
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Banchiero Annalisa, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2021 del R.G.E.
contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|-----------|
| Incarico..... | 7 |
| Premessa | 7 |
| Lotto 1..... | 7 |
| Provenienze Ventennali | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Descrizione | 10 |
| Bene N° 1 - Edificio scolastico ubicato a Sestu (CA) - via Europa angolo via Cagliari, edificio A, piano T..... | 10 |
| Confini | 11 |
| Consistenza | 11 |
| Stato conservativo | 11 |
| Dati Catastali | 11 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 11 |
| Normativa urbanistica | 12 |
| Regolarità edilizia | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 13 |
| Composizione lotto..... | 13 |
| Titolarità | 13 |
| Stato di occupazione | 13 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 14 |
| Lotto 2 | 14 |
| Provenienze Ventennali | 14 |
| Formalità pregiudizievoli | 16 |
| Descrizione | 17 |
| Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Sestu (CA) - via Cagliari 280, edificio B, piano T..... | 17 |
| Confini | 18 |
| Consistenza | 18 |
| Stato conservativo | 18 |
| Dati Catastali | 18 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 18 |
| Normativa urbanistica | 19 |
| Regolarità edilizia | 19 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 20 |
| Composizione lotto..... | 20 |
| Titolarità | 20 |
| Stato di occupazione | 20 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 21 |



| | |
|--|----|
| Lotto 3 | 21 |
| Provenienze Ventennali | 21 |
| Formalità pregiudizievoli | 23 |
| Descrizione | 24 |
| Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sestu (CA) - via Cagliari angolo via Europa, edificio A, piano S1 - T | 24 |
| Confini | 25 |
| Consistenza | 25 |
| Stato conservativo | 25 |
| Dati Catastali | 25 |
| Cronistoria Dati Catastali | 26 |
| Normativa urbanistica | 26 |
| Regolarità edilizia | 26 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 27 |
| Composizione lotto | 27 |
| Titolarità | 27 |
| Stato di occupazione | 27 |
| Vincoli od oneri condominiali | 27 |
| Lotto 4 | 28 |
| Provenienze Ventennali | 28 |
| Formalità pregiudizievoli | 30 |
| Descrizione | 31 |
| Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Sestu (CA) - Via Cagliari e via Asia angolo vico III Cagliari, edificio B, piano S1 -T | 31 |
| Confini | 31 |
| Consistenza | 31 |
| Stato conservativo | 32 |
| Dati Catastali | 32 |
| Cronistoria Dati Catastali | 32 |
| Normativa urbanistica | 33 |
| Regolarità edilizia | 33 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 34 |
| Composizione lotto | 34 |
| Titolarità | 34 |
| Stato di occupazione | 34 |
| Vincoli od oneri condominiali | 34 |
| Lotto 5 | 35 |
| Provenienze Ventennali | 35 |



| | |
|---|----|
| Formalità pregiudizievoli | 37 |
| Descrizione | 38 |
| Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T..... | 38 |
| Confini | 38 |
| Consistenza | 38 |
| Stato conservativo | 38 |
| Dati Catastali | 39 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 39 |
| Normativa urbanistica | 39 |
| Regolarità edilizia | 39 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 40 |
| Composizione lotto..... | 40 |
| Titolarità | 40 |
| Stato di occupazione | 40 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 40 |
| Lotto 6..... | 41 |
| Provenienze Ventennali | 41 |
| Formalità pregiudizievoli | 43 |
| Descrizione | 44 |
| Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T..... | 44 |
| Confini | 44 |
| Consistenza | 44 |
| Stato conservativo | 45 |
| Dati Catastali | 45 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 45 |
| Normativa urbanistica | 45 |
| Regolarità edilizia | 45 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 46 |
| Composizione lotto..... | 46 |
| Titolarità | 46 |
| Stato di occupazione | 46 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 47 |
| Lotto 7 | 47 |
| Provenienze Ventennali | 47 |
| Formalità pregiudizievoli | 49 |
| Descrizione | 50 |
| Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T..... | 50 |
| Confini | 50 |



| | |
|---|-----------|
| Consistenza..... | 50 |
| Stato conservativo | 51 |
| Dati Catastali | 51 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 51 |
| Normativa urbanistica | 51 |
| Regolarità edilizia | 51 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 52 |
| Composizione lotto..... | 52 |
| Titolarità | 52 |
| Stato di occupazione | 52 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 53 |
| Lotto 8..... | 53 |
| Provenienze Ventennali | 53 |
| Formalità pregiudizievoli | 55 |
| Descrizione | 56 |
| Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T..... | 56 |
| Confini | 56 |
| Consistenza..... | 56 |
| Stato conservativo | 57 |
| Dati Catastali | 57 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 57 |
| Normativa urbanistica | 57 |
| Regolarità edilizia | 57 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 58 |
| Composizione lotto..... | 58 |
| Titolarità | 58 |
| Stato di occupazione | 58 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 59 |
| Stima / Formazione lotti..... | 59 |
| Lotto 1 | 59 |
| Lotto 2 | 60 |
| Lotto 3 | 61 |
| Lotto 4 | 61 |
| Lotto 5 | 62 |
| Lotto 6 | 63 |
| Lotto 7 | 63 |
| Lotto 8 | 64 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 66 |



| | |
|--|----|
| Lotto 1 | 66 |
| Lotto 2 | 66 |
| Lotto 3 | 66 |
| Lotto 4 | 67 |
| Lotto 5 | 67 |
| Lotto 6 | 67 |
| Lotto 7 | 68 |
| Lotto 8 | 68 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2021 del R.G.E. | 69 |
| Lotto 1 | 69 |
| Lotto 2 | 69 |
| Lotto 3 | 70 |
| Lotto 4 | 70 |
| Lotto 5 | 71 |
| Lotto 6 | 71 |
| Lotto 7 | 72 |
| Lotto 8 | 72 |



INCARICO

All'udienza del 08/09/2022, il sottoscritto Ing. Banchiero Annalisa, con studio in Via Castagne Vizza, 5 - 09122 - Cagliari (CA), email annalisabanchiero@yahoo.it, PEC annalisa.banchiero@ingpec.eu, Tel. 070 288 981, Fax 070 288 981, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Edificio scolastico ubicato a Sestu (CA) - via Europa angolo via Cagliari, edificio A, piano T
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Sestu (CA) - via Cagliari 280, edificio B, piano T
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sestu (CA) - via Cagliari angolo via Europa, edificio A, piano S1 - T
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Sestu (CA) - Via Cagliari e via Asia angolo vico III Cagliari, edificio B, piano S1 -T
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T

LOTTO 1

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/12/2005 | **** Omissis **** | Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 21/12/2005 | 45485 | 23017 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 18/01/2006 | 1625 | 1123 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Iglesias | 21/12/2005 | 70 | | | |
| Dal 28/12/2005 | **** Omissis **** | Ricomposizione di terreni a seguito di lottizzazione | | | |



| | | | | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 28/12/2005 | 45525 | 23042 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 17/01/2006 | 1426 | 1010 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Iglesias | 30/12/2005 | 1706 | |
| Dal 15/11/2006 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 15/11/2006 | 47162 | 24286 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 29/11/2006 | 48876 | 32489 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Iglesias | 28/11/2006 | 3592 | |
| Dal 02/10/2007 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 02/10/2007 | 48802 | 25631 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 10/10/2007 | 40470 | 26705 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Iglesias | 09/10/2007 | 4399 | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



L'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato è pervenuta alla **** Omissis **** seguito dei seguenti atti(Allegato 4 atti di provenienza)

- atto di compravendita del 02/10/2007, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 48802 volume 25631, trascritto in data 10/10/2007 - **** Omissis **** vende a **** Omissis **** piena

proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato.

- atto di compravendita del 15/11/2006, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 47162 volume 24286, trascritto in data 29/11/2006 - **** Omissis **** vende a **** Omissis **** piena

proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato.

L'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato è pervenuta alla **** Omissis **** seguito dei seguenti atti(Allegato 4)

- atto di vendita del 21/12/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45485 volume 23017, trascritto in data 18/01/2006 - Soggetto a favore **** Omissis **** soggetto contro **** Omissis ****.

- atto di Ricomposizione di terreni a seguito di lottizzazione del 28/12/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45525 volume 23042, trascritto in data 17/01/2006 - Soggetti a favore e contro**** Omissis ****.

Inoltre si allega(Allegato 4) il seguente atto:

- atto di vendita del 24/05/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45540 volume 22332, trascritto in data 30/05/2005.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Cagliari il 10/09/2007
Reg. gen. 36047 - Reg. part. 6916
Importo: € 5.250.000,00
Capitale: € 3.500.000,00
Data: 07/09/2007
N° repertorio: 48682
N° raccolta: 25536
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 162 del 18/01/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 2. Annotazione n. 163 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 621 del 24/02/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 4. Annotazione n. 622 del 24/02/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 1728 del 18/05/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 6. Annotazione n. 1729 del 18/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 1750 del 19/05/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 8. Annotazione n. 1751 del 19/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 2289 del 28/06/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 10. Annotazione n. 2290 del 28/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 11. Annotazione n. 3147 del 07/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 12. Annotazione n. 3148 del 07/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 13. Annotazione n. 3188 del 09/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 14. Annotazione n. 3189 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 15. Annotazione n. 3190 del 09/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 16. Annotazione n. 3191 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 17. Annotazione n. 3590 del 05/10/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 18. Annotazione n. 3591 del 05/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 19. Annotazione n. 4530 del 14/12/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 20. Annotazione n. 4531 del 14/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 21. Annotazione n. 792 del



25/02/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 22. Annotazione n. 793 del 25/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 23. Annotazione n. 2638 del 27/07/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 24. Annotazione n. 2639 del 27/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 25. Annotazione n. 4178 del 23/12/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 26. Annotazione n. 4179 del 23/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 27. Annotazione n. 4209 del 29/12/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 28. Annotazione n. 4210 del 29/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 29. Annotazione n. 2545 del 08/10/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) 30. Annotazione n. 2546 del 08/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 31. Annotazione n. 1923 del 03/09/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA) 32. Annotazione n. 1924 del 03/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Cagliari il 09/11/2007

Reg. gen. 44694 - Reg. part. 8652

Importo: € 5.000.000,00

Capitale: € 2.500.000,00

Rogante: ROSETTI GIOVANNI

Data: 07/11/2007

N° repertorio: 48975

N° raccolta: 25785

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1749 del 19/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 2926 del 13/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 3196 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 3861 del 21/10/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 5. Annotazione n. 3862 del 21/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Annotazione n. 4569 del 16/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 3849 del 24/11/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 8. Annotazione n. 628 del 05/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 963 del 12/04/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 10. Annotazione n. 2491 del 03/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 11. Annotazione n. 2895 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cagliari il 13/05/2021

Reg. gen. 14886 - Reg. part. 11134

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SESTU (CA) - VIA EUROPA ANGOLO VIA CAGLIARI, EDIFICIO A, PIANO T

L'immobile sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano(Fabbricato A) a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari.(Allegato documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6).

Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile si trova nella zona sud di Sestu e si sviluppa su un livello, al piano terra, e al momento del sopralluogo è adibito a Nido di infanzia, ed è così composto(Allegato 2 concessioni e ed elaborati grafici):

portico, ingresso-filtro, accettazione, disimpegno sala spazio gioco- ludoteca, antibagno, bagno e magazzino, disimpegno, bagno personale e spogliatoio, disimpegno, due sale, bagno bimbi, refettorio, dispensa e ripostiglio (Allegato documentazione fotografica foto 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30).



CONFINI

L'immobile confina a est con il subalterno 66, a sud con la piazza G. M. Angioy, a nord e a ovest con altra proprietà.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Nido di infanzia | 195,00 mq | 225,00 mq | 1 | 225,00 mq | 2,70 m | T |
| Portico | 83,60 mq | 83,60 mq | 0,40 | 33,44 mq | 3,00 m | T |
| Cortile | 48,00 mq | 48,00 mq | 0,15 | 7,20 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 265,64 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 265,64 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni (Allegato documentazione fotografica).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|--------------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 40 | 5486 | 65 | | B5 | U | 678 m ³ | 235 | 525,24 | T | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (Allegato 1 visura e planimetria catastali e Allegato 2 concessione ed. e elaborati grafici).

CRONISTORIA DATI CATASTALI



| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dal 01/07/2016 al 06/07/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 5486, Sub. 65 Categoria F3 Superficie catastale 235 |
| Dal 06/07/2016 al 11/04/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 5486, Sub. 65 Categoria B5 Cl.U, Cons. 678 m ³ Superficie catastale 235 Rendita € 525,24 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (Allegato 1 visure e planimetrie catastali).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, ricade all'interno della Zona "B" - di Completamento Residenziale - B2 (Allegato 9)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi a nome di **** Omissis ****:

Concessioni Edilizie n. 139 dell'11.10.2006 e n. 51 del 16.10.2009 (Fabbricato A).

In seguito sono state presentate allo sportello Suape le seguenti pratiche (Allegato 2):

-Codice Univoco n.3252 del 01.03.2016, per "Realizzazione di un nido d'infanzia e ludoteca in un locale esistente".

-Codice univoco n°3399 del 16.06.2016 variante alla DUAAP 3252 del 01.03.2016 per lievi modifiche interne necessarie alla realizzazione di un nido d'infanzia e ludoteca

-Codice univoco n. 3441 del 6.07.2016 DICHIARAZIONE AGIBILITA'.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale allegato all'ultimo titolo edilizio rilasciato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un fabbricato composto da piano interrato, piano rialzato, tre piani altri con copertura a tetto.

Le strutture di fondazione sono costituite da plinti con travi di collegamento alte 50 cm, chiuse lungo tutto il perimetro del fabbricato ed in corrispondenza delle murature perimetrali.

Le strutture portanti realizzate per sostenere i solai delle opere di cui sopra sono costituite da intelaiature di pilastri e travi in c.c.a. normale.

I solai sono del tipo misto con nervature in c.c.a. interasse di cm 50 ed elementi di alleggerimento in polistirolo.

Solai del tipo misto.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati.

Finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Tramezzi interni in cartongesso a doppia lastra. Infissi esterni in PVC con vetro antisfondamento. Pavimentazione interna in laminato di legno. Rivestimenti di pareti interne in telo di PVC. Porte interne del tipo in laminato di PVC (Allegato 9 documentazione fotografica).

Impianti: Impianto idrico ed elettrico incassati nella muratura.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni (Allegato 9 documentazione fotografica).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Edificio scolastico ubicato a Sestu (CA) - via Europa angolo via Cagliari, edificio A, piano T

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/03/2022
- Scadenza contratto: 31/01/2028
- Scadenza disdetta: 31/08/2027



Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento dei sopralluoghi l'immobile è occupato dalla **** Omissis ****, la quale vi esercita la propria attività di nido d'infanzia e ludoteca in virtù di contratto di locazione stipulato con la società esecutata in data 10.02.2022, registrato in data 02.03.2022(Allegato 3)e, pertanto, non opponibile alla procedura, con canone concordato pari ad euro 1.600,00 mensili.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.600,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si allega alla presente documentazione fornita dall'amministratore di Condominio dello stabile di cui è parte il bene sottoposto ad esecuzione(Allegato 7 estratto conto e prospetto quote condominiali) nella quale viene indicato che il debito per l'esercizio alla data 08.04.2024 è pari a € 2.391,49.

LOTTO 2

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/12/2005 | **** Omissis **** | Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 21/12/2005 | 45485 | 23017 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 18/01/2006 | 1625 | 1123 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Iglesias | 18/01/2006 | 70 | | | |
| Dal 28/12/2005 | **** Omissis **** | Ricomposizione di terreni a seguito di lottizzazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |



| | | | | | |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 28/12/2005 | 45525 | 23042 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 17/01/2006 | 1426 | 1010 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Iglesias | 30/12/2005 | 1706 | |
| Dal 15/11/2006 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 15/11/2006 | 47162 | 24286 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 29/11/2006 | 48876 | 32489 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Iglesias | 28/11/2006 | 3592 | |
| Dal 02/10/2007 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 02/10/2007 | 48802 | 25631 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 10/10/2007 | 40470 | 26705 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Iglesias | 09/10/2007 | 4399 | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



L'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato è pervenuta alla **** Omissis **** seguito dei seguenti atti(Allegato 4.

- atto di compravendita del 02/10/2007, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 48802 volume 25631, trascritto in data 10/10/2007 - **** Omissis **** vende a **** Omissis **** piena

proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato.

- atto di compravendita del 15/11/2006, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 47162 volume 24286, trascritto in data 29/11/2006 - **** Omissis **** vende a **** Omissis **** piena

proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato.

L'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato è pervenuta alla **** Omissis **** seguito dei seguenti atti(Allegato 4)

- atto di vendita del 21/12/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45485 volume 23017, trascritto in data 18/01/2006 - Soggetto a favore **** Omissis **** soggetto contro **** Omissis ****.

- atto di Ricomposizione di terreni a seguito di lottizzazione del 28/12/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45525 volume 23042, trascritto in data 17/01/2006 - Soggetti a favore e contro**** Omissis ****.

Inoltre si allega(Allegato 4) il seguente atto:

- atto di vendita del 24/05/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45540 volume 22332, trascritto in data 30/05/2005.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Cagliari il 10/09/2007
Reg. gen. 36047 - Reg. part. 6916
Importo: € 5.250.000,00
Capitale: € 3.500.000,00
Data: 07/09/2007
N° repertorio: 48682
N° raccolta: 25536
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 162 del 18/01/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 2. Annotazione n. 163 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 621 del 24/02/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 4. Annotazione n. 622 del 24/02/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 1728 del 18/05/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 6. Annotazione n. 1729 del 18/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 1750 del 19/05/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 8. Annotazione n. 1751 del 19/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 2289 del 28/06/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 10. Annotazione n. 2290 del 28/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 11. Annotazione n. 3147 del 07/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 12. Annotazione n. 3148 del 07/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 13. Annotazione n. 3188 del 09/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 14. Annotazione n. 3189 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 15. Annotazione n. 3190 del 09/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 16. Annotazione n. 3191 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI



BENI) 17. Annotazione n. 3590 del 05/10/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 18. Annotazione n. 3591 del 05/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 19. Annotazione n. 4530 del 14/12/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 20. Annotazione n. 4531 del 14/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 21. Annotazione n. 792 del 25/02/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 22. Annotazione n. 793 del 25/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 23. Annotazione n. 2638 del 27/07/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 24. Annotazione n. 2639 del 27/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 25. Annotazione n. 4178 del 23/12/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 26. Annotazione n. 4179 del 23/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 27. Annotazione n. 4209 del 29/12/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 28. Annotazione n. 4210 del 29/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 29. Annotazione n. 2545 del 08/10/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) 30. Annotazione n. 2546 del 08/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 31. Annotazione n. 1923 del 03/09/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA) 32. Annotazione n. 1924 del 03/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Cagliari il 09/11/2007

Reg. gen. 44694 - Reg. part. 8652

Importo: € 5.000.000,00

Capitale: € 2.500.000,00

Rogante: ROSETTI GIOVANNI

Data: 07/11/2007

N° repertorio: 48975

N° raccolta: 25785

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1749 del 19/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 2926 del 13/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 3196 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 3861 del 21/10/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 5. Annotazione n. 3862 del 21/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Annotazione n. 4569 del 16/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 3849 del 24/11/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 8. Annotazione n. 628 del 05/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 963 del 12/04/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 10. Annotazione n. 2491 del 03/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 11. Annotazione n. 2895 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cagliari il 13/05/2021

Reg. gen. 14886 - Reg. part. 11134

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A SESTU (CA) - VIA CAGLIARI 280, EDIFICIO B, PIANO T

L'immobile sito in Sestu(CA) nella Via Cagliari 280, è parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari.(Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6).

Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile si trova nella zona sud-ovest di Sestu e si sviluppa su un livello, al piano terra, e al momento del sopralluogo è adibito a Ristorante-Pub, ed è così composto(Allegato 2 concessione edilizia e elaborati grafici):



portico, sala bar pub caffetteria, dispensa, zona bancone, antibagno, bagno personale, disimpegno e due bagni (Allegato 8 documentazione fotografica foto 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18).

CONFINI

L'immobile confina a nord con il subalterno 37, a est con la piazza G. M. Angioy, a ovest con vico III Cagliari e a sud con la via Cagliari.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Ristorante Pub Caffetteria | 90,75 mq | 110,00 mq | 1 | 110,00 mq | 3,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 110,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 110,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni (Allegato 8 documentazione fotografica).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 40 | 5535 | 38 | | C1 | 2 | 86 m ² | 107 | 639,58 | T | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (Allegato 1 visura e planimetria catastali e Allegato 2 concessione).

CRONISTORIA DATI CATASTALI



| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 07/08/2013 al 16/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 5535, Sub. 14 Categoria F3 |
| Dal 16/11/2017 al 06/08/2018 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 5535, Sub. 38 Categoria F3 |
| Dal 06/08/2018 al 11/04/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 5535, Sub. 38 Categoria C1 Cl.2, Cons. 86 m ² Superficie catastale 107 Rendita € 639,58 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (Allegato 1 visure e planimetrie catastali).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, ricade all'interno della Zona "B" - di Completamento Residenziale - B2 (Allegato)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi a nome di **** Omissis ****:

Concessioni Edilizie n. 218 del 20.07.2007 e n. 40 del 09.07.2010 (Fabbricato B).

In seguito sono state presentate allo sportello Suape le seguenti pratiche (Allegato 2):

-Codice univoco n.2037 del 13/11/2013 prot.18546, per "Frazionamento e fusione di due locali commerciali al piano terra e successivo ampliamento di quattro locali commerciali siti nella lottizzazione "I Giardini di Sestu".

