TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Guarracino Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: ALESSANDRO GUARRACINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258c9142b1a89b4a694784e67e0180a6

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Precisazioni 3
Provenienze Ventennali 3
Formalità pregiudizievoli 4
Descrizione 5
Confini 5
Consistenza 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Dati Catastali 5
Cronistoria Dati Catastali 6
Normativa urbanistica 7
Regolarità edilizia 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Composizione lotto 10
Titolarità 10
Stato di occupazione 10
Vincoli od oneri condominiali 10
Patti 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Stima / Formazione lotti 10
Riserve e particolarità da segnalare 12
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2024 del R.G.E. 15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 184.214,50 15

Firmato Da: ALESSANDRO GUARRACINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258c9142b1a89b4a694784e67e0180a6

INCARICO

All'udienza del 30/10/2025, il sottoscritto Ing. Guarracino Alessandro, con studio in Via Giotto, 38 C - 09100 - Cagliari (CA), email alessandro.guarracino@tin.it, PEC alessandro.guarracino@ingpec.eu, Tel. 340 3335254, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Liguria 1, piano T - 1 - 2

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Verificata la documentazione in atti, constata la presenza della relazione notarile, si appurava che la stessa relazione risultava idonea. Al fine di procedere con le attività peritali si sono eseguite le apposite ispezioni catastali e si sono estratti gli atti presso l'ufficio tecnico comunale.

PRECISAZIONI

nulla da segnalare

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **02/11/1973** al **28/11/2008**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Pasolini Ugo	02/11/1973		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio di CAGLIARI	15/11/1973	31550	17773
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/11/2008** al **09/06/2026**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Puxeddu Michele	28/11/2008	12854	2280

Firmato Da: ALESSANDRO GUARRACINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258c9142b1a89b4a694784e67e0180a6

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari	03/12/2008	27741	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/11/2008** al **09/06/2026**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Puxeddu Michele	28/11/2008	12854	2280
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari	03/12/2008	27741	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 03/12/2008
  Reg. gen. 40688Generale 40688 - Reg. part. 7573
  Importo: € 270.000,00
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento immobiliare** derivante da Ipoteca volontaria
  Iscritto a Cagliari il 26/08/2024
  Reg. gen. 28160 - Reg. part. 21996

Firmato Da: ALESSANDRO GUARRACINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258c9142b1a89b4a694784e67e0180a6

Importo: € 130.620,13
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile confina con cortile comune, Foglio 16 Particella 4, con F 16 mappale 1091 e mappale 1738 e strada pubblica

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	144,57 mq	168,00 mq	1	193,91 mq	2,95 m	
			Totale superficie convenzionale:	**193,91 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**193,91 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile è stata determinata utilizzando i coefficienti di riduzione adeguati per i vani accessori e le pertinenze, come meglio definito nell'elaborato grafico allegato "consistenza immobile".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è sufficiente.

Si segnalano opere di manutenzione straordinaria su alcune porzioni dell'immobile, in particolare sulle opere di rivestimento e sugli infissi, sono presenti tracce di infiltrazione nel soffitto del soggiorno.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso dal piano terra tramite un cortile comune individuato catastalmente alla stessa particella al subalterno 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Firmato Da: ALESSANDRO GUARRACINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258c9142b1a89b4a694784e67e0180a6

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	637	5		F3						
	16	637	6		F5		146 m2			2	

Corrispondenza catastale

ATTUALMENTE L'IMMOBILE E' ACCATASTATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (CAT F3), CON TERRAZZA SOVRASTANTE COMUNICANTE IN VIA ESCLUSIVA DALL'IMMOBILE PRINCIPALE ATTUALMENTE ACCATASTATA COME LASTRICO SOLARE (CAT F5). RISULTA NECESSARIO L'AGGIORNAMENTO CATASTALE ESSENDO L'IMMOBILE COMPLETAMENTE ULTIMATO E CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE. ANALOGAMENTE LA TERRAZZA SOVRASTANTE VA FUSA CATASTALMENTE CON L'IMMOBILE PRINCIPALE.

ATTUALMENTE IL BENE RISULTA IDENTIFICATO ESCLUSIVAMENTE ATTRAVERSO L'ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE (SUB 5 E SUB 6).

E' STATA RICHIESTA AUTORIZZAZIONE AL G.E. PER PROVVEDERE ALLE VARIAZIONI CATASTALI SU DESCRITTE, AL MOMENTO NON RISULTA DISPOSTA NESSUNA AUTORIZZAZIONE. STANTE TALE SITUAZIONE SI TERRA' CONTO DELL'INCIDENZA DELLE PRATICHE CATASTALI NELLA FORMAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE. A TITOLO INDICATIVO I COSTI DI AGGIORNAMENTO CATSTALE VARIANO TRA 1.500€ E 3.000€ CIRCA.

IL BENE RISULTA COMUNQUE UNICO E INDIVISIBILE

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/08/1999** al **24/06/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 637, Sub. 2 Categoria F3
Dal **24/06/2008** al **27/08/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 637, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,0 vani Rendita € 697,22
Dal **28/11/2008** al **09/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 637, Sub. 6 Categoria F5, Cons. 146 m2 Rendita € 0,00 Piano 2
Dal **28/11/2008** al **09/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 637 Categoria F3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Firmato Da: ALESSANDRO GUARRACINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258c9142b1a89b4a694784e67e0180a6

IMMOBILE ACCATASTATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (CAT F3), E TERRAZZA SOVRASTANTE COMUNICANTE IN VIA ESCLUSIVA DALL'IMMOBILE PRINCIPALE ATTUALMENTE ACCATASTATO COME LASTRICO SOLARE (CAT F5). RISULTA NECESSARIO L'AGGIORNAMENTO CATASTALE ESSENDO L'IMMOBILE COMPLETAMENTE ULTIMATO E CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE. ANALOGAMENTE LA TERRAZZA SOVRASTANTE VA FUSA CATASTALMENTE CON L'IMMOBILE PRINCIPALE.

ATTUALMENTE IL BENE RISULTA IDENTIFICATO ESCLUSIVAMENTE ATTRAVERSO L'ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE (SUB 5 E SUB 6)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova nella zona omogena B del PUC vigente, le prescrizioni inerenti sono quelle dell'Art.10 - ZONA "B"

Le parti del territorio comunale classificate "B" sono destinate al completamento residenziale in un tessuto dotato di urbanizzazioni primarie compiutamente definito nei comparti edificatori e nella tipologia costruttiva.

Per gli interventi da attuare in zona "B" di nuova edificazione, ampliamento e/o ricostruzione, devono osservarsi le seguenti disposizioni:

a) Indice fondiario massimo pari a 3,00 mc di volume edificabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria .Fanno eccezione i comparti n. 38 e n. 93, per i quali la dotazione volumetrica è limitata al volume attualmente edificato, senza possibilità di ulteriori incrementi;

b) L'edificazione per quanto possibile dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o previsti, laddove chiaramente definibili, salvo casi di lotti con fronte strada di almeno 15 metri lineari per i quali è possibile una discontinuità.Per i lotti con fronte inferiore, qualora l'edificazione a filo strada comporti soluzioni tecniche e di utilizzo del lotto non accettabili, è consentito fare l'arretramento.Per l'edificazione in arretramento deve comunque essere rispettato il distacco minimo di 4 metri lineari dal ciglio della strada, fermo restando il rispetto dei distacchi minimi fra le pareti degli edifici.Questa disposizione non si applica per gli accertamenti di "doppia conformità;

c) Altezza massima pari a 8,50 metri e comunque non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento) su cui prospettano gli edifici qualora l'edificazione sia prevista a filo strada;

d) superficie coperta massima pari a 2/3 della superficie dell'intero lotto. Per gli interventi nei lotti interni non fronteggianti strade pubbliche urbanizzate, il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza dei requisiti richiesti dall'Art.31 della L. N. 17/8/1942 n. 1150.

Nel caso di più interventi edificatori nello stesso lotto, dovrà essere presentata preliminarmente una proposta di utilizzo dell'intero lotto con le localizzazioni dei vari edifici, le relative pertinenze e la viabilità interna.

