

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI  
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



**RELAZIONE PERITALE**

Procedura esecutiva iscritta al **n.766/2011** del Ruolo Generale delle Espropriazioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Cagliari, promossa da:

BHW BAUSPARKASSE AG (CREDITORE PIGNORANTE)

contro

**[REDACTED]** (DEBITORE)

*Il Giudice dell'esecuzione*

*Ill.mo Dott. Enzo Luchi*

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

*Dott. Ing. Barbara Argiolas*



**SOMMARIO**

Premessa.....	pag.4
1 Completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.....	pag.8
1.1 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.8
1.2 Atto di provenienza ultraventennale.....	pag.10
1.3 Acquisti mortis eausa .....	pag.10
2 Descrizione dell'immobile.....	pag.10
2.1 Localizzazione e individuazione dell'immobile .....	pag.10
2.2 Consistenza e descrizione delle caratteristiche interne ed esterne .....	pag.10
2.3 Dati identificativi eatastali .....	pag.14
2.4 Diritto .....	pag.14
3 Conformità delle identificazioni immobiliari.....	pag.15
4 Aggiornamenti catastali.....	pag.15
5 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.....	pag.15
6 Conformità urbanistica.....	pag.16
6.1 Iter-autorizzatorio.....	pag.16
7 Modalità di vendita ( formazione dei lotti di vendita ).....	pag.17
8 Quota del diritto di proprietà assoggettata alla procedura esecutiva ed eventuale divisione in natura .....	pag.18
9 Possesso dell'immobile.....	pag.18
10 Provvedimento di assegnazione della casa coniugale.....	pag.18
11 Vineoli esistenti sul bene pignorato.....	pag.18
11.1 Vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o	

di indivisibilità .....	pag.18
11.2 Vincoli e oneri di natura condominiale .....	pag.18
12 Vincoli demaniali c usi eivici.....	pag.19
13 Valutazione dell' immobile.....	pag.19
13.1 Criterio di stima utilizzato.....	pag.19
13.2 Valutazione economica .....	pag.19
ALLEGATO A - CERTIFICATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SULL'IMMOBILE .....	pag.21
ALLEGATO B - VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE .....	pag.23
ALLEGATO C - PIANTA DELL'UNITA' ABITATIVA.....	pag.27
ALLEGATO D - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE.....	pag.30
ALLEGATO E - AEROFOTOGRAMMETRIA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA INSERITO L'IMMOBILE.....	pag.38
ALLEGATO F - STRALCIO DEL P.U.C.....	pag.39
ALLEGATO G - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag.40
ALLEGATO H - VINCOLI ESISTENTI.....	pag.43
ALLEGATO I - CONFORMITA' URBANISTICA.....	pag.44
ALLEGATO L - NOTA DELL'UFFICIO STATO CIVILE DEL COMUNE DI ARBUS.....	pag.57
ALLEGATO M - POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	pag.58
ALLEGATO N - VERBALE D' ACCESSO.....	pag.59

## PREMESSA

La sottoscritta Ing. Barbara Argiolas, uata a Cagliari il 18/02/1980 e residente in Cagliari in Via Santa Maria Chiara n.131, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 6458, nell'udienza del 22/02/2013 veniva nominata dal Giudice Dott. Enzo Luehi, quale consulente tecnico per il Tribunale di Cagliari nel procedimento di esecuzione immobiliare n.766/2011 promosso da Bhw Bausparkasse Ag. contro il Sig. ██████████

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidatele, la sottoscritta prestava giuramento di rito e la S.V. Ill.mo provvedeva a informarla sulla natura dell'incarico qui di seguito espresso:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili, per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali

- pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);
3. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
  4. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
  5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
  6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art 46 del D.L.vo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
  7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del

Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli i lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini cd alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi ricasteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
12. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

I sopraelencati quesiti riguardano un fabbricato per civile abitazione, prospettante sulla Via Cavour angolo via Dante, censito al Catasto dei Fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Cagliari, Comune di Arbus alla Sezione G, Foglio 20, mappale 109, Via Dante n.e. 11, piano T-1, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 1, consistenza vani 3,5, rendita catastale € 101,23; eosì come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RISPOSTA AI QUESITI**

**1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2°  
COMMA C.P.C.**

Dall'esame della documentazione presente agli atti è stato accertato la completezza della stessa.

