

La qualità edilizia dell'immobile è molto scarsa e scadente risulta essere lo stato di manutenzione. Entrambi risentono di una edificazione abusiva eseguita senza il rispetto delle normative e delle comuni regole costruttive, nonostante una sopravvenuta concessione in sanatoria e una certa qualità iniziale delle rifiniture e dei relativi materiali utilizzati in un successivo intervento di redistribuzione interna, che ha modificato l'assetto riportato nel progetto allegato alla pratica di condono edilizio.

Oltre alle carenze legate all'abitabilità, conseguenti al mancato rispetto delle norme igienico sanitarie, quali: inosservanza delle altezze interne minime, mancato rispetto dei rapporti aeroilluminanti tra superfici finestrate e superfici interne dei vani, mancato rispetto delle dimensioni minime delle camere da letto, si sottolineano le carenze costruttive dell'involucro edilizio, completamente privo di coibentazione termica.

L'immobile, infatti, attualmente destinato ad abitazione, risente della mancanza di qualsiasi tipo di coibentazione termica, che, amplificata dagli esiti di un riscaldamento invernale effettuato tramite stufa a pallets probabilmente in continuo funzionamento e da un insufficiente arieggiamento dei vani, ha causato la formazione di muffe da condensa, estese a tutte le pareti della casa, nei soffitti e nelle suppellettili. Alla mancanza di aria dovuta ai soffitti estremamente bassi, si aggiunge una eccessiva presenza di mobilio e di oggetti accatastati ovunque, cosa che ha reso estremamente complesso lo stesso rilievo da parte del sottoscritto CTU.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Fondazioni: in c.a.;

Esposizione: Sud, Ovest ed Est (non si può parlare di esposizione prevalente);

Altezza interna utile (media): 2,12 m; soltanto una fascia lunga 12,70 metri e larga circa 2,40 metri, sotto la parte più alta del tetto, rispetta l'altezza media di 2,70 metri;

Strutture verticali: c.a.; nel piano mansardato le strutture sono costituite murature portanti e da alcuni pilastri interni, lungo il confine tra le due mansarde;

Solai: laterocemento (travetti c.a. e pignatte con caldana e massetto);

Copertura: in laterocemento a unica falda inclinata;

Manto di copertura: guaina bituminosa;

Pareti esterne: tamponature in laterizio, senza coibentazione, con pareti esterne intonacate e pitturate;

Pareti interne: in laterizio, intonacate e pitturate con idropittura;

Pavimentazioni interne: grés;

Rivestimenti pareti cucina e bagno: grés ceramico;

Infissi esterni: alluminio anodizzato con vetrocamera, con persiane di analoghe caratteristiche;

Infissi interni: legno tamburato;

Portoncino di ingresso: finitura tipo legno, con blindatura;

RIFINITURE:

Volte: intonacate e pitturate con idropittura;

Scale: scale comuni al grezzo, senza rivestimenti;

Impianto elettrico: presente, sottotraccia a 220 V;

Impianto idrico: presente, con scarichi collegati alla rete di smaltimento pubblica;

Impianto termico-clima: una stufa a pallets per il riscaldamento invernale e condizionatori a pompa di calore con split indipendenti nei tre vani principali;

Gas di città: assente;

APE: assente;

Terreno esclusivo: no;

Posto auto: no;

Soffitta cantina o simili: no;

Dotazioni condominiali: nessuna.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemmini (CA) - Via Alcide De Gasperi n. 26, piano 3

TITOLARITÀ

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

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

Piena proprietà, per la quota di 1/2 cadauno, in regime di comunione dei beni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato
esecutata e dal figlio minorenni.

comproprietaria del medesimo immobile ed

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito alcun condominio, né questo risulta necessario.

