Ing. MARIA GIUSTINA FANARI
via Saverio Mercadante n. 4
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3406660063 – mariagiustina.fanari@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO UNICO ESECUZIONI E PROTESTI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA N. 64/2025

RELAZIONE DI PERIZIA E DI STIMA

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI: DOTT.SSA Silvia Cocco

CREDITORE: Banca Intesa S.p.A., in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro tempore, con Sede legale in Torino, nella Piazza San Carlo n. 156, C.F. 00799960158, elettivamente domiciliato in Alessandria, Corso Crimea n. 69, presso lo studio Avvocati Associati - Avv. Roberto Cavallone (C.F. CVLRRT58E11B885Q) – PEC avvrobertocavallone@cnfpec.it, che lo rappresenta e lo difende in virtù di procura generale alle liti.

CREDITORE INTERVENUTO: **Agenzia delle Entrate - Riscossione,** in data 28/11/2025.

DEBITORI: Sig.r.

Esperto Estimatore (CTU)

Ing. Maria Giustina Fanari

Firmato Da: MARIA GIUSTINA FANARI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 716cf18f1daddb24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI	CAGLIARI		
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente	**Banca Intesa S.p.A.,**		
Debitore			
Titolo	**Atto di Precetto**		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	113.911,06
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	10855	8151	di data 04/04/2025
Atti opponibili?	no	Quali ?	NESSUNO
	Data di notifica (497 c.p.c.)	07/03/2025	
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	24/02/2025	
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.	17/03/2025	
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	si
Documentazione depositata		precetto	si
		atto di pignoramento	si
INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.		nota di trascrizione	si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	29/04/2025
#VALORE!			
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione	29/04/2025	
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	si
		Numero immobili pignorati	1
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			0
N. estratto/i catastale/i depositato/i			0
Individuazione beni pignorati	Intera proprietà Comune di Settimo San Pietro, Via Giovanni Falcone n.48, C.F.: F. 13, particella 2662, sub.2, cat. A/2, vani 6; per la quota di 100/100 del diritto di proprietà del Debitore.		

	Nome	(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.	NESSUNO	
Notifica ex. art.599 c.p.c.	Nome	(si/no)
	NESSUNO	
Annotazione altri pignoramenti	Nome	
	NESSUNO	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA GIUSTINA FANARI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 716cf18f1daddb24

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI
via Saverio Mercadante n. 4
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3406660063 – mariagiustina.fanari@ingpec.eu

PREMESSA

Con il Decreto di Nomina del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, del 26/05/2025, conferisce alla sottoscritta, Ing. Maria Giustina Fanari, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 5686, di seguito denominata Consulente, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio e Perito Estimatore/CTU nell'ambito della Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 64/2024, depositata presso lo stesso Tribunale. Il Consulente accetta formalmente l'incarico il giorno 29 maggio 2025, mediante la sottoscrizione del Verbale di Giuramento[1]. Le parti in causa nella suddetta procedura sono le seguenti:

CREDITORE PROCEDENTE: Banca Intesa S.p.A., in persona del Presidente del Consiglio di amministrazione e legale rappresentante pro tempore, con Sede legale in Torino, nella Piazza San Carlo n. 156, C.F. 00799960158, elettivamente domiciliato in Alessandria, Corso Crimea n. 69, presso lo studio Avvocati Associati - Avv. Roberto Cavallone (C.F. CVLRRT58E11B885Q) – PEC avvrobertocavallone@cnfpec.it, che lo rappresenta e lo difende in virtù di giusta procura.

CREDITORE INTERVENUTO: Agenzia delle Entrate - Riscossione, in data 28/11/2025.

DEBITORE:

Dall'*Atto di Pignoramento* del 04/04/2025[2], si estrapola la descrizione dei beni all'oggetto della Procedura:

Bene - Comune di Settimo San Pietro, Via Falcone n.48, C.F.: F. 13, particella 2662, sub.2, cat. A/2, vani 6; per la quota di 100/100 del diritto di proprietà del Debitore.

Il *Decreto di nomina del perito estimatore*[3] *ex art. 569 c.p.c.*, fissava l'udienza di comparizione delle parti in data del 11/11/2025 ore 11:00, che a seguito di richiesta di proroga e' stata posticipata al 17/02/2026[4]. presso il Tribunale di Cagliari, Stanza n. 79 (Piano II, ala nuova).

