell’Atto di Compravendita sopra citato, nonostante catastalmente gli immobili risultano ancora intestati alla ditta “[REDACTED]”

Alla luce di quanto sopra riportato, si precisa il fatto che allo stato attuale nessuno degli immobili in oggetto, risulta alienato.

Tutte le note di trascrizione ed iscrizione citate nella presente relazione di perizia, sono allegate all’interno dell’Allegato F – Ispezioni ipotecarie, mentre la documentazione catastale è consultabile all’interno dell’Allegato C – Documentazione catastale. In detti allegati, tutta la documentazione è riportata in ordine all’individuazione degli immobili così come indicato all’interno dell’Allegato D – Stima immobiliare.

### 3. Liceità urbanistica e sanabilità degli eventuali abusi

Verranno nel seguito analizzati gli stati di liceità urbanistica relativi agli immobili componenti il patrimonio immobiliare oggetto della presente relazione di perizia. Le analisi elaborate partono dall'acquisizione dei progetti approvati, così come acquisiti negli anni trascorsi da parte degli aventi titolo, riscontrati all'interno degli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari e messi a disposizione dello scrivente. Verranno passati in rassegna tutti gli immobili seguendo la numerazione e l'ordine riportati all'interno dei precedenti quesiti. Tutti i dati ed i riferimenti sia temporali che amministrativi di seguito elencati sono estrapolati dai documenti originali che lo scrivente ha reperito mediante opportuno accesso agli atti finalizzato all'ottenimento di copia delle parti salienti degli stessi.

Si riporta per ogni doveroso approfondimento copia di tali documenti menzionati e allegati alla presente relazione di perizia all'interno dell'Allegato B – Documentazione del comune di Carbonia.

Di seguito si riportano le date di edificazione degli immobili oggetto del presente fallimento contenenti le informazioni circa il processo autorizzativo e amministrativo verificatosi negli anni.

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Cagliari. Tutti gli immobili oggetto della presente relazione di perizia sono ubicati all'interno del medesimo maggiore complesso edilizio e, per tale ragione, presentano una medesima storia urbanistica ed amministrativa. Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante gli immobili in oggetto, al fine di ricostruirne la storia urbanistica ed amministrativa di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità.

L'esito di tali analisi documentali è contenuto all'interno dell'Allegato B.01 - Documentazione del Comune di Cagliari, dove sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti, presentati negli anni, relativi agli immobili oggetto del presente approfondimento. Di seguito lo scrivente presenta l'analisi delle Concessioni e dei titoli Edilizi reperiti presso l'U.T.C. di Cagliari, relativi agli immobili oggetto della presente relazione di perizia.

Il progetto relativo all'intero complesso edilizio venne approvato in data 28/07/1978 con autorizzazione n° 9496, e con successive varianti approvate in data 03/02/1984 n° 1491, in data 28/01/1987 n° 1261 e in data 18/11/1987 n° 15783.

I lavori di costruzione del "Lotto 1" furono autorizzati con la Concessione Edilizia n° 15/299 del 28/07/1978 (Prot. n° 9477) e successiva variante approvata con la Concessione Edilizia n° 68/67 del 13/03/1984 (Prot. n° 3436). Si precisa il fatto che quest'ultima Concessione Edilizia, ovvero la n° 68/67 del 13/03/1984 (Prot. n° 3436), risulta essere l'ultimo stadio progettuale approvato, utile a verificare l'eventuale presenza di abusi negli immobili in oggetto.

Il certificato di collaudo statico delle strutture in cemento armato è stato depositato all'ufficio del Genio Civile in data 03/08/1987 al n° 426/79.

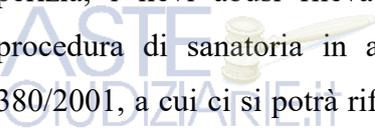
Il certificato di prevenzione incendi, invece, risulta il n° 1112 del 29/11/1987, mentre il certificato di nuova costruzione è stato rilasciato dal Comune di Cagliari - Divisione Tecnica, in data 14/12/1987, a seguito del sopralluogo di accertamento eseguito in data 10/12/1987.

La comunicazione di fine lavori relativa al "Lotto 1", nella quale si cita la Concessione Edilizia n° 15/299 del 28/07/1978 (Prot. n° 9477) e la Concessione Edilizia n° 68/67 del 13/03/1984 (Prot. n° 3436), risulta inoltrata all'U.T. del Comune di Cagliari nel mese di Dicembre 1985.

La documentazione sopracitata viene riportata all'interno dell'Allegato B.01 - Documentazione del Comune di Cagliari, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.



Come ben chiarito ed analizzato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, e descritto nelle pagine successive della presente relazione di perizia, i lievi abusi rilevati sull'immobile 1 risultano sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie. Per gli immobili 2, 3, 4, 5, 6 e 7, invece, non è stato rilevato alcun abuso.



#### 4. Determinazione del valore commerciale degli immobili

Al fine di determinare il valore commerciale degli immobili costituenti il patrimonio della ditta fallita, verranno nel seguito analizzate tutte le qualità dimensionali e peculiari degli immobili che concorrono a formarne il valore commerciale. Tutte le quantità, i dati ed i riferimenti di seguito elencati sono stati ricavati dai rilievi metrici e fotografici “in situ” effettuati. Tali rilievi si sono tradotti, infine, in opportune planimetrie elaborate e digitalizzate dallo scrivente. Si riporta per ogni doveroso approfondimento la restituzione digitale CAD in formato grafico delle planimetrie elaborate e allegate alla presente relazione di perizia all’interno dell’Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Il processo di valutazione strutturato è composto, per ciascuno degli immobili individuati, di svariati passaggi tecnici. Per non appesantire eccessivamente la trattazione della presente relazione generale lo scrivente ha composto direttamente un apposito allegato all’interno del quale sono stati sviluppati i relativi approfondimenti. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda, dunque, a quanto incluso nell’Allegato D – Stima immobiliare.

