



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°36/2022 PROMOSSO DA SRL –
CONTRO .

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. FRANCESCA RUGGIU



RELAZIONE





TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°36/2022 PROMOSSO DA
CONTRO**

lo sottoscritta Dott. Ing. Ruggiu Francesca, iscritta regolarmente all'albo degli ingegneri
della provincia di Cagliari pos. Num. 5723, in data 02 febbraio 2023 venivo nominata

C.T.U. dall' Ill.mo Dott. nell'esecuzione immobiliare n°36/2022 R.E.
promossa da – contro

In data 12 febbraio 2023 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico e ha prestato
giuramento di rito, successivamente la procedura è stata sospesa sino al 18 ottobre
2024, quando il giudice mi ha comunicato la ripresa del lavoro peritale interrotto,
relativamente ai seguenti quesiti:

1) Provveda- prima di tutto a inviare all'esecutato *l'informativa per il debitore*,
predisposta da questo 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 vent'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 quelle mancanti o inidonei;

**b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che
si rilevi 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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione Pubblica 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 casi 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli

ASTE
mobile rappresentando, in
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
 Beni abusivi e destinati a de...

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

via **ASTE**  **GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
superiore all'entrata in vigore

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ovvero dall'art. 46, com

ASTE GIUDIZIARIE®



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.1 078;

9) **accerti** se l' immobile è “libero” o “occupato dal debitore o dai 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.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente i l sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) **invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza** fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it";

f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Per depositare una relazione scritta il G.E. mi concedeva termine fino a trenta giorni prima dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita fissata il 05/06/2025.

RELAZIONE

PUNTO 1

La sottoscritta ha consegnato *“l’informativa per il debitore”*.

PUNTO 2

Dai documenti da me visionati presso gli Uffici del Catasto e della Conservatoria dei Registri immobiliari di Cagliari è emerso che:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (Allegato 1):

Per l'immobile al foglio 19, mappale 186, sub 8, 15, 19 via Sandro Pertini n. 34/36

Nebida, Comune di Iglesias:

- I. Compravendita, trascritta il 15/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari Repertorio 128407/29632 del 15/11/2006 Registro Generale 46668 Registro Particolare 31009 divenne proprietaria per la quota di 1/1 da ; (fabbricato costituito dal solo piano seminterrato all'epoca: Foglio 119 map 186)
- II. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito, iscritta il 16/01/2012 con Reg. Part. 105 e Reg.Gen. 1229;
- III. Ipoteca Volontaria derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta il 15/02/2017 con Reg. Part. 649 e Reg.Gen. 4557;
- IV. Verbale di Pignoramento immobili trascritto il 21/02/2022 con Reg. Part. 3392 e Reg. Gen. 4740, Repertorio 380/2022 del 27/01/2022; (Allegato 2)

Dai documenti visionati, atto di compravendita e visura catastale, l'immobile risulta di proprietà di .

Risulta notificato ai debitori il deposito del verbale di pignoramento alla casa comunale a gennaio 2022.

**PUNTO 3**

Le operazioni peritali nella località di Nebida, Comune di Iglesias, in via Sandro Pertini n°34/36, hanno avuto inizio con sopralluogo il 27/02/2025 in presenza del delegato di

e il Custode del Tribunale Sig. .

Da tale sopralluogo, in seguito alle indagini tecniche espletate presso i competenti Uffici e dall'esame dei documenti presenti negli atti, la sottoscritta è in grado di riferire quanto segue:

Ubicazione e dati catastali (Allegato 3)

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano tre appartamenti situati in una palazzina costituita da un piano seminterrato, piano terra, primo piano, secondo piano e terrazza di copertura, sita nella frazione di Nebida (Comune di Iglesias), proprietà di

, che risultano essere così accatastati:

- 1) **N.C.E.U.: foglio 19, mappale 186, sub 8**, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), piano seminterrato, consistenza 4 vani, con diritto ai beni comuni non censibili sub 6 vano scala e vano ascensori disimpegni + sub 21 piscina, terrazza condominiale e servizi igienici;
- 2) **N.C.E.U.: foglio 19, mappale 186, sub 15** piano primo, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), consistenza 4 vani, con diritto ai beni comuni non censibili sub 6 vano scala e vano ascensori, disimpegni sub 13 cortile condominiale + sub 14 cortile condominiale e locali tecnici + sub 21 piscina, terrazza condominiale e servizi igienici;
- 3) **N.C.E.U.: foglio 19, mappale 186, sub 19** piano secondo, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), consistenza 4 vani, con diritto ai beni comuni non censibili sub 6 vano scala e vano ascensori, disimpegni sub 13 cortile condominiale + sub 14 cortile condominiale e locali tecnici + sub 21 piscina, terrazza condominiale e servizi igienici;

Presenti le planimetrie catastali.



