

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Piras Pietro Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2022 del R.G.E.

contro

XXXXXXXXXX

## SOMMARIO

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                                  | 4  |
| Premessa.....                                                                   | 4  |
| Lotto 1 .....                                                                   | 5  |
| Provenienze Ventennali .....                                                    | 5  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                  | 5  |
| Descrizione .....                                                               | 5  |
| <b>Bene N° 1 - Bar ubicato a Iglesias (SU) - VIA MUSIO 20/22</b> .....          | 5  |
| Consistenza.....                                                                | 6  |
| Stato conservativo.....                                                         | 6  |
| Parti Comuni .....                                                              | 6  |
| Dati Catastali .....                                                            | 6  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                | 6  |
| Normativa urbanistica.....                                                      | 6  |
| Regolarità edilizia.....                                                        | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                    | 7  |
| Composizione lotto.....                                                         | 7  |
| Titolarità .....                                                                | 7  |
| Stato di occupazione .....                                                      | 7  |
| Lotto 2 .....                                                                   | 8  |
| Provenienze Ventennali .....                                                    | 8  |
| Descrizione .....                                                               | 8  |
| <b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - VIA MUSIO 20/22</b> ..... | 8  |
| Consistenza.....                                                                | 8  |
| Stato conservativo.....                                                         | 8  |
| Parti Comuni .....                                                              | 8  |
| Dati Catastali .....                                                            | 9  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                | 9  |
| Normativa urbanistica.....                                                      | 9  |
| Regolarità edilizia.....                                                        | 9  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                    | 10 |
| Composizione lotto.....                                                         | 10 |
| Titolarità .....                                                                | 10 |
| Stato di occupazione .....                                                      | 10 |
| Lotto 3 .....                                                                   | 10 |
| Descrizione .....                                                               | 11 |
| <b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - VIA MUSIO 20/22</b> ..... | 11 |

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Consistenza.....                                                         | 11 |
| Stato conservativo.....                                                  | 11 |
| Dati Catastali .....                                                     | 11 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                         | 11 |
| Normativa urbanistica.....                                               | 12 |
| Regolarità edilizia.....                                                 | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                              | 12 |
| Composizione lotto.....                                                  | 12 |
| Titolarità .....                                                         | 12 |
| Lotto 4 .....                                                            | 14 |
| Provenienze Ventennali .....                                             | 14 |
| Descrizione .....                                                        | 14 |
| <b>Bene N° 4</b> - Tenuta ubicata a Iglesias (SU) - LOC. CRUCCUEDDU..... | 14 |
| Consistenza.....                                                         | 14 |
| Stato conservativo.....                                                  | 15 |
| Dati Catastali .....                                                     | 15 |
| Normativa urbanistica.....                                               | 15 |
| Regolarità edilizia.....                                                 | 15 |
| Composizione lotto.....                                                  | 16 |
| Titolarità .....                                                         | 16 |
| Stato di occupazione .....                                               | 16 |
| Stima / Formazione lotti.....                                            | 17 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                     | 17 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                     | 18 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                                     | 19 |
| <b>Lotto 4</b> .....                                                     | 20 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                              | 22 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                     | 22 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                     | 22 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                                     | 22 |
| <b>Lotto 4</b> .....                                                     | 22 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2022 del R.G.E. ....        | 24 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                     | 24 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                     | 24 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                                     | 24 |
| <b>Lotto 4</b> .....                                                     | 25 |

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Ing. Piras Pietro Lorenzo, con studio in Via De Cristoforis, 55 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email lorenzopiras@gmail.com, PEC pietrolorenzo.piras@ingpec.eu, Tel. 338 4513100, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Iglesias (SU) - VIA MUSIO 20/22
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - VIA MUSIO 20/22
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - VIA MUSIO 20/22
- **Bene N° 4** - Tenuta ubicata a Iglesias (SU) - LOC. CRUCCUEDDU