-Codice univoco n° 4474 del 01.12.2017, SCIA per modifica degli spazi interni e per modifiche di prospetto.

-Codice univoco n° 4828 del 30.03.2018, SCIA in VARIANTE alla SCIA codice univoco n° 4474/2017 del 01.12.2017, per modifica degli spazi interne e per modifiche di prospetto.

-Codice univoco n. 5470 del 12/11/18 DICHIARAZIONE AGIBILITA' (Allegato 3).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale allegato all'ultimo titolo edilizio rilasciato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un fabbricato composto da piano interrato, piano rialzato, tre piani altri con copertura a tetto.

Le strutture di fondazione sono costituite da plinti con travi di collegamento alte 50 cm, chiuse lungo tutto il perimetro del fabbricato ed in corrispondenza delle murature perimetrali.

Le strutture portanti realizzate per sostenere i solai delle opere di cui sopra sono costituite da intelaiature di pilastri e travi in c.c.a. normale.

I solai sono del tipo misto con nervature in c.c.a. interasse di cm 50 ed elementi di alleggerimento in polistirolo.

Solai del tipo misto.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati.

Finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Infissi esterni in PVC. Pavimenti in grès. Porte interne in legno. Nella dispensa e nei bagni rivestimenti misti in grès. Coibentazione acustica interna a perimetro delle murature.

Impianti: Impianto idrico ed elettrico incassati nella muratura.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buone (Allegato 8 documentazione fotografica).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Sestu (CA) - via Cagliari 280, edificio B, piano T

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Al momento dei sopralluoghi l'immobile risulta occupato dalla società cooperativa **** Omissis ****, la quale vi esercita la propria attività di bar/pub in virtù di contratto di locazione stipulato con la società eseguita in data 14 novembre 2017 (data non certa in quanto risultante da scrittura privata non autenticata, dunque, anteriormente all'atto di pignoramento, con canone concordato pari ad euro 1.000,00 mensili per i primi sei anni, e ad euro 1.200,00 mensili dopo il sesto anno di locazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si allega alla presente documentazione fornita dall'amministratore di Condominio dello stabile di cui è parte il bene sottoposto ad esecuzione (Allegato 7 estratto conto e prospetto quote condominiali) nella quale viene indicato che il debito per l'esercizio alla data 08.04.2024 è pari a € 1.310,85.

LOTTO 3

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/12/2005 | **** Omissis **** | Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 21/12/2005 | 45485 | 23017 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 18/01/2006 | 1625 | 1123 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Iglesias | 18/01/2006 | 70 | | | |
| Dal 28/12/2005 | **** Omissis **** | Ricomposizione di terreni a seguito di lottizzazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 28/12/2005 | 45525 | 23042 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 17/01/2006 | 1426 | 1010 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |



| | | | | | |
|----------------|-------------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Iglesias | 30/12/2005 | 1706 | |
| Dal 15/11/2006 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 15/11/2006 | 47162 | 24286 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 29/11/2006 | 48876 | 32489 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Iglesias | 28/11/2006 | 3592 | | | |
| Dal 02/10/2007 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 02/10/2007 | 48802 | 25631 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 10/10/2007 | 40470 | 26705 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Iglesias | 09/10/2007 | 4399 | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato è pervenuta alla **** Omissis **** seguito dei seguenti atti (Allegato 4).

- atto di compravendita del 02/10/2007, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 48802 volume 25631, trascritto in data 10/10/2007 - **** Omissis **** vende a **** Omissis **** piena

proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato.

- atto di compravendita del 15/11/2006, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 47162 volume 24286, trascritto in data 29/11/2006 - **** Omissis **** vende a **** Omissis **** piena

proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato.



L'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato è pervenuta alla **** Omissis **** seguito dei seguenti atti(Allegato 4)

- atto di vendita del 21/12/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45485 volume 23017, trascritto in data 18/01/2006 - Soggetto a favore **** Omissis **** soggetto contro **** Omissis ****.

- atto di Ricomposizione di terreni a seguito di lottizzazione del 28/12/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45525 volume 23042, trascritto in data 17/01/2006 - Soggetti a favore e contro**** Omissis ****.

Inoltre si allega(Allegato 4) il seguente atto:

- atto di vendita del 24/05/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45540 volume 22332, trascritto in data 30/05/2005.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Cagliari il 10/09/2007
Reg. gen. 36047 - Reg. part. 6916
Importo: € 5.250.000,00
Capitale: € 3.500.000,00
Data: 07/09/2007
N° repertorio: 48682
N° raccolta: 25536
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 162 del 18/01/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 2. Annotazione n. 163 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 621 del 24/02/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 4. Annotazione n. 622 del 24/02/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 1728 del 18/05/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 6. Annotazione n. 1729 del 18/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 1750 del 19/05/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 8. Annotazione n. 1751 del 19/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 2289 del 28/06/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 10. Annotazione n. 2290 del 28/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 11. Annotazione n. 3147 del 07/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 12. Annotazione n. 3148 del 07/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 13. Annotazione n. 3188 del 09/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 14. Annotazione n. 3189 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 15. Annotazione n. 3190 del 09/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 16. Annotazione n. 3191 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 17. Annotazione n. 3590 del 05/10/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 18. Annotazione n. 3591 del 05/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 19. Annotazione n. 4530 del 14/12/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 20. Annotazione n. 4531 del 14/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 21. Annotazione n. 792 del 25/02/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 22. Annotazione n. 793 del 25/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 23. Annotazione n. 2638 del 27/07/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 24. Annotazione n. 2639 del 27/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 25. Annotazione n. 4178 del 23/12/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 26. Annotazione n. 4179 del 23/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 27. Annotazione n. 4209 del 29/12/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 28. Annotazione n. 4210 del 29/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 29. Annotazione n. 2545 del 08/10/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) 30. Annotazione n. 2546 del 08/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 31. Annotazione n. 1923 del 03/09/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA) 32. Annotazione n. 1924 del 03/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Cagliari il 09/11/2007
Reg. gen. 44694 - Reg. part. 8652
Importo: € 5.000.000,00
Capitale: € 2.500.000,00
Rogante: ROSETTI GIOVANNI
Data: 07/11/2007
N° repertorio: 48975
N° raccolta: 25785
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1749 del 19/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2926 del 13/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 3196 del
09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 3861 del 21/10/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
5. Annotazione n. 3862 del 21/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Annotazione n. 4569 del
16/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 3849 del 24/11/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 628 del 05/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 963 del 12/04/2012
(RESTRIZIONE DI BENI) 10. Annotazione n. 2491 del 03/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 11.
Annotazione n. 2895 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Cagliari il 13/05/2021
Reg. gen. 14886 - Reg. part. 11134

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SESTU (CA) - VIA CAGLIARI ANGOLO VIA EUROPA, EDIFICIO A, PIANO S1 - T

L'immobile sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano(Fabbricato A) a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari.(Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6).

Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile si trova nella zona sud di Sestu e si sviluppa su due livelli, al piano interrato e al piano terra.

Al momento dei sopralluoghi, l'immobile si presentava nella condizione di cantiere abbandonato e con le lavorazioni non completate e così composto(Allegato 8 documentazione fotografica foto 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18):

al piano interrato:

rampa d'accesso dalla via Europa civico 1B e locale unico e vani scale e ascensore.

al piano terra:

portico e locale commerciale unico(Allegato 3 planimetria ricostruita).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.

Custode delle chiavi: IVG custode nominato



CONFINI

L'immobile confina a nord con via Asia, a est con via Europa, a sud con piazza G. M. Angioy e a est con il subalterno 37

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Locale commerciale | 260,00 mq | 280,00 mq | 1 | 280,00 mq | 3,00 m | T |
| Locale di deposito | 1200,00 mq | 1250,00 mq | 0,20 | 250,00 mq | 3,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 530,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 530,00 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi mediocri (Allegato 8 documentazione fotografica).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 40 | 5486 | 66 | | F3 | | | | | | | |

Corrispondenza catastale

Al momento dei sopralluoghi, l'immobile si presentava nella condizione di cantiere abbandonato e con le lavorazioni non completate. La categoria catastale è F3, unità in corso di costruzione. Per quanto concerne la conversione in un'altra categoria tra quelle che identificano l'immobile come rifinito, chiaramente, questa avverrà nel momento in cui l'immobile verrà completato in ogni sua parte e la categoria definitiva sarà quella pertinente alla tipologia indicata nell'elaborato progettuale concessionato.

Pertanto non è stata rinvenuta una planimetria catastale. L'immobile è rappresentato nell'elaborato planimetrico (Allegato 1)



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/2016 al 11/04/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 5486, Sub. 66 Categoria F3 Piano S1 - T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, ricade all'interno della Zona "B" - di Completamento Residenziale - B2(Allegato)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi a nome di **** Omissis ****:

Concessioni Edilizie n. 139 dell'11.10.2006 e n. 51 del 16.10.2009(Allegato 2) (Fabbricato A).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Al momento dei sopralluoghi, l'immobile si presentava nella condizione di cantiere abbandonato e con le lavorazioni non completate e così composto:

al piano interrato:

rampa d'accesso dalla via Europa civico 1B e locale unico e vani scale e ascensore.

al piano terra:

portico e locale commerciale unico(Allegato 3 planimetria ricostruita).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo elaborato progettuale concesso, ad eccezione delle partizioni interne che dovranno ancora essere realizzate in quanto l'immobile, al momento dei sopralluoghi, si presentava nella condizione di cantiere abbandonato e con le lavorazioni interne non completate e quindi passibile di stati evolutivi.



Si segnala che al piano interrato l'immobile è comunicante con il subalterno 37 (Allegato 8 documentazione fotografica).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un fabbricato composto da piano interrato, piano rialzato, tre piani altri con copertura a tetto.

Le strutture di fondazione sono costituite da plinti con travi di collegamento alte 50 cm, chiuse lungo tutto il perimetro del fabbricato ed in corrispondenza delle murature perimetrali.

Le strutture portanti realizzate per sostenere i solai delle opere di cui sopra sono costituite da intelaiature di pilastri e travi in c.c.a. normale.

I solai sono del tipo misto con nervature in c.c.a. interasse di cm 50 ed elementi di alleggerimento in polistirolo.

Solai del tipo misto.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati. Infissi esterni del tipo a serranda.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi mediocri (Allegato 8 documentazione fotografica).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sestu (CA) - via Cagliari angolo via Europa, edificio A, piano S1 - T

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Si allega alla presente documentazione fornita dall'amministratore di Condominio dello stabile di cui è parte il bene sottoposto ad esecuzione (Allegato 7 estratto conto e prospetto quote condominiali) nella quale viene indicato che il debito per l'esercizio alla data 08.04.2024 è pari a € 362,08.

