elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Liquidazioni giudiziali

Stralcio di perizia relativa ai beni immobili della liquidazione giudiziale n°52/2023 di "[redacted]" così identificati:

- **COMUNE DI IGLESIAS**

Lotto 7) Quota della piena proprietà del posto auto sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37 identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 22, cat. C/6 piano S-3, superficie catastale 13,00 mq, rendita 18,59 €;

Lotto 8) Quota della piena proprietà del posto auto sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37 identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 30, cat. C/6 piano S-3, superficie catastale 16,00 mq, rendita 18,59 €;

Lotto 9) Quota della piena proprietà del posto auto sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37 identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 107, cat. C/6 piano S-2, superficie catastale 13,00 mq, rendita 20,14 €;

Lotto 10) Quota della piena proprietà del posto auto sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37 identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 121, cat. C/6 piano S-3, superficie catastale 13,00 mq, rendita 20,14 €;

Lotto 11) Quota della piena proprietà del posto auto sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37 identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 124, cat. C/6 piano S-3, superficie catastale 14,00 mq, rendita 20,14 €;

PREMESSE

In data 06 giugno 2024 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, nata a Cagliari il 29/01/1971 con studio in Cagliari in Alziator n°15, C.F. MNTLBT71A69B354N iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3.911, consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, è stata incaricata dalla Curatrice nella liquidazione giudiziale Dott.ssa Cristina Bachis, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere ai seguenti quesiti:

affinché provveda a stimare il valore degli immobili di proprietà del debitore.

La sottoscritta, in data 25 marzo 2025 ha depositato consulenza tecnica relativa ai lotti :

Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile residenziale sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37

identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 60, cat. A/2 piano T-1 rendita 325,37 €; 1/82 della proprietà dell'alloggio del custode, censito in Catasto Fabbricati alla Sezione A, foglio 18, mappale 1000, sub. 72, z.c. 2, cat. A/2, classe 6, vani 3,5, rendita Euro 253,06.

***Lotto 2)** Quota della piena proprietà dell'immobile residenziale sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n°37 identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 64, cat. A/2 piano T-1 rendita 216,91 €; 1/82 della proprietà dell'alloggio del custode, censito in Catasto Fabbricati alla Sezione A, foglio 18, mappale 1000, sub. 72, z.c. 2, cat. A/2, classe 6, vani 3,5, rendita Euro 253,06.*

***Lotto 3)** Quota della piena proprietà dell'immobile residenziale sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 184, cat. A/2 piano S1-T-1 rendita 289,22 €; 1/82 della proprietà dell'alloggio del custode, censito in Catasto Fabbricati alla Sezione A, foglio 18, mappale 1000, sub. 72, z.c. 2, cat. A/2, classe 6, vani 3,5, rendita Euro 253,06.*

***Lotto 4)** Quota della piena proprietà dell'immobile residenziale sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 185, cat. A/2 piano S1-T-1 rendita 433,82 €; 1/82 della proprietà dell'alloggio del custode, censito in Catasto Fabbricati alla Sezione A, foglio 18, mappale 1000, sub. 72, z.c. 2, cat. A/2, classe 6, vani 3,5, rendita Euro 253,06.*

In Iglesias con accesso dalla Via Aquila:

Lotto 5) Quota di 2/9 della proprietà dell'immobile residenziale sito in Iglesias con accesso in Via Aquila 27 identificato al catasto fabbricati al Foglio 4 particella 742 (ex 352) sub 1, cat. A/2 piano T rendita 369,27 €.

Lotto 6) Quota di 2/9 della proprietà dell'immobile residenziale sito in Iglesias con accesso in Via Aquila 27 identificato al catasto fabbricati al Foglio 4 particella 742 (ex 352) sub 2, cat. A/2 piano P1 rendita 402,84 €.

Non era stato possibile stimare i posti auto individuati nella consistenza della perizia depositata in data 25/03/2025 in quanto non era stato concesso l'accesso alla autorimessa interdetta all'uso dai Vigili del Fuoco e chiusa a chiave con catena e lucchetto. La presente relazione integra la precedente con la stima dei parcheggi precedentemente non quotati nella frazione di Nebida.

Si specifica che risultano intestati al Sig. [redacted] anche le quote residue dei seguenti beni facenti parte del lotto edificabile di ottenimento della concessione edilizia iniziale per i Lotti in esame:

Lotto 12) Lotto composto da:

A. N.C.T. Foglio 118 particella 1065, ex 972 già ex 818, di mq 117 - per la quota di proprietà pari a 45/82
B. N.C.T. Foglio 118 particella 1066, ex 972 già ex 818, di mq 25 - per la quota di proprietà pari a 45/82
C. N.C.T. Foglio 118 particella 1067, ex 972 già ex 818, di mq 2.059 - per la quota di proprietà pari a 2/82
D. N.C.E.U. sez. A Foglio 18 particella 1000 sub 72 - per la quota di

proprietà pari a 1/82

E. N.C.T. Foglio 118 particella 976, ex 818, di mq 315 - per la quota di proprietà pari a 3/82

I beni di cui ai punti A e B rappresentano utilità del complesso edilizio cointestate a più condomini e non si ritiene di doverle stimare in quanto prive di valore economico.

La casa del custode e l'insieme dei terreni (Lettere da C ad E), fanno parte delle pertinenze del complesso immobiliare e non possono essere cedute separatamente dagli immobili di riferimento. Quanto elencato nel Lotto 12 rappresenta la quota residua rimanente in capo al Sig. [redacted] dopo l'avvenuta assegnazione delle quote spettanti a ciascun lotto.

Si consiglia di far acquisire il lotto 12 al Condominio.

Il lotto 12 verrà stimato considerando, per la casa del custode, il valore a metro quadro derivante dall'applicazione del metodo MCA ai lotti 1-4 della perizia principale ed attribuendo alle aree esterne la percentuale del 10% del valore unitario del mq commerciale, come è prassi per le are giardino.

Previo contatto telefonico con la Dott.ssa Cristina Bachis al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato prosieguo alle operazioni peritali, che sono continuate, con i necessari sopralluoghi sul posto svolti in data 17 aprile 2026, coadiuvata dal collaboratore della scrivente, Ing. Francesco Cancedda e p.ind.le Enrico Dessì.

Per quanto riguarda i restanti immobili di cui all'aggiornamento ipocatastale in allegato **(All.1)**, si effettuerà un successivo stralcio di perizia all'esito dei sopralluoghi e degli accessi agli atti.

Fatte queste premesse, in seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue:

CONSISTENZA IMMOBILIARE

La relazione ipocatastale allegata alla perizia principale del 2025, la quale si rimanda per una lettura completa per le servitù, i gravami etc, identificava, tra gli altri, i seguenti beni in Iglesias, frazione di Nebida:

- **Comune di Iglesias**
  - **A. N.C.E.U. sez. A Foglio 18 particella 1000 sub 22 – 30;**
  - **B. N.C.E.U. sez. A Foglio 18 particella 1000 sub 60 – 64 – 107– 121 – 124, ex sub 57 - per la quota di proprietà pari a 1/1**

Gli immobili sopraelencati sono stati edificati su aree N.C.T. site nel comune di Iglesias e di seguito elencati:

1. N.C.T. Foglio 118 particella 818 di mq 9.051
2. N.C.T. Foglio 118 particella 820 di mq 6.217
3. N.C.T. Foglio 118 particella 741 di mq 47.910
4. N.C.T. Foglio 118 particella 336 di mq 3.815

Provenienza

Atto di compravendita e appalto trascritto a Cagliari il 01/03/2010, reg. generale 6703 e reg. particolare 4358, notaio Enrico Ricetto rep. 38714/16992 del 17/02/2010.

