

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing.
R.G.E.

, nell'Esecuzione Immobiliare **288/2024** del

promossa da

contro

SOMMARIO

SOMMARIO	2
INCARICO	3
PREMESSA	5
QUESITO N. 1	6
QUESITO N. 2	6
QUESITO N. 3	8
BENE N° 1 – Magazzino.....	8
BENE N° 2 – Locale commerciale e Laboratorio.....	8
QUESITO N. 4	10
QUESITO N. 5	10
Dati Catastali	10
QUESITO N. 6	11
QUESITO N. 7	13
QUESITO N. 8	13
QUESITO N. 9	13
QUESITO N. 10	14
QUESITO N. 11	14
QUESITO N. 12	14
QUESITO N. 13	15
Valore dell'immobile.....	15
BENE N° 1 – Magazzino ubicato a Iglesias in via Trentino 16 con ingresso dalla via Don Graziano Muntoni n° 30 Piano Seminterrato. Identificato al NCEU Foglio 6 Particella 873 Sub. 2 Categoria C/2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà (1/1).....	15
BENE N° 2 – Locale commerciale con laboratorio ubicato a Iglesias - via Trentino n° 16 Piano Terra. Identificato al NCEU Foglio 6 Particella 873 Sub. 25 Categoria C/3 e Sub. 26 Categoria C/1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà (1/1).....	15
QUESITO N. 14	16
ELENCO ALLEGATI:	17
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	18
LOTTO 1	18
LOTTO 2	18

INCARICO

All'udienza del 30/09/2025, il sottoscritto

, PEC

, con studio in

, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. e in data 06/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

L'incarico consisteva, previa verifica della documentazione ipotecaria e catastale, nella comunicazione della data al debitore per l'accesso all'immobile e nel rispondere ai seguenti quesiti:

1) *provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*

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; 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;*

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;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali 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 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.;

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.);*

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;*

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;

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;

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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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;

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);

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

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

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;

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

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;

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

PREMESSA

I beni indicati nel pignoramento sono situati nel Comune di Iglesias:

- a) Immobile censito al NCEU Foglio 6 Particella 873 sub 2 - Indirizzo Via Trentino n. 16 con ingresso dalla via Don Graziano Muntoni 30 (località Campo del sughero) Iglesias Piano S1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 110 mq, Rendita Euro 278,37 Superficie Catastale 118 m². MAGAZZINO
- b) Immobile censito al NCEU Foglio 6 Particella 873 sub 25 - Indirizzo Via Trentino n. 16 (località Campo del sughero) Iglesias Piano T, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 124 mq, Rendita Euro 435,48 Superficie Catastale 140 m² (LABORATORIO) e Immobile censito al NCEU Foglio 6 Particella 873 sub 26 - Indirizzo Via Trentino n. 16 (località Campo del sughero) Iglesias Piano T, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 107 mq, Rendita Euro 2448,06 Superficie Catastale 124 m² (LOCALE COMMERCIALE).

(Il sub. 25 e sub. 26 derivano dalla soppressione del sub. 14)

Quindi, si procederà alla stima dei seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Magazzino – Via Trentino n. 16 con ingresso dalla via Don Graziano Muntoni 30 (località Campo del sughero) Comune di Iglesias Piano S1.
- **Bene N° 2** – Locale commerciale con Laboratorio - Via Trentino n. 16 (località Campo del sughero) Comune di Iglesias Piano T.

QUESITO N. 1

L'informativa del debitore è stata trasmessa in data 04/12/2025.

QUESITO N. 2

Completezza documentazione ex art. 567

È stato depositato agli atti il Certificato Notarile del Dr. _____ notaio in _____ del 27/01/2025 a cui si rimanda. Il certificato non riporta l'iscrizione pregiudizievole del 04/09/2024 (Reg. Part. 3446, Reg. Gen. 28405) a favore dell'Agenzia delle Entrate.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/06/2007 - Registro Particolare 15283 Registro Generale 23468

Pubblico ufficiale Repertorio 31846/11613 del 07/06/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 5550 del 21/09/2007 (INTEGRATIVO DI COMPRAVENDITA)

- ISCRIZIONE CONTRO del 11/06/2007 - Registro Particolare 4358 Registro Generale 23469

Pubblico ufficiale Repertorio 31847/11614 del 07/06/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1906 del 06/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