LOTTO 4

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/12/2005 | **** Omissis **** | Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 21/12/2005 | 45485 | 23017 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 18/01/2006 | 1625 | 1123 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Iglesias | 21/12/2005 | 70 | | | |
| Dal 28/12/2005 | **** Omissis **** | Ricomposizione di terreni a seguito di lottizzazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 28/12/2005 | 45525 | 23042 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 17/01/2006 | 1426 | 1010 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Iglesias | 30/12/2005 | 1706 | | | |
| Dal 15/11/2006 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 15/11/2006 | 47162 | 24286 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 29/11/2006 | 48876 | 32489 |
| Registrazione | | | | | |



| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|-----------------------|-------------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Iglesias | 28/11/2006 | 3592 | |
| Dal 02/10/2007 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 02/10/2007 | 48802 | 25631 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 10/10/2007 | 40470 | 26705 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Iglesias | 09/10/2007 | 4399 | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato è pervenuta alla **** Omissis **** seguito dei seguenti atti(Allegato 4.

- atto di compravendita del 02/10/2007, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 48802 volume 25631, trascritto in data 10/10/2007 - **** Omissis **** vende a **** Omissis **** piena

proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato.

- atto di compravendita del 15/11/2006, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 47162 volume 24286, trascritto in data 29/11/2006 - **** Omissis **** vende a **** Omissis **** piena

proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato.

L'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato è pervenuta alla **** Omissis **** seguito dei seguenti atti(Allegato 4)

- atto di vendita del 21/12/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45485 volume 23017, trascritto in data 18/01/2006 - Soggetto a favore **** Omissis **** soggetto contro **** Omissis ****.

- atto di Ricomposizione di terreni a seguito di lottizzazione del 28/12/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45525 volume 23042, trascritto in data 17/01/2006 - Soggetti a favore e contro**** Omissis ****.

Inoltre si allega(Allegato 4) il seguente atto:



- atto di vendita del 24/05/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45540 volume 22332, trascritto in data 30/05/2005.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Cagliari il 10/09/2007
Reg. gen. 36047 - Reg. part. 6916
Importo: € 5.250.000,00
Capitale: € 3.500.000,00
Data: 07/09/2007
N° repertorio: 48682
N° raccolta: 25536
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 162 del 18/01/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 2. Annotazione n. 163 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 621 del 24/02/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 4. Annotazione n. 622 del 24/02/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 1728 del 18/05/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 6. Annotazione n. 1729 del 18/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 1750 del 19/05/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 8. Annotazione n. 1751 del 19/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 2289 del 28/06/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 10. Annotazione n. 2290 del 28/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 11. Annotazione n. 3147 del 07/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 12. Annotazione n. 3148 del 07/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 13. Annotazione n. 3188 del 09/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 14. Annotazione n. 3189 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 15. Annotazione n. 3190 del 09/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 16. Annotazione n. 3191 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 17. Annotazione n. 3590 del 05/10/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 18. Annotazione n. 3591 del 05/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 19. Annotazione n. 4530 del 14/12/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 20. Annotazione n. 4531 del 14/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 21. Annotazione n. 792 del 25/02/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 22. Annotazione n. 793 del 25/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 23. Annotazione n. 2638 del 27/07/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 24. Annotazione n. 2639 del 27/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 25. Annotazione n. 4178 del 23/12/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 26. Annotazione n. 4179 del 23/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 27. Annotazione n. 4209 del 29/12/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 28. Annotazione n. 4210 del 29/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 29. Annotazione n. 2545 del 08/10/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) 30. Annotazione n. 2546 del 08/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 31. Annotazione n. 1923 del 03/09/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA) 32. Annotazione n. 1924 del 03/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Cagliari il 09/11/2007
Reg. gen. 44694 - Reg. part. 8652
Importo: € 5.000.000,00
Capitale: € 2.500.000,00
Rogante: ROSETTI GIOVANNI
Data: 07/11/2007
N° repertorio: 48975
N° raccolta: 25785
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1749 del 19/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 2926 del 13/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 3196 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 3861 del 21/10/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)



5. Annotazione n. 3862 del 21/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Annotazione n. 4569 del 16/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 3849 del 24/11/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 8. Annotazione n. 628 del 05/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 963 del 12/04/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 10. Annotazione n. 2491 del 03/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 11. Annotazione n. 2895 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Cagliari il 13/05/2021
Reg. gen. 14886 - Reg. part. 11134

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SESTU (CA) - VIA CAGLIARI E VIA ASIA ANGOLO VICO III CAGLIARI, EDIFICIO B, PIANO S1 -T

L'immobile sito in Sestu(CA) nella Via Cagliari e via Asia angolo vico III Cagliari, è parte di un edificio pluripiano(Fabbricato B) a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari

Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile si trova nella zona sud di Sestu e si sviluppa su due livelli, al piano interrato e al piano terra(Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6).

Al momento dei sopralluoghi, l'immobile si presentava nella condizione di cantiere abbandonato(Allegato 8 documentazione fotografica foto 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16) e con le lavorazioni non completate e così composto:

al piano interrato:

rampa d'accesso dalla vico III Cagliari e locale unico e vani scale e ascensore.

al piano terra:

portico e locale commerciale unico(Allegato 3 planimetria ricostruita).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.

Custode delle chiavi: IVG custode nominato

CONFINI

L'immobile confina a nord, est e ovest con altro immobile e a sud con la via Cagliari.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzional e | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| | | | | | | |



| | | | | | | |
|--|-----------|-----------|------|------------------|----------|----|
| Locale commerciale | 290,00 mq | 310,00 mq | 1 | 310,00 mq | 3,00 m | T |
| Locale di deposito | 790,00 mq | 820,00 mq | 0,20 | 164,00 mq | 3,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 474,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 474,00 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi mediocri (Allegato 8 documentazione fotografica).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 40 | 5535 | 37 | | F3 | | | | | S1 - T | |

Corrispondenza catastale

Al momento dei sopralluoghi, l'immobile si presentava nella condizione di cantiere abbandonato e con le lavorazioni non completate. La categoria catastale è F3, unità in corso di costruzione. Per quanto concerne la conversione in un'altra categoria tra quelle che identificano l'immobile come rifinito, chiaramente, questa avverrà nel momento in cui l'immobile verrà completato in ogni sua parte e la categoria definitiva sarà quella pertinente alla tipologia indicata nell'elaborato progettuale concessionato.

Pertanto non è stata rinvenuta una planimetria catastale. L'immobile è rappresentato nell'elaborato planimetrico (Allegato 1)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 14/04/2010 al 16/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 5535, Sub. 14 Categoria F3 |
| Dal 16/11/2017 al 11/04/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 5535, Sub. 37 Categoria F3 |



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, ricade all'interno della Zona "B" - di Completamento Residenziale - B2(Allegato 8)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi a nome di **** Omissis ****:

Concessioni Edilizie n. 218 del 20.07.2007 e n. 40 del 09.07.2010 (Fabbricato B).

In seguito sono state presentate allo sportello Suape le seguenti pratiche(Allegato 2):

-Codice univoco n.2037 del 13/11/2013 prot.18546, per "Frazionamento e fusione di due locali commerciali al piano terra e successivo ampliamento di quattro locali commerciali siti nella lottizzazione "I Giardini di Sestu".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Al momento dei sopralluoghi, l'immobile si presentava nella condizione di cantiere abbandonato e con le lavorazioni non completate e così composto:

al piano interrato:

rampa d'accesso dalla vico III Cagliari e locale unico e vani scale e ascensore.

al piano terra:

portico e locale commerciale unico(Allegato 3 planimetria ricostruita).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo elaborato progettuale concessionato, ad eccezione delle partizioni interne che dovranno ancora essere realizzate in quanto l'immobile, al momento dei sopralluoghi, si presentava nella condizione di cantiere abbandonato e con le lavorazioni interne non completate e quindi passibile di stati evolutivi.



Si segnala che al piano interrato l'immobile è comunicante con il subalterno 66 (Allegato 8 documentazione fotografica).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un fabbricato composto da piano interrato, piano rialzato, tre piani altri con copertura a tetto.

Le strutture di fondazione sono costituite da plinti con travi di collegamento alte 50 cm, chiuse lungo tutto il perimetro del fabbricato ed in corrispondenza delle murature perimetrali.

Le strutture portanti realizzate per sostenere i solai delle opere di cui sopra sono costituite da intelaiature di pilastri e travi in c.c.a. normale.

I solai sono del tipo misto con nervature in c.c.a. interasse di cm 50 ed elementi di alleggerimento in polistirolo.

Solai del tipo misto.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati. Infissi esterni del tipo a serranda.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi mediocri (Allegato 8 documentazione fotografica).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Sestu (CA) - Via Cagliari e via Asia angolo vico III Cagliari, edificio B, piano S1 -T

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Si allega alla presente documentazione fornita dall'amministratore di Condominio dello stabile di cui è parte il bene sottoposto ad esecuzione (Allegato 7 estratto conto e prospetto quote condominiali) nella quale viene indicato che il debito per l'esercizio alla data 08.04.2024 è pari a € 626,63.

LOTTO 5

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/12/2005 | **** Omissis **** | Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 21/12/2005 | 45485 | 23017 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 18/01/2006 | 1625 | 1123 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Iglesias | 21/12/2005 | 70 | |
| Dal 28/12/2005 | **** Omissis **** | Ricomposizione di terreni a seguito di lottizzazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 28/12/2005 | 45525 | 23042 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 17/01/2006 | 1426 | 1010 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Iglesias | 30/12/2005 | 1706 | |
| Dal 15/11/2006 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 15/11/2006 | 47162 | 24286 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 29/11/2006 | 48876 | 32489 |
| | | Registrazione | | | |



| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|-----------------------|-------------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Iglesias | 28/11/2006 | 3592 | |
| Dal 02/10/2007 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 02/10/2007 | 48802 | 25631 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 10/10/2007 | 40470 | 26705 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Iglesias | 09/10/2007 | 4399 | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato è pervenuta alla **** Omissis **** seguito dei seguenti atti(Allegato 4.

- atto di compravendita del 02/10/2007, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 48802 volume 25631, trascritto in data 10/10/2007 - **** Omissis **** vende a **** Omissis **** piena

proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato.

- atto di compravendita del 15/11/2006, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 47162 volume 24286, trascritto in data 29/11/2006 - **** Omissis **** vende a **** Omissis **** piena

proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato.

L'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato è pervenuta alla **** Omissis **** seguito dei seguenti atti(Allegato 4)

- atto di vendita del 21/12/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45485 volume 23017, trascritto in data 18/01/2006 - Soggetto a favore **** Omissis **** soggetto contro **** Omissis ****.

- atto di Ricomposizione di terreni a seguito di lottizzazione del 28/12/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45525 volume 23042, trascritto in data 17/01/2006 - Soggetti a favore e contro**** Omissis ****.