Si descrive di seguito quanto analizzato circa gli immobili in oggetto e sui quali si risponderà puntualmente a quanto richiesto dal quesito.

## IMMOBILE 1 (Ufficio)

L'immobile 1 oggetto di perizia, per i motivi ampiamente analizzati nelle pagine precedenti, risulta di proprietà della ditta fallita "[REDACTED]", ma catastalmente è intestato alla ditta "[REDACTED]". Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione B - Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22 (Ex Sezione B - Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22). Tale immobile, con destinazione d'uso uffici, si sviluppa su un unico livello e risulta ubicato all'ultimo piano alto, ovvero piano settimo, della cosiddetta "Torre Gialla" (Edificio 5) del complesso edilizio delle Torri di Monreale, edificate nel centro cittadino di Cagliari, in particolare nella Municipalità di Pirri, nel "Lotto 1" del medesimo piano di lottizzazione, sito tra la via Stamira, la via San Tommaso D'Aquino e la via Ruggero Bacone. L'immobile 1 presenta una superficie complessiva interna pari a circa 320,00 mq.

## Descrizione Immobile 1

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione B - Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22 (Ex Sezione B - Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22), ed ha una destinazione ad uso uffici, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.01 – Documentazione catastale.

L'immobile 1 è ubicato all'ultimo piano alto, ovvero piano settimo, della cosiddetta "Torre Gialla" (Edificio 5) del complesso edilizio delle Torri di Monreale, edificate nel centro cittadino di Cagliari, in particolare nella Municipalità di Pirri, nel "Lotto 1" del medesimo piano di lottizzazione, sito tra la via Stamira, la via San Tommaso D'Aquino e la via Ruggero Bacone. Si precisa, inoltre, che in tale edificio ricadono altri immobili di proprietà della ditta fallita, ovvero sei posti auto coperti, i quali verranno analizzati nei capitoli successivi.

L'accesso all'immobile 1 avviene in primo luogo percorrendo il cortile condominiale, il quale consente di raggiungere l'atrio di ingresso al piano terra che ospita il vano scala e il vano ascensori, entrambi condominiali e utili al raggiungimento dei vari piani del maggiore edificio. L'atrio di ingresso sopra citato, ubicato al piano terra, risulta visibile nelle immagini n° 010 e n° 011 dell'Allegato A – Documentazione fotografica di approfondimento alla presente perizia, mentre il vano scala condominiale è inquadrato nell'immagine n° 012 del medesimo Allegato. Una volta raggiunto il piano settimo, piano in cui è ubicato l'immobile 1, è presente il vano denominato ingresso, incluso nella proprietà dell'unità immobiliare in oggetto. Tale vano si trova esattamente nel mezzo del nucleo centrale dell'edificio realizzato in cemento armato, e consente l'accesso diretto all'ufficio mediante due infissi distinti, ricavati ai capi opposti dello stesso. L'ambiente denominato ingresso consente di accedere, pertanto, oltre che all'ufficio, anche al vano scala condominiale, agli ascensori condominiali, e ai servizi igienici ad uso esclusivo dell'immobile 1.

Quanto sopra descritto è apprezzabile nell'immagine n° 012 e nelle immagini comprese tra la n° 053 e la n° 055 dell'Allegato A.

L'ambiente principale dell'immobile 1 è destinato ad uso uffici e allo stato attuale risulta sgombro e privo di qualsivoglia compartimentazione interna. Tale ambiente si presenta, pertanto, come un unico e ampio ambiente, il quale si affaccia su tutti e quattro i lati esterni del fabbricato, e occupa l'intero piano settimo, con una superficie pari a circa 302,00 mq. Al centro dell'intero piano, come sottolineato in precedenza, è presente il nucleo centrale realizzato in cemento armato, nel quale, al suo interno, sono presenti scale, ascensori, servizi igienici e canalizzazioni.

Il bagno 1 ha una superficie pari a circa 2,00 mq, al suo interno sono presenti il wc e il lavabo e risulta apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 061 e la 064 dell'Allegato A. Il bagno 2, invece, ha una superficie pari a circa 2,50 mq compreso l'antibagno, e al suo interno sono presenti il wc e il lavabo. Tale ambiente è visibile nelle immagini comprese tra la n° 056 e la 060 dell'Allegato A.

Il bagno 3 ha una superficie pari a circa 3,00 mq compreso l'antibagno, al suo interno sono presenti il wc, il bidet e il lavabo, ed è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 065 e la n° 068 dell'Allegato A.

Lo scrivente precisa il fatto che la presente descrizione dello stato attuale dell'immobile 1 è frutto di svariati sopralluoghi svolti in contraddittorio con il Tecnico delegato dalla ditta "[REDACTED]" atti a svolgere le operazioni di verifica dello stato dei luoghi, in quanto, in prima battuta l'immobile veniva riconsegnato, dalla sopracitata ditta occupante. La riconsegna avveniva per l'immobile in uno stato insufficiente, sicuramente diverso e peggiore rispetto a quanto osservato all'interno del primo sopralluogo effettuato. Lo stato dell'immobile rilevato incideva negativamente sul valore dell'immobile depauperando il valore commerciale dello stesso e, dunque, del patrimonio in capo alla Procedura.

Su richiesta della Curatela, lo scrivente ha provveduto a rilevare ogni problematica in capo all'immobile, supervisionando le attività svolte dalla ditta occupante finalizzate alla parziale risistemazione dell'immobile secondo una logica di decenza ed in relazione allo stesso stato originariamente rilevato.

L'attività sopra identificata è stata svolta attraverso svariate interlocuzioni avvenute durante tutto lo svolgimento delle operazioni peritali con la Curatela, il Legale difensore della Procedura, il Tecnico delegato della ditta occupante, l'amministratore pro tempore del Condominio di via San Tommaso D'Aquino 18 e un delegato della ditta fallita.

In riferimento a quanto sopra, lo scrivente sottolinea di aver redatto cinque note tecniche di accertamento danni in data 26/05/2022, 18/10/2022, 19/12/2022 e 12/01/2023, 04/06/2023, alle quali si rimanda per maggiori approfondimenti. In tali note tecniche si descrive dettagliatamente lo stato dell'immobile rilevato ad ogni sopralluogo eseguito e le operazioni necessarie per la sistemazione delle parti degradate.

A tal proposito si sottolinea come all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica siano presenti dei sotto allegati (A.02, A.03, A.04 e A.05), i quali documentano lo stato dell'immobile rilevato ad ogni sopralluogo eseguito nelle rispettive date. Inoltre, nell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, viene riportata la situazione rilevata al primo sopralluogo del 31/05/2021 con le relative compartimentazioni interne presenti in quella data, nelle Tavole 2.1 e 2.2, mentre la situazione attuale viene riportata nelle tavole 2.3, 2.4 e 2.5 del medesimo Allegato.

Con quanto sopra lo scrivente intende sottolineare il fatto che le attività svolte nell'ambito delle operazioni peritali non sono state unicamente rivolte alle valutazioni immobiliari, bensì hanno riguardato anche le fasi di accertamento dei danni, la loro quantificazione, l'accertamento delle responsabilità, la riconsegna degli immobili, attraverso un periodo assai prolungato di circa due anni che ha consentito un'osservazione abbastanza prolungata degli immobili oggetto della presente relazione di perizia.

**FINITURE INTERNE:** L'immobile 1 oggetto di perizia, allo stato attuale, si presenta in un sufficiente stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi interni ed esterni che per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti.

L'accesso al locale principale avviene attraverso due distinti portoncini blindati con serratura di sicurezza. Tali infissi risultano funzionanti ed attualmente efficienti.

La pavimentazione del locale principale e dell'ingresso è realizzata con delle piastrelle in materiale composito laminato non incollate al sottostante massetto. La pavimentazione dei bagni è realizzata in piastrelle di gres porcellanato quadrate con dimensioni pari a 20 x 20 cm di colore bianco, posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni delle pareti.

Le pareti verticali del bagno risultano rivestite con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato di colore bianco con dimensioni pari a 20 x 20 cm, a tutta altezza.

Le pareti verticali in muratura non dotate di rivestimenti ceramici e i soffitti dei bagni, risultano intonacati e tinteggiati. Tali pareti sono inoltre corredate di zoccolino perimetrale coordinato alla pavimentazione.

Gli infissi interni di accesso ai vari ambienti del nucleo centrale sono in legno tamburato ad anta singola.

Le pareti esterne del locale principale sono parzialmente vetrate e costituite da pannellature prefabbricate. I soffitti sono completamente rivestiti con controsoffitto realizzato con lastre di materiale inerte sostenute da adeguata intelaiatura metallica appesa al soprastante solaio. Tale controsoffitto genera un'intercapedine sfruttata dal passaggio delle canalizzazioni degli impianti di climatizzazione condominiale, dalle condotte di canalizzazione idraulica di adduzione idrica, dalle condotte di canalizzazione idrica degli scarichi fognari delle acque bianche provenienti dalla copertura, dalle canalizzazioni elettriche e dalle canalizzazioni degli impianti di climatizzazione autonomi realizzati a supporto dell'impianto condominiale.

Lo scrivente sottolinea il fatto che i lavori eseguiti per lo sgombero ed il conseguente smontaggio delle apparecchiature di proprietà delle ditte affittuarie e le opere per la demolizione delle pareti, le quali consentivano la compartimentazione interna dell'unità immobiliare, quest'ultima non conforme al progetto approvato e al deposito catastale, hanno in parte compromesso la qualità di alcuni elementi dell'immobile in oggetto, come i controsoffitti, i pavimenti e gli impianti.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ribadisce il fatto che, così come specificato dettagliatamente nelle varie note tecniche di accertamento danni, a seguito del danneggiamento dei controsoffitti, allo stato attuale risulta eseguita la sostituzione di buona parte delle lastre eccessivamente deteriorate con materiale di riciclo, di deposito ovvero con materiale non idoneo all'uso, nonché la presenza delle tracce dei tramezzi demoliti sia nel controsoffitto che nei pavimenti.

I danni rilevati nei pavimenti, invece, erano caratterizzati da listoni mancanti, lesionati, spellati ed eccessivamente consumati, presentavano chiodi e residui tenaci di collanti.

Allo stato attuale lo scrivente ha rilevato l'applicazione dei soli listoni mancanti con materiale di riciclo, di deposito ovvero con materiale non idoneo all'uso, per il resto, la qualità del pavimento non è stata migliorata.

Resta dunque in capo all'immobile la presenza di un rivestimento del controsoffitto e dei pavimenti del locale principale, entrambi disomogenei e non a norma in quanto non realizzati con elementi appositamente realizzati allo scopo. Tali problematiche potranno essere risolte attraverso la rimozione e la successiva realizzazione di un nuovo controsoffitto e di una nuova pavimentazione, delle stesse caratteristiche di quelle esistenti.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione e lo stato degli ambienti che compongono l'immobile 1 oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A – Documentazione fotografica e all'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

**IMPIANTI:** Gli impianti presenti e posti al servizio dell'immobile 1 comprendono l'impianto elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra. In particolare, in prossimità dei due portoncini di ingresso è posto un quadro di protezione e sezionamento per parte, ciascuno dei quali provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna.

Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura. A tal proposito si precisa che in data 28/12/2022 è stata verificata dallo scrivente la funzionalità di alcune lampade di illuminazione e di alcune prese a partire dal quadro principale ed i quadri di zona.

Lo scrivente sottolinea inoltre il fatto che è stata fornita regolare certificazione relativa all'impianto elettrico, consultabile nell'apposito Allegato L – Certificazione Elettrica.

La produzione di tale certificazione si è ritenuta estremamente utile e necessaria in ottica dell'ottenimento dell'Agibilità dei locali, considerando le modifiche eseguite all'impianto elettrico a causa dei lavori svolti per il ripristino dello stato dei luoghi, come meglio analizzato nelle note tecniche di accertamento danni alle quali si rimanda per maggiori approfondimenti.

Per ciò che riguarda la rete dati dovrà ancora prevedersi il reintegro almeno delle dorsali e delle predisposizioni di zona che, allo stato attuale, rientrano tra le parti asportate. Tale circostanza non è stata oggetto di lavori ed è già stata segnalata da parte dello scrivente nelle note tecniche.

Per ciò che riguarda l'impianto di climatizzazione, lo scrivente ha potuto verificare il corretto funzionamento dell'impianto condominiale all'interno dell'intera superficie dell'immobile in data 28/12/2022.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, questo alimenta i vari utilizzatori dislocati nei bagni. Le acque nere prodotte dai servizi igienici interni all'unità immobiliare vengono inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un sufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione, nonché le finiture interne. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia stata, sino a poco tempo fa, correntemente utilizzata e sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato.

In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come ufficio sino a poco tempo fa, da soggetto terzo affittuario attraverso contratto d'uso del bene, nel quale venivano effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste, che ne hanno salvaguardato il valore.

In riferimento a quanto sopra descritto si rimanda all'Allegato A.02 in cui viene documentata la situazione dell'immobile alla data del 31/05/2022 rilevata durante il primo sopralluogo.

Gli avvenimenti dell'ultimo periodo, ovvero la rimozione degli apparecchi di proprietà dell'ex ditta affittuaria e la demolizione delle pareti di compartimentazione interna precedentemente analizzate, hanno comunque depauperato la qualità edilizia, la quale deve essere ripristinata attraverso una ristrutturazione interna straordinaria dell'intero stabile, in quanto i tentativi di ripristino eseguiti dall'ex ditta occupante, non hanno portato ad una completa e soddisfacente sistemazione dell'immobile in oggetto. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia, per le ragioni ampiamente analizzate nelle pagine precedenti, risulta di proprietà della ditta fallita "[REDACTED]" ma catastalmente è intestato alla ditta "[REDACTED]".

Si precisa inoltre che l'immobile risulta attualmente libero e non utilizzato. In precedenza, invece, risultava utilizzato da soggetti terzi, affittuari attraverso contratto d'uso del bene. Si sottolinea come l'occupante e i delegati delle ditte locatarie, abbiano consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed ai suoi collaboratori per i diversi sopralluoghi effettuati nel tempo, attraverso i contatti con essi avvenuti.

## Abusi Edilizi Immobile 1

L'immobile 1 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione B - Foglio 2 - Particella 3239 - Subalterno 22 (Ex Sezione B - Foglio 2 - Particella 125 - Subalterno 22) ed ha una destinazione ad uso uffici, così come è emerso dalle visure catastali analizzate dallo scrivente e riportate all'interno dell'Allegato C.01 – Documentazione catastale.

L'immobile si sviluppa su un unico livello e risulta ubicato all'ultimo piano alto, ovvero piano settimo, della cosiddetta "Torre Gialla" (Edificio 5) del complesso edilizio delle Torri di Monreale, edificate nel centro cittadino di Cagliari, in particolare nella Municipalità di Pirri, nel "Lotto 1" del medesimo piano di lottizzazione, sito tra la via Stamira, la via San Tommaso D'Aquino e la via Ruggero Bacone.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, relative allo stato attuale e consultabili nelle Tavole 2.3, 2.4 e 2.5, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C.01 – Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale. Tale corrispondenza si verifica in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. Anche la compartimentazione degli spazi interni risulta coerente con lo stato reale dei luoghi rilevato alla data dell'ultimo sopralluogo. L'unica minima differenza risulta essere legata al posizionamento e al dimensionamento di alcuni infissi installati nel nucleo centrale. Un'ulteriore differenza si nota nel bagno 3, in quanto nella realtà tale ambiente è diviso tra antibagno e bagno, mentre nella planimetria catastale depositata risulta un ambiente unico.

Tuttavia, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel deposito catastale.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/10 – Uffici e studi privati, che coincide, come detto, con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale. Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, occorre tener conto delle tavole relative alla Concessione Edilizia n° 68/67 del 13/03/1984 (Prot. n° 3436). In particolare, possiamo apprezzare la planimetria relativa all'immobile 1 nella pagina n° 82 dell'Allegato B.01 – Documentazione del Comune di Cagliari, mentre la planimetria dello stato reale la si può consultare nelle Tavole 2.3, 2.4 e 2.5, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto si evince come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella dello stato progettuale approvato. Una minima differenza risulta essere legata al posizionamento e al dimensionamento di alcuni infissi installati nel nucleo centrale. Un'altra differenza si nota nel retro del bagno 3, in quanto nella pianta del progetto approvato viene rappresentato un cavedio, il quale nella realtà non è presente. Un ulteriore lieve difformità è legata al bagno 1, in quanto nel progetto approvato è regolarmente presente come ambiente, ma non è destinato a servizio igienico, come invece risulta nello stato di fatto.

Tuttavia, emerge inoltre come tutte le altre destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel progetto approvato.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Cagliari, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Cagliari.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato che verrà nel seguito calcolato per il presente immobile 1.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU - ING. GIANMARCO PILO - VIA DEI CONVERSI N°1 - 09129 - CAGLIARI

## Consistenza Immobile 1

La consistenza commerciale dell'immobile 1 è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso l'immobile in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali dell'unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996.

In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo T delle unità immobiliari ordinarie, categoria T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali. Per la valutazione delle superfici commerciali, si fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98.

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile 1, vengono in primo luogo analizzati gli ambienti principali, destinati ad ospitare i locali principali, la loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale. Per quanto riguarda i locali destinati ad ospitare i bagni, invece, la loro consistenza sarà computata al 50 per cento della superficie reale. Mentre la superficie commerciale del vano denominato ingresso sarà computata al 25 per cento della superficie reale. Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nelle Tavole 2.3 e 2.5 del più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Immobile 1 - Piano Settimo	Superficie	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva
Superfici interne	[mq]	[-]	[mq]
Uffici	301,74	1,00	301,74
Bagno 1	1,71	0,50	0,86
Bagno 2	2,47	0,50	1,24
Bagno 3	3,08	0,50	1,54
Ingresso	11,19	0,25	2,80
<b>Totale superficie netta di pavimento</b>	<b>320,19</b>		<b>308,18</b>
Incremento tamponature e tramezzi (2,345%)	7,51		
<b>Totale superficie lorda</b>	<b>327,70</b>		<b>327,70</b>
<b>Totale superficie commerciale immobile 1</b>			<b>327,70</b>

## Stima Immobiliare 1

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D – Stima Immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, per l'immobile in oggetto si è ottenuto un valore finale pari a 1.563,52 €/mq.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 1.563,52, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:

$$\text{€/mq } 1.563,52 \times S = \text{€/mq } 1.563,52 \times 327,70 \text{ mq} = \text{€ } 512.365,50$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

### VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 2.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale. Mentre per quanto concerne gli oneri relativi ai lavori di ripristino delle parti dell'immobile deteriorate, ammontano a circa 40.000,00 € IVA di legge esclusa.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione uffici, così come autorizzato in sede progettuale.

In tale sede non ci si è addentrati nell'ipotesi di una modifica alla destinazione d'uso, ma si è predisposta una stima che tenesse conto della destinazione originaria dell'unità immobiliare, ovvero come immobile ad uso uffici.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
Locale ad uso uffici	327,70	320,19	
<b>Valore unitario dell'immobile (€/mq)</b>			<b>1.563,52</b>
<b>Valore derivante da stima</b>			<b>€ 512.365,50</b>
<b>A detrarre oneri per lavori di ripristino</b>			<b>- € 40.000,00</b>
<b>A detrarre oneri per bonifica amministrativa</b>			<b>- € 2.000,00</b>
<b>A detrarre oneri per bonifica catastale</b>			<b>- € 1.000,00</b>
<b>Valore di mercato dell'immobile 1</b>			<b>€ 469.365,50</b>

### **Valore di mercato dell'immobile 1:**

**469.365,50 €**

**(diconsi euro quattrocentosessantannovemilatrecentosessantacinque/50)**

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto dei lavori di ripristino, delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, tutte analizzate dettagliatamente nei paragrafi precedenti. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

**IMMOBILI 2, 3, 4, 5, 6 e 7 (Posti Auto 1, 2, 3, 4, 5 e 6)**

Gli immobili 2, 3, 4, 5, 6 e 7, adibiti a posti auto coperti, risultano ubicati al piano interrato 1 della cosiddetta "Torre Gialla" (Edificio 5) del complesso edilizio delle Torri di Monreale, edificate nel centro cittadino di Cagliari, in particolare nella Municipalità di Pirri, nel "Lotto 1" del medesimo piano di lottizzazione, sito tra la via Stamira, la via San Tommaso D'Aquino e la via Ruggero Bacone. Tali immobili, per i motivi ampiamente analizzati nelle pagine precedenti, risultano di proprietà della ditta fallita "[REDACTED]" ma catastalmente sono intestati alla ditta "[REDACTED]". Risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari come di seguito specificato:

- **Immagine 2:** costituito da un posto auto coperto (denominato Posto Auto 1), censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sezione B - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 76 (Ex Sezione B - Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 76).  
L'immobile ha una superficie reale pari a circa 10,91 mq.
- **Immagine 3:** costituito da un posto auto coperto (denominato Posto Auto 2), censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sezione B - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 77 (Ex Sezione B - Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 77).  
L'immobile ha una superficie reale pari a circa 10,41 mq.
- **Immagine 4:** costituito da un posto auto coperto (denominato Posto Auto 3), censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sezione B - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 78 (Ex Sezione B - Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 78).  
L'immobile ha una superficie reale pari a circa 9,98 mq.

- **Immobilabile 5**: costituito da un posto auto coperto (denominato Posto Auto 4), censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sezione B - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 79 (Ex Sezione B - Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 79).

L'immobile ha una superficie reale pari a circa 9,94 mq.

- **Immobilabile 6**: costituito da un posto auto coperto (denominato Posto Auto 5), censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sezione B - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 177 (Ex Sezione B - Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 177). L'immobile ha una superficie reale pari a circa 10,10 mq.

- **Immobilabile 7**: costituito da un posto auto coperto (denominato Posto Auto 6), censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari alla Sezione B - Foglio 2 - Particella 3245 - Subalterno 178 (Ex Sezione B - Foglio 2 - Particella 127 - Subalterno 178). L'immobile ha una superficie reale pari a circa 10,11 mq.

## Descrizione Immobili 2, 3, 4, 5, 6 e 7

Gli immobili oggetto del presente studio coincidono con sei posti auto coperti, i quali risultano ubicati al piano interrato 1 della cosiddetta "Torre Gialla" (Edificio 5) del complesso edilizio delle Torri di Monreale, edificate nel centro cittadino di Cagliari, in particolare nella Municipalità di Pirri, nel "Lotto 1" del medesimo piano di lottizzazione, sito tra la via Stamira, la via San Tommaso D'Aquino e la via Ruggero Bacone. Tali immobili, per le ragioni ampiamente analizzate nelle pagine precedenti, risultano di proprietà della ditta fallita "[REDACTED]" ma catastalmente sono intestati alla ditta "[REDACTED]" e sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari come analizzato nel paragrafo precedente.

L'accesso al piano interrato 1 che ospita i posti auto coperti in oggetto, avviene dal cancello carrabile e dalla relativa rampa carrabile, entrambi condominiali e ubicati nella via Stamira.

Le sei unità immobiliari oggetto della presente valutazione, destinate a posti auto coperti, hanno una dimensione che si attesta intorno ai 10,00 mq circa ciascuna, risultano pavimentate in cemento e delimitate dall'apposita linea gialla pitturata sul piano di calpestio. Per l'esatta configurazione planimetrica dei sei posti auto in oggetto, si rimanda a quanto rappresentato nelle Tavole 2.6 e 2.7 dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Si precisa il fatto che tali posti auto coperti, risultano distribuiti all'interno del piano interrato 1, in due zone differenti e, pertanto, suddivisi in due gruppi diversi. In particolare, si determina che i Subalterni 76, 77, 78 e 79 risultano consecutivi e disposti uno di fianco all'altro. Mentre i Subalterni 177 e 178 risultano confinanti tra loro ma distanti dai precedenti quattro posti auto citati.

Gli immobili in oggetto risultano opportunamente impiegati come parcheggi asserviti all'attività di ufficio svolta all'interno dell'immobile 1, precedentemente analizzato, dalle stesse ditte ormai ex affittuarie dell'immobile stesso.

Per maggiori dettagli si rimanda alle immagini comprese tra la n. 169 e la n. 184 dell'Allegato A.07 – Documentazione fotografica, di approfondimento alla presente perizia.

STATO D'USO: Gli immobili oggetto di perizia risultano essere, nel complesso, in un discreto stato conservativo. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come le sei unità immobiliari vengano correntemente utilizzate come parcheggi. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di immobili utilizzati per il parcheggio di auto, con le manutenzioni svolte dal condominio che detiene la gestione delle parti comuni dei piani interrati.

Si sottolinea come il proprietario e i delegati delle ditte locatarie, abbiano consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed ai suoi collaboratori per eseguire il sopralluogo, attraverso i contatti con essi avvenuti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU - ING. GIANMARCO PILO - VIA DEI CONVERSI N°1 - 09129 - CAGLIARI

## Abusi Edilizi Immobili 2, 3, 4, 5, 6 e 7

Gli immobili oggetto del presente studio coincidono con sei posti auto coperti, i quali risultano ubicati al piano interrato 1 della cosiddetta “Torre Gialla” (Edificio 5) del complesso edilizio delle Torri di Monreale, edificate nel centro cittadino di Cagliari, in particolare nella Municipalità di Pirri, nel “Lotto 1” del medesimo piano di lottizzazione, sito tra la via Stamira, la via San Tommaso D’Aquino e la via Ruggero Bacone. Tali immobili, per le ragioni ampiamente analizzate nelle pagine precedenti, risultano di proprietà della ditta fallita “[REDACTED]” ma catastalmente sono intestati alla ditta “[REDACTED]”

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, relative allo stato attuale, consultabili nelle Tavole 2.6 e 2.7 dell’Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell’Allegato C.02 – Documentazione catastale, è emerso come vi sia rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale. Tuttavia, emerge come le destinazioni d’uso effettive degli immobili in oggetto, coincidano con quelle indicate nel deposito catastale.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l’inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria C/6 – Box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse, che coincide con la reale destinazione d’uso degli immobili.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea che per i suddetti immobili non debbano essere ripristinate le planimetrie di deposito al catasto. Pertanto, non si rendono necessari degli oneri per l’adeguamento catastale.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza, occorre tener conto delle tavole relative alla Concessione Edilizia n° 68/67 del 13/03/1984 (Prot. n° 3436). In particolare, possiamo apprezzare la planimetria relativa agli immobili 2, 3, 4, 5, 6 e 7 nella pagina n° 46 dell'Allegato B.01 – Documentazione del Comune di Cagliari, mentre la planimetria dello stato reale la si può consultare nelle Tavole 2.6 e 2.7, dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto si evince come vi sia rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella dello stato progettuale approvato. Tuttavia, emerge inoltre come le destinazioni d'uso effettive degli immobili coincidano con quelle indicate nel progetto approvato.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Cagliari, lo scrivente sottolinea che per i suddetti immobili non debbano essere ripristinate le planimetrie progettuali. Pertanto, non si rendono necessari degli oneri per l'adeguamento progettuale.

## Consistenza Immobili 2, 3, 4, 5, 6 e 7

La consistenza commerciale degli immobili in oggetto è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso tali immobili. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali delle unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996. In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo R delle Unità Immobiliari ordinarie, categoria R/4 Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Per la valutazione delle superfici commerciali, si fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98.

<i>Descrizione: Immobile 2</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva</i>
	[mq]	[-]	[mq]
Posto Auto 1 (Sub.76)	10,91	0,50	5,46
<b>Totale superficie netta di pavimento</b>	<b>10,91</b>		<b>5,46</b>
<b>Totale superficie lorda</b>	<b>10,99</b>	<b>0,50</b>	<b>5,50</b>
<b>Totale superficie commerciale immobile 2</b>			<b>5,50</b>

<i>Descrizione: Immobile 3</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva</i>
	[mq]	[-]	[mq]
Posto Auto 2 (Sub. 77)	10,41	0,50	5,21
<b>Totale superficie netta di pavimento</b>	<b>10,41</b>		<b>5,21</b>
<b>Totale superficie lorda</b>	<b>10,48</b>	<b>0,50</b>	<b>5,24</b>
<b>Totale superficie commerciale immobile 3</b>			<b>5,24</b>

<i>Descrizione: Immobile 4</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva</i>
	[mq]	[-]	[mq]
Posto Auto 3 (Sub. 78)	9,98	0,50	4,99
<b>Totale superficie netta di pavimento</b>	<b>9,98</b>		<b>4,99</b>
<b>Totale superficie lorda</b>	<b>10,04</b>	<b>0,50</b>	<b>5,02</b>
<b>Totale superficie commerciale immobile 4</b>			<b>5,02</b>

<i>Descrizione: Immobile 5</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva</i>
	[mq]	[-]	[mq]
Posto Auto 4 (Sub. 79)	9,94	0,50	4,97
<b>Totale superficie netta di pavimento</b>	<b>9,98</b>		<b>4,97</b>
<b>Totale superficie lorda</b>	<b>10,00</b>	<b>0,50</b>	<b>5,00</b>
<b>Totale superficie commerciale immobile 5</b>			<b>5,00</b>

<i>Descrizione: Immobile 6</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva</i>
	[mq]	[-]	[mq]
Posto Auto 5 (Sub. 177)	10,10	0,50	5,50
<b>Totale superficie netta di pavimento</b>	<b>10,10</b>		<b>5,50</b>
<b>Totale superficie lorda</b>	<b>9,99</b>	<b>0,50</b>	<b>5,00</b>
<b>Totale superficie commerciale immobile 6</b>			<b>5,00</b>

<i>Descrizione: Immobile 7</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva</i>
	[mq]	[-]	[mq]
Posto Auto 6 (Sub. 178)	10,11	0,50	5,06
<b>Totale superficie netta di pavimento</b>	<b>10,11</b>		<b>5,06</b>
<b>Totale superficie lorda</b>	<b>10,13</b>	<b>0,50</b>	<b>5,07</b>
<b>Totale superficie commerciale immobile 7</b>			<b>5,07</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU - ING. GIANMARCO PILO - VIA DEI CONVERSI N°1 - 09129 - CAGLIARI

**Stima Immobili 2, 3, 4, 5, 6 e 7**

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D – Stima Immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, per gli immobili in oggetto, si è ottenuto un valore finale pari a 734,08 €/mq.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 734,08, prima definito, alla superficie reale precedentemente valutata si ottiene:

**Immobile 2 (Posto Auto 1)**

$$\text{€/mq } 734,08 \times S = \text{€/mq } 734,08 \times 10,91 \text{ mq} = \text{€ } 8.008,81.$$

con S = superficie reale dell'immobile.

**Immobile 3 (Posto Auto 2)**

$$\text{€/mq } 734,08 \times S = \text{€/mq } 734,08 \times 10,41 \text{ mq} = \text{€ } 7.641,77.$$

con S = superficie reale dell'immobile.

**Immobile 4 (Posto Auto 3)**

$$\text{€/mq } 734,08 \times S = \text{€/mq } 734,08 \times 9,98 \text{ mq} = \text{€ } 7.326,12.$$

con S = superficie reale dell'immobile.

**Immobile 5 (Posto Auto 4)**

$$\text{€/mq } 734,08 \times S = \text{€/mq } 734,08 \times 9,94 \text{ mq} = \text{€ } 7.296,76.$$

con S = superficie reale dell'immobile.

**Immobilabile 6 (Posto Auto 5)**

$$\text{€/mq } 734,08 \times S = \text{€/mq } 734,08 \times 10,10 \text{ mq} = \text{€ } 7.414,21.$$

con S = superficie reale dell'immobile.

**Immobilabile 7 (Posto Auto 6)**

$$\text{€/mq } 734,08 \times S = \text{€/mq } 734,08 \times 10,11 \text{ mq} = \text{€ } 7.421,55.$$

con S = superficie reale dell'immobile.

Di seguito verrà analizzata una diversa metodologia di stima, da mediare con la precedente, sempre relativa ai sei posti auto in oggetto. Gli immobili 2, 3, 4, 5, 6 e 7 sono costituiti da aree destinate a posti auto coperti e possono essere considerati come pertinenze dell'unità immobiliare 1 destinata ad uffici, facente parte del più ampio complesso edilizio.

Tale tipologia immobiliare risulta già stimata in precedenza per quanto riguarda il suddetto immobile 1; per tale ragione, viene utilizzato lo stesso valore unitario precedentemente calcolato per l'immobile 1, ovvero 1.563,52 €/mq da moltiplicare per la superficie commerciale destinata a posto auto, calcolata al 50% della superficie reale.

**Immobilabile 2 (Posto Auto 1)**

$$\text{€/mq } 1.563,52 \times S = \text{€/mq } 1.563,52 \times 5,50 \text{ mq} = \text{€ } 8.599,36$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

**Immobile 3 (Posto Auto 2)**

$$\text{€/mq } 1.563,52 \times S = \text{€/mq } 1.563,52 \times 5,24 \text{ mq} = \text{€ } 8.192,84$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

**Immobile 4 (Posto Auto 3)**

$$\text{€/mq } 1.563,52 \times S = \text{€/mq } 1.563,52 \times 5,02 \text{ mq} = \text{€ } 7.848,87$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

**Immobile 5 (Posto Auto 4)**

$$\text{€/mq } 1.563,52 \times S = \text{€/mq } 1.563,52 \times 5,00 \text{ mq} = \text{€ } 7.817,60$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

**Immobile 6 (Posto Auto 5)**

$$\text{€/mq } 1.563,52 \times S = \text{€/mq } 1.563,52 \times 5,00 \text{ mq} = \text{€ } 7.817,60$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

**Immobilabile 7 (Posto Auto 6)**

$$\text{€/mq } 1.563,52 \times S = \text{€/mq } 1.563,52 \times 5,07 \text{ mq} = \text{€ } 7.927,05$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

**VALORE IMMOBILIARE FINALE**

Per determinare l'effettivo valore di mercato finale di ciascun posto auto in oggetto, si andrà a mediare i valori dei singoli posti auto precedente ottenuti con le due tipologie di stima utilizzate e analizzate in precedenza.

Di seguito si riportano, dunque, i valori di mercato degli immobili 2, 3, 4, 5, 6 e 7, così come ottenuti attraverso le procedure svolte alle pagine precedenti.

**Immobilabile 2 (Posto Auto 1):**

media tra i due valori ottenuti: € 8.008,81 e € 8.599,36

**Valore di mercato dell'immobile 2 (Posto Auto 1):**

**8.304,09 €**

**(diconsi euro ottomilatrecentoquattro/09)**

**Immobilabile 3 (Posto Auto 2):**

media tra i due valori ottenuti: € 7.641,77 e € 8.192,84

**Valore di mercato dell'immobile 3 (Posto Auto 2):**

**7.917,31 €**

**(diconsi euro settemilanovecentodiciasette/31)**

**Immobile 4 (Posto Auto 3):**

media tra i due valori ottenuti: € 7.326,12 e € 7.848,87



**Valore di mercato dell'immobile 4 (Posto Auto 3):**

**7.587,50 €**



(diconsi euro settemilacinquecentottantasette/50)

**Immobile 5 (Posto Auto 4):**

media tra i due valori ottenuti: € 7.296,76 e € 7.817,60

**Valore di mercato dell'immobile 5 (Posto Auto 4):**

**7.557,18 €**

(diconsi euro settemilacinquecentocinquantesette/18)

**Immobile 6 (Posto Auto 5):**



media tra i due valori ottenuti: € 7.414,21 e € 7.817,60

**Valore di mercato dell'immobile 6 (Posto Auto 5):**

**7.615,91 €**

(diconsi euro settemilaseicentoquindici/91)



**Immobile 7 (Posto Auto 6):**

media tra i due valori ottenuti: € 7.421,55 e € 7.927,05

**Valore di mercato dell'immobile 7 (Posto Auto 6):****7.674,30 €****(diconsi euro settemilaseicentosettantaquattro/30)**

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come i valori di mercato sopra calcolati e scaturenti dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configurino come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche dei parcheggi che dalla qualità del maggiore complesso edilizio all'interno del quale questi sono inseriti, dalle dotazioni accessorie che questo contempla. Ogni ulteriore valutazione in grado di trasformare in qualsiasi maniera gli immobili dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per tale trasformazione.



### **Conclusioni**

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Cagliari, 14/07/2023



Il Consulente Tecnico  
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)



### **Elenco degli allegati:**

- A - Documentazione fotografica
- B - Documentazione del Comune di Cagliari
- C - Documentazione Catastale
- D - Stima immobiliare
- E - Planimetrie degli immobili come da rilievo
- F - Ispezioni ipotecarie
- G - Inventario terre civiche
- H - Contratti di locazione
- I - Spese Condominiali
- L - Certificazione Elettrica

