

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cadeddu Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2024 del R.G.E.

Giudice: dott. ssa Silvia COCCO

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Descrizione	7
Confini	8
Consistenza	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Dati Catastali	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Composizione lotto	11
Titolarità	12
Stato di occupazione	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Patti	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Lotto 2	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	14
Descrizione	15
Confini	15
Consistenza	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni	16
Dati Catastali	16
Cronistoria Dati Catastali	17
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Composizione lotto	19
Titolarità	19
Stato di occupazione	19



Vincoli od oneri condominiali	19
Patti	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Stima / Formazione lotti	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 182/2024 del R.G.E.	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 32.195,54	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 64.331,85	26



INCARICO

All'udienza del 09/10/2025, il sottoscritto Ing. Cadeddu Andrea, con studio in Via Ancona, 24 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email ing.andrea.cadeddu@gmail.com, PEC andrea.cadeddu@ingpec.eu, Tel. 392 6265067, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - Via Fontana n.26 (Coord. Geografiche: WGS84: 39°18'57,20"N -- 8°32'3,41"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - Via Fontana n.28 (Coord. Geografiche: WGS84: 39°18'57,20"N -- 8°32'3,41"E)



LOTTO 1



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1975 al 07/10/1987	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 2	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Luciano	07/10/1987	1963	511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare	31/12/1987	29818	20504
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 02/12/1975 al 21/12/1987	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Alberto Luciano	21/12/1987			2300	633
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare	31/12/1987			29818	20504
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2006 al 17/01/2026	[REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] 1//1			compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Corda Lamberto	09/05/2006	16559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari - Agenzia di Pubblicità Immobiliare	12/05/2006	21314	14275
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 16/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 16/03/2011
Reg. gen. 7589 - Reg. part. 1211
Quota: 1/1
Importo: € 273.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] o
Capitale: € 182.000,00
Rogante: LOJACONO VINCENZO
Data: 14/03/2011
N° repertorio: 142375
N° raccolta: 50873

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 14/08/2024
Reg. gen. 27856 - Reg. part. 21790
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**
Trascritto a Cagliari il 15/07/2025
Reg. gen. 24124 - Reg. part. 18097
Quota: 1/1
A favore di AGENZIA DEL DEMANIO
[REDACTED]

DESCRIZIONE

Unità immobiliare del tipo "a schiera unifamiliare", articolata al solo piano terra, con larghezza monocellulare. Ubicato a Iglesias nel centro storico di antica e prima formazione (zona urbanistica A), facente parte in un



tessuto urbano storico, caratterizzato da lotti allungati e corte (cavedio) posteriore. L'ingresso è lungo la via Fontana che risulta coincidente con la S.S. 126 in direzione per Fluminimaggiore. L'immobile risulta in posizione centrale lungo l'isolato urbano associato, e presenta caratteri costruttivi e distributivi uniformi ai fabbricati contigui, edificati nello stesso periodo storico. In vicinanza è presente un discreto parcheggio urbano a due piani, che compensa la mancanza degli stessi in ambito centro urbano. L'immobile classato in categoria A/5 (ultrapopolare), è composto da ingresso/soggiorno, camera da letto, bagno e locale di sgombero.

CONFINI

L'immobile confina a OVEST con via Fontana, a EST con la particella n.1349 (p [REDACTED]), a SUD con la particella n.70 (proprietà [REDACTED]) e infine a NORD col sub. 5 (medesima proprietà [REDACTED]).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,70 mq	56,60 mq	1	56,60 mq	2,80 m	TERRA
Sgombero	7,50 mq	8,20 mq	0,90	7,38 mq	2,70 m	TERRA
Cavedio	3,30 mq	4,55 mq	0,3	1,36 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				65,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è collocato nel centro storico, edificato presumibilmente a fine "800, anche se la sua presenza catastale risale al Cabreo (1794). IL fabbricato in esame insieme a quello adiacente, appartenenti al medesimo proprietario, è stato parzialmente ristrutturato nel 2006. Nel complesso, presenta un mediocre, ed in certi casi scarso grado di finitura, e mediocri condizioni di manutenzione. Lo stato di conservazione degli ambienti abitativi è mediocre, tranne il bagno che si presenta sufficientemente idoneo. Non è presente un angolo cottura anche se probabilmente durante la ristrutturazione, sono state predisposte alcune parti, senza mai portate a termine. A seguito di quanto descritto dallo scrivente, l'immobile attualmente non è abitabile e si configura sostanzialmente come un locale di sgombero, in quanto privo di cucina o angolo cottura, e con la camera da letto che presenta una superficie molto ampia, che non rispetta il rapporto aeroilluminante anche per la sola presenza della portafinestra, con superficie trasparente distribuita su metà della stessa. Allo stato attuale non può essere abitato in quanto insalubre, necessita di una pulizia generale degli ambienti abitativi, liberarsi di alcuni rifiuti e oggetti inutili. Non ho riscontrato nessuna infiltrazione proveniente dall'intradosso del solaio, anche se in certi casi sono presenti tracce di umidità. Le finestre e portafinestre interne ed esterne sono funzionanti, mentre mancano alcune porte interne. I caratteri distributivi degli ambienti non sono conformi con gli standard abitativi, e si raccomanda di eseguire dei lavori di ristrutturazione e divisione degli ambienti secondo quanto previsto nel progetto presentato nel 2006, prot.11173 concessione edilizia n.171 del 28/03/2006, i cui elaborati progettuali sono stati approvati ed i lavori mai portati a termine nonostante sia presente una dichiarazione di inizio lavori da parte del proprietario.