PATTI

L'immobile pignorato è occupato dalla proprietaria esecutata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene pignorato costituisce lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemmini (CA) - Via Alcide De Gasperi n. 26, piano 3
Immobile sito in Assemmini (CA), alla via Alcide De Gasperi n. 26, in un piccolo edificio pluripiano di cui occupa una porzione del 3° e ultimo piano. L'immobile, in categoria catastale A/3, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Assemmini al Foglio 25, Part. 4118, Sub 5. Il fabbricato è ubicato in una zona centrale, con ampie possibilità di parcheggio e non lontano dai principali servizi. L'immobile di cui alla presente relazione di CTU è il risultato di un abuso edilizio commesso nel piano coperture dell'edificio di via De Gasperi 26 che, secondo il progetto presentato per la realizzazione di una palazzina bifamiliare e officina da ubicarsi in località Zafferanu, approvato del maggio 1974, prevedeva tre piani fuori terra con copertura a tetto. Il mancato rispetto delle quote di progetto nella realizzazione della copertura ha comportato altezze maggiori nel sottotetto, determinando una sopraelevazione abusiva con la produzione di un terzo piano mansardato. Una successiva pratica di condono edilizio, presentata in data 01/04/1986, con rilascio della relativa concessione in sanatoria in data 14/03/1996, ha legalizzato due differenti immobili nel terzo piano "mansardato", distinti catastalmente con i subalterni 5 e 6. L'immobile di cui al Sub 5 della particella 4118 si estende per una superficie lorda pari a 94,04 mq ed è composto da un soggiorno con angolo cottura (45,07 mq), due camere da letto (11,80 mq l'una, 14,37 mq l'altra), un disimpegno (3,28 mq) e un bagno (6,39 mq), per una superficie netta complessiva di 80,91 mq. Le altezze interne sono molto basse, andando da un minimo di 1,20 m nel lato su via De Gasperi a un massimo di 3,05 m nel lato opposto, con un'altezza media di 2,12 metri. Un abbaino in corrispondenza dell'angolo cottura consente un maggior respiro, ma non cambia la realtà delle cose. Di fatto, la situazione rilevata dal sottoscritto CTU non corrisponde né a quella del progetto allegato alla concessione in sanatoria, né a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Le difformità riguardano la distribuzione dei vani interni, completamente differente rispetto al progetto menzionato. Questo aspetto, invero, sarebbe meno grave dell'altro problema già riscontrabile nel progetto allegato alla concessione in sanatoria e confermato dai rilievi effettuati in loco: la mancanza di altezze sufficienti a rendere abitabile l'immobile, che, di conseguenza, non potrebbe essere destinato alla residenza, risultando un locale di sgombero. La normativa ante D.L. 69/2024 (c.d. Decreto Salva Casa) convertito con modificazioni nella L. 105/2024, infatti, non consentirebbe altezze minime interne inferiori a 2,70 metri. La parte "abitabile" dell'immobile, con altezza media di 2,70 metri, pertanto, si ridurrebbe ad una fascia lunga 12,70 metri e larga poco più di 2,40 metri, ubicata in corrispondenza della parte più alta della falda del tetto. Attualmente, pur avendo la Regione Autonoma della Sardegna recepito solo parzialmente la L. 105/2024, mediante la L.R. n. 18 del 17/06/2025, pubblicata nel



Pertanto, stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO ESISTENTE" utilizzando il "confronto di mercato nella sua forma monoparametrica", attribuendovi un valore medio a mq, in relazione alla superficie (Lorda/Netta/ecc.), considerate le pertinenze esterne, la dotazione di impianti e il grado di finitura dello stesso. La stima è pertanto effettuata secondo le linee guida ABI e le indicazioni contenute negli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (EVS). Il prezzo unitario inizialmente individuato per esprimere il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato posto pari a 1.000,00 Euro/mq. Esso è dovuto in gran parte alle caratteristiche di posizione e allo stato d'uso e manutenzione. Tale prezzo subirà adattamenti e aggiustamenti legati alle intrinseche caratteristiche dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Assemini (CA) - Via Alcide De Gasperi n. 26, piano 3	48,83 mq	1.000,00 €/mq	€ 48.830,00	100,00	€ 48.830,00
				Valore di stima:	€ 48.830,00

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

Cagliari, li 11/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lostia Andrea Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento Geografico (Aggiornamento al 09/01/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Pianta Punti di Ripresa Fotografie (Aggiornamento al 09/01/2026)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria (Aggiornamento al 05/11/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica (Aggiornamento al 21/07/2025)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 21/07/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Pianta Immobile (da rilievo in loco del CTU) (Aggiornamento al 11/12/2025)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Licenza Costruzione (Aggiornamento al 05/11/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 10/09/2025)