



# TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tocco Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 658/2012 del R.G.E.

promossa da

**BANCA DI PIACENZA SOC. COOP. PER AZIONI**

*Codice fiscale: 00144060332*

contro

Codice fiscale:

Via

Nato a

Codice fiscale

Nato a

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: TOCCO CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ed63203ad95453ad290b176aa86fe8



## INCARICO

In data 10/10/2014, il sottoscritto Ing. Tocco Cristina, con studio in Via Vespucci 12 - 09034 - Villasor (CA), email cristina.tocco@tiscali.it, PEC cristina.tocco@ingpec.eu, Tel. 328 8375657, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Luchi Enzo presso il Tribunale di Cagliari.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** - Villetta ubicata a Arbus (VS) - Via Puntepaù 53
- **Bene 2** - Terreno ubicato a Arbus (VS) - strada vicinale Cannamenda

## PRECISAZIONI

### **BENE 1 - VILLETTA UBICATA A ARBUS (VS) - VIA PUNTEPAU 53**

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme alla descrizione attuale del bene. La documentazione agli atti appare completa. Esiste inoltre la congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento ossia i sig. [REDACTED]

### **BENE 2 - TERRENO UBICATO A ARBUS (VS) - STRADA VICINALE CANNAMENDA**

La documentazione agli atti appare completa. Nel fascicolo è incluso anche il certificato notarile. Sulla base di questa documentazione e delle ulteriori ricerche effettuate si deduce la congruenza tra il soggetto pignorato e il titolare dei diritti reali del bene pignorato ossia la sig. [REDACTED]

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE 1 - VILLETTA UBICATA A ARBUS (VS) - VIA PUNTEPAU 53**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1990	[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/2 [REDACTED]	assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notario Massimo Clarkson	19/01/1990	25521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR CAGLIARI	11/01/1991	1408	1165
		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.

**BENE 2 - TERRENO UBICATO A ARBUS (VS) - STRADA VICINALE CANNAMENDA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/1975 al 03/04/1976	[redacted] (usufrutto per 1/3), [redacted] (proprietà per 1/6), [redacted] (proprietà per 1/6), [redacted] (proprietà per 1/6), [redacted] (proprietà per 1/6), [redacted] (proprietà per 1/6), [redacted] (proprietà per 1/6)	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/09/1975	422	52
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di sanluri	21/01/1976	1196	1058
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/1976 al 21/07/2006	[redacted] (proprietà), [redacted] (usufrutto per 1/3)	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Fioris	03/04/1976	509	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di sanluri	23/04/1976	5923	6744
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2006 al 08/04/2015	[redacted] (proprietà per 1/1)	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/07/2006	22	755
		Trascrizione			



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Sanluri	31/05/2007	21988	14422
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 al ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### **BENE 1 - VILLETTA UBICATA A ARBUS (VS) - VIA PUNTEPAU 53**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 20/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Piacenza il 20/11/2009  
Reg. gen. 37648 - Reg. part. 6959  
Importo: € 29.500,00  
A favore di società cooperativa di garanzia fra commercianti  
Contro [REDACTED]

##### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 05/11/2012  
Reg. gen. 28945 - Reg. part. 22898  
A favore di BANCA DI PIACENZA SOC. COOP. PERAZIONI  
Contro [REDACTED]

#### **BENE 2 - TERRENO UBICATO A ARBUS (VS) - STRADA VICINALE CANNAMENDA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 20/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Piacenza il 20/11/2009  
Reg. gen. 37648 - Reg. part. 6959  
Importo: € 29.500,00  
A favore di società cooperativa di garanzia fra commercianti  
Contro [REDACTED]

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 05/11/2012  
Reg. gen. 28945 - Reg. part. 22898  
A favore di BANCA DI PIACENZA SOC. COOP. PERAZIONI  
Contro [REDACTED]

## DESCRIZIONE

### **BENE 1 - VILLETTA UBICATA A ARBUS (VS) - VIA PUNTEPAU 53**

L'immobile è una casa unifamiliare di tipo a schiera. La costruzione, posta nella parte centrale del lotto, con un piccolo cortile sia sul fronte che sul retro, è composta da un piano seminterrato e da due piani fuori terra. L'immobile è dotato di un accesso pedonale e uno carraio sul fronte anteriore (Via Puntepau) e di un accesso carraio sul lato posteriore (Vico I Puntepau). Costruttivamente la struttura risulta in cemento armato con tamponature in laterizio e con solai intermedi e di copertura in laterocemento. Le finiture esterne sono con intonaco e tinteggiatura per le pareti e con tegole per la copertura; le finiture interne sono di buona fattura con pavimenti in piastrelle monocottura. Attraverso una rampa carrabile e una rampa di scale posta sul cortile anteriore si accede al seminterrato composto da un garage (18.00 mq) e un locale di sgombero (31.15). Da quest'ultimo ambiente si accede al cortile posteriore. Tutto il seminterrato risulta completamente rifinito con pavimento in piastrelle, intonacato e tinteggiato.

Attraverso una rampa di scale e un piccolo terrazzino (3.20 mq) si accede al piano terra dell'abitazione. Tale piano è costituito da un ingresso (3.85 mq), un soggiorno (19.65 mq), un disimpegno (4.20 mq) una cucina (12.20 mq), un bagno (5.10 mq) e un ripostiglio (2.75 mq). Attraverso una scala interna si arriva al piano primo. Questo piano è composto da una camera matrimoniale (16.00 mq), due camere singole (10.25 mq e 9.20 mq), un disimpegno (7.35 mq) e un bagno (5.75 mq). La superficie abitabile (calpestabile) è complessivamente pari a 96.30 mq.

### **BENE 2 - TERRENO UBICATO A ARBUS (VS) - STRADA VICINALE CANNAMENDA**

L'immobile in oggetto si trova in regione Cannamenda ad ovest del centro abitato di Arbus da cui distano 0.5 km, e si raggiungono percorrendo la S.S. 126 e imboccando la strada vicinale Cannamenda.

Il terreno oggetto della perizia è un lotto della superficie complessiva di 1735 mq formato da due mappali censiti al catasto terreni del Comune di Arbus al F.712 mappali 311 (ha 00.09.35) e 313 (ha 00.08.00). Esso ha una forma pressoché rettangolare con accesso sulla strada vicinale Cannamenda.

Attualmente i due mappali sono accorpati e sono difficilmente divisibili in due lotti in quanto il mappale 313 è accessibile direttamente da un cancello posto sulla strada vicinale Cannamenda mentre il mappale 311 è un lotto intercluso e di conseguenza per accedervi bisognerebbe attraversare il lotto





313. Il lotto è coltivato in parte a seminativo e in parte a orto. Sono presenti delle tettoie fatiscenti in eternit per ricovero attrezzi.

## CONFINI

### BENE 1 - VILLETTA UBICATA A ARBUS (VS) - VIA PUNTEPAU 53

L'immobile confina con la Via Puntepau a nord-est, con il Vico I Puntepau a sud-ovest e con altre proprietà private a nord-ovest e sud-est.

### BENE 2 - TERRENO UBICATO A ARBUS (VS) - STRADA VICINALE CANNAMENDA

Il lotto F. 712 mapp. 311 confina con la strada vicinale Cannamenda a nord-est, col mappale 312 a nord-ovest, col mappale 311 a sud-est della stessa proprietà e con il quale attualmente è accorpato, coi mappali 62 e 63 a sud-est.

## CONSISTENZA

### BENE 1 - VILLETTA UBICATA A ARBUS (VS) - VIA PUNTEPAU 53

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	21,60 mq	0,20	4,32 mq	2,40 m	Seminterrato
Cantina	31,15 mq	34,60 mq	0,20	6,92 mq	2,40 m	Seminterrato
Abitazione	47,75 mq	48,55 mq	1,00	48,55 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	48,55 mq	55,10 mq	1,00	55,10 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	5,75 mq	6,95 mq	0,25	1,74 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	5,85 mq	6,95 mq	0,25	1,74 mq	0,00 m	Primo
Cortile	139,32 mq	139,32 mq	0,18	25,08 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				144,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE 2 - TERRENO UBICATO A ARBUS (VS) - STRADA VICINALE CANNAMENDA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1735,00 mq	1735,00 mq	1,00	1735,00 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	1735,00 mq
Incidenza condominiale:	0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:	1735,00 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CONDIZIONI

### BENE 1 - VILLETTA UBICATA A ARBUS (VS) - VIA PUNTEPAU 53

All'atto del sopralluogo avvenuto in data 06/03/2015 gli immobili erano occupati dai sig.ri [redacted] e [redacted] debitori pignorati. La richiesta di verifica dell'esistenza di contratti registrati inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Sanluri in data 20/01/2015 ha portato ad una risposta negativa pertanto non risultano in essere contratti di locazione (come da certificato allegato del 03 febbraio 2015).

### BENE 2 - TERRENO UBICATO A ARBUS (VS) - STRADA VICINALE CANNAMENDA

Il terreno è coltivato dalla proprietà. La richiesta di verifica dell'esistenza di contratti registrati inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Sanluri in data 20/01/2015 ha portato ad una risposta negativa, pertanto non risultano in essere contratti registrati (come da certificato del 03/02/2015).

## PARTI COMUNI

### BENE 1 - VILLETTA UBICATA A ARBUS (VS) - VIA PUNTEPAU 53

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

## DATI CATASTALI

### BENE 1 - VILLETTA UBICATA A ARBUS (VS) - VIA PUNTEPAU 53

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffiato
G	7	728		1	A2	4	7,5		484,18	T-1-2	

Corrispondenza catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi tranne che per il piano pilotis il quale è stato chiuso senza autorizzazione con murature e vetrate.

La planimetria catastale non coincide con il progetto approvato, pertanto prima di procedere alla variazione catastale è necessario chiedere un accertamento di conformità al Comune di Arbus per la chiusura del piano pilotis.

## BENE 2 - TERRENO UBICATO A ARBUS (VS) - STRADA VICINALE CANNAMENDA

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
712	313				Seminativo	1	00.08.00	2,48	1,24	
712	311				Pascolo	3	00.09.35	0,48	0,24	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE 1 - VILLETTA UBICATA A ARBUS (VS) - VIA PUNTEPAU 53

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/1990 al 06/12/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 728, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 484,18 Piano T-1-2
Dal 06/12/1990 al 05/08/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. G, Fg. 7, Part. 728, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 484,18 Piano T-1-2
Dal 05/08/2002 al 08/04/2015	[REDACTED] proprietà in regime comunione dei beni)	Catasto Fabbricati Sez. G, Fg. 7, Part. 728, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 484,18 Piano T-1-2

### BENE 2 - TERRENO UBICATO A ARBUS (VS) - STRADA VICINALE CANNAMENDA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 21/07/2006	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 712, Part. 313

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

8

Firmato Da: TOCCO CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seriali: ed637203ad95d53ed200b176aa896e8





	[REDACTED] (usufrutto per 1/3)	Qualità Seminativo CL1 Superficie (ha are ca) 00.08.00 Reddito agrario € 1,24
Dal 21/07/2006 al 08/04/2015	[REDACTED] 21/12/1947 (proprietà per 1/1)	Catasto Terreni Fg. 712, Part. 313 Qualità Seminativo CL1 Superficie (ha are ca) 00.08.00 Reddito agrario € 1,24
Dal 14/05/1985 al 21/07/2006	[REDACTED] (usufrutto per 1/3)	Catasto Terreni Fg. 712, Part. 311 Qualità Pascolo CL3 Superficie (ha are ca) 00.09.35 Reddito agrario € 24,00
Dal 21/07/2006 al 08/04/2015	[REDACTED] proprietà per 1/1)	Catasto Terreni Fg. 712, Part. 311 Qualità Pascolo CL3 Superficie (ha are ca) 00.09.35 Reddito agrario € 24,00

I diritti catastali corrispondono a quelli reali, ossia per entrambi la proprietà è della sig. [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE 1 - VILLETTA UBICATA A ARBUS (VS) - VIA PUNTEPAU 53**

Il Comune di Arbus è attualmente dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC).

L'immobile in oggetto ricade nello strumento urbanistico vigente "sottozona C1" definito come zona di espansione pianificata con piano di lottizzazione attuato o in corso di attuazione.

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Arbus si è trovato che l'immobile fa parte del progetto approvato con concessione edilizia n. 58/86 del 21/03/1986 e successiva concessione edilizia in variante in corso d'opera n. 51/87 del 17/03/1987 per un complesso edilizio di 14 alloggi abitativi di edilizia agevolata-convenzionata presentato dalla cooperativa edilizia "Villaggio Florito".

Pertanto l'utilizzazione dell'edificio è conforme con quanto previsto per la zona nel PUC vigente ossia abitativa.

### **BENE 2 - TERRENO UBICATO A ARBUS (VS) - STRADA VICINALE CANNAMENDA**

In data 05/02/2015 è stato richiesto al Comune di Arbus il certificato di destinazione urbanistica per il lotto in questione. Esso è stato rilasciato il 06/03/2015. Da tale certificato si evince che il terreno distinto in catasto al F. 12 mappali 311 e 313 ricade in zona "E" (Agricola), sottozona E2, "aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione composizione e localizzazione dei terreni" del vigente P.R.G. adeguato al P.T.P. n. 10. Ricade altresì in aree agroforestali del PPR, nel perimetro del Parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna, in aree dell'organizzazione mineraria (disciplinate dall'art. 58 delle NTA del PPR) ed in zona Hg2 "aree di pericolosità media da frana" del PAI.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE 1 - VILLETTA UBICATA A ARBUS (VS) - VIA PUNTEPAU 53**

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

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Arbus si è riscontrato quanto segue.

La costruzione in oggetto fa parte di un progetto più ampio che prevede la realizzazione di n. 14 alloggi abitativi di edilizia agevolata - convenzionata. Tale progetto è stato approvato con concessione edilizia n. 58/86 del 21/03/1986.

A tale progetto segue una richiesta di variante in corso d'opera, approvata con concessione di variante n. 51/87 del 17/03/1987. Si tratta di 14 immobili, suddivisi in tre corpi, con abitazioni a schiera o binate ciascuna con cortile anteriore e posteriore. La concessione era stata richiesta dalla Cooperativa Edilizia a.r.l. [REDACTED].

L'immobile oggetto di perizia è il lotto n. 10 del corpo B al centro della schiera.

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

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

In seguito ad un attento esame dello stato attuale dei luoghi, confrontato con il progetto approvato di cui alla C.E. in variante n. 51/87 del 17/03/1987, emerge un'unica difformità: al piano seminterrato è stato chiuso con delle vetrate e delle murature il pilotis che in progetto doveva essere aperto per ricavarne un locale multifunzionale con forno a legna.

Per tale difformità risulta depositata in data 15/06/1993 presso il Comune di Arbus una richiesta di concessione fatta dal sig. [REDACTED] dove si richiedeva tale chiusura. Tale richiesta venne però sospesa in attesa di integrazioni che non vennero mai presentate. Pertanto poiché tale chiusura è stata comunque realizzata senza il rilascio del titolo autorizzativo, bisognerebbe procedere con la richiesta di una concessione edilizia in accertamento di conformità.

L'aggiudicatario dovrà incaricare un tecnico per ottenere la concessione in accertamento di conformità e dovrà sostenere una spesa di circa € 3.500,00, complessiva di spese tecniche e oneri di concessione.

### **BENE 2 - TERRENO UBICATO A ARBUS (VS) - STRADA VICINALE CANNAMENDA**

Il terreno è utilizzato a scopo agricolo e non vi è alcuna costruzione tranne che una tettoia fatiscente realizzata con tronchi e copertura in eternit priva di autorizzazione edilizia. Tale struttura non



necessita comunque di nessuna autorizzazione in quanto trattasi di una copertura malandata, realizzata senza alcun criterio costruttivo che andrebbe bonificata.

Dalla ricerca fatta presso il Comune di Arbus si è appurato che non vi è alcuna richiesta di concessione edilizia in essere in tale terreno.

Durante il sopralluogo eseguito in data 06/03/2015 si è appurato che il terreno è coltivato e pertanto usato per attività agricola familiare come previsto per la zona E in cui esso ricade. Per quanto riguarda la tettoia presente essa è priva di titolo abilitativo e andrebbe demolita in quanto provvisoria e fatiscente previa bonifica dell'amianto presente.

Il costo per la bonifica di tale tettoia ammonta presumibilmente a € 1200,00 comprensivo del piano di lavoro da trasmettere all'USL competente, del costo per lo smaltimento dell'eternit presso discarica autorizzata, e per i lavori di rimozione delle strutture.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE 1 - VILLETTA UBICATA A ARBUS (VS) - VIA PUNTEPAU 53**

Dal punto di vista tecnico esecutivo la costruzione è stata realizzata in base alla relazione tecnica allegata alla concessione edilizia n. 51/87 del 17/03/87 ed al sopralluogo effettuato in data 06/03/2015 con i seguenti criteri e caratteristiche:

- Fondazioni isolate a plinti;
- Struttura in elevazione con telai in CA
- Tamponature in mattoni laterizi
- Tramezzi in laterizi forati;
- Solaio infrapiano di tipo misto in laterizi e travetti;
- Solaio di copertura sempre del tipo misto;
- Manto di copertura con tegole in cotto;
- Intonaci sia esterni sia interni del tipo frattazzato civile tinteggiati;
- Pavimenti esterni in clinker o similari, pavimenti interni in piastrelle monocottura;
- Rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina in ceramica maiolicata;
- Infissi esterni in legno;
- Porte interne in legno;
- Pitture interne di tipo lavabile;
- Scala in cls;
- Riscaldamento autonomo con termosifoni;
- Camino a legna in cucina.



L'immobile ha una superficie utile abitabile pari a 96.30 mq con altezza interna utile pari a 2.70 m con posto auto in garage al piano seminterrato avente superficie pari a 18.00 mq e una altezza utile di 2.40 m. Sempre al piano seminterrato si trova un locale di sgombero di 31.15 mq con altezza utile pari a 2.40 m. Sul fronte anteriore oltre alla rampa di accesso al garage è presente un piccolo cortile, sul fronte posteriore abbiamo un cortile attrezzato con barbecue.

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni di conservazione.

## **BENE 2 - TERRENO UBICATO A ARBUS (VS) - STRADA VICINALE CANNAMENDA**

I due mappali contigui hanno una giacitura in media pendenza uno in contro pendenza all'altro e sono parte del compluvio tra due emergenze collinari. La superficie agricola utilizzata si può quantificare al 50%. I terreni sono coltivati in parte ad orto e in parte ad uliveto e alberi da frutto. Sul Mappale 313 è presente una tettoia fatiscente realizzata con tronchi e copertura in Eternit.

## **TITOLARITÀ**

### **BENE 1 - VILLETTA UBICATA A ARBUS (VS) - VIA PUNTEPAU 53**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED]  
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

### **BENE 2 - TERRENO UBICATO A ARBUS (VS) - STRADA VICINALE CANNAMENDA**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
Nato a [REDACTED]

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE 1 - VILLETTA UBICATA A ARBUS (VS) - VIA PUNTEPAU 53**

L'immobile, al momento del sopralluogo avvenuto in data 6/3/2015, risulta abitato dai coniugi pignorati sig. [REDACTED] e sig. [REDACTED]. Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate di Sanluri non risultano contratti di locazione in essere.

### **BENE 2 - TERRENO UBICATO A ARBUS (VS) - STRADA VICINALE CANNAMENDA**

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] proprietaria debitrice pignorata e dal suo coniuge sig. [REDACTED] anch'esso debitore pignorato.

Il bene è coltivato dalla proprietaria e dal coniuge.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE 1 - VILLETTA UBICATA A ARBUS (VS) - VIA PUNTEPAU 53**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## PATTI

### **BENE 1 - VILLETTA UBICATA A ARBUS (VS) - VIA PUNTEPAU 53**

L'immobile risulta occupato da entrambi i coniugi che risultano entrambi debitori pignorati. Non risultano contratti di locazione in essere.

### **BENE 2 - TERRENO UBICATO A ARBUS (VS) - STRADA VICINALE CANNAMENDA**

Il terreno risulta coltivato dalla proprietaria; non risultano contratti di locazione in essere.

## SERVITÙ

### **BENE 1 - VILLETTA UBICATA A ARBUS (VS) - VIA PUNTEPAU 53**

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





## BENE 2 - TERRENO UBICATO A ARBUS (VS) - STRADA VICINALE CANNAMENDA

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



### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

#### LOTTO 1

• **Bene 1 - Villetta ubicata a Arbus (VS) - Via Puntepau 53**

L'immobile è una casa unifamiliare di tipo a schiera. La costruzione, posta nella parte centrale del lotto, con un piccolo cortile sia sul fronte che sul retro, è composta da un piano seminterrato e da due piani fuori terra. L'immobile è dotato di un accesso pedonale e uno carraio sul fronte anteriore (Via Puntepau) e di un accesso carraio sul lato posteriore (Vico I Puntepau). Costruttivamente la struttura risulta in cemento armato con tamponature in laterizio e con solai intermedi e di copertura in laterocemento. Le finiture esterne sono con intonaco e tinteggiatura per le pareti e con tegole per la copertura; le finiture interne sono di buona fattura con pavimenti in piastrelle monocottura. Attraverso una rampa carrabile e una rampa di scale posta sul cortile anteriore si accede al seminterrato composto da un garage (18.00 mq) e un locale di sgombero (31.15). Da quest'ultimo ambiente si accede al cortile posteriore. Tutto il seminterrato risulta completamente rifinito con pavimento in piastrelle, intonacato e tinteggiato. Attraverso una rampa di scale e un piccolo terrazzino (3.20 mq) si accede al piano terra dell'abitazione. Tale piano è costituito da un ingresso (3.85 mq), un soggiorno (19.65 mq), un disimpegno (4.20 mq) una cucina (12.20 mq), un bagno (5.10 mq) e un ripostiglio (2.75 mq). Attraverso una scala interna si arriva al piano primo. Questo piano è composto da una camera matrimoniale (16.00 mq), due camere singole (10.25 mq e 9.20 mq), un disimpegno (7.35 mq) e un bagno (5.75 mq). La superficie abitabile (calpestabile) è complessivamente pari a 96.30 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 728, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 122.612,50 Per regolarizzare la regolarità edilizia dell'immobile l'aggiudicatario dovrà incaricare un tecnico per ottenere la concessione edilizia in accertamento di conformità e dovrà sostenere una spesa di circa € 3.500,00 complessiva di spese tecniche e oneri di concessione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 1 - Villetta Arbus (VS) - Via Puntepau 53	144,25 mq	850,00 €/mq	€ 122.612,50	100,00	€ 122.612,50
Totale lotto:					€ 122.612,50

#### LOTTO 2



- **Bene 2 - Terreno ubicato a Arbus (VS) - strada vicinale Cannamenda**

L'immobile in oggetto si trova in regione Cannamenda ad ovest del centro abitato di Arbus da cui distano 0.5 km, e si raggiungono percorrendo la S.S. 126 e imboccando la strada vicinale Cannamenda. Il terreno oggetto della perizia è un lotto della superficie complessiva di 1735 mq formato da due mappali censiti al catasto terreni del Comune di Arbus al F.712 mappali 311 (ha 00.09.35) e 313 (ha 00.08.00). Esso ha una forma pressoché rettangolare con accesso sulla strada vicinale Cannamenda. Attualmente i due mappali sono accorpati e sono difficilmente divisibili in due lotti in quanto il mappale 313 è accessibile direttamente da un cancello posto sulla strada vicinale Cannamenda mentre il mappale 311 è un lotto intercluso e di conseguenza per accedervi bisognerebbe attraversare il lotto 313. Il lotto è coltivato in parte a seminativo e in parte a orto. Sono presenti delle tettoie fatiscenti in eternit per ricovero attrezzi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 712, Part. 313, Qualità Seminativo - Fg. 712, Part. 311, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 2.949,50

Il costo per la bonifica della tettoia ammonta presumibilmente a € 1200,00 comprensivo del piano di lavoro da trasmettere all'USL competente, del costo per lo smaltimento dell'eternit presso discarica autorizzata, e per i lavori di demolizione. Il prezzo è stato determinato in base al valore dei terreni agricoli esistenti nella zona tenendo conto del fatto che sono presenti nel lotto in oggetto degli alberi da frutto e di ulivo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 2 - Terreno Arbus (VS) - strada vicinale Cannamenda	1735,00 mq	17,00 €/mq	€ 2.949,50	100,00	€ 2.949,50
				Totale lotto:	€ 2.949,50

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

Villasor, li 19/05/2015

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Foto - 1\_documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2\_certificato notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3\_atto di pignoramento



- ✓ N° 1 Altri allegati - 4\_verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5\_certificazione contratti registrati
- ✓ N° 2 Altri allegati - 6\_estratto quotazioni immobiliari
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 7\_visure catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 8\_planimetria catastale lotto 1
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 9\_estratto di mappa catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10\_stalcio del PUC
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 11\_concessione edilizia
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - 12\_progetto approvato
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13\_piante situazione attuale (lotto 1)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - 14\_certificato destinazione urbanistica lotto 2
- ✓ N° 2 Ortofoto - 15\_stralcio aerofotometrico

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