Fasi dell'incarico: le prime date sono giuste

- 20 aprile 2025: inizio delle operazioni peritali, mediante esame della documentazione agli atti (di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.); si evince l'assenza degli estratti del Catasto e la presenza dell''Estratto di mappa e del Certificato Ultraventennale[5] redatto dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco del 29/04/2025;
- 29 maggio 2025: inoltro richiesta accesso agli atti, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Settimo San Pietro;

1 - Agli Atti.
2 - Pignoramento notificato il 04/04/2025 al debitore, Trascritto all'agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari il 04/04/2025 rg n. 10855, rp n. 8151. Agli Atti.
3 - Agli Atti.
4 - Agli Atti.
5 - Agli Atti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA GIUSTINA FANARI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 716cf18f1daddb24

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI
via Saverio Mercadante n. 4
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3406660063 – mariagiustina.fanari@ingpec.eu

- 30 maggio 2025: inoltro richiesta accesso agli atti, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Settimo San Pietro
- 04 giugno 2025: ricezione dei documenti dell'accesso agli atti dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Settimo San Pietro[6];
- 09 giugno 2025: Inoltro informativa Debitore, inesitata ad indirizzo in atti[7];
- 18 giugno 2025: ricezione dei documenti dell'accesso agli atti dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Settimo San Pietro[8];
- 20 settembre 2025: Richiesta di proroga per la CTU,
- 23 settembre 2025: Ottenimento proroga per svolgimento delle operazioni peritali;
- 19 dicembre 2025: inoltro richiesta accesso agli atti, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Monserrato per il certificato di matrimonio[9];
- 29 dicembre 2025: attraverso la piattaforma online SISTER dell'Agenzia delle Entrate, richiesta della visura catastale storica e per soggetto del foglio 13 particella 2662, sub.2 del Comune di Settimo San Pietro[10];
- 29 dicembre 2025: sopralluogo dei beni pignorati, da parte del Consulente e del collaboratore,……alla presenza del Debitore, …… Al termine delle operazioni è stato compilato, letto e firmato il Verbale di Sopralluogo.
- 30 dicembre 2025: attraverso la piattaforma online SISTER dell'Agenzia delle Entrate, richiesta dell'elaborato planimetrico del foglio 13 particella 2662, sub.2 del Comune di Settimo San Pietro[11];

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Di seguito sono riportati i quesiti posti dal Giudice delle Esecuzioni, come da *Decreto di Nomina del Perito Estimatore*. Onde agevolare la lettura e l'enunciazione delle argomentazioni, a ciascun quesito segue la relativa risposta.

QUESITO N. 1

Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.
Informative al Debitore, anticipata in data 30/08/2024, consegnata in data 29/12/2025, in quanto la raccomandata risulta inesitata[12].

QUESITO N. 2

a) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
A seguito della verifica sulla documentazione agli atti, si evidenzia l'assenza degli Elaborati

6 - Allegato II, Allegato IL
7 - Allegato spese onorario
8 - Allegato ID
9 - Allegato IM
10 - Allegato IA, Allegato Ib, Allegato IC
11 - Allegato IA, Allegato Ib, Allegato IC
12 - Allegato spese onorario

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA GIUSTINA FANARI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 716cf18f1daddb24

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI
via Saverio Mercadante n. 4
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3406660063 – mariagiustina.fanari@ingpec.eu

Planimetrici e delle Visure Catastali dei beni, nonché la presenza dell'Estratto di mappa e del Certificato Ultraventennale[13], redatto dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco del 29/04/2025, con le iscrizioni e le trascrizioni effettuate nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

b) Predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
Si estrapolano dal Certificato Ultraventennale, che attesta fino al 29 aprile 2025 e per il ventennio antecedente:

DESCRIZIONE IDENTIFICATIVA DEGLI IMMOBILI:
Immobili, intera proprietà censita al Catasto dei Fabbricati di detto Comune di Settimo San Pietro, Via Giovanni Falcone n.48:
Foglio 13, Particella 2662 sub.2, Categoria A/2, Vani 6. Mappali terreni correlati: Foglio 13, Particella 2662 (ex 1421, ex 263).

In base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, il Notaio Dott. Niccolò Tiecco dichiara che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di Piludu Paolo nato a Cagliari il 08/03/1985 per i diritti di 1/1 di piena proprietà, e che a tutto il 28/04/2025 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura ad eccezione delle seguenti formalità:

PROVENIENZA VENTENNALE IMMOBILE
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Dolia Marcello, Notaio in Cagliari, del 12/03/2018 rep.39180/23255, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il10/04/2018 al n. 7874 di formalità;
favore: ..... per i diritti di 1/2 di piena proprietà;
contro: ..... per i diritti di 1/2 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Dolia Marcello, Notaio in Cagliari, del 27/06/2016 rep.36801/21392, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il 04/07/2016 al n. 13926 di formalità;
favore: .....per i diritti di 1/2 di piena proprietà, ...per i diritti di 1/2 di piena proprietà;
contro:..... per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

PROVENIENZA VENTENNALE LOTTO SU CUI INSISTE L'IMMOBILE
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Dolia Marcello, Notaio in Cagliari, del 20/05/2015 rep.35513, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il 19/06/2015 al n. 12257 di formalità;
favore: ..... per i diritti di 1/1 di piena proprietà per i diritti di 1/1 di piena proprietà;
contro: ..... per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Dolia Enrico, Notaio in Cagliari, del 16/10/2007 rep.166040, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il 15/11/2007 al n. 29957 di formalità;
favore: ..... per i diritti di 1/1 di piena proprietà;
contro: .....per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

13 - Agli Atti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA GIUSTINA FANARI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 716cf18f1daddb24

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI
via Saverio Mercadante n. 4
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3406660063 – mariagiustina.fanari@ingpec.eu

Ante ventennio, provenienza area:

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata, rogito Notaio Cherchi del 08/02/1979 rep. 20185 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il 06/03/1979 al n. 3762 di formalità, per quanto riguarda la quota di 1/2 di piena proprietà, …….