Visure e planimetrie sono del 2011 data di ultimazione del fabbricato corrispondente all'ultima variante richiesta al Comune di Iglesias.

Provenienza

L'immobile è pervenuto a _____, tramite atto di compravendita, trascritto dal Pubblico Ufficiale Giua Marassi Vittorio Repertorio 128407/29632 del 15/11/2006 Registro Generale 46668 Registro Particolare 31009 il 15 novembre 2006.

In precedenza l'immobile era di proprietà di _____

DESCRIZIONE IMMOBILE:

I tre immobili oggetto di stima fanno parte di un unico edificio residenziale ubicato nella località di Nebida, ex villaggio minerario ed attualmente zona turistica, frazione del Comune di Iglesias, distante circa 12 chilometri dal centro urbano principale.

L'area circostante è di carattere residenziale, prevalentemente costituita da edifici di due/tre piani fuori terra. Nelle immediate vicinanze, a circa due minuti di percorrenza in automobile dalla proprietà e accessibili anche a piedi, sono presenti diverse attività commerciali e servizi quali supermercati, bar e ristoranti, la cui operatività è influenzata dalla stagionalità turistica con conseguente variazione nell'offerta dei servizi.

L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra con accesso da Via Sandro Pertini. La posizione collinare garantisce un'eccellente vista panoramica. La palazzina dista a circa 550 m dal mare. I confini della proprietà sono così definiti: ad ovest con Via Sandro Pertini, a sud con una gradinata comunale a fondo cieco, ad est con il cortile interno terrazzato articolato su tre livelli in conseguenza della conformazione collinare del terreno, a nord con terreno di diversa proprietà.

L'accesso all'appartamento del piano seminterrato e l'ingresso principale ai piani superiori si affacciano su Via Sandro Pertini. Un ulteriore accesso, che porta al cortile condominiale superiore, è situato sul vicolo comunale a fondo cieco, caratterizzato da una gradinata con gradini di dimensioni non uniformi sia in alzata che in pedata.



La facciata, tinteggiata in tonalità rosa chiaro, presenta elementi decorativi costituiti da fioriere in cemento lungo il prospetto su Via Sandro Pertini. La copertura dell'edificio è realizzata con terrazza praticabile dotata di piscina, locali tecnici e servizi igienici.

L'edificio presenta esternamente un buono stato di conservazione. Dal punto di vista strutturale, è caratterizzato da una tipologia mista a scheletro portante, costituita da pilastri e travi in cemento armato con tamponature in laterizio.

Descrizione immobili - interno:

**1. APPARTAMENTO SUB 8, PIANO SEMINTERRATO, circa 47 mq +
Veranda 10,67mq+ (parti comuni sub 6, sub 21)**

L'unità immobiliare in esame, identificata con il n. 2 all'interno del complesso residenziale, è collocata in posizione centrale tra due appartamenti adiacenti. La definizione di seminterrato deriva dalla porzione parzialmente interrata del lato est della struttura.

L'accesso all'immobile, destinato a civile abitazione, avviene da Via Sandro Pertini sul prospetto ovest, mediante due gradini (privo di chiusura tramite cancello). Sul lato sinistro dell'ingresso è presente un locale tecnico, chiuso da una porta in compensato, che ospita la riserva idrica marca Ariston, lo scaldabagno e l'unità esterna del sistema di climatizzazione DAIKIN.

Sul lato destro dell'ingresso, attraverso tre gradini in granito, si accede a una veranda sopraelevata di 7 m², pavimentata in gres porcellanato di colore cotto con piastrelle di dimensioni 16×16 cm. Il parapetto, di altezza complessiva 118 cm (80 cm di elementi orizzontali in legno e 38 cm di zoccolo in muratura). La veranda è dotata di sistema di illuminazione esterna.

L'ingresso all'abitazione dalla veranda è costituito da una portafinestra vetrata di 90 cm di larghezza, dotata di serratura semplice (non blindata). L'accesso immette



direttamente nel soggiorno, dotato di angolo cottura, di circa 17 m² e altezza interna di 3,30 m. Questo ambiente gode di un'ottima illuminazione naturale grazie alla porta d'ingresso in vetro e legno e a una seconda portafinestra a un'anta di 105 cm di larghezza, con portellone a due ante in alluminio con serratura. Nella parte inferiore delle pareti in prossimità delle portefinestre sono presenti tracce di umidità. L'angolo cottura occupa una superficie di circa 3,5 m².