A favore [redacted]

Contro [redacted] e più

- Immobili censiti nel catasto del comune di Iglesias:

N.C.T. Foglio 118 particella 818, ex 739 già ex 353, di mq 9.051

N.C.T. Foglio 118 particella 820, ex 340, di mq 6.217

N.C.T. Foglio 118 particella 741, ex 351, di mq 47.910

N.C.T. Foglio 118 particella 336 di mq 3.815

Atto di identificazione catastale trascritto a Cagliari il 10/06/2011, reg. generale 17575 e reg. particolare 12352, notaio Enrico Ricetto rep. 42130/19327 del 01/06/2011.

A favore [redacted]

Contro [redacted]

- Immobili censiti nel catasto del comune di Iglesias:

Oltre agli immobili pattuiti come da accordi, viene ceduta le quota delle aree comune pari a 18/82 dei seguenti mappali 972 – 976 – 985 – 977 – 336 e foglio 18 particella 1000 sub 72.

Catastale

Gli immobili di categoria A/2 sono intestati a:

- [redacted]

– per la piena proprietà

Le aree ai punti E-F-G-H-I sono intestate, tra gli altri, anche a:

- [redacted]

– quote indicate ai punti sopracitati.

Storico catastale:

Frazionamenti e variazioni:

- Tipo Mappale del 16/03/2010 Pratica n. CA0103784 in atti dal 16/03/2010 presentato il 15/03/2010 (n. 103784.2/2010)
- FRAZIONAMENTO del 16/03/2010 Pratica n. CA0103784 in atti dal 16/03/2010 presentato il 15/03/2010 (n. 103784.1/2010)
- FRAZIONAMENTO del 17/04/2008 Pratica n. CA0220144 in atti dal 17/04/2008 (n. 220144.1/2008)

1. **La particella 1000 di mq 8.352 comprende:**

Foglio118 Particella 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994 995, 996, 997, 998, 999;

derivati da:

2. **Particella 741 di mq 47.910 soppressa ha originato:**

Foglio 118 Particella 977 di mq 47.896 (in altri lotti)

Foglio 118 Particella 978 di mq 14 confluito nel mappale 993

3. **Particella 818 di mq 9051 soppressa ha originato:**

Foglio 118 Particella 968 di mq 2482 confluito nel 986

Foglio 118 Particella 969 di mq 549 confluito nel 987

Foglio 118 Particella 970 di mq 254 confluito nel 988

Foglio 118 Particella 971 di mq 280 confluito nel 989

Foglio 118 Particella 972 di mq 2368 (in altri mappali)

Foglio 118 Particella 973 di mq 2221 originato 990

Foglio 118 Particella 974 di mq 296 confluito nel 991

Foglio 118 Particella 975 di mq 286 confluito nel 992

Foglio 118 Particella 976 di mq 315 (invariato ma in altri mappali)

4. **Particella 820 di mq 6217 soppressa ha originato:**

Foglio 118 Particella 979 di mq 894 confluito nel 994

Foglio 118 Particella 980 di mq 407 confluito nel 995

Foglio 118 Particella 981 di mq 490 confluito nel 996

Foglio 118 Particella 982 di mq 142 confluito nel 997

Foglio 118 Particella 983 di mq 35 confluito nel 998

Foglio 118 Particella 984 di mq 2 confluito nel 999

Foglio 118 Particella 985 di mq 2 confluito nel 999

5. **Particella 336 di mq 3.815 categoria pascolo**

Gravami

- **Ipoteca volontaria iscritta a Cagliari il 08/11/2005, Reg. Generale 39891, Reg. Particolare 7465** del 03/11/2005 rep. 25698

A favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Contro: [redacted] e più

Debitore non datore [redacted]

- Immobili censiti nel catasto del comune di Iglesias:

N.C.T. Foglio 118 particella 739 – 741- 340 - per la quota di proprietà pari al 1/1

Capitale € 3.000.000,00 - Totale € 6.000.000,00

- **Ipoteca amministrativa iscritta a Cagliari il 09/03/2022, Reg. Generale 7210, Reg. Particolare 1083** del 07/03/2022 rep. 4359/2522

A favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Contro: [redacted]

- Immobili censiti nel catasto del comune di Iglesias:

(tra gli altri) N.C.E.U. sez. A Foglio 18 particella 1000 sub 64 – 184 – 60 – 185 – 22 – 30 - 107 – 121 – 124 per la quota di proprietà pari al 1/1

Capitale € 1.424.032,83 - Totale € 2.848.065,66

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Cagliari il 26/10/2023, Reg. Generale 26418, Reg. Particolare 34933** del 27/07/2023 rep. 67

A favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di [redacted]

Contro: [redacted]

Si segnala inoltre:

- (a Favore della liquidazione giudiziale) **Domanda giudiziale trascritta a Cagliari il 13/12/2024, Reg. Generale 41039, Reg. Particolare 31767** del 26/06/2024 rep. 4047

A favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di [redacted]

Contro: [redacted]

- Immobili censiti nel catasto del comune di Iglesias:

N.C.E.U. sez. A Foglio 18 particella 1000 sub 72 e sub 187-18-20-92-93-94-95-96-97-98-99-100

N.C.T. Foglio 118 particella 1067-976-977-985-336.

****

Si allega inoltre **(All. 1)** la relazione di Ispezione ipotecaria aggiornata al 25/03/2026.

- **Comune di Iglesias.**

1. **N.C.T. Foglio 703 particella 628 di mq 200**

- **Per la quota di proprietà pari a 1/1**

Provenienza

- **Atto di compravendita trascritto a Cagliari il 24/08/1993, Reg. Generale 19797 e Reg. Particolare 14120**, notaio Carlo De Magistris, rep. 36209/5149 del 06/08/1993

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Immobili censiti nel catasto del comune di Iglesias:

N.C.T. Foglio 703 particella 301 di mq 400

Gravami

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Cagliari il 26/10/2023, Reg. Generale 26418, Reg. Particolare 34933 del 27/07/2023 rep. 67**

A favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di [redacted]

Contro: [redacted]

Catastale

Immobile catastalmente intestato a:

Impresa di [redacted] 1 – quota 1/1.

Storia catastale: Particella 301 di mq 401: annotazione di FRAZIONAMENTO del 21/02/1995 in atti dal 21/02/1995 (n. 511094.1/1995) originati i mappali 627 di mq 201 (confluito nell'ente urbano del fabbricato sopra edificato) e **628 di mq 200**.

- **Comune di Iglesias.**

2. **N.C.T. Foglio 704 particella 141 di mq 470**
   - per la quota di proprietà pari a 2/9

3. **N.C.T. Foglio 702 particella 177 di mq 1.800**
   - per la quota di proprietà pari a 2/18

Provenienza.

- **Successione a** [redacted]**, trascritta a Cagliari il 06/02/1996, reg. generale 2878 e reg. particolare 2171, Ufficio del Registro rep. 18/608 del 22/03/1993.**

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Immobili censiti nel catasto del comune di Iglesias:

N.C.T. Foglio 704 particella 141 per la quota di proprietà pari a 1/1

N.C.T. Foglio 702 particella 177 per la quota di proprietà pari a 1/2

N.B.: Per quanto riguarda **l'accettazione di eredità, non trascritta,** di segnala una divisione trascritta il 09/03/1993 reg. particolare 3930, notaio Paolo Macciotta rep. 313232, nella quale gli eredi dividono dei terreni acquistati dai signori [redacted] e [redacted] per la quota della nuda proprietà.

Gli immobili caduti nella sopracitata divisione sono identificati al foglio 609 particelle 76 e 77 (attuali 208 e 209) del comune di Iglesias, a favore di [redacted] contro tutti gli eredi del signor [redacted]

In base a quanto esposto si rileva la potenziale configurabilità dell'accettazione tacita di eredità, con riserva di approfondimento legale.

Relativamente agli immobili intestati al Sig. [redacted] la sottoscritta rimane in attesa del parere del CTU in merito alla ricostruzione del ventennio della continuità delle trascrizioni in capo al de cuius.

Catasto.

Immobile catastalmente intestato a:

[redacted] - Proprietà per 1/2

[redacted] - Proprietà per 1/2

Gravami.

