



STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
ING. ANTONELLA USALA
Consulente Tecnico del Tribunale di Cagliari
Viale Salvo D'Acquisto n° 39/b, 09044 Quartucciu
tel. 070826955, fax 0703326208 tel. +39 3207265618
E-mail: usala.ant@tiscali.it - PEC: antonella.usala@ingpec.eu

R.E. 21/2021

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA AL PROCEDIMENTO
D'ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTO AL N. 21 DEL R.E. PER
L'ANNO 2021 PROMOSSO DALLA**



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ANTONELLA USALA



TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®
SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Usala Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2021 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
1 / 17
1 di 17



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Precisazioni.....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	5
Descrizione.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Dati Catastali.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Composizione lotto.....	10
Titolarità.....	10
Stato di occupazione.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Patti.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2021 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.944,50.....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



In data 19/04/2023, la sottoscritta Ing. Usala Antonella, con studio in Via Salvo D'acquisto, 39/B - 09044 - Quartucciu (CA), email usala.ant@tiscali.it; studiousala@gmail.com, PEC antonella.usala@ingpec.eu, Tel. 070 826955, cell. 3207265618, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato ad uso ufficio ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Piazza Mercato 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione risulta completa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1967 al 28/05/1974		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Porru coadiutore temporaneo di Arturo Saba	30/09/1967		24608
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari	13/10/1967	17340	14339
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/05/1974 al		Atto di rettifica del precedente atto di compravendita dello stesso notaio			



28/05/2005	(CA) il 14/11/1928, proprietà 1/1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Arturo Saba	28/05/1974		35413
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari	17/07/1974	12134	10477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/05/2005 al 06/09/2006		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/05/2005	51°	176
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari	22/10/2005	37745	24827
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: USALA ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 60f9d9adbecfbd9ebae70e8a2a1c1f76



Dal 06/09/2006 al 22/08/2024	Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	Vadilonga Massimiliano	06/09/2006	4933
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Servizi Pubblicità Immobiliare Cagliari	19/09/2006	38735
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 23/02/2001, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Cagliari il 14/03/2007
Reg. gen. 10780 - Reg. part. 1721
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 90.000,00

Rogante: Massimo Vadilonga

Data: 12/03/2007

N° repertorio: 5511

N° raccolta: 3391

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Cagliari il 27/01/2017
Reg. gen. 2766 - Reg. part. 310
Quota: 1/1
Importo: € 352.586,16

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 176.293,08
Rogante: Equitalia
Data: 11/01/2017
N° repertorio: 2836
N° raccolta: 2517

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 15/02/2021
Reg. gen. 4126 - Reg. part. 3127
Quota: 1/1

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle entrate di Cagliari, si è accertato che gli oneri di cancellazione delle formalità sopra riportate a carico della procedura sono pari:

Per ciascuna iscrizione allo 0,50% del valore di aggiudicazione del bene, con un minimo di € 200,00 oltre ad € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 di tassa ipotecaria;

Per ciascuna trascrizione; € 200,00 fisse di imposta ipotecaria, oltre ad € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

Per il caso di specie, non essendo ad oggi noto il valore di aggiudicazione, si ritiene opportuno precauzionalmente calcolare l'importo dell'imposta ipotecaria sul totale dell'importo stimato, cioè euro 124.944,50. Per quanto sopra si ha:

- 1.Cancellazione ipoteca volontaria iscritta il 14/03/2007 a registro generale n° 10780 e registro particolare n° 1721: Imposta ipotecaria € 624,72 (124.944,50 x 0,5%); Imposta di bollo € 59,00; Tassa ipotecaria € 35,00.
- 2.Cancellazione pignoramento immobiliare trascritto il 15/02/2021 a registro generale n° 4126 e registro particolare n° 3127: Imposta ipotecaria € 200,00; imposta di bollo € 59,00; tassa ipotecaria € 35,00
- 3.Cancellazione ipoteca legale iscritta il 27/01/2017 a registro generale n. 2766 e registro particolare n. 310: Imposta ipotecaria € € 624,72 (124.944,50 x 0,5%); Imposta di bollo € 59,00; Tassa ipotecaria € 35,00.

DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto di esecuzione confina con la piazza Mercato e, proseguendo in senso orario, con proprietà Pilleri, proprietà Matera, proprietà Carrella, salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	12,31 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,85 m	Terra
Ufficio	35,95 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	2,70 m	Primo
Loggia	13,70 mq	20,00 mq	0,40	8,00 mq	0,00 m	Terra
Cortile	20,47 mq	20,47 mq	0,1	2,05 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	5,26 mq	5,26 mq	0,2	1,05 mq	0,00 m	Primo
Locale di Sgombero	7,68 mq	12,00 mq	0,60	7,20 mq	2,85 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				88,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi non è utilizzato. Lo stesso al momento del sopralluogo era in normale stato di conservazione. Considerato che il bene non è utilizzato da alcuni anni è opportuno un intervento di ordinaria manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	995	10		A10	2	4	88	754,03	T-1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1994 al 04/08/2006		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 995, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 223,11 Piano T-1
Dal 19/06/2006 al 08/07/2008		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 995, Sub. 8 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 560,36 Piano T-1
Dal 04/08/2006 al 19/10/2006		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 995, Sub. 8 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 560,36 Piano T-1
Dal 08/07/2008 al 08/07/2009		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 995, Sub. 10 Categoria A10 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 754,03 Piano T-1
Dal 08/07/2009 al 22/08/2024		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 995, Sub. 10 Categoria A10 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 88 Rendita € 754,03 Piano T-1

Si conferma la corrispondenza dei titolari catastali con i titolari reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di pignoramento nel vigente strumento urbanistico del comune di Settimo San Pietro ricade all'interno della zona "A" - Centro Storico. In particolare costituisce il lotto n° 24 del comparto 12.

La sua edificazione originaria risale ai primi anni dello scorso secolo.

Gli atti abilitativi reperiti riguardano un intervento di frazionamento, ristrutturazione e modifica della destinazione d'uso e sono la concessione edilizia n° 88, pratica 88/06 prot. 11097/2006 rilasciata il 6 settembre 2006 , nonché la concessione edilizia di variante n° 65 rilasciata il 13 luglio 2007 alla stessa;

A conclusione dei lavori per il fabbricato in parola è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 14/2008 in data 18/07/2008 sempre a nome della

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato come già detto in precedenza ricade nella zona "A - centro storico del comune di Settimo San Pietro. Lo stesso è stato edificato presumibilmente nei primi anni dello scorso secolo.

Per lo stesso sono state rilasciate due concessioni edilizie, e per lavori di frazionamento, ristrutturazione e modifica della destinazione d'uso. In particolare:

- Concessione edilizia n. 88, pratica 88/06 prot. 11097/2006 del 6 settembre 2006;
- Concessione edilizia di variante n. 65 del 13 luglio 2007.

Per lo stesso immobile è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 14/2008 del 18 luglio 2008. Al certificato di agibilità sono allegati la dichiarazione di conformità degli impianti di climatizzazione a pompe di calore e idrico sanitario, nonché dell'impianto elettrico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi ha rilevato le seguenti irregolarità:

- Il loggiato è stato chiuso con un serramento leggero in ferro e vetro dotato di apertura per l'accesso al cortile;
- Una piccola risega in muratura nel vano ufficio a fronte strada, originariamente prevista per mantenere la corretta altezza nella scala di collegamento tra i piani terra e primo, non è stata realizzata in quanto non necessaria.

In merito alle irregolarità anzidette si mette in evidenza:

- La chiusura del loggiato con una struttura leggera in ferro e vetro non è sanabile in quanto rappresenterebbe un incremento volumetrico che contrasta con le prescrizioni dello strumento urbanistico. Si dovrà quindi

provvedere alla sua rimozione. Nel caso si volesse installare una nuova chiusura del citato loggiato si potrebbe ricorrere alle VEPA (vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti) previste all'articolo 6, comma 1, lettera b-bis del DPR 380/2001, sempre previa verifica di fattibilità da effettuare presso l'ufficio tecnico comunale.

