

---

TRIBUNALE DI CAGLIARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carboni Leana, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2014 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

All'udienza del 18/09/2015, il sottoscritto Geom. Carboni Leana, con studio in Via Rossini 45 - 09128 - Cagliari (CA), email leana.carboni@tiscali.it, PEC leana.carboni@geopec.it, Tel. 340 6195311, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Arbus (VS) - vico I Bastione n. 3

## LOTTO UNICO

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla verifica della documentazione di cui all'art. 567, agli atti non era presenti la mappa e la planimetria catastale dell'immobile. Si è provveduto alla acquisizione della documentazione presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio.

### PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso il Comune di ARBUS il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che è residente nell'immobile oggetto di perizia e che il suo nucleo familiare è composto dalla moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata Arbus 04.01.1982 e dal figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a San Gavino Monreale (VS) 01.01.2010.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1972	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/07/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/03/1999	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		05/03/1999		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		20/11/2006	753	41
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/03/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Dott. Floris Sergio	08/03/2007	60910	20670
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

Non è stata rilevata la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità della successione della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta il 05.03.1999 registrata a Sanluri 01.06.1999 al n. 77/655 e trascritta a Cagliari 25.01.2002 ai nn. 3085/2412.

Nell'atto di Compravendita del 08 marzo 2007 a favore di # [REDACTED] # contro i signori [REDACTED] non viene menzionata la particella distinta al N.C.T. al foglio 716 mappale 460, lotto di terreno in cui sorge il fabbricato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Cagliari il 21/03/2007  
Reg. gen. 11910 - Reg. part. 1971  
Quota: 1/1  
Importo: € 105.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 70.000,00

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 29/04/2014  
Reg. gen. 10704 - Reg. part. 8634  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DESCRIZIONE

### CONFINI

L'immobile confina con il vico I Bastione, e seguendo in senso orario con i mappali 2368-458, 2344 e 456 del foglio 716 del Comune di Arbus

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,80 mq	70,48 mq	1,00	70,48 mq	3,05 m	T
Abitazione	46,56 mq	57,55 mq	1,00	57,55 mq	3,05 m	1
Locale di deposito	11,68 mq	13,41 mq	0,33	4,43 mq	2,70 m	S1
Locale di deposito	13,26 mq	15,38 mq	0,20	3,08 mq	1,83 m	S1
Cortile	96,82 mq	96,82 mq	0,18	17,43 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	16,70 mq	16,70 mq	0,20	3,34 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				156,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### STATO CONSERVATIVO

Internamente il piano terra e primo, ad eccezione del servizio igienico al piano terra che presenta delle tracce di umidità e muffe sui muri e sul solaio è in uno stato conservativo discreto.

Mentre il giardino retrostante con i locali di sgombero al piano seminterrato sono in uno stato di abbandono.

I prospetti necessitano di manutenzione straordinaria.

### PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito in condominio e non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
G	16	500		1	A4	1	7,5		201,42	S1-T-1	

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	
716	460				Seminativo	4	00.01.84	0,19	0,1		

#### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale, non vengono indicati un locale di sgombero al piano seminterrato, un vano lavanderia, bagno e disimpegno presente al piano terra. Non viene rappresentata neanche la scala presente nel giardino retrostante, che permette il collegamento dei due piani.

Attualmente le partizioni interne hanno diversa distribuzione rispetto a quella rappresentata in planimetria.

Presso l'Agenzia del Territorio non è stato recuperato il tipo mappale in quanto assente, infatti nella mappa catastale l'ingombro del fabbricato non è inserito.

Nell'atto di compravendita del 08.03.2007 non viene menzionata la particella su cui sorge il fabbricato, 460 del foglio 716, dalle visure catastali allegate sia al catasto terreni che fabbricati l'Agenzia del



Territorio indica che i mappali sono correlati. Attualmente il terreno in cui sorge il fabbricato è intestato alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1000/1000

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/03/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. G, Fg. 16, Part. 500, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1 Piano T-1
Dal 05/03/1999 al 05/03/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. G, Fg. 16, Part. 500 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7,5 Piano T-1
Dal 05/03/1999 al 04/08/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. G, Fg. 16, Part. 500, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7,5 Piano T-1
Dal 05/03/1999 al 04/08/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. G, Fg. 16, Part. 500, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7,5 Piano T-1
Dal 04/08/2006 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. G, Fg. 16, Part. 500, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7,5 Piano T-1
Dal 08/03/2007 al 14/10/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. G, Fg. 16, Part. 500, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 201,42 Piano T-1

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona urbanistica B2 di completamento art. 22 del Piano Regolatore Generale\_Norme di Attuazione.

In allegato stralcio delle norme.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di Arbus sono state reperite una Autorizzazione Edilizia n. 255/95 per la "sostituzione di un cancello d'ingresso e realizzazione di una pensilina a protezione dello stesso", e una Concessione Edilia n. 65/87 per "l'ampliamento in sopraelevazione di

è

un fabbricato al fine di realizzare un servizio igienico ed una dispensa, esecuzione intonaci e pavimenti; messa in opera di gronde e pluviali".

Nella descrizione presente nella concessione edilizia l'ampliamento descrive solo due vani in sopraelevazione senza descrivere che al piano sottostante è stato costruito, o era già presente, un locale di sgombero, viene però indicato negli elaborati grafici.

Durante il sopralluogo si è verificato che i due vani in sopraelevazione hanno una leggera difformità e che l'altezza del bagno è inferiore a quella indicata in progetto a causa della costruzione di un gradino.

Nelle tavole grafiche vengono rappresentati due corpi di fabbrica separati da quello dell'abitazione uno nel cortile lato vico I Bastione e l'altro nel cortile posteriore, vengono rappresentati solo graficamente e computati nel calcolo dei volumi ma non vengono indicati per la loro destinazione, durante le verifiche sul posto non è stato possibile verificarli in quanto assenti.

Come si evince dagli elaborati non viene rappresentato il resto dell'immobile.

Per regolarizzare le difformità occorrerebbe presentare una pratica edilizia.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Le murature sono in pietra e laterizio, la copertura è a falde inclinate che poggiano sul solaio orizzontale. I vani interni si presentano intonacati e pitturati, i pavimenti sono piastrellati e dotati di battiscopa.

Gli impianti idrici ed elettrici sono incassati nel muro e funzionanti. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio. I servizi igienici sono dotati di sanitari (lavandino, bidè, water, doccia) funzionanti e le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.

I prospetti si presentano intonacati e tinteggiati.

#### **COMPOSIZIONE LOTTO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Arbus (VS) - vico I Bastione n. 3

#### **TITOLARITÀ**



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

In allegato copia dell'atto di acquisto.

Dal certificato anagrafico del comune di Arbus l'esecutato risulta coniugato.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad Arbus il 26.11.1972, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata Arbus 04.01.1982 (coniuge), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a San Gavino Monreale (VS) [REDACTED] (figlio)

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non appartiene ad un condominio.

#### PATTI

L'immobile risulta abitato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla moglie e figlio.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livello e usi civici.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile non può essere veduto in pi lotti

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Arbus (VS) - vico I Bastione n. 3  
Immobile adibito ad abitazione, si sviluppa su tre livelli, due fuori terra e uno seminterrato. Inserito in area residenziale con ingresso dalla pubblica via al cortile con posto auto (mq 27,67 circa). Il piano terra è predisposto per la zona giorno con soggiorno/pranzo (mq 29,67), cucina (mq 9,75), dispensa (mq 4,66), disimpegno (mq 2,37), bagno (mq 5,27), e lavanderia (mq 3,24). Al piano primo si accede con una scala posizionata accanto all'ingresso/disimpegno, allo sbarco della scala troviamo un disimpegno (mq 6,73), che comunica con una camera da letto (mq 14,89), un disimpegno/cabina armadio (mq 3,82), un bagno (mq 6,25), e una camera da letto (mq 14,89). Al piano terra accanto alla lavanderia è presente una scala che permette l'accesso alla scala che collega il piano terra al cortile

posteriore (mq 85,85 circa). Dal cortile si può accedere ai due locali di sgombero (mq 11,68-  
mq 13,73).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 500, Zc. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg.  
716, Part. 460, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 78.155,00  
Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ritenendo che  
questi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore e di recenti  
compravendite, è risultato, per immobili di tipo economico ad uso civile abitazione con buono  
stato conservativo, un prezzo di vendita che oscilla tra 600,00 e 800,00 Euro per mq di  
superficie commerciale. Sentite le agenzie immobiliari operanti nella zona per immobili aventi  
le caratteristiche simili all'immobile oggetto di perizia propongono un prezzo di vendita che  
oscilla tra 500/600 euro. I raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria, consentono di  
assumere un valore di mercato pari a 500,00 Euro per Metro Quadrato di superficie  
commerciale. Tale valore tiene conto dello stato conservativo e la posizione rispetto al centro  
abitato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Arbus (VS) - vico I Bastione n. 3	156,31 mq	500,00 €/mq	€ 78.155,00	100,00	€ 78.155,00
Valore di stima:					€ 78.155,00

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

Cagliari, li 03/02/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Carboni Leana

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Ortofoto - Inquadramento
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura N.C.E.U. e N.C.T.
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto mappa catasto terreni
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia e Autorizzazione Edilizia
- ✓ N° 1 Tavola del progetto



- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Altri allegati - norme di attuazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - stato di residenza

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