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                                       | Proprietà | Atti                      |             |                      |                    |
|-----------------------------------------------|-----------|---------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal <b>22/11/1999</b> al<br><b>11/08/2025</b> | XXXXXX    | <b>COMPRAVEMNDITA</b>     |             |                      |                    |
|                                               |           | <b>Rogante</b>            | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                               |           | Notaio MACCIOTTA<br>PAOLO | 22/11/1999  |                      |                    |
|                                               |           | <b>Trascrizione</b>       |             |                      |                    |
|                                               |           | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                               |           |                           |             | 32861                | 21290              |
|                                               |           | <b>Registrazione</b>      |             |                      |                    |
|                                               |           | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                               |           |                           |             |                      |                    |

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

## Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a IGLESIAS il 15/11/1999  
Reg. gen. 229 - Reg. part. 1924  
Importo: € 154.937,07

## Trascrizioni

- **TRASCRIZIONE**  
Trascritto a CAGLIARI il 27/04/1989  
Reg. gen. 11214 - Reg. part. 8777
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a CAGLIARI il 22/11/1999  
Reg. gen. 32861 - Reg. part. 21290
- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**  
Trascritto a CAGLIARI il 16/04/2013  
Reg. gen. 9425 - Reg. part. 7320

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - BAR UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA MUSIO 20/22**

Porzione di locale adibito a BAR.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Negozio                               | 61,00 mq         | 70,00 mq         | 1            | 70,00 mq                 | 3,40 m  | terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 70,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 70,00 mq                 |         |       |

## STATO CONSERVATIVO

Attualmente il locale è in buono stato.

## PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, l'accesso ai piani alti avviene tramite vano scala separato fisicamente dal piano terra.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| L                       | 1      | 1082  | 1    |                     | C1        |        |             | 21                   |         |       |          |

I dati catastali sono di vecchia data, infatti la planimetria presente al Catasto è ancora quella del 28/12/1939. Di fatto non è mai stata aggiornata, benchè inspiegabilmente nel locale in oggetto sia stata avviata l'attività di BAR con tanto di Agibilità e pratica SUAPE di Avvio.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali                                                         |
|------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------|
| Dal 28/12/1939 al 06/08/2025 | XXXXX     | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 1082, Sub. 1<br>Categoria C1 |

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal raffronto delle risultanze catastali e lo stato attuale rappresentato nella pratica SUAPE di Avvio Attività, emergono le discrepanze di sagoma e di partizioni interne. L'intera attività BAR è stata avviata con Pratica SUAP n°5485 del 24/07/2017, protocollo 28088 Codice Univoco Nazionale 03705920928-24072017-1202.

L'agibilità del locale, per quanto dichiarato nella pratica di Avvio, risulta esser stata presentata il 29/11/2012 codice univoco n. 1227.

Di fatto permangono molti dubbi di come si stata presentata l'Agibilità, e di come sia stata recepita dagli uffici competenti, giacché lo Statto attuale, quello legittimamente riconosciuto dalle carte storiche, e lo stato depositato in catasto, siano tre situazioni discordanti tra loro.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Come già accennato esiste l'agibilità e l'avvia dell'attività

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intera palazzina di epoca storica, è realizzata con muri di grosso spessore in conci di pietra misto a blocchi in terra cruda, negli anni molte parti sono state sostituite come i solai (ora in laterocemento)

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Iglesias (SU) - VIA MUSIO 20/22

## TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: SSIMSM58M15E281Z  
Nato a Iglesias il 15/08/1958

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale, come già accennato, contiene l'attività di BAR, gestita dal figlio dell'esecutato

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo               | Proprietà                                                                                | Atti                      |             |                      |                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal <b>22/11/1999</b> | XXXXXXXXXXXX codice fiscale: SSIMSM58M15E281Z sesso: M Nato/a Iglesias(CA) il 15/08/1958 | <b>COMPRAVENDITA</b>      |             |                      |                    |
|                       |                                                                                          | <b>Rogante</b>            | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                       |                                                                                          | Notaio MACCIOTTA PAOLO    | 22/11/1999  |                      |                    |
|                       |                                                                                          | <b>Trascrizione</b>       |             |                      |                    |
|                       |                                                                                          | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                       |                                                                                          | Conservatoria di CAGLIARI |             | 32861                | 21290              |
|                       |                                                                                          | <b>Registrazione</b>      |             |                      |                    |
|                       |                                                                                          | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                       |                                                                                          |                           |             |                      |                    |