In sintesi: atto notarile 07/06/2007 Numero di repertorio 31847/11614 Ipoteca Volontaria:

A favore: Per la quota di 1/1

Contro: Per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune E281 - IGLESIAS (CA) Sezione urbana D Foglio 6 Particella 873 Subalterno 2

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 110 metri quadri DEPOSITO

Indirizzo LOCALITA' CAMPO DEL SUGHERO N. civico - Piano S1

Immobile n. 3

Comune E281 - IGLESIAS (CA) Sezione urbana D Foglio 6 Particella 873 Subalterno 14

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 245 metri quadri

Indirizzo LOCALITA' CAMPO DEL SUGHERO N. civico -

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2024 - Registro Particolare 3446 Registro Generale 28405

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5329/2524 del 02/09/2024

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

In sintesi: ipoteca conc. amministrativa/riscossione

A favore: Per la quota di 1/1

Contro: Per la quota di 1/1

Immobile n. 2

Comune E281 - IGLESIAS (CA) Sezione urbana D Foglio 6 Particella 873 Subalterno 26

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 107 metri quadri

Immobile n. 3

Comune E281 - IGLESIAS (CA) Sezione urbana D Foglio 6 Particella 873 Subalterno 2

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 110 metri quadri

Immobile n. 4

Comune E281 - IGLESIAS (CA) Sezione urbana D Foglio 6 Particella 873 Subalterno 25

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI Consistenza 124 metri quadri

- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/01/2025 - Registro Particolare 1353 Registro Generale 1939 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 7796 del 11/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

In sintesi: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: Per la quota di 1/1

Contro: Per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune E281 - IGLESIAS (CA) Sezione urbana - Foglio 6 Particella 873 Subalterno 2

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Indirizzo VIA TRENTINO N. civico -

Immobile n. 2

Comune E281 - IGLESIAS (CA) Sezione urbana - Foglio 6 Particella 873 Subalterno 25

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Indirizzo VIA TRENTINO N. civico - Piano T

Immobile n. 3

Comune E281 - IGLESIAS (CA) Sezione urbana - Foglio 6 Particella 873 Subalterno 26

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Indirizzò VIA TRENTINO N. civico - Piano T

documentazione catastale

Sono stati acquisiti presso gli archivi catastali i seguenti documenti:

- Visura storica catastale
- Planimetria catastale
- Estratto di mappa

atto di provenienza ultraventennale

È stato acquisito presso lo studio notarile del dott.

la copia dell'atto di compravendita dei beni oggetto di pignoramento: Atto di compravendita della piena e perfetta proprietà, a rogito del Dott. Enrico Ricetto del 07/06/2007 Rep. 31846 Raccolta 11613 delle seguenti unità immobiliari ubicate in Comune di Iglesias, come appresso descritte:

a) **LOCALE AD USO MAGAZZINO**, della superficie reale di 108,50 mq, della consistenza catastale di 110 mq e superficie catastale di 118 mq, sito al piano seminterrato del maggior fabbricato ubicato in località Campo Del Sughero, via Trentino, confinante con vano scala, proprietà condominiale e muri perimetrali. Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Iglesias **sezione D, foglio 6, mappale 873, subalterno 2**, località Campo del Sughero, p.S1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.110, superficie mq.118, rendita catastale euro 278,37;

(nell'atto era incluso come pertinenza un locale ad uso garage della superficie reale di 26 mq, della consistenza catastale di mq. 25, e della superficie catastale di mq.29, sito al piano seminterrato censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Iglesias sezione D, foglio 6, mappale 873, subalterno 10);

b) **LOCALE AD USO COMMERCIALE**, della superficie reale di 228,50 mq, della superficie catastale di 282 mq e consistenza catastale di 245 mq, sito al piano terreno del maggior fabbricato, con annessa terrazza antistante quale pertinenza esclusiva, confinante con proprietà condominiale per più lati.

Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Iglesias **sezione D, foglio 6, mappale 873, subalterno 14**, località Campo del Sughero, p. T, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza mq.245, superficie mq.282, rendita catastale euro 4.808,21;

(nell'atto era incluso come pertinenza esclusiva dell'immobile, un'area destinata a parcheggi, della superficie catastale di 53 mq, sita al piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Iglesias sezione D, foglio 6, mappale 873, subalterno 13, località Campo del Sughero, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, superficie 53 mq, rendita catastale euro 139,60).

Sull'area di sedime ove è stato edificato il maggior fabbricato di cui l'immobile, grava un atto unilaterale d'obbligo edilizio in favore del Comune di Iglesias trascritto in Cagliari in data 12 maggio 2003 ai nn.19845/15159, dove si precisa che:

gli immobili in oggetto hanno ingresso esclusivo dal cancello retrostante l'intero complesso, che si affaccia sulla strada di nuova formazione, mentre godono di ingresso comune dal cancello condominiale sulla Via Trentino.

L'area di sedime ove è stato edificato il maggior fabbricato di cui gli immobili oggetto del presente atto sono parte, è pervenuta alla parte venditrice per giusti e legittimi titoli quali l'atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio _____, coadiutore temporaneo del dottor _____, già notaio in Iglesias, in data 30 gennaio 2001 repertorio n.363410/20789, registrato in Iglesias il 19 febbraio 2001 al n.255 e trascritto in Cagliari il 5 febbraio 2001 ai nn.3773/2619.

(Il sub. 25 e sub. 26 derivano dalla soppressione del sub. 14)

Stato società

Si allega la visura della Camera di Commercio della società eseguita, previa verifica presso il Registro delle Imprese.

QUESITO N. 3

BENE N° 1 - Magazzino

Descrizione

L'immobile è situato nel Comune di Iglesias in un fabbricato multipiano nella via Trentino 16 con ingresso dalla via Don Graziano Muntoni 30 (località Campo del sughero), Piano seminterrato e risulta censito al NCEU al Foglio 6 Part. 873 sub. 2.

L'accesso al magazzino avviene dalla via Don Graziano Muntoni 30, per mezzo di una serranda esterna, un corridoio condominiale e le due porte basculanti in acciaio del locale, confina con vano scala, proprietà condominiale e muri perimetrali.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza
Magazzino	107.55 mq	118.20 mq	1,00	118.20 mq	2.20 m
Superficie convenzionale complessiva:				118.20 mq	

Stato manutentivo

L'immobile è situato al piano seminterrato del corpo di fabbrica, si presenta in condizioni discrete. Sono visibili delle infiltrazioni sulle pareti laterali e intradosso solaio (compreso il corridoio condominiale). Inoltre:

- Non è reperibile la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è reperibile la certificazione statica.
- Non è reperibile l'agibilità.

Caratteristiche costruttive prevalenti

La struttura dell'edificio è a telaio in cemento armato e solai in laterocemento con tramezzature interne in laterizio intonacate e tinteggiate. Le basculanti d'ingresso sono in acciaio zincato. I pavimenti sono in gres porcellanato. L'impianto elettrico è del tipo a vista con tubi rigidi in PVC (tipo RK).

BENE N° 2 - Locale commerciale e Laboratorio

Descrizione

L'immobile fa parte di un edificio multipiano ad uso residenziale e commerciale, è situato nel Comune di Iglesias in via Trentino 16 (località Campo del sughero), al Piano terra e risulta censito al NCEU al Foglio 6 Part. 873 sub. 25 e sub. 26 con annessa terrazza.

L'accesso al locale può avvenire dalla via Trentino tramite un portico. L'immobile è composto da un locale commerciale, un laboratorio, tre uffici, un ripostiglio, un disimpegno, uno spogliatoio, due bagni con antibagno.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza
Locale commerciale	92.40 mq		1,00		3.00 m
Ufficio	16.20 mq		1,00		3.00 m
Bagno disabili	3.17 mq		1,00		3.00 m
Anti bagno	2.30 mq		1,00		3.00 m
w.c. 1	2.25 mq		1,00		3.00 m
Laboratorio	58.75 mq		1,00		3.00 m
Ufficio 1	17.20 mq		1,00		3.00 m
Ufficio 2	13.65 mq		1,00		2.80 m
Ripostiglio	8.00 mq		1,00		3.00 m
Disimpegno	15.60 mq		1,00		3.00 m
Spogliatoio	3.17 mq		1,00		3.00 m
Anti bagno	2.30 mq		1,00		3.00 m
w.c. 2	2.25 mq		1,00		3.00 m
Totale	237.24 mq	281.27 mq	1,00	281.27 mq	3.00 m
Balcone 1	21.70 mq	22.50 mq	0,15	3.38 mq	
Terrazza 1	135.00 mq	136.30 mq	0,20	27.26 mq	
Portico	13.27 mq	14.70 mq	0,35	5.15 mq	
Balcone 2	21.75 mq	22.50 mq	0,15	3.38 mq	
Terrazza 2	120.60 mq	121.80 mq	0,20	24.36 mq	

Superficie convenzionale complessiva: 344.79 mq

Stato manutentivo

L'immobile si trova in buone condizioni. Nei locali sottostanti la terrazza, sono presenti delle infiltrazioni. Inoltre:

Non è reperibile la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non è reperibile la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-scarico.
- Non è reperibile la dichiarazione di conformità dell'impianto di condizionamento.
- Non è reperibile la certificazione statica e il carico sopportabile dalla terrazza.
- Non è reperibile l'abitabilità.
- Non è reperibile il certificato energetico dell'immobile / APE.

Caratteristiche costruttive prevalenti

La struttura dell'edificio è a telaio in cemento armato e solai in laterocemento con tramezzature interne in laterizio intonacate e tinteggiate. Alcune pareti divisorie interne sono in cartongesso. La pavimentazione del laboratorio e dei bagni è in gres porcellanato mentre nel locale commerciale e negli uffici è in parquet. Gli infissi esterni sono in alluminio, la porta del laboratorio è munita di maniglione antipanico. Sono presenti delle pompe di calore nel locale commerciale, nel laboratorio e negli uffici.

Parti comuni

Gli immobili pignorati fanno parte di un condominio e possiedono parti in comune con altre unità immobiliari (beni comuni sub. 5, 6, 15 e 24) e impianti.

QUESITO N. 4

Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano:

- Locale ad uso magazzino, sito al piano seminterrato del maggior fabbricato ubicato in località Campo del sughero, via Trentino, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Iglesias al Foglio 6 mappale 873 sub. 2, cat. C/2, cl. 3, r.c. euro 278,37;
- Locale ad uso commerciale, con annessa terrazza antistante quale pertinenza esclusiva, sito al piano terra del maggior fabbricato ubicato in località Campo del sughero, via Trentino, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Iglesias al Foglio 6 mappale 873 sub. 25, cat. C/3, piano T, r.c. euro 435,48 (ex sub 14 soppresso); al Foglio 6 mappale 873 sub. 26, cat. C/1, piano T, r.c. euro 2.448,06 (ex sub 14 soppresso).

La descrizione contenuta nel pignoramento non indica il numero civico, l'ingresso dalla via Don Graziano Muntoni 30 per il magazzino, ma le indicazioni catastali consentono l'individuazione dei beni pignorati.

QUESITO N. 5

Dati Catastali

BENE 1 - Indirizzo: Comune di IGLESIAS (E281) (CA) LOC. CAMPO DEL SUGHERO n. SN Piano S1

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)		Dati di classamento					Piano
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
D	6	873	2	1	C2	3	110 m ²	118 m ²	278,37 €	S1

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di IGLESIAS (E281) (CA) Foglio 406 Particella 873



BENE 2 - Indirizzo: Comune di IGLESIAS (E281) (CA) LOC. CAMPO DEL SUGHERO n. SN Piano T

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)		Dati di classamento					Piano
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
D	6	873	25	1	C3	2	124 m ²	140 m ²	435,48 €	T
Deriva dal sub. 14 soppresso										

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)		Dati di classamento					Piano
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
D	6	873	26	1	C1	B	107 m ²	124 m ²	2448,06 €	T
Deriva dal sub. 14 soppresso										

Corrispondenza catastale

In seguito ad analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è rilevato che:

BENE 1

- Non sono indicate la via e il numero civico dell'immobile e la finestratura non corrisponde. Per regolarizzare la planimetria catastale si ritiene necessaria una variazione con procedura Docfa, per cui si stima un onorario del professionista pari a 500 € più spese.

BENE 2

- Alcune posizioni dei tramezzi non corrispondono. Non è rappresentato l'ufficio (sul portico).
- Non sono indicate la via e il numero civico dell'immobile.
Per regolarizzare la planimetria catastale si ritiene necessaria una variazione con procedura Docfa, per cui si stima un onorario del professionista pari a 500 € più spese.

QUESITO N. 6

I compensi immobiliari oggetto di pignoramento ricadono in zona C del vigente PUC del Comune di Iglesias.

Articolo 17. ZONA C - Espansione residenziale

"Il P.R.G. individua le zone per l'espansione residenziale dimensionandole per unità funzionali integrate da dotare oltre che delle opere di urbanizzazione primaria, dei servizi per l'urbanizzazione secondaria:

- 1) per lo sport e il tempo libero: campo per bambini, campo per ragazzi, campo per adulti, palestra, piscina, parco pubblico;*
- 2) per l'istruzione: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media dell'obbligo;*
- 3) per la sanità: ambulatorio;*
- 4) sociali, culturali e religiose: centro sociale, centro culturale e biblioteca, chiesa;*
- 5) mercantili e per la pubblica amministrazione: gruppo negozi, mercato rionale, uffici.*

L'edificabilità nell'ambito delle unità residenziali deve essere coordinata da piani particolareggiati o da piani di lottizzazione convenzionati, che comprenda tutte le aree, comprese nel perimetro di minimo intervento della sottozona rappresentata negli elaborati grafici del P.R.G.

I piani particolareggiati (ovvero le lottizzazioni), devono formulare la sistemazione urbanistica dell'area, e, sulla base delle linee del P.R.G. e delle presenti norme, devono specificare le superfici edificabili, le superfici pubbliche per il verde, per i servizi e per la sosta, la viabilità principale e secondaria, secondo gli standard urbanistici definiti nel successivo articolo 18. Al fine di garantire la più efficace integrazione sociale dei cittadini, i piani particolareggiati (ovvero le lottizzazioni) devono sempre riservare il 20% delle superfici edificabili (nelle quali potersi realizzare il 20% dell'intero volume edificabile del piano stesso) per Edilizia Economica e Popolare da costruirsi ai sensi delle leggi speciali di settore. Sulle superfici così riservate l'Amministrazione Comunale deve predisporre un programma esecutivo di intervento che costituirà parte integrante degli stessi piani particolareggiati.

Articolo 18. Zona C: standard urbanistici e tipologie.

Nella zona C sono valide le seguenti norme:

- | | |
|---|------------|
| - if territoriale..... | 1,50 mc/mq |
| - superfici edificabili..... | 55,0% |
| - superfici per verde pubblico | 13,5% |
| - superfici per servizi pubblici | 13,5% |
| - superfici per viabilità e sosta pubblica..... | 18,0% |
| - if fondiario residenziale..... | 2,45 mc/mq |

Le tipologie edilizie sono libere, nel rispetto degli standard urbanistici. Esse devono tuttavia rispondere a requisiti di funzionalità secondo le necessità degli abitanti e concorrere a definire un disegno urbano di coerente unitarietà compositiva.

Il Piano Particolareggiato (ovvero il piano di lottizzazione) riferito all'unità minima di intervento rappresentata in cartografia, definirà le norme speciali per l'attuazione, tenute presenti le disposizioni legislative vigenti.

Per i comparti meglio specificati in planimetria il volume totale, per ogni singolo comparto, non dovrà superare quello calcolato sulla base dell'indice territoriale applicato all'ambito indicato come "Zona C".

Gli standard urbanistici relativi all'intero comparto dovranno comprendere, oltre quelli già previsti per le zone C anche gli spazi pubblici individuati in cartografia; i relativi proprietari avranno pertanto diritto a far parte del comparto medesimo in quota proporzionale alla superficie originaria del terreno posseduto.

Con riguardo alla situazione esistente alla data di approvazione della presente norma, previa verifica della quantità minima per spazi pubblici di cui agli art. 6 e 7 del Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica R.A.S. 20 dicembre 1983, n°2266/U, le superfici per servizi pubblici, in eccedenza rispetto a quelle individuate applicando quanto disposto nel 1° comma del presente articolo, potranno rendersi disponibili per strutture destinate a servizi generali da realizzarsi a cura di soggetti pubblici di carattere locale (3).

I volumi per dette strutture potranno essere superiori a quelli realizzabili nel singolo comparto, ma dovranno rientrare nei limiti volumetrici imposti dalla concentrazione delle superfici rese disponibili, con le modalità di cui al comma precedente, in tutti i comparti di zona C già attuati (4).

Gli oneri necessari per il potenziamento delle infrastrutture di cui al punto 2 del già citato art. 8 del Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica R.A.S. 20 dicembre 1983, n°2266/U, saranno a carico totale dei soggetti pubblici che realizzano le strutture destinate a servizi generali di cui al comma precedente (5)."



Presso gli archivi comunali sono stati acquisiti i seguenti documenti relativi all'edificio oggetto della perizia:

- Concessione edilizia n.107 del 5 maggio 2003 (costruzione edificio a quattro livelli);
- Concessione edilizia variante n.120 del 29 luglio 2004 (costruzione edificio a sei piani);
- Autorizzazione edilizia n.82 del 13.06.2007 (fusione locali commerciali piano terra, modifica distribuzione interna e dei prospetti, sistemazione con fioriere e vasi del cortile sopra solaio).

Conformità Urbanistica

BENE 1

Dal confronto con lo stato di fatto dell'unità immobiliare e i progetti consegnati dal Comune di Iglesias, analizzando le varie pratiche e la Concessione edilizia in variante n.120 del 29 luglio 2004, si evincono le seguenti difformità:

- a) Non è presente la divisione interna del locale con una tramezzatura e la finestratura è differente.

Si stima un onorario del tecnico professionista pari a circa 2.000,00 € oltre a cassa e Iva, opere, la sanzione amministrativa e altre spese eventualmente determinate dalle Amministrazioni.

BENE 2

Dal confronto con lo stato di fatto dell'unità immobiliare e i progetti consegnati dal Comune di Iglesias, analizzando le varie pratiche, la Concessione edilizia in variante n.120 del 29 luglio 2004 e l'Autorizzazione edilizia n.82 del 13.06.2007, si evincono le seguenti difformità:

- a) L'ufficio nel locale commerciale, la distribuzione di alcune tamponature, le finestrature e relativo portico sono difformi dal progetto.

Dovrà essere redatto un accertamento di conformità e la demolizione di tutte le opere non previste che comportano variazioni di difformità essenziali e maggiori volumetrie (ufficio). Si stima un importo pari a 12.500,00 € per onorario del tecnico professionista, la sanzione amministrativa e altre spese eventualmente determinate dalle Amministrazioni pubbliche e per il ripristino della destinazione originaria legittimamente autorizzata.

QUESITO N. 7

BENE 1

Il bene potrebbe essere comodamente divisibile in natura, realizzando una tramezzatura come da progetto originario e ricavando due magazzini indipendenti.

BENE 2

Il bene potrebbe essere comodamente divisibile in natura, realizzando la chiusura della porta di collegamento tra sub. 25 e sub. 26, ricavando due locali distinti.

QUESITO N. 8

BENE 1

L'immobile è pignorato per 1/1 della proprietà della _____ e risulta divisibile in natura.

BENE 2

L'immobile è pignorato per 1/1 della proprietà della _____ e risulta divisibile in natura.

QUESITO N. 9

Stato di occupazione

BENE 1

L'immobile risulta occupato dalla

BENE 2

L'immobile risulta occupato dalla

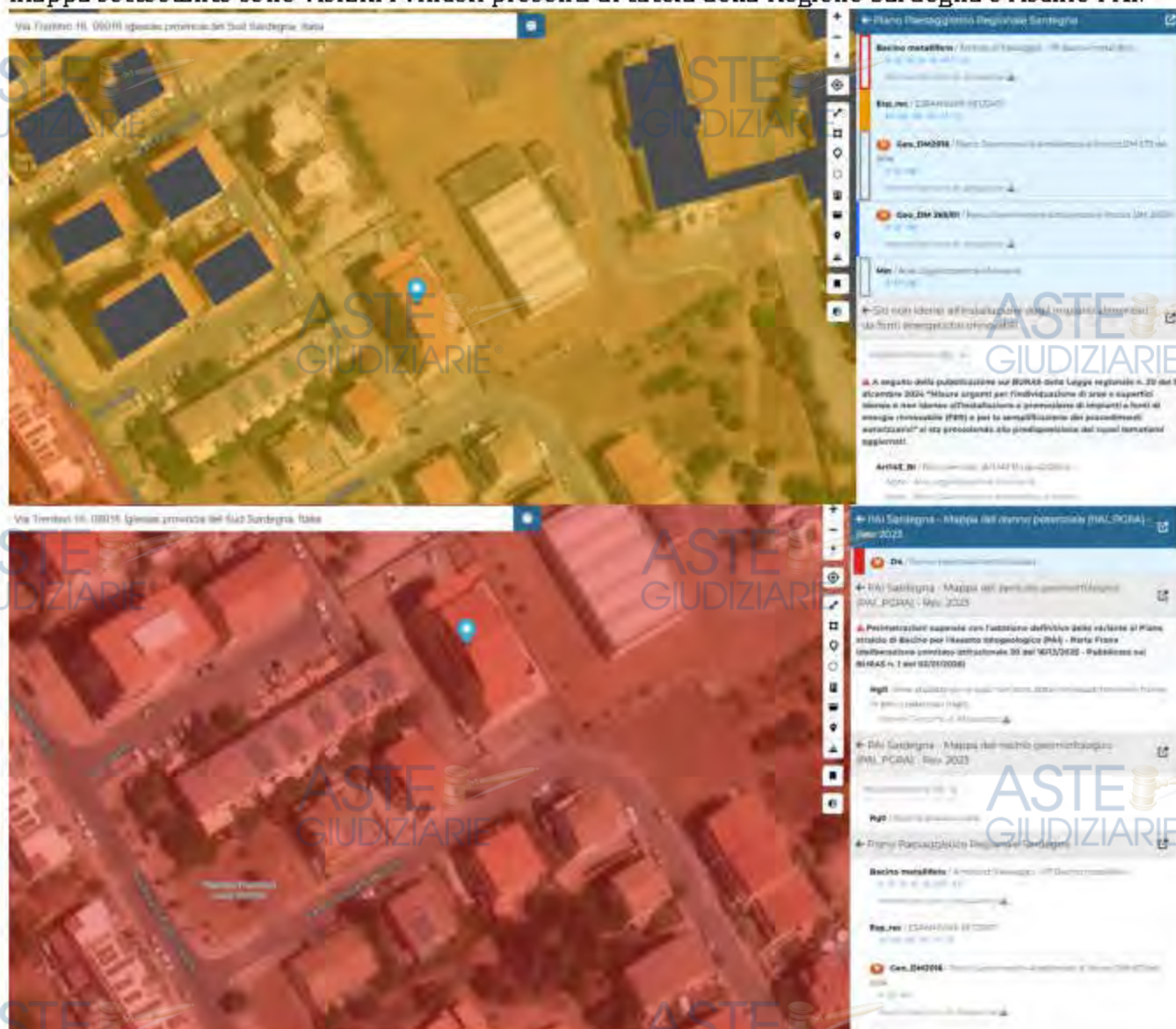
L'Agenzia delle Entrate non ha risposto alle varie Pec (Prot. AGE.AGEDP-CA.REGISTRO UFFICIALE.0464574. del 18-11-2025-U).

QUESITO N. 10

Non ricorre il caso.

QUESITO N. 11

Il bene è libero da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Nella mappa sottostante sono visibili i vincoli presenti di tutela della Regione Sardegna e rischio PAI.



QUESITO N. 12

Non si rileva l'esistenza di servitù di censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

Valore dell'immobile

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:

BENE N° 1 - Magazzino ubicato a Iglesias in via Trentino 16 con ingresso dalla via Don Graziano Muntoni n° 30 Piano Seminterrato. Identificato al NCEU Foglio 6 Particella 873 Sub. 2 Categoria C/2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà (1/1).

L'OMI suggerisce, in funzione della superficie lorda, per uno stato conservativo normale, un valore di mercato minimo di 550,00 €/mq e massimo di 750,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Iglesias (SU) - via Don Graziano Muntoni n° 30 Piano S1	118.20 mq	650,00 €/mq	€ 76.830,00	1/1	

Valore di stima: **€ 76.830,00**

Deprezzamenti

Descrizione	Valore
Stato d'uso e di manutenzione e impianti	€ 1.500,00
Variazione mercato per l'assenza della garanzia per vizi	€ 7.683,00
Oneri di regolarizzazione catastale	€ 500,00
Spese condominiali insolute	€ 1.672,73
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 2.000,00
	€ 13.355,73
Valore di stima	€ 63.474,27
VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO	€ 63.000,00
QUOTA IN VENDITA 1/1	€ 63.000,00

BENE N° 2 - Locale commerciale con laboratorio ubicato a Iglesias - via Trentino n° 16 Piano Terra. Identificato al NCEU Foglio 6 Particella 873 Sub. 25 Categoria C/3 e Sub. 26 Categoria C/1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà (1/1).

L'OMI suggerisce, in funzione della superficie lorda, per uno stato conservativo normale, un valore di mercato minimo di 700,00 €/mq e massimo di 1.100,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Locale commerciale con Laboratorio ubicato a Iglesias (SU) via Trentino n° 16 Piano T	344,79 mq	1.000,00 €/mq	€ 344.790,00	1/1	

Valore di stima: **€ 344.790,00**

Deprezamenti

Descrizione	Valore
Stato d'uso e di manutenzione e impianti	€ 7.000,00
Variazione mercato per l'assenza della garanzia per vizi	€ 34.479,00
Oneri di regolarizzazione catastale	€ 500,00
Spese condominiali insolute	€ 4.976,02
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 12.500,00
	€ 59.455,02
Valore di stima	€ 285.334,98
VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO	€ 285.000,00
QUOTA IN VENDITA 1/1	€ 285.000,00

QUESITO N. 14

Vincoli od oneri condominiali

BENE n° 1 - BENE n° 2:

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. È costituito il "Condominio Campo del Sughero" ai sensi degli Artt.1117 e seguenti del Codice Civile, con particolare riferimento ai beni comuni non censibili distinti in catasto con i subalterni 5, 6, 15 e 24, così come risultanti dalla denuncia di costituzione n.885.1/2005 del 12 aprile 2005, protocollo n.CA0081918, e con tutti i diritti e gli obblighi derivanti dalla convenzione edilizia stipulata con il Comune di Iglesias in forza dell'atto a rogito del notaio in data 23 novembre 1998 repertorio n.1745, debitamente registrato e trascritto in Cagliari il 23 dicembre 1998 ai nn.31958/21821. Si allega il bilancio preventivo gestione ordinaria 2025-2026.

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 21/01/2026

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

- 1) ALL_A - Documentazione Fotografica
- 2) ALL_B1 - Pianta Piano Seminterrato - Via Trentino 16 – Via Don Graziano Muntoni 30 Iglesias (Immobile 1)
- 3) ALL_B2 - Pianta Piano Terra - Via Trentino 16 Iglesias (Immobile 2)
- 4) ALL_B3 – Elaborato Google Maps Via Trentino 16 – Via Don Graziano Muntoni 30 Iglesias
- 5) ALL_C1 -Visura catastale F 6 Part 873 Sub 2
- 6) ALL_C2 -Visura catastale F 6 Part 873 Sub 25
- 7) ALL_C3 -Visura catastale F 6 Part 873 Sub 26
- 8) ALL_C4 - Visura catastale terreni storica
- 9) ALL_C5 - Planimetria catastale F 6 Part 873 Sub 2
- 10) ALL_C6 - Planimetria catastale F 6 Part 873 Sub 25
- 11) ALL_C7 - Planimetria catastale F 6 Part 873 Sub 26
- 12) ALL_C8 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- 13) ALL_C9 – Mappale F 6 Particella 873
- 14) ALL_D1 - Concessione edilizia n.107 del 5 maggio 2003;
- 15) ALL_D2 – Concessione edilizia variante n.120 del 29 luglio 2004;
- 16) ALL_D3 – Autorizzazione edilizia n.82 del 13.06.2007;
- 17) ALL_E1 – Nota iscrizione Reg. Gen. 23469-Reg. part. 4358 del 11/06/2007
- 18) ALL_E2 – Nota iscrizione Reg. Gen. 28405-Reg. part. 3446 del 04/09/2024
- 19) ALL_E3 – Nota Trascrizione Reg. Gen. 1939-Reg. part. 1353 del 24/01/2025
- 20) ALL_F - Verbale sopralluogo operazioni peritali del 04.12.2025
- 21) ALL_G - Visura Camera di Commercio
- 22) ALL_H - Atto di compravendita del 07.06.2007
- 23) ALL_I – Spese condominiali riparto bilancio preventivo

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Iglesias (SU) - Via Trentino 16 con ingresso da via Don Graziano Muntoni 30 (località Campo del sughero) Piano Seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati NCEU al Foglio 6 mappale 873 subalterno 2, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 110 mq, Rendita Euro 278,37 Superficie Catastale 118. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 63.000,00 (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Iglesias (SU) - Via Trentino 16 (località Campo del sughero) Piano Terra, identificato al catasto Fabbricati NCEU al Foglio 6 mappale 873 subalterno 25, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 110 mq, Rendita Euro 278,37 Superficie Catastale 118 e Locale commerciale con subalterno 26, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 107 mq, Rendita Euro 2448,06 Superficie Catastale 124 m². L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 285.000,00 (1/1)