

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pilo Gianmarco, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Provenienze Ventennali .....	4
Formalità pregiudizievoli.....	5
Descrizione .....	9
Confini.....	9
Consistenza .....	10
Stato conservativo .....	11
Parti Comuni.....	12
Dati Catastali .....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Composizione lotto.....	28
Titolarità .....	28
Stato di occupazione .....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici .....	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Riepilogo bando d'asta.....	34
<b>Lotto Unico</b> .....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2025 del R.G.E.....	36
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 134.575,18</b> .....	36



In data 14/05/2025, il sottoscritto Ing. Pilo Gianmarco, con studio in Via Arrigo Solmi, 1/B - 09100 - Cagliari (CA), email gianmarco.pilo@tin.it;gianmarco.pilo@gmail.com, PEC gianmarco.pilo@ingpec.eu, Tel. 393 5669512, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2025 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 Giuseppe Pietri

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In ossequio al punto a) del presente quesito lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo del creditore procedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo è contenuto il Certificato Notarile rilasciato in data 31/01/2025 dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'intero contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato G – Certificazione Notarile, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

In tale documento viene ricostruita la storia ipotecaria oggetto di pignoramento.

Tale immobile corrisponde con un'unità immobiliare ad uso abitativo censita al N.C.E.U. del Comune di Iglesias (SU) alla sezione urbana L, Foglio 2 Particella 604 Subalterno 6 graffato al Subalterno 7, ubicata al piano terzo e ultimo del maggiore fabbricato plurifamiliare con destinazione d'uso residenziale. L'unità si completa di una cantina ubicata al piano terra del medesimo maggiore fabbricato e del lastrico solare di pertinenza esclusiva, sovrastante l'appartamento.

Si precisa inoltre che il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto è edificato nel lotto di terreno sito in Iglesias (SU), in via Giuseppe Pietri n° 10.

Lo scrivente sottolinea il fatto che ha analizzato la documentazione presente nel fascicolo telematico, non riscontrando la necessità di segnalare al G.E. ed ai creditori precedenti eventuali carenze nella documentazione presentata. Nella documentazione in atti lo scrivente non ha riscontrato l'atto di provenienza. Questo è stato reperito nelle ispezioni svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata in data 31/01/2025 dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* entrarono in completo possesso dell'immobile oggetto del presente procedimento, mediante atto di acquisto stipulato dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 05/10/2009 con repertorio n° 37780/16245, trascritto a Cagliari il 09/10/2009 con Reg. Part. 23197 e Reg. Gen. 32765.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>02/09/2004</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Ricetto Enrico	02/09/2004	18611	5621
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	07/09/2004	32974	23251
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>05/10/2009</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Ricetto Enrico	05/10/2009	37780	16245
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	09/10/2009	32765	23197
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza dell'immobile oggetto della presente trattazione non è stato reperito nella documentazione in atti, bensì è stato possibile individuare tale atto mediante le ispezioni ipotecarie svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La nota di trascrizione reperita non soddisfa la continuità ventennale della proprietà in quanto l'acquisto dell'immobile in oggetto è stato effettuato dagli attuali esecutati in data 05/10/2009, come riporta la nota elencata sinteticamente di seguito:

7 - Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 96 del 09/10/2009,

Registro Particolare n° 23197, Registro Generale n° 32765;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Iglesias del 05/10/2009, repertorio n° 37780/16245.

In tale atto i soggetti esecutati acquisiscono dunque la piena proprietà, al 50% ciascuno, dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, dal soggetto venditore, ovvero il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Per soddisfare la continuità ipotecaria ventennale, lo scrivente ha reperito la trascrizione dell'atto pubblico con cui il suddetto soggetto venditore agli attuali esecutati dell'immobile in oggetto, ha acquisito precedentemente la piena proprietà dell'appartamento. Tale nota è riportata di seguito:

3 - Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 26 del 07/09/2004,

Registro Particolare n° 23251, Registro Generale n° 32974;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Iglesias del 02/09/2004, repertorio n° 18611/5621.

Mediante le note di trascrizione sopra riportate, si ritiene soddisfatta la provenienza ultraventennale dell'immobile. Infine, si precisa che l'immobile in oggetto è identificato nelle due note di trascrizione sopra elencate, con gli identificativi catastali precedenti a quelli attuali, ovvero Sezione Urbana L, Foglio 2, Particella 348 e Subalterni 6 e 7.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione della Relazione notarile, interamente riportata all'interno dell'Allegato G - Certificazione notarile, oltre che alla consultazione dell'Allegato F - Ispezioni ipotecarie in cui sono contenute tutte le note di trascrizione ed iscrizione esaminate nel presente studio.

Si rimanda, inoltre, alla consultazione della Relazione generale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 10/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Cagliari il 09/10/2009

Reg. gen. 32766 - Reg. part. 5920

Quota: 1/1

Importo: € 340.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 170.000,00

Spese: € 170.000,00

Rogante: Dott. Ricetto Enrico

Data: 05/10/2009

N° repertorio: 37781

N° raccolta: 16246

Note: LA BANCA CONCEDE A TITOLO DI MUTUO A FAVORE DELLA PARTE MUTUATARIA, LA SOMMA DI EURO 170.000,00 (CENTOSETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), PER LA DURATA ED AL TASSO DI INTERESSE INDICATI AL SUCCESSIVO ART. 2. LA PARTE MUTUATARIA DISPONE CHE DALLA SOMMA MUTUATA VENGANO DEDOTTI E TRATTENUTI DALLA BANCA GLI IMPORTI CORRISPONDENTI ALLE SPESE, COMMISSIONI, NONCHE' ALL'IMPOSTA SOSTITUTIVA CONNESSE AL PRESENTE MUTUO SECONDO QUANTO PREVISTO AL SUCCESSIVO ART. 5). LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI RICEVERE DALLA BANCA LA PREDETTA SOMMA DI EURO 170.000,00 (CENTOSETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), RILASCIANDONE AMPIA QUIETANZA. LA BANCA METTERA' A DISPOSIZIONE DELLA PARTE MUTUATARIA LA SOMMA MUTUATA NON APPENA AVRA' RICEVUTO COMUNICAZIONE DAL NOTAIO INCARICATO DELL'AVVENUTA SOTTOSCRIZIONE DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA DEL PRESENTE ATTO. SU TALE SOMMA MATURERANNO GLI INTERESSI DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO 2, CON DECORRENZA DALLA DATA DELLA VALUTA DEL GIORNO IN CUI LA SOMMA E' RESA DISPONIBILE ALLA PARTE MUTUATARIA E CON LE MODALITA' SOPRA INDICATE. LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA, CHE AL RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI IMPEGNA, ENTRO 360 (TRECENTOESSANTA) MESI DA OGGI, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATURANDI, IL CUI TASSO VIENE PATTUITO NELLA MISURA DEL 2,550% (DUE VIRGOLA CINQUECENTOCINQUANTA PER CENTO) ANNUO NOMINALE SOGGETTO A VARIAZIONE SECONDO LE MODALITA' PREVISTE DAL SUCCESSIVO ART. 3. IN PARTICOLARE LA MISURA DEL TASSO VERRA' RIDETERMINATA, AD OGNI DATA DI REVISIONE, NELLA MISURA DI 1,500 (UNO VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DELLA MEDIA ARITMETICA, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI, DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO INDICATO AL SUCCESSIVO ART. 3. TALE RESTITUZIONE DOVRA' ESSERE ESEGUITA MEDIANTE: - N. 360 (TRECENTOESSANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO DI EURO 676,14 (SEICENTOSETTANTASEI VIRGOLA QUATTORDICI) CIASCUNA ("IMPORTO PREDETERMINATO DELLA RATA" DI SEGUITO "IMPORTO PREDETERMINATO") COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, DETERMINE SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE". PER EFFETTO DI EVENTUALI VARIAZIONI DEL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO E NEL RISPETTO DELL' "IMPORTO PREDETERMINATO" LA DURATA DEL MUTUO POTRA' OSCILLARE TRA UN MINIMO DI 216 (DUECENTOSEDICI) RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO ED UN MASSIMO DI 504 (CINQUECENTOQUATTRO) RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO. TUTTE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO OGNI MESE NELLO STESSO GIORNO DI CALENDARIO IN CUI VIENE SOTTOSCRITTO IL PRESENTE ATTO. QUALORA L'ATTO SIA SOTTOSCRITTO L'ULTIMO GIORNO DEL MESE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO SEMPRE IL GIORNO DELLA FINE DI OGNI MESE DI SCADENZA DELLE RATE STESSE ANCHE SE NON COINCIDENTE CON IL GIORNO DELLA STIPULAZIONE. LE MODIFICAZIONI DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE COMPORTERANNO LA RIELABORAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO, SULLA BASE DEL DEBITO RESIDUO E NEL RISPETTO DELL' "IMPORTO PREDETERMINATO" DI CIASCUNA RATA, CON CONSEGUENTE RIDETERMINAZIONE DEL NUMERO DELLE RATE RESIDUE CON LE MODALITA' DI