## DESCRIZIONE

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA MUSIO 20/22**

Appartamento al piano primo. Attualmente allo stato grezzo

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 63,00 mq         | 70,00 mq         | 1            | 70,00 mq                 | 2,95 m   | PRIMO |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>70,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>70,00 mq</b>          |          |       |

## STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'appartamento è allo stato semi-grezzo.

## PARTI COMUNI

Il vano scala di collegamento ed accesso per il piano superiore

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
| L                       | 1      | 1082  | 2    |                     | A4        |        | 4.5         |                      |         |       |          |  |

Si evidenziano nella documentazione fotografica le differenze tra lo stato attuale e quello catastale

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                                    | Proprietà                                                                                          | Dati catastali                                                         |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>28/12/1939</b> al <b>06/08/2025</b> | XXXXXXXXXXXX codice fiscale:<br>SSMSM58M15E281Z ORRU' GIULIANA<br>codice fiscale: RROGLN66S45G922N | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 1082, Sub. 2<br>Categoria A4 |

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal raffronto delle risultanze catastali e lo stato attuale rappresentato nella pratica SUAPE di Accertamento di Conformità, emergono le discrepanze di sagoma e di partizioni interne. L'intera palazzina che contiene l'immobile in oggetto è stata oggetto di pratica di Accertamento di Conformità avente codice univoco SUAPEE SSMSM58M15E281Z-28042023-1120.614555 n.4072567/2023, ad oggi la pratica non è stata ancora evasa a seguito di richiesta di integrazioni.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Si annovera la pratica SUAPE di Accertamento di Conformità per l'intero stabile, pratica attualmente inevasa ed incompleta in attesa di perfezionamento per il rilascio definitivo.

### 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.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'intera palazzina di epoca storica, è realizzata con muri di grosso spessore in conci di pietra misto a blocchi in terra cruda, negli anni molte parti sono state sostituite come i solai (ora in laterocemento)

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - VIA MUSIO 20/22

## TITOLARITÀ

---

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: SSIMSM58M15E281Z  
Nato a Iglesias il 15/08/1958

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Abitualmente occupato dal figlio dell'occupato che gestisce il BAR .

## DESCRIZIONE

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA MUSIO 20/22**

Appartamento attualmente al grezzo (open space) di cui il solaio di calpestio della porzione graffato sub 4 è assente a seguito di crollo/demolizione

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                            | 73,00 mq         | 83,00 mq         | 1            | 83,00 mq                 | 2,80 m   | 2     |
| Abitazione                            | 60,00 mq         | 70,00 mq         | 0,3          | 21,00 mq                 | 3,00 m   | 2     |
| Terrazza                              | 65,00 mq         | 70,00 mq         | 0,20         | 14,00 mq                 | 0,00 m   | 3     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | <b>118,00 mq</b>         |          |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | <b>118,00 mq</b>         |          |       |

La quota di immobile senza solaio di calpestio (a seguito di crollo/demolizione -- graffato sub 4) viene considerato con un coefficiente di congruaggio pari al 30%

## STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'immobile è allo stato grezzo, con una porzione di solaio di calpestio non presente a seguito di crollo/demolizione (vedi doc fotografica).

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| L                       | 1      | 1082  | 3    |                     | A4        | 4.5+7  |             |                      |         |       | 4        |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                                    | Proprietà                                                                                           | Dati catastali                                                                       |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>28/12/1939</b> al <b>06/08/2025</b> | XXXXXXXXXXXX codice fiscale:<br>SSIMSM58M15E281Z ORRU' GIULIANA<br>codice fiscale: RROGLN66S45G922N | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 1082, Sub. 3<br>Categoria A4<br>Graffato 4 |

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal raffronto delle risultanze catastali e lo stato attuale rappresentato nella pratica SUAPE di Accertamento di Conformità, emergono le discrepanze di sagoma e di partizioni interne. L'intera palazzina che contiene l'immobile in oggetto è stata oggetto di pratica di Accertamento di Conformità avente codice univoco SUAPEE SSIMSM58M15E281Z-28042023-1120.614555 n.4072567/2023, ad oggi la pratica non è stata ancora evasa a seguito di richiesta di integrazioni.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Si annovera la pratica SUAPE di Accertamento di Conformità per l'intero stabile, pratica attualmente inevasa ed incompleta in attesa di perfezionamento per il rilascio definitivo.