**1.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.**

Secondo quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Dr. Michele Manente datata 29 dicembre 2011 e in base alle verifiche effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari (vedasi allegato A), si riporta qui di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) relative all'immobile oggetto del procedimento.

***TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI***

➤ Atto giudiziario di compravendita (n. repertorio 17715/5679)

Pubblico Ufficiale: Floris Sergio, con sede in Guspini (CA)

Trascrizione del 13 aprile 1987 al registro generale n. 8430 e registro particolare n. 6173

a favore del Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

- la Sig.ra [REDACTED]

- la Sig.ra [REDACTED]

- il Sig. [REDACTED]

- la Sig.ra [REDACTED]

- il Sig. [REDACTED]

gravante sull' immobile ubicato in Arbus (CA) via Dante, distinto al N.C.E.U. alla Sez.G, fg.

20 mappale 109;



> Atto giudiziario di compravendita (n. repertorio 55302/18243)

Pubblico Ufficiale: Floris Sergio, con sede in Guspini (CA)

Trascrizione del 14 luglio 2004 al registro generale n. 25755 e registro particolare n. 18009

a favore del Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

contro il Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

e la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

gravante sull' immobile ubicato in Arbus (CA) via Dante, distinto al N.C.E.U. alla Sez.G, fg. 20 mappale 109;

> Atto giudiziario consistente in atto di pignoramento di immobili del 18 uovembre 2011 (n. repertorio 757/2011)

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Sanluri (CA)

Trascrizione del 18 novembre 2011 al registro generale n. 34321 e registro particolare n. 24602

a favore della BHW BAUSPARKASSE AG con sede in Germania – C.F. 01666200215

contro il Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

gravante sull' immobile ubicato in Arbus (CA) via Dante, distinto al N.C.E.U. alla Sez.G, fg. 20 mappale 109.

#### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

> Ipoteca volontaria a garanzia di un finanziamento di € 75.000,00

dependente da atto uotatile pubblico del 29 maggio 2006 – notaio in Quartu Sant'Elcna Dr.ssa Anna Grilletti (n. repertorio 18426)

iscrizione del 29 maggio 2006 al registro generale n. 23354 e registro particolare n. 3812

a favore dell'istituto di credito BHW Bausparkasse con sede in Bolzano– C.F. 01666200215  
contro il Sig. [REDACTED]  
gravante sull'immobile costituito da un abitazione ubicata in Arbus in Via Dante n.11  
distinta al N.C.E.U. alla Sez.G fg. 20 mapp. 109.

## **1.2 ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

Nel fascicolo è presente la documentazione ipo-catastale del Notaio Dr. Michele Manente, dalla quale si evince che sussiste la continuità nelle trascrizioni dell'ultimo ventennio.

## **1.3 ACQUISTI MORTIS CAUSA**

Nessun acquisto mortis causa risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari alla data del 22 agosto 2013.

## **2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **2.1 Localizzazione e individuazione dell'immobile**

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento consiste in un fabbricato per civile abitazione ubicato nel comune di Arbus della provincia del Medio Campidano. L'edificio si trova nella via Cavour, e fa angolo con la via Dante. L'accesso pedonale è contrassegnato dal numero civico 43 della via Cavour, mentre l'accesso carrabile avviene dalla via Dante senza numero civico.

La via Cavour è una strada secondaria del centro urbano, che confluisce sulla via Dante, tratto cittadino della SS 126. Il trasporto pubblico cittadino e i collegamenti con le varie zone del sud Sardegna sono assicurati dall'ARST. I servizi e le attività commerciali si trovano a poca distanza.

### **2.2 Consistenza e descrizione delle caratteristiche interne ed esterne**

Il fabbricato è ubicato nella via Cavour, strada con forte pendenza in discesa verso la

via Dante. Si eleva su tre livelli di cui uno seminterrato, uno terra e un piano primo, prospetta sulla via Cavour in parte con distacco, sulla via Dante, e per il restante lato con altra proprietà (vedasi foto 1 e 2).

Dal numero civico 43 della via Cavour si giunge, ad un area cortilizia non pavimentata (vedasi foto 3), così come i gradini d'accesso al piano terra si presentano senza alcun rivestimento. L'area è delimitata dal cancello d'ingresso e da una recinzione con ringhiera e muro in calcestruzzo prospiciente la via Cavour (vedasi foto 3).