SEGUITO SPECIFICATE, FERMO RESTANDO L'IMPORTO RELATIVO ALLA QUOTA DI RIMBORSO DELLE POLIZZE ASSICURATIVE. SI PRECISA INOLTRE CHE, NELL'IPOTESI IN CUI IL PAGAMENTO DEL PREMIO ASSICURATIVO AVVENISSE MENSILMENTE, LO STESSO DOVRA' ESSERE CORRISPOSTO SINO AL TERMINE DEL FINANZIAMENTO. IN RELAZIONE A CIO': - IN CASO DI AUMENTO DEL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO, VERRA' CREATA UNA NUOVA RATA CON CONSEGUENTE ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO E COSI' VIA DI SEGUITO FINO AD UN NUMERO MASSIMO DI 504 (CINQUECENTOQUATTRO) RATE COSTANTI COMPLESSIVE; SE GIA' PRECEDENTEMENTE CREATA PER UN IMPORTO INFERIORE ALL' "IMPORTO PREDETERMINATO", TALE ULTIMA RATA VERRA' AUMENTATA FINO AL RAGGIUNGIMENTO DEL MEDESIMO; L'EVENTUALE IMPORTO ECCEDENTE L' "IMPORTO PREDETERMINATO" VERRA' ASSEGNATO AD UNA NUOVA RATA COME SOPRA SPECIFICATO. AL RAGGIUNGIMENTO DEL NUMERO MASSIMO PREVISTO DI 504 (CINQUECENTOQUATTRO) RATE SI PROCEDERA' ALLA RIDETERMINAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUI, CON CONSEGUENTE RIDEFINIZIONE DELLA/E RATA/E CALCOLATA/E SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE" (RATE COSTANTI COMPRENSIVE DI QUOTE DI CAPITALE CRESCENTE E DI QUOTE DI INTERESSE DECRESCENTI). - IN CASO DI DIMINUZIONE DEL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO, SI RIDURRA' L'IMPORTO DELL'ULTIMA RATA SINO AL SUO EVENTUALE AZZERAMENTO; SUCCESSIVAMENTE SI RIDURRA' L'IMPORTO DELLA RATA IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE, CHE AVRA' ASSUNTO LA CONFIGURAZIONE DI ULTIMA RATA, E COSI' VIA DI SEGUITO, CON CONSEGUENTE RIDUZIONE DEL NUMERO DELLE RATE E DELLA DURATA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, NEL RISPETTO DEL VINCOLO DI UN NUMERO MINIMO DI 216 (DUECENTOSEDICI) RATE COSTANTI COMPLESSIVE. AL RAGGIUNGIMENTO DEL NUMERO MINIMO DI 216 (DUECENTOSEDICI) RATE SI PROCEDERA' ALLA RIDETERMINAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUI, CON CONSEGUENTE RIDEFINIZIONE DELLA/E RATA/E CALCOLATA/E SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE" (RATE COSTANTI COMPRENSIVE DI QUOTE DI CAPITALE CRESCENTE E DI QUOTE DI INTERESSE DECRESCENTI). NEL CASO DI RIDETERMINAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO SOPRA CITATO, PER EFFETTO DI AUMENTI O RIDUZIONI DEL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO COME SOPRA SPECIFICATO, EVENTUALI ULTERIORI AUMENTI O RIDUZIONI DEL VALORE DEL PARAMETRO DETERMINERANNO IL RICALCOLO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUI, CON RIDEFINIZIONE DELL'IMPORTO DELLA RATA SINO AL LIMITE DI QUELLO ORIGINARIAMENTE PATTUITO ("IMPORTO PREDETERMINATO"), PRIMA DI INTERVENIRE A RIDETERMINARE IL NUMERO DELLE RATE RESIDUE. IL TASSO D'INTERESSE APPLICATO AL MUTUO, CHE PREVEDE IL PAGAMENTO MENSILE DELLE RATE, SARA' OGGETTO DI REVISIONE ALLE DATE DEL 1 GENNAIO, 1 APRILE, 1 LUGLIO E 1 OTTOBRE DI OGNI ANNO E CON PARI DECORRENZA, CON ESCLUSIONE DELLA PRIMA DATA DI REVISIONE COINCIDENTE O IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA ALLA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO. IN TALI DATE DI REVISIONE IL TASSO DI INTERESSE VERRA' RIDETERMINATO IN BASE ALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI VALORI GIORNALIERI DEL TASSO EURIBOR A SEI MESI (PARAMETRO DI RIFERIMENTO), RELATIVA AL MESE DI DICEMBRE, MARZO, GIUGNO E SETTEMBRE DI OGNI ANNO. ATTUALMENTE IL SUDDETTO PARAMETRO DI RIFERIMENTO E' PARI ALL'1,050% (UNO VIRGOLA ZERO CINQUANTA PER CENTO). FERMA LA FACOLTA' PER LA BANCA DI AVVALERSI DELLA CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA PREVISTA ALL'ART. 5 DELLE "NORME GENERALI", NEL CASO DI RITARDATO O MANCATO PAGAMENTO ANCHE DI UNA SOLA RATA E COMUNQUE SU OGNI SOMMA CONTRATTUALMENTE DOVUTA DALLA PARTE MUTUATARIA, ANCHE IN CONSEGUENZA DI RISOLUZIONE O DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, MATURERANNO A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA STESSA, A DECORRERE DALLA DATA DI SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA ANNUA PARI AL TASSO APPLICATO AL MUTUO, MAGGIORATO DI 1,500 (UNO VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI PERCENTUALI, FERMO RESTANDO CHE LA MISURA DI TALI INTERESSI, NEL MOMENTO IN CUI ESSI SONO PROMESSI O COMUNQUE CONVENUTI, NON POTRA' MAI ESSERE SUPERIORE AL LIMITE FISSATO AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 4, DELLA L. 7.3.1996 N. 108, DOVENDOSI INTENDERE, IN CASO DI TEORICO

SUPERAMENTO DI DETTO LIMITE, CHE LA LORO MISURA SIA PARI AL LIMITE MEDESIMO. SU QUESTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. A GARANZIA DELL'ESATTO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA DERIVANTI DAL PRESENTE MUTUO E IN PARTICOLARE A GARANZIA DEL PAGAMENTO: - DELL'IMPORTO CAPITALE DEL MUTUO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 170.000,00 (CENTOSETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO); - DI UN TRIENNIO DI INTERESSI NELLA MISURA CONTRATTUALE, DI EVENTUALI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA DAL PRECEDENTE ART. 6, DELLE SPESE DI QUALUNQUE GENERE SIA GIUDIZIALI SIA EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA DOVESSE SOSTENERE PER IL REALIZZO E LA CONSERVAZIONE DEL PROPRIO CREDITO E DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO E PER QUALSIASI ALTRA SOMMA DOVUTA A TERMINI DEL PRESENTE ATTO, IL TUTTO DETERMINATO IN EURO 170.000,00 (CENTOSETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), E COSI' COMPLESSIVAMENTE, AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, PER LA SOMMA DI EURO 340.000,00 (TRECENTOQUARANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PARI AL 200% (DUECENTO PER CENTO) DEL CAPITALE MUTUATO, DA PARTE DEI SIGNORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON IL PRESENTE ATTO VIENE CONCESSA A FAVORE DI B@NCA 24-7 S.P.A., CON SEDE LEGALE IN BERGAMO, PIAZZA VITTORIO VENETO N. 8, CODICE FISCALE, PARTITA IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BERGAMO AL N. 02805490162, AVENTE DOMICILIO, AI SENSI DELL'ART. 39 C.1 DEL T.U. B., PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, IPOTECA ASSISTITA DAI PRIVILEGI E BENEFICI SOSTANZIALI E PROCEDURALI PREVISTI DAL CAPO VI, SEZIONE I, ED IN PARTICOLARE DALL'ART. 39 TUB, SUGLI IMMOBILI DESCRITTI IN CALCE AL PRESENTE ATTO, NONCHE' SU TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI, EVENTUALI NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE, GARANTENDO CHE DETTI IMMOBILI APPARTENGONO AD ESSI IN PIENA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' E SONO LIBERI DA ISCRIZIONI DI IPOTECA, DA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, DA RISERVE E PRIVILEGI, DA VINCOLI E GRAVAMI IN GENERE AD ECCEZIONE DI QUANTO INDICATO IN CALCE ALLA DESCRIZIONE. LA PARTE CONCEDENTE IPOTECA PRENDE ATTO CHE L'IPOTECA SARA' REGOLATA, OLTRE CHE DAL PRESENTE ARTICOLO, DALLE SPECIFICHE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELL'ART. 4) DELLE "NORME GENERALI", NONCHE' DALLE APPLICABILI DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN MATERIA. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39 COMMA 3 DEL T.U.B. SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DEGLI INTERESSI PREVISTE NEL PRESENTE ATTO. L'ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA DI MUTUO DOVRA' RITENERSI RICONOSCIUTA DALLA BANCA CON LA SOTTOSCRIZIONE DELLA PARTE MUTUATARIA DEL PRESENTE CONTRATTO DI FRONTE AL SOTTOSCRITTO NOTAIO, PRESSO IL CUI STUDIO, SOLO A TALE SPECIFICO FINE, LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO. LA PARTE MUTUATARIA A SUA VOLTA ELEGGE DOMICILIO NELL'INDIRIZZO INDICATO ALL'INIZIO DEL PRESENTE ATTO. AGLI EFFETTI DELL'ART. 39 T.U.B., SI CONFERMA L'ELEZIONE DI DOMICILIO DELLA BANCA NEL LUOGO INDICATO AL PRECEDENTE ART. 7). DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA ASSOGGETTARE AD IPOTECA IN COMUNE DI IGLESIAS, COME APPRESSO DESCRITTO: - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, FACENTE PARTE DEL MAGGIOR FABBRICATO AVENTE ACCESSO COMUNE DALLA VIA PIETRI N. 10, SITO AL TERZO PIANO ALTO, COMPOSTO DA CINQUE CAMERE, CUCINA, DUE BAGNI E DUE RIPOSTIGLI, CON ANNESSI SOVRASTANTE LASTRICO SOLARE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA E CANTINA DI PERTINENZA SITA AL PIANO SEMINTERRATO DEL MEDESIMO FABBRICATO. L'APPARTAMENTO CONFINA CON VANO SCALE, PROPRIETA' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* O AVENTI CAUSA E PROSPETTO SULLA VIA PIETRI. LA CANTINA CONFINA CON CORTILE COMUNE, PROPRIETA' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* O LORO AVENTI CAUSA. DETTA UNITA' IMMOBILIARE E' CENSITA NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI IGLESIAS ALLA SEZIONE L, FOGLIO 2, MAPPALE 348, SUBALTERNI: - 6, VIA PIETRI N. 10, PIANI 3-S1, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA A/2, CLASSE 3, VANI 7,5, RENDITA CATASTALE EURO 716,58; - 7, GRAFFATI.

### Trascrizioni

**• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cagliari il 31/01/2025

Reg. gen. 2756 - Reg. part. 1965

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 49.674,19  
OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

**DESCRIZIONE****CONFINI**

L'immobile oggetto di stima, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Iglesias (SU) alla sezione urbana L, Foglio 2 Particella 604 Subalterno 6 graffato al Subalterno 7, e possiede una categoria catastale A/2 - Abitazione di tipo civile, la quale coincide con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Tale immobile, come già sottolineato nel corso della presente trattazione, nella realtà è stato abusivamente frazionato in due distinti appartamenti. Inoltre, è dotato di due pertinenze esclusive, ovvero una cantina sita al piano terra e il lastrico solare sovrastante l'intero appartamento.

L'unità immobiliare residenziale si sviluppa interamente al terzo e ultimo piano del maggiore fabbricato nel quale è ricompreso, mentre la cantina si trova al piano terra del medesimo edificio.

Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto è edificato nel lotto di terreno sito in Iglesias (SU), in via Giuseppe Pietri n° 10. Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Iglesias (SU) al Foglio 952 Particella 604, così come indicato nella visura storica dell'immobile.

Durante le analisi catastali svolte, non è stata reperita nell'archivio telematico di riferimento, la mappa subalterni dell'intero fabbricato. Pertanto, non è possibile identificare i confini relativi al catasto fabbricati. Si precisa che l'appartamento occupa l'intero terzo piano dell'edificio e grossomodo in posizione centrale del prospetto Sud - Sud/Est è presente il vano scala condominiale. Il prospetto esposto a Nord - Nord/Ovest si affaccia sulla via Giuseppe Pietri. I prospetti laterali del maggiore fabbricato, esposti a Est - Nord/Est e Ovest - Sud/Ovest, sono edificati in aderenza sui lotti confinanti. Al di sopra dell'immobile in oggetto, ubicato al piano terzo, è presente il lastrico solare di pertinenza esclusiva, accessibile esclusivamente dal vano scala, il quale occupa l'intera estensione del piano e coincide con la copertura piana del maggiore fabbricato. Nel piano sottostante l'appartamento, invece, sono presenti ulteriori unità immobiliari a destinazione residenziale, intestate a soggetti terzi esclusi dalla presente procedura.

Per quanto concerne i confini della cantina ubicata al piano terra, invece, non sono stati reperiti ulteriori elementi, considerata l'assenza della mappa subalterni. Si precisa che l'accesso alla cantina avviene dal prospetto retrostante del fabbricato, esposto a Sud - Sud/Est, direttamente da una piccola area esterna presumibilmente condominiale.



