

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tocco Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Dati Catastali	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Composizione lotto	8
Titolarità	8
Stato di occupazione.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

All'udienza del 22/11/2024, il sottoscritto Ing. Tocco Cristina, con studio in Via Vespucci 12 - 09034 - Villasor (SU), email cristina.tocco@tiscali.it, PEC cristina.tocco@ingpec.eu, Tel. 328 8375657, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - Via Fontana n. 9

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1985 al 12/10/2006	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Giagheddu	07/01/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	29/01/1985	1877	1437
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2006 al 30/05/2013	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ricetto Enrico	12/10/2006	30021	10215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	16/10/2006	42561	28476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/2013 al 07/08/2025	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Lamberto Corda	30/05/2013	28004	14830
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	06/06/2013	14374	11247
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 16/10/2006
Reg. gen. 42562 - Reg. part. 7337
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 13/03/2024
Reg. gen. 7812 - Reg. part. 6130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

DESCRIZIONE

CONFINI

L'appartamento confina ad est con la via Fontana, a sud con il mappale 48, a ovest con la via Cavallotti e a nord col mappale 46.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano primo	53,55 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	3,25 m	primo
Balcone scoperto	2,35 mq	2,40 mq	0,25	0,60 mq	0,00 m	primo

Abitazione secondo piano mansardato	60,85 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,50 m	secondo
ingresso pt	0,80 mq	0,80 mq	1	1,55 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				133,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,15 mq		

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso è buono. In particolare gli interni, che presentano finiture di rilievo come la scala rivestita in legno e le pareti del soggiorno con placcaggi in pietra.

PARTI COMUNI

L'immobile non ha delle parti in comune con altre unità immobiliari del fabbricato

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
L	1	47	4	1	A4	2	4,5 vani	92	278,89	T-1-2	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale esistente non corrisponde allo stato dei luoghi, infatti al secondo piano viene indicata una veranda, mentre in realtà sono presenti un soggiorno, una cucina ed un bagno. Inoltre anche la distribuzione interna al primo piano è leggermente diversa.

Inoltre sia in visura che nella planimetria viene indicato come numero civico 7 invece che 9.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/2006 al 09/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. L, Fg. 1, Part. 47, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 232,41 Piano T-1-2

Dal 09/07/2007 al 13/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. L, Fg. 1, Part. 47, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 278,89 Piano T-1-2
Dal 13/05/2013 al 13/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 47, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 278,89 Piano T-1-2
Dal 13/05/2014 al 05/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. L, Fg. 1, Part. 47, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 92 Rendita € 278,89 Piano T-1-2

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio oggetto di perizia ricade nel centro storico del Comune di Iglesias, pertanto è localizzato in zona A del Piano urbanistico vigente.

L'immobile è inserito nell'isolato A13 del Piano Particolareggiato Centro Matrice del Comune di Iglesias con unità minima di intervento n.07.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'analisi della cartografia catastale, l'immobile risulta già esistente nelle vecchie carte risalenti al 1879, pertanto la costruzione originaria risale al 1800.

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico di Iglesias, la prima pratica edilizia presente per l'immobile in oggetto risale al 1955 e consiste nel progetto di modifica della facciata e nella sopraelevazione di un piano terra.

A questa seguono altre autorizzazioni per diversi lavori di manutenzione.

Nel 1997 viene rilasciata l'autorizzazione edilizia n. 621/96 del 31/01/1997 per la modifica di prospetto consistente nella trasformazione delle porte in finestre.

L'ultima pratica edilizia inerente l'immobile è l'autorizzazione edilizia in sanatoria n. 034 del 10/03/2008 per modifiche interne al piano primo, manutenzione ordinaria e straordinaria del prospetto e sostituzione della copertura della terrazza.

Dal confronto dell'ultimo progetto approvato con la situazione esistente sono state riscontrate diverse difformità:

1) la distribuzione interna del piano primo esistente è diversa rispetto a quella rappresentata nella concessione edilizia in sanatoria n. 34/2008.

