

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Serra Annarita, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2013 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

Con udienza del 17/07/2014, il sottoscritto Ing. Serra Annarita, con studio in Via Maddalena, 1 - 09040 - Maracalagonis (CA), email ing.annaritaserra@gmail.com, PEC annarita.serra@ingpec.eu, Tel. 320 19 37 788, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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:

- **Rif. 1** - Fabbricato Civile ubicato a Arbus (VS) - VIA DANTE N. 42

## DESCRIZIONE

---

L'edificio in esame è ubicato nel Comune di Arbus nella via Dante, tra la via Cavour e il vico III Libertà.

La macrozona in cui è situato l'immobile in questione è caratterizzata da un edificato residenziale, costituito prevalentemente da edifici unifamiliari dotati di corte o giardino.

La zona risulta ben collegata con tutti i Comuni limitrofi e con il Comune di Sanluri, capoluogo della Provincia del Medio Campidano, oltrechè con il Comune di Cagliari grazie alle linee di trasporto extraurbano dell'A.R.S.T., le cui fermate distano poche centinaia di metri dall'immobile.

L'isolato in cui ricade risulta ben servito in quanto sono presenti nelle vicinanze piazze pubbliche, la Parrocchia Beata Vergine Maria, un complesso sportivo, e i principali esercizi pubblici.

L'edificio abitativo, che ha accesso pedonale dalla via Dante e accesso carrabile dalla via Leopardi, confina con altri fabbricati ed è stato edificato probabilmente ante anni '50.

## TITOLARITÀ

---

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

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

## CONFINI

---

IL LOTTO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO CONFINA CON LE TRE PROPRIETÀ CHE SEGUONO:

- ALTRA PROPRIETÀ'
- ALTRA PROPRIETÀ'.

INOLTRE IL LOTTO SI AFFACCIA DIRETTAMENTE SULLA VIA DANTE E SULLA VIA RETROSTANTE, VIA LEOPARDI.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,35 mq	114,57 mq	1,00	114,57 mq	2,85 m	T
Cantina	51,94 mq	71,54 mq	0,20	14,31 mq	2,10 m	S
Balcone scoperto	0,00 mq	7,93 mq	0,25	1,98 mq	0,00 m	T
Terrazza	52,79 mq	55,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	1
Cortile	206,50 mq	241,80 mq	0,18	43,52 mq	0,00 m	S
Abitazione	44,10 mq	61,75 mq	1,00	61,75 mq	2,45 m	1
Totale superficie convenzionale:				236,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				236,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE ALTEZZE SONO STATE MISURATE AL RUSTICO.

DIFATTI LE ALTEZZE DEI PIANI E DEI VARI LOCALI DELLO STESSO PIANO RISULTANO VARIABILE.

PERTANTO E' STATA ASSUNTA, QUALE ALTEZZA DI RIFERIMENTO, L'ALTEZZA PREVALENTE MISURATA.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1990 al 24/07/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. G, Fg. 20, Part. 92, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 251,00 Piano T1
Dal 24/07/1992 al 13/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. G, Fg. 20, Part. 92, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 364,10 Piano S1-T-1
Dal 13/07/2007 al 01/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. G, Fg. 20, Part. 92, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 364,10
Dal 01/09/2007 al 07/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. G, Fg. 20, Part. 92, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 364,10
Dal 24/07/1992 al 01/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. G, Fg. 20, Part. 92, Zc. 1

		Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 161,13 Piano T1
--	--	---



## 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	20	92	1	1	A3	3	7,5		364,1	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta regolarmente accatastato e i dati indicati nel pignoramento sono rispondenti a quelli attuali e consentono l'individuazione dello stesso.

Si rileva, però, la mancata congruenza del numero civico indicato e della planimetria catastale dell'immobile con lo stato di fatto rilevato.

Dal confronto tra la situazione attuale e la sola documentazione catastale disponibile, emerge una variazione nella distribuzione del piano seminterrato, nel quale non è presente il locale di sgombero indicato nella planimetria catastale; inoltre, sempre al piano seminterrato, il locale indicato come garage risulta, allo stato attuale, parzialmente tramezzato.

Per quanto riguarda il piano terra è stata rilevata la demolizione del tramezzo del primo vano a cui si accede dall'ingresso, consentendo così di creare un ambiente più ampio tramite l'unione di due vani.

Il vano porta di ingresso alla cucina è stato chiuso ed è stato realizzato un nuovo accesso dal pranzo soggiorno attraverso la demolizione di una porzione di muratura. Il bagno è stato ampliato mentre la superficie dell'antibagno è stata ridotta. Sono state inoltre modificate le dimensioni di alcune finestre.