Esternamente i prospetti appaiono semplicemente intonacati e presentano un sufficiente stato di manutenzione (vedasi foto n. 1 e 2).

Dal cortile si può accedere all'immobile tramite un portoncino in legno con pannello intarsiato (vedasi foto n. 4).

Secondo quanto meglio descritto nell'elaborato grafico (vedasi allegato C), l'unità abitativa è costituita al piano terra da un ingresso – soggiorno e angolo cottura (vedasi foto n. 5, 6 e 7). Il piano terra è collegato con il piano primo tramite una scala in cemento armato con parapetto in metallo, mentre le pedate e le alzate sono rivestite in granito (vedasi foto n. 9). Nel piano terra è stato inoltre previsto un collegamento verticale con il piano seminterrato, probabilmente tramite scala a chiocciola, che alla data del sopralluogo si presentava come vuoto di forma circolare racchiuso da tramezzi con accesso tramite porta ad anta unica cieca (vedasi foto n.7 e 15).

Il soggiorno - cucina comunica con un balcone nel quale è stato ricavato un piccolo servizio, arredato con un lavabo e un wc entrambi in vetrochina (vedasi foto n.8). La porta d'accesso al servizio è in pvc color legno.

Il piano primo è costituito da un disimpegno che collega un bagno (vedasi foto n.12), una camera da letto matrimoniale (vedasi foto n.13) e uno studio (vedasi foto n.10), quest'ultimo comunicante con un balcone (vedasi foto n.11).

Nella tabella appresso è riportata l'articolazione dell'unità immobiliare con la superficie utile di ciascun vano al netto della murature esterne e dei tramezzi. La definizione degli ambienti costituenti l'unità immobiliare e degli spazi esterni con le relative dimensioni

---

fauno riferimento alla pianta di rilievo allegata alla presente perizia, redatta dal CTU sulla base delle misurazioni effettuate in data 29 maggio 2013 (vedasi allegato C).

#### Calcolo superficie utile

Destinazione	Superficie netta (mq)
Ingresso - soggiorno - angolo cottura	36,31
Disimpegno	3,74
Camera letto matrimoniale	18,00
Studio	14,20
Bagno	7,28
<b>Totale superficie utile</b>	<b>79,53</b>

#### Calcolo superficie spazi accessori (non residenziale)

Destinazione	Superficie netta (mq)
a) Balcone piano terra	3,27
b) Balcone piano primo	2,39
c) Garage	48,94
d) Cortile	4,88
<b>Totale superficie non residenziale</b>	<b>59,48</b>

#### Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Superficie netta (mq)
a) Balcone piano terra	3,27
b) Balcone piano primo	2,39
c) Garage	48,94
d) Cortile	4,88
e) Superficie tramezzi e tamponature	29,17
<b>Sup. commerciale = Sup. utile + [(a + b) x 0,25] + [c x 0,30] + [d x 0,10] + e</b>	<b>125,28</b>

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 125,28 mq.

La copertura si presenta a falde inelinate con struttura portante in legno a vista (vedasi foto n.13). L'altezza interna del piano terra è pari a 2,70 m, mentre quella del piano primo ha un'altezza interna media pari a 3,40 m circa.

L'immobile presenta struttura in muratura portante, i tramezzi sono in muratura intonacati al civile e tinteggiati.

Nei'angolo cottura il muro è rivestito con piastrelle fino ad una certa altezza, oltre la quale è tinteggiato.

Il pavimento, uniforme in tutta l'unità, è costituito da piastrelle in gres. Il battiscopa è anch'esso in gres.

Le porte interne sono in legno tamburato ad anta unica cieca, così come anche gli infissi esterni sono in legno. Tutte le finestre sono dotate di persiane con lamelle oscuranti.

Il bagno del piano primo è arredato con un lavabo a colonna, un bidet, un wc e una vasca, tutti in vetrochina con rubinetteria in ottone cromato.

Sono presenti l'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico del tipo sotto traccia.

L'unità immobiliare è dotata di una unica unità di climatizzazione, e non è dotata di impianto di riscaldamento.

Le condizioni interne dell'immobile sono discrete.

Dalla via Dante si accede, tramite una serranda avvolgibile, al piano seminterrato destinato ad uso garage (vedasi foto n.2). Le pareti interne così come l'intradosso del solaio non sono intonacate. Il pavimento è in cemento(vedasi foto n.14).

L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione e ampliamento nel 2005. L'intervento riguardava l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione del piano terra, consistente nella demolizione e ricostruzione con i nuovi allineamenti autorizzati dall'Ufficio Tecnico Comunale e realizzazione di un piano seminterrato e un piano primo.

Alla data del sopralluogo le pareti dello studio al piano primo, presentavano tracce di umidità e di distacco della tinteggiatura lungo il muro perimetrale confinante con la palazzina contigua, in aderenza (vedasi foto n.10). Probabilmente le giunzioni nel punto d'intersezione fra le tegole del tetto e la struttura muraria non essendo state isolate adeguatamente hanno portato ad evidenti infiltrazioni d'acqua visibili anche ad occhio nudo (vedasi foto n.11). Si sono inoltre riscontrate tracce di umidità anche nell'intradosso del balcone prospiciente la via Cavour, la presenza di umidità probabilmente può essere determinata da un difetto di posa dallo strato di impermeabilizzazione sottostante la pavimentazione dello stesso (vedasi foto n.16).

Esternamente il fabbricato necessita oltre agli interventi di ripristino delle parti ove si sono riscontrate le anomalie suddette, anche di alcuni opere di completamento delle parti

ancora al grezzo: vuoto nel soggiorno comunicante con il piano seminterrato, garage e cortile d'ingresso.

Complessivamente l'abitazione può dirsi in buono stato ed nso.

Nel fabbricato in questione non ci sono millesimi di parti comuni.

### **2.3 Dati identificativi catastali**

**Fabbricato ubicato nel comune di Arbus (A359), Provincia di Cagliari, distinto nel N.C.E.U. alla Sez. Urbana G, foglio 20, particella 109, piauo T1, categoria A/5, classe 1, consistenza 3,5 vaui, rendita catastale € 101,23.**

Esaminando i dati nella visura catastale, e confrontandoli con la consistenza attuale del bene, si è constatato che il bene viene identificato con i dati catastali antecedenti i lavori di ristrutturazione e ampliamento realizzati in seguito al rilascio della concessione edilizia n.96 del 2005.

Erroneamente la visura catastale riporta l'indirizzo via Dante e il numero civico 11 destinato attualmente ad altrà unità immobiliare.

Più precisamente, a seguito delle verifiche anagrafico / topografico effettuate dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Arbus (vedasi allegato L), si è accertato che l'immobile oggetto di stima è contraddistinto con il numero civico 43 della via Cavour e che l'accesso al garage dalla via Dante è sprovvisto di numero civico.

A seguito delle ispezioni effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cagliari, è emerso che per il fabbricato in questione non è reperibile alcuna planimetria catastale.

### **2.4 Diritto**

Piena proprietà della quota di 1/1 del sig. ██████████

### **3. CONFORMITA' DELLE IDENTIFICAZIONI IMMOBILIARI**

Da un confronto tra la situazione attuale dell'immobile oggetto del procedimento e quanto riportato nell'atto di pignoramento del 18 novembre 2011 (n. repertorio 757/2011), è stato riscontrato che in seguito ad un aggiornamento della toponomastica operato da parte del Comune, attualmente l'immobile è identificato nella via Cavour al numero civico 43.

Inoltre, si fa presente che dall'atto di compravendita del 28 giugno 2004, con il quale il bene è stato venduto dai precedenti proprietari al Sig. ██████████ risulta che l'immobile era ubicato al numero civico 11 della Via Dante.

I dati riportati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo, per quanto riguarda l'indirizzo, a quelli attuali, hanno con tutta probabilità individuato in precedenza l'immobile.

### **4 AGGIORNAMENTI CATASTALI**

Il CTU ha riscontrato a seguito delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cagliari - incentri all'immobile sito in Arbus, distinto nel N.C.E.U. Comune Censuario di Arbus, alla sezione G foglio 20 particella 109, che non è reperibile la planimetria catastale della predotta unità immobiliare.

L'accatastamento potrà essere eventualmente disposto in futuro, anche successivamente al trascritto dell'immobile.