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata, rogito Notaio Cherchi del 08/02/1979 rep. 20186 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il 06/03/1979 al n. 3763 di formalità, per quanto riguarda la quota di 1/2 di piena proprietà, ……..

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca volontaria n. 2477 del 04/07/2016 favore: INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino, (domicilio ipotecario eletto: Torino Piazza San Carlo N.156) e **contro**: ……..; per Euro 240.000,00 di cui Euro 120.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dolia Marcello, Notaio in Cagliari, in data 27/06/2016 rep.36802/21393.
- Costituzione Di Vincolo n. 13927 del 04/07/2016 a rogito Dott. Dolia Marcello, Notaio in Cagliari, del 27/06/2016 rep.36802/21393, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari; favore: Regione Autonoma Della Sardegna con sede in Cagliari per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: …… per i diritti di 1/2 di piena proprietà, …… per i diritti di 1/2 di piena proprietà.
- Costituzione Di Vincolo n. 7875 del 10/04/2018 a rogito Dott. Dolia Marcello, Notaio in Cagliari, del 12/03/2018 rep.39180/23255, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari; favore: Regione Autonoma Sardegna con sede in Cagliari per i diritti di 1/2 di piena proprietà; ……per i diritti di 1/2 di piena proprietà.
- Pignoramento Immobiliare n. 8151 del 04/04/2025 favore: Intesa Sanpaolo S.P.A. con sede in Torino, (domicilio ipotecario eletto: Avv. Roberto Cavallone Alessandria) e contro: ……, Pubblico Ufficiale: Unep Corte di Appello di Cagliari, in data 22/03/2025 rep.1481.

c) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Si è proceduto a richiedere i documenti sulla piattaforma online SISTER dell'Agenzia delle Entrate fatta eccezione dell'estratto di mappa, trattandosi di documentazione presente agli atti, con recente datazione del 28/04/2025;

d) Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

L'atto di Provenienza Ultraventennale è agli atti, non sono presenti acquisti mortis causa non trascritti.

e) Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA GIUSTINA FANARI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 716cf18f1daddb24

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI
via Saverio Mercadante n. 4
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3406660063 – mariagiustina.fanari@ingpec.eu

coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
I Certificati di Stato Civile e Stato di Famiglia dell'esecutato non sono agli atti; pertanto, si è provveduto a richiederli all'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Settimo San Pietro. Il Debitore risulta di stato libero per atto divorzio[14], del 04/05/2021.

QUESITO N. 3

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Dati identificativi immobile:
Comune di Settimo San Pietro n. 48 C.F. Foglio 13, mappale 2662, sub 2, Cat. A/2, vani 6, per la quota di 100/100 di proprietà al Debitore;

Descrizione del Bene:
Il Bene, come da relazione fotografica[15]e rilievi metrici[16], fa parte della Lottizzazione San Pietro - lotto n. 17 di 346,00 mq, su cui insiste un edificio bifamiliare con due unità abitative abbinate, denominate unità A e unità B. Il lotto, intercluso lungo i restanti confini, è prospiciente, lungo il prospetto est, alla via Giovanni Falcone, in cui presenta gli accessi pedonali e carrabili per entrambe le unità abitative. Il fabbricato, congiuntamente unità A e B, si presenta come un unico corpo simmetrico, sovrastato da una copertura a due falde, con all'esterno in egual modo identificate le pertinenze non coperte, i cortili, giardino a verde e gli spazi destinati a parcheggio.
L'immobile oggetto dell'esecuzione, denominato l'unità B, è una civile abitazione su due piani fuori terra in aderenza, lungo il confine est – sud/est, con l'unità A che insiste sul medesimo lotto. Il Bene, si compone di un piano terra ed un piano primo, collegati tra loro mediante scala interna, ed un cortile di pertinenza esclusiva con acceso pedonale/carrabile dalla via Giovanni Falcone al civico n. 48.
La porzione di immobile posta al PT, destinata alla zona giorno, si compone di un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un servizio igienico con quattro sanitari, un ripostiglio ed un disimpegno ricavato sotto la rampa di scale. Il PT si conclude con una veranda, lungo i prospetti nord/ovest e nord/est, un cortile con due piattaforme in calcestruzzo, il giardino ed un'area parcheggio. Dalla scala, con acceso dal disimpegno, si accede al PP che si compone di una camera da letto matrimoniale, due camere singole, un servizio igienico con quattro sanitari, un disimpegno ed una terrazza che insite lungo il prospetto sud/ovest.
Poiché l'andamento della viabilità pubblica presenta un dislivello, tra la quota a monte e quella a valle di circa un metro, il PT del fabbricato è stato realizzato con un solaio rialzato rispetto al piano di fondazione, creando un vuoto tecnico di isolamento per l'umidità' di risalita.
Il PT ha una altezza interna di 2,70 m, mentre il solaio di copertura di tipo inclinato, presenta altezze interne che vanno dalla gronda di 2,31 m al colmo di 3,43 m.
La struttura portante del fabbricato si compone di un telaio in C.A (travi e pilastri)

14 - Allegato IM
15 - Allegato IIC
16 - Allegato IIB

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA GIUSTINA FANARI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 716cf18f1daddb24

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI
via Saverio Mercadante n. 4
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3406660063 – mariagiustina.fanari@ingpec.eu

collaboranti con una muratura perimetrale in blocchi tipo Poroton portante. I solai in laterocemento sono di tipo misto travetti prefabbricati/pignatte, che presentano in copertura una soluzione a due falde, della pendenza del 35%.
I solai di base ed intermedio hanno lo spessore di 20 cm (16 cm + 4 cm), materassino fonoassorbente massetto e piastrelle mentre, quello di copertura ha uno spessore di 20 cm, pannello in polistirene espanso estruso (XPS) dello spessore di 10 cm, guaina per impermeabilizzazione, tegole.
La muratura di divisione tra le unità, presenta lo spessore di cm. 30, con tipologia a cassetta composta da doppia muratura in forati da 12cm e strato di isolamento acustico/termico nell'intercapedine.
Le tramezzature realizzate in mattoni forati e malta cementizia, sono dotate di isolamento acustico sottomuro per interruzione del ponte acustico.
Le superfici dell'edificio presentano intonaci interni realizzati, previo rinzaffo, con malta confezionata con calce idraulica. Le tinteggiature interne saranno eseguite con una mano di latte di calce e fissativo e altre due mani di colore; quelli esterni con una mano di fissativo e due di pittura idrorepellente. Nei prospetti si evidenzia la presenza di parti in aggetto in legno di tipo lamellare color noce.
I pavimenti sono stati realizzati, in continuità, con piastrelle monocottura fissate al piano di posa in cls (sottofondo) a mezzo di collante per pavimenti. Mentre i rivestimenti a parete sono realizzati con piastrelle in maiolica fissate a colla sull'intonaco.
Le porte interne sono di tipo tamburato, color rovere, il portoncino blindato in legno Douglas all'esterno e tamburato all'interno.
Le finestre e portefinestre sono in legno lamellare verniciato, con vetro camera, e sistema di oscuramento a scurino interno, gli infissi presentano certificati CE.
Gli impianti, risalenti alla data di realizzazione dell'opera, sono certificati secondo agibilità e si compongono di:
-pompa di calore elettrica aria-aria per climatizzazione dell'unità immobiliare;
-sistemi di produzione acqua calda sanitaria, con generatore di calore termoautonomo ad acqua calda alimentato a GPL;
-impianto di riscaldamento a distribuzione orizzontale con collettore, di andata e ritorno, per ogni singolo corpo scaldante.

Nel dettaglio come da progetto:
Generatore: DAIKIN - 3MXS40K 1.5+1.5+2.0
Categoria: Pompa di calore a compressione di vapore
Riferita a n°3 Terminali di 1.5+1.5+2.0 KW
Modello e marca: DAIKIN 3MXS40K 1.5+1.5+2.0
Sorgente fredda: Aria esterna
Pozzo caldo: Aria
Funzionamento pompa: Modulante

Generatore: Generatore a gas o combustibile fossile
Categoria: Generatore a gas o combustibile fossile
Modello e marca: Generico -
Utilizzo: Acqua calda sanitaria
Materiale e peso: 0,0 kg

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA GIUSTINA FANARI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 716cf18f1daddb24

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI
via Saverio Mercadante n. 4
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3406660063 – mariagiustina.fanari@ingpec.eu

Combustibile utilizzato: GP

Nelle falde della copertura trovano collocazione un impianto solare termico, che copre il 76,4% del fabbisogno annuo di energia termica per la produzione di ACS, nonché un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, mai messo in esercizio.

QUESITO N. 4

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Si accerta la totale conformità tra la descrizione dello stato attuale del bene e quella presente negli atti di pignoramento.

QUESITO N. 5

Proceda – prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

Il bene risulta accatastato dal 07/03/2016[17], il rilievo condotto durante il sopralluogo conferma quanto contenuto nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto.

QUESITO N. 6

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Settimo San Pietro è il PUC[18], approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 27/3/2015; integrato, modificato in varie parti e riadottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 36 del 30 luglio 2019. Il bene sottoposto a procedura ricade, come da Zonizzazione del PUC[19], nella

17 - Allegato ID
18 - Allegato IE
19 - Allegato IE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA GIUSTINA FANARI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 716cf18f1daddb24

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI
via Saverio Mercadante n. 4
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3406660063 – mariagiustina.fanari@ingpec.eu

"Zona C di espansione residenziale", parti del territorio urbano interessate da edificazione recente in attuazione di piani di lottizzazione o destinate all'insediamento di nuovi complessi residenziali, su aree prive di tessuto urbanistico e non edificate. Il P.U.C. individua n. 20 comparti di zona C, alcuni dei quali non ancora interessati dai piani di lottizzazione già operanti.
Nelle zone "C" è possibile prevedere non solo edifici di tipo residenziale, ma anche destinati ad attività artigianali, commerciali, direzionali e terziarie più in generale, purché compatibili con la residenza, utilizzando esclusivamente le quote volumetriche destinate ai servizi connessi (20% del volume totale edificabile).
Il lotto ricade all'interno della Lottizzazione San Pietro[20], approvazione del C.C. n.33 del 31.07.2001, con le seguenti caratteristiche di progetto:
Numero lotto 17, indice fondiario 1.39 MC/MQ, superficie 346 mq, volume 481,84, altezza 7,50 m, tipologia A.