### 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.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intera palazzina di epoca storica, è realizzata con muri di grosso spessore in conci di pietra misto a blocchi in terra cruda, negli anni molte parti sono state sostituite come i solai (ora in laterocemento)

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - VIA MUSIO 20/22

## TITOLARITÀ

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



- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: SSIMSM58M15E281Z  
Nato a Iglesias il 15/08/1958



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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- Bene N° 1** - Bar ubicato a Iglesias (SU) - VIA MUSIO 20/22

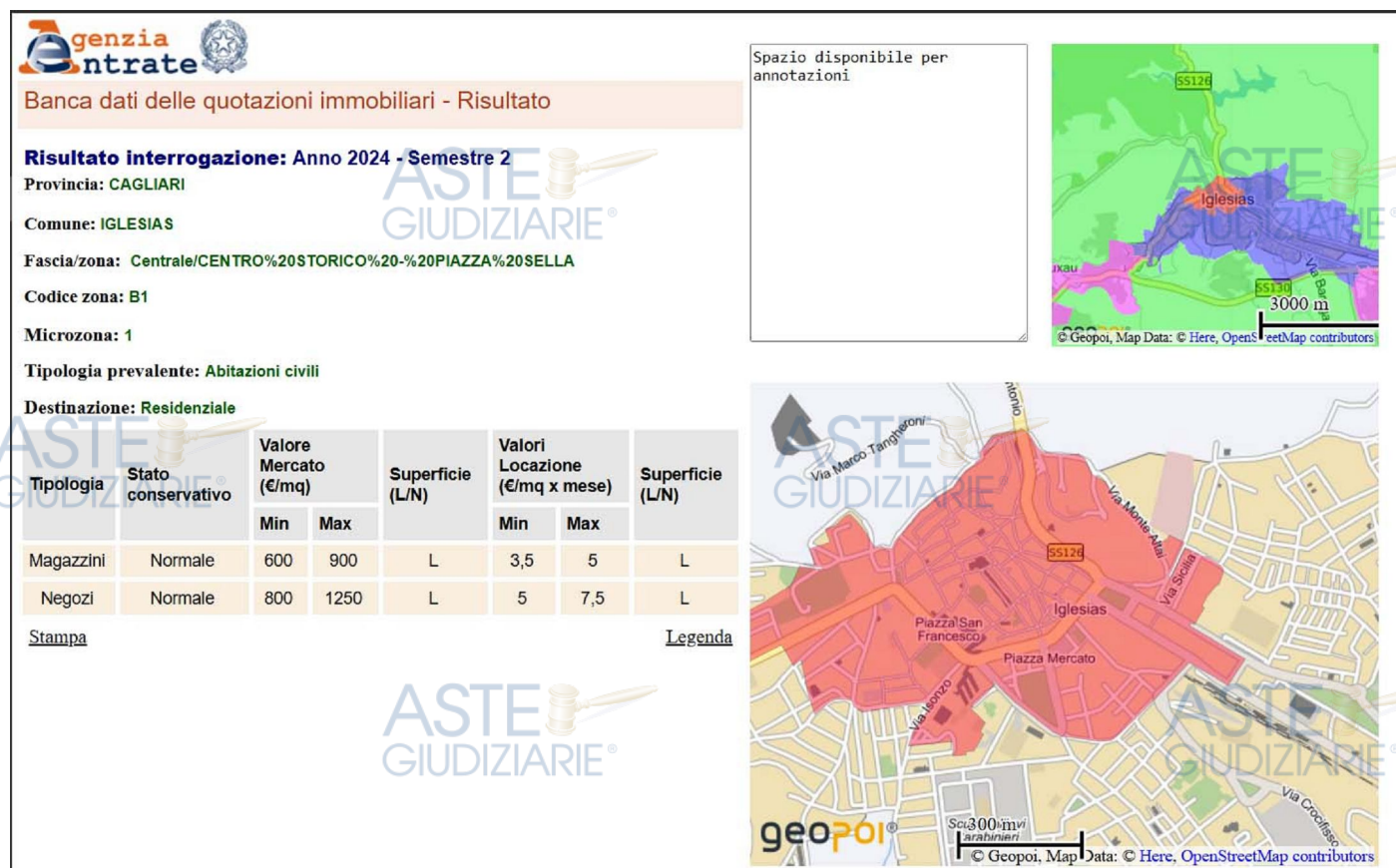
Porzione di locale adibito a BAR.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1082, Sub. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 80.500,00