### **5 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO**

Secondo quanto indicato nella documentazione rilasciata dal Comune di Arbus (vedasi allegati F e G), l'immobile oggetto del procedimento risulta classificato nella zona B2 (completamento) del PRG adeguato al precedente PTP n°10, in "aree di espansione fino agli anni 50" del PPR a seguito di ripermenziazione del Centro di Antica e Prima Formazione avvenuta con Determinazione n.1126/DG del 16/10/2007 della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia, Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica della R.A.S.. Ricade nella zona B2 "Espansione da completare e/o riqualificare – Edificazione recente e/o nuova costruzione in aree libere esterne al Centro

Antico” del P.U.C. adottato con D.C. n.17 del 13.04.2010 per le quali si applicano le prescrizioni di cui all’art. 28.2 delle N.T.A. del P.U.C.. Inoltre, l’area risulta in aree di pericolosità moderata da frana del Piano di Assetto Idrogeologico.

In generale in tale porzione di territorio si è riscontrato un tessuto viario per lo più scadente.

La normativa ha tenuto conto della consistenza edilizia attuale, e delle condizioni statiche e igieniche dei fabbricati preesistenti.

## **6 CONFORMITA' URBANISTICA**

### **6.1 Iter autorizzatorio**

Dalle indagini effettuate all’ufficio tecnico comunale risulta essere stata rilasciata la concessione edilizia n.96/05 del 29 luglio 2005 (vedasi allegato I) ai Sig. [REDACTED]. La concessione aveva per oggetto l’esecuzione dei lavori di ristrutturazione del piano terra, consistente nella demolizione e ricostruzione con i nuovi allineamenti autorizzati dall’Ufficio Tecnico Comunale e realizzazione di un piano seminterrato, primo e secondo.

Si autorizzava sulla base del progetto allegato alla concessione predetta, la realizzazione di un fabbricato così composto:

- piano seminterrato destinato ad uso garage, più scala interna di comunicazione con il piano terra;
- piano terra composto da soggiorno, pranzo, un bagno, un scala e una loggia;
- piano primo composto da camera da letto, studio, bagno, disimpegno e due balconi;
- piano secondo composto da due camere da letto, bagno, disimpegno e due balconi.

In progetto era prevista una copertura a due falde.

Secondo quanto dichiarato dal comune di Arbns non risulta alcuna certificazione di abitabilità/agibilità relativamente all’immobile in questione (vedasi allegato H).

In seguito al sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 29/05/2013 e dal confronto tra lo stato attuale del bene e quanto riportato nelle planimetrie assentite (vedasi allegato I) sono state riscontrate le seguenti difformità:



- modifica dell'ingombro volumetrico: realizzazione di un piano seminterrato, rialzato e primo mentre il progetto assentito prevedeva anche un piano secondo;
- le planimetrie dei piani non rispettano quelle di progetto per forma e dimensione (vedi schema grafico - allegato C);
- la copertura presenta quattro falde inclinate con struttura legno a vista e tegole, gli elaborati progettuali prevedevano una copertura a due falde inclinate;
- diversa distribuzione degli ambienti interni;
- diversa tipologia della scala di comunicazione del piano seminterrato con quello di terra.

Queste modifiche pur non comportando aumento di volumetria rispetto a quella autorizzata, si configurano come degli abusi edilizi.

Essendo il verbale di pignoramento del 2011, gli illeciti eseguiti non sono sanabili in base a quanto disposto dagli art.46 – comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, e art.40 – comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni.

Il sig. [REDACTED] avrebbe dovuto presentare opportuna variante in corso d'opera, e ottenere l'autorizzazione da parte del Comune.

A tal proposito, si precisa che la realizzazione del bagno di servizio al piano terra, con accesso dal balcone, necessita di una modifica, in quanto non conforme alla normativa vigente. Tale modifica consisterebbe nell'esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione del bagno e dell'antibagno, comportando una diversa distribuzione degli ambienti interni del piano terra.

Pertanto, a seguito dei colloqui con i tecnici del comune di Arbus, parrebbe che tali modifiche si possano eseguire, e che gli abusi precedentemente descritti sono sanabili mediante la procedura di Accertamento di Conformità.

#### **7 MODALITA' DI VENDITA ( FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA )**

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto, poiché non è frazionabile.