2) Al piano secondo nella concessione viene indicata una terrazza coperta che si affaccia con un parapetto verso le due strade (via Cavallotti e via Fontana) mentre in realtà sono stati realizzati degli infissi continui a chiusura della terrazza. Questa è stata inoltre trasformata in abitazione comprendente un soggiorno con angolo letto, una cucina e un bagno. Infine la copertura risulta realizzata ad un'altezza maggiore rispetto al progetto con conseguente aumento della volumetria.

E' possibile regolarizzare solo la prima difformità ossia la diversa distribuzione interna attraverso una CILA in sanatoria, trattandosi di opere interne, mentre per la seconda difformità non è possibile sanarla.

Infatti il fabbricato è inserito all'interno del PPCM e in base alla scheda tecnica dell'immobile, viene indicata come prescrizione ossia la prescrizione T03 - Ripristino della terrazza che prevede il ripristino della geometria della copertura, sviluppata a partire dai primi del XX secolo, costituita da una terrazza antistante sul fronte principale e una sopraelevazione parziale sul retro con copertura elementare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente perizia fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra.

Il fabbricato risulta di antica fattura (realizzato a fine 1800). La struttura portante risulta realizzata in muratura di notevoli spessori. Comunque l'immobile è stato completamente ristrutturato di recente, pertanto tutte le finiture sono recenti.

Tale fabbricato, in base al sopralluogo effettuato, è stato realizzato con le seguenti caratteristiche costruttive:

- Fondazioni in pietra;
- Struttura portante in muratura;
- Solai intermedi di tipo misto in travetti prefabbricati e pignatte in laterizio;
- Solaio di copertura a due falde in legno con finitura in coppi;
- Tramezzature interne in mattoni laterizi;
- Finiture esterne: le pareti intonacate al civile e tinteggiate;
- Finiture interne: le pareti intonacate e tinteggiate;
- Pavimento in gres porcellanato;
- Infissi esterni in alluminio con vetrocamera e persiane;
- Porte interne in legno.
- Climatizzazione autonoma a pompa di calore;
- Acqua calda sanitaria con boiler elettrici;
- La rampa di scala di accesso al primo piano risulta rivestita in marmo, mentre quella di accesso al secondo piano in legno.

Il fabbricato e in particolare l'immobile in oggetto si trova in buono stato di manutenzione.

L'appartamento risulta abbastanza luminoso e si affaccia sulle due vie (Via Fontana e via Cavallotti).

Gli impianti sono di nuova fattura e anche i bagni sono nuovi.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - Via Fontana n. 9

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile risulta acquistato in regime di comunione legale dei beni, ma i due coniugi hanno divorziato in data 17/02/2021.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava abitato dal debitore pignorato **** Omissis ****.

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate di Iglesias non risultano contratti di locazione in essere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non ha costituito condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - Via Fontana n. 9

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento distribuito su tre livelli fuori terra di un fabbricato a tre piani situato nel Comune di Iglesias, in via Fontana n. 9. Il fabbricato comprende complessivamente due unità immobiliari indipendenti: una al piano terra e l'altra (oggetto della presente perizia) su tre piani. L'immobile oggetto di perizia risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Iglesias Sezione Urbana L foglio 1, particella 47 sub 4. Il fabbricato cui fa parte l'immobile ha pianta di forma rettangolare e prospetta sulla Via Fontana e sulla via Cavallotti mentre lateralmente risulta in aderenza ad altri fabbricati. L'immobile oggetto di perizia risulta completamente indipendente ed accessibile dal portone di ingresso posto direttamente sulla via Fontana 9. Tale portone di ingresso conduce direttamente verso una rampa di scale verso il primo piano. Da qui attraverso un disimpegno si accede a due porte. La porta frontale alla rampa si affaccia su un soggiorno (13.90 mq) con angolo cottura (7.55 mq). Qui si accede ad una camera da letto (12.90 mq) e un bagno (6.55 mq) Nel soggiorno è presente un balcone (2.35 mq) che si affaccia sulla Via Cavallotti. Dal disimpegno di arrivo al primo piano è possibile accedere attraverso una porta laterale ad un piccolo studio (6.65 mq), un ripostiglio (1.80 mq) e un disimpegno (2.70 mq) che conduce alla rampa di scale che porta al secondo piano. Qui si trova un ampio ambiente (28.90 mq) adibito a soggiorno e zona letto, una cucina (22.45 mq) e un bagno (9.50 mq). Le finiture interne sono di tipo tradizionale con pavimenti e rivestimenti in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate. Si rimanda alla piante dello stato di fatto per quanto attiene la disposizione interna e alle foto per quanto attiene lo stato degli ambienti. L'appartamento è localizzato nel Comune di Iglesias, in centro storico, poco distante dal centro della città (Piazza Sella) cuore della vita sociale e dello shopping di Iglesias. L'immobile è sprovvisto di posto auto; si trova comunque parcheggio lungo la via Fontana o le strade limitrofe. A circa 100 m. dall'immobile si trova un'area di parcheggio gratuita (Parcheggio S. Antonio).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 47, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 126.492,50