Nel seguito, lo scrivente andrà a determinare i confini riferiti al catasto terreni relativi al lotto nel quale insiste il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto, censito al N.C.T. del Comune di Iglesias (SU) al Foglio 952 Particella 604.

Tale Particella confina sul lato Nord - Nord/Ovest con la via Giuseppe Pietri, mentre sul lato Ovest - Sud/Ovest confina con la Particella 571. Il confine esposto a Sud - Sud/Est, invece, è adiacente alla Particella 212, mentre, il lato Est - Nord/Est confina con la Particella 138.

Per ogni qualsivoglia approfondimento circa quanto sopra esposto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione Catastale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	161,71 mq	195,09 mq	1,00	195,09 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>195,09 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>195,09 mq</b>		

La superficie commerciale riportata nella tabella è riferita all'appartamento e alle pertinenze esclusive. Viene riportato direttamente il totale già ragguagliato con gli appositi coefficienti, derivante dal calcolo svolto all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare.

La consistenza commerciale del bene oggetto di pignoramento è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso l'immobile in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali delle unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 - Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996.

È doveroso sottolineare il fatto che la consistenza e la stima dell'immobile verrà effettuata determinando un valore unico per l'intero immobile, nonostante nella realtà è abusivamente costituito da due distinte unità immobiliari, come individuato in sede di sopralluogo. Si ribadisce ulteriormente che il bene in oggetto è dotato di due pertinenze esclusive, ovvero una cantina sita al piano terra e il lastrico solare sovrastante l'appartamento.

In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo R delle Unità immobiliari ordinarie, categoria R/1 Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui. Per la valutazione delle superfici catastali, si fa riferimento all'allegato C del D.P.R. 138/98.

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima vengono in primo luogo analizzati gli ambienti interni, destinati ad ospitare l'intero appartamento. La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto. Per quanto riguarda i due balconi, invece, la loro consistenza sarà computata al 30 per cento della superficie reale. La superficie commerciale del lastrico solare di pertinenza sarà computata al 10 per cento della superficie reale, mentre per

quanto riguarda la cantina ubicata al piano terra, la consistenza sarà computata al 25 per cento della superficie reale.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza dell'immobile, viene riportato nella Tavola 2.3 ricompresa nel più ampio Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## STATO CONSERVATIVO

### STATO D'USO:

L'Appartamento A nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo sufficiente per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico, idrico-sanitario e di produzione dell'acqua calda (per uso sanitario), oltre all'impianto di climatizzazione, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare non sia correntemente utilizzata e, dunque, non sottoposta agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato, per quanto non siano stati rilevati danni rilevati o deterioramenti delle superfici e degli infissi.

Lo scrivente non ha rilevato particolari fenomeni di umidità diffusi negli ambienti interni dell'unità abitativa. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile attualmente non utilizzato quotidianamente come abitazione, ma comunque pronto ad essere utilizzato senza la necessità di particolari interventi di manutenzione. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'appartamento A, oggetto del presente paragrafo risulta di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed è attualmente libero ed inutilizzato dai soggetti esecutati.

L'accesso ai luoghi per la raccolta del rilievo metrico e fotografico è stato regolarmente garantito dall'I.V.G. che detiene al momento in custodia l'immobile e che, pertanto, è in possesso delle chiavi di accesso.

### STATO D'USO:

L'Appartamento B nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo sufficiente per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico, idrico-sanitario e di produzione dell'acqua calda (per uso sanitario), oltre all'impianto di climatizzazione, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare non sia correntemente utilizzata e, dunque, non sottoposta agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato, per quanto non siano stati rilevati danni o deterioramenti delle superfici e degli infissi. Lo scrivente non ha rilevato particolari fenomeni di umidità diffusi negli ambienti interni dell'unità abitativa. È stato rilevato, invece, un sensibile ed evidente deterioramento della copertura in C.A. del Balcone 02. In questa copertura è evidente la consistenza ed il deperimento di tale superficie, soprattutto nella sua parte inferiore, che lascia scoperta ed all'aria l'armatura in tondini di ferro del manufatto, come è evidente nella foto 059 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile attualmente non utilizzato quotidianamente come abitazione, ma comunque pronto ad essere utilizzato senza la necessità di particolari interventi di manutenzione, al netto dell'intervento necessario alla risoluzione dei problemi presenti

nella copertura del Balcone 02, evidenziati nelle righe precedenti. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'appartamento B, oggetto del presente paragrafo risulta di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed è attualmente libero ed inutilizzato dai soggetti esecutati.

L'accesso ai luoghi per la raccolta del rilievo metrico e fotografico è stato regolarmente garantito dall'I.V.G. che detiene al momento in custodia l'immobile e che, pertanto, è in possesso delle chiavi di accesso.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## PARTI COMUNI

Per quanto concerne i millesimi condominiali e il relativo regolamento condominiale, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione e l'ampiezza del maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Cagliari, nominato custode dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## 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	2	604	6		A2	3	8 vani	173	764,36		7

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole comprese tra la 2.1 e la 4.1 ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo, e le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato C - Documentazione catastale, è emerso come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo.

In particolare, vi è corrispondenza esclusivamente in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale, ma a livello di compartimentazione interna degli ambienti sono state rilevate alcune incongruenze.

La difformità più evidente è certamente il frazionamento abusivo rilevato nello stato di fatto, il quale non è individuabile nella rappresentazione planimetrica catastale. Di conseguenza, l'immobile rappresentato catastalmente è un unico appartamento, mentre, nella realtà, sono state individuate due unità immobiliari distinte. In particolare, nella planimetria catastale non è rappresentato il secondo ingresso presente nel pianerottolo del piano terzo ubicato nel vano scala condominiale, e i tramezzi rilevati tra l'ingresso e la camera 01, il tutto relativo all'appartamento denominato B. Inoltre, nella planimetria catastale non è presente la muratura di separazione tra le due unità immobiliari che divide l'attuale cucina 01 dell'appartamento A dal Soggiorno dell'appartamento B.

Un'ulteriore difformità rilevata, è la presenza di una finestra nel prospetto laterale del maggiore fabbricato, esposto a Ovest - Sud/Ovest. Tale finestra si trova nel Bagno 01, è di piccole dimensioni, risulta installata grossomodo ad una altezza pari a circa 1,70 metri, e si affaccia nel fondo confinante, nel quale insiste un fabbricato di proprietà terza avente un'altezza inferiore rispetto al maggiore fabbricato in oggetto. Tale infisso non è presente nella planimetria catastale, e si affaccia nel lotto di terreno confinante con l'immobile in oggetto, di proprietà terza.

Per tali motivi, lo scrivente, in via precauzionale intende trattare tale difformità come sostanziale e quindi non suscettibile di sanatoria. Pertanto, verranno conteggiati gli oneri necessari al fine di ripristinare lo stato assentito con la chiusura della suddetta finestra mediante apposita muratura. Inoltre, risulta installata in un vano che non ha assoluta necessità dell'aerazione naturale, in quanto nel bagno si può predisporre l'impianto di aerazione forzata. Ulteriormente, considerata la tipologia di infisso, ovvero a bandiera con chiusura a battente e l'altezza di installazione della finestra, non si può considerare la sola funzione di luce, ma è pressoché possibile l'affaccio.

Pertanto si esclude, previa interlocuzione con l'U.T.C. di Iglesias, la possibilità di ottenere la regolarizzazione di tale infisso, non rispettando tutte le normative vigenti in materia.

Lo scrivente rimane a completa disposizione del G.E. per un eventuale approfondimento, qualora dovesse ritenersi necessario, sulla normativa che disciplina tali tipologie di aperture, trattate anche in diversi articoli del Codice civile.

Per quanto concerne la cantina, invece, è stata rilevata esclusivamente una leggera difformità sull'ampiezza del vano.

Il lastrico solare non risulta rappresentato nella planimetria catastale, pertanto, non è stato possibile eseguire alcun raffronto tra lo stato catastale depositato e quanto rilevato sui luoghi. Considerata la natura del bene, considerati gli esiti delle ispezioni svolte dallo scrivente sui luoghi durante il sopralluogo, è presumibile che non sia oggetto di particolari difformità.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale dell'appartamento, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/2 - Abitazione di tipo civile, e coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti. Nello stesso identificativo catastale è inclusa anche la cantina, mentre, il lastrico solare non è rappresentato nella planimetria catastale. Tale circostanza verrà meglio nel seguito approfondita in quanto comporta una incongruenza necessariamente oggetto di futura bonifica, anche alla luce dello stato di diritto sui beni.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, risultano essere prettamente formali e dunque

suscettibili di bonifica, al netto del frazionamento abusivo dell'immobile in due distinte unità immobiliari e della finestra del bagno.

Tali difformità sostanziali, e quindi non suscettibili di sanatoria, saranno meglio analizzate nel proseguo della trattazione, precisamente nell'analisi dei abusi urbanistici.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle variazioni da apportare all'immobile, precedentemente analizzate.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 2.000,00 € (IVA di legge e cassa previdenziale escluse) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Si ritiene doveroso anticipare e precisare sin d'ora che, il nuovo deposito catastale dovrà avvenire successivamente alla bonifica progettuale nel seguito analizzata, di modo da includere le eventuali ulteriori modifiche generate dalle demolizioni previste per le opere non suscettibili di sanatoria urbanistica.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1998 al 24/03/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. L, Fg. 2, Part. 348, Sub. 6 Categoria A2 Graffato 7
Dal 24/03/1998 al 06/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. L, Fg. 2, Part. 348, Sub. 6 Categoria A2 Graffato 7
Dal 06/02/2001 al 02/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. L, Fg. 2, Part. 348, Sub. 6 Categoria A2 Graffato 7
Dal 02/09/2004 al 05/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. L, Fg. 2, Part. 348, Sub. 6 Categoria A2 Graffato 7
Dal 05/10/2009 al 21/11/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. L, Fg. 2, Part. 348, Sub. 6 Categoria A2 Graffato 7
Dal 21/11/2017 al 03/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. L, Fg. 2, Part. 604, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 173 Rendita € 764,36

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Iglesias (SU), precisamente nel lotto di terreno ubicato nella via Giuseppe Pietri al civico 10.

Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Iglesias (SU). Inoltre, dalle informazioni reperite mediante il portale web ufficiale del suddetto Comune, è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale preliminare in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico, mediante Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 18/07/2024. In riferimento al P.U.C. di Iglesias sopra citato, lo scrivente sottolinea che durante le operazioni peritale non sono stati reperiti ulteriori elementi circa l'iter di verifica da parte degli Enti sovracomunali controllori alla validità del Piano. Inoltre, sul portale web ufficiale del Comune di Iglesias, nella sezione "Pianificazione e governo del territorio", non sono consultabili gli elaborati relativi a tale pianificazione.

Allo stato attuale, dunque, ci si riferisce esclusivamente al P.R.G. vigente e non al P.U.C. approvato, in quanto, presumibilmente non ancora vigente. Per tale ragione l'analisi seguente verrà effettuata unicamente sul P.R.G.