Conformità urbanistica[21]
Il Bene oggetto della procedura presenta un primo titolo abilitativo, come da pratica SUAPE 2293/2015 di tipo di atto SCIA SUAP 4991 del 25.06.2015, ed inizio dei lavori in data 17.07.2015. A cui ha fatto seguito una variante in corso d'opera, come da pratica SUAPE 2564-2016 di tipo di atto SCIA SUAP 2564 del 08.03.2016, che non inciso sui parametri urbanistici, le volumetrie, destinazione d'uso, categoria edilizia, sagoma ma inerente alla realizzazione di un nuovo ingresso pedonale, modifica della sistemazione del cortile e lievi modifiche interne. L' immobile è provvisto di agibilità, come da pratica SUAPE 2581-2016.
A seguito di accesso agli atti e di sopralluogo[22] si attesta che, il Bene risulta conforme a quanto contenuto negli elaborati progettuali allegati alla variante del titolo abilitativo SCIA SUAP 2564 del 08.03.2016. Unica lieve difformità prospettica, non sostanziale, la realizzazione del parapetto della terrazza in muratura anziché in ferro, battuto rispetto a quanto previste nello stato assentito.

ESITO N. 7

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il Bene all'oggetto della procedura, per le sue caratteristiche intrinseche, non può essere suddiviso in più lotti.

QUESITO N. 8

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

20 - Allegato IH
21 - Allegato ID
22 - Allegato IIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA GIUSTINA FANARI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 716cf18f1daddb24

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI
via Saverio Mercadante n. 4
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3406660063 – mariagiustina.fanari@ingpec.eu

Il Bene è di proprietà del DEBITORE, nella quota del 100/100 come da Visura[23], a seguito di atto di compravendita da ex coniuge.

QUESITO N. 9

Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

I Beni sono occupati dal Debitore con la convivente, secondo diritto di proprietà del 100/100.

I beni non sono attualmente occupati da terzi. Si Accerta che il bene è "libero" e/o "occupato dal debitore e suoi familiari", sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento".

QUESITO N. 10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Il bene come da atto notarile pubblico di Compravendita, a rogito Dott. Dolia Marcello, Notaio in Cagliari, del 12/03/2018 rep.39180/23255, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il10/04/2018 al n. 7874, risulta attualmente di proprietà del Debitore, secondo diritto di proprietà del 100/100.

QUESITO N. 11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Gli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo San Pietro non hanno evidenziato l'esistenza, sul bene sottoposto a pignoramento dei vincoli di natura artistica, storica, alberghiera. Non si registrano limiti di inalienabilità o indivisibilità.

QUESITO N. 12

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Gli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo San Pietro non hanno evidenziato l'esistenza, sui beni pignorati, di diritti demaniali o usi civici.

QUESITO N. 13

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli

23 - Allegato IC

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA GIUSTINA FANARI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 716cf18f1daddb24

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI
via Saverio Mercadante n. 4
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3406660063 – mariagiustina.fanari@ingpec.eu

oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Al fine di determinare il valore del singolo Lotto si è proceduto, al calcolo della Superficie Commerciale (SC) dei due lotti intesa quale somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; ovvero la somma delle superfici utili nette dei singoli vani corrette con opportuni coefficienti secondo differenti categorie di appartenenza. Il calcolo della Superficie Commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Con il termine Superficie Interna Netta (o Superficie Utile Netta; o Superficie Calpestabile), si intende l'area interna di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata all'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. Le superfici e le destinazioni d'uso si riferiscono allo stato dei luoghi secondo rilievo grafico eseguito durante il sopralluogo.

Calcolo della Sup commerciale

Calcolo della Superficie Commerciale - Bene, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)
Via Giovanni Falcone n. 48, Comune di Settimo San Pietro (Foglio 13, part. 2662, sub 2, cat. A/2, vani 6)

Descrizione	Vani	Sup. Int. Netta	
Superficie calpestabile PT	Soggiorno Pranzo - Angolo cottura	25,59	mq
	Servizio Igienico 4 sanitari	4,50	mq
	Disimpegno	1,20	mq
	Servizio Igienico 4 sanitari	5,10	mq
Superficie calpestabile PP	Camera matrimoniale	14,17	mq
	Camera singola	9,22	mq
	Camera singola	9,02	mq
	Disimpegno	3,19	mq
Superficie Tolale Calpestabile		**71,99**	**mq**

Superficie Interna Netta/Superficie Utile Netta/Superficie Calpestabile Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sotto finestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati , le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Categorie	Sup.Int Netta	Sup. Ponderata
Superficie calpestabile (100%)	71,99 mq	71,99 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA GIUSTINA FANARI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 716cf18f1daddb24

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI
via Saverio Mercadante n. 4
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3406660063 – mariagiustina.fanari@ingpec.eu

Superficie Commerciale (SC)
superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Ovvero la somma:
SUPERFICI CALPESTABILE
SUPERFICI DI ORNAMENTO
SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

1.delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
2.delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3.delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

Cantine, Soffitte e Locali accessori PT. Ripostiglio sotto la rampa scale (20%) * collegati ai vani principali altezza minima 1,50 m	2,00		0,40	mq
Cantine, Soffitte e Locali accessori PT. Ripostiglio in giardino (20%) * non collegati ai vani principali altezza minima 1,50 m	0,77		0,15	mq
Verande PT * con finiture analoghe ai vani principali (80%)	14,31		11,45	mq
Posti auto scoperti (20%)	22,95		4,59	mq
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini" (10%) * fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	72,48		8,20	mq
Corti e Cortili - Rampa, camminamenti, pedane in calcestruzzo (10%) * fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	75,14		8,52	mq
Balconi e Lastrici solari, Balcone PP (25%) * fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	7,80	mq	1,95	mq
Tramezzi, setti e separazioni interni PT (100%)	1,19	mq	1,19	mq
Mura perimetrali PT non condivise (calcolare fino allo spessore max di 50 cm) (100%)	16,01	mq	16,01	mq
Mura perimetrali in comunione PT (calcolare fino allo spessore max di 25 cm) (50%)	3,26	mq	1,63	mq
Tramezzi, setti e separazioni interni PP (100%)	2,03	mq	2,03	mq
Mura perimetrali PP non condivise (calcolare fino allo spessore max di 50 cm) (100%)	7,06	mq	7,06	mq
Mura perimetrali in comunione PP (calcolare fino allo spessore max di 25 cm) (50%)	2,45	mq	1,23	mq
Superficie Commerciale SC			**135,16** **135,00**	**mq** **mq**

Calcolo del Valore del Bene

Nella determinazione del "valore venale" del Bene, ovvero del valore più probabile in regime di ordinarietà nel libero mercato, si sono adottati i metodi di Stima Sintetico Comparativo,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA GIUSTINA FANARI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 716cf18f1daddb24

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI
via Saverio Mercadante n. 4
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3406660063 – mariagiustina.fanari@ingpec.eu

della Capitalizzazione dei Redditi e del Valore Intrinseco.

1) Il metodo di Stima Sintetico Comparativo determina il valore più probabile dell'immobile tramite la comparazione con immobili di caratteristiche analoghe, situati nel medesimo mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale (€/mq). Il valore di mercato è stabilito, facendo riferimento ad immobili con caratteristiche similari e di valore noto, tenendo conto di: condizioni generali di mercato; ubicazione; vicinanza ai servizi; consistenza; caratteristiche tecniche; finiture, stato d'uso e manutenzione.
Tramite i valori a mq così ottenuti, si sono calcolati: la media; la moda (media del valore superiore e di quello inferiore). Il valore di stima a mq corrisponde alla media tra i valori medi e la moda.

Si riporta lo schema:

Metodo della Capitalizzazione dei Redditi - Bene
Via Giovanni Falcone n. 48, Comune di Settimo San Pietro (Foglio 13, part. 2662, sub 2, cat.A/2 , vani 6)

Immobili di confronto (simili in dimensione, ubicazione, tipologia edilizia, vetustà, manutenzione).

	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA	STATO	SUPERFICIE (mq)		PREZZO (€)	PREZZO (€/MQ)
1	Settimo San Pietro centro	Casa indipendente su due livelli, con giardino di pertinenza, Via Trento	Buono	125,00		210.000,00	1.680,00
2	Settimo San Pietro centro	Casa indipendente su due livelli, con giardino di pertinenza, Via Umbria	Ottimo	86,00	escluso in quanto nuovo	198.000,00	2.302,33
3	Settimo San Pietro centro	Villa a schiera su tre livelli, con giardino di pertinenza, Via Gramsci	Buono	193,00		265.000,00	1.373,06
4	Settimo San Pietro centro	Villa bifamiliare su due livelli, con giardino di pertinenza, Via degli Ulivi	Ottimo	100,00		220.000,00	2.200,00
					valori medi		1.751,02

* Fonte: Sito Immobiliare.it

Bene pignorato

	Settimo San Pietro Periferia	Villa bifamiliare su due livelli, con giardino di pertinenza, Via Giovanni Falcone n. 48	135,00	?	?