Anche al piano primo sono state riscontrate delle differenze rispetto alla planimetria catastale: sono stati modificati sia il disimpegno che le camere. La camera matrimoniale è stata ampliata con una zona dedicata a cabina armadio a discapito della camera singola che è stata ridotta. Sono state inoltre modificate le dimensioni di alcune finestre.

## PRECISAZIONI

Successivamente all'udienza di nomina la sottoscritta C.T.U. ha acquisito dalla Cancelleria del Tribunale copia della documentazione allegata al fascicolo di causa e si è recata presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arbus per la richiesta della documentazione riguardante l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare.



Con raccomandata A/R del 24.11.2014 veniva comunicata all'esecutato la data del 06.12.2014 quale data per lo svolgimento delle operazioni di sopralluogo con rilievo metrico e fotografico dello stato attuale dell'immobile.

In data 06.12.2014 la scrivente si è recata ad Arbus, nel luogo e all'ora stabiliti ma non ha avuto modo di svolgere il sopralluogo in quanto l'esecutato non si è presentato.

Con successiva raccomandata veniva comunicata all'esecutato la nuova data per lo svolgimento delle operazioni di sopralluogo di cui sopra.

In data 12.12.2014 la scrivente si è recata ad Arbus, nel luogo e all'ora stabiliti.

Durante le operazioni, svolte in presenza del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la sottoscritta C.T.U. ha esaminato dettagliatamente l'immobile, sia esternamente che internamente al fine di esperire le indagini di rito e raccogliere il maggior numero di informazioni possibile riguardanti l'immobile, in particolare l'ubicazione, la consistenza, la posizione, il grado di finitura e tutte le altre caratteristiche intrinseche (estensione, posizione, accessibilità, servitù ed eventuale rumorosità) ed estrinseche (veduta, servizi pubblici, stato dei fabbricati e localizzazione) da mettere eventualmente in comparazione ed a confronto con quelle di beni analoghi presenti nella zona.

Al fine di rappresentare nel modo più completo possibile lo stato dei luoghi, la scrivente consulente, ha realizzato un rilievo fotografico e ha proceduto all'inquadramento nell'ambito dello strumento urbanistico vigente e nell'ambito territoriale su ortofotocarta.

Dall'esame della documentazione in atti, in particolare l'atto di pignoramento immobiliare depositato in Cancelleria in data 21 gennaio 2013, si è rilevato che l'immobile oggetto di perizia è stato individuato come di seguito elencato.

Immobile sito in Arbus (CA), Via Dante, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arbus, sez. Urbana, foglio 20, particella 92, sub 1, A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza 7,5 vani. Il fabbricato presenta uno schema planimetrico semplice ed è articolato su più piani anche in ragione dell'altimetria che caratterizza il lotto su cui insiste.

Il piano seminterrato ha un'unica facciata esposta al cortile; il piano terra ha tre facciate esposte che gli conferiscono una sufficiente luminosità anche grazie delle finestrate presenti in tutti i vani, eccezion fatta per il pranzo - soggiorno. Anche il piano primo, esposto su due lati, risulta molto luminoso in virtù delle finestrate presenti in tutti e due i vani di cui si compone.

Il fabbricato risulta costituito da:

- un piano seminterrato, che si affaccia su un ampio cortile, che comprende tre locali di sgombero/ cantine;
- un piano terra, prospiciente la via Dante, che si compone di una sala di ingresso, un soggiorno - pranzo, una cucina, antibagno e bagno; dal piano terra si accede al balcone sul quale si affacciano antibagno e bagno, e, tramite una scala, al piano seminterrato; dal piano terra inoltre è possibile raggiungere il piano primo;
- un piano primo, dotato di ampia terrazza, caratterizzato dalla presenza di due disimpegni lungo i quali sono disposte due camere da letto.

Durante il sopralluogo si è proceduto alla verifica delle dimensioni dell'abitazione che, in alcuni ambienti, sono procedute con difficoltà per la presenza di macerie e materiali edili; a tal proposito si fa presente che l'immobile risulta allo stato attuale in fase di ristrutturazione.

Lo stato attuale dell'edificio è stato ricostruito sulla base dei rilievi effettuati in loco e della planimetria catastale; non risulta depositato all'archivio dell'amministrazione comunale di Arbus alcun elaborato progettuale, con tutta probabilità in conseguenza del fatto che, trattandosi di edificio storico, è stato edificato prima del 1967.

L'edificio si articola, come detto, su tre piani ed è dotato di un ampio cortile, delle dimensioni di 207 mq circa.

Il piano seminterrato, cui si accede sia dalla scala posizionata in aderenza rispetto al balcone posto al piano terra che dal cortile prospiciente il vicolo retrostante, è composto da tre locali di sgombero/cantine, delle dimensioni rispettivamente di 19 mq, 23,48 mq e 9,48 mq circa.

Il piano terra, che si affaccia sulla Via Dante, si compone di due vani comunicanti destinati a soggiorno-pranzo delle dimensioni di 55.64 mq circa cui si accede direttamente dalla porta di ingresso e sul quale insiste la scala che consente l'accesso al piano primo; al piano terra è presente inoltre la cucina di 22.10 mq circa, un bagno di 8.20 mq e il relativo antibagno, che misura 4,51 mq circa.

Dal piano terra è possibile raggiungere un balcone, di 7.33 mq circa, che si affaccia sul cortile posto sul lato posteriore dell'abitazione. Tutti i vani sono dotati di finestratura.

Il piano primo è organizzato lungo un disimpegno ad L, delle dimensioni di circa 7.23 mq, dal quale si accede direttamente alle due camere da letto che misurano rispettivamente 20,87 e 16.00 mq circa. Tutte i vani sono dotati di finestrate. Dal disimpegno si accede, tramite una porta finestra, alla terrazza.

L'unità immobiliare non è dotata di posto auto coperto.

Si ribadisce che al momento del sopralluogo è stato verificato che l'immobile risulta essere oggetto di lavori di ristrutturazione. In particolare:

il piano seminterrato risulta in gran parte non intonacato, con la struttura portante a vista e quasi del tutto privo di pavimentazione e massetto. Inoltre, rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti, non risulta presente il "locale di sgombero" indicato nella stessa planimetria.

il piano terra conserva ancora prevalentemente gli infissi di vecchio impianto; le pareti risultano solo parzialmente intonacate e in alcune di esse è stata mantenuta la finitura della muratura in pietra "a facciavista". Il solaio del vano di ingresso è stato rivestito con elementi di controsoffitto, mentre nei restanti vani questo si presenta intonacato ma non sempre tinteggiato. I locali si presentano quasi completamente privi di massetti e pavimenti.

nel piano primo i vani risultano quasi completamente intonacati, dotati di massetti portaimpanti ma sprovvisti di pavimentazioni. Il manto di copertura è stato realizzato ex-novo attraverso anche l'utilizzo di struttura portante in legno e tegole in laterizio. Alcuni soffitti risultano intonacati mentre altri hanno il tavolato e le travi in legno a vista. La terrazza a livello è stata impermeabilizzata ed i relativi parapetti sono stati intonacati e tinteggiati. I serramenti esistenti sono stati sostituiti con altri nuovi in legno con vetrocamera.

In tutti i locali sono stati predisposti gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento, eccezion fatta per il piano seminterrato.

La scala interna risulta ancora priva di finitura, così come la scala esterna di accesso al cortile.

La muratura che delimita il confine del cortile annesso all'immobile è realizzata parte in pietra e parte in elementi in calcestruzzo e laterizio e non è intonacata.

L'accesso carrabile al cortile avviene mediante superamento di serranda avvolgibile zincata con struttura a vista.

## PATTI

---

L'immobile risulta, alla data del sopralluogo, non abitato.

Non risultano contratti di locazione in essere.

## CONDIZIONI

---

Non sono state riscontrate specifiche questioni rilevanti ai fini del trasferimento del bene.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta inserito nè in contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### FABBRICATO

#### Strutture

La struttura portante del fabbricato è realizzata quasi totalmente in muratura in pietra, con spessori consistenti, mentre alcune murature portanti più recenti, come nel piano seminterrato, sono realizzate in blocchi di calcestruzzo.

Le murature di tamponamento sono anch'esse realizzate in pietra, per la porzione del fabbricato di primo impianto, mentre le modifiche intervenute più di recente sono realizzate parte in laterizi forati e parte in blocchi di calcestruzzo.

#### Finiture

Finiture esterne: Il prospetto del fabbricato prospiciente la via Dante risulta intonacato e tinteggiato. La facciata presenta diverse lesioni e segni evidenti di degrado degli intonaci e dilavamento delle pitture. Il prospetto antistante il cortile è intonacato ma non tinteggiato, mentre il prospetto che si affaccia sulla terrazza è intonacato e tinteggiato.

Finiture interne: i pavimenti dei vani e i rivestimenti dei bagni non sono presenti. Le pareti e i soffitti sono in gran parte intonacati. I davanzali e le soglie sono realizzati prevalentemente in marmo e granito.

Serramenti: le finestre e le porte finestre "di impianto" sono realizzate in legno verniciato e vetri singoli, mentre i nuovi infissi sono in legno e vetrocamera.

Il portoncino d'ingresso al fabbricato è in alluminio vetrato.

Non sono presenti porte interne.

#### Impiantistica

L'immobile presenta la predisposizione degli impianti idrico-fognari, elettrici e di riscaldamento ma, alla data di effettuazione del sopralluogo, risultavano incompiuti in quanto sono state posate quasi esclusivamente le tubazioni.

#### Stato d'uso e di manutenzione

L'immobile ha un'età di impianto pari a circa 70 anni. Per le porzioni del fabbricato non oggetto di lavori recenti di ristrutturazione risultano necessari interventi di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del sopralluogo non risulta abitato in quanto si presenta in fase di ristrutturazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione per successione ex lege in morte di ##Armas Ovidio##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/12/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO PUBBLICO DI SANLURI	27/07/2000	23315	15185
		Registrazione			
Dal 11/09/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione per successione ex lege in morte di ##Armas Alessandro##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/07/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO DI IGLESIAS	11/04/2004	33498	23587
		Registrazione			

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione per successione ex lege in morte di ## devolutasi per la quota di 1/3 di sua spettanza.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/09/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO PUBBLICO DI SANLURI	26/02/2007	8036	5481
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/03/2008	**** Omissis ****	Atto a rogito del Tribunale di Sanluri di tacita accettazione dell'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI SANLURI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRIBUNALE DI SANLURI	01/04/2008	11373	7770
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2008	**** Omissis ****	Sottoscrizione di ipoteca			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##S. Floris##	09/04/2008	12506	2339
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2008	**** Omissis ****	Atto a rogito del Notaio ##S. Floris## di tacita accettazione dell'eredità.			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/04/2008	12505	8486
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2008	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##S. Floris##			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/04/2008	12502	8483
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/2008	**** Omissis ****	Atto a rogito del Notaio ##S. Floris## di tacita accettazione dell'eredità.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##S. Floris##			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/04/2008	12504	8485
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/2008	**** Omissis ****	Atto a rogito del Notaio ##S. Floris## di tacita accettazione dell'eredità.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##S. Floris##			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/04/2008	12503	8484
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 03/07/2012	**** Omissis ****	Ipoteca giudiziale					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
			31/07/2012	20654	2334		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 22/01/2013	**** Omissis ****	Atto di pignoramento					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
			13/03/2013	6906	5477		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		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.

Sulla base all'analisi della documentazione in atti e sulla base delle ricerche svolte, è stato possibile ricostruire il quadro della provenienza dell'immobile e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

## NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Regolatore Generale di Arbus, in adeguamento alle norme e previsioni del Piano Territoriale Paesistico n. 10, approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n.

129 del 30 dicembre 1998, pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 43 del 27.11.1999, l'immobile ricade in zona urbanistica denominata B (Completamento Residenziale), sottozona B2 di completamento.

Le Norme di attuazione del P.R.G. (Variante alle Norme Tecniche di Attuazione approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 26.03.1985, approvata con Decreto Ass. Reg. N. 1907/U del 31.12.1985, pubblicata sul BURAS n. N. 5 del 22.01.1986) prevedono quanto di seguito riportato.

"ART. 21

#### SOTTOZONA B2 - COMPLETAMENTO

.....omissis...

1) Le caratteristiche attuali di tale zona fanno riscontrare un tessuto viario per lo più scadente.

Dato il livello economico della popolazione non si può fare affidamento esclusivamente su iniziative private, sia pure di proprietari uniti in consorzio, rivolte ad ampi programmi di ristrutturazione; si ritiene quindi opportuno dettare delle norme di completamento.

Queste norme tengono conto della consistenza edilizia attuale che si esprime di norma in case a uno o due piani, oltre al piano terra; provviste di cortile il quale, date le sue dimensioni e le limitate altezze dei corpi di fabbrica, consente generalmente sufficienti garanzie per l'igiene.

Le condizioni statiche e igieniche dei fabbricati sono, in molti casi, infelici ma si riscontra, nello stesso tempo, come il miglioramento venga attuato, dato il livello economico della popolazione, per successivi rifacimenti dei singoli corpi di fabbrica, più che attraverso la demolizione e ricostruzione contemporanea dell'intera casa.

Le presenti norme, mentre favoriscono una trasformazione della zona B2, consentono altresì di far fronte alle esigenze che possono presentarsi.

E' concessa l'edificazione con concessione diretta nei settori completamente dotati di opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, strade, fogne), purchè l'utilizzazione fondiaria non sia superiore a 3 mc/mq.

2) gli edifici possono sorgere a filo strada sempre che quest'ultima abbia una larghezza non inferiore a mt. 10. PUO' essere autorizzato l'arretramento quando fra tutti i proprietari facenti parte di un nuovo isolato prospiciente su una medesima strada, fosse convenuto un arretramento non inferiore a mt. 2,50;

3) La distanza dall'asse stradale non potrà essere inferiore a mt. 5,00; è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti solamente nei tratti di strada con tessuto urbano già definito;

4) Nel caso di intervento su edifici non allineati, per i quali siano previsti lavori di ristrutturazione, dovrà essere previsto che lo stesso si attenga ai nuovi allineamenti esistenti o in progetto. In questi casi potrà essere concesso un aumento di volume del fabbricato fino ad un massimo del 70% di quello realizzabile.

5) E' ammessa la sopraelevazione di edifici esistenti anche in mancanza della distanza prevista in mt. 10,00 tra pareti finestrate ad almeno una finestrata; in tal caso dovrà essere rispettata la distanza dal Codice Civile.

6) Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti

finestate comporti la inutilizzazione della area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto del Codice Civile.

7) I distacchi laterali dai confini sono ammessi se subordinati ad apposita convenzione tra i proprietari confinanti. Sia questi eventuali distacchi laterali, sia tutti gli altri eventuali distacchi dai confini dei lotti dello stesso isolato, non devono essere inferiori per ciascun edificio, quando si tratti di pareti prospicienti finestrate, a mt. 5. In ogni caso la distanza tra superfici, di cui almeno una finestrata, misurata su normale fra queste, non dovrà essere inferiore a mt. 10.

Nel caso in cui nessuna delle pareti prospicienti sia finestrata la distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore a mt. 5,00.

8) Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile;

9) L'altezza degli edifici, comprendenti non più di due piani oltre il piano terreno, non deve essere superiore alla misura corrispondente a mt. 10,50;

10) Ogni costruzione dovrà prevedere apposite aree dentro il lotto per la sosta privata nella misura di 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione che potrà essere ottenuta anche nell'area retrostante purchè di facile accesso;

11) Limitatamente al caso di edifici esistenti, all'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie, purchè la distanza delle superfici finestrate esistenti o costruibili non sia inferiore a mt. 5, non superino l'altezza di mt. 3 e rientrino nell'indice di fabbricabilità fondiario previsto per la zona;

12) Le recinzioni nel caso di edifici distaccati dai confini del lotto dovranno essere a giorno e risolte architettonicamente;

13) i cortili e tutti gli spazi interni dell'isolato non edificati e non destinati a parcheggio dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

E' stata condotta una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arbus, finalizzata al reperimento dei titoli abilitativi relativi all'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare.

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Arbus risulta depositata esclusivamente una Comunicazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria, presentata dal Sign. Idili Fabrizio, acquisita con prot. n. 3643 del 18.02.2014, e priva di elaborati grafici.

Poichè non risulta depositato nell'archivio dell'Amministrazione Comunale di Arbus alcun elaborato progettuale, lo stato attuale dell'edificio è stato ricostruito dal C.T.U. sulla base della planimetria catastale e dei rilievi effettuati in loco.

La situazione si presenta abbastanza complessa. L'immobile è stato molto probabilmente costruito prima 1967 ma, data la scarsa disponibilità del materiale in atti, non si può risalire all'esatta conformazione edilizia di impianto.

Dal confronto tra la situazione attuale e la sola documentazione catastale disponibile, emerge una variazione nella distribuzione del piano seminterrato, nel quale non è presente il locale di sgombero indicato nella planimetria catastale; inoltre, sempre al piano seminterrato, il locale indicato come garage risulta, allo stato attuale, parzialmente tramezzato.

Per quanto riguarda il piano terra è stata rilevata la demolizione del tramezzo del primo vano a cui si accede dall'ingresso, consentendo così di creare un ambiente più ampio tramite l'unione di due vani.

Il vano porta di ingresso alla cucina è stato chiuso ed è stato realizzato un nuovo accesso dal pranzo soggiorno attraverso la demolizione di una porzione di muratura. Il bagno è stato ampliato mentre la superficie dell'antibagno è stata ridotta. Sono state inoltre modificate le dimensioni di alcune finestre.

Anche al piano primo sono state riscontrate delle differenze rispetto alla planimetria catastale: sono stati modificati sia il disimpegno che le camere. La camