

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cresci Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 287/2017 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Descrizione.....	7
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Roma 178, edificio A, piano T-S1.....</b>	<b>7</b>
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Stato conservativo.....	8
Dati Catastali.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Composizione lotto.....	11
Titolarità.....	11
Stato di occupazione.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Descrizione.....	13
<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, edificio A, piano T.....</b>	<b>13</b>
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Stato conservativo.....	14
Dati Catastali.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Composizione lotto.....	16
Titolarità.....	16
Stato di occupazione.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16

Lotto 3.....	17
Provenienze Ventennali .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18
Descrizione .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, edificio A, piano T.....	19
Confini .....	19
Consistenza .....	19
Stato conservativo .....	19
Dati Catastali .....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Composizione lotto.....	21
Titolarità .....	22
Stato di occupazione .....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 4.....	22
Provenienze Ventennali .....	22
Formalità pregiudizievoli .....	23
Descrizione .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, edificio A, piano T.....	24
Confini .....	24
Consistenza .....	25
Stato conservativo .....	25
Dati Catastali .....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Normativa urbanistica .....	26
Regolarità edilizia .....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Composizione lotto.....	27
Titolarità .....	27
Stato di occupazione .....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	29
<b>Lotto 3</b> .....	30

<b>Lotto 4</b> .....	30
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	33
<b>Lotto 3</b> .....	33
<b>Lotto 4</b> .....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 287/2017 del R.G.E. ....	35
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 95.750,00</b> .....	35
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.410,00</b> .....	35
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 4.410,00</b> .....	36
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 4.410,00</b> .....	36



All'udienza del 30/03/2021, il sottoscritto Ing. Cresci Stefania, con studio in Via Danimarca, 4 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email stefania\_cresci@alice.it, PEC stefania.cresci@ingpec.eu, Tel. 333 98 24 029, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Roma 178, edificio A, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, edificio A, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, edificio A, piano T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, edificio A, piano T

LOTTO 1

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1978 al 17/03/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CARA	18/09/1978	31857	15122
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 17/03/2010 al 05/06/2013	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DE MAGISTRIS	17/03/2010	128996	28544
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2013	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE MAGISTRIS	05/06/2013	135044	31037
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allegano alla presente (allegato 4 - atti di compravendita) copie dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 18/09/1978, rogito Notaio dott. Cara Anna Maria, rep.n.31857/15122 e trascritto il 27/09/1978 ai nn. 14426/11832, con il quale la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- atto di compravendita del 17/03/2010, rogito Notaio dott. Carlo Mario De Magistris rep. 128996/28544 trascritto in data 24/03/2010 ai nn.9996/6456, con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendono a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- atto di compravendita del 05/06/2013, rogito Notaio dott. Carlo Mario De Magistris rep.n. 135044/31037 trascritto il 07/06/2013 ai nn.14426/11297, con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà del bene pignorato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 04/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a FIRENZE il 20/01/2015  
Reg. gen. 2020 - Reg. part. 103  
Quota: 1/1  
Importo: € 354.225,42

Capitale: € 177.112,71  
Data: 16/01/2015  
N° repertorio: 1780

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a CAGLIARI il 09/03/2017  
Reg. gen. 6845 - Reg. part. 954  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.738,00  
Capitale: € 6.000,00  
Data: 11/10/2016  
N° repertorio: 2828

#### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CAGLIARI il 01/09/2017  
Reg. gen. 25105 - Reg. part. 18719  
Quota: 1/1

#### Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a CAGLIARI il 18/03/2013  
Reg. gen. 6779 - Reg. part. 704  
Quota: 1/1

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA ROMA 178, EDIFICIO A, PIANO T-S1**

L'immobile è un appartamento sito in Settimo San Pietro(CA) nella Via Roma civico 178, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nella via centrale di Settimo San Pietro in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile sito al piano terra e seminterrato, al quale si accede dalla via Roma, tramite cancello pedonale e carrabile. L'immobile è così composto: Piano seminterrato: Cantina (allegato 7 documentazione fotografica foto 6-11) scala interna interna interpiano; Piano terra: Pranzo soggiorno, angolo cottura, camera, disimpegno e bagno(allegato 7 documentazione fotografica foto 11-18).

#### CONFINI

L'immobile confina a nord con il subalterno 70, a sud, con il subalterni 77 e 74, a est con il subalterno 16 ed ad ovest con i subalterni 77 e 50 (allegato 1 visure e planimetrie catastali).

#### CONSISTENZA

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

Cantina	58,68 mq	70,00 mq	0,50	35,00 mq	2,40 m	S1
Abitazione	42,49 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### STATO CONSERVATIVO

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi sufficienti (allegato 7 documentazione fotografica foto 6-18).

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1893	17		A2	5	3 vani	Totale: 95 m <sup>2</sup> Totale: esuse aree scoperte: 95 m	162,68	S1-T	

### Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo sussiste la corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi (allegato 1 visure e planimetrie catastali) ad eccezione della altezza interna, della cantina al piano S1, indicata in m 2,70 che dovrà essere corretta e portata a m 2,40 (allegato 2).

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/2012 al 05/06/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1893, Sub. 17 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 123,95 Piano S1-T

Dal 05/06/2013 al 16/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1893, Sub. 17 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 162,68 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 04/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1893, Sub. 17 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 95 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 95 m Rendita € 162,68 Piano S1-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B, completamento residenziale, del vigente P.U.C.(allegato 7 foto 4)

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 oggetto dell'esecuzione è parte di un edificio costituito da due corpi di fabbrica affiancati (corpo A e corpo B), comprendente diciotto unità immobiliari articolato in quattro livelli, interrato, terreno e primo e secondo.

L'edificio è stato realizzato a seguito di rilascio, da parte del Comune di Settimo San Pietro, di Concessione Edilizia n.38-2010(allegato 2).

#### **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.

Preliminarmente si evidenzia che:

a seguito di Accertamento edilizio sul complesso residenziale di cui è parte l'immobile in oggetto, sono state riscontrate relativamente al complesso edilizio, VARIAZIONI DI SAGOMA, PROSPETTI ALTEZZE E VOLUMI, ampliamento della superficie destinata ad autorimessa e del numero di posti auto scoperti, pertanto sono state emesse le ordinanze di demolizione n.14 e 16 del 2015. Per quanto concerne l'immobile oggetto della

procedura, il debitore ha ottemperato alla demolizione delle difformità riscontrate nella propria unità ed ha ottenuto il relativo verbale di accertamento di ottemperanza e l'archiviazione della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Cagliari (allegato 3).

La difformità riscontrate ancora presenti, modifiche interne e modifiche delle aperture finestrate, sono le seguenti:

Piano seminterrato:

è stato realizzato un ambiente unico diversamente da quanto indicato in progetto nel quale era prevista la presenza di un locale di sgombero, cantina e ripostiglio e sono state modificate le aperture finestrate.

Piano terra

sono state modificate le partizioni interne, la distribuzione coincide con la planimetria catastale, e sono state modificate le aperture finestrate.

Tali difformità sono sanabili tramite la pratica di mancata SCIA, purché in fase di progettazione siano verificati i parametri urbanistici e igienico sanitari e nel caso adeguati.

Per quanto riguarda i costi da sostenere per ripristino della regolarità edilizia, questi saranno relativi

prevalentemente alle spese di carattere tecnico per la presentazione della pratica di mancata SCIA, con relativa sanzione di € 500,00. Pertanto si ritiene che i costi per la regolarizzazione dell'immobile ammontino a € 4.000,00 circa.

Tale regolarizzazione sarà comunque subordinata preliminarmente alla regolarizzazione dell'intero complesso edilizio e, per quanto è emerso dai colloqui tenuti dalla sottoscritta con gli addetti agli uffici tecnici competenti, non è dato, attualmente, conoscere con certezza la totale fattibilità, i tempi, le modalità ed i relativi costi a carico dell'intero complesso edilizio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura intelaiata costituita da travi e pilastri in c.a., solai del tipo "BAUSTA" misto in laterocemento, partizioni interne verranno realizzate in laterizi forati.