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, si è adottato il metodo di stima cosiddetto comparativo, comunemente definito "a valore di mercato", procedendo al reperimento di una serie di valori attendibili che, tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, zona di ubicazione, stato dell'immobile, ecc., esprima un valore medio di vendita il quale, applicato alle unità immobiliari in oggetto, fornisce il valore medio commerciale delle stesse. Per la determinazione di tale valore si è proceduto ad una attenta analisi del mercato locale che utilizza come parametro di riferimento l' €/mq di superficie commerciale. Il valore di tale parametro per gli immobili residenziali è stato verificato: attraverso i parametri indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dalla provincia di Cagliari pubblicato sul sito dell'Agenzia del Territorio -attraverso i dati forniti da alcune agenzie immobiliari di zona. Dai riscontri effettuati si può affermare che la corretta quotazione del valore di una unità immobiliare dipende, oltre che dalla posizione, dalla dimensione e dal livello di finiture. Sulla base di quanto appena esposto (tenendo presenti gli indici di mercato direttamente accertati relativamente ad immobili analoghi per tipologia e zona di ubicazione) e quanto in precedenza descritto in merito alle condizioni dell'immobile, si reputa equo attribuire il valore unitario di 950,00 €/mq. Il prezzo così determinato tiene conto delle spese necessarie per sanare le difformità urbanistiche esistenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Iglesias (SU) - Via Fontana n. 9	133,15 mq	950,00 €/mq	€ 126.492,50	100,00	€ 126.492,50
Valore di stima:					€ 126.492,50

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.

Villasor, li 02/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tocco Cristina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - 5_estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - 13_comunicazione A.E contratti registrati
- ✓ Visure e schede catastali - 6_elenco subalterni
- ✓ Altri allegati - 14_pianta stato di fatto
- ✓ Ortofoto - 7_stralcio aerofotogrametrico
- ✓ Altri allegati - 15_estratto quotazioni immobiliari immobili
- ✓ Altri allegati - 8_Inquadramento urbanistico
- ✓ Foto - 1_documentazione fotografica
- ✓ Concessione edilizia - 9_ultima concessione edilizia approvata
- ✓ Visure e schede catastali - 3_visura catastale storica
- ✓ Tavola del progetto - 11_ultimo progetto approvato_TAVOLE GRAFICHE
- ✓ Altri allegati - 2_verbale sopralluogo
- ✓ Concessione edilizia - 10_ultimo progetto approvato_RELAZIONE TECNICA
- ✓ Planimetrie catastali - 4_planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 12_scheda tecnica UMI

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - Via Fontana n. 9

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento distribuito su tre livelli fuori terra di un fabbricato a tre piani situato nel Comune di Iglesias, in via Fontana n. 9. Il fabbricato comprende complessivamente due unità immobiliari indipendenti: una al piano terra e l'altra (oggetto della presente perizia) su tre piani. L'immobile oggetto di perizia risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Iglesias Sezione Urbana L foglio 1, particella 47 sub 4. Il fabbricato cui fa parte l'immobile ha pianta di forma rettangolare e prospetta sulla Via Fontana e sulla via Cavallotti mentre lateralmente risulta in aderenza ad altri fabbricati. L'immobile oggetto di perizia risulta completamente indipendente ed accessibile dal portone di ingresso posto direttamente sulla via Fontana 9. Tale portone di ingresso conduce direttamente verso una rampa di scale verso il primo piano. Da qui attraverso un disimpegno si accede a due porte. La porta frontale alla rampa si affaccia su un soggiorno (13.90 mq) con angolo cottura (7.55 mq). Qui si accede ad una camera da letto (12.90 mq) e un bagno (6.55 mq) Nel soggiorno è presente un balcone (2.35 mq) che si affaccia sulla Via Cavallotti. Dal disimpegno di arrivo al primo piano è possibile accedere attraverso una porta laterale ad un piccolo studio (6.65 mq), un ripostiglio (1.80 mq) e un disimpegno (2.70 mq) che conduce alla rampa di scale che porta al secondo piano. Qui si trova un ampio ambiente (28.90 mq) adibito a soggiorno e zona letto, una cucina (22.45 mq) e un bagno (9.50 mq). Le finiture interne sono di tipo tradizionale con pavimenti e rivestimenti in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate. Si rimanda alla piante dello stato di fatto per quanto attiene la disposizione interna e alle foto per quanto attiene lo stato degli ambienti. L'appartamento è localizzato nel Comune di Iglesias, in centro storico, poco distante dal centro della città (Piazza Sella) cuore della vita sociale e dello shopping di Iglesias. L'immobile è sprovvisto di posto auto; si trova comunque parcheggio lungo la via Fontana o le strade limitrofe. A circa 100 m. dall'immobile si trova un'area di parcheggio gratuita (Parcheggio S. Antonio).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 47, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'edificio oggetto di perizia ricade nel centro storico del Comune di Iglesias, pertanto è localizzato in zona A del Piano urbanistico vigente. L'immobile è inserito nell'isolato A13 del Piano Particolareggiato Centro Matrice del Comune di Iglesias con unità minima di intervento n.07.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Iglesias (SU) - Via Fontana n. 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 47, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	133,15 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso è buono. In particolare gli interni, che presentano finiture di rilievo come la scala rivestita in legno e le pareti del soggiorno con placcaggi in pietra.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento distribuito su tre livelli fuori terra di un fabbricato a tre piani situato nel Comune di Iglesias, in via Fontana n. 9. Il fabbricato comprende complessivamente due unità immobiliari indipendenti: una al piano terra e l'altra (oggetto della presente perizia) su tre piani. L'immobile oggetto di perizia risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Iglesias Sezione Urbana L foglio 1, particella 47 sub 4. Il fabbricato cui fa parte l'immobile ha pianta di forma rettangolare e prospetta sulla Via Fontana e sulla via Cavallotti mentre lateralmente risulta in aderenza ad altri fabbricati. L'immobile oggetto di perizia risulta completamente indipendente ed accessibile dal portone di ingresso posto direttamente sulla via Fontana 9. Tale portone di ingresso conduce direttamente verso una rampa di scale verso il primo piano. Da qui attraverso un disimpegno si accede a due porte. La porta frontale alla rampa si affaccia su un soggiorno (13.90 mq) con angolo cottura (7.55 mq). Qui si accede ad una camera da letto (12.90 mq) e un bagno (6.55 mq) Nel soggiorno è presente un balcone (2.35 mq) che si affaccia sulla Via Cavallotti. Dal disimpegno di arrivo al primo piano è possibile accedere attraverso una porta laterale ad un piccolo studio (6.65 mq), un ripostiglio (1.80 mq) e un disimpegno (2.70 mq) che conduce alla rampa di scale che porta al secondo piano. Qui si trova un ampio ambiente (28.90 mq) adibito a soggiorno e zona letto, una cucina (22.45 mq) e un bagno (9.50 mq). Le finiture interne sono di tipo tradizionale con pavimenti e rivestimenti in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate. Si rimanda alla piante dello stato di fatto per quanto attiene la disposizione interna e alle foto per quanto attiene lo stato degli ambienti. L'appartamento è localizzato nel Comune di Iglesias, in centro storico, poco distante dal centro della città (Piazza Sella) cuore della vita sociale e dello shopping di Iglesias. L'immobile è sprovvisto di posto auto; si trova comunque parcheggio lungo la via Fontana o le strade limitrofe. A circa 100 m. dall'immobile si trova un'area di parcheggio gratuita (Parcheggio S. Antonio).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava abitato dal debitore pignorato **** Omissis ****. Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate di Iglesias non risultano contratti di locazione in essere.		