Inoltre si allega(Allegato 4) il seguente atto:



- atto di vendita del 24/05/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45540 volume 22332, trascritto in data 30/05/2005.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Cagliari il 10/09/2007
Reg. gen. 36047 - Reg. part. 6916
Importo: € 5.250.000,00
Capitale: € 3.500.000,00
Data: 07/09/2007
N° repertorio: 48682
N° raccolta: 25536
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 162 del 18/01/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 2. Annotazione n. 163 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 621 del 24/02/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 4. Annotazione n. 622 del 24/02/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 1728 del 18/05/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 6. Annotazione n. 1729 del 18/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 1750 del 19/05/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 8. Annotazione n. 1751 del 19/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 2289 del 28/06/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 10. Annotazione n. 2290 del 28/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 11. Annotazione n. 3147 del 07/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 12. Annotazione n. 3148 del 07/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 13. Annotazione n. 3188 del 09/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 14. Annotazione n. 3189 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 15. Annotazione n. 3190 del 09/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 16. Annotazione n. 3191 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 17. Annotazione n. 3590 del 05/10/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 18. Annotazione n. 3591 del 05/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 19. Annotazione n. 4530 del 14/12/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 20. Annotazione n. 4531 del 14/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 21. Annotazione n. 792 del 25/02/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 22. Annotazione n. 793 del 25/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 23. Annotazione n. 2638 del 27/07/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 24. Annotazione n. 2639 del 27/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 25. Annotazione n. 4178 del 23/12/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 26. Annotazione n. 4179 del 23/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 27. Annotazione n. 4209 del 29/12/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 28. Annotazione n. 4210 del 29/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 29. Annotazione n. 2545 del 08/10/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) 30. Annotazione n. 2546 del 08/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 31. Annotazione n. 1923 del 03/09/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA) 32. Annotazione n. 1924 del 03/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Cagliari il 09/11/2007
Reg. gen. 44694 - Reg. part. 8652
Importo: € 5.000.000,00
Capitale: € 2.500.000,00
Rogante: ROSETTI GIOVANNI
Data: 07/11/2007
N° repertorio: 48975
N° raccolta: 25785
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1749 del 19/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 2926 del 13/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 3196 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 3861 del 21/10/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)



5. Annotazione n. 3862 del 21/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Annotazione n. 4569 del 16/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 3849 del 24/11/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 8. Annotazione n. 628 del 05/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 963 del 12/04/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 10. Annotazione n. 2491 del 03/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 11. Annotazione n. 2895 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Cagliari il 13/05/2021
Reg. gen. 14886 - Reg. part. 11134

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A SESTU (CA) - VIA ASIA 1, EDIFICIO A, PIANO T

L'immobile è un posto auto scoperto, sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari.(Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6).

Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale nella zona sud di Sestu, L'immobile si trova al piano terra, ad esso si accede dalla via Asia, civico 1, tramite il cancello carrabile e al civico 3 tramite il cancello pedonale (Allegato 8 documentazione fotografica foto 7 e 8).

Si precisa che al momento del sopralluoghi il tracciamento dei confini del posto auto appariva scolorito e poco visibile.

CONFINI

L'immobile confina a nord con via Asia, a est e a sud con il subalterno 50 (spazio di manovra) e a ovest con il subalterno 40.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Posto auto scoperto | 11,00 mq | 11,00 mq | 0,20 | 2,20 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 2,20 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 2,20 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO



Si precisa che al momento del sopralluoghi il tracciamento dei confini del posto auto appariva scolorito e poco visibile.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 40 | 5486 | 39 | | C6 | 1 | 11mq | 11 | 23,86 | T | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 23/09/2009 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 5486, Sub. 39 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11mq Rendita € 23,86 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 11/04/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 5486, Sub. 39 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11mq Superficie catastale 11 Rendita € 23,86 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, ricade all'interno della Zona "B" - di Completamento Residenziale - B2(Allegato)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato edificato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi a nome di **** Omissis ****:

Concessioni Edilizie n. 139 dell'11.10.2006 e n. 51 del 16.10.2009(Allegato 2) (Fabbricato A).



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione sebbene al momento del sopralluogo il tracciamento dei confini del posto auto appariva scolorito e poco visibile (allegato 8 documentazione fotografica).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un fabbricato composto da piano interrato, piano rialzato, tre piani altri con copertura a tetto.

Le strutture di fondazione sono costituite da plinti con travi di collegamento alte 50 cm, chiuse lungo tutto il perimetro del fabbricato ed in corrispondenza delle murature perimetrali.

Le strutture portanti realizzate per sostenere i solai delle opere di cui sopra sono costituite da intelaiature di pilastri e travi in c.c.a. normale.

I solai sono del tipo misto con nervature in c.c.a. interasse di cm 50 ed elementi di alleggerimento in polistirolo.

Solai del tipo misto.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati.

Pavimentazione carrabile per esterno in battuto di calcestruzzo. Accesso carrabile da cancello con sistema di apertura-chiusura automatizzato.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi sufficienti (Allegato 8 documentazione fotografica).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si allega alla presente documentazione fornita dall'amministratore di Condominio dello stabile di cui è parte il bene sottoposto ad esecuzione(Allegato 7 estratto conto e prospetto quote condominiali) nella quale viene indicato che il credito per l'esercizio alla data 08.04.2024 è pari a € 7,73.

LOTTO 6

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/12/2005 | **** Omissis **** | Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 21/12/2005 | 45485 | 23017 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 18/01/2006 | 1625 | 1123 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Iglesias | 21/12/2005 | 70 | | | |
| Dal 28/12/2005 | **** Omissis **** | Ricomposizione di terreni a seguito di lottizzazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 28/12/2005 | 45525 | 23042 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 17/01/2006 | 1426 | 1010 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Iglesias | 30/12/2005 | 1706 | | | |
| Dal 15/11/2006 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 15/11/2006 | 47162 | 24286 |
| Trascrizione | | | | | |



| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Cagliari | 29/11/2006 | 48876 | 32489 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Iglesias | 28/11/2006 | 3592 | |
| Dal 02/10/2007 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 02/10/2007 | 48802 | 25631 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 10/10/2007 | 40470 | 26705 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Iglesias | 09/10/2007 | 4399 | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato è pervenuta alla **** Omissis **** seguito dei seguenti atti(Allegato 4.

- atto di compravendita del 02/10/2007, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 48802 volume 25631, trascritto in data 10/10/2007 - **** Omissis **** vende a **** Omissis **** piena

proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato.

- atto di compravendita del 15/11/2006, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 47162 volume 24286, trascritto in data 29/11/2006 - **** Omissis **** vende a **** Omissis **** piena

proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato.

L'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato è pervenuta alla **** Omissis **** seguito dei seguenti atti(Allegato 4)

- atto di vendita del 21/12/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45485 volume 23017, trascritto in data 18/01/2006 - Soggetto a favore **** Omissis **** soggetto contro **** Omissis ****.



- atto di Ricomposizione di terreni a seguito di lottizzazione del 28/12/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45525 volume 23042, trascritto in data 17/01/2006 - Soggetti a favore e contro**** Omissis ****.

Inoltre si allega (Allegato 4) il seguente atto:

- atto di vendita del 24/05/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45540 volume 22332, trascritto in data 30/05/2005.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Cagliari il 10/09/2007
Reg. gen. 36047 - Reg. part. 6916
Importo: € 5.250.000,00
Capitale: € 3.500.000,00
Data: 07/09/2007
N° repertorio: 48682
N° raccolta: 25536
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 162 del 18/01/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 2. Annotazione n. 163 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 621 del 24/02/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 4. Annotazione n. 622 del 24/02/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 1728 del 18/05/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 6. Annotazione n. 1729 del 18/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 1750 del 19/05/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 8. Annotazione n. 1751 del 19/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 2289 del 28/06/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 10. Annotazione n. 2290 del 28/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 11. Annotazione n. 3147 del 07/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 12. Annotazione n. 3148 del 07/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 13. Annotazione n. 3188 del 09/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 14. Annotazione n. 3189 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 15. Annotazione n. 3190 del 09/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 16. Annotazione n. 3191 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 17. Annotazione n. 3590 del 05/10/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 18. Annotazione n. 3591 del 05/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 19. Annotazione n. 4530 del 14/12/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 20. Annotazione n. 4531 del 14/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 21. Annotazione n. 792 del 25/02/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 22. Annotazione n. 793 del 25/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 23. Annotazione n. 2638 del 27/07/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 24. Annotazione n. 2639 del 27/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 25. Annotazione n. 4178 del 23/12/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 26. Annotazione n. 4179 del 23/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 27. Annotazione n. 4209 del 29/12/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 28. Annotazione n. 4210 del 29/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 29. Annotazione n. 2545 del 08/10/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) 30. Annotazione n. 2546 del 08/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 31. Annotazione n. 1923 del 03/09/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA) 32. Annotazione n. 1924 del 03/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Cagliari il 09/11/2007
Reg. gen. 44694 - Reg. part. 8652
Importo: € 5.000.000,00
Capitale: € 2.500.000,00
Rogante: ROSETTI GIOVANNI



Data: 07/11/2007

N° repertorio: 48975

N° raccolta: 25785

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1749 del 19/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 2926 del 13/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 3196 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 3861 del 21/10/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 5. Annotazione n. 3862 del 21/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Annotazione n. 4569 del 16/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 3849 del 24/11/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 8. Annotazione n. 628 del 05/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 963 del 12/04/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 10. Annotazione n. 2491 del 03/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 11. Annotazione n. 2895 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cagliari il 13/05/2021

Reg. gen. 14886 - Reg. part. 11134

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A SESTU (CA) - VIA ASIA 1, EDIFICIO A, PIANO T

L'immobile è un posto auto, sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari.(Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3 , 4, 5 e 6).

Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale nella zona sud di Sestu, L'immobile si trova al piano terra, ad esso si accede dalla via Asia, civico 1, tramite il cancello carrabile e al civico 3 tramite il cancello pedonale (Allegato 8 documentazione fotografica foto 7 e 8).

CONFINI

L'immobile confina a nord con via Asia, a est con il subalterno 39, a sud con il subalterno 50 (spazio di manovra) e a ovest con il subalterno 41.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Posto auto scoperto | 11,00 mq | 11,00 mq | 0,20 | 2,20 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 2,20 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 2,20 mq | | |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi sufficienti (Allegato 8 documentazione fotografica).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 40 | 5486 | 40 | | C6 | 1 | 11mq | 11 | 23,86 | T | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 23/09/2009 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 5486, Sub. 40 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11mq Rendita € 23,86 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 11/04/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 5486, Sub. 40 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11mq Superficie catastale 11 Rendita € 23,86 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, ricade all'interno della Zona "B" - di Completamento Residenziale - B2 (Allegato 8)

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato edificato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi a nome di **** Omissis ****:

Concessioni Edilizie n. 139 dell'11.10.2006 e n. 51 del 16.10.2009 (Fabbricato A).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione sebbene al momento del sopralluoghi il tracciamento dei confini del posto auto appariva scolorito e poco visibile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un fabbricato composto da piano interrato, piano rialzato, tre piani altri con copertura a tetto.

Le strutture di fondazione sono costituite da plinti con travi di collegamento alte 50 cm, chiuse lungo tutto il perimetro del fabbricato ed in corrispondenza delle murature perimetrali.