All'interno del Piano Regolatore Generale del Comune di Iglesias, l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona Urbanistica Omogenea B (zone di completamento residenziale), precisamente nella sottozona B3.

È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

All'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, è statata riporta l'analisi urbanistica relativa all'immobile oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano sopra citato e dai Piani Particolareggiati ad essi subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano di Assetto Idrogeologico ed i Piani di assetto ad essi subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico degli immobili.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Iglesias.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante l'immobile ed al fine di ricostruirne la storia di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. L'esito di tali accessi agli atti è contenuto all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Iglesias, nel quale sono riportati i titoli edilizi raccolti, forniti dall'U.T.C. di Iglesias. Nel seguito verranno, invece, riportate le analisi che da essi scaturiscono attraverso le debite sovrapposizioni da effettuarsi con l'esito dei rilievi eseguiti sui luoghi.

Si precisa il fatto che, il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto, è composto da quattro piani fuori terra e da un lastrico solare di copertura. L'immobile oggetto di pignoramento corrisponde con un appartamento ubicato al piano terzo e ultimo del maggiore fabbricato, un lastrico solare ubicato al di sopra dell'unità abitativa sopra citata, e una cantina sita al piano terra.

Di seguito lo scrivente presenta un'analisi delle Concessioni e dei titoli edilizi in genere, relativi al maggiore fabbricato e all'unità immobiliare oggetto di stima.

Il maggiore fabbricato in cui è ricompreso l'immobile oggetto della presente relazione di perizia e le pertinenze esclusive, risulta edificato originariamente mediante il Nulla Osta all'esecuzione dei lavori rilasciato al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal Comune di Iglesias in data 27/04/1966, relativo alla costruzione di una "casa di abitazione".

Del suddetto titolo edilizio non sono stati reperiti gli elaborati grafici e alcun ulteriore documento esplicativo, al netto dell'atto di compravendita con il quale il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistò l'area edificabile nella quale è stato realizzato il fabbricato.

Il secondo titolo edilizio reperito mediante l'accesso agli atti ha come oggetto il "Progetto di modifiche di un fabbricato in via Pietri".

Tale titolo è stato rilasciato al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 28/12/1971, approvato a seguito del parere favorevole della Commissione Edilizia rilasciato nella seduta n° 16 del 22/12/1971. È doveroso sottolineare che del presente titolo edilizio sono stati reperiti esclusivamente gli elaborati grafici e nessun'altro ulteriore documento. Inoltre, il numero della licenza edilizia rilasciata il 28/12/1971 non è correttamente leggibile.

Successivamente, è stata inoltrata dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Comune di Iglesias una comunicazione di manutenzione ordinaria relativa all'appartamento ubicato al piano terzo del maggiore fabbricato, oggetto della presente Esecuzione Immobiliare. Tale comunicazione è identificata con il protocollo n° 11354 del 16/11/1998 e riporta la data di inizio lavori prevista per il 24/11/1998.

In data 26/11/1998 l'U.T.C. di Iglesias invitava il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a regolarizzare l'istanza in oggetto, provvedendo a produrre quanto previsto dalla normativa all'epoca vigente. In particolare, veniva indicato che in base alle opere da eseguire, (...) "il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti (...).



Nel fascicolo inerente tale pratica, è stata reperita la lettera di integrazioni inoltrata in data 118/12/1998 (prot. n° 12567) dal proprietario dell'appartamento, e la relazione tecnica redatta da un tecnico abilitato.

L'ultimo titolo edilizio fornito dall'U.T.C. di Iglesias, è una pratica SUAPE presentata dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale esecutato, in data 09/01/2019 con protocollo n° 2048 del 11/01/2019 e codice univoco n° 7833. Tale pratica riguarda l'immobile in oggetto e coincide con un intervento edilizio ordinario, richiesto mediante autocertificazione a 0 giorni, il quale ha come oggetto: "OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA che non riguardano le parti strutturali dell'edificio - diversa distribuzione degli ambienti interni."

Nel fascicolo del suddetto titolo edilizio, oltre ai vari moduli necessari per la presentazione della pratica e la ricevuta definitiva del SUAPE, è stata individuata la planimetria dell'appartamento oggetto modifica, la quale evidenzia le modifiche apportate all'immobile.

A tale proposito si sottolinea che il suddetto titolo edilizio, nonostante riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni, non prevede il frazionamento dell'appartamento. Questa precisazione si ritiene fondamentale in quanto, come anticipato in precedenza, nello stato di fatto, l'immobile risulta abusivamente frazionato in due distinte unità immobiliari e destinazione abitativa. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Alla luce di quanto sopra analizzato, si precisa che la pratica SUAPE identificata dal codice univoco n° 7833 presentata in data 09/01/2019, risulta essere l'ultimo stadio progettuale assentito relativo all'immobile oggetto della presente relazione di perizia, esclusivamente per l'appartamento ubicato al piano terzo, in riferimento ai titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali presso l'U.T.C. di Iglesias. Tale titolo edilizio sarà inteso come punto di riferimento per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto.

Per quanto concerne il raffronto tra lo stato reale e quello assentito relativo alla cantina ubicata al piano terra del maggiore fabbricato, invece, l'unico titolo edilizio nel quale è stata reperita la planimetria di tale piano è la Concessione Edilizia approvata in data 28/12/1971, a seguito del parere favorevole della Commissione Edilizia rilasciato nella seduta n° 16 del 22/12/1971.

Pertanto, i titoli edilizi nel seguito utilizzati per l'identificazione degli eventuali abusi dell'intero immobile e delle sue pertinenze esclusive saranno due.

È doveroso sottolineare che le analisi documentali sopra riportate, relative all'accesso agli atti sono state eseguite tenendo in considerazione la documentazione fornita dall'U.T.C. di Iglesias.

I titoli edilizi sono interamente consultabili all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Iglesias, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale approvata, al netto del frazionamento abusivo rilevato sui luoghi e non rappresentato nelle planimetrie progettuali.

Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo.

In particolare, vi è corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile, di consistenza generale e di compartimentazione interna degli ambienti.

La difformità più evidente, quindi, è relativa al frazionamento dell'immobile in due appartamenti.

In particolare, il titolo edilizio di riferimento prevede una nuova distribuzione degli spazi interni rispetto alla conformazione originale, compreso la realizzazione del secondo ingresso dal pianerottolo del piano terzo ubicato nel vano scala. Di fatto, la configurazione planimetrica assentita, coincide di gran lunga quanto rilevato sui luoghi, con l'importante differenza che la parete tra il Soggiorno dell'appartamento B e la Cucina 01 dell'appartamento A, nella realtà divide l'intero immobile in due appartamenti, mentre nel progetto assentito tali due ambienti risultano regolarmente collegati mediante apposito infisso installato nel tramezzo tra i due ambienti.

Presumibilmente, la diversa distribuzione degli spazi interni previsti nel progetto di riferimento, era destinato a costituire abusivamente due unità immobiliari, considerando, inoltre, il doppio ingresso dalle scale.

Un'ulteriore difformità rilevata, è la presenza di una finestra nel prospetto laterale del maggiore fabbricato, esposto a Ovest - Sud/Ovest. Tale finestra si trova nel Bagno 01, è di piccole dimensioni, risulta installata grossomodo ad una altezza pari a circa 1,70 metri, e si affaccia nel fondo confinante, nel quale insiste un fabbricato di proprietà terza avente un'altezza inferiore rispetto al maggiore fabbricato in oggetto.

Tale infisso non è presente nella planimetria progettuale assentita, e si affaccia nel lotto di terreno confinante con l'immobile in oggetto, di proprietà terza.

Per tali motivi, lo scrivente, in via precauzionale intende trattare tale difformità come sostanziale e quindi non suscettibile di sanatoria. Pertanto, verranno conteggiati gli oneri necessari al fine di ripristinare lo stato assentito con la chiusura della suddetta finestra mediante apposita muratura. Inoltre, risulta installata in un vano che non ha assoluta necessità dell'aerazione naturale, in quanto nel bagno si può predisporre l'impianto di aerazione forzata. Ulteriormente, considerata la tipologia di infisso, ovvero a bandiera con chiusura a battente e l'altezza di installazione della finestra, non si può considerare la sola funzione di luce, ma è pressoché possibile l'affaccio.

Pertanto si esclude, previa interlocuzione con l'U.T.C. di Iglesias, la possibilità di ottenere la regolarizzazione di tale infisso, non rispettando tutte le normative vigenti in materia.

Lo scrivente rimane a completa disposizione del G.E. per un eventuale approfondimento, qualora dovesse ritenersi necessario, sulla normativa che disciplina tali tipologie di aperture, trattate anche in diversi articoli del Codice civile.

Per quanto concerne la cantina, invece, è stata rilevata una leggera difformità sull'ampiezza del vano e una finestra rappresentata nel progetto, non presente nella realtà.



Il lastrico solare non risulta rappresentato in alcuna planimetria progettuale, pertanto, non è stato possibile eseguire alcun raffronto tra lo stato assentito e quanto rilevato sui luoghi. Considerata la natura del bene, è presumibile che non sia oggetto di particolari difformità.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente sottolinea che il frazionamento dell'immobile e la finestra aperta sul fondo confinante, corrispondono con difformità sostanziali non suscettibili di sanatoria. Per le suddette difformità sostanziali verranno nel seguito determinati gli oneri per i lavori necessari al ripristino dello stato assentito.

Mentre, le lievi differenze metriche relative al posizionamento di qualche infisso o le minime traslazioni di qualche tramezzo, sono difformità formali, quindi suscettibili di sanatoria.

Lo scrivente sottolinea inoltre il fatto che, nell'eventualità in cui ci fossero eventuali ulteriori differenze metriche tra lo stato reale dell'immobile e quello assentito, risulterebbero comunque di lieve entità.

Pertanto, tali differenze verrebbero ritenute comunque suscettibile di sanatoria, in quanto rientrerebbero nelle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente. In ogni caso, tale tematica dovrà necessariamente essere oggetto di apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Iglesias.

Le nuove disposizioni prevedono una tolleranza del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati, assimilabile al caso in esame.

All'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, a supporto di quanto sopra analizzato, lo scrivente ha riportato il comma 1, 1-bis e 1-ter dell'articolo 34-bis (Tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/2001, con le modifiche della Legge n° 105/2024, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e lo stato progettuale assentito, classificate come formali sono dunque suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Iglesias, al netto delle difformità sostanziali individuate, corrispondenti con il frazionamento dell'immobile e l'apertura della finestra sul prospetto laterale, per le quali dovrà necessariamente essere ripristinato lo stato assentito.

Pertanto, le difformità formali rilevate nell'immobile oggetto di pignoramento risultano suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie. In particolare, lo scrivente ha riportato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, uno stralcio dell'articolo 36 - bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Iglesias, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 4.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Iglesias. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica dell'immobile.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente intende valutare gli oneri necessari per il ripristino di un'unica unità immobiliare, rispetto ai due appartamenti rilevati sui luoghi, oltre a quelli relativi alla chiusura della finestra aperta sul prospetto laterale del maggiore fabbricato, sul fondo confinante. Inoltre, nell'attuale configurazione determinata a seguito del frazionamento, il bagno 01 si affaccia direttamente sulla cucina 01, senza apposito filtro generato da un apposito antibagno, non rilevato sui luoghi. Si precisa che il vano attualmente denominato cucina 01, nel progetto assentito è indentificato come "spazio unico", presumibilmente per ovviare all'assenza dell'antibagno.