Tamponamenti verranno realizzati con muratura a "cassetta" con doppio tavolato di laterizi.

Copertura del tipo a falde inclinate rivestite con manto di coppi. Scale e rampa carrabile in c.a.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati.

Finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Nel bagno rivestimenti in ceramica.

Pavimenti misti. Porte in legno. Infissi esterni in legno dotati di vetrocamere e oscuranti a persiana (Allegato 7 documentazione fotografica).

Impianti: Impianto idrico ed elettrico incassati nella muratura.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi sufficienti (allegato 7 documentazione fotografica).

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Roma 178, edificio A, piano T-S1

## 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

Allegato verbale sopralluogo(allegato 6)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano oneri condominiali poiché, a seguito dei sopralluoghi effettuati, e come confermato dal delegato del custode, per i beni oggetto della procedura non sono stati rivenuti contatti o indicazioni della presenza di un amministratore di condominio.

## LOTTO 2

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1978 al 17/03/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARA	18/09/1978	31857	15122
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/03/2010 al 05/06/2013	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE MAGISTRIS	17/03/2010	128996	28544
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2013	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE MAGISTRIS	05/06/2013	135044	31037
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allegano alla presente (allegato 4 - atti di compravendita) copie dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 18/09/1978, rogito Notaio dott. Cara Anna Maria, rep.n.31857/15122 e trascritto il 27/09/1978 ai nn. 14426/11832, con il quale la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- atto di compravendita del 17/03/2010, rogito Notaio dott. Carlo Mario De Magistris rep. 128996/28544 trascritto in data 24/03/2010 ai nn.9996/6456, con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendono a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- atto di compravendita del 05/06/2013, rogito Notaio dott. Carlo Mario De Magistris rep.n. 135044/31037 trascritto il 07/06/2013 ai nn.14426/11297, con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà del bene pignorato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 04/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a FIRENZE il 20/01/2015  
Reg. gen. 2020 - Reg. part. 103  
Quota: 1/1  
Importo: € 354.225,42  
Capitale: € 177.112,71  
Data: 16/01/2015  
N° repertorio: 1780
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a CAGLIARI il 09/03/2017  
Reg. gen. 6845 - Reg. part. 954  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.738,00  
Capitale: € 6.000,00  
Data: 11/10/2016  
N° repertorio: 2828

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CAGLIARI il 01/09/2017  
Reg. gen. 25105 - Reg. part. 18719  
Quota: 1/1

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a CAGLIARI il 18/03/2013  
Reg. gen. 6779 - Reg. part. 704  
Quota: 1/1

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA ROMA 184 A, EDIFICIO A, PIANO T**

---

L'immobile è un posto auto scoperto al quale si accede, dalla via Roma, tramite cancello pedonale e carrabile ed è sito in Settimo San Pietro(CA) nella Via Roma civico 184A, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale,

che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nella via centrale di Settimo San Pietro in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale(allegato 7 documentazione fotografica).

## CONFINI

L'immobile confina a nord con i subalterni 17 e 77, a sud, con il mappale 1068, a est con il subalterno 75 ed ad ovest con il subalterno 77 e il mappale 1068 (allegato 1 visure e planimetrie catastali). Al momento del sopralluogo i confini non sono tracciati(allegato 7 foto 19-20)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## STATO CONSERVATIVO

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi sufficienti(allegato 7 documentazione fotografica foto 19-20).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1893	74		C6	1	14 mq	14	21,69	T	

### Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo sussiste la corrispondenza catastale(allegato 1 visure e planimetrie catastali)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2012 al 05/06/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1893, Sub. 74 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 21,69 Piano T
Dal 05/06/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1893, Sub. 74 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 21,69 Piano T
Dal 09/11/2015 al 04/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1893, Sub. 74 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 Rendita € 21,69 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B, completamente residenziale, del vigente P.U.C.(allegato 7 foto 4).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 oggetto dell'esecuzione è parte di un edificio costituito da due corpi di fabbrica affiancati (corpo A e corpo B), comprendente diciotto unità immobiliari articolato in quattro livelli, interrato, terreno e primo e secondo.