Le strutture portanti realizzate per sostenere i solai delle opere di cui sopra sono costituite da intelaiature di pilastri e travi in c.c.a. normale.

I solai sono del tipo misto con nervature in c.c.a. interasse di cm 50 ed elementi di alleggerimento in polistirolo.

Solai del tipo misto.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati.

Pavimentazione carrabile per esterno in battuto di calcestruzzo. Accesso carrabile da cancello con sistema di apertura-chiusura automatizzato.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi sufficienti (Allegato 8 documentazione fotografica).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si allega alla presente documentazione fornita dall'amministratore di Condominio dello stabile di cui è parte il bene sottoposto ad esecuzione(Allegato 7 estratto conto e prospetto quote condominiali) nella quale viene indicato che il credito per l'esercizio alla data 08.04.2024 è pari a € 7,73.

LOTTO 7

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/12/2005 | **** Omissis **** | Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 21/12/2005 | 45485 | 23017 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 18/01/2006 | 1625 | 1123 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Iglesias | 21/12/2005 | 70 | |
| Dal 28/12/2005 | **** Omissis **** | Ricomposizione di terreni a seguito di lottizzazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 28/12/2005 | 45525 | 23042 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 17/01/2006 | 1426 | 1010 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Iglesias | 30/12/2005 | 1706 | |
| Dal 15/11/2006 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 15/11/2006 | 47162 | 24286 |



| | | Trascrizione | | | |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 29/11/2006 | 48876 | 32489 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Iglesias | 28/11/2006 | 3592 | |
| Dal 02/10/2007 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 02/10/2007 | 48802 | 25631 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 10/10/2007 | 40470 | 26705 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Iglesias | 09/10/2007 | 4399 | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato è pervenuta alla **** Omissis **** seguito dei seguenti atti (Allegato 4).

- atto di compravendita del 02/10/2007, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 48802 volume 25631, trascritto in data 10/10/2007 - **** Omissis **** vende a **** Omissis **** piena

proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato.

- atto di compravendita del 15/11/2006, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 47162 volume 24286, trascritto in data 29/11/2006 - **** Omissis **** vende a **** Omissis **** piena

proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato.

L'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato è pervenuta alla **** Omissis **** seguito dei seguenti atti (Allegato 4)

- atto di vendita del 21/12/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45485 volume 23017, trascritto in data 18/01/2006 - Soggetto a favore **** Omissis **** soggetto contro **** Omissis ****.



- atto di Ricomposizione di terreni a seguito di lottizzazione del 28/12/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45525 volume 23042, trascritto in data 17/01/2006 - Soggetti a favore e contro**** Omissis ****.

Inoltre si allega (Allegato 4) il seguente atto:

- atto di vendita del 24/05/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45540 volume 22332, trascritto in data 30/05/2005.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Cagliari il 10/09/2007
Reg. gen. 36047 - Reg. part. 6916
Importo: € 5.250.000,00
Capitale: € 3.500.000,00
Data: 07/09/2007
N° repertorio: 48682
N° raccolta: 25536
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 162 del 18/01/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 2. Annotazione n. 163 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 621 del 24/02/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 4. Annotazione n. 622 del 24/02/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 1728 del 18/05/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 6. Annotazione n. 1729 del 18/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 1750 del 19/05/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 8. Annotazione n. 1751 del 19/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 2289 del 28/06/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 10. Annotazione n. 2290 del 28/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 11. Annotazione n. 3147 del 07/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 12. Annotazione n. 3148 del 07/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 13. Annotazione n. 3188 del 09/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 14. Annotazione n. 3189 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 15. Annotazione n. 3190 del 09/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 16. Annotazione n. 3191 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 17. Annotazione n. 3590 del 05/10/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 18. Annotazione n. 3591 del 05/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 19. Annotazione n. 4530 del 14/12/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 20. Annotazione n. 4531 del 14/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 21. Annotazione n. 792 del 25/02/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 22. Annotazione n. 793 del 25/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 23. Annotazione n. 2638 del 27/07/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 24. Annotazione n. 2639 del 27/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 25. Annotazione n. 4178 del 23/12/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 26. Annotazione n. 4179 del 23/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 27. Annotazione n. 4209 del 29/12/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 28. Annotazione n. 4210 del 29/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 29. Annotazione n. 2545 del 08/10/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) 30. Annotazione n. 2546 del 08/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 31. Annotazione n. 1923 del 03/09/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA) 32. Annotazione n. 1924 del 03/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Cagliari il 09/11/2007
Reg. gen. 44694 - Reg. part. 8652
Importo: € 5.000.000,00
Capitale: € 2.500.000,00
Rogante: ROSETTI GIOVANNI



Data: 07/11/2007

N° repertorio: 48975

N° raccolta: 25785

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1749 del 19/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 2926 del 13/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 3196 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 3861 del 21/10/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 5. Annotazione n. 3862 del 21/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Annotazione n. 4569 del 16/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 3849 del 24/11/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 8. Annotazione n. 628 del 05/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 963 del 12/04/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 10. Annotazione n. 2491 del 03/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 11. Annotazione n. 2895 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cagliari il 13/05/2021

Reg. gen. 14886 - Reg. part. 11134

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A SESTU (CA) - VIA ASIA 1, EDIFICIO A, PIANO T

L'immobile è un posto auto, sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari(Allegato 9 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6).

Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale nella zona sud di Sestu, L'immobile si trova al piano terra, ad esso si accede dalla via Asia, civico 1, tramite il cancello carrabile e al civico 3 tramite il cancello pedonale (Allegato 9 documentazione fotografica foto 7 e 8).

CONFINI

L'immobile confina a nord con via Asia, a est con il subalterno 40, a sud con il subalterno 50 (spazio di manovra) e a ovest con il subalterno 42.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Posto auto scoperto | 15,00 mq | 15,00 mq | 0,20 | 3,00 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 3,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 3,00 mq | | |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi sufficienti (Allegato 9 documentazione fotografica).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 40 | 5486 | 41 | | C6 | 1 | 15mq | 15 | 32,54 | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 23/09/2009 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 5486, Sub. 41 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15mq Rendita € 32,54 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 11/04/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 5486, Sub. 41 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15mq Superficie catastale 11 Rendita € 32,54 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, ricade all'interno della Zona "B" - di Completamento Residenziale - B2 (Allegato)

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile è stato edificato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi a nome di **** Omissis ****:

Concessioni Edilizie n. 139 dell'11.10.2006 e n. 51 del 16.10.2009 (Allegato 2)(Fabbricato A).

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione sebbene al momento del sopralluoghi il tracciamento dei confini del posto auto appariva scolorito e poco visibile, appare evidente un tracciamento ridotto in larghezza rispetto a quanto indicato nell'ultimo elaborato progettuale concessionato e nella planimetria catastale(Allegato 2 e Allegato 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un fabbricato composto da piano interrato, piano rialzato, tre piani altri con copertura a tetto.

Le strutture di fondazione sono costituite da plinti con travi di collegamento alte 50 cm, chiuse lungo tutto il perimetro del fabbricato ed in corrispondenza delle murature perimetrali.

Le strutture portanti realizzate per sostenere i solai delle opere di cui sopra sono costituite da intelaiature di pilastri e travi in c.c.a. normale.

I solai sono del tipo misto con nervature in c.c.a. interasse di cm 50 ed elementi di alleggerimento in polistirolo.

Solai del tipo misto.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati.

Pavimentazione carrabile per esterno in battuto di calcestruzzo. Accesso carrabile da cancello con sistema di apertura-chiusura automatizzato.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi sufficienti(Allegato 8 documentazione fotografica).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si allega alla presente documentazione fornita dall'amministratore di Condominio dello stabile di cui è parte il bene sottoposto ad esecuzione(Allegato 7 estratto conto e prospetto quote condominiali) nella quale viene indicato che il debito per l'esercizio alla data 08.04.2024 è pari a € 2,69.

LOTTO 8

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/12/2005 | **** Omissis **** | Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 21/12/2005 | 45485 | 23017 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 18/01/2006 | 1625 | 1123 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Iglesias | 21/12/2005 | 70 | |
| Dal 28/12/2005 | **** Omissis **** | Ricomposizione di terreni a seguito di lottizzazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 28/12/2005 | 45525 | 23042 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 17/01/2006 | 1426 | 1010 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Iglesias | 30/12/2005 | 1706 | |
| Dal 15/11/2006 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 15/11/2006 | 47162 | 24286 |



| | | Trascrizione | | | |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 29/11/2006 | 48876 | 32489 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Iglesias | 28/11/2006 | 3592 | |
| Dal 02/10/2007 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Rosetti | 02/10/2007 | 48802 | 25631 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 10/10/2007 | 40470 | 26705 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Iglesias | 09/10/2007 | 4399 | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato è pervenuta alla **** Omissis **** seguito dei seguenti atti (Allegato 4).

- atto di compravendita del 02/10/2007, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 48802 volume 25631, trascritto in data 10/10/2007 - **** Omissis **** vende a **** Omissis **** piena

proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato.

- atto di compravendita del 15/11/2006, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 47162 volume 24286, trascritto in data 29/11/2006 - **** Omissis **** vende a **** Omissis **** piena

proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato.

L'area sulla quale è stato edificato il bene pignorato è pervenuta alla **** Omissis **** seguito dei seguenti atti (Allegato 4)

- atto di vendita del 21/12/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45485 volume 23017, trascritto in data 18/01/2006 - Soggetto a favore **** Omissis **** soggetto contro **** Omissis ****.



- atto di Ricomposizione di terreni a seguito di lottizzazione del 28/12/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45525 volume 23042, trascritto in data 17/01/2006 - Soggetti a favore e contro**** Omissis ****.

Inoltre si allega (Allegato 4) il seguente atto:

- atto di vendita del 24/05/2005, rogito Notaio dott. Giovanni Rosetti, repertorio 45540 volume 22332, trascritto in data 30/05/2005.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Cagliari il 10/09/2007
Reg. gen. 36047 - Reg. part. 6916
Importo: € 5.250.000,00
Capitale: € 3.500.000,00
Data: 07/09/2007
N° repertorio: 48682
N° raccolta: 25536
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 162 del 18/01/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 2. Annotazione n. 163 del 18/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 621 del 24/02/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 4. Annotazione n. 622 del 24/02/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 1728 del 18/05/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 6. Annotazione n. 1729 del 18/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 1750 del 19/05/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 8. Annotazione n. 1751 del 19/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 2289 del 28/06/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 10. Annotazione n. 2290 del 28/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 11. Annotazione n. 3147 del 07/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 12. Annotazione n. 3148 del 07/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 13. Annotazione n. 3188 del 09/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 14. Annotazione n. 3189 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 15. Annotazione n. 3190 del 09/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 16. Annotazione n. 3191 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 17. Annotazione n. 3590 del 05/10/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 18. Annotazione n. 3591 del 05/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 19. Annotazione n. 4530 del 14/12/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 20. Annotazione n. 4531 del 14/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 21. Annotazione n. 792 del 25/02/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 22. Annotazione n. 793 del 25/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 23. Annotazione n. 2638 del 27/07/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 24. Annotazione n. 2639 del 27/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 25. Annotazione n. 4178 del 23/12/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 26. Annotazione n. 4179 del 23/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 27. Annotazione n. 4209 del 29/12/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 28. Annotazione n. 4210 del 29/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 29. Annotazione n. 2545 del 08/10/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) 30. Annotazione n. 2546 del 08/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 31. Annotazione n. 1923 del 03/09/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA) 32. Annotazione n. 1924 del 03/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Cagliari il 09/11/2007
Reg. gen. 44694 - Reg. part. 8652
Importo: € 5.000.000,00
Capitale: € 2.500.000,00
Rogante: ROSETTI GIOVANNI



Data: 07/11/2007

N° repertorio: 48975

N° raccolta: 25785

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1749 del 19/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 2926 del 13/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 3196 del 09/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 3861 del 21/10/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 5. Annotazione n. 3862 del 21/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Annotazione n. 4569 del 16/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 3849 del 24/11/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 8. Annotazione n. 628 del 05/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 963 del 12/04/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 10. Annotazione n. 2491 del 03/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 11. Annotazione n. 2895 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cagliari il 13/05/2021

Reg. gen. 14886 - Reg. part. 11134

DESCRIZIONE

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A SESTU (CA) - VIA ASIA 1, EDIFICIO A, PIANO T

L'immobile è un posto auto, sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari(Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3 , 4, 5 e 6).

Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale nella zona sud di Sestu, L'immobile si trova al piano terra, ad esso si accede dalla via Asia, civico 1, tramite il cancello carrabile e al civico 3 tramite il cancello pedonale (Allegato 8 documentazione fotografica foto 7 e 8).

CONFINI

L'immobile confina a nord con via Asia, a est con il subalterno 41, a sud con il subalterno 50 (spazio di manovra) e a ovest con il subalterno 43.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Posto auto scoperto | 11,00 mq | 11,00 mq | 0,20 | 2,20 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 2,20 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 2,20 mq | | |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi sufficienti (Allegato 8 documentazione fotografica).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 40 | 5486 | 42 | | C6 | 1 | 11mq | 11 | 23,86 | T | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 23/09/2009 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 5486, Sub. 42 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11mq Rendita € 23,86 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 11/04/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 5486, Sub. 42 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11mq Superficie catastale 11 Rendita € 23,86 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, ricade all'interno della Zona "B" - di Completamento Residenziale - B2 (Allegato 8)

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato edificato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi a nome di **** Omissis ****:

Concessioni Edilizie n. 139 dell'11.10.2006 e n. 51 del 16.10.2009 (Fabbricato A).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione sebbene al momento del sopralluoghi il tracciamento dei confini del posto auto appariva scolorito e poco visibile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un fabbricato composto da piano interrato, piano rialzato, tre piani altri con copertura a tetto.

Le strutture di fondazione sono costituite da plinti con travi di collegamento alte 50 cm, chiuse lungo tutto il perimetro del fabbricato ed in corrispondenza delle murature perimetrali.

Le strutture portanti realizzate per sostenere i solai delle opere di cui sopra sono costituite da intelaiature di pilastri e travi in c.c.a. normale.

I solai sono del tipo misto con nervature in c.c.a. interasse di cm 50 ed elementi di alleggerimento in polistirolo.

Solai del tipo misto.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati.

Pavimentazione carrabile per esterno in battuto di calcestruzzo. Accesso carrabile da cancello con sistema di apertura-chiusura automatizzato.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi sufficienti (Allegato 8 documentazione fotografica).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si allega alla presente documentazione fornita dall'amministratore di Condominio dello stabile di cui è parte il bene sottoposto ad esecuzione (Allegato 7 estratto conto e prospetto quote condominiali) nella quale viene indicato che il credito per l'esercizio alla data 08.04.2024 è pari a € 7,73.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Edificio scolastico ubicato a Sestu (CA) - via Europa angolo via Cagliari, edificio A, piano T
L'immobile sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano(Fabbricato A) a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari.(Allegato documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile si trova nella zona sud di Sestu e si sviluppa su un livello, al piano terra, e al momento del sopralluogo è adibito a Nido di infanzia, ed è così composto(Allegato 2 concessioni e ed elaborati grafici): portico, ingresso-filtro, accettazione, disimpegno sala spazio gioco- ludoteca, antibagno, bagno e magazzino, disimpegno, bagno personale e spogliatoio, disimpegno, due sale, bagno bimbi, refettorio, dispensa e ripostiglio (Allegato documentazione fotografica foto 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5486, Sub. 65, Categoria B5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 265.640,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a



determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Edificio scolastico Sestu (CA) - via Europa angolo via Cagliari, edificio A, piano T | 265,64 mq | 1.000,00 €/mq | € 265.640,00 | 100,00 | € 265.640,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 265.640,00 |

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Sestu (CA) - via Cagliari 280, edificio B, piano T

L'immobile sito in Sestu(CA) nella Via Cagliari 280, è parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari.(Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile si trova nella zona sud-ovest di Sestu e si sviluppa su un livello, al piano terra, e al momento del sopralluogo è adibito a Ristorante-Pub, ed è così composto(Allegato 2 concessione edilizia e elaborati grafici): portico, sala bar pub caffetteria, dispensa, zona bancone, antibagno, bagno personale, disimpegno e due bagni (Allegato 8 documentazione fotografica foto 7, 8, 9 ,10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5535, Sub. 38, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 165.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 - Ristorante Sestu (CA) - via Cagliari 280, edificio B, piano T | 110,00 mq | 1.500,00 €/mq | € 165.000,00 | 100,00 | € 165.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 165.000,00 |



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sestu (CA) - via Cagliari angolo via Europa, edificio A, piano S1 - T

L'immobile sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano(Fabbricato A) a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari.(Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile si trova nella zona sud di Sestu e si sviluppa su due livelli, al piano interrato e al piano terra. Al momento dei sopralluoghi, l'immobile si presentava nella condizione di cantiere abbandonato e con le lavorazioni non completate e così composto(Allegato 8 documentazione fotografica foto 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18): al piano interrato: rampa d'accesso dalla via Europa civico 1B e locale unico e vani scale e ascensore. al piano terra: portico e locale commerciale unico(Allegato 3 planimetria ricostruita).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5486, Sub. 66, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 371.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 3 - Locale commerciale Sestu (CA) - via Cagliari angolo via Europa, edificio A, piano S1 - T | 530,00 mq | 700,00 €/mq | € 371.000,00 | 100,00 | € 371.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 371.000,00 |

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Sestu (CA) - Via Cagliari e via Asia angolo vico III Cagliari, edificio B, piano S1 -T

L'immobile sito in Sestu(CA) nella Via Cagliari e via Asia angolo vico III Cagliari, è parte di un edificio pluripiano(Fabbricato B) a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile si trova nella zona sud di Sestu e si sviluppa su due



livelli, al piano interrato e al piano terra (Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Al momento dei sopralluoghi, l'immobile si presentava nella condizione di cantiere abbandonato (Allegato 8 documentazione fotografica foto 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16) e con le lavorazioni non completate e così composto: al piano interrato: rampa d'accesso dalla vico III Cagliari e locale unico e vani scale e ascensore. al piano terra: portico e locale commerciale unico (Allegato 3 planimetria ricostruita). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5535, Sub. 37, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 331.800,00 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 4 - Locale commerciale Sestu (CA) - Via Cagliari e via Asia angolo vico III Cagliari, edificio B, piano S1 -T | 474,00 mq | 700,00 €/mq | € 331.800,00 | 100,00 | € 331.800,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 331.800,00 |

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T

L'immobile è un posto auto scoperto, sito in Sestu (CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari. (Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale nella zona sud di Sestu, L'immobile si trova al piano terra, ad esso si accede dalla via Asia, civico 1, tramite il cancello carrabile e al civico 3 tramite il cancello pedonale (Allegato 8 documentazione fotografica foto 7 e 8). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5486, Sub. 39, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 2.200,00 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a



determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 5 - Posto auto Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T | 2,20 mq | 1.000,00 €/mq | € 2.200,00 | 100,00 | € 2.200,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 2.200,00 |

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T
 L'immobile è un posto auto, sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari. (Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale nella zona sud di Sestu, L'immobile si trova al piano terra, ad esso si accede dalla via Asia, civico 1, tramite il cancello carrabile e al civico 3 tramite il cancello pedonale (Allegato 8 documentazione fotografica foto 7 e 8). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5486, Sub. 40, Categoria C6
 Valore di stima del bene: € 2.200,00
 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 6 - Posto auto Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T | 2,20 mq | 1.000,00 €/mq | € 2.200,00 | 100,00 | € 2.200,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 2.200,00 |

LOTTO 7



- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T

L'immobile è un posto auto, sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari(Allegato 9 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale nella zona sud di Sestu, L'immobile si trova al piano terra, ad esso si accede dalla via Asia, civico 1, tramite il cancello carrabile e al civico 3 tramite il cancello pedonale (Allegato 9 documentazione fotografica foto 7 e 8). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5486, Sub. 41, Categoria C6
 Valore di stima del bene: € 3.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 7 - Posto auto Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T | 3,00 mq | 1.000,00 €/mq | € 3.000,00 | 100,00 | € 3.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 3.000,00 |

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T

L'immobile è un posto auto, sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari(Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale nella zona sud di Sestu, L'immobile si trova al piano terra, ad esso si accede dalla via Asia, civico 1, tramite il cancello carrabile e al civico 3 tramite il cancello pedonale (Allegato 8 documentazione fotografica foto 7 e 8). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5486, Sub. 42, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore



complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 8 - Posto auto Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T | 2,20 mq | 1.000,00 €/mq | € 2.200,00 | 100,00 | € 2.200,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 2.200,00 |

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

Cagliari, li 15/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Banchiero Annalisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 11/04/2024)
- ✓ Concessione edilizia - Concessioni edilizie e elaborati grafici
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Dichiarazioni di agibilità
- ✓ Foto - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - planimetrie ricostruite
- ✓ Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 11/04/2024)
- ✓ Altri allegati - estratto condominio
- ✓ Altri allegati - verbali sopralluogo
- ✓ Altri allegati - contratto locazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Edificio scolastico ubicato a Sestu (CA) - via Europa angolo via Cagliari, edificio A, piano T
L'immobile sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano(Fabbricato A) a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari.(Allegato documentazione fotografica foto 1, 2, 3 , 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile si trova nella zona sud di Sestu e si sviluppa su un livello, al piano terra, e al momento del sopralluogo è adibito a Nido di infanzia, ed è così composto(Allegato 2 concessioni e ed elaborati grafici): portico, ingresso-filtro, accettazione, disimpegno sala spazio gioco- ludoteca, antibagno, bagno e magazzino, disimpegno, bagno personale e spogliatoio, disimpegno, due sale, bagno bimbi, refettorio, dispensa e ripostiglio (Allegato documentazione fotografica foto 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5486, Sub. 65, Categoria B5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, ricade all'interno della Zona "B" - di Completamento Residenziale - B2 (Allegato 9)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Sestu (CA) - via Cagliari 280, edificio B, piano T
L'immobile sito in Sestu(CA) nella Via Cagliari 280, è parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari.(Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile si trova nella zona sud-ovest di Sestu e si sviluppa su un livello, al piano terra, e al momento del sopralluogo è adibito a Ristorante-Pub, ed è così composto(Allegato 2 concessione edilizia e elaborati grafici): portico, sala bar pub caffetteria, dispensa, zona bancone, antibagno, bagno personale, disimpegno e due bagni (Allegato 8 documentazione fotografica foto 7, 8, 9 ,10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5535, Sub. 38, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, ricade all'interno della Zona "B" - di Completamento Residenziale - B2(Allegato)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sestu (CA) - via Cagliari angolo via Europa, edificio A, piano S1 - T
L'immobile sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano(Fabbricato A) a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari.(Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile si trova nella zona sud di Sestu e si sviluppa su due livelli, al piano interrato e al piano terra. Al momento dei sopralluoghi, l'immobile si presentava nella condizione di cantiere abbandonato e con le lavorazioni non completate e così composto(Allegato 8 documentazione fotografica foto 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18): al piano interrato: rampa d'accesso dalla via Europa civico 1B e locale unico e vani scale e ascensore. al piano terra: portico e locale commerciale unico(Allegato 3 planimetria



ricostruita).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5486, Sub. 66, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, ricade all'interno della Zona "B" - di Completamento Residenziale - B2(Allegato)

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Sestu (CA) - Via Cagliari e via Asia angolo vico III Cagliari, edificio B, piano S1 -T
L'immobile sito in Sestu(CA) nella Via Cagliari e via Asia angolo vico III Cagliari, è parte di un edificio pluripiano(Fabbricato B) a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile si trova nella zona sud di Sestu e si sviluppa su due livelli, al piano interrato e al piano terra(Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Al momento dei sopralluoghi, l'immobile si presentava nella condizione di cantiere abbandonato(Allegato 8 documentazione fotografica foto 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16) e con le lavorazioni non completate e così composto: al piano interrato: rampa d'accesso dalla vico III Cagliari e locale unico e vani scale e ascensore. al piano terra: portico e locale commerciale unico(Allegato 3 planimetria ricostruita).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5535, Sub. 37, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, ricade all'interno della Zona "B" - di Completamento Residenziale - B2(Allegato 8)

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T
L'immobile è un posto auto scoperto, sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari.(Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale nella zona sud di Sestu, L'immobile si trova al piano terra, ad esso si accede dalla via Asia, civico 1, tramite il cancello carrabile e al civico 3 tramite il cancello pedonale (Allegato 8 documentazione fotografica foto 7 e 8).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5486, Sub. 39, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, ricade all'interno della Zona "B" - di Completamento Residenziale - B2(Allegato)

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T
L'immobile è un posto auto, sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari.(Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale nella zona sud di Sestu, L'immobile si trova al piano terra, ad esso si accede dalla via Asia, civico 1, tramite il cancello carrabile e al civico 3 tramite il cancello pedonale (Allegato 8 documentazione fotografica foto 7 e 8).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5486, Sub. 40, Categoria C6



Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, ricade all'interno della Zona "B" - di Completamento Residenziale - B2(Allegato 8)

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T
L'immobile è un posto auto, sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari(Allegato 9 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale nella zona sud di Sestu, L'immobile si trova al piano terra, ad esso si accede dalla via Asia, civico 1, tramite il cancello carrabile e al civico 3 tramite il cancello pedonale (Allegato 9 documentazione fotografica foto 7 e 8). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5486, Sub. 41, Categoria C6
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, ricade all'interno della Zona "B" - di Completamento Residenziale - B2(Allegato)

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T
L'immobile è un posto auto, sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari(Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale nella zona sud di Sestu, L'immobile si trova al piano terra, ad esso si accede dalla via Asia, civico 1, tramite il cancello carrabile e al civico 3 tramite il cancello pedonale (Allegato 8 documentazione fotografica foto 7 e 8). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5486, Sub. 42, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, ricade all'interno della Zona "B" - di Completamento Residenziale - B2(Allegato 8)



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

| Bene N° 1 - Edificio scolastico | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Sestu (CA) - via Europa angolo via Cagliari, edificio A, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Edificio scolastico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5486, Sub. 65, Categoria B5 | Superficie | 265,64 mq |
| Stato conservativo: | Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni (Allegato documentazione fotografica). | | |
| Descrizione: | L'immobile sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano (Fabbricato A) a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari. (Allegato documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile si trova nella zona sud di Sestu e si sviluppa su un livello, al piano terra, e al momento del sopralluogo è adibito a Nido di infanzia, ed è così composto (Allegato 2 concessioni e ed elaborati grafici): portico, ingresso-filtro, accettazione, disimpegno sala spazio gioco- ludoteca, antibagno, bagno e magazzino, disimpegno, bagno personale e spogliatoio, disimpegno, due sale, bagno bimbi, refettorio, dispensa e ripostiglio (Allegato documentazione fotografica foto 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30). | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile | | |

LOTTO 2

| Bene N° 2 - Ristorante | | | |
|----------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Sestu (CA) - via Cagliari 280, edificio B, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5535, Sub. 38, Categoria C1 | Superficie | 110,00 mq |
| Stato conservativo: | Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni (Allegato 8 documentazione fotografica). | | |
| Descrizione: | L'immobile sito in Sestu(CA) nella Via Cagliari 280, è parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari. (Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile si trova nella zona sud-ovest di Sestu e si sviluppa su un livello, al piano terra, e al momento del sopralluogo è adibito a Ristorante-Pub, ed è così composto (Allegato 2 concessione edilizia e elaborati grafici): portico, sala bar pub caffetteria, dispensa, zona bancone, antibagno, bagno personale, disimpegno e due bagni (Allegato 8 documentazione | | |



| | |
|---|--|
| | fotografica foto 7, 8, 9,10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18). |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo |

LOTTO 3

| Bene N° 3 - Locale commerciale | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Sestu (CA) - via Cagliari angolo via Europa, edificio A, piano S1 - T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5486, Sub. 66, Categoria F3 | Superficie | 530,00 mq |
| Stato conservativo: | Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi mediocri (Allegato 8 documentazione fotografica). | | |
| Descrizione: | L'immobile sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano(Fabbricato A) a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari.(Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile si trova nella zona sud di Sestu e si sviluppa su due livelli, al piano interrato e al piano terra. Al momento dei sopralluoghi, l'immobile si presentava nella condizione di cantiere abbandonato e con le lavorazioni non completate e così composto(Allegato 8 documentazione fotografica foto 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18): al piano interrato: rampa d'accesso dalla via Europa civico 1B e locale unico e vani scale e ascensore. al piano terra: portico e locale commerciale unico(Allegato 3 planimetria ricostruita). | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 4

| Bene N° 4 - Locale commerciale | | | |
|---------------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Sestu (CA) - Via Cagliari e via Asia angolo vico III Cagliari, edificio B, piano S1 -T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5535, Sub. 37, Categoria F3 | Superficie | 474,00 mq |
| Stato conservativo: | Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi mediocri (Allegato 8 documentazione fotografica). | | |
| Descrizione: | L'immobile sito in Sestu(CA) nella Via Cagliari e via Asia angolo vico III Cagliari, è parte di un edificio pluripiano(Fabbricato B) a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero | | |



| | |
|---|--|
| | costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile si trova nella zona sud di Sestu e si sviluppa su due livelli, al piano interrato e al piano terra(Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Al momento dei sopralluoghi, l'immobile si presentava nella condizione di cantiere abbandonato(Allegato 8 documentazione fotografica foto 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16) e con le lavorazioni non completate e così composto: al piano interrato: rampa d'accesso dalla vico III Cagliari e locale unico e vani scale e ascensore. al piano terra: portico e locale commerciale unico(Allegato 3 planimetria ricostruita). |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Libero |

LOTTO 5

| Bene N° 5 - Posto auto | | | |
|---|--|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5486, Sub. 39, Categoria C6 | Superficie | 2,20 mq |
| Stato conservativo: | Si precisa che al momento del sopralluoghi il tracciamento dei confini del posto auto appariva scolorito e poco visibile. | | |
| Descrizione: | L'immobile è un posto auto scoperto, sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari.(Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale nella zona sud di Sestu, L'immobile si trova al piano terra, ad esso si accede dalla via Asia, civico 1, tramite il cancello carrabile e al civico 3 tramite il cancello pedonale (Allegato 8 documentazione fotografica foto 7 e 8). | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 6

| Bene N° 6 - Posto auto | | | |
|----------------------------|---|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5486, Sub. 40, Categoria C6 | Superficie | 2,20 mq |
| Stato conservativo: | Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi sufficienti(Allegato 8 documentazione fotografica). | | |



| | |
|---|---|
| Descrizione: | L'immobile è un posto auto, sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari.(Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale nella zona sud di Sestu, L'immobile si trova al piano terra, ad esso si accede dalla via Asia, civico 1, tramite il cancello carrabile e al civico 3 tramite il cancello pedonale (Allegato 8 documentazione fotografica foto 7 e 8). |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Libero |

LOTTO 7

| Bene N° 7 - Posto auto | | | |
|---|--|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5486, Sub. 41, Categoria C6 | Superficie | 3,00 mq |
| Stato conservativo: | Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi sufficienti(Allegato 9 documentazione fotografica). | | |
| Descrizione: | L'immobile è un posto auto, sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari(Allegato 9 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale nella zona sud di Sestu, L'immobile si trova al piano terra, ad esso si accede dalla via Asia, civico 1, tramite il cancello carrabile e al civico 3 tramite il cancello pedonale (Allegato 9 documentazione fotografica foto 7 e 8). | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 8

| Bene N° 8 - Posto auto | | | |
|----------------------------|---|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Sestu (CA) - via Asia 1, edificio A, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 5486, Sub. 42, Categoria C6 | Superficie | 2,20 mq |
| Stato conservativo: | Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi sufficienti(Allegato 8 documentazione fotografica). | | |



| | |
|---|---|
| Descrizione: | L'immobile è un posto auto, sito in Sestu(CA) nella Via Europa angolo via Cagliari, è parte di un edificio pluripiano a destinazione residenziale e commerciale, che si sviluppa su un quadrilatero costituito dalla via Cagliari, via Europa via Asia e Vico III Cagliari(Allegato 8 documentazione fotografica foto 1, 2, 3 , 4, 5 e 6). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale e commerciale nella zona sud di Sestu, L'immobile si trova al piano terra, ad esso si accede dalla via Asia, civico 1, tramite il cancello carrabile e al civico 3 tramite il cancello pedonale (Allegato 8 documentazione fotografica foto 7 e 8). |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Libero |