Suddivisione degli immobili di confronto in classi di frequenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA GIUSTINA FANARI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 716cf18f1daddb24

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI
via Saverio Mercadante n. 4
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3406660063 – mariagiustina.fanari@ingpec.eu

	VALORE MEDIO	VALORE INFERIORE (€/mq)	VALORE SUPERIORE (€/mq)	
moda	**1.751,02**	**1.373,06**	**2.200,00**	**valore più frequente**

Considerando lo scarto fra il valore a mq più frequente (1.373,06 €/mq) ed il valore medio (1.751,02 €/mq), adottiamo la media fra questi due valori

più frequente (€/mq)	valore medio (€/mq)	**Media tra valori**
1.373,06	1.751,02	**1.562,04**

Superficie commerciale =	135,00	mq				
Valore di Mercato del terreno =	210.875,13	≅	211.000,00	€		
Deprezzamento per vetustà edificio, considerando che dalla sua realizzazione non e' stato modificato, si pone pari a 9 anni, (0,91%)			1.920,10	€		
Deprezzamento per posizione periferica rispetto ai beni di compararzione (0,5%)			10.550,00	€		
Deprezzamento per posizione interclusa nel lotto (0,5%)			10.550,00	€		
Valore di Mercato =			**187.979,90**	**€**	≅	**188.000,00 €**
Valore a mq =	**1.392,59**	**€**				

2) Il metodo di Stima della Capitalizzazione dei Redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina il capitale prodotto dal bene stimato. Si determina il valore di mercato V_m dividendo il Reddito Netto che il capitale produce R_n per il Saggio di Capitalizzazione r.

Si riporta lo schema:

Metodo della Capitalizzazione dei Redditi - Bene
Via Giovanni Falcone n. 48, Comune di Settimo San Pietro (Foglio 13, part. 2662, sub 2, cat.A/2, vani 6)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA GIUSTINA FANARI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 716cf18f1daddb24

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI
via Saverio Mercadante n. 4
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3406660063 – mariagiustina.fanari@ingpec.eu

$V = B_f / r_m$

B_f	$= R_{lt} - s$	Beneficio Fondiario
R_{lt}		Canone lordo annuo totale
s =	20%	Spese (a stima)
r =	0,040	Saggio di Capitalizzazione medio (per immobili in centri di limitata dimensione oscilla tra 2-6%)

Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

Calcolo secondo la tabella dell'Orefice con incrementi e decrementi di r_m :

		VALORI POSSIBILI	VALORE PRESCELTO
1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano(± 0,15%). Livello dei collegamenti e dei trasporti(± 0,07%) Adottati (+0,05+0,02=+0,07%)	± 0,22%	0,07%
2	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, etc.)	± 0,28%	-0,26%
3	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali Adottati (-0,05-0,05-0,04=-0,14%)	± 0,18%	-0,14%
4	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	± 0,08%	-0,08%
5	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzati a parcheggio	± 0,06%	-0,06%
6	Caratteristiche di panoramicità	± 0,36%	-0,18%
7	Caratteristiche di prospicienza e luminosità.	± 0,20%	-0,15%
8	Quota rispetto al piano stradale	± 0,08%	0,04%
9	Dimensioni subordinarie o superordinarie degli spazi scoperti o coperti Adottati	± 0,06%	-0,06%
10	Grado di rifinitura interna ed esterna (± 0,12%). Livello tecnologico e di efficienza degli impianti (± 0,4%) Adottati (-0,05-0,05-0,04 =-0,14%)	± 0,16%	-0,14%
11	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (± 0,6%) . Sicurezza delle situazioni strutturali(± 0,6%) Adottati (-0,05-0,05 =-0,10%)	± 0,12%	-0,10%
12	Età dell'edificio	± 0,10%	-0,08%
13	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06%	-0,06%
14	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04%	-0,02%
	Totale	r'	-1,22%

r_m = r + r' = 0,028 Saggio medio di capitalizzazione

I valori di locazione a mq per mese :

	MINIMO	MASSIMO	VALORE adottato
O.M.I.	3,80	5,20	4,00
	VALORE ADOTTATO		4,00

L'Osservatorio Immobiliare del sito www.mercato-immobiliare.info/sardegna/cagliari/settimo-s-pietro.html, per il Comune di Settimo San Pietro individua tali valori, e si adotta il valore 4,00 poco sotto la media.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA GIUSTINA FANARI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 716cf18f1daddb24

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI
via Saverio Mercadante n. 4
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3406660063 – mariagiustina.fanari@ingpec.eu

Superficie commerciale =	135,00	mq			
Canone lordo mensile (C_m) =	135,00 mq *4,00 €/mq =		540,00	€	
Canone lordo annuo di locazione (R_{lt}) =	C_m * 12 mesi =		6.480,00	€	
$B_f = R_{lt} - s$ =	5.184,00	€			
Valore di Mercato =	**B_f / r_m =**	**186.474,82 €**	**≅**	**186.000,00**	**€**
Valore a mq =	**1.377,78**	**€**			

3) **Il metodo del Valore Intrinseco** consente di determinare il valore di stima più probabile, tenendo conto della superficie commerciale (mq), dell'incidenza (€), del costo del terreno, del costo di costruzione, degli utili di impresa, delle spese tecniche e degli oneri, di un fattore correttivo di deprezzamento stabilito in funzione della vetustà dell'opera.