L'edificio è stato realizzato a seguito di rilascio, da parte del Comune di Settimo San Pietro, di Concessione Edilizia n.38-2010(allegato 2).

### **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.

Preliminarmente si evidenzia che:

a seguito di Accertamento edilizio sul complesso residenziale di cui è parte l'immobile in oggetto, sono state riscontrate relativamente al complesso edilizio, VARIAZIONI DI SAGOMA, PROSPETTI ALTEZZE E VOLUMI, ampliamento della superficie destinata ad autorimessa e del numero di posti auto scoperti, pertanto sono state emesse le ordinanze di demolizione n.14 e 16 del 2015(allegato 3).

Per quanto concerne la conformità dell'immobile oggetto della procedura, sarà comunque subordinata alla regolarizzazione dell'intero complesso edilizio e per quanto è emerso dai colloqui tenuti dalla sottoscritta con gli addetti agli uffici tecnici competenti, non è dato, attualmente, conoscere con certezza la totale fattibilità, i tempi, le modalità ed i relativi costi a carico dell'intero complesso edilizio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Struttura intelaiata costituita da travi e pilastri in c.a.,solai del tipo "BAUSTA" misto in laterocemento, partizioni interne verranno realizzate in laterizi forati.

Tamponamenti verranno realizzati con muratura a "cassetta" con doppio tavolato di laterizi.

Copertura del tipo a falde inclinate rivestite con manto di coppi. Scale e rampa carrabile in c.a.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi sufficienti(allegato 7 documentazione fotografica foto 19-20).

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, 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

Allegato verbale sopralluogo(allegato 6).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano oneri condominiali poiché, a seguito dei sopralluoghi effettuati, e come confermato dal delegato del custode, per i beni oggetto della procedura non sono stati rivenuti contatti o indicazioni della presenza di un'amministratore di condominio.

LOTTO 3

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1978 al 17/03/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CARA	18/09/1978	31857	15122
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 17/03/2010 al 05/06/2013	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DE MAGISTRIS	17/03/2010	128996	28544
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 05/06/2013	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DE MAGISTRIS	05/06/2013	135044	31037
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allegano alla presente (allegato 4 - atti di compravendita) copie dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 18/09/1978, rogito Notaio dott. Cara Anna Maria, rep.n.31857/15122 e trascritto il 27/09/1978 ai nn. 14426/11832, con il quale la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- atto di compravendita del 17/03/2010, rogito Notaio dott. Carlo Mario De Magistris rep. 128996/28544 trascritto in data 24/03/2010 ai nn.9996/6456, con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendono a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- atto di compravendita del 05/06/2013, rogito Notaio dott. Carlo Mario De Magistris rep.n. 135044/31037 trascritto il 07/06/2013 ai nn.14426/11297, con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà del bene pignorato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 04/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a FIRENZE il 20/01/2015  
Reg. gen. 2020 - Reg. part. 103  
Quota: 1/1  
Importo: € 354.225,42  
Capitale: € 177.112,71  
Data: 16/01/2015  
N° repertorio: 1780
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a CAGLIARI il 09/03/2017  
Reg. gen. 6845 - Reg. part. 954  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.738,00  
Capitale: € 6.000,00  
Data: 11/10/2016  
N° repertorio: 2828

### Trascrizioni

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

Trascritto a CAGLIARI il 01/09/2017

Reg. gen. 25105 - Reg. part. 18719

Quota: 1/1

**Annotazioni a iscrizioni**

• **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a CAGLIARI il 18/03/2013

Reg. gen. 6779 - Reg. part. 704

Quota: 1/1

**DESCRIZIONE**

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA ROMA 184 A, EDIFICIO A, PIANO T**

'immobile è un posto auto scoperto al quale si accede, dalla via Roma, tramite cancello pedonale e carrabile ed è sito in Settimo San Pietro(CA) nella Via Roma civico 184A, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nella via centrale di Settimo San Pietro in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale(allegato 7 documentazione fotografica).

**CONFINI**

L'immobile confina a nord con il subalterno 77, a sud, con il mappale 1298, a est con il subalterno 76 ed ad ovest con il mappale 1068 (allegato 1 visure e planimetrie catastali). Al momento del sopralluogo i confini non sono tracciati(allegato 7 foto 19-20)

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**STATO CONSERVATIVO**

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi sufficienti(allegato 7 documentazione fotografica foto 19-20).

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1893	75		C6	1	14 mq	14	21,69	T	

### Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo sussiste la corrispondenza catastale (allegato 1 visure e planimetrie catastali)

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2012 al 05/06/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1893, Sub. 75 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 21,69 Piano T
Dal 05/06/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1893, Sub. 75 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 21,69 Piano T
Dal 09/11/2015 al 04/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1893, Sub. 75 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 Rendita € 21,69 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B, completamente residenziale, del vigente P.U.C. (allegato 7 foto 4).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 oggetto dell'esecuzione è parte di un edificio costituito da due corpi di fabbrica affiancati (corpo A e corpo B), comprendente diciotto unità immobiliari articolato in quattro livelli, interrato, terreno e primo e secondo.

L'edificio è stato realizzato a seguito di rilascio, da parte del Comune di Settimo San Pietro, di Concessione Edilizia n.38-2010(allegato 2).

### **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.

Preliminarmente si evidenzia che:

a seguito di Accertamento edilizio sul complesso residenziale di cui è parte l'immobile in oggetto, sono state riscontrate relativamente al complesso edilizio, VARIAZIONI DI SAGOMA, PROSPETTI ALTEZZE E VOLUMI, ampliamento della superficie destinata ad autorimessa e del numero di posti auto scoperti, pertanto sono state emesse le ordinanze di demolizione n.14 e 16 del 2015(allegato 3).

Per quanto concerne la conformità dell'immobile oggetto della procedura, sarà comunque subordinata alla regolarizzazione dell'intero complesso edilizio e per quanto è emerso dai colloqui tenuti dalla sottoscritta con gli addetti agli uffici tecnici competenti, non è dato, attualmente, conoscere con certezza la totale fattibilità, i tempi, le modalità ed i relativi costi a carico dell'intero complesso edilizio.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Struttura intelaiata costituita da travi e pilastri in c.a.,solai del tipo "BAUSTA" misto in laterocemento, partizioni interne verranno realizzate in laterizi forati.

Tamponamenti verranno realizzati con muratura a "cassetta" con doppio tavolato di laterizi.

Copertura del tipo a falde inclinate rivestite con manto di coppi. Scale e rampa carrabile in c.a.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi sufficienti(Allegato Bene 3 documentazione fotografica).

### **COMPOSIZIONE LOTTO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, 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

Allegato verbale sopralluogo(allegato 6).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano oneri condominiali poiché, a seguito dei sopralluoghi effettuati, e come confermato dal delegato del custode, per i beni oggetto della procedura non sono stati rivvenuti contatti o indicazioni della presenza di un'amministratore di condominio.

## LOTTO 4

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1978 al 17/03/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CARA	18/09/1978	31857	15122
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 17/03/2010 al 05/06/2013	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		NOTAIO DE MAGISTRIS	17/03/2010	128996	28544
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2013	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DE MAGISTRIS	05/06/2013	135044	31037
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Si allegano alla presente (allegato 4 - atti di compravendita) copie dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 18/09/1978, rogito Notaio dott. Cara Anna Maria, rep.n.31857/15122 e trascritto il 27/09/1978 ai nn. 14426/11832, con il quale la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- atto di compravendita del 17/03/2010, rogito Notaio dott. Carlo Mario De Magistris rep. 128996/28544 trascritto in data 24/03/2010 ai nn.9996/6456, con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendono a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- atto di compravendita del 05/06/2013, rogito Notaio dott. Carlo Mario De Magistris rep.n. 135044/31037 trascritto il 07/06/2013 ai nn.14426/11297, con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà del bene pignorato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 04/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a FIRENZE il 20/01/2015  
Reg. gen. 2020 - Reg. part. 103  
Quota: 1/1  
Importo: € 354.225,42  
Capitale: € 177.112,71  
Data: 16/01/2015  
N° repertorio: 1780
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a CAGLIARI il 09/03/2017  
Reg. gen. 6845 - Reg. part. 954  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.738,00  
Capitale: € 6.000,00  
Data: 11/10/2016  
N° repertorio: 2828