Mediante una porta scorrevole in legno si accede a un disimpegno di 1,20 m² (altezza 2,25 m), caratterizzato da controsoffitto in cartongesso con illuminazione a faretto, che permette l'accesso alla camera da letto e al bagno.

- La camera da letto, di circa 15 m², riceve aerazione e illuminazione naturale attraverso una finestra a due ante con davanzale in lastra di granito. Nella parte inferiore della parete, adiacente alla finestra, sono visibili segni di umidità.

- Il bagno, di forma irregolare e superficie di circa 9 m², è accessibile mediante porta scorrevole. Nella zona d'ingresso, con altezza di 3,30 m, sono collocati il lavabo e la doccia. Il rivestimento, per un'altezza di circa 1,5 m, è realizzato con piastrelle bianche di dimensioni 19×19 cm, con fascia decorativa superiore costituita da elementi rettangolari decorati di dimensioni 8×19 cm. Nella parete frontale all'ingresso, nella parte superiore, è presente un'apertura in vetrocemento che garantisce l'illuminazione naturale. Il bagno si estende per circa 4 m nel sottoscala: in questa zona, a partire da un'altezza di 2 m, sono collocati il WC e il bidet, mentre la porzione con altezza ridotta è utilizzata come vano tecnico/ripostiglio. La ventilazione del locale è di tipo meccanico.

Nonostante la collocazione a seminterrato, l'appartamento beneficia di buona illuminazione naturale e di vista mare.

ACCESSO AI PIANI SUPERIORI

L'accesso ai piani superiori dell'edificio avviene da Via Sandro Pertini attraverso un cancello in acciaio zincato di colore grigio antracite, a due ante, di larghezza 145 cm. Si



procede lungo un corridoio esterno pavimentato, coperto da un pergolato ad arco in alluminio con piante rampicanti, fino all'ingresso principale dell'edificio. Il portoncino d'ingresso è in legno di colore bianco con inserti in vetro, ad un'anta. In prossimità del portoncino è installato un dispositivo televisivo utilizzato per comunicazioni pubblicitarie. Gli spazi interni comuni dell'edificio presentano finiture recenti. La scala è realizzata in granito con ringhiera in acciaio e si sviluppa senza pianerottoli intermedi tra i piani. Ciascun piano ospita tre unità immobiliari.



2. APPARTAMENTO SUB 15, PIANO PRIMO 50mq + balconi 18,20mq (parti comuni sub 6, sub, 13 sub 14, sub 21)

Il secondo immobile oggetto della presente valutazione, identificato con il n. 9 all'interno del complesso residenziale, è destinato ad uso residenziale e collocato al primo piano dell'edificio.

L'unità immobiliare è situata in posizione frontale rispetto all'ascensore, in un'area delimitata da una vetrata con telaio in alluminio di colore bianco. Quest'area è dotata di illuminazione e ventilazione naturale mediante due finestre a vasistas.

L'accesso all'appartamento avviene tramite portoncino blindato di colore bianco con larghezza di 90 cm.

L'unità abitativa presenta una configurazione interna composta da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno e due balconi. L'altezza interna dei locali è di 2,70 m.

L'ingresso immette direttamente nel soggiorno, caratterizzato da pareti tinteggiate di colore bianco. L'illuminazione e la ventilazione di questo ambiente sono garantite da una portafinestra che consente l'accesso ad un balcone di circa 5 m², dotato di parapetto in muratura con altezza di 95 cm. L'affaccio è orientato verso il giardino interno condominiale. Nella parte sinistra del balcone è stato ricavato un vano tecnico destinato all'alloggiamento della riserva idrica marca Ariston e dello scaldabagno elettrico.





-Il soggiorno comprensivo di angolo cottura occupa una superficie di circa 17 m²; la zona cucina non presenta rivestimento in piastrelle sulle pareti.

-Tramite porta scorrevole in legno si accede ad un disimpegno di dimensioni contenute (altezza 2,25 m), caratterizzato da controsoffitto in cartongesso con illuminazione a faretti, che distribuisce al bagno e alle due camere da letto.

-La prima camera da letto misura circa 14 m² e riceve illuminazione e ventilazione naturale tramite una portafinestra a due ante.

-La seconda camera da letto, di forma irregolare, è anch'essa dotata di illuminazione e ventilazione naturale mediante una portafinestra a due ante.

Entrambe le camere hanno accesso ad un balcone comune di 12 m², con profondità di 3,30 m. Questo balcone è orientato sul prospetto laterale nord-ovest e offre una buona vista panoramica sulle montagne circostanti e, lateralmente, sul mare. Il parapetto, costituito da muratura inferiore e ringhiera in acciaio zincato, presenta un'altezza complessiva di 1,12 m. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato con piastrelle di dimensioni 16×16 cm. Nella porzione destra del balcone è presente una zona predisposta per l'installazione della lavatrice.

-Il bagno, di forma irregolare, è accessibile mediante porta scorrevole ed è dotato di lavabo, doccia, WC e bidet. Il rivestimento, per un'altezza di circa 2 m, è realizzato con piastrelle bianche di dimensioni 19×19 cm, con fascia decorativa intermedia costituita da elementi rettangolari decorati di dimensioni 8×19 cm. Una finestra a vasistas garantisce illuminazione e ventilazione naturale, con affaccio sul cortile interno sul prospetto est. Il sistema di riscaldamento e raffrescamento è costituito da impianto di climatizzazione con unità terminali a bocchettoni distribuiti in tutti gli ambienti.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da scaldabagno elettrico integrato da sistema a pannelli solari termici installati sulla copertura del vano scala-ascensore.



3. APPARTAMENTO SUB 19, PIANO SECONDO 46mq + balcone 21,26mq (parti comuni sub 6, sub 13, sub 14, sub 21)

L'immobile oggetto della presente valutazione, identificato con il n. 11 all'interno del complesso residenziale, è destinato ad uso abitativo e collocato al secondo piano dell'edificio.

L'accesso all'appartamento avviene tramite portoncino blindato di colore bianco con larghezza di 96 cm.

L'unità abitativa presenta una configurazione interna composta da soggiorno con angolo cottura di circa 22 m², una camera da letto, un bagno e un balcone perimetrale. L'altezza interna dei locali è di 2,70 m.

Varcata la soglia d'ingresso, si accede ad un breve corridoio che immette direttamente nel soggiorno. Quest'ambiente, caratterizzato da pareti tinteggiate di colore bianco, riceve illuminazione e ventilazione naturale mediante una portafinestra che consente l'accesso al balcone. Il balcone, configurato a "L", si sviluppa lungo i prospetti nord e ovest dell'immobile, ed è dotato di parapetto composto da una porzione inferiore in muratura di 40 cm e una superiore in ringhiera di ferro zincato di 66 cm, per un'altezza complessiva di 106 cm.

L'appartamento gode di una posizione panoramica privilegiata con un'ampia vista frontale sul mare e, dalla porzione laterale del balcone, sulle montagne di Nebida. In quest'ultima sezione del balcone sono collocati la riserva idrica marca Ariston, lo scaldabagno elettrico e l'unità esterna del sistema di climatizzazione.

La zona cottura non presenta rivestimento in piastrelle sulle pareti.

Attraverso una porta di 80 cm di larghezza si accede ad un disimpegno di dimensioni contenute (altezza 2,25 m), caratterizzato da controsoffitto in cartongesso con illuminazione a faretti, che distribuisce al bagno e alla camera da letto.

-La camera da letto, di circa 18 m², riceve illuminazione e ventilazione naturale tramite una portafinestra a due ante. Oltre al terminale dell'impianto di climatizzazione

centralizzato, questo ambiente è dotato di un climatizzatore autonomo a parete con unità esterna installata sulla veranda.

-Il bagno, di forma irregolare e superficie di circa 5 m², è accessibile mediante porta scorrevole ed è dotato di lavabo in ceramica bianca con bordo blu, doccia, WC e bidet. Il rivestimento, per un'altezza di circa 2 m, è realizzato con piastrelle bianche di dimensioni 19×19 cm, con fascia decorativa intermedia costituita da elementi rettangolari decorati di dimensioni 8×19 cm. A parete è installato uno scalda-salviette elettrico. L'ambiente è dotato di una finestra a due ante che garantisce illuminazione e ventilazione naturale, con affaccio sul balcone del prospetto nord.

Il sistema di riscaldamento e raffrescamento dell'intera unità immobiliare è costituito da impianto di climatizzazione con unità terminali a bocchettoni distribuiti in tutti gli ambienti.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da scaldabagno elettrico integrato da sistema a pannelli solari termici installati sulla copertura del vano scala-ascensore.

Spazi comuni ai tre appartamenti (foglio 19, mappale 186, sub 6 e sub 21)

Sub 6: Vano scale e ascensore

Il subalterno 6 comprende il corridoio di accesso a partire dal cancello identificato con il numero civico 36, il vano scale e il vano ascensore.

Non è stato possibile verificare l'accesso all'ascensore per mancanza delle chiavi di accesso, non disponibili secondo quanto dichiarato dal delegato di

Sub 21: Terrazza di copertura

La terrazza di copertura è pavimentata e rivestita con guaina impermeabilizzante di colore rosso. Nella porzione centrale è collocata una piscina scoperta. Il perimetro della terrazza è delimitato da un parapetto costituito da uno zoccolo in muratura e sovrastante ringhiera in acciaio zincato di colore grigio.



L'area è dotata di molteplici punti di illuminazione. Sono presenti tre docce esterne e un locale tecnico. All'interno del vano scala, sul lato sinistro, sono ubicati i servizi igienici, non ispezionabili durante il sopralluogo per indisponibilità delle chiavi di accesso.

Dalla terrazza si gode di un'ampia vista panoramica sul mare con visuale estesa sulla costa fino all'isolotto denominato "Pan di Zucchero", nonché sui rilievi montuosi a nord, est e sud.

La piscina, di configurazione planimetrica irregolare, è realizzata in muratura con un'altezza di bordo di 1,20 m. L'accesso alla vasca avviene mediante sette gradini rivestiti in pietra di tonalità chiara. Si presume che l'ingresso all'interno della vasca sia facilitato da una scaletta in acciaio, attualmente non presente ma della quale sono visibili i due fori predisposti per l'ancoraggio.

Aree comuni agli appartamenti del primo e secondo piano (foglio 19, mappale 186, sub 13 e sub 14)

Sub 13: Cortile interno

Al cortile interno si accede dal piano terra, tramite una portafinestra; tuttavia non è stato possibile accedervi in quanto l'infisso era chiuso e non vi era la disponibilità della chiave.

Il cortile si sviluppa su due livelli collegati da una scalinata. La pavimentazione è parzialmente realizzata in cotto, mentre la restante superficie è occupata da aiuole con vegetazione ornamentale varia.

Nel primo livello, corrispondente al piano terra, sono presenti a destra e a sinistra i cortili privati identificati con subalterni 10 e 12, appartenenti ad altre unità immobiliari di diversa proprietà. Tra i due cortili privati è posizionato il passaggio che conduce alla gradinata di collegamento al livello superiore (quota di progetto circa 2,50 m).

Sub 14: Cortile superiore

Il cortile superiore (quota di progetto circa 4,30 m) è accessibile dal vicolo comunale situato ad ovest dell'edificio. Percorrendo una scalinata si raggiunge un cancelletto in ferro che immette nell'area. All'interno di questo spazio terrazzato sono collocate





tubazioni a vista e una cisterna di accumulo idrico. Questo terrazzamento non presenta collegamenti diretti con il cortile sottostante.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE COMUNI AI TRE APPARTAMENTI OGGETTO

DI STIMA

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la pavimentazione interna è realizzata con piastrelle quadrate in gres porcellanato di colore rosso cotto, di dimensioni 40x40 cm.

Le superfici interne sono finite con intonaco di tipo civile.

Gli infissi, che si presentano in buone condizioni di conservazione, sono realizzati in legno con vetrocamera, dotati di sistemi di oscuramento costituiti da persiane in alluminio di colore bianco con serratura di sicurezza esterna. Le porte interne, di larghezza 80 cm, sono in legno, di recente installazione e in ottime condizioni.

L'impianto elettrico è realizzato con distribuzione sottotraccia a norma di legge. Le unità immobiliari sono dotate di presa per antenna TV, sistema videocitofonico, illuminazione di emergenza e dispositivi rilevatori antifurto.

Gli immobili sono classificati in classe energetica A.

L'impianto idrico, anch'esso realizzato con distribuzione sottotraccia e conforme alle normative vigenti, è allacciato alla rete pubblica di distribuzione.

Il sistema di smaltimento delle acque reflue è suddiviso in due linee separate per acque nere e acque bianche, le quali confluiscono nei rispettivi pozzetti della rete fognaria comunale.

In considerazione di alcuni interventi di finitura ancora necessari, si può affermare che lo stato di conservazione complessivo degli immobili è ottimo.

Le condizioni dei tre immobili sopra descritte sono documentate nel materiale fotografico allegato (Allegato 4).



**PUNTO 4**

La descrizione del bene indicata nel pignoramento è risultata conforme con quella attuale e identifica in modo univoco gli immobili pignorati.

Il numero civico dell'immobile è il n. 36. Che risulta l'ingresso comune ai piani superiori quindi per gli appartamenti del primo e del secondo piano, mentre quello del seminterrato non ha numero civico, viene indicato solo con il n.2 che risulta un numero interno alla palazzina per individuare i singoli appartamenti. Nell'atto di pignoramento vengono indicati il n.36 e il n.34 quest'ultimo non appare come numero civico ma probabilmente potrebbe essere il cancello adiacente al 36 che dà accesso ad un altro appartamento.

**PUNTO 5** (All.3).

Le tre unità immobiliari risultano accatastate ed è presente la planimetria.

Gli immobili siti nella frazione di Nebida, Comune di Iglesias, risultano essere così accatastati:

- 1) **N.C.E.U.: foglio 19, mappale 186, sub 8**, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), piano seminterrato, consistenza 4 vani, con diritto ai beni comuni non censibili sub 6 vano scala e vano ascensori disimpegni + sub 21 piscina, terrazza condominiale e servizi igienici;
- 2) **N.C.E.U.: foglio 19, mappale 186, sub 15** piano primo, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), consistenza 4 vani, con diritto ai beni comuni non censibili sub 6 vano scala e vano ascensori, disimpegni sub 13 cortile condominiale + sub 14 cortile condominiale e locali tecnici + sub 21 piscina, terrazza condominiale e servizi igienici;
- 3) **N.C.E.U.: foglio 19, mappale 186, sub 19** piano secondo, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), consistenza 4 vani, con diritto ai beni comuni non censibili sub 6 vano scala e vano ascensori, disimpegni sub 13 cortile



condominiale + sub 14 cortile condominiale e locali tecnici + sub 21 piscina, terrazza condominiale e servizi igienici;

Visure e planimetrie sono del 2011 data di ultimazione del fabbricato.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la conformità delle planimetrie rispetto allo stato attuale.

Si allegano le visure, l'estratto di mappa, elaborati planimetrici e planimetrie. (All.3)

PUNTO 6 (All.5/6/7)

Nel Comune di Iglesias, alla data della presente c.t.u., non è in vigore un Piano Urbanistico Comunale.

L'immobile in questione ricade in zona B e in particolare sottozona **B2 Zona di Completamento residenziale consolidato**. In base alle norme di attuazione del PRG (Piano Regolatore Generale): Indice fondiario $I_f = 5 \text{ mc/mq}$ con P.P. o lottizzazione; $iff = 3 \text{ mc/mq}$ con concessione diretta; Altezza massima 12,00m, rapporto di copertura nel lotto non superiore a $2/3$.

In relazione a quanto previsto dal Piano, l'immobile residenziale possiede i requisiti consentiti.

L'immobile ricade in zona a rischio idrogeologico con i seguenti indici, secondo il Piano di Assetto Idrogeologico:

- PAI VIGENTE: Pericolosità media frana Hg2

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Iglesias è emerso che l'immobile è stato realizzato con la Concessione Edilizia n. 184 del 04/08/1998 + C.E. n° 252 del 14/10/2002 successivamente C.E. n° 73 del 13 aprile del 2006 e variante alla modifica in corso d'opera della costruzione DUAAP del 30/10/2009 + variante DUAAP 21/01/2011(All.5), rilasciata al committente .



- Risulta il documento di **Agibilità aprile 2011**. (All.7)
- Collaudo Statico delle strutture 2011



Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la situazione attuale 9
corrisponde a quanto presente nell'ultima variante alla Concessione Edilizia.
Le condizioni dell'immobile sopra descritte si possono osservare nella documentazione
fotografica allegata (All.4), nella planimetria di progetto (All.6).



PUNTO 7

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, è possibile considerare la vendita
singola dei tre appartamenti.



PUNTO 8

L'unità immobiliare risulta di proprietà di
Il pignoramento interessa tre appartamenti.



PUNTO 9 - PUNTO 10

L'immobile attualmente non risulta occupato, gli appartamenti vengono affittati nel
periodo estivo ad uso turistico.



PUNTO 11

Gli immobili non sono di interesse artistico o storico e non sono assoggettati ai vincoli di
cui alle leggi 20 giugno 1909 n. 364 (Sull'inalienabilità delle antichità e delle belle arti) e
1° giugno 1939 n. 1089 (Norme generali sulla tutela delle cose di interesse storico ed
artistico).



PUNTO 12

Sull'immobile in questione non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



**PUNTO 13**

Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile, al fine di risalire alla definizione del prezzo base d'asta, è il cosiddetto *METODO SINTETICO*, basato su dati storici, nel quale il parametro di riferimenti è il più probabile *VALORE DI MERCATO*. Tale metodo si basa su un criterio di stima comparativo nel quale, una volta esaminato il bene da stimare lo si confronta con altri beni simili della stessa zona e con quelle operazioni di compravendita già effettuate (dati storici).

Una volta noto il valore di mercato a mq lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile in questione ottenendo in questo modo il più probabile valore attuale del bene stesso.

1) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

APPARTAMENTO N.C.E.U.: foglio 19, mappale 186, sub 8, categoria A/2

(Abitazione di tipo civile), piano seminterrato, consistenza 4 vani, con diritto ai beni comuni non censibili sub 6 vano scala e vano ascensori disimpegni + sub

21 piscina, terrazza condominiale e servizi igienici;

Da indagini eseguite presso l'agenzia del territorio, in particolare nell'osservatorio del mercato immobiliare e da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio, è stato possibile ricavare che i prezzi pagati per la compravendita di immobili residenziali appartenenti alla frazione di Nebida, Comune di Iglesias, variano da un minimo di 1200,00 €/mq ad un massimo di 2300,00 €/mq. Tenuto conto sia della posizione del fabbricato, dello stato di conservazione interno, e da un'indagine di mercato ritengo opportuno applicare all'immobile un valore di mercato di 1950,00 €/mq.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo quanto prescritto dalla norma UNI 10750/2005.

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:





- a. 100% delle superfici calpestabili; 41,74 mq
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); 1 mq
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali; (100%) 4,84 mq
- d. 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- e. 60% delle verande; $11,33\text{mq} \times 0,60 = 6,8 \text{ mq}$
- f. 10% dei giardini di ville e villini.
- g. 50% dei vani accessori a servizi indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a., 25% qualora non comunicanti. (Terrazza + servizi igienici) diviso 12 appartamenti= $(231,8 \text{ mq} + 2,15) / 12 = 19,5 \text{ mq}$
vano scale e ascensore in proiezione orizzontale = 8,7mq
 $(19,5\text{mq}+8,7) \times 0,25\% = 7,05 \text{ mq}$

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).



Punti (a) + (b) + (c) = 47,58 mq;

Punto (e) = $11,33 \times 0,60 = 6,8 \text{ mq}$;

Punto (g) = 7,05 mq

(a) + (b) + (c) + (d) + (e) + (f) + (g) = 61,43 mq.

VALORE DELL'IMMOBILE DISTINTO ALL'N.C.E.U. AL F.19 MAPPALE 186 sub 8

1950,00 €/mq x 61,43 mq = 119788,50 €



- 2) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO N.C.E.U.: foglio 19, mappale 186, sub 15 piano primo, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), consistenza 4 vani, con diritto ai beni comuni non censibili sub 6 vano scala e vano ascensori, disimpegni sub 13 cortile condominiale + sub 14 cortile condominiale e locali tecnici + sub 21 piscina, terrazza condominiale e servizi igienici;

Da indagini eseguite presso l'agenzia del territorio, in particolare nell'osservatorio del mercato immobiliare e da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio, è stato possibile ricavare che i prezzi pagati per la compravendita di immobili residenziali appartenenti alla frazione di Nebida, Comune di Iglesias, variano da un minimo di 1200,00 €/mq ad un massimo di 2300,00 €/mq. Tenuto conto sia della posizione del fabbricato, dello stato di conservazione interno, e da un'indagine di mercato ritengo opportuno applicare all'immobile un valore di mercato di 2050,00 €/mq.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo quanto prescritto dalla norma UNI 10750/2005.

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili; 50 mq
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); 1,3 mq
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali; 6,45 mq
- d. 25% dei balconi e terrazze scoperti; $4,80 \times 0,25 = 1,2$ mq
- e. 60% delle verande; $13,40 \text{mq} \times 0,60 = 8,04$ mq
- f. 10% dei giardini di ville e villini. $95 \text{mq} / 9 \text{ appartamenti} = 10,5 \text{mq} \times 0,1 = 1 \text{mq}$
- g. 50% dei vani accessori a servizi indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a., 25% qualora non comunicanti.



(Terrazza + servizi igienici) diviso 12 appartamenti= $(231,8 \text{ mq} + 2,15) / 12 = 19,5 \text{ mq}$

vano scale e ascensore in proiezione orizzontale = 13 mq

$(19,5 \text{ mq} + 13) \times 0,25\% = 7,05 \text{ mq}$

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).



Punti (a) + (b) + (c) = 57,75 mq;

Punto (d) = 1,2 mq

Punto (e) = 8,04 mq;

Punto (f) = 1 mq

Punto (g) = 7,05 mq

(a) + (b) + (c) + (d) + (e) + (f) + (g) = 75,05 mq.

VALORE DELL'IMMOBILE DISTINTO ALL'N.C.E.U. AL F.19 MAPPALE 186 sub 15

2050,00 €/mq x 68 mq = 139400,00 €



- 3) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
 APPARTAMENTO N.C.E.U.: foglio 19, mappale 186, sub 19 piano secondo,
 categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), consistenza 4 vani, con diritto ai beni
 comuni non censibili sub 6 vano scala e vano ascensori, disimpegni sub 13
 cortile condominiale + sub 14 cortile condominiale e locali tecnici + sub 21
 piscina, terrazza condominiale e servizi igienici;

Da indagini eseguite presso l'agenzia del territorio, in particolare nell'osservatorio del
 mercato immobiliare e da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del
 territorio, è stato possibile ricavare che i prezzi pagati per la compravendita di immobili
 residenziali appartenenti alla frazione di Nebida, Comune di Iglesias, variano da un
 minimo di 1200,00 €/mq ad un massimo di 2300,00 €/mq. Tenuto conto sia della
 posizione del fabbricato, dello stato di conservazione interno, e da un'indagine di
 mercato ritengo opportuno applicare all'immobile un valore di mercato di 2200,00 €/mq.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo quanto prescritto dalla
 norma UNI 10750/2005.

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili; 53,35 mq
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); 1,07 mq
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali; 2 mq
- d. 25% dei balconi e terrazze scoperti; $12,3 \text{ mq} \times 0,1 = 1,23$
- e. 60% delle verande; $9 \text{ mq} \times 0,60 = 5,4 \text{ mq}$
- f. 10% dei giardini di ville e villini. $95 \text{ mq} / 9 \text{ appartamenti} = 10,5 \text{ mq} \times 0,1 = 1 \text{ mq}$
- g. 50% dei vani accessori a servizi indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e
 simili qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a., 25% qualora non
 comunicanti.

(Terrazza + servizi igienici) diviso 12 appartamenti= $(231,8 \text{ mq} + 2,15) / 12 = 19,5 \text{ mq}$



+ vano scale e ascensore in proiezione orizzontale = 13 mq

$$(19,5\text{mq}+13) \times 0,25\% = 7,05 \text{ mq}$$

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Punti (a) + (b) + (c) = 56,42 mq;

Punto(d) = 1,23 mq

Punto (e) = 5,4 mq;

Punto (f) = 1 mq

$$(a) + (b) + (c) + (d) + (e) + (f) + (g) = 64,05 \text{ mq.}$$

VALORE DELL'IMMOBILE DISTINTO ALL'N.C.E.U. AL F.19 MAPPALE 186 sub 19

$$2200,00 \text{ €/mq} \times 64,05 \text{ mq} = 140910,00 \text{ €}$$



**PUNTO 14**

E' presente un'amministrazione condominiale gestita da "Gruppo SAMA - servizi condominiali", Quartu Sant'Elena.

Consuntivo al 31/12/2024:

	da pagare
foglio 19, mappale <u>186</u>, sub 8 piano seminterrato - appartamento n.02 della palazzina	176,25 euro
foglio 19, mappale <u>186</u>, sub 15 piano primo - appartamento n.09 della palazzina	436,31 euro
foglio 19, mappale <u>186</u>, sub 19 piano secondo - appartamento n.11 della palazzina	1024,49 euro

Preventivo spese condominiali generali e ordinarie previste per l'anno 2025:

foglio 19, mappale <u>186</u>, sub 8 piano seminterrato - appartamento n.02 della palazzina	258,03 euro
foglio 19, mappale <u>186</u>, sub 15 piano primo - appartamento n.09 della palazzina	936,49 euro
foglio 19, mappale <u>186</u>, sub 19 piano secondo - appartamento n.11 della palazzina	858,95 euro





CONCLUSIONI



Ritenendo di aver dato completa risposta ai quesiti postomi rimango a disposizione del

G.E. per ogni necessario chiarimento o integrazione.



Elenco allegati:

- Allegato 1. Trascrizioni ed iscrizioni;
- Allegato 2. Verbale di pignoramento;
- Allegato 3. Visura, planimetria catastale, elaborati planimetrici, estratto di mappa;
- Allegato 4. Documentazione fotografica;
- Allegato 5. Variante 2011 alla Concessione Edilizia;
- Allegato 6. Progetto
- Allegato 7. Agibilità

Cagliari, 28 APRILE 2025

Consulente Tecnico d'Ufficio



Francesca Ruggiu