Prendendo in considerazioni le autorevoli indicazioni fornite dal servizio GEOPI dell'Agenzia delle Entrate (con aggiornamento alle quotazioni immobiliari del 2° semestre del 2024), si è giunti al risultato di un valore medio di mercato per immobili simili che oscilla tra gli 800 ed i 1250 Euro/mq. Il valore considerato per la stima si attesa sul valore 1150 Euro/mq in considerazione della posizione centrale dell'attività.

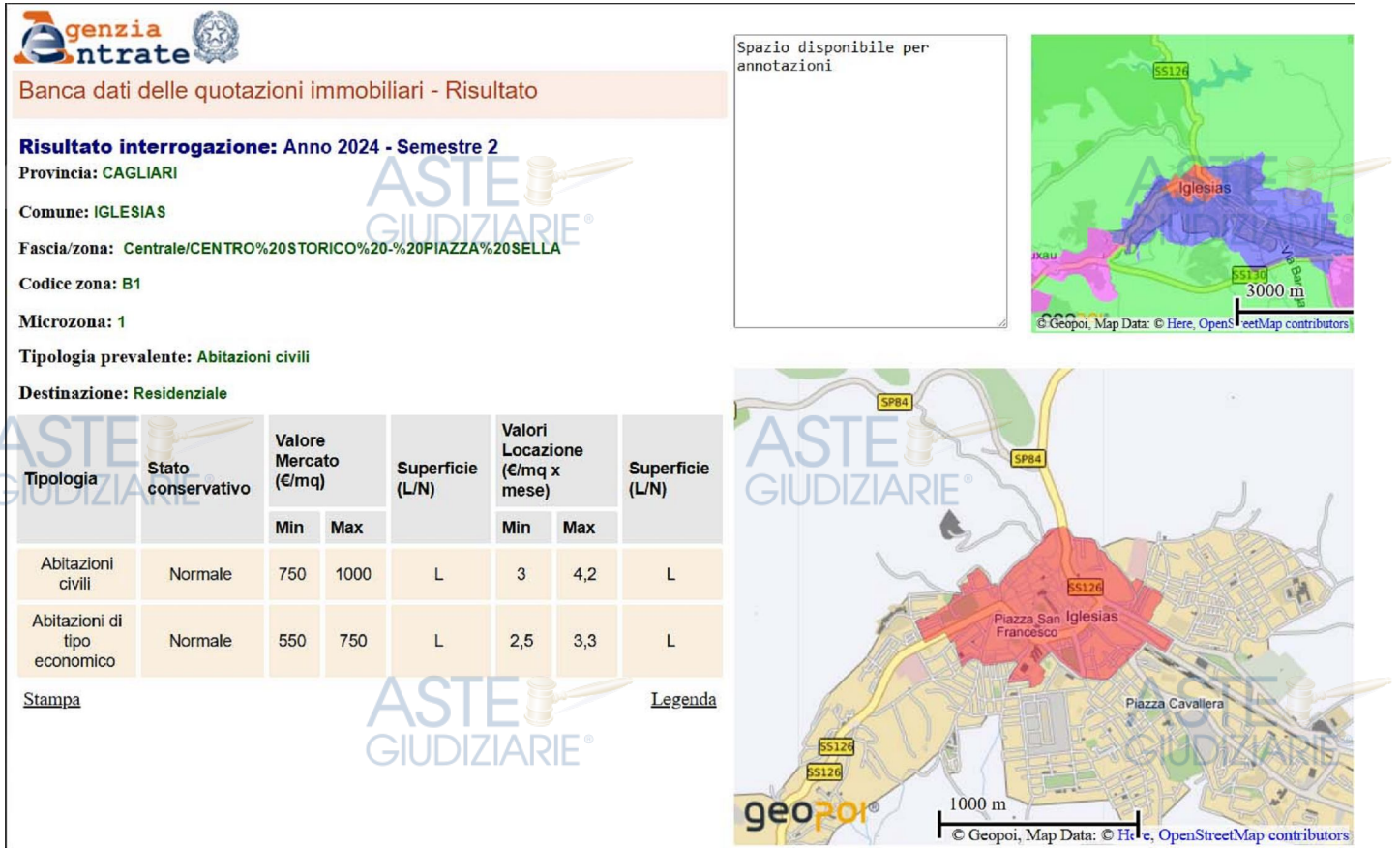


| Identificativo corpo                                  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Bar<br>Iglesias (SU) - VIA<br>MUSIO 20/22 | 70,00 mq                 | 1.150,00 €/mq   | € 80.500,00        | 100,00           | € 80.500,00 |
| Valore di stima:                                      |                          |                 |                    |                  | € 80.500,00 |

• **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - VIA MUSIO 20/22

Appartamento al piano primo. Attualmente allo stato grezzo  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1082, Sub. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 45.500,00

Prendendo in considerazioni le autorevoli indicazioni fornite dal servizio GEOPI dell'Agenzia delle Entrate (con aggiornamento alle quotazioni immobiliari del 2° semestre del 2024), si è giunti al risultato di un valore medio di mercato per immobili simili (di tipo economico) che oscilla tra gli 550 ed i 750 Euro/mq. Il valore considerato per la stima si attesa sul valore medio di 650 Euro/mq in considerazione della posizione centrale.



| Identificativo corpo                                            | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento Iglesias (SU) - VIA MUSIO 20/22 | 70,00 mq                 | 650,00 €/mq     | € 45.500,00        | 100,00           | € 45.500,00 |
| Valore di stima:                                                |                          |                 |                    |                  | € 45.500,00 |

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - VIA MUSIO 20/22

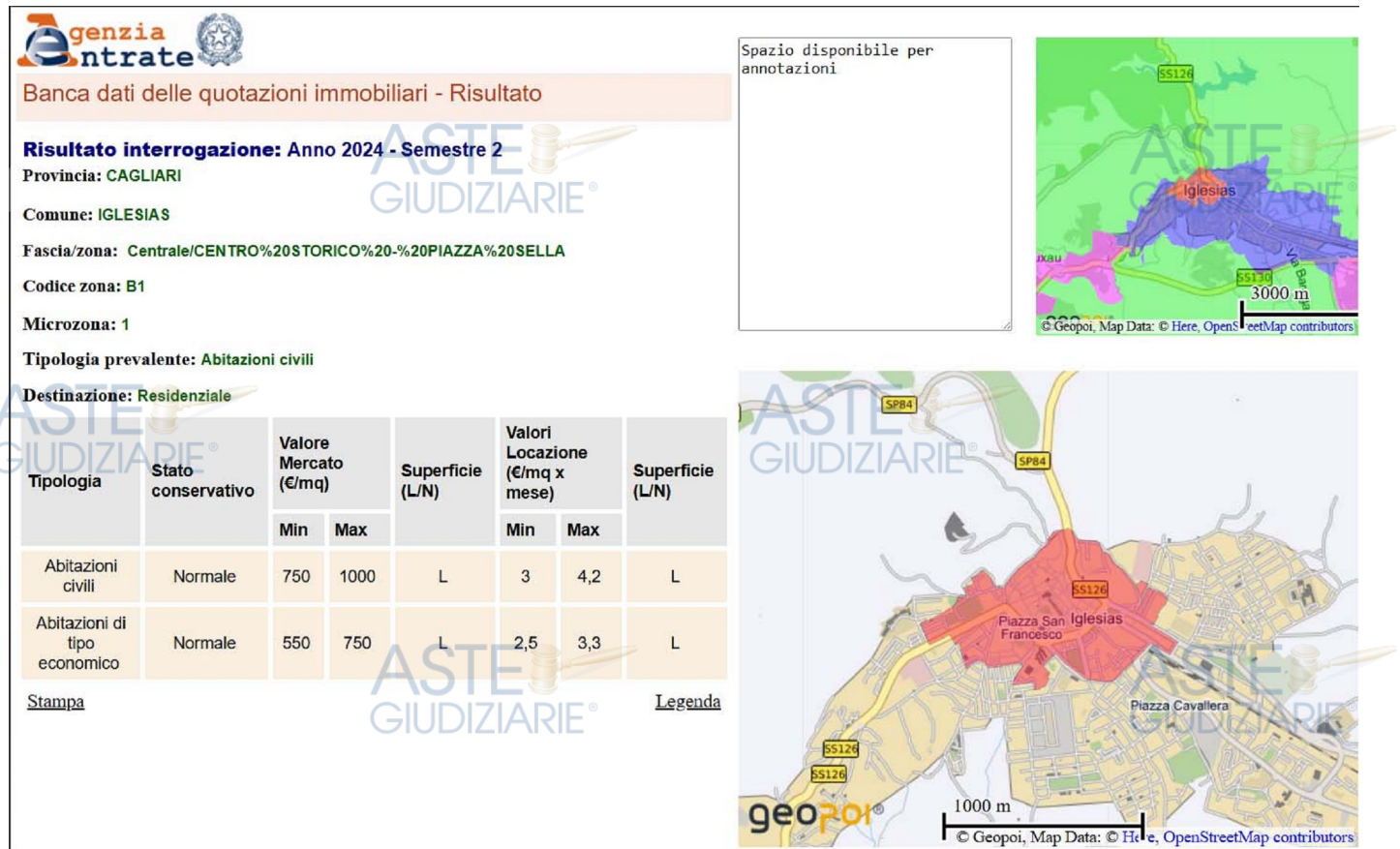
Appartamento attualmente al grezzo (open space) di cui il solaio di calpestio della porzione graffato sub 4 è assente a seguito di crollo/demolizione