Firmato Da: ALESSANDRO GUARRACINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258c9142b1a89b4a6947784e67e0180a6

Per gli interventi di nuova edificazione, compresi i semplici ampliamenti e/o soprelevazioni, deve essere previsto uno spazio per parcheggi pari ad almeno 1 mq per ogni 10 mc di volume, ai sensi del 2° comma dell'Art.2 L.24/3/1989 n. 122. Tale dotazione va raddoppiata per le destinazioni direzionali e/o commerciali.
Per gli ampliamenti la dotazione succitata deve essere garantita solo sul volume aggiuntivo fermo restando il rispetto degli standards preesistenti.
In ogni caso deve essere previsto un posto macchina "effettivo" per ogni nuova unità immobiliare.
Per gli interventi di nuova edificazione (o semplice cambio di destinazione) di carattere commerciale o direzionale dovrà essere prevista una dotazione di parcheggi per gli utenti non inferiore al 40% della superficie destinata all'attività.
Tale dotazione può essere localizzata anche in prossimità dell'intervento purché a distanza non superiore a 50 ml, e in presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze può essere ridotta al 20%.
Nel caso di destinazioni commerciali e/o direzionali le dotazioni per parcheggi devono verificare solo la più onerosa fra le due condizioni di cui sopra (1/10 del volume e il 40% della superficie).
La zona"B" del P.U.C. è composta da 93 comparti individuati con apposito numero nella tav. n. 2 (zonizzazione del centro urbano).
All'interno dello stesso comparto è possibile procedere a cessioni di volumetria anche fra lotti non contigui mediante regolare atto fra le parti, registrato e trascritto, di cui deve essere data comunicazione ufficiale al Responsabile del Servizio Tecnico, che provvederà ad annotarlo in un apposito registro.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 realizzato in piu' fasi, il completamento dello stesso è riferibile alla concessione edilizia n. 31 del 2009, rilasciata a favore degli attuali proprietari.

Risultano alcune difformità geometriche come meglio specificato in seguito.

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.

Firmato Da: ALESSANDRO GUARRACINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258c9142b1a89b4a694784e67e0180a6

L'immobile risulta sostanzialmente conforme al progetto approvato. Tuttavia vi sono lievi difformità interne, relative ad alcune dimensioni degli ambienti, vi è poi la differenza relativa alla modifica della scala di accesso dall'appartamento dal primo piano verso la terrazza, in progetto era prevista una scala a chiocciola mentre nella realtà è stata realizzata una scala in linea. La terrazza non risultava rappresentata in progetto, ciò comporta la necessità di adeguare il progetto anche sotto questo aspetto. Si rileva infine la presenza di una baracca per ricovero attrezzi realizzata nel cortile del piano terra, difforme dal progetto approvato e non regolarizzabile, per tale manufatto, per altro in condizioni precarie risulta necessario la demolizione. Analogamente sono presenti sulla terrazza un barbeque e due tettoie, queste ultime non risultano regolari, dovranno anch'esse essere regolarizzate con apposita procedura di sanatoria, mancata SCIA o accertamento di conformità, laddove possibile, da definire con l'ufficio tecnico comunale ovvero essere demolite.

E' plausibile valutare che l'incidenza per la regolarizzazione della situazione edilizia, considerato il pagamento degli oneri e sanzioni, i costi tecnici e amministrativi, ammonti a circa 10.000€.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento posto al piano primo di maggior fabbricato di tre piani fuori terra, con sovrastante terrazza con accesso dall'appartamento stesso. L'immobile è costituito da un soggiorno doppio, una cucina, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio e un disimpegno. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala esterna dal cortile comune, è presente nel soggiorno una scala che collega l'appartamento alla terrazza sovrastante.

L'immobile è sito in contesto urbano di Settimo san Pietro, in zona periferica parte sud est del paese, dista circa 250 metri dal cimitero comunale e 700 metri dallo stadio, in zona sono presenti diversi esercizi commerciali, buona dotazione di parcheggi, risulta ben collegato alla viabilità principale che porta verso il capoluogo.

Dal punto di vista dello stato di conservazione necessita di alcuni interventi di manutenzione, seppur le condizioni generali sono accettabili. Sono presenti alcune difformità non sostanziali, sanabili con procedura di accertamento di conformità o mancata scia. Sono altresì presenti alcune superfetazioni esterne che vanno rimosse.