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CAGLIARI il 01/09/2017  
Reg. gen. 25105 - Reg. part. 18719  
Quota: 1/1

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a CAGLIARI il 18/03/2013  
Reg. gen. 6779 - Reg. part. 704  
Quota: 1/1

---

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA ROMA 184 A, EDIFICIO A, PIANO T**

---

'immobile è un posto auto scoperto al quale si accede, dalla via Roma, tramite cancello pedonale e carrabile ed è sito in Settimo San Pietro(CA) nella Via Roma civico 184A, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nella via centrale di Settimo San Pietro in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale(allegato 7 documentazione fotografica).

## CONFINI

---

L'immobile confina a nord con il subalterno 77, a sud, con il mappale 1298, a est con la via roma ed ad ovest con il subalterno 75(allegato 1 visure e planimetrie catastali).Al momento del sopralluogo i confini non sono tracciati(allegato 7 foto 19-20).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## STATO CONSERVATIVO

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi sufficienti(allegato 7 documentazione fotografica foto 19-20).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1893	76		C6	1	14 mq	14	21,69	T	

### Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo sussiste la corrispondenza catastale(allegato 1 visure e planimetrie catastali)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2012 al 05/06/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1893, Sub. 76 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 21,69

		Piano T
Dal 05/06/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1893, Sub. 76 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 21,69 Piano T
Dal 09/11/2015 al 04/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1893, Sub. 76 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 Rendita € 21,69 Piano T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B, completamento residenziale, del vigente P.U.C.(allegato 7 foto 4).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 oggetto dell'esecuzione è parte di un edificio costituito da due corpi di fabbrica affiancati (corpo A e corpo B), comprendente diciotto unità immobiliari articolato in quattro livelli, interrato, terreno e primo e secondo.

L'edificio è stato realizzato a seguito di rilascio, da parte del Comune di Settimo San Pietro, di Concessione Edilizia n.38-2010(allegato 2).

### ***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.

Preliminarmente si evidenzia che:

a seguito di Accertamento edilizio sul complesso residenziale di cui è parte l'immobile in oggetto, sono state riscontrate relativamente al complesso edilizio, VARIAZIONI DI SAGOMA, PROSPETTI ALTEZZE E VOLUMI,

ampliamento della superficie destinata ad autorimessa e del numero di posti auto scoperti, pertanto sono state emesse le ordinanze di demolizione n.14 e 16 del 2015(allegato 3).

Per quanto concerne la conformità dell'immobile oggetto della procedura, sarà comunque subordinata alla regolarizzazione dell'intero complesso edilizio e per quanto è emerso dai colloqui tenuti dalla sottoscritta con gli addetti agli uffici tecnici competenti, non è dato, attualmente, conoscere con certezza la totale fattibilità, i tempi, le modalità ed i relativi costi a carico dell'intero complesso edilizio.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura intelaiata costituita da travi e pilastri in c.a.,solai del tipo "BAUSTA" misto in laterocemento, partizioni interne verranno realizzate in laterizi forati.

Tamponamenti verranno realizzati con muratura a "cassetta" con doppio tavolato di laterizi.

Copertura del tipo a falde inclinate rivestite con manto di coppi. Scale e rampa carrabile in c.a.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi sufficienti(allegato 7 documentazione fotografica foto 19-20).

### COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, 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

Allegato verbale sopralluogo(allegato 6).

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano oneri condominiali poiché, a seguito dei sopralluoghi effettuati, e come confermato dal delegato del custode, peri beni oggetto della procedura non sono stati rivenuti contatti o indicazioni della presenza di un amministratore di condominio.