- la modifica interna che ha eliminato la piccola risega in muratura può essere sanata in quanto conforme allo strumento urbanistico sia al momento della esecuzione sia all'attualità. Al riguardo è sufficiente una comunicazione asseverata da parte di un tecnico ed il pagamento di una sanzione pari ad € 500,00 (mancata CILA, art. 15 comma 7 L.R. n. 23 del 11 ottobre 1985 e s.m.).

Le spese relative alla regolarizzazione di quanto sopra si possono stimare in complessivi € 4.000,00 che comprendono oneri di smontaggio della chiusura del loggiato, spese tecniche, sanzioni e iva di legge.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione si presenta in buono stato di conservazione. Lo stesso è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione, frazionamento e cambio di destinazione d'uso messi in atto dalla ditta esecutata in forza di regolari atti abilitativi. A seguito dei lavori, per l'immobile in parola è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 14 il 18 luglio 2008.

Strutturalmente il fabbricato è costituito da una fondazione continua in pietrame e cemento, murature portanti in parte in pietrame ed in parte in mattoni di fango, con inserti in mattoni pieni o pietra squadrata in corrispondenza delle bucatore; solai in legno, copertura in coppi laterizi e intonaci al fratazzo. La scala di collegamento con il piano primo è in metallo, i serramenti esterni sono in legno massello, il loggiato è chiuso con una struttura leggera di metallo e vetro, i pavimenti sono in parte in legno ed in parte in ceramica, gli impianti tecnologici impostati sotto traccia. I sanitari sono in ceramica con rubinetterie in ottone cromato. Il piano primo è dotato di impianto di climatizzazione a pompa di calore aria/aria.

L'immobile necessita di un intervento di ordinaria manutenzione stante il prolungato inutilizzo.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Piazza Mercato 9

TITOLARITÀ

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si è accertato che il fabbricato non è utilizzato. Al suo interno sono presenti suppellettili e documenti vari della società esecutata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto di esecuzione non è inserito in alcun contesto condominiale.

PATTI

Non risultano contratti di locazione o altro in essere

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata alcuna servitù gravante sul bene pignorato

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Bene posto in vendita come lotto unico

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Piazza Mercato 9
Fabbricato ad uso ufficio ubicato nella piazza Mercato 9 del comune di Settimo San Pietro composto: al piano terra da ingresso con scala per il piano superiore, loggiato, bagno, locale di sgombero e cortile; al piano primo da due vani, disimpegno e terrazza. Il fabbricato è parte del centro storico comunale ed è privo di parcheggio privato.

Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 16, Part. 995, Sub. 10, Categoria A10.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 124.944,50

Il bene oggetto di stima come già detto fa parte del centro storico cittadino ed è posto in posizione centrale rispetto al vecchio centro. Nel raggio di 500 metri sono facilmente raggiungibili l'ufficio postale, lo sportello bancario, il Palazzo Civico, la chiesa per il culto e varie attività private di commercio e servizi. Settimo San Pietro è un centro della cintura che forma la città metropolitana di Cagliari che conta circa 7.000 abitanti ed è posta a poco meno di 11 km dal capoluogo. L'economia locale è trainata dal settore agricolo, dal commercio e dai servizi, oltreché dalle rimesse provenienti dai lavoratori impiegati nel capoluogo.

Il bene da stimare, ora autonomo, è parte di una vecchia casa padronale il cui originario impianto risale ai primi anni dello scorso secolo. Nella sua attuale consistenza è stato interessato da un importante intervento di ristrutturazione edilizia che ne ha modificato anche la destinazione d'uso da residenza all'attuale ufficio, cioè un servizio connesso con la residenza. Attualmente si trova in uno stato di



conservazione buono, ma essendo chiuso da alcuni anni necessita di un intervento di ordinaria manutenzione che salvaguardi lo standard conservativo.