L'appartamento fa parte di un maggior fabbricato, realizzato in struttura intelaiata di cemento armato, con solai in latero cemento, muratura in mattoni laterizi con intercapedine, probabilmente coibentata come da progetto. Al secondo piano è presente la terrazza, direttamente collegata all'appartamento tramite scala interna, la superficie è pari a circa 162 mq, mentre l'appartamento ha una superficie netta di circa145 mq. L'altezza interna è di circa 3 metri, fatta eccezione per una porzione del soggiorno, in cui è presente la scala interna che ha un'altezza variabile da 400 cm a 520 cm. L'accesso al piano terra avviene tramite una scala ad uso esclusivo, dal cortile comune. Le finiture sono di livello comune, le pareti interne ed esterne sono intonacate mentre risultano tinteggiate solo quelle interne e parzialmente quelle esterne.

La pavimentazione interna è in laminato, sovrapposto ala vecchia pavimentazione, completo di battiscopa. Le porte sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni risultano in pvc, completi di scurini avvolgibile.

Gli impianti sono completi e funzionanti, è presente l'impianto di climatizzazione centralizzato autonomo, mentre l'acqua calda sanitaria è riscaldata tramite caldaia a gas.

Al piano terra c'è un cortile di pertinenza esclusiva, su cui è realizzata una piccola baracca ricovero attrezzi in legno, in condizioni precarie, che necessita di demolizione perchè non conforme dal punto di vista edilizio.

La terrazza non risulta pavimentata ma è presente la guaina di impermeabilizzazione, da manutenzionare in vari punti, sono anche presenti un barbecue e due tettoie, che non risultano conformi al progetto, vanno quindi regolarizzate. Le condizioni di conservazione generale sono accettabili ma appena sufficienti.

Firmato Da: ALESSANDRO GUARRACINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258c9142b1a89b4a6947784e67e0180a6

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Liguria 1, piano T - 1 - 2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati **** Omissis **** nato a CAGLIARI (CA) il 21/06/1975 e **** Omissis **** a IGLESIAS (SU) il 06/06/1980, sono inoltre presenti minori

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito nessun condominio

PATTI

Nulla da segnalare

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Liguria 1, piano T - 1 - 2
  Appartamento posto al piano primo di maggior fabbricato di tre piani fuori terra, con sovrastante

Firmato Da: ALESSANDRO GUARRACINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258c9142b1a89b4a694784e67e0180a6

terrazza con accesso dall'appartamento stesso e porzione di cortile al piano terra. L'immobile è costituito da un soggiorno doppio, una cucina, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio e un disimpegno. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala esterna dal cortile comune, è presente nel soggiorno una scala che collega l'appartamento alla terrazza sovrastante. L'immobile è sito in contesto urbano di Settimo san Pietro, in zona periferica parte sud est del paese, dista circa 250 metri dal cimitero comunale e 700 metri dallo stadio, in zona sono presenti diversi esercizi commerciali, buona dotazione di parcheggi, risulta ben collegato alla viabilità principale che porta verso il capoluogo sardo. Dal punto di vista dello stato di conservazione l'immobile necessita di alcuni interventi di manutenzione, seppur le condizioni generali sono accettabili. Sono presenti alcune difformità non sostanziali, sanabili con procedura di accertamento di conformità o mancata scia. Sono altresì presenti alcune superfetazioni esterne che vanno rimosse. Dal punto di vista catastale l'immobile è attualmente individuato da due subalterni, tuttavia considerata la dipendenza diretta della terrazza è opportuno considerare il bene come unico, da regolarizzare tramite procedura di variazione e fusione catastale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 637, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 16, Part. 637, Sub. 6, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 184.214,50
Comparazione diretta; Questo metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili. Tale confronto, basato su determinati parametri, consentirà la formazione di una scala dei prezzi all'interno della quale inserire l'immobile oggetto di stima. È quindi ovvio che per pervenire ad un risultato oggettivo sarà necessario individuare opportuni immobili di confronto e parametri sufficientemente qualificativi. La scelta degli immobili da comparare ha come premessa l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Occorre tuttavia specificare che non necessariamente il mercato omogeneo coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, e che talvolta all'interno dello stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune caratteristiche che portano alla determinazione del valore sono più significative di altre. Una volta individuati gli immobili di confronto occorre determinare i parametri che qualificano un immobile, consentendone successivamente il confronto con altri simili. Solitamente tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE: Il valore dell'immobile in oggetto è dato dal valore del fabbricato calcolato per comparazione diretta. Si è proceduto con una stima comparativa per la valutazione di un congruo prezzo unitario di mercato di un fabbricato, all'interno di un mercato omogeneo, con caratteristiche medie di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive. Si noti bene che sono stati considerati immobili dalle caratteristiche produttive simili, tali da non incidere sulla valutazione economica del bene. Il valore unitario dell'immobile in base all'analisi fatta tiene conto dei costi di regolarizzazione urbanistica, pari a 10.000€ e di rimozione delle parti non regolarizzabili pari a circa 5.000€. Sono poi da considerare le procedure di regolarizzazione catastale, che si stimano in circa 2.000€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Settimo San Pietro (CA) - Via Liguria 1, piano T - 1 - 2	193,91 mq	950,00 €/mq	€ 184.214,50	100,00	€ 184.214,50
				Valore di stima:	€ 184.214,50

Firmato Da: ALESSANDRO GUARRACINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258c9142b1a89b4a6947784e67e0180a6

Valore di stima: € 184.214,50

Valore finale di stima: **€ 184.214,50**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile risulta individuato catastalmente da due subalterni (sub 5 e 6), in particolare sub 5 categoria F3 e sub 6 categoria F5. In realtà pur individuabile tramite elaborato planimetrico risulta necessario l'aggiornamento catastale tramite procedura di variazione e fusione

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 18/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Guarracino Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 15 Altri allegati - Cheklist ed allegati indicati (Aggiornamento al 18/06/2026)

Firmato Da: ALESSANDRO GUARRACINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258c9142b1a89b4a694784e67e0180a6

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - Via Liguria 1, piano T - 1 - 2
  Appartamento posto al piano primo di maggior fabbricato di tre piani fuori terra, con sovrastante terrazza con accesso dall'appartamento stesso e porzione di cortile al piano terra. L'immobile è costituito da un soggiorno doppio, una cucina, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio e un disimpegno. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala esterna dal cortile comune, è presente nel soggiorno una scala che collega l'appartamento alla terrazza sovrastante. L'immobile è sito in contesto urbano di Settimo san Pietro, in zona periferica parte sud est del paese, dista circa 250 metri dal cimitero comunale e 700 metri dallo stadio, in zona sono presenti diversi esercizi commerciali, buona dotazione di parcheggi, risulta ben collegato alla viabilità principale che porta verso il capoluogo sardo. Dal punto di vista dello stato di conservazione l'immobile necessita di alcuni interventi di manutenzione, seppur le condizioni generali sono accettabili. Sono presenti alcune difformità non sostanziali, sanabili con procedura di accertamento di conformità o mancata scia. Sono altresì presenti alcune superfetazioni esterne che vanno rimosse. Dal punto di vista catastale l'immobile è attualmente individuato da due subalterni, tuttavia considerata la dipendenza diretta della terrazza è opportuno considerare il bene come unico, da regolarizzare tramite procedura di variazione e fusione catastale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 637, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 16, Part. 637, Sub. 6, Categoria F5
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile si trova nella zona omogena B del PUC vigente, le prescrizioni inerenti sono quelle dell'Art.10 - ZONA "B" Le parti del territorio comunale classificate "B" sono destinate al completamento residenziale in un tessuto dotato di urbanizzazioni primarie compiutamente definito nei comparti edificatori e nella tipologia costruttiva. Per gli interventi da attuare in zona "B" di nuova edificazione, ampliamento e/o ricostruzione, devono osservarsi le seguenti disposizioni: a) Indice fondiario massimo pari a 3,00 mc di volume edificabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria .Fanno eccezione i comparti n. 38 e n. 93, per i quali la dotazione volumetrica è limitata al volume attualmente edificato, senza possibilità di ulteriori incrementi; b) L'edificazione per quanto possibile dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o previsti, laddove chiaramente definibili, salvo casi di lotti con fronte strada di almeno 15 metri lineari per i quali è possibile una discontinuità.Per i lotti con fronte inferiore, qualora l'edificazione a filo strada comporti soluzioni tecniche e di utilizzo del lotto non accettabili, è consentito fare l'arretramento.Per l'edificazione in arretramento deve comunque essere rispettato il distacco minimo di 4 metri lineari dal ciglio della strada, fermo restando il rispetto dei distacchi minimi fra le pareti degli edifici.Questa disposizione non si applica per gli accertamenti di "doppia conformità; c) Altezza massima pari a 8,50 metri e comunque non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento) su cui prospettano gli edifici qualora l'edificazione sia prevista a filo strada; d) superficie coperta massima pari a 2/3 della superficie dell'intero lotto. Per gli interventi nei lotti interni non fronteggianti strade pubbliche urbanizzate, il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza dei requisiti richiesti dall'Art.31 della L. N. 17/8/1942 n. 1150. Nel caso di più interventi edificatori nello stesso lotto, dovrà essere presentata preliminarmente una proposta di utilizzo dell'intero lotto con le localizzazioni dei vari edifici, le relative pertinenze e la viabilità interna. Per gli interventi di nuova edificazione, compresi i semplici ampliamenti e/o soprelevazioni, deve essere previsto uno spazio per parcheggi pari ad almeno 1 mq per ogni 10 mc di volume, ai sensi del 2° comma dell'Art.2 L.24/3/1989 n. 122. Tale dotazione va raddoppiata per le destinazioni direzionali e/o commerciali. Per gli ampliamenti la dotazione succitata deve essere garantita solo sul volume aggiuntivo fermo restando il rispetto degli standards preesistenti. In ogni caso deve essere previsto un posto macchina "effettivo" per ogni nuova unità immobiliare. Per gli interventi di nuova edificazione (o semplice cambio di destinazione) di

Firmato Da: ALESSANDRO GUARRACINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258c9142b1a89b4a694784e67e0180a6

carattere commerciale o direzionale dovrà essere prevista una dotazione di parcheggi per gli utenti non inferiore al 40% della superficie destinata all'attività. Tale dotazione può essere localizzata anche in prossimità dell'intervento purché a distanza non superiore a 50 ml, e in presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze può essere ridotta al 20%. Nel caso di destinazioni commerciali e/o direzionali le dotazioni per parcheggi devono verificare solo la più onerosa fra le due condizioni di cui sopra (1/10 del volume e il 40% della superficie). La zona"B" del P.U.C. è composta da 93 comparti individuati con apposito numero nella tav. n. 2 (zonizzazione del centro urbano). All'interno dello stesso comparto è possibile procedere a cessioni di volumetria anche fra lotti non contigui mediante regolare atto fra le parti, registrato e trascritto, di cui deve essere data comunicazione ufficiale al Responsabile del Servizio Tecnico, che provvederà ad annotarlo in un apposito registro.

Prezzo base d'asta: **€ 184.214,50**

Firmato Da: ALESSANDRO GUARRACINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258c9142b1a89b4a694784e67e0180a6

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 184.214,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Settimo San Pietro (CA) - Via Liguria 1, piano T - 1 - 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 637, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 16, Part. 637, Sub. 6, Categoria F5	**Superficie**	193,91 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è sufficiente. Si segnalano opere di manutenzione straordinaria su alcune porzioni dell'immobile, in particolare sulle opere di rivestimento e sugli infissi, sono presenti tracce di infiltrazione nel soffitto del soggiorno.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo di maggior fabbricato di tre piani fuori terra, con sovrastante terrazza con accesso dall'appartamento stesso e porzione di cortile al piano terra. L'immobile è costituito da un soggiorno doppio, una cucina, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio e un disimpegno. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala esterna dal cortile comune, è presente nel soggiorno una scala che collega l'appartamento alla terrazza sovrastante. L'immobile è sito in contesto urbano di Settimo san Pietro, in zona periferica parte sud est del paese, dista circa 250 metri dal cimitero comunale e 700 metri dallo stadio, in zona sono presenti diversi esercizi commerciali, buona dotazione di parcheggi, risulta ben collegato alla viabilità principale che porta verso il capoluogo sardo. Dal punto di vista dello stato di conservazione l'immobile necessita di alcuni interventi di manutenzione, seppur le condizioni generali sono accettabili. Sono presenti alcune difformità non sostanziali, sanabili con procedura di accertamento di conformità o mancata scia. Sono altresì presenti alcune superfetazioni esterne che vanno rimosse. Dal punto di vista catastale l'immobile è attualmente individuato da due subalterni, tuttavia considerata la dipendenza diretta della terrazza è opportuno considerare il bene come unico, da regolarizzare tramite procedura di variazione e fusione catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati **** Omissis **** nato a CAGLIARI (CA) il 21/06/1975 e **** Omissis **** a IGLESIAS (SU) il 06/06/1980, sono inoltre presenti minori		

Firmato Da: ALESSANDRO GUARRACINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258c9142b1a89b4a694784e67e0180a6