## 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** - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Roma 178, edificio A, piano T-S1  
L'immobile è un appartamento sito in Settimo San Pietro(CA) nella Via Roma civico 178, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nella via centrale di Settimo San Pietro in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile sito al piano terra e seminterrato, al quale si accede dalla via Roma, tramite cancello pedonale e carrabile. L'immobile è così composto: Piano seminterrato: Cantina (allegato 7 documentazione fotografica foto 6-11) scala interna interna interpiano; Piano terra: Pranzo soggiorno, angolo cottura, camera, disimpegno e bagno(allegato 7 documentazione fotografica foto 11-18).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 17, Part. 1893, Sub. 17, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 99.750,00

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. I costi per la regolarizzazione dell'immobile ammontano a € 4.000,00 circa. Tale regolarizzazione sarà comunque subordinata preliminarmente alla regolarizzazione dell'intero complesso edilizio e, per quanto è emerso dai colloqui tenuti dalla sottoscritta con gli addetti agli uffici tecnici competenti, non è dato, attualmente, conoscere con certezza la totale fattibilità, i tempi, le modalità ed i relativi costi a carico dell'intero complesso edilizio

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Settimo San Pietro (CA) - via Roma 178, edificio A, piano T-S1	95,00 mq	1.050,00 €/mq	€ 99.750,00	100,00	€ 99.750,00
Valore di stima:					€ 99.750,00

Valore di stima: € 99.750,00

### Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	4.000

**Valore finale di stima: € 95.750,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, edificio A, piano T  
L'immobile è un posto auto scoperto al quale si accede, dalla via Roma, tramite cancello pedonale e carrabile ed è sito in Settimo San Pietro(CA) nella Via Roma civico 184A, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nella via centrale di Settimo San Pietro in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale(allegato 7 documentazione fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1893, Sub. 74, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.410,00

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
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, edificio A, piano T	4,20 mq	1.050,00 €/mq	€ 4.410,00	100,00	€ 4.410,00
Valore di stima:					€ 4.410,00

Valore di stima: € 4.410,00

**Valore finale di stima: € 4.410,00**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, edificio A, piano T  
'immobile è un posto auto scoperto al quale si accede, dalla via Roma, tramite cancello pedonale e carrabile ed è sito in Settimo San Pietro(CA) nella Via Roma civico 184A, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nella via centrale di Settimo San Pietro in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale(allegato 7 documentazione fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1893, Sub. 75, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.410,00

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 - Posto auto Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, edificio A, piano T	4,20 mq	1.050,00 €/mq	€ 4.410,00	100,00	€ 4.410,00
				Valore di stima:	€ 4.410,00

Valore di stima: € 4.410,00

**Valore finale di stima: € 4.410,00**

**LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, edificio A, piano T  
'immobile è un posto auto scoperto al quale si accede, dalla via Roma, tramite cancello pedonale e carrabile ed è sito in Settimo San Pietro(CA) nella Via Roma civico 184A, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nella via centrale di Settimo

San Pietro in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale (allegato 7 documentazione fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1893, Sub. 76, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.410,00

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 - Posto auto Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, edificio A, piano T	4,20 mq	1.050,00 €/mq	€ 4.410,00	100,00	€ 4.410,00
				Valore di stima:	€ 4.410,00

Valore di stima: € 4.410,00

**Valore finale di stima: € 4.410,00**

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.

Quartu Sant'Elena, li 11/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cresci Stefania

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atti di compravendita
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 04/02/2026)



- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessioni ed elaborati
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 04/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - accertamento edilizio



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Roma 178, edificio A, piano T-S1  
L'immobile è un appartamento sito in Settimo San Pietro(CA) nella Via Roma civico 178, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nella via centrale di Settimo San Pietro in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile sito al piano terra e seminterrato, al quale si accede dalla via Roma, tramite cancello pedonale e carrabile. L'immobile è così composto: Piano seminterrato: Cantina (allegato 7 documentazione fotografica foto 6-11) scala interna interna interpiano; Piano terra: Pranzo soggiorno, angolo cottura, camera, disimpegno e bagno(allegato 7 documentazione fotografica foto 11-18).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1893, Sub. 17, Categoria A2  
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, completamento residenziale, del vigente P.U.C.(allegato 7 foto 4)

**Prezzo base d'asta: € 95.750,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, edificio A, piano T  
L'immobile è un posto auto scoperto al quale si accede, dalla via Roma, tramite cancello pedonale e carrabile ed è sito in Settimo San Pietro(CA) nella Via Roma civico 184A, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nella via centrale di Settimo San Pietro in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale(allegato 7 documentazione fotografica).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1893, Sub. 74, 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, completamento residenziale, del vigente P.U.C.(allegato 7 foto 4).

**Prezzo base d'asta: € 4.410,00**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, edificio A, piano T  
L'immobile è un posto auto scoperto al quale si accede, dalla via Roma, tramite cancello pedonale e carrabile ed è sito in Settimo San Pietro(CA) nella Via Roma civico 184A, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nella via centrale di Settimo San Pietro in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale(allegato 7 documentazione fotografica).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1893, Sub. 75, 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, completamento residenziale, del vigente P.U.C.(allegato 7 foto 4).

**Prezzo base d'asta: € 4.410,00**

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, edificio A, piano T  
'immobile è un posto auto scoperto al quale si accede, dalla via Roma, tramite cancello pedonale e carrabile ed è sito in Settimo San Pietro(CA) nella Via Roma civico 184A, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nella via centrale di Settimo San Pietro in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale(allegato 7 documentazione fotografica).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1893, Sub. 76, 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, completamento residenziale, del vigente P.U.C.(allegato 7 foto 4).

**Prezzo base d'asta: € 4.410,00**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.750,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Settimo San Pietro (CA) - via Roma 178, edificio A, piano T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1893, Sub. 17, Categoria A2	<b>Superficie</b>	95,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi sufficienti(allegato 7 documentazione fotografica foto 6-18).		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è un appartamento sito in Settimo San Pietro(CA) nella Via Roma civico 178, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nella via centrale di Settimo San Pietro in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile sito al piano terra e seminterrato, al quale si accede dalla via Roma, tramite cancello pedonale e carrabile. L'immobile è così composto: Piano seminterrato: Cantina (allegato 7 documentazione fotografica foto 6-11) scala interna interna interpiano; Piano terra: Pranzo soggiorno, angolo cottura, camera, disimpegno e bagno(allegato 7 documentazione fotografica foto 11-18).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.410,00**

Bene N° 2 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, edificio A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1893, Sub. 74, Categoria C6	<b>Superficie</b>	4,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi sufficienti(allegato 7 documentazione fotografica foto 19-20).		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è un posto auto scoperto al quale si accede, dalla via Roma, tramite cancello pedonale e carrabile ed è sito in Settimo San Pietro(CA) nella Via Roma civico 184A, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nella via centrale di Settimo San Pietro in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale(allegato 7 documentazione fotografica).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.410,00

Bene N° 3 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, edificio A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1893, Sub. 75, Categoria C6	<b>Superficie</b>	4,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi sufficienti(allegato 7 documentazione fotografica foto 19-20).		
<b>Descrizione:</b>	'immobile è un posto auto scoperto al quale si accede, dalla via Roma, tramite cancello pedonale e carrabile ed è sito in Settimo San Pietro(CA) nella Via Roma civico 184A, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nella via centrale di Settimo San Pietro in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale(allegato 7 documentazione fotografica).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.410,00

Bene N° 4 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Settimo San Pietro (CA) - via Roma 184 A, edificio A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1893, Sub. 76, Categoria C6	<b>Superficie</b>	4,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi sufficienti(allegato 7 documentazione fotografica foto 19-20).		
<b>Descrizione:</b>	'immobile è un posto auto scoperto al quale si accede, dalla via Roma, tramite cancello pedonale e carrabile ed è sito in Settimo San Pietro(CA) nella Via Roma civico 184A, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nella via centrale di Settimo San Pietro in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale(allegato 7 documentazione fotografica).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