**8 QUOTA DEL DIRITTO DI PROPRIETA' ASSOGGETTATA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA ED EVENTUALE DIVISIONE IN NATURA**

L'immobile in questione è pignorato per l'intero.

Non è inoltre divisibile in parti comodamente vivibili. Pertanto per la sua stima si rimanda alla risposta al quesito n. 13.

**9 POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Alla data del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 29/05/2013 l'immobile risultava occupato dal soggetto esecutato.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio del Registro – Cagliari 1, non risultano registrati atti privati di locazione a nome del soggetto pignorato.

Inoltre dalla documentazione acquisita presso la Legione Carabinieri Sardegna – Stazione di Arbus si è verificata l'inesistenza di comunicazioni di cessione di fabbricato relativi all'immobile in questione (vedi allegato M).

**10 PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE**

Non è stato emanato alcun provvedimento di assegnazione della causa coniugale.

L'attuale proprietario risulta il Sig. [REDACTED].

**11 VINCOLI ESISTENTI SUL BENE PIGNORATO**

**11.1 Vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità**

In base a quanto indicato nella dichiarazione rilasciata dal Comune di Arbus (vedi allegato H), è stato accertato l'inesistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, sul bene pignorato.

**11.2 Vincoli e oneri di natura condominiale**

L'immobile in questione non risulta far parte di un condominio costituito, né vi sono oneri o vincoli di natura condominiale.

## 12 VINCOLI DEMANIALI E USI CIVICI

In base a quanto riscontrato presso l'ufficio tecnico comunale (vedi allegato H), si può affermare che non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici sul bene in questione.

## 13 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

### 13.1 Criterio di stima utilizzato

Il metodo di stima utilizzato è quello per *comparazione diretta*. Questo metodo permette di stabilire il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili, aventi simili caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe, e sulla base dei prezzi riscontrabili in traslazioni avvenute.

Per la scelta degli immobili da comparare occorre individuare prioritariamente un mercato omogeneo, ossia una zona, all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben specifici.

Una volta individuati gli immobili di confronto all'interno del mercato omogeneo, si devono considerare le caratteristiche dell'immobile in questione e che consentono il confronto con gli altri simili.

### 13.2 Valutazione economica

Viste le caratteristiche del bene precedentemente descritte, si è proceduto ad effettuare alcune indagini di mercato nella zona in cui ricade l'immobile, al fine di poter fare una stima comparativa con altri immobili, per la valutazione di un congruo prezzo unitario. Il mercato a cui si è fatto riferimento è un mercato omogeneo, dove gli immobili considerati si trovano sempre nella stessa zona del comune di Arbus e presentano simili caratteristiche rispetto al bene in esame.

È stata pertanto portata avanti una minuziosa ricerca sui maggiori quotidiani locali e su internet, seguita da richieste di ulteriori informazioni presso gli operatori del settore immobiliare locale e relative a compravendite di altri immobili ubicati nella zona in cui ricade l'unità abitativa oggetto di stima e prese in esame quali termini di paragone.

Valutando le risultanze delle indagini effettuate, è stato riscontrato che il valore economico di mercato per unità di superficie degli immobili che si trovano in tale zona, varia, a seconda delle caratteristiche degli stessi, da € 800,00 a € 1.150,000.

Pertanto, considerando le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, il suo valore unitario di superficie commerciale può essere stimato pari a € 900,00.

Per ottenere quindi il suo valore di mercato basta moltiplicare tale valore per la superficie commerciale di 125,28 mq.

$$\text{€}/\text{m}^2 900,00 \times 125,28 \text{ m}^2 = \text{€ } 112.752,00.$$

Tale valore verrà decurtato di una percentuale del 10%, dovuta alla presenza degli abusi nel fabbricato, della spesa occorrente all'esecuzione dei lavori, oltre le spese necessarie per la presentazione della pratica catastale, pari a circa € 1000,00, così come esplicitate nella risposta al quesito n.4.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile sarà pari a € 112.752,00 - (10% x € 112.752,00) - 1.000,00= € 100.476,80.

Sulla base delle valutazioni sopra esposte, il valore che si ritiene di dover attribuire all'immobile oggetto della presente perizia, è pari a € 100.000,00 in cifra tonda.

Cagliari, li 19 settembre 2013

*Il C.T.U.*  
*Ing. Barbara Argiolas*