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Cagliari il 26/10/2023, Reg. Generale 34933, Reg. Particolare 26418 del 27/07/2023 rep. 67

A favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di [redacted]

Contro: [redacted]

- **Comune di Iglesias.**

4. **N.C.T. Foglio 703 particella 531 di mq 315**
   - per la piena proprietà

Provenienza.

- **Atto di compravendita trascritto a Cagliari il 15/02/2001, Reg. Generale 5430 e Reg. Particolare 3741, notaio Lamberto Corda, rep. 1062/1 del 05/02/2001.**

  A favore: [redacted]

  [redacted]

  Immobili censiti nel catasto del comune di Iglesias:

  N.C.T. Foglio 703 particella 531 di mq 315

  N.C.T. Foglio 703 particella 267 di mq 830

Gravami

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Cagliari il 26/10/2023, Reg. Generale 26418, Reg. Particolare 34933 del 27/07/2023 rep. 67**

A favore: Massa dei [redacted]

[redacted]

[redacted]

Catastale

Immobile catastalmente intestato a:

[redacted] – Proprietà per 1/1

Gravami.

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Cagliari il 26/10/2023, Reg. Generale 26418, Reg. Particolare 34933 del 27/07/2023 rep. 67**

A favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di [redacted]

Contro: [redacted]

Comune di Iglesias.

5. **N.C.E.U. SEZ. G Foglio 3 particella 696 sub 12, cat. F/1 di mq 439 - quota di proprietà del 1/1**

6. **N.C.T. Foglio 703 particella 253 di mq 320 (strade) - per la quota catastale di 1/7 della proprietà**

7. **N.C.E.U. SEZ. G Foglio 3 particella 696 sub 13 e sub 14, Beni comuni non censibili**

Provenienza.

- **Atto di compravendita trascritto a Cagliari il 19/06/2001, reg. generale 22418 e reg. particolare 16554, notaio Paolo Macciotta rep. 366370 del 05/06/2001**

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Immobili censiti nel catasto del comune di Iglesias:

N.C.T. Foglio 703 particella 673 di mq 1.494 e particella 676 di 9 mq - per la quota della piena proprietà.

N.C.T. Foglio 703 particella 253 di mq 320 - per la quota di 1/7 della proprietà

Catastale

Immobile catastalmente intestato a:

[redacted] – Proprietà per 1/1

- N.C.E.U. SEZ. G Foglio 3 particella 696 sub 12 a [redacted] per la piena proprietà

- N.C.T. Foglio 703 particella 253 di mq 320 a [redacted] per la quota catastale di 6/42 della proprietà

Gravami

- ***Ipoteca volontaria, non rinnovata, iscritta a Cagliari il 07/12/2001 Reg. Generale 49339, Reg. Particolare 5331 del 04/12/2001 rep. 369616***

  A favore: *Banco di Sardegna S.p.A.*

  Contro: [redacted]

  Immobili censiti nel catasto del comune di Iglesias:

  N.C.T. Foglio 703 particella 673 e 676 per la quota di proprietà pari al 1/1

  Capitale Lire 1.099.998.860 - Totale € 2.199.999.655

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Cagliari il 26/10/2023, Reg. Generale 26418, Reg. Particolare 34933 del 27/07/2023 rep. 67**

  A favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di [redacted]

OSSERVAZIONI

Per completezza espositiva, si richiamano le seguenti vendite già oggetto della precedente relazione:"

Comune di Iglesias.

8. **N.C.E.U. SEZ. G Foglio 4 particella 826 sub 3, cat. A/2 di vani 6,5 - quota di proprietà del 1/1**

- **Atto tra vivi – divisione e contro trascritta a Cagliari il 12/03/2021 - Registro Particolare 5486 Registro Generale 7374 Pubblico**

ufficiale RICETTO ENRICO Repertorio 60308/32869 del 09/03/2021

- Atto tra vivi - cessione a seguito di accordi di separazione trascritta a Cagliari il 10/01/2022 - Registro Particolare 253 Registro Generale 329

  Pubblico ufficiale Pavan Federico Repertorio 2440/1899 del 30/12/2021

- Annotazione n. 101 del 03/01/2025 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE).

Comune di Iglesias.

9. N.C.E.U. SEZ. A Foglio 18 particella 1000 sub 187 – 18 – 20 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 -98 – 99 - 100 – 101 – 72. N.C.T. Foglio 18 particelle 1067 – 976 – 977 – 985 – 336.
   - quota di proprietà del 1/1

- Compravendita trascritta a Cagliari il 02/03/2021 - Registro Particolare 4580 Registro Generale 6113 Pubblico ufficiale PAVAN FEDERICO Repertorio 1956/1522 del 18/02/2021

- Annotazione n. 102 del 03/01/2025 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E LORO DESCRIZIONE

I beni oggetto del presente stralcio di perizia sono così identificati e descritti, come riportato anche nell'allegato fotografico **(All. 2)**.

Nella frazione di Nebida si individuano pertanto i seguenti lotti:

Lotto 7) Quota della piena proprietà del posto auto sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37 identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 22, cat. C/6 piano S-3, superficie catastale 13,00 mq, rendita 18,59 €;

Lotto 8) Quota della piena proprietà del posto auto sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37 identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 30, cat. C/6 piano S-3, superficie catastale 16,00 mq, rendita 18,59 €;

Lotto 9) Quota della piena proprietà del posto auto sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37 identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 107, cat. C/6 piano S-2, superficie catastale 13,00 mq, rendita 20,14 €;

Lotto 10) Quota della piena proprietà del posto auto sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37 identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 121, cat. C/6 piano S-3, superficie catastale 13,00 mq, rendita 20,14 €;

Lotto 11) Quota della piena proprietà del posto auto sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37 identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 124, cat. C/6 piano S-3, superficie catastale 14,00 mq, rendita 20,14 €;

Di seguito la descrizione di ogni singolo lotto.

LOTTO 7

Lotto 7) Quota della piena proprietà del posto auto sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37 identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 22, cat. C/6 piano S-3, superficie catastale 13,00 mq, rendita 18,59 €;

Nella frazione di Nebida in Comune di Iglesias, nel proscenio tra la Laveria Lamarmora ed il Pan di Zucchero, sorge la lottizzazione Tanca Piras con accesso dalla Via S'Argiola 37.

La lottizzazione si compone di distinti blocchi di case a schiera, un Bar Pizzeria, piscina, aree libere, un parcheggio multipiano **(Foto da n°1 a n°32)** e strade interne pavimentate.

L'immobile individuato al subalterno n° 22 è ubicato nel parcheggio multipiano autorizzato con la pratica Suape n° 5588-2017 ed è sito al piano interrato, livello P-3 .

Il Parcheggio si sviluppa su tre piani sotto il livello stradale ed è accessibile da rampa carrabile o da ascensore e vano scala ubicato sul solaio di copertura della autorimessa **(Foto n°2-3)**.

Il piano P-1, come tutta la autorimessa, risulta non completato e con la sola presenza della parte strutturale ultimata. La rampa è priva di parapetto o guardrail **(Foto n°7-11)**.

Al livello P-1 è presente un locale pompe dedicato ai motori per la piscina **(Foto n°10)**. Il vano scala è privo di infissi mentre l'ascensore, anche se non visionato, è presente **(Foto n°8)**. Il piano risulta interessato

da infiltrazioni idriche provenienti dalla copertura che coincide con il lastrico solare sovrastante l'autorimessa **(Foto n°5-6-9).** L'altezza netta del piano è di 2,40 m mentre quella sotto trave di 2,20 m.

Il livello P-2, come tutta la autorimessa, risulta non completato e con la sola presenza della parte strutturale ultimata. La rampa è priva di parapetto o guardrail **(Foto n°20)**.

Il vano scala è privo di infissi mentre l'ascensore, anche se non visionato, è presente **(Foto n°14)**.

L'altezza netta è di 2,40 m mentre quella sotto trave di 2,20 m.

Il piano P-3, come tutta la autorimessa, risulta non completato e con la sola presenza della parte strutturale ultimata.

Il vano scala è privo di infissi mentre l'ascensore, anche se non visionato, è presente **(Foto n°24)**.

L'altezza netta è di 2,40 m mentre quella sotto trave di 2,20 m.

Dal piano P-3 si accede ad un vano, aperto su di un lato, attualmente utilizzato come deposito.

Il posto auto in oggetto, non delimitato fisicamente, ha dimensioni progettuali di 5,00 m di lunghezza e 2,5 m di larghezza **(Foto n°27)**.

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile è stata correttamente rilevata sul posto;

La superficie commerciale viene riportata come da schema grafico allegato **(All. 3)** ed è pari a **5,40 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale mq
SUBJECT Lotto 7 Sub 22 Via S'Argiola 37			
Piano P-3			
posto auto	13,50	0,40	5,40
		Totale	5,40

LOTTO 8

Lotto 8) Quota della piena proprietà del posto auto sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37 identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 30, cat. C/6 piano S-3, superficie catastale 16,00 mq, rendita 18,59 €;

Nella frazione di Nebida in Comune di Iglesias, nel proscenio tra la Laveria Lamarmora ed il Pan di Zucchero, sorge la lottizzazione Tanca Piras con accesso dalla Via S'Argiola 37.

La lottizzazione si compone di distinti blocchi di case a schiera, un Bar Pizzeria, piscina, aree libere, un parcheggio multipiano **(Foto da n°1 a n°32)** e strade interne pavimentate.

L'immobile individuato al subalterno n° 30 è ubicato nel parcheggio multipiano autorizzato con la pratica Suape n°5588-2017 ed è sito al piano interrato P-3 .

Il Parcheggio si sviluppa su tre piani sotto il livello stradale ed è accessibile da rampa carrabile o da ascensore e vano scala ubicato sul solaio di copertura della autorimessa **(Foto n°2-3)**.

Il piano P-1, come tutta la autorimessa, risulta non completato e con la sola presenza della parte strutturale ultimata. La rampa è priva di parapetto o guardrail **(Foto n°7-11)**.

Al piano P-1 è presente un locale pompe dedicato ai motori per la piscina **(Foto n°10).** Il vano scala è privo di infissi mentre l'ascensore, anche se non visionato, è presente **(Foto n°8).** Il piano risulta interessato da infiltrazioni idriche provenienti dalla copertura che coincide con il lastrico solare sovrastante l'autorimessa **(Foto n°5-6-9).** L'altezza netta del piano è di 2,40 m mentre quella sotto trave di 2,20 m.

Il piano P-2, come tutta la autorimessa, risulta non completato e con la sola presenza della parte strutturale ultimata. La rampa è priva di parapetto o guardrail **(Foto n°20)**.

Il vano scala è privo di infissi mentre l'ascensore, anche se non visionato, è presente **(Foto n°14).**

L'altezza netta è di 2,40 m mentre quella sotto trave di 2,20 m.

Il piano P-3, come tutta la autorimessa, risulta non completato e con la sola presenza della parte strutturale ultimata.

Il vano scala è privo di infissi mentre l'ascensore, anche se non visionato, è presente **(Foto n°24)**.

L'altezza netta è di 2,40 m mentre quella sotto trave di 2,20 m.

Dal piano P-3 si accede ad un vano, aperto su di un lato, attualmente utilizzato come deposito.

Il parcheggio, non delimitato fisicamente, ha dimensioni progettuali di 5,00 m di lunghezza e 2,5 m di larghezza **(Foto n°26)**.

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile è stata correttamente rilevata sul posto;

La superficie commerciale viene riporta nell'allegato grafico **(All. 3)**, è pari a **6,26 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
SUBJECT Lotto 8 Sub 30 Via S'Argiola 37			
Piano P-3			
posto auto	15,66	0,40	6,26
		Totale	**6,26**

LOTTO 9

Lotto 9) Quota della piena proprietà del posto auto sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37 identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 107, cat. C/6 piano S-2, superficie catastale 13,00 mq, rendita 20,14 €;

Nella frazione di Nebida in Comune di Iglesias, nel proscenio tra la Laveria Lamarmora ed il Pan di Zucchero, sorge la lottizzazione Tanca Piras con accesso dalla Via S'Argiola 37.

La lottizzazione si compone di distinti blocchi di case a schiera, un Bar Pizzeria, piscina, aree libere, un parcheggio multipiano **(Foto da n°1 a n°32)** e strade interne pavimentate.

L'immobile individuato al subalterno n° 107 è ubicato nel parcheggio multipiano autorizzato con la pratica Suape n°5588-2017 ed è sito al piano interrato -2 .

Il Parcheggio si sviluppa su tre piani sotto il livello stradale ed è accessibile da rampa carrabile o da ascensore e vano scala ubicato sul solaio di copertura della autorimessa **(Foto n°2-3)**.

Il piano P-1, come tutta la autorimessa, risulta non completato e con la sola presenza della parte strutturale ultimata. La rampa è priva di parapetto o guardrail **(Foto n°7-11)**.

Al piano P-1 è presente un locale pompe dedicato ai motori per la piscina **(Foto n°10).** Il vano scala è privo di infissi mentre l'ascensore, anche se non visionato, è presente **(Foto n°8).** Il piano risulta interessato da infiltrazioni idriche provenienti dalla copertura che coincide con il lastrico solare sovrastante l'autorimessa **(Foto n°5-6-9).** L'altezza netta del piano è di 2,40 m mentre quella sotto trave di 2,20 m.

Il piano P-2, come tutta la autorimessa, risulta non completato e con la sola presenza della parte strutturale ultimata. La rampa è priva di parapetto o guardrail **(Foto n°20)**.

Il vano scala è privo di infissi mentre l'ascensore, anche se non visionato, è presente **(Foto n°14).**

L'altezza netta è di 2,40 m mentre quella sotto trave di 2,20 m.

Il piano P-3, come tutta la autorimessa, risulta non completato e con la sola presenza della parte strutturale ultimata.

Il vano scala è privo di infissi mentre l'ascensore, anche se non visionato, è presente **(Foto n°24)**.

L'altezza netta è di 2,40 m mentre quella sotto trave di 2,20 m.

Dal piano P-3 si accede ad un vano, aperto su di un lato, attualmente utilizzato come deposito.

Il parcheggio, non delimitato fisicamente, **ubicato al piano P-2** ha dimensioni progettuali di 5,00 m di lunghezza e 2,5 m di larghezza **(Foto n°19)**.

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile è stata correttamente rilevata sul posto;

La superficie commerciale viene riporta nell'allegato grafico **(All. 3)**, è pari a **5,00 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
SUBJECT Lotto 9 Sub 107 Via S'Argiola 37			
Piano P-2			
posto auto	12,50	0,40	5,00
		Totale	**5,00**

LOTTO 10

Lotto 10) Quota della piena proprietà del posto auto sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37

identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 121, cat. C/6 piano S-3, superficie catastale 13,00 mq, rendita 20,14 €;

Nella frazione di Nebida in Comune di Iglesias, nel proscenio tra la Laveria Lamarmora ed il Pan di Zucchero, sorge la lottizzazione Tanca Piras con accesso dalla Via S'Argiola 37.

La lottizzazione si compone di distinti blocchi di case a schiera, un Bar Pizzeria, piscina, aree libere, un parcheggio multipiano **(Foto da n°1 a n°32)** e strade interne pavimentate.

L'immobile individuato al subalterno n°121 è ubicato nel parcheggio multipiano autorizzato con la pratica Suape n° 5588-2017 ed è sito al piano interrato P-3 .

Il Parcheggio si sviluppa su tre piani sotto il livello stradale ed è accessibile da rampa carrabile o da ascensore e vano scala ubicato sul solaio di copertura della autorimessa **(Foto n°2-3)**.

Il piano P-1, come tutta la autorimessa, risulta non completato e con la sola presenza della parte strutturale ultimata. La rampa è priva di parapetto o guardrail **(Foto n°7-11)**.

Al piano P-1 è presente un locale pompe dedicato ai motori per la piscina **(Foto n°10).** Il vano scala è privo di infissi mentre l'ascensore, anche se non visionato, è presente.**(Foto n°8).** Il piano risulta interessato da infiltrazioni idriche provenienti dalla copertura che coincide con il lastrico solare sovrastante l'autorimessa **(Foto n°5-6-9)**. L'altezza netta del piano è di 2,40 m mentre quella sotto trave di 2,20 m.

Il piano P-2, come tutta la autorimessa, risulta non completato e con la sola presenza della parte strutturale ultimata. La rampa è priva di parapetto o guardrail **(Foto n°20)**.

Il vano scala è privo di infissi mentre l'ascensore, anche se non visionato, è presente **(Foto n°14).**

L'altezza netta è di 2,40 m mentre quella sotto trave di 2,20 m.

Il piano P-3, come tutta la autorimessa, risulta non completato e con la sola presenza della parte strutturale ultimata.

Il vano scala è privo di infissi mentre l'ascensore, anche se non visionato, è presente **(Foto n°24)**.

L'altezza netta è di 2,40 m mentre quella sotto trave di 2,20 m.

Dal piano P-3 si accede ad un vano, aperto su di un lato, attualmente utilizzato come deposito.

Il parcheggio, non delimitato fisicamente, ha dimensioni progettuali di 5,00 m di lunghezza e 2,5 m di larghezza **(Foto n°25)**.

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile è stata correttamente rilevata sul posto;

La superficie commerciale viene riporta nell'allegato grafico **(All. 3),** è pari a **5,40 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
SUBJECT Lotto 10 Sub 121 Via S'Argiola 37			

Piano P-3			
posto auto	13,50	0,40	5,40
		Totale	**5,40**

LOTTO 11

Lotto 11) Quota della piena proprietà del posto auto sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37 identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 124, cat. C/6 piano S-3, superficie catastale 14,00 mq, rendita 20,14 €;

Nella frazione di Nebida in Comune di Iglesias, nel proscenio tra la Laveria Lamarmora ed il Pan di Zucchero, sorge la lottizzazione Tanca Piras con accesso dalla Via S'Argiola 37.

La lottizzazione si compone di distinti blocchi di case a schiera, un Bar Pizzeria, piscina, aree libere, un parcheggio multipiano **(Foto da n°1 a n°32)** e strade interne pavimentate.

L'immobile individuato al subalterno n° 124 è ubicato nel parcheggio multipiano autorizzato con la pratica Suape n° 5588-2017 ed è sito al piano interrato -3 .

Il Parcheggio si sviluppa su tre piani sotto il livello stradale ed è accessibile da rampa carrabile o da ascensore e vano scala ubicato sul solaio di copertura della autorimessa **(Foto n°2-3)**.

Il piano P-1, come tutta la autorimessa, risulta non completato e con la sola presenza della parte strutturale ultimata. La rampa è priva di parapetto o guardrail **(Foto n°7-11)**.

Al piano P-1 è presente un locale pompe dedicato ai motori per la piscina **(Foto n°10).** Il vano scala è privo di infissi mentre l'ascensore, anche se non visionato, è presente **(Foto n°8).** Il piano risulta interessato da infiltrazioni idriche provenienti dalla copertura che coincide con il lastrico solare sovrastante l'autorimessa **(Foto n°5-6-9)**. L'altezza netta del piano è di 2,40 m mentre quella sotto trave di 2,20 m.

Il piano P-2, come tutta la autorimessa, risulta non completato e con la sola presenza della parte strutturale ultimata. La rampa è priva di parapetto o guardrail **(Foto n°20)**.

Il vano scala è privo di infissi mentre l'ascensore, anche se non visionato, è presente **(Foto n°14).**

L'altezza netta è di 2,40 m mentre quella sotto trave di 2,20 m.

Il piano P-3, come tutta la autorimessa, risulta non completato e con la sola presenza della parte strutturale ultimata.

Il vano scala è privo di infissi mentre l'ascensore, anche se non visionato, è presente **(Foto n°24)**.

L'altezza netta è di 2,40 m mentre quella sotto trave di 2,20 m.

Dal piano P-3 si accede ad un vano, aperto su di un lato, attualmente utilizzato come deposito.

Il parcheggio, non delimitato fisicamente, ha dimensioni progettuali di 5,00 m di lunghezza e 2,5 m di larghezza **(Foto n°28)**.

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile è stata correttamente rilevata sul posto;

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773

La superficie commerciale viene riporta nell'allegato grafico **(All. 3)**, è pari a **5,80 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
SUBJECT Lotto 11 Sub 124 Via S'Argiola 37			
Piano P-3			
posto auto	14,50	0,40	5,80
		Totale	**5,80**

LOTTO 12

Lotto 12) Lotto composto da:

A. **N.C.T. Foglio 118 particella 1065, ex 972 già ex 818, di mq 117 - per la quota di proprietà pari a 45/82**
B. **N.C.T. Foglio 118 particella 1066, ex 972 già ex 818, di mq 25 - per la quota di proprietà pari a 45/82**
C. **N.C.T. Foglio 118 particella 1067, ex 972 già ex 818, di mq 2.059 - per la quota di proprietà pari a 2/82**
D. **N.C.E.U. sez. A Foglio 18 particella 1000 sub 72 - per la quota di proprietà pari a 1/82**
E. **N.C.T. Foglio 118 particella 976, ex 818, di mq 315 - per la quota di proprietà pari a 3/82**

Si faccia riferimento al regolamento condominiale **(All. 6)**.

Con riferimento ai rilievi allegati fotografici **(All. 2)** e grafici **(All. 7)**, la casa del custode è ubicata all'ingresso del complesso residenziale **(foto da n° 33 a n°44),**

L'immobile individuato al subalterno 72 è ubicato nel blocco F della concessione edilizia 57-2007 e si sviluppa su due piani piu un garage seminterrato.

Dalla strada condominiale di ingresso, tramite un cortile si accede ad una veranda al piano terra composta da unico ambiente con angolo cottura, antibagno e bagno. Tramite scala interna si accede al piano primo composto da una camera da letto ed un ripostiglio (progettualmente un bagno).

Le finiture esistenti sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: in mattonelle in gres 30 x 30 cm; le scale sono rivestite in granito;

RIVESTIMENTI: **bagni piano terra e primo:** piastrelle di gres 20 cm x 20 cm fino ad un'altezza di circa 1,00 m; **angolo cottura :** piastrelle di gres 10 cm x 10 cm fino ad un'altezza di circa 1,60 m. Lo stato di manutenzione è buono. Le rimanenti pareti sono intonacate e tinteggiate.

PARTIZIONI INTERNE: le partizioni interne sono in muratura intonacate e tinteggiate. Le partizioni interne del blocco bagni

sono in muratura intonacate e tinteggiate. Nei bagni, oltre il rivestimento in mattonelle sono intonacate e tinteggiate.

CONTROSOFFITTO: non presente;

INFISSI: **interni** in legno, **esterni**: in alluminio e vetro con camera e con persiane esterne in alluminio;

INFILTRAZIONI: non visionate

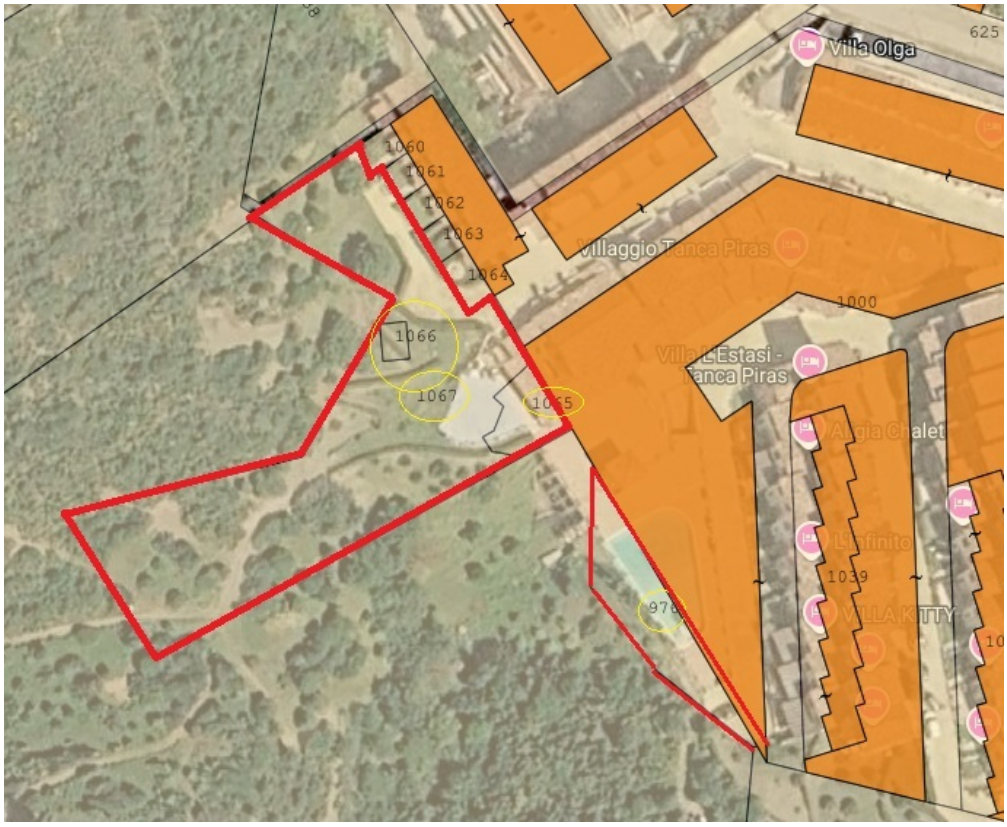
SANITARI: nel **bagno al piano terra** : vaso, bidet, lavabo e doccia con box; le rubinetterie sono a miscelatore, il tutto in buono stato di manutenzione .

COPERTURA: travi in legno con tavolato in legno e coppi anticati.

IMPIANTI: L'impianto elettrico è per la totalità realizzato sotto traccia; l'impianto di condizionamento è a pompa di calore relativamente al piano terra e primo. L'impianto idrico è completo**;** L'acqua calda sanitaria è assicurata da boyler**,** il tutto in buono stato di manutenzione.

Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Per quanto riguarda i terreni facenti parte del presente lotto, questi sono individuati nella planimetria di seguito riportata:



Questi terreni sono non edificabili, ubicati nella fascia dei 300 m dal mare ed in zona agricola E, parzialmente in zona F ed in zona H soggetti ai seguenti vincoli:

- Fascia di inedificabilità dei 300 m dal mare;
- Hg1 e RG1 secondo il PAI (rischio frana e rischio idraulico moderato);
- Parco Geominerario della Sardegna;
- Ambito di paesaggio n°07 del PPR (Bacino del Metallifero) Aree Minerarie dismesse;
- Macchie, dune ed aree umide;

- Sito di Interesse Nazionale SIN_SIGmin / S.I.N. di Sulcis - Iglesiente - Guspinese - Area mineraria.

La superficie complessiva delle particelle A e B (con quota spettante 45/82) è pari a 142 mq.

La superficie della particella C (quota 2/82) è pari a 2.059 mq

La superficie della particella E (quota 3/82) è di 115 mq.

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile di cui al sub 72 è stata correttamente rilevata sul posto.

La superficie del sub 72 viene riporta in **(All. 8)** ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Lotto 12 Sub 72 Via S'Argiola 37			
Piano Primo			
Abitazione civile	27,52	1,00	27,52
Piano Terra			
Abitazione civile	27,52	1,00	27,52
Loggiato-Veranda chiuse	19,78	0,80	15,83
Piano Seminterrato			
Garage Pilotis	47,30	0,30	14,19
		Totale	**85,06**
		Totale	**85,06**
Aree esterne			
Mappale 1065- 1066	142 mq	0	0

Mappale 1067	2.059 mq	0,1	205,90
Mappale 976	115 mq	0,1	11,50

Le planimetrie catastali sono riportate in allegato **(All. 9).**

INDIVIDUAZIONE DI DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE E DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI COMPIUTI.

Eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Iglesias per i lotti in esame sono state reperite alcune autorizzazioni/concessioni/pratiche Suape **(All. 4)** che hanno interessato l'intero lotto urbanistico interessato dalle seguenti titoli abilitativi:

- **Autorizzazione edilizia n° 169 del 20 ottobre 2003** ;
- **Concessione edilizia n° 276 del 31-12-2003**;
- **Concessione edilizia 37 del 07-04-2004**;
- **Concessione edilizia 57 del 17-05-2007**;
- **Concessione edilizia 49 del 02-07-2010** variante della 57-2007;
- **Autorizzazione edilizia n° 2 del 11 gennaio 2011**; (Non reperita presso il comune di Iglesias)
- **Autorizzazione edilizia n° 30 del 04 aprile 2012** (relativa al fabbricato D non oggetto di procedura);
- **Pratica suap 5588 del 10-09-2017 –** relativa all'impianto antincendio della autorimessa.

- **Pratica suap 6087 del 14-11-2017 –** relativa all'immobile sub alterno 62-Pratica archiviata.
- **Pratica suap 6089 del 14-11-2017 –** relativa all'immobile sub alterno 84-Pratica archiviata.
- **Pratica suap 6090 del 14-11-2017 –** relativa all'immobile sub alterno 89-Pratica archiviata.
- **Pratica suap 6092 del 14-11-2017 –** relativa all'immobile sub alterno 91-Pratica archiviata.
- **Pratica suap 6343 del 15-01-2018 –** relativa all'immobile sub alterno 84-Accertamento di conformità.
- **Pratica suap 6344 del 15-01-2018 –** relativa all'immobile sub alterno 89-Accertamento di conformità;
- **Pratica suap 6346 del 15-01-2018 –** relativa all'immobile sub alterno 184-Accertamento di conformità;
- **Pratica suap 6347 del 15-01-2018 –** relativa all'immobile sub alterno 185-Accertamento di conformità;
- **Pratica suap 6446 del 06-02-2018 –** relativa all'immobile sub alterno 84-Dichiarazione di agibilità;
- **Pratica suap 6447 del 06-02-2018 –** relativa all'immobile sub alterno 89-Dichiarazione di agibilità;
- **Pratica suap 6448 del 06-02-2018 –** relativa all'immobile sub alterno 184-Dichiarazione di agibilità;

- **Pratica suap 6449 del 06-02-2018** – relativa all'immobile sub alterno 185-Dichiarazione di agibilità;

Gli immobili non sono al momento dotati di agibilità.

I lotti di cui alla presente perizia ricadono in zona B2 ed in zona Hg1 ed Hg2 del PAI come da CDU allegato **(All. 4.1)**. Si riporta in allegato la pratica relativa all'autorimessa così come gli allegati della perizia principale le visione delle pratiche dell'intero complesso edilizio.

Da un confronto tra l'ultima pratica riscontrata per l'autorimessa **(All. 4.6)** e lo stato dei luoghi **(All. 3)** si rileva che vi sono le seguenti difformità:

1. Non è stata realizzata la vasca esterna antincendio,
2. Non è stata realizzata la scala esterna che dal piano P-1 collega al piano piscina;
3. Non sono presenti i percorsi esterni di evacuazione;
4. Non sono presenti gli impianti antincendio citati in relazione.

Per la regolarizzazione e l'ottenimento della agibilità è necessario il completamento di quanto riportato nel provvedimento unico e nelle tavole e relazioni allegate **(All. 4.4)**.

Di seguito si stimano sommariamente le opere di completamento al fine di avere un importo di massima dell'intervento per il conseguente calcolo del valore dei posti auto.

Come da relazione tecnica **(All. 4.4)** l'autorimessa si articola su tre piani interrati con un totale di 56 posti auto dove al piano P-1 sono ubicati n°18 posti auto, al P-2 n°18 posti auto e al piano P-3 n°20 posti auto.

La superficie totale della auto rimessa è pari a 2.096,63 mq con una superficie di parcamente di 22,5 mq. Il parcheggio medio ha misure di 5,00 m di lunghezza e 2,50 di larghezza.

Per una autorimessa di tali dimensioni si stima:

IMPIANTO ELETTRICO

- **Illuminazione e Forza Motrice**: **€ 40.000,00**
  - Include corpi illuminanti stagni a LED (IP65).
  - Linee dorsali in canaline metalliche o tubazioni resistenti.
  - Quadri elettrici di piano e quadro generale (QGBT).
- **Impianto di Emergenza e Segnaletica: 12.000,00 €.**
  - Lampade di emergenza e cartellonistica luminosa/fotoluminescente.
- **Rilevazione Fumi e Calore: 18.000,00 €.**
  - Include Centralina indirizzabile e sensori ottici/termovelocimetrici
- **Semaforistica e Gestione Accessi: 8.000,00 €.**
  - Per la gestione del flusso veicolare tra i piani.

- Totali impianti elettrici = **78.000,00 €**

IMPIANTO IDRICO

➢ **Impianto Sprinkler: 90.000,00 €.**

- Include stazione di controllo, testine e tubazioni (circa 35-45 €/mq).

➢ **Impianto a Manichette (Idranti): 25.000,00 €.**

- Include cassette UNI 45, tubazioni dedicate e attacchi motopompa.

➢ **Riserva Idrica e Gruppo Pompa: 40.000,00 €.**

- Fondamentale per garantire pressione e portata costante.
- Totali impianti idrici = **155.000,00 €**

IMPIANTO SEFFC (Sistemi di Evacuazione Forzata di Fumo e Calore)

➢ **Ventilatori e Componenti Meccaniche € 40.000,00**

- Estrattori F400/120: Ventilatori certificati per resistere a 400°C per 120 minuti.
- Ventilatori di Immissione: Necessari per il reintegro dell'aria (fondamentale nei piani -2 e -3).
- Serrande Tagliafuoco e Serrande SEFFC: Certificate per il controllo dei fumi

➢ **Canalizzazioni Certificate € 55.000,00**

- Condotte E600/120: Devono essere certificate per il passaggio di fumi caldi.
- Sostegni e Staffaggio: Devono resistere alle alte temperature senza cedere.

➢ **Quadro Elettrico e Logica di Controllo € 25.000,00**

- Inverter e Quadri di Potenza: Per la gestione della velocità.
- Alimentazione di Sicurezza: Gruppi di continuità o soccorritori per garantire il funzionamento in caso di blackout.
- Integrazione con IRAI: Collegamento obbligatorio con l'impianto di rilevazione fumi.
- Totali impianti SEFFC = **120.000,00 €**

FINITURE E SEGNALETICA

➢ **Segnaletica Orizzontale e Verticale: 7.000 €.**

- Verniciatura posti auto, numerazione e cartelli stradali interni

OPERE EDILI VARIE

➢ **Percorsi evacuazione esterni: 5.000,00 €.**

➢ **Scala esterna in acciaio; 8.000,00 €**

➢ **Impermeabilizzazione e ripristini: 15.000,00 €**

- Totali opere edili = **28.000,00 €**

ONERI TECNICI E COLLAUDI

- **5% collaudi e oneri tecnici di 388.000,00 = 19.400,00 €**

COSTI TOTALI

Totale generale = 407.400,00 € oltre iva di legge

Considerando la presenza di 56 posti auto il costo a posto auto, iva esclusa, per rendere conforme lo stato dei luoghi a quanto assentito sarà;

Costo a posto auto 407.400,00/56 =**7.275,00 €**

Per quanto riguarda il Lotto n° 12, casa del custode, l'ultima progettazione approvata è la CE in variante n°49/2010 **(All. 8).**

Rispetto allo stato assentito si osserva rispondenza, a meno di lievi variazioni metriche rientranti nella tolleranza edilizia e lievi modifiche interne al piano primo sulla destinazione d'uso di un ambiente per mancata realizzazione di un bagno.

Si specifica che la sottoscritta non ha presentato alcuna pratica presso edilizia lo sportello SUAPE del Comune di Iglesias, pertanto tutte le considerazioni sopra riportate sulla regolarizzazione sono fatte salve quanto indicato dal Comune e dagli Enti preposti in sede di presentazione delle pratiche di regolarizzazione.

Si indica che tutti gli oneri per la regolarizzazione della progettazione antincendio saranno noti solo dopo la presentazione della pratica presso gli uffici preposti e pertanto non attualmente quantificabili con certezza.

CONFORMITA' CATASTALE

1. **Lotto 7 subalterno 22**

   Lo stato di fatto **(All. 3)** risulta conforme allo stato catastale **(All. 5)**

2. **Lotto 8 subalterno 30**

   Lo stato di fatto **(All. 3)** risulta conforme allo stato catastale **(All. 1)**

3. **Lotto 9 subalterno 107**

   Lo stato di fatto **(All. 3)** risulta difforme dallo stato catastale **(All. 1)** per i seguenti motivi:

   - Il posto auto non risulta in aderenza alla muratura;
   - E' necessario la presentazione di una nuova planimetria catastale;
   - È necessario la presentazione di una pratica Docfa per la variazione anche della rendita catastale che non risulta coerente con l'attuale stato di fatto;
   - Il costo per la variazione catastale ammonta a **500,00 €**

4. **Lotto 10 subalterno 121**

   Lo stato di fatto **(All. 3)** risulta conforme allo stato catastale **(All. 1).**

5. **Lotto 11 subalterno 124**

   Lo stato di fatto **(All. 3)** risulta conforme allo stato catastale **(All. 1).**

6. Lotto 12 subalterno 72

La planimetria catastale è rispondente allo stato di progetto ed allo stato di fatto a meno della mancata realizzazione del bagno al primo piano **(All. 9)**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

CRITERI E METODI DI STIMA

Criterio e metodo di stima adottato

Il valore attuale dell'immobile è determinato dal valore di mercato del bene al netto dei costi necessari per regolarizzare urbanisticamente l'immobile.

Lo scopo di tale valutazione è quello di determinare il Valore di mercato così definito:

"Il Valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza, e senza alcuna costrizione.

Nella pratica corrente si ricorre spesso al procedimento di stima sintetico di tipo monoparametrico, basato sull'impiego di un solo parametro (principalmente il mq) preso come termine di paragone, che viene messo in un rapporto di proporzionalità diretta con il Valore di mercato cercato.

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773

L'utilizzo di tale metodo è spesso dettato dalla carenza di informazioni sulle compravendite immobiliari, pertanto al Valore che si ricava spesso in base all'esperienza del perito, vengono apportate delle modifiche attraverso l'impiego di parametri correttivi che però hanno la caratteristica di essere del tutto arbitrari.

Dato che lo scopo della stima è quello di fornire dei valori che siano il più possibile scevri da valutazioni soggettive, si applica il procedimento di stima internazionale "International Valuation Standard" a noi più utile, che è il ***market approach*** (metodo del confronto di mercato).

Al contrario della stima monoparametrica il market approach prende in considerazione più caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti, etc.), consentendo una stima meno soggetta a scelte arbitrarie del perito.

Per eseguire la stima con il market approach si individuano delle unità immobiliari da utilizzare come comparabili simili per tipologia, localizzazione, e vetustà. Una volta individuati i comparabili si compila una tabella nella quale vengono inseriti i dati relativi ai comparabili stessi e all'immobile oggetto della stima, si procede quindi al calcolo del prezzo marginale della data del contratto, della superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche. Noti questi dati è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile. Il Valore di mercato cercato si otterrà dalla media dei valori di mercato corretti.

La scelta dei comparabili è effettuata cercando nel mercato immobiliare,

reali compravendite avvenute nei dodici mesi precedenti la stima o qualora non fossero a disposizioni compravendite similare, nei due anni precedenti la stima. La ricerca per il lotto 1-2-3-4-5-6 è stata estesa fino a 36 mesi.

Seguendo il metodo sopra descritto si sono ottenuti i seguenti valori per i lotti esaminati con la perizia depositata in data 25/03/2025.

Lotto 1

Valore commerciale = 135.000,00 €

Superficie Commerciale = 73,49 mq

Valore commerciale a mq = **1.837,06** €/mq

Lotto2

Valore commerciale = 132.000,00 €

Superficie Commerciale = 66,28 mq

Valore commerciale a mq = **1.991,52** €/mq

Lotto3

Valore commerciale = 156.000,00 €

Superficie Commerciale = 112,77 mq

Valore commerciale a mq = **1.383,35** €/mq

Lotto4

Valore commerciale = 168.500,00 €

Superficie Commerciale = 134,35 mq

Valore commerciale a mq = **1.248,65** €/mq

Mediando i quattro valori commerciali a metro quadro ottenuti si avrà:

= 1.837,06 €/mq + **1.991,52** €/mq + **1.383,35** €/mq + **1.248,65** €/mq =6.460,58/4 =**1.615,15** €/mq

Questo valore medio verrà preso in considerazione quale valore a metro quadrato da moltiplicare per la superficie commerciale per ottenere il valore commerciale del singolo lotto.

Lotto 7) Quota della piena proprietà del posto auto sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37 identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 22, cat. C/6 piano S-3, superficie catastale 13,00 mq, rendita 18,59 €;

Valore immobile = 1.615,15 €/mq x 5,40 mq comm = **8.721,81 €**
A tale valore va sottratto il valore ottenuto per il completamento dei posti auto ed eventuali variazioni catastali.

Valore di mercato immobile = 8.721,81 € - 7.275,00 € = **1.446,81 €**

Si arrotonda a: **$V_{comm.}$ = 1.450,00 €**

Lotto 8) Quota della piena proprietà del posto auto sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37 identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 30, cat. C/6 piano S-3, superficie catastale 16,00 mq, rendita 18,59 €;

Valore immobile = 1.615,15 €/mq x 6,26 mq comm = **10.110,84 €**

A tale valore va sottratto il valore ottenuto per il completamento dei posti auto ed eventuali variazioni catastali.

Valore di mercato immobile = 10.110,84 € - 7.275,00 € = **2.835,84 €**

Si arrotonda a: **$V_{comm.}$ = 2.800,00 €**

Lotto 9) Quota della piena proprietà del posto auto sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37 identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 107, cat. C/6 piano S-2, superficie catastale 13,00 mq, rendita 20,14 €;

Valore immobile = 1.615,15 €/mq x 5,00 mq comm = **8.075,75 €**

A tale valore va sottratto il valore ottenuto per il completamento dei posti auto ed eventuali variazioni catastali.

Valore di mercato immobile = 8.075,75 € - 7.275,00 € -500,00 = **300,75 €**

Si arrotonda a: **$V_{comm.}$ = 300,00 €**

Lotto 10) Quota della piena proprietà del posto auto sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37 identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 121, cat. C/6 piano S-3, superficie catastale 13,00 mq, rendita 20,14 €;

Valore immobile = 1.615,15 €/mq x 5,40 mq comm = **8.721,81 €**

A tale valore va sottratto il valore ottenuto per il completamento dei posti auto ed eventuali variazioni catastali.

Valore di mercato immobile = 8.721,81 € - 7.275,00 € = **1.446,81 €**

Si arrotonda a: **$V_{comm.}$ = 1.450,00 €**

Lotto 11) Quota della piena proprietà del posto auto sito in Iglesias frazione di Nebida con accesso in Via S'Argiola n° 37 identificato al catasto fabbricati al Foglio 18 particella 1000 sub 124, cat. C/6 piano S-3, superficie catastale 14,00 mq, rendita 20,14 €;

Valore immobile = 1.615,15 €/mq x 5,80 mq comm = **9.367,87 €**

A tale valore va sottratto il valore ottenuto per il completamento dei posti auto ed eventuali variazioni catastali.

Valore di mercato immobile = 9.367,87 € - 7.275,00 € = **2.092,87 €**

Si arrotonda a: **$V_{comm.}$ = 2.100,00 €.**

Lotto 12) ***Lotto composto da:***

A. **N.C.T. Foglio 118 particella 1065, ex 972 già ex 818, di mq 117 - per la quota di proprietà pari a 45/82**
B. **N.C.T. Foglio 118 particella 1066, ex 972 già ex 818, di mq 25 - per la quota di proprietà pari a 45/82**
C. **N.C.T. Foglio 118 particella 1067, ex 972 già ex 818, di mq 2.059 - per la quota di proprietà pari a 2/82**
D. **N.C.E.U. sez. A Foglio 18 particella 1000 sub 72 - per la quota di proprietà pari a 1/82**
E. **N.C.T. Foglio 118 particella 976, ex 818, di mq 315 - per la quota di proprietà pari a 3/82**

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773

Superficie commerciale ragguagliata

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
D. Lotto 12 Sub 72 Via S'Argiola 37			
Piano Primo			
Abitazione civile	27,52	1,00	27,52
Piano Terra			
Abitazione civile	27,52	1,00	27,52
Loggiato-Veranda chiuse	19,78	0,80	15,83
Piano Seminterrato			
Garage Pilotis	47,30	0,30	14,19
		Totale	85,06
Aree esterne			
A – B Mappale 1065- 1066	142 mq	0	0
C .Mappale 1067	2.059 mq	0,1	205,90
F. Mappale 976	115 mq	0,1	11,50

I beni di cui ai **punti A e B** , come spiegato nella perizia principale, sono utilities a servizio del condominio e non si ritiene abbiano un valore economico.

Il bene C, mappale 1067, ha un valore pari a:

Valore immobile C (part 1067) = 1.615,15 €/mq x 205,90 mq comm = **332.559,38 €**

Il valore della quota pari a 2/82 è pari a

Valore immobile C quota 2/82 mappale 1067= 8.111,20 €

Si arrotonda a: $V_{comm.\ quota\ 2/82\ mappale\ 1067}$ **= 8.100,00 €.**

Il **bene D, mappale 1000 sub 72** ha un valore complessivo pari a:

Valore immobile D (sub 72) = 1.615,15 €/mq x 85,06 mq comm = **137.384,66 €**

Il valore della quota pari a 1/82 è pari a

Valore immobile D quota 1/82 sub 72 = 1.675,42 €

Si arrotonda a: $V_{comm.\ quota\ 1/82\ sub\ 72}$ **= 1.700,00 €.**

Il **bene E, mappale 976** ha un valore complessivo pari a:

Valore immobile E (part 976) = 1.615,15 €/mq x 11,50 mq comm = **18.574,22 €**

Il valore della quota pari a 3/82 è pari a

Valore immobile E quota 3/82 mappale 976= 679,54 €

Si arrotonda a: $V_{comm.\ quota\ 3/82\ mappale\ 976}$ **= 680,00 €.**

CONCLUSIONI

Il valore degli immobili del debitore come indicati nel verbale di incarico in data 15-07-2026 ammontano a:

Liquidazione Mainas 52-2023				
Lotto	Località	Identificativo catastale	quota proprietà	importo €
Lotto 7	Nebida	Foglio 118 mappale 1000 sub 22	1/1	1.450,00
Lotto 8	Nebida	Foglio 118 mappale 1000 sub 30	1/1	2.800,00
Lotto 9	Nebida	Foglio 118 mappale 1000 sub 107	1/1	300,00
Lotto 10	Nebida	Foglio 118 mappale 1000 sub 121	1/1	1.450,00

Lotto 11	Nebida	Foglio 118 mappale 1000 sub 124	1/1	**2 100,00**
Lotto 12				
	Nebida	Foglio 118 mappale 1065	45/82	**0,00**
	Nebida	Foglio 118 mappale 1066	45/82	**0,00**
	Nebida	Foglio 118 mappale 1067	2/82	**8.100,00**
	Nebida	Foglio 118 mappale 1000 sub 72	1/82	**1.700,00**
	Nebida	Foglio 118 mappale 976	3/82	**680,00**

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a parziale evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 15 luglio 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI