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1082, Sub. 3, Categoria A4, Graffato 4

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

Valore di stima del bene: € 64.900,00

Prendendo in considerazioni le autorevoli indicazioni fornite dal servizio GEOPI dell'Agenzia delle Entrate (con aggiornamento alle quotazioni immobiliari del 2° semestre del 2024), si è giunti al risultato di un valore medio di mercato per immobili simili (di tipo economico) che oscilla tra gli 550 ed i 750 Euro/mq. Il valore considerato per la stima si attesa sul valore medio di 550 Euro/mq in considerazione della posizione centrale.



| Identificativo corpo                                              | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 3 -<br>Appartamento<br>Iglesias (SU) - VIA<br>MUSIO 20/22 | 118,00 mq                | 550,00 €/mq     | € 64.900,00        | 100,00           | € 64.900,00 |

|                  |  |  |  |              |
|------------------|--|--|--|--------------|
| CRUCCUEDDU       |  |  |  |              |
| Valore di stima: |  |  |  | € 258.180,00 |

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

Quartu Sant'Elena, li 27/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Piras Pietro Lorenzo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - BENE 1
- ✓ N° 2 Foto - BENE 2
- ✓ N° 3 Foto - BENE 3
- ✓ N° 4 Foto - BENE 4
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - BENE 1
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - BENE 2
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - BENE 3
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - BENE 4
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - BENE 4

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Iglesias (SU) - VIA MUSIO 20/22

Porzione di locale adibito a BAR.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1082, Sub. 1, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Dal raffronto delle risultanze catastali e lo stato attuale rappresentato nella pratica SUAPE di Avvio Attività, emergono le discrepanze di sagoma e di partizioni interne. L'intera attività BAR è stata avviata con Pratica SUAP n°5485 del 24/07/2017, protocollo 28088 Codice Univoco Nazionale 03705920928-24072017-1202. L'agibilità del locale, per quanto dichiarato nella pratica di Avvio, risulta esser stata presentata il 29/11/2012 codice univoco n. 1227. Di fatto permangono molti dubbi di come si stata presentata l'Agibilità, e di come sia stata recepita dagli uffici competenti, giacché lo Stato attuale, quello legittimamente riconosciuto dalle carte storiche, e lo stato depositato in catasto, siano tre situazioni discostati tra loro.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - VIA MUSIO 20/22

Appartamento al piano primo. Attualmente allo stato grezzo

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1082, Sub. 2, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Dal raffronto delle risultanze catastali e lo stato attuale rappresentato nella pratica SUAPE di Accertamento di Conformità, emergono le discrepanze di sagoma e di partizioni interne. L'intera palazzina che contiene l'immobile in oggetto è stata oggetto di pratica di Accertamento di Conformità avente codice univoco SUAPEE SSIMSM58M15E281Z-28042023-1120.614555 n.4072567/2023, ad oggi la pratica non è stata ancora evasa a seguito di richiesta di integrazioni.