Si riporta lo schema:

Metodo del Valore Intrinseco - Bene
Via Giovanni Falcone n. 48, Comune di Settimo San Pietro (Foglio 13, part. 2662, sub 2, cat.A/2, vani 6)

Dati generali

1	Superficie commerciale dell'immobile	135,00	mq
2	Incidenza a mq dell'acquisto del terreno (valori rapportati alla realtà odierna per terreni edificabili nel Comune di Settimo San Pietro)	350,00	€/mq
3	Incidenza a mq del costo di costruzione	800,00	€/mq

* Fonte: Sito Subito.it

Calcolo

4	Costo complessivo di acquisto del terreno (1 x 2)	47.250,00	€
5	Costo complessivo di costruzione (1 x 3)	108.000,00	€
6	Utile d'impresa (10% di 5)	10.800,00	
7	Spese tecniche (8% di 5)	8.640,00	€
8	Oneri fiscali e notarili (a stima 4% di 4 + 5)	6.210,00	€

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA GIUSTINA FANARI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 716cf18f1daddb24

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI
via Saverio Mercadante n. 4
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3406660063 – mariagiustina.fanari@ingpec.eu

9	Totale	180.900,00	€	180.900,00	€
	Deprezzamento per vetustà edificio, considerando che dalla sua realizzazione non e' stato modificato, si pone pari a 9 anni, (0,91%)			1.646,19	€
	Fonte: www.borsino-immobiliare.com	**Valore di mercato**		**179.253,81**	**€**
			≅	**180.000,00**	**€**
		Valore a mq		**1.333,33**	**€**

Riassumendo:

1) Valore - Stima Sintetico Comparativo: 188.000,00 € pari a 1.392,59 €/mq.

2) Valore - Stima Capitalizzazione dei Redditi: 186.000,00 € pari a 1.377,78 €/mq

3) Valore - Stima del Valore Intrinseco: 180.000,00 € pari a 1.333,33 €/mq

I valori ottenuti sono in linea con quelli elaborati dal Borsino Immobiliare, che per la zona, indica un valore di mercato che si aggira intorno ai 1.350,00 - 1.800,00 €/m², con un valore medio di 1.454 €/m².
Dei tre valori di mercato calcolati, si assume quale valore di riferimento quello ottenuto **con il metodo di Stima della Capitalizzazione dei Redditi**, in quanto si utilizzano nello specifico le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene valutato.

Pertanto, **il Bene sottoposto a Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 64/2025 ha il valore di mercato pari a 186.000,00 €**

QUESITO N. 14

Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non riscontrati nel caso specifico del bene all'oggetto della procedura.

CONCLUSIONI

Espletato l'incarico, affidato dal G.E.I. del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, si resta a disposizione per qualunque chiarimento.

Quartu Sant'Elena (CA), 10 gennaio 2026

Il Perito Estimatore CTU
Ing. Maria Giustina Fanari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA GIUSTINA FANARI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 716cf18f1daddb24

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI
via Saverio Mercadante n. 4
09045, Quartu Sant'Elena (CA)
3406660063 – mariagiustina.fanari@ingpec.eu

INDICE

CHECKLIST PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.64/2025 1
PREMESSA 3
RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE PER LE ESECUZIONI 4
QUESITO N.1 4
QUESITO N.2 4
QUESITO N.3 7
QUESITO N.4 9
QUESITO N.5 9
QUESITO N.6 9
QUESITO N.7 10
QUESITO N.8 10
QUESITO N.9 11
QUESITO N.10 11
QUESITO N.11 11
QUESITO N.12 11
QUESITO N.13 12
QUESITO N.14 18
CONCLUSIONI 18
ALLEGATI
ALLEGATI I
IA – ESTRATTO DI MAPPA
IB - ELABORATO PLANIMETRICO
IC – VISURE
ID – PRATICHE SUAPE ED AGIBILITA'
IE – PUC E ZONIZZAZIONE
IF – NORME DI ATTUAZIONE PUC
IG – REGOLAMENTO EDILIZIO
IH – PIANO ATTUATIVO – PIANO DI LOTTIZZAZIONE SAN PIETRO
II – CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA
IL - CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE

ALLEGATI II
IIA – VERBALE DI SOPRALLUOGO
IIB – RILIEVO METRICO - STATO ATTUALE
IIC – RELAZIONE FOTOGRAFICA

BIBLIOGRAFIA:

Marchi G., *Analisi dei valori immobiliari. Cagliari,* CUEC, Cagliari 1999.
Polelli M., *Trattato di Estimo*, Maggioli Editore, Rimini 1997.
Michieli I., *Trattato di Estimo*, Ed agricole, Bologna 1992.
Orefice M., *Estimo*, UTET, Torino 1984.
Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2011, Edito Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate.
Servizio e Valutazioni Immobiliari Nazionali, *Borsino Immobiliare.*
Prezzario delle Opere Pubbliche, Sardegna.

SITOGRAFIA:

https://www.borsinoimmobiliare.it
https://www.borsinoimmobiliare.it/guide/1682/Come-calcolare-la-superficie-commerciale
https://www.lostudio.com/comparazioneindiretta02.htm
https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php
https://www.comune.settimosanpietro.ca.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA GIUSTINA FANARI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 716cf18f1daddb24