PARTI COMUNI

E' presente un cavedio (o chiostrina, pozzo luce) a fondo lotto, che serve a dare luce e aria all'appartamento stesso e a quello ubicato al primo piano. Tale ambiente (cavedio) non è esplicitamente menzionato nell'articolo 1117 del Codice Civile, come parte condominiale, ma lo scrivente ritiene che sia necessario almeno segnalare la sua presenza.

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	69	1	1	A5	3	4,5 vani	63	188,25	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
951	16				ENTE URBANO						

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è datata al 30/12/1939 ed a oggi non più aggiornata, nonostante siano stati autorizzati diversi lavori di ristrutturazione e diversa distribuzione degli ambienti interni. Pur presentando la stessa forma planimetrica, senza aumento di sagoma, sono presenti delle differenze riguardo la diversa distribuzione degli ambienti interni, con un decremento della superficie relativa al cavedio. Il numero civico n.19 presente in visura catastale è errato, e deve essere sostituito da quello attuale civico n.26.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1975 al 07/10/1987	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Usufrutto	Catasto Fabbricati Sez. L, Fg. 1, Part. 69, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,23 Piano T
Dal 07/10/1987 al 09/05/2006	[REDACTED] [REDACTED] E281X - proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Sez. L, Fg. 1, Part. 69, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 188,25 Piano T



Dal 09/05/2006 al 17/01/2026	████████████████████ - proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. L, Fg. 1, Part. 69, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 63 Rendita € 188,25 Piano T
------------------------------	---	---

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ricade nel P.R.G. e Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Iglesias, in zona A, centro storico. E' interessato dal Piano del Centro Matrice, isolato A12, U.M.I. 16, codice identificativo MAT.A12.16.

Per il regolamento edilizio e norme particolari, si rimanda alla consultazione delle norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Dagli accertamenti svolti dal sottoscritto, risulta che il fabbricato in esame, ubicato nel centro storico di prima matrice, è stato edificato nel periodo fine 800, privo di concessione edilizia o licenza edilizia, in quanto inesistente in quel periodo temporale e diventata obbligatoria a partire dal 1935. La planimetria catastale attuale risale al 30/12/1939.

La documentazione tecnica presente in Comune è la seguente:

- Denuncia per opere edilizie n.494, prot. 7291, rilasciata dal Comune di Iglesias in data 19/10/1987, a nome delle sig.re ██████████, concernenti la ristrutturazione interna di una abitazione sita in via Fontana 19 e cambio di destinazione d'uso (da abitazione ad ambulatorio).
- Concessione Edilizia n.171, prot. gen. 11173, rilasciata dal Comune di Iglesias in data 28/03/2006, a nome del sig. ██████████ riguardante modifiche interne relative all'unità immobiliare sita in Iglesias via Fontana n.19.

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.

Allo stato attuale, l'immobile non presenta ampliamenti volumetrici e la sagoma del fabbricato corrisponde al volume autorizzato. Tuttavia, all'interno dell'immobile, non esiste almeno parzialmente una corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto presente nell'ultimo progetto approvato, i cui lavori di modifiche interne sembrano che non siano mai stati eseguiti. Le difformità presenti relative allo stato attuale, rendono l'immobile non abitabile e lo configurano come locale di sgombero, sia per la mancanza di un cucinino o angolo cottura, sia per la superficie della camera da letto che non rispetta il rapporto aeroilluminante urbanistico. La portafinestra



della camera da letto presenta una superficie trasparente per metà, e la superficie della stanza è stata incrementata senza nessun criterio di carattere tecnico. Lo scrivente consiglia di riportare la distribuzione degli ambienti interni secondo quanto descritto nell'ultimo progetto approvato, con concessione Edilizia n.171, prot. gen. 11173, rilasciata dal Comune di Iglesias in data 28/03/2006.

Le difformità possono sanarsi attraverso una comunicazione di mancata CILA tardiva, pagando la sanzione amministrativa di 500 €, progetto e diritti di segreteria per una spesa totale di 2000 €

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile esposto ad OVEST, fa parte di unità abitative contigue del tipo a schiera, formanti un isolato urbano nel tessuto del centro storico di prima matrice.

L'unità abitativa è collocata al piano terra, e la sua destinazione d'uso attuale è di locale di sgombero, in quanto le difformità presenti soprattutto nella stanza da letto non rispettano gli standard urbanistici.

Le finiture dell'immobile, complessivamente risultano mediocri, sono così descritte:

- l'immobile è pavimentato in gres porcellanato e piastrelle in ceramica, in mediocre stato di conservazione;
- le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con uno stato di conservazione mediocre;
- il bagno è in buono stato di conservazione, provvisto di doccia, lavabo, wc e bidet; risulta rivestito in gres ceramico in alcune parti fino ad un'altezza di 2,20 m;
- gli infissi esterni sono in legno mentre quelli interni in alluminio anodizzato (portafinestra). Mancano alcune porte interne, mentre quelle presenti sono in legno e presentano un mediocre stato di conservazione;
- l'impianto elettrico e idrico risulta sottotraccia;
- l'impianto di riscaldamento/raffrescamento non è presente;
- l'impianto di riscaldamento dell'acqua sanitaria è realizzato con uno scaldabagno elettrico.

Strutture e rifiniture del fabbricato (costruito in epoca storica):

- Le costruzioni sono supportate da muratura portante.
- Le tramezzature interne sono in laterizi forati da 8 cm e più, mentre quelle di tamponatura da 20 cm.
- I solai sono del tipo misto, probabilmente modificati o rifatti nel tempo.
- Gli infissi sono in legno, PVC e alluminio anodizzato, senza portelloni anteriori di chiusura.
- La finestra del bagno e la portafinestra della camera da letto, prospettano su un cavedio comune all'immobile ubicato al piano primo.

La cucina o angolo cottura è praticamente assente, senza aver rilevato nessun allaccio per la predisposizione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - Via Fontana n.26



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla figlia del debitore.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PATTI

Non risultano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano.



LOTTO 2



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1975 al 29/03/2004	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 1	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico RICETTO	29/03/2004	15308	4702
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare	07/04/2024	12808	8990
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006 al 17/01/2026	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 1	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Corda Lamberto	31/10/2006	17698	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari - Agenzia di Pubblicità Immobiliare	08/11/2006	45551	30348
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 16/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 16/03/2011
Reg. gen. 7589 - Reg. part. 1211
Quota: 1/1
Importo: € 273.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 182.000,00
Rogante: LOJACONO VINCENZO
Data: 14/03/2011
N° repertorio: 142375
N° raccolta: 50873

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 14/08/2024
Reg. gen. 27856 - Reg. part. 21790
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**
Trascritto a Cagliari il 15/07/2025
Reg. gen. 24124 - Reg. part. 18097
Quota: 1/1
A favore di AGENZIA DEL DEMANIO
Contro MULAS Tulio

DESCRIZIONE

Unità immobiliare del tipo "a schiera unifamiliare" con larghezza monocellulare, si articola al piano primo e sottotetto. Ubicato a Iglesias nel centro storico di antica e prima formazione (zona urbanistica A), facente parte in un tessuto urbano storico, caratterizzato da lotti allungati e corte (cavedio) posteriore. L'ingresso è lungo la via Fontana che risulta coincidente con la S.S. 126 in direzione per Fluminimaggiore. L'immobile risulta in posizione centrale lungo l'isolato urbano associato, e presenta caratteri costruttivi e distributivi uniformi ai fabbricati contigui, edificati nello stesso periodo storico. In vicinanza è presente un discreto parcheggio urbano a due piani, che compensa la mancanza degli stessi in ambito centro urbano. L'immobile classato in categoria A/2 (civile abitazione), al piano primo è composto da salone/pranzo-cucina, camera da letto con bagno interno, ripostiglio; tutto il piano 2, a causa delle altezze non regolamentari per via delle travi che reggono il tavolato, e per il non rispetto del rapporto aeroilluminante della camera, risulta di fatto adibito a sottotetto, nonostante siano presenti una cucina/pranzo, camera da letto e bagno.

CONFINI

L'immobile confina a OVEST con via Fontana, a EST e NORD con la particella n.1349 (proprietà ZURRU Caterina Serena), e infine a NORD col sub. 1 (medesima proprietà MULAS Tulio).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,60 mq	76,70 mq	1	76,70 mq	2,75 m	PRIMO
Sottotetto	44,05 mq	52,60 mq	0,40	21,04 mq	2,40 m	SECONDO
Terrazza	8,45 mq	10,10 mq	0,35	3,53 mq	0,00 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				101,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è collocato nel centro storico, edificato presumibilmente a fine "800, anche se la sua presenza catastale risale al Cabreo (1794). IL fabbricato in esame insieme a quello adiacente, appartenenti al medesimo proprietario, è stato ristrutturato nel 2006, anche se la documentazione tecnica depositata negli uffici tecnici Comunali fanno riferimento all'immobile ubicato al civico n.19. Nel complesso, presenta al piano primo e secondo, un sufficiente grado di finitura, e sufficienti condizioni di manutenzione. Lo stato di conservazione degli ambienti abitativi è sufficiente.

Al piano sottotetto sono presenti una camera da letto, un'ampia cucina/pranzo ed un bagno, ma a causa delle altezze non regolari per via delle travi che reggono il tavolato di copertura e il non rispetto del rapporto aeroilluminante urbanistico, tali ambienti non possono essere usati per la specifica destinazione d'uso. A seguito di quanto descritto dallo scrivente, l'immobile attualmente è abitabile solamente al piano 1, mentre tutto il piano sottotetto, nonostante sia ben curato e ristrutturato, risulta come destinazione d'uso quella di locale di sgombero.

Non ho riscontrato nessuna infiltrazione proveniente dall'intradosso del solaio di copertura, anche se in certi casi sono presenti tracce di umidità. Le finestre e portafinestre interne ed esterne sono funzionanti.

PARTI COMUNI

E' presente un cavedio (o chiostrina, pozzo luce) a fondo lotto, che serve a dare luce e aria all'appartamento stesso e a quello ubicato al piano terra. Tale ambiente (cavedio) non è esplicitamente menzionato nell'articolo 1117 del Codice Civile, come parte condominiale, ma lo scrivente ritiene che sia necessario almeno segnalare la sua presenza.

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	69	5	1	A2	3	5,5 vani	139	525,49	1-2	
---	---	----	---	---	----	---	----------	-----	--------	-----	--

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
951	16				ENTE URBANO						

Corrispondenza catastale

Pur presentando la stessa forma planimetrica, senza aumento di sagoma, sono presenti delle lievi differenze riguardo la diversa distribuzione di alcuni ambienti interni. Il numero civico n.21 presente in visura catastale è errato, e deve essere sostituito da quello attuale civico n.28.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/1987 al 31/10/2006	██████████ - proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. L, Fg. 1, Part. 69, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 525,49 Piano 1-2
Dal 31/10/2006 al 17/01/2026	██████████ - proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. L, Fg. 1, Part. 69, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 139 Rendita € 525,49 Piano 1-2

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ricade nel P.R.G. e Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Iglesias, in zona A, centro storico. E' interessato dal Piano del Centro Matrice, isolato A12, U.M.I. 16, codice identificativo MAT.A12.16.

Per il regolamento edilizio e norme particolari, si rimanda alla consultazione delle norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Dagli accertamenti svolti dal sottoscritto, risulta che il fabbricato in esame, ubicato nel centro storico di prima matrice, è stato edificato nel periodo fine 800, privo di concessione edilizia o licenza edilizia, in quanto



inesistente in quel periodo temporale e diventata obbligatoria a partire dal 1935. La planimetria catastale risale al 09/10/2006, periodo in cui il bene è stato acquistato dall'attuale proprietario.

Riguardo le opere di ristrutturazione, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni citati nella visura catastale, a cui fa seguito la planimetria catastale in data 09/10/2006, eseguiti dal proprietario che poi ha venduto l'immobile all'esecutato, nessuna documentazione è presente presso l'ufficio tecnico Comunale.

L'unica documentazione tecnica presente in Comune è la seguente:

- Concessione Edilizia n.171, prot. gen. 11173, rilasciata dal Comune di Iglesias in data 28/03/2006, a nome del sig. ██████████, riguardante modifiche interne relative all'unità immobiliare sita in Iglesias via Fontana n.19.

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.

Allo stato attuale, l'immobile non presenta ampliamenti volumetrici e la sagoma del fabbricato corrisponde al volume autorizzato. Sono presenti le seguenti difformità:

- al piano primo, la camera da letto non rispetta come superficie il rapporto aeroilluminante urbanistico (1/8 sup. finestrata), perciò o si ingradisce la finestra, o si restringe la superficie della camera

- al piano sottotetto ho riscontrato lievi differenze di alcuni tramezzi, che allo stato attuale risulta non abitabile per la difformità nelle altezze e il rispetto del rapporto aeroilluminante urbanistico (1/8 sup. finestrata).

Le difformità possono sanarsi attraverso una comunicazione di mancata CILA tardiva, pagando la sanzione amministrativa di 500 €, progetto e diritti di segreteria per una spesa totale di 2000 €

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile esposto ad OVEST, fa parte di unità abitative contigue del tipo a schiera, formanti un isolato urbano nel tessuto del centro storico di prima matrice.

L'unità abitativa si articola al piano primo e secondo, con destinazione d'uso attuale abitativa per il solo piano primo, in quanto al piano secondo, per via della presenza di difformità nelle altezze e il non rispetto del rapporto aeroilluminante urbanistico delle finestre, lo rendono come ambiente un sottotetto non abitabile, perciò da utilizzare come locale di sgombero.

Le finiture dell'immobile, complessivamente risultano accettabili, sono così descritte:

- l'immobile è pavimentato in gres porcellanato e piastrelle in ceramica, in sufficiente stato di conservazione;
- le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con uno stato di conservazione sufficiente.
- i bagni sono in buono stato di conservazione, provvisti di doccia, lavabo, wc e bidet; quello al piano 1 è rivestito in buona parte in pietra fino ad un'altezza di 2,20 m, mentre quello al piano sottotetto rivestito in gres ceramico a tutta altezza;



- gli infissi esterni sono in legno/PVC e le porte interne in legno.
- l'impianto elettrico e idrico risulta sottotraccia;
- l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è presente solo in alcuni ambienti;
- l'impianto di riscaldamento dell'acqua sanitaria è realizzato con uno scaldabagno elettrico.

Strutture e rifiniture del fabbricato (costruito in epoca storica):

- Le costruzioni sono supportate da muratura portante.
- Le tramezzature interne sono in laterizi forati da 8 cm e più, mentre quelle di tamponatura da 20 cm.
- I solai sono del tipo misto probabilmente modificati o rifatti nel tempo.
- La finestra della camera da letto e bagno al primo piano, prospettano su un cavedio comune al fabbricato del piano terra.
- Il piano sottotetto presenta una copertura con coppi, sostenuto da tavolato e travi di legno.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - Via Fontana n.28

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla moglie del debitore.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PATTI

Non risultano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non risultano.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - Via Fontana n.26
Unità immobiliare del tipo "a schiera unifamiliare", articolata al solo piano terra, con larghezza monocellulare. Ubicato a Iglesias nel centro storico di antica e prima formazione (zona urbanistica A), facente parte in un tessuto urbano storico, caratterizzato da lotti allungati e corte (cavedio) posteriore. L'ingresso è lungo la via Fontana che risulta coincidente con la S.S. 126 in direzione per Fluminimaggiore. L'immobile risulta in posizione centrale lungo l'isolato urbano associato, e presenta caratteri costruttivi e distributivi uniformi ai fabbricati contigui, edificati nello stesso periodo storico. In vicinanza è presente un discreto parcheggio urbano a due piani, che compensa la mancanza degli stessi in ambito centro urbano. L'immobile classato in categoria A/5 (ultrapopolare), è composto da ingresso/soggiorno, camera da letto, bagno e locale di sgombero.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 951, Part. 16, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 69, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A5
Valore di stima del bene: € 38.550,60
La scelta del criterio di stima di un bene è in correlazione agli obiettivi specifici che lo stesso si prefigge; nel caso in esame lo scopo è la determinazione del "valore di mercato" relativo all'immobile attuale, valore dato da quanto è prevedibile che se ne possa realmente ricavare se posto in vendita, mediando tra domanda e offerta, e trovando un punto di equilibrio nel quale si concretizzi la vendita. Per l'ottenimento del miglior risultato, lo scrivente ritiene idoneo usare un unico criterio di stima: quello a valore di mercato col metodo comparativo diretto, attraverso una comparazione fra immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, tenendo conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, dell'età, delle condizioni strutturali e di manutenzione, sia attraverso la consultazione di Osservatori Immobiliari, sia facendo riferimento a dati reperiti in loco, evitando, o utilizzando tuttavia con opportuna cautela, dati e parametri viziati da situazioni anomale ed inconsuete che potrebbero esaltare a deprimere il valore del bene stesso. L'immobile ricade nel Comune di Iglesias, zona centro storico di prima matrice, lungo la via Fontana che risulta coincidente con la S.S. 126 in direzione per Fluminimaggiore. Dagli accessi effettuati si è appurato lo scarso e a volte mediocre stato di conservazione degli ambienti interni ed il fatto che l'immobile sia stato per lungo tempo abitato solo per dormire. L'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sez. Territorio, con riferimento al primo semestre del 2025, per la zona centrale/centro storico - Piazza Sella, da un valore di mercato, per l'usato, su superficie lorda e con uno stato conservativo e di manutenzione normale compreso tra 550 e 750 €/mq. Il coefficiente di deprezzamento usuale per immobili da ristrutturare, rispetto allo stato normale, è pari al 10% L'Osservatorio Immobiliare 2024/2025 della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) della Provincia Storica di Cagliari (patroc. Camera di Commercio di Cagliari e Oristano), con rif. al 2024/2025 per la tipologia residenziale zona centro storico - Piazza Sella, dà un valore di mercato, su transazioni reali, su immobile "da ristrutturare" un valore compreso tra 525 e 655 €/mq. In base alle ricerche effettuate in loco e alla personale esperienza peritale dello scrivente, considerata l'ubicazione dell'immobile e il stato di conservazione mediocre, i valori sopra riportati risultano nel contesto abbastanza congrui. Si reputa pertanto opportuna una valutazione con un valore di mercato, cui si applicheranno i coefficienti correttivi esposti in tabella sopra, entro un intervallo di valori unitari al mq di costruzione lorda (compresi gli ingombri delle murature), dati dai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e quello dell'Osservatorio Immobiliare 2024/2024 della FIAIP, adottando il valore di 590 €/mq



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Iglesias (SU) - Via Fontana n.26	65,34 mq	590,00 €/mq	€ 38.550,60	100,00	€ 38.550,60
				Valore di stima:	€ 38.550,60

Valore di stima: € 38.550,60

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	€	2.500
Stato d'uso e di manutenzione	%	10

Valore finale di stima: € 32.195,54

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - Via Fontana n.28**
 Unità immobiliare del tipo "a schiera unifamiliare" con larghezza monocellulare, si articola al piano primo e sottotetto. Ubicato a Iglesias nel centro storico di antica e prima formazione (zona urbanistica A), facente parte in un tessuto urbano storico, caratterizzato da lotti allungati e corte (cavedio) posteriore. L'ingresso è lungo la via Fontana che risulta coincidente con la S.S. 126 in direzione per Fluminimaggiore. L'immobile risulta in posizione centrale lungo l'isolato urbano associato, e presenta caratteri costruttivi e distributivi uniformi ai fabbricati contigui, edificati nello stesso periodo storico. In vicinanza è presente un discreto parcheggio urbano a due piani, che compensa la mancanza degli stessi in ambito centro urbano. L'immobile classato in categoria A/2 (civile abitazione), al piano primo è composto da salone/pranzo-cucina, camera da letto con bagno interno, ripostiglio; tutto il piano 2, a causa delle altezze non regolamentari per via delle travi che reggono il tavolato, e per il non rispetto del rapporto aeroilluminante della camera, risulta di fatto adibito a sottotetto, nonostante siano presenti una cucina/pranzo, camera da letto e bagno.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 951, Part. 16, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 69, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2
 Valore di stima del bene: € 66.331,85
 La scelta del criterio di stima di un bene è in correlazione agli obiettivi specifici che lo stesso si prefigge; nel caso in esame lo scopo è la determinazione del "valore di mercato" relativo all'immobile attuale, valore dato da quanto è prevedibile che se ne possa realmente ricavare se posto in vendita, mediando tra domanda e offerta, e trovando un punto di equilibrio nel quale si concretizzi la vendita. Per l'ottenimento del miglior risultato, lo scrivente ritiene idoneo usare un unico criterio di stima: quello a valore di mercato col metodo comparativo diretto, attraverso una comparazione fra immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, tenendo conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, dell'età, delle condizioni strutturali e di manutenzione, sia attraverso la consultazione di Osservatori Immobiliari, sia facendo riferimento a dati reperiti in loco, evitando, o utilizzando tuttavia con



opportuna cautela, dati e parametri viziati da situazioni anomale ed inconsuete che potrebbero esaltare a deprimere il valore del bene stesso. L'immobile ricade nel Comune di Iglesias, zona centro storico di prima matrice, lungo la via Fontana che risulta coincidente con la S.S. 126 in direzione per Fluminimaggiore. Dagli accessi effettuati si è appurato lo scarso e a volte mediocre stato di conservazione degli ambienti interni ed il fatto che l'immobile sia stato per lungo tempo abitato solo per dormire. L'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sez. Territorio, con riferimento al primo semestre del 2025, per la zona centrale/centro storico - Piazza Sella, da un valore di mercato, per l'usato, su superficie lorda e con uno stato conservativo e di manutenzione normale compreso tra 550 e 750 €/mq. Il coefficiente di deprezzamento usuale per immobili da ristrutturare, rispetto allo stato normale, è pari al 10% L'Osservatorio Immobiliare 2024/2025 della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) della Provincia Storica di Cagliari (patroc, Camera di Commercio di Cagliari e Oristano), con rif. al 2024/2025 per la tipologia residenziale zona centro storico - Piazza Sella , dà un valore di mercato, su transazioni reali, su immobile "da ristrutturare" un valore compreso tra 525 e 655 €/mq. In base alle ricerche effettuate in loco e alla personale esperienza peritale dello scrivente, considerata l'ubicazione dell'immobile e il stato di conservazione mediocre, i valori sopra riportati risultano nel contesto abbastanza congrui. Si reputa pertanto opportuna una valutazione con un valore di mercato, cui si applicheranno i coefficienti correttivi esposti in tabella sopra, entro un intervallo di valori unitari al mq di costruzione lorda (compresi gli ingombri delle murature), dati dai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e quello dell'Osservatorio Immobiliare 2024/2024 della FIAIP, adottando il valore di 655 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Iglesias (SU) - Via Fontana n.28	101,27 mq	655,00 €/mq	€ 66.331,85	100,00	€ 66.331,85
				Valore di stima:	€ 66.331,85

Valore di stima: € 66.331,85

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	2.000

Valore finale di stima: € 64.331,85

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 10/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cadeddu Andrea



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - Via Fontana n.26
Unità immobiliare del tipo "a schiera unifamiliare", articolata al solo piano terra, con larghezza monocellulare. Ubicato a Iglesias nel centro storico di antica e prima formazione (zona urbanistica A), facente parte in un tessuto urbano storico, caratterizzato da lotti allungati e corte (cavedio) posteriore. L'ingresso è lungo la via Fontana che risulta coincidente con la S.S. 126 in direzione per Fluminimaggiore. L'immobile risulta in posizione centrale lungo l'isolato urbano associato, e presenta caratteri costruttivi e distributivi uniformi ai fabbricati contigui, edificati nello stesso periodo storico. In vicinanza è presente un discreto parcheggio urbano a due piani, che compensa la mancanza degli stessi in ambito centro urbano. L'immobile classato in categoria A/5 (ultrapopolare), è composto da ingresso/soggiorno, camera da letto, bagno e locale di sgombero.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 951, Part. 16, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 69, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A5
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, ricade nel P.R.G. e Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Iglesias, in zona A, centro storico. E' interessato dal Piano del Centro Matrice, isolato A12, U.M.I. 16, codice identificativo MAT.A12.16. Per il regolamento edilizio e norme particolari, si rimanda alla consultazione delle norme di attuazione.

Prezzo base d'asta: € 32.195,54

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - Via Fontana n.28
Unità immobiliare del tipo "a schiera unifamiliare" con larghezza monocellulare, si articola al piano primo e sottotetto. Ubicato a Iglesias nel centro storico di antica e prima formazione (zona urbanistica A), facente parte in un tessuto urbano storico, caratterizzato da lotti allungati e corte (cavedio) posteriore. L'ingresso è lungo la via Fontana che risulta coincidente con la S.S. 126 in direzione per Fluminimaggiore. L'immobile risulta in posizione centrale lungo l'isolato urbano associato, e presenta caratteri costruttivi e distributivi uniformi ai fabbricati contigui, edificati nello stesso periodo storico. In vicinanza è presente un discreto parcheggio urbano a due piani, che compensa la mancanza degli stessi in ambito centro urbano. L'immobile classato in categoria A/2 (civile abitazione), al piano primo è composto da salone/pranzo-cucina, camera da letto con bagno interno, ripostiglio; tutto il piano 2, a causa delle altezze non regolamentari per via delle travi che reggono il tavolato, e per il non rispetto del rapporto aeroilluminante della camera, risulta di fatto adibito a sottotetto, nonostante siano presenti una cucina/pranzo, camera da letto e bagno.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 951, Part. 16, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 69, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, ricade nel P.R.G. e Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Iglesias, in zona A, centro storico. E' interessato dal Piano del Centro Matrice, isolato A12, U.M.I. 16, codice identificativo MAT.A12.16. Per il regolamento edilizio e norme particolari, si rimanda alla consultazione delle norme di attuazione.

Prezzo base d'asta: € 64.331,85



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 182/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.195,54

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Iglesias (SU) - Via Fontana n.26		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 951, Part. 16, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 69, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A5	Superficie	65,34 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile è collocato nel centro storico, edificato presumibilmente a fine "800, anche se la sua presenza catastale risale al Cabreo (1794). IL fabbricato in esame insieme a quello adiacente, appartenenti al medesimo proprietario, è stato parzialmente ristrutturato nel 2006. Nel complesso, presenta un mediocre, ed in certi casi scarso grado di finitura, e mediocri condizioni di manutenzione. Lo stato di conservazione degli ambienti abitativi è mediocre, tranne il bagno che si presenta sufficientemente idoneo. Non è presente un angolo cottura anche se probabilmente durante la ristrutturazione, sono state predisposte alcune parti, senza mai portate a termine. A seguito di quanto descritto dallo scrivente, l'immobile attualmente non è abitabile e si configura sostanzialmente come un locale di sgombero, in quanto privo di cucina o angolo cottura, e con la camera da letto che presenta una superficie molto ampia, che non rispetta il rapporto aeroilluminante anche per la sola presenza della portafinestra, con superficie trasparente distribuita su metà della stessa. Allo stato attuale non può essere abitato in quanto insalubre, necessita di una pulizia generale degli ambienti abitativi, liberarsi di alcuni rifiuti e oggetti inutili. Non ho riscontrato nessuna infiltrazione proveniente dall'intradosso del solaio, anche se in certi casi sono presenti tracce di umidità. Le finestre e portafinestre interne ed esterne sono funzionanti, mentre mancano alcune porte interne. I caratteri distributivi degli ambienti non sono conformi con gli standard abitativi, e si raccomanda di eseguire dei lavori di ristrutturazione e divisione degli ambienti secondo quanto previsto nel progetto presentato nel 2006, prot.11173 concessione edilizia n.171 del 28/03/2006, i cui elaborati progettuali sono stati approvati ed i lavori mai portati a termine nonostante sia presente una dichiarazione di inizio lavori da parte del proprietario.</p>		
Descrizione:	<p>Unità immobiliare del tipo "a schiera unifamiliare", articolata al solo piano terra, con larghezza monocellulare. Ubicato a Iglesias nel centro storico di antica e prima formazione (zona urbanistica A), facente parte in un tessuto urbano storico, caratterizzato da lotti allungati e corte (cavedio) posteriore. L'ingresso è lungo la via Fontana che risulta coincidente con la S.S. 126 in direzione per Fluminimaggiore. L'immobile risulta in posizione centrale lungo l'isolato urbano associato, e presenta caratteri costruttivi e distributivi uniformi ai fabbricati contigui, edificati nello stesso periodo storico. In vicinanza è presente un discreto parcheggio urbano a due piani, che compensa la mancanza degli stessi in ambito centro urbano. L'immobile classato in categoria A/5 (ultrapopolare), è composto da ingresso/soggiorno, camera da letto, bagno e locale di sgombero.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla figlia del debitore.		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.331,85

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Iglesias (SU) - Via Fontana n.28		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 951, Part. 16, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 69, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	101,27 mq
Stato conservativo:	L'immobile è collocato nel centro storico, edificato presumibilmente a fine "800, anche se la sua presenza catastale risale al Cabreo (1794). IL fabbricato in esame insieme a quello adiacente, appartenenti al medesimo proprietario, è stato ristrutturato nel 2006, anche se la documentazione tecnica depositata negli uffici tecnici Comunali fanno riferimento all'immobile ubicato al civico n.19. Nel complesso, presenta al piano primo e secondo, un sufficiente grado di finitura, e sufficienti condizioni di manutenzione. Lo stato di conservazione degli ambienti abitativi è sufficiente. Al piano sottotetto sono presenti una camera da letto, un'ampia cucina/pranzo ed un bagno, ma a causa delle altezze non regolari per via delle travi che reggono il tavolato di copertura e il non rispetto del rapporto aeroilluminante urbanistico, tali ambienti non possono essere usati per la specifica destinazione d'uso. A seguito di quanto descritto dallo scrivente, l'immobile attualmente è abitabile solamente al piano 1, mentre tutto il piano sottotetto, nonostante sia ben curato e ristrutturato, risulta come destinazione d'uso quella di locale di sgombero. Non ho riscontrato nessuna infiltrazione proveniente dall'intradosso del solaio di copertura, anche se in certi casi sono presenti tracce di umidità. Le finestre e portafinestre interne ed esterne sono funzionanti.		
Descrizione:	Unità immobiliare del tipo "a schiera unifamiliare" con larghezza monocellulare, si articola al piano primo e sottotetto. Ubicato a Iglesias nel centro storico di antica e prima formazione (zona urbanistica A), facente parte in un tessuto urbano storico, caratterizzato da lotti allungati e corte (cavedio) posteriore. L'ingresso è lungo la via Fontana che risulta coincidente con la S.S. 126 in direzione per Fluminimaggiore. L'immobile risulta in posizione centrale lungo l'isolato urbano associato, e presenta caratteri costruttivi e distributivi uniformi ai fabbricati contigui, edificati nello stesso periodo storico. In vicinanza è presente un discreto parcheggio urbano a due piani, che compensa la mancanza degli stessi in ambito centro urbano. L'immobile classato in categoria A/2 (civile abitazione), al piano primo è composto da salone/pranzo-cucina, camera da letto con bagno interno, ripostiglio; tutto il piano 2, a causa delle altezze non regolamentari per via delle travi che reggono il tavolato, e per il non rispetto del rapporto aeroilluminante della camera, risulta di fatto adibito a sottotetto, nonostante siano presenti una cucina/pranzo, camera da letto e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla moglie del debitore.		