Nella stima sintetica comparativa che la sottoscritta utilizza per la determinazione del valore commerciale, si è compiuta una approfondita indagine nel mercato locale al fine di identificare un certo numero di beni ed il relativo prezzo al quale l'immobile da stimare può essere comparato. Nello specifico si sono interpellati tecnici ed operatori del settore per sentire quale sia l'andamento del mercato locale. La ricerca ha permesso di individuare due unità immobiliari che fanno parte dello stesso fabbricato che comprende il bene oggetto di stima, le quali sono state abbastanza di recente oggetto di trasferimento per compravendita. Accertato che i due beni possono essere utilizzati come comparabili si sono recuperati, tramite visura al servizio di pubblicità immobiliare dell'agenzia delle entrate, i titoli di trasferimento dei beni. Dai titoli anzidetti sono stati rilevati i prezzi di vendita pagati per il trasferimento dei beni. La ricerca è stata anche supportata dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dalle quotazioni immobiliari di beni ora nel mercato immobiliare. Di seguito riporta i prezzi degli immobili rilevati dai titoli di trasferimento reperiti con le ricerche anzidette.

Comparabile 1- Anno di trasferimento 2019 (trascrizione del 12/03/2019 registro generale n. 7212 e registro particolare n. 5487). Foglio 16 particella 995 subalterno 12, categoria A/4, classe 3, vani 6, superficie catastale totale mq 176, escluse aree scoperte mq 166, rendita catastale € 260,29 (unità immobiliare ad uso abitativo disposta sui piani terra, primo e secondo del fabbricato sito in comune di Settimo San Pietro, via Roma 69, composta al piano terra di ingresso, area parcheggio e porticato, al piano primo di disimpegni, soggiorno, angolo cottura, due camere, bagno e terrazza a livello e al secondo piano di due soffitte, con retrostante cortile di pertinenza esclusiva). Prezzo pagato € 140.000,00 pari a circa € 795,45 per mq di superficie catastale complessiva. Nello specifico si tratta di una unità immobiliare che fa parte del medesimo originario fabbricato che comprende il bene oggetto di stima. L'unità immobiliare dopo l'acquisto fu interessato da un intervento di straordinaria manutenzione e ristrutturazione messo in atto dall'acquirente.

Comparabile 2- Anno di trasferimento 2022 (trascrizione del 03/11/2022 registro generale n. 35580 e registro particolare n. 26454). Foglio 16 particella 995 subalterno 13, categoria A/3, classe 2, vani 5, superficie catastale totale mq 103, escluse aree scoperte mq 221, rendita catastale € 242,73 (casa ad uso civile abitazione avente accesso dalla via Aldo Moro n. 1, composta da ingresso, disimpegno, soggiorno/pranzo, due vani, cabina armadio, due bagni, lavanderia e tratto di cortile retrostante della superficie di metri quadrati 16 circa. Prezzo pagato € 145.000,00 pari a circa € 1.407,77 per mq di superficie catastale complessiva. Anche questa unità immobiliare fa parte del medesimo originario fabbricato che comprende il bene oggetto di stima. Lo stesso fu compravenduto successivamente ai lavori di ristrutturazione realizzati dal venditore.

In merito ai comparabili si deve precisare quanto segue: Sono parte del medesimo maggior fabbricato che comprende anche il bene oggetto di esecuzione con il quale confinano per almeno un lato ed hanno identica tipologia costruttiva. Si differenziano per la sola destinazione d'uso, abitativa per i comparabili ed ufficio per il bene da stimare. Considerato la sostanziale similitudine di tipologia e caratteristiche dei tre beni e preso atto che il comparabile 1 ha subito un intervento di ristrutturazione successivamente all'acquisto mentre il comparabile 2 era già ristrutturato prima della vendita, si può affermare che il prezzo unitario di € 1.407,77, che si arrotonda ad € 1.415,00 per metro quadrato di superficie complessiva catastale sia quello più probabile da applicare per la stima del bene pignorato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Settimo San Pietro (CA) - Piazza Mercato 9	88,30 mq	1.415,00 €/mq	€ 124.944,50	100,00	€ 124.944,50
				Valore di stima:	€ 124.944,50

Valore di stima: € 124.944,50

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	4.000

Valore finale di stima: € 120.944,50

Per la stima del bene oggetto di esecuzione è stata utilizzata la stima sintetica comparativa che con le opportune indagini nelle banche dati catastali e dei servizi immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ha consentito di ricavare due titoli di trasferimento di unità immobiliari comparabili. I due titoli presi in esame trattano il recente trasferimento di due unità immobiliari poste nello stesso maggior fabbricato che comprende quella oggetto di stima e confinanti con quest'ultimo, da cui è stato possibile trarre i valori di acquisto e verificare la compatibilità con il bene in esame. A parte la diversa destinazione d'uso, ufficio per il bene da stimare e residenza per i beni comparabili, questi ultimi presentano caratteristiche costruttive e di finitura simili al bene oggetto di stima con la distinzione che uno di essi è stato trasferito prima della ristrutturazione, mentre l'altro dopo tale intervento. Considerate le condizioni del mercato immobiliare di Settimo San Pietro da cui si è riscontrata una sostanziale convergenza tra i valori delle residenze e quelle degli uffici posti nella medesima zona urbanistica e trattati quali servizi connessi con la residenza, si è valutato non necessario l'utilizzo di coefficienti di adeguamento del prezzo. Resta quindi fissato in € 1.415,00 al mq il valore unitario applicato per la determinazione del valore di mercato del bene pignorato.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta 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.

Quartucciu, li 29/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Usala Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 22/08/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 14/02/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo stato dei luoghi (Aggiornamento al 15/02/2024)
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/02/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atti abilitativi comunali (concessioni, progetti, abitabilità) (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 15/02/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato residenza e stato civile (Aggiornamento al 07/09/2023)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Piazza Mercato 9
 Fabbricato ad uso ufficio ubicato nella piazza Mercato 9 del comune di Settimo San Pietro composto: al piano terra da ingresso con scala per il piano superiore, loggiato, bagno, locale di sgombero e cortile; al piano primo da due vani, disimpegno e terrazza. Il fabbricato è parte del centro storico comunale ed è privo di parcheggio privato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 995, Sub. 10, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di pignoramento nel vigente strumento urbanistico del comune di Settimo San Pietro ricade all'interno della zona "A" Centro Storico. In particolare costituisce il lotto n° 24 del comparto 12. La sua edificazione originaria risale ai primi anni dello scorso secolo. Gli atti abilitativi reperiti riguardano un intervento di frazionamento, ristrutturazione e modifica della destinazione d'uso e sono la concessione edilizia n° 88, pratica 88/06 prot. 11097/2006 rilasciata il 6 settembre 2006 s, nonché la concessione edilizia di variante n° 65 rilasciata il 13 luglio 2007 A conclusione dei lavori per il fabbricato in parola è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 14/2008 in data 18/07/2008 sempre a nome della

Prezzo base d'asta: € 120.944,50



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.944,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Settimo San Pietro (CA) - Piazza Mercato 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 995, Sub. 10, Categoria A10	Superficie	88,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi non è utilizzato. Lo stesso al momento del sopralluogo era in normale stato di conservazione. Considerato che il bene non è utilizzato da alcuni anni è opportuno un intervento di ordinaria manutenzione.		
Descrizione:	Fabbricato ad uso ufficio ubicato nella piazza Mercato 9 del comune di Settimo San Pietro composto: al piano terra da ingresso con scala per il piano superiore, loggiato, bagno, locale di sgombero e cortile; al piano primo da due vani, disimpegno e terrazza. Il fabbricato è parte del centro storico comunale ed è privo di parcheggio privato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Cagliari il 14/03/2007
Reg. gen. 10780 - Reg. part. 1721
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Massimo Vadilonga
Data: 12/03/2007
N° repertorio: 5511
N° raccolta: 3391

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Cagliari il 27/01/2017
Reg. gen. 2766 - Reg. part. 310
Quota: 1/1
Importo: € 352.586,16

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 176.293,08
Rogante: Equitalia
Data: 11/01/2017
N° repertorio: 2836
N° raccolta: 2517

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 15/02/2021
Reg. gen. 4126 - Reg. part. 3127
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