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - VIA MUSIO 20/22

Appartamento attualmente al grezzo (open space) di cui il solaio di calpestio della porzione graffato sub 4 è assente a seguito di crollo/demolizione

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1082, Sub. 3, Categoria A4, Graffato 4

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

Destinazione urbanistica: Dal raffronto delle risultanze catastali e lo stato attuale rappresentato nella pratica SUAPE di Accertamento di Conformità, emergono le discrepanze di sagoma e di partizioni interne. L'intera palazzina che contiene l'immobile in oggetto è stata oggetto di pratica di Accertamento di Conformità avente codice univoco SUAPEE SSIMSM58M15E281Z-28042023-1120.614555 n.4072567/2023, ad oggi la pratica non è stata ancora evasa a seguito di richiesta di integrazioni.

**LOTTO 4**

## LOTTO 1

| Bene N° 1 - Bar         |                                                                                              |            |          |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:             | Iglesias (SU) - VIA MUSIO 20/22                                                              |            |          |
| Diritto reale:          | Proprietà                                                                                    | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:     | Bar<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1082, Sub. 1, Categoria C1          | Superficie | 70,00 mq |
| Stato conservativo:     | Attualmente il locale è in buono stato.                                                      |            |          |
| Descrizione:            | Porzione di locale adibito a BAR.                                                            |            |          |
| Vendita soggetta a IVA: | NO                                                                                           |            |          |
| Stato di occupazione:   | Il locale, come già accennato, contiene l'attività di BAR, gestita dal figlio dell'esecutato |            |          |

## LOTTO 2

| Bene N° 2 - Appartamento |                                                                                              |            |          |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:              | Iglesias (SU) - VIA MUSIO 20/22                                                              |            |          |
| Diritto reale:           | Proprietà                                                                                    | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1082, Sub. 2, Categoria A4 | Superficie | 70,00 mq |
| Stato conservativo:      | Attualmente l'appartamento è allo stato semi-grezzo.                                         |            |          |
| Descrizione:             | Appartamento al piano primo. Attualmente allo stato grezzo                                   |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:  | NO                                                                                           |            |          |
| Stato di occupazione:    | Abitualmente occupato dal figlio dell'occupato che gestisce il BAR.                          |            |          |

## LOTTO 3

| Bene N° 3 - Appartamento |                                                                              |            |           |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:              | Iglesias (SU) - VIA MUSIO 20/22                                              |            |           |
| Diritto reale:           | Proprietà                                                                    | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1082, Sub. | Superficie | 118,00 mq |

|                                |                                                                                                                                                          |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | 3, Categoria A4, Graffato 4                                                                                                                              |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Attualmente l'immobile è allo stato grezzo, con una porzione di solaio di calpestio non presente a seguito di crollo/demolizione (vedi doc fotografica). |
| <b>Descrizione:</b>            | Appartamento attualmente al grezzo (open space) di cui il solaio di calpestio della porzione graffato sub 4 è assente a seguito di crollo/demolizione    |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO                                                                                                                                                       |

## LOTTO 4

| Bene N° 4 - Tenuta             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |           |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Iglesias (SU) - LOC. CRUCCUEDDU                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Tenuta<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 705, Part. 269 - Fg. 705, Part. 270 - Fg. 750, Part. 271 - Fg. 705, Part. 272 - Fg. 705, Part. 268                                                                                                                                             | <b>Superficie</b> | 430,30 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | L'immobile versa in uno stato di conservazione mediocre, in alcuni punti fatiscente e privo di manutenzione nelle parti soggette ad usura,                                                                                                                                                     |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | Trattasi di tenuta in Zona "E" agricola (nel PUC), area a ridosso del Centro Urbano di Iglesias, collegata da una strada bianca priva di urbanizzazioni. Nella Tenuta è presente un ampio casolare, regolarmente realizzato con Concessione Edilizia, anche se mai accatastato dall'esecutato. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Occupato dall'esecutato                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |           |