I lavori di ripristino, quindi, consistono nell'apertura della porta di collegamento tra l'attuale cucina 01 e il soggiorno, di modo da avere un'unica unità immobiliare. La destinazione d'uso dell'attuale cucina 01 dovrà essere ripristinata così come indicata in progetto, e gli impianti presenti dovranno essere tombati. Inoltre, andrà eliminata la finestra presente nel bagno 01, la quale si affaccia lateralmente sul fondo confinante di proprietà terza, mediante apposita muratura, compreso, intonaco, tinteggiatura e rivestimento ceramico della parete ripristinata. Di conseguenza, andrà installato l'impianto di aerazione forzata nel bagno in oggetto. Quanto sopra descritto è fondamentale per ripristinare lo stato assentito, in quanto tali difformità non sono suscettibili di sanatoria.

Gli oneri necessari per tali interventi ammontano a circa 3.000,00 € IVA di legge esclusa, compresa la demolizione, il trasporto ed il conferimento a discarica dei materiali di risulta.

Inoltre, è doveroso sottolineare che in sede di sopralluogo è stato individuato un evidente deterioramento della copertura del balcone posteriore presente nell'immobile. Tale condizione fatiscente del solaio esterno, implica inevitabilmente un pericolo nelle aree sottostanti. Sono evidenti le parti di muratura mancanti ed è visibile il ferro dell'armatura. Per tale motivo, un eventuale sopralluogo dei vigili del fuoco, porterebbe l'immobile ad essere dichiarato parzialmente inagibile. Lo scrivente, in forma cautelativa, intende valutare gli oneri per il ripristino del solaio esterno fatiscente, di modo da garantire la sicurezza e l'incolumità dei passanti.

Tali oneri ammontano a circa 8.000,00 €, IVA di legge esclusa.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica, dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Iglesias e dell'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Inoltre, per ulteriori maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima, come anticipato in precedenza, è ricompreso nel più ampio fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato nella via Giuseppe Pietri n° 10 a Iglesias.

Il maggiore fabbricato nel suo complesso si configura, dal punto di vista strutturale, come un edificio del tipo misto, realizzato parzialmente in muratura portante e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati, mentre i solai intermedi sono del tipo tradizionale in laterocemento. La copertura del maggiore fabbricato risulta piana in laterocemento dotata di apposita impermeabilizzazione, e coincide con il lastrico solare di pertinenza dell'immobile in oggetto. Inoltre, il maggiore fabbricato è composto nel suo complesso da quattro piani fuori terra e da un piccolo cortile condominiale accessibile dal piano terra del vano scala, il quale consente l'accesso alla cantina di pertinenza dell'immobile in oggetto.

Quanto sopra, al fine di fornire una breve descrizione del maggiore fabbricato che ospita l'immobile oggetto di stima e dell'intorno che lo caratterizza.

Nel seguito della trattazione, verrà dato ampio spazio alla descrizione dettagliata dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione di perizia.

Si sottolinea ulteriormente il fatto che, in sede di sopralluogo è stato rilevato il frazionamento abusivo dell'immobile in due distinte unità immobiliari. Nonostante ciò, come più volte ribadito e come verrà meglio nel seguito specificato, l'immobile verrà considerato come un unico bene, e verrà alienato mediante la formazione di un lotto di vendita unico, comprensivo delle pertinenze esclusive. Come in precedenza anticipato l'immobile

risulta frazionato di fatto ma non risulta frazionato dal punto di vista impiantistico e da quello urbanistico. La descrizione riportata nel seguito sarà suddivisa seguendo la conformazione rilevata nello stato dei luoghi. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo. Le tavole grafiche presenti nel suddetto Allegato E riportano fedelmente la situazione di fatto dell'immobile. Inoltre, la Tavola 2.4 evidenzia la suddivisione dell'appartamento in due unità immobiliari, identificate e denominate dallo scrivente come "Appartamento A" e "Appartamento B".

L'appartamento A occupa la parte del terzo piano che, dal vano scala, arriva fino al prospetto Ovest-Sud/Ovest del maggior fabbricato che ha l'ingresso pedonale al civico 10 di Via Pietri a Iglesias (SU).

A questa unità immobiliare si accede tramite un portoncino blindato di buona fattura con apertura a bandiera e chiusura a battente. Tale portoncino dispone di una chiusura con barre d'acciaio e di una serratura di sicurezza come è visibile nelle foto dell'Allegato A - Documentazione fotografica alle foto n. 007, 009 e 011.

Il primo ambiente che si incontra, una volta varcata tale soglia, è denominato Ingresso ed ha una forma planimetrica irregolare che si estende per circa 15 mq. Da questa area, procedendo in direzione Nord-Nord/Ovest si arriva all'ambiente denominato Cucina 01 che occupa interamente l'angolo Nord-Ovest del terzo piano dell'edificio ed ha una forma planimetrica quadrata che si estende per circa 18 mq. Nella sua parete Nord-Nord/Ovest è stato posizionato l'accesso dell'ambiente esterno, posto sul prospetto dell'edificio, denominato Balcone 01 che si estende per circa 6 mq in una forma planimetrica rettangolare. Allo stato attuale quest'ultimo vano risulta diviso da una ringhiera che riduce lo spazio utile del balcone a circa la metà della sua estensione.

Tale descrizione trova riscontro nelle foto tra la n. 013 e la n. 016 e nella foto n. 32 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Nella zona Sud-Sud/Est della cucina si trova l'ingresso del bagno, esteso circa 4 mq. in una forma planimetrica quadrata. La liceità di tale accesso dalla cucina, senza la presenza di alcun vano intermedio, sarà trattata nel capitolo dedicato agli eventuali abusi presenti nell'immobile. All'interno del bagno sono installati i servizi igienici consistenti in un water, un bidet, un lavabo ed una doccia. Nella sua parete Ovest-Sud/Ovest questo vano dispone di una finestra che si affaccia su un fabbricato edificato in aderenza, che raggiunge una quota inferiore rispetto a quella in cui è posizionata la finestra sul prospetto del fabbricato che include l'immobile in oggetto.

Anche la liceità di tale finestra sarà discussa all'interno del capitolo inerente agli abusi riscontrati nell'immobile in oggetto.

La descrizione di questo ambiente è visibile nelle foto tra la n. 17 e la n. 24 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

La zona opposta a quella in cui si trova l'accesso al balcone 01, ovvero quella Sud-Sud/Est dell'appartamento A, è interamente occupata dall'ultimo vano incluso in questa unità abitativa denominato Camera 02 a cui si accede dal vano ingresso.

Questo ambiente si sviluppa in una forma planimetrica rettangolare per circa 18 mq. e dispone di una finestra posizionata nella sua parete Sud-Sud/Est mentre nell'angolo Sud-Est è stata edificata una seduta in muratura.

Tale descrizione è riscontrabile tramite la consultazione del citato Allegato A, alle foto tra la n. 025 e la n. 030.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione degli ambienti all'interno dell'appartamento oggetto della presente relazione di stima, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo, che contiene, in forma grafica, i risultati del rilievo metrico effettuato dallo scrivente in sede di sopralluogo.

FINITURE INTERNE

L'appartamento A, oggetto di stima, si presenta in uno stato di conservazione generale sufficiente, sia per quanto riguarda gli infissi, che per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti.

L'ingresso dell'unità immobiliare è garantito da un portoncino blindato, ad anta singola a bandiera con chiusura a battente, dotato di serratura di sicurezza.

La pavimentazione dell'unità immobiliare risulta quasi del tutto omogenea al suo interno, realizzata con listelli di legno chiaro che appaiono leggermente consumati ed usurati in alcune zone, specie in prossimità dell'accesso al balcone 01.

Tale pavimentazione è posata sul piano di calpestio di tutti i vani interni ad eccezione del bagno che riporta una pavimentazione realizzata con elementi in gres di colore chiaro e di forma quadrata (lato 30 cm.). La posa di questi elementi è realizzata con inclinazione di 45 gradi rispetto alle pareti verticali del vano. Si segnala che in corrispondenza dell'accesso al bagno è presente un gradino su cui è posata una soglia in granito.

La pavimentazione del Balcone 01 è, invece, realizzata con la posa di elementi in gres da esterni di colore chiaro e forma quadrata (lato 15 cm.).

Le pareti verticali del Bagno 01 risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato (dimensioni circa 20x20 cm), di colore chiaro, fino ad un'altezza di circa 2,20 m misurati dal pavimento. Anche la parete Ovest-Sud/Ovest della Cucina, in cui è installato un piano di lavoro, risulta rivestita da elementi in gres di forma quadrata e colore bianco fino ad un'altezza di circa 2,60 m, dal piano di calpestio.

La porzione inferiore delle pareti verticali dei vani restanti è dotata di un battiscopa in legno di colore chiaro, intonato al parquet.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimento ceramico, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore chiaro. Anche i soffitti risultano intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dell'appartamento si attesta ad una quota pari a 3,00 m dal piano di calpestio.

Gli infissi interni di separazione tra i vari ambienti sono costituiti da porte in legno di semplice fattura, del tipo a bandiera con chiusura a battente nel caso dell'accesso della Camera 02 mentre nell'accesso del Bagno 01 è stata installata una porta in legno scorrevole a scomparsa. Nell'accesso al Balcone 01 è stata installata una porta finestra a doppia anta con chiusura scorrevole con telaio in alluminio rivestito color legno e vetro camera.

La finestra posizionata nella Camera 02 è costituita da un infisso a due ante di tipo a bandiera con chiusura a battente, con telaio in alluminio rivestito e vetro camera. Il loro oscuramento è garantito da un sistema di serrande avvolgibili motorizzate in materiale plastico. Tutti gli infissi esterni sono dotati di soglie in granito dello spessore di 2-3 cm, presente anche nel gradino posto nella soglia del bagno 02.

Ad ogni modo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia si rimanda all'Allegato A - Documentazione fotografica.

## IMPIANTI

Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'Appartamento A oggetto della presente valutazione, comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione di tipo domestico, dotato di contatore analogico degli scatti elettrici, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare.

Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

Si precisa che, vista la presenza di un contatore di scatti relativo al consumo del singolo appartamento A e che non è stata rilevata la presenza di un contatore generale relativo all'impianto elettrico della singola unità abitativa, tale impianto sia, al momento, utilizzato da entrambi gli appartamenti.

Nel capitolo dedicato agli abusi presenti nell'immobile sarà approfonditamente affrontata tale fattispecie che pregiudicherebbe l'ottenimento dell'agibilità della singola unità abitativa.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra il servizio igienico e la cucina 01.

Anche al riguardo di tale impianto, non è presente nella disponibilità dello scrivente, alcuna documentazione relativa ad una sua divisione, con due punti di fornitura separati ed identificabili per l'appartamento A e per l'appartamento B.

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come l'edificio sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel piano di calpestio del cortile condominiale e del marciapiede della pubblica via Pietri ad Iglesias.

Le acque nere prodotte dagli scarichi del servizio igienico e della cucina, interni all'Appartamento A vengono inviati al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come alla produzione dell'acqua calda sanitaria provveda uno scaldino elettrico posizionato nella porzione superiore dell'angolo Nord-Ovest del Bagno 01.

Si segnala, che in sede di sopralluogo, è stato rilevato uno split, ovvero un'unità interna di condizionamento a parete, relativo all'impianto di climatizzazione, installati nella parte superiore della parete Nord-Nord/Ovest della cucina 01. L'unità esterna corrispondente è stata posizionata nella parte esterna della parete, all'interno del Balcone 01. Inoltre, non è stato rilevato alcun impianto di riscaldamento alimentato da altra fonte energetica.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

L'appartamento B è l'unità abitativa che occupa la restante parte del terzo piano del maggiore edificio in cui è ubicato l'appartamento oggetto dei paragrafi precedenti.

L'accesso dal vano scala condominiale è consentito dalla presenza di un portoncino con un'anta fissa ed una del tipo a bandiera con chiusura a battente. Il portoncino è realizzato in legno di buona fattura, per quanto piuttosto datato, che presenta una serratura di sicurezza con chiusura mediante barre in acciaio, esterne al portoncino stesso.

Il primo ambiente a cui si accede, una volta varcato il portoncino, è denominato Soggiorno ed ha un'estensione di circa 16 mq. sviluppati in una forma planimetrica rettangolare. Nella sua parete Nord-Nord/Ovest, opposta a quella in cui si trova l'ingresso dal vano scala, è stata posizionata una finestra al fine di garantire a questo ambiente la corretta areazione ed illuminazione. Si segnala che questa finestra si affaccia sul Balcone 01, ambiente esterno di forma planimetrica rettangolare e di estensione di circa 5 mq che, al momento risulta diviso in due parti. Il Soggiorno attualmente non ha accesso a tale vano esterno, raggiungibile esclusivamente dall'accesso posto nella Cucina 01 compresa nell'Appartamento A precedentemente descritto.

Di fianco a questa finestra, nell'angolo Nord-Est del vano, è stata posizionata una stufa, presumibilmente alimentata a pellet, per il riscaldamento dell'ambiente.

Le foto relative a tale descrizione sono visibili nell'Allegato A - Descrizione fotografica alle foto n. 033, 034 e tra le foto comprese tra la n. 040 e la n. 048.

Dal soggiorno si può accedere liberamente, senza passare per alcun varco regolato da infissi, alla stanza posizionata di fianco, denominata Cucina 02. Questo vano riporta una forma planimetrica rettangolare che ha un'estensione di circa 13 mq. Al pari del vano descritto precedentemente, nella parete Nord-Nord/Ovest della Cucina 02 è stata posizionata una finestra che si affaccia sulla pubblica via Pietri ad Iglesias.

Dal soggiorno è possibile accedere anche al Disimpegno, un ambiente con un'estensione di circa 5 mq che si sviluppa in una forma planimetrica rettangolare lungo la zona Sud-Sud/Est dell'unità abitativa e su cui si affacciano gli accessi dei restanti vani ricompresi nell'appartamento B.

La descrizione di questi due ambienti trova riscontro nelle foto comprese tra la n. 035 e la n. 039 e alle foto n. 041 e 049 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Il primo ingresso posizionato nella parete Sud-Sud/Est del Disimpegno è quello del Bagno 03, un ambiente di forma planimetrica irregolare, esteso circa 7 mq al cui interno sono installati i servizi igienici consistenti in un water, un bidet, un lavabo dotato di specchiera ed una doccia. Inoltre, nella sua parete Sud-Sud/Est, il Bagno 03 ha l'accesso, in cui è stata installata una porta finestra, ad un'area esterna dell'appartamento denominata Balcone 02. Questo ambiente esterno riporta una forma planimetrica grossomodo rettangolare per un'estensione di circa 4 mq e risulta coperta da una tettoia realizzata in C.A. ed ha l'affaccio sul cortile condominiale.

Tali ambienti descritti sono visibili tra la foto n. 50 e la n. 61 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Proseguendo in direzione Est-Nord/Est nel Disimpegno, si trova l'ingresso del Bagno 02 che ha un'estensione di circa 7 mq sviluppata in una forma planimetrica irregolare. Anche nel Bagno 03 sono installati al suo interno i servizi igienici che consistono in un water, un bidet, un lavabo dotato di specchiera e, in questo caso, una vasca da bagno. Nella parete Sud-Sud/Est del vano è stata posizionata, al fine di garantire la corretta areazione ed illuminazione, una finestra che si affaccia sul balcone 02.

Tale descrizione è riscontrabile nelle foto tra la n. 062 e la n. 068 del già citato più volte Allegato A.

Sulla parete Sud-Sud/Est del Disimpegno si trova un terzo ed ultimo accesso relativo, in questo caso, al vano denominato Camera 02. Questo vano si estende per circa 18 mq in una forma planimetrica rettangolare. Nella sua parete Sud-Sud/Est è stata posizionata una finestra mentre, nella parete opposta, si trova l'accesso ad un piccolo vano denominato Ripostiglio. Questo ambiente, accessibile esclusivamente dalla camera 02, ha una forma planimetrica rettangolare che si estende per circa 3 mq. e, la parte superiore della sua parete Ovest-Sud/Ovest, è stata realizzata con vetro mattone per avere una maggiore illuminazione.

Tale descrizione è visualizzabile nell'Allegato A - Documentazione fotografica, alle foto comprese tra la n. 073 alla n. 082.

L'ultimo vano sottoposto ad ispezione compreso nell'appartamento B è denominato Camera 03. Questo ambiente, ha l'accesso nella parete Nord-Nord/Ovest del Disimpegno e, dunque, risulta essere posto di fronte all'ingresso della camera 02.

Questo vano sviluppa la sua estensione di circa 12 mq. in una forma planimetrica rettangolare ed ha nella sua parete Nord-Nord/Ovest una finestra che ne garantisce la corretta illuminazione ed areazione.

La descrizione di questo vano trova riscontro nelle foto comprese tra la n. 069 e la n. 073.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione degli ambienti all'interno dell'appartamento oggetto della presente relazione di stima, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo, che contiene, in forma grafica, i risultati del rilievo metrico effettuato dallo scrivente in sede di sopralluogo.

**FINITURE INTERNE**

L'appartamento B oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale sufficiente, sia per quanto riguarda gli infissi, che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti.

L'ingresso dell'unità immobiliare è garantito da un portoncino in legno ad anta fissa affiancata ad una a bandiera con chiusura a battente, con serratura di sicurezza e blindatura installata esternamente ai pannelli del portoncino stesso.

La pavimentazione dell'unità immobiliare risulta quasi del tutto omogenea al suo interno, realizzata con listelli di legno chiaro che appaiono leggermente consumati ed usurati in alcune zone.

Tale pavimentazione è posata sul piano di calpestio di tutti i vani interni ad eccezione dei due bagni che riportano una pavimentazione realizzata con elementi in gres di colore chiaro e di forma quadrata (lato 30 cm.) posati parallelamente alle pareti verticali del vano.

La pavimentazione del Balcone 02 è invece realizzata con la posa inclinata di 45 gradi rispetto alle pareti di elementi in gres da esterni di colore chiaro e forma quadrata (lato 20 cm.).

Le pareti verticali del Bagno 03 risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato (dimensioni circa 20x20 cm), di colore chiaro, fino ad un'altezza di circa 2,20 m misurati dal pavimento. Allo stesso modo anche le pareti verticali del bagno 02 risultano rivestite con elementi di gres porcellanato che risultano di colore scuro e posa inclinata di 45 gradi rispetto al pavimento fino ad un'altezza di circa 60 cm, e di colore chiaro e posa parallela al pavimento dai 60 cm fino all'altezza di circa 2,50 m, entrambe le altezze misurate da piano di calpestio.

Anche le pareti dell'angolo Nord-Est del Soggiorno, in corrispondenza della stufa, sono state rivestite con pannelli in finta pietra.

Infine, la parete Est-Nord/Est della Cucina 02 ed il piano di lavoro installato lungo la stessa parete risultano rivestiti con elementi ceramici.

La porzione inferiore delle pareti verticali non rivestite è dotata di un battiscopa in legno di colore chiaro, intonato al parquet.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimento ceramico, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore diverso tra i vari ambienti. I soffitti risultano intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco in tutti gli ambienti interni dell'unità abitativa.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dell'appartamento, ubicato al terzo piano, si attesta ad una quota pari a 3,00 m dal piano di calpestio.

Gli infissi interni di separazione tra i vari ambienti sono costituiti da porte in legno di semplice fattura, del tipo a bandiera con chiusura a battente ad esclusione di quella installata nell'accesso del ripostiglio che risulta essere con apertura scorrevole a scomparsa.

Nell'accesso al Balcone 02 è stata installata una porta finestra ad anta singola con chiusura a battente con telaio in legno e vetro singolo opaco.

Le finestre posizionate nei diversi ambienti compresi nell'appartamento B sono costituite da un infisso a due ante di tipo a bandiera con chiusura a battente, con telaio in alluminio rivestito e vetro camera. Il loro oscuramento è garantito da un sistema di serrande avvolgibili motorizzate, realizzate in materiale plastico. Tutti gli infissi esterni sono dotati di soglie in granito dello spessore di 2-3 cm.

Ad ogni modo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia si rimanda all'Allegato A - Documentazione fotografica.

## IMPIANTI:

Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'Appartamento B oggetto della presente valutazione, comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione di tipo domestico, dotato di contatore analogico degli scatti elettrici, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare.

Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

Si precisa che, vista la presenza di un contatore di scatti relativo al consumo del singolo appartamento B e che non è stata rilevata la presenza di un contatore generale relativo all'impianto elettrico installato al servizio dell'immobile, tale impianto sia, al momento, condiviso tra Appartamento A e B.

Nel capitolo dedicato agli abusi presenti nell'immobile sarà approfonditamente affrontata tale fattispecie che pregiudicherebbe l'ottenimento dell'abitabilità della singola unità abitativa.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra il servizio igienico e la cucina 01.

Anche al riguardo di tale impianto, non è presente negli elementi posti nella disponibilità dello scrivente, alcuna documentazione relativa ad una sua divisione, con due punti di fornitura separati ed identificabili univocamente per l'appartamento A e per l'appartamento B.

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come l'edificio sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel piano di calpestio del cortile condominiale e sul piano di calpestio del marciapiede della pubblica via Pietri.

Le acque nere prodotte dagli scarichi del servizio igienico e della cucina interni all'Appartamento B vengono, invece, inviati al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come alla produzione dell'acqua calda sanitaria provveda uno scaldino elettrico posizionato nella parte superiore dell'angolo Nord-Est del Bagno 03.

Si segnala, che in sede di sopralluogo è stato rilevato uno split relativo all'impianto di climatizzazione, installati nella parete Sud-Sud/Est della Camera 02. L'unità esterna corrispondente è stata posizionata nella vicina parete del Balcone 02. Inoltre, non è stato rilevato alcun impianto di riscaldamento alimentato da altra fonte energetica ad esclusione della stufa, presumibilmente alimentata con pellet, posizionata nell'angolo Nord-Est del Soggiorno. Collegato a tale stufa non è stata rilevata la presenza di un impianto di canalizzazione dell'arie e pertanto, si presume, che questa stufa possa essere utilizzata per il riscaldamento dei due vani adiacenti, denominata Soggiorno e Cucina.

Si sottolinea che gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto, per la mancanza di fornitura elettrica dell'immobile.

## Pertinenze:

Dal vano scala che collega l'ingresso dell'edificio al terzo piano, in cui sono ubicate le due unità abitative descritte, si può proseguire, tramite una scala realizzata in metallo, fino all'altezza del lastrico solare dell'edificio. Arrivati a questo livello si trova un piccolo ambiente coperto che dispone di una porta, piuttosto deteriorata, nella sua parete Est-Nord/Est che dà accesso all'area aperta del Lastrico Solare, copertura del maggior edificio. Tale area si sviluppa in una forma planimetrica irregolare che ricalca fedelmente le sagome dell'edificio, che si estende per circa 160 mq.

I muri perimetrali di questa area sono realizzati in cemento, senza particolari rifiniture e sono alti circa 70 cm misurati dal piano di calpestio.

Le pareti e tutta la pavimentazione del lastrico solare, pertinenza esclusiva dell'immobile in oggetto, sono rivestite dai diversi strati di materiali utilizzati per la loro impermeabilizzazione. La parte visibile di questo rivestimento consiste in uno strato di pannelli ardesiati installati per rendere calpestabile questo ambiente.

Si sottolinea che tale rivestimento del lastrico non è risultato, in sede di sopralluogo, particolarmente e sensibilmente usurato, nonostante per la sua natura sia continuamente esposto alle intemperie.

Le foto relative al lastrico solare, pertinenza esclusiva dell'immobile in oggetto, sono visibili nell'Allegato A - documentazione fotografica nelle foto comprese tra la n. 084 e la n. 096.

Al piano terra del fabbricato che comprende i due appartamenti ed il lastrico solare descritti, si trova l'ingresso dell'altra pertinenza esclusiva dell'immobile in oggetto, ovvero la Cantina. L'accesso a questo vano dal piccolo cortile condominiale, su cui si affaccia il prospetto Sud-Sud/Est del fabbricato, avviene grazie ad una porta a bandiera con chiusura a battente realizzata in pannelli di metallo verniciati di colore nero. L'ambiente a cui si accede riporta una forma planimetrica rettangolare estesa circa 15 mq. questo vano non risulta finestrato e riporta sulla sua parete Sud-Sud-Est, di fianco alla porta di accesso, una lampada al neon per provvedere all'illuminazione dell'ambiente.

Le pareti verticali sono verniciate con pittura di colore bianco e risultano non particolarmente rifinite e piuttosto deteriorate, con diversi scrostamenti dovuti a fenomeni di umidità di risalita, e segni di mancanza di manutenzione ordinaria delle superfici. Il pavimento di questo vano è invece costituito da un semplice battuto di cemento.

Si segnala infine che, pur essendo costituito da due diverse unità abitative, (appartamenti A e B) e dalle loro pertinenze esclusive (cantina e lastrico solare), l'immobile è da considerarsi come unico e, al momento, indivisibile in diversi lotti di vendita. Infatti, pur essendo di fatto suddiviso in due unità abitative separate, con due ingressi diversi dal vano scala condominiale e senza avere comunicazione interna, tali appartamenti condividono allo stato attuale alcuni impianti. Il fatto di non poter identificare univocamente un impianto elettrico e di adduzione idrica esclusivamente al servizio di un unico appartamento, pregiudicherebbe l'ottenimento dell'abitabilità delle due unità abitative separatamente. Inoltre, anche dal punto di vista catastale, non vi è separazione tra i vari elementi che compongono l'immobile ma i due appartamenti, la cantina ed il lastrico solare sono compresi all'interno di un unico identificativo catastale corrispondente, al N.C.E.U. di Iglesias, alla sezione urbana L, Foglio 2, particella 604 e subalterni 6 e 7.

Tali fattispecie saranno meglio individuate ed analizzate nel prosieguo della trattazione

L'immobile, costituito dagli ambienti descritti nei paragrafi precedenti, oggetto della presente esecuzione immobiliare, risulta di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è attualmente libero ed inutilizzato dai soggetti eseguiti.

L'accesso ai luoghi per la raccolta del rilievo metrico e fotografico è stato regolarmente garantito dall'I.V.G. che detiene al momento in custodia l'immobile e che, pertanto, è in possesso delle chiavi di accesso.

Per ogni doveroso approfondimento si consiglia la consultazione dell'Allegato A - Documentazione fotografica in cui è stato organizzato l'ampio rilievo fotografico raccolto in sede di sopralluogo e l'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo in cui sono contenuti, in forma grafica, i risultati del rilievo metrico eseguito dallo scrivente. Inoltre nell'allegato C - Documentazione catastale, sono organizzati tutti i documenti riportanti la situazione catastale dell'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Giuseppe Pietri

## TITOLARITÀ

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

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

Durante le operazioni peritali, lo scrivente ha effettuato le opportune verifiche sullo stato civile degli esecutati, inviando apposita richiesta all'ufficio preposto del Comune di Iglesias, alla luce delle quali si è potuto reperire i documenti con i quali si attesta il luogo e la data in cui si celebrò il matrimonio tra gli odierni esecutati. In data 11/11/2025, infatti, l'ufficio dello stato civile di Iglesias, ha rilasciato il certificato anagrafico di stato civile e l'estratto per riassunto del registro degli atti matrimoniali dei soggetti esecutati. Tale documento attesta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto matrimonio in data 19/08/2006, in Iglesias. Successivamente, con sentenza del Tribunale di Cagliari del 25/01/2021, R.G. 8846/2019 N. 248/2021, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio tra i suddetti soggetti esecutati. Pertanto, gli esecutati risultano attualmente separati. Per ogni doveroso approfondimento circa i documenti sopra menzionati, si rimanda alla consultazione dell'Allegato I - Stato Civile degli esecutati.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Da quanto emerso in sede di indagine al momento del sopralluogo, l'immobile risulta libero e non utilizzato dai soggetti esecutati o da soggetti terzi. In precedenza, veniva utilizzato dai soggetti esecutati, nella conformazione rilevata sui luoghi, ovvero due appartamenti distinti, generati da un frazionamento abusivo.

Si precisa inoltre che l'accesso agli immobili in oggetto, ai fini di consentire l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente, fu concesso esclusivamente in presenza di un incaricato dell'“I.V.G.” di Cagliari.

Si sottolinea che l'immobile, essendo appunto libero e non utilizzato da alcun soggetto, è presumibile che non sia oggetto di alcun contratto d'affitto, pertanto, vengono meno le richieste fatte dal presente quesito in merito al giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, oltre alla verifica sull'eventuale data utile per la disdetta dello stesso affitto.

Ad ogni modo si rimanda ai documenti in possesso dell'“I.V.G.” di Cagliari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione dell'immobile pignorato.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.



Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto concerne gli eventuali vincoli o oneri condominiali, durante le operazioni peritali lo scrivente non ha reperito alcun elemento utile al riguardo, relativo all'immobile in oggetto. Considerata la conformazione e l'ampiezza del maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Cagliari, nominato custode dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente durante le operazioni peritali ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato nel mese di dicembre 2019). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Iglesias è stato effettuato con decreto commissariale di accertamento n° 236 del 15/04/1939, da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Per tale approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato H - Inventario terre civiche.

Pertanto, allo stato attuale, è stato possibile stabilire l'assenza sull'immobile oggetto della presente relazione di perizia di eventuali vincoli di censo, livello o uso civico.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## 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 Giuseppe Pietri  
L'immobile oggetto di stima, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Iglesias (SU) alla sezione urbana L, Foglio 2 Particella 604 Subalterno 6 graffato al Subalterno 7. Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto è edificato nel lotto di terreno sito in Iglesias (SU), in via Giuseppe Pietri n° 10. Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Iglesias (SU) al Foglio 952 Particella 604, così come indicato nella visura storica dell'immobile. L'appartamento si sviluppa



interamente al piano terzo e ultimo del maggiore fabbricato e risulta dotato di due pertinenze esclusive, ovvero una cantina sita al piano terra e il lastrico solare sovrastante l'appartamento. All'interno del Piano Regolatore Generale del Comune di Iglesias, l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona Urbanistica Omogenea B (zone di completamento residenziale), precisamente nella sottozona B3. L'area nella quale insiste il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto, ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e ricade in una zona periferica di Iglesias, ad Ovest rispetto al centro cittadino e a circa 100 metri in linea d'aria dalla SS 126 che, in questa zona urbana, prende il nome di via Cattaneo. Tale zona dista circa 1000 metri dalla piazza Quintino Sella, una delle aree principali del centro, nella quale sono presenti svariati servizi collettivi e diverse strutture cittadine tra cui la stazione ferroviaria. Il comune è dotato di diversi servizi collettivi pubblici e privati, tra i quali strutture sportive, diverse chiese, alcuni istituti scolastici di diverso ordine e grado. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 604, Sub. 6, Categoria A2, Graffato 7

Valore di stima del bene: € 151.575,18

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Iglesias (SU) - via Giuseppe Pietri	195,09 mq	776,95 €/mq	€ 151.575,18	100,00	€ 151.575,18
				Valore di stima:	€ 151.575,18

Valore di stima: € 151.575,18

### Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	4.000
Oneri di regolarizzazione catastale	€	2.000
Oneri per lavori di ripristino	€	3.000
Oneri per rifacimento copertura balcone	€	8.000

**Valore finale di stima: € 134.575,18**

L'immobile oggetto di stima, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Iglesias (SU) alla sezione urbana L, Foglio 2 Particella 604 Subalterno 6 graffato al Subalterno 7, e possiede una



categoria catastale A/2 - Abitazione di tipo civile, la quale coincide con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto è edificato nel lotto di terreno sito in Iglesias (SU), in via Giuseppe Pietri n° 10. Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Iglesias (SU) al Foglio 952 Particella 604, così come indicato nella visura storica dell'immobile.

L'appartamento si sviluppa interamente al piano terzo e ultimo del maggiore fabbricato e risulta dotato di due pertinenze esclusive, ovvero una cantina sita al piano terra e il lastrico solare sovrastante l'appartamento.

Come anticipato in precedenza, si ribadisce ulteriormente che la stima verrà effettuata determinando un valore unico per l'intero immobile, nonostante nella realtà è stato rilevato il frazionamento abusivo in due distinte unità immobiliari con la medesima destinazione d'uso residenziale. Tale frazionamento non risulta assentito a livello urbanistico, e anche catastalmente non è stata effettuata alcuna variazione a seguito del frazionamento abusivo riscontrato nello stato di fatto.

Lo scrivente ribadisce ulteriormente che la stima oggetto della presente trattazione sarà sviluppata considerando un unico e ampio immobile, il quale formerà un lotto di vendita unico. Inoltre, si terrà debitamente conto di tutte le incongruenze rilevate, in fase di determinazione del valore di mercato del bene.

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 818,33 €/m<sup>2</sup>.

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 735,57 €/m<sup>2</sup> si ricava un valore finale di €/m<sup>2</sup> 776,95 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m<sup>2</sup> 776,95, prima definito, alla superficie commerciale dell'immobile precedentemente valutata si ottiene quanto di seguito riportato:

$$\text{€/m}^2 776,95 \times S = \text{€/m}^2 776,95 \times 195,09 \text{ m}^2 = \text{€ } 151.575,18$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

## VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine 4.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni e gli oneri catastali nell'ordine di 2.000,00 €, entrambi gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Alle pagine precedenti sono stati determinati gli oneri necessari per il ripristino delle difformità non suscettibili di sanatoria, i quali ammontano a circa 4.000,00 €, IVA di legge esclusa.

Inoltre, per la messa in sicurezza e il ripristino della copertura del balcone posteriore, attualmente fatiscente, sono stati valutati gli oneri che ammontano a circa 8.000,00 €, IVA di legge esclusa.

Di seguito si riporta un riepilogo della stima effettuata ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione abitativa come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettuale.

Immobile ad uso abitativo

Superficie commerciale complessiva (mq)	195,09
Valore unitario dell'immobile (€/mq)	€ 776,95
Valore derivante da stima	€ 151.575,18
A detrarre oneri per bonifiche amministrative	- € 4.000,00
A detrarre oneri per bonifiche catastali	- € 2.000,00
A detrarre oneri per lavori di ripristino	- € 3.000,00
A detrarre oneri per rifacimento copertura balcone	- € 8.000,00
Valore di mercato dell'immobile	€ 134.575,18
Valore di mercato dell'immobile:	
134.575,18 €	

(diconsì euro centotrentaquattromilacinquecentosettantacinque/18)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale, oltre ai lavori di ripristino degli abusi non suscettibili di sanatoria e al ripristino della copertura del balcone posteriore.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

In riferimento allo stato reale dell'immobile, ovvero al frazionamento abusivo in due appartamenti distinti, lo scrivente sottolinea che allo stato attuale, e nella presente circostanza, tale incongruenza non è suscettibile di sanatoria.

Questo non esclude che in futuro, un possibile aggiudicatario possa intraprendere una opportuna interlocuzione con l'U.T.C. di Iglesias, al fine di presentare un progetto per la suddivisione dell'immobile in due unità immobiliari. Tale precisazione è doverosa, in quanto, l'immobile una forte propensione al frazionamento.

Per un corretto frazionamento è necessario in primo luogo eseguire la separazione degli impianti, per rendere gli appartamenti del tutto indipendenti, con relative certificazioni, e questo è propedeutico alla successiva richiesta di agibilità. Tali oneri ammontano a circa 30.000,00 €, e consistono nella divisione degli impianti, idrico ed elettrico, di modo da predisporli separati e indipendenti per ciascuna unità immobiliare, in quanto in sede di sopralluogo non è stata individuata tale suddivisione, nonostante è stato riscontrato il frazionamento abusivo dell'unità immobiliare. Per frazionamento degli impianti si intende realizzare due linee indipendenti per ciascun impianto, a partire dal punto di consegna della fornitura sino all'utilizzo negli appartamenti, mediante opportune colonne montanti, di nuova realizzazione.

Oltre alla suddetta cifra, andranno valutati e sommati gli oneri professionali da corrispondere a un Tecnico abilitato per la redazione della pratica edilizia, dell'agibilità e di quant'altro necessario all'iter autorizzativo richiesto.

Ulteriormente, generando due unità immobiliari dall'appartamento in oggetto, andranno valutati e sommati gli oneri per la monetizzazione dei parcheggi, per ciascuno dei due appartamenti, mediante i costi applicati dall'amministrazione comunale.

In questa sede, non si è ritenuto vantaggioso approfondire nel dettaglio l'ipotesi sopra esposta, la quale verrà eventualmente esaminata nei particolari dal possibile e futuro aggiudicatario dell'immobile, attualmente considerato come unico bene, formante un lotto di vendita unico.

Pertanto, un eventuale frazionamento antecedente all'alienazione, non si ritiene economicamente vantaggioso.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

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 03/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pilo Gianmarco



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Giuseppe Pietri  
L'immobile oggetto di stima, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Iglesias (SU) alla sezione urbana L, Foglio 2 Particella 604 Subalterno 6 graffato al Subalterno 7. Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto è edificato nel lotto di terreno sito in Iglesias (SU), in via Giuseppe Pietri n° 10. Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Iglesias (SU) al Foglio 952 Particella 604, così come indicato nella visura storica dell'immobile. L'appartamento si sviluppa interamente al piano terzo e ultimo del maggiore fabbricato e risulta dotato di due pertinenze esclusive, ovvero una cantina sita al piano terra e il lastrico solare sovrastante l'appartamento. All'interno del Piano Regolatore Generale del Comune di Iglesias, l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona Urbanistica Omogenea B (zone di completamento residenziale), precisamente nella sottozona B3. L'area nella quale insiste il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto, ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e ricade in una zona periferica di Iglesias, ad Ovest rispetto al centro cittadino e a circa 100 metri in linea d'aria dalla SS 126 che, in questa zona urbana, prende il nome di via Cattaneo. Tale zona dista circa 1000 metri dalla piazza Quintino Sella, una delle aree principali del centro, nella quale sono presenti svariati servizi collettivi e diverse strutture cittadine tra cui la stazione ferroviaria. Il comune è dotato di diversi servizi collettivi pubblici e privati, tra i quali strutture sportive, diverse chiese, alcuni istituti scolastici di diverso ordine e grado. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 604, Sub. 6, Categoria A2, Graffato 7

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Iglesias (SU), precisamente nel lotto di terreno ubicato nella via Giuseppe Pietri al civico 10. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Iglesias (SU). Inoltre, dalle informazioni reperite mediante il portale web ufficiale del suddetto Comune, è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale preliminare in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico, mediante Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 18/07/2024. In riferimento al P.U.C. di Iglesias sopra citato, lo scrivente sottolinea che durante le operazioni peritali non sono stati reperiti ulteriori elementi circa l'iter di verifica da parte degli Enti sovracomunali controllori alla validità del Piano. Inoltre, sul portale web ufficiale del Comune di Iglesias, nella sezione "Pianificazione e governo del territorio", non sono consultabili gli elaborati relativi a tale pianificazione. Allo stato attuale, dunque, ci si riferisce esclusivamente al P.R.G. vigente e non al P.U.C. approvato, in quanto, presumibilmente non ancora vigente. Per tale ragione l'analisi seguente verrà effettuata unicamente sul P.R.G. All'interno del Piano Regolatore Generale del Comune di Iglesias, l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona Urbanistica Omogenea B (zone di completamento residenziale), precisamente nella sottozona B3. È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. All'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, è statata riporta l'analisi urbanistica relativa all'immobile oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla


pianificazione vigente. A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano sopra citato e dai Piani Particolareggiati ad essi subordinati. A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano di Assetto Idrogeologico ed i Piani di assetto ad essi subordinati. A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico degli immobili. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

**Prezzo base d'asta: € 134.575,18**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.575,18**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Iglesias (SU) - via Giuseppe Pietri		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 604, Sub. 6, Categoria A2, Graffato 7	<b>Superficie</b>	195,09 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>STATO D'USO: L'Appartamento A nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo sufficiente per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico, idrico-sanitario e di produzione dell'acqua calda (per uso sanitario), oltre all'impianto di climatizzazione, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare non sia correntemente utilizzata e, dunque, non sottoposta agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato, per quanto non siano stati rilevati danni rilevati o deterioramenti delle superfici e degli infissi. Lo scrivente non ha rilevato particolari fenomeni di umidità diffusi negli ambienti interni dell'unità abitativa. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile attualmente non utilizzato quotidianamente come abitazione, ma comunque pronto ad essere utilizzato senza la necessità di particolari interventi di manutenzione. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato. L'appartamento A, oggetto del presente paragrafo risulta di proprietà **** Omissis ****, ed è attualmente libero ed inutilizzato dai soggetti esecutati. L'accesso ai luoghi per la raccolta del rilievo metrico e fotografico è stato regolarmente garantito dall'I.V.G. che detiene al momento in custodia l'immobile e che, pertanto, è in possesso delle chiavi di accesso.</p> <p>STATO D'USO: L'Appartamento B nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo sufficiente per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico, idrico-sanitario e di produzione dell'acqua calda (per uso sanitario), oltre all'impianto di climatizzazione, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare non sia correntemente utilizzata e, dunque, non sottoposta agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato, per quanto non siano stati rilevati danni o deterioramenti delle superfici e degli infissi. Lo scrivente non ha rilevato particolari fenomeni di umidità diffusi negli ambienti interni dell'unità abitativa. È stato rilevato, invece, un sensibile ed evidente deterioramento della copertura in C.A. del Balcone 02. In questa copertura è evidente la consunzione ed il deperimento di tale superficie, soprattutto nella sua parte inferiore, che lascia scoperta ed all'aria l'armatura in tondini di ferro del manufatto, come è evidente nella foto 059 dell'Allegato A - Documentazione fotografica. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile attualmente non utilizzato quotidianamente come abitazione, ma comunque pronto ad essere utilizzato senza la necessità di particolari interventi di manutenzione, al netto dell'intervento necessario alla risoluzione dei problemi presenti nella copertura del Balcone 02, evidenziati nelle righe precedenti. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato. L'appartamento B, oggetto del presente paragrafo risulta di proprietà **** Omissis ****, ed è attualmente libero ed inutilizzato dai soggetti esecutati. L'accesso ai luoghi per la raccolta del rilievo metrico e fotografico è stato regolarmente garantito dall'I.V.G. che detiene al momento in custodia l'immobile e che, pertanto, è in possesso delle chiavi di accesso. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto di stima, di proprietà **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Iglesias (SU) alla sezione urbana L, Foglio 2 Particella 604 Subalterno 6 graffato al Subalterno 7. Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto è edificato nel lotto di terreno sito in Iglesias (SU), in via Giuseppe Pietri n° 10. Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Iglesias (SU) al Foglio 952 Particella 604, così come indicato nella visura storica dell'immobile. L'appartamento si sviluppa interamente al piano terzo e ultimo del maggiore fabbricato e risulta dotato di due pertinenze esclusive, ovvero una cantina sita al piano terra e il lastrico solare sovrastante l'appartamento. All'interno del Piano Regolatore Generale del Comune di Iglesias, l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona Urbanistica Omogenea B (zone di completamento residenziale), precisamente nella sottozona B3. L'area nella quale insiste il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto, ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e ricade in una zona periferica di Iglesias, ad Ovest rispetto al centro cittadino e a circa 100 metri in linea d'aria dalla SS 126 che, in questa zona urbana, prende il nome di via Cattaneo. Tale zona</p>		

	dista circa 1000 metri dalla piazza Quintino Sella, una delle aree principali del centro, nella quale sono presenti svariati servizi collettivi e diverse strutture cittadine tra cui la stazione ferroviaria. Il comune è dotato di diversi servizi collettivi pubblici e privati, tra i quali strutture sportive, diverse chiese, alcuni istituti scolastici di diverso ordine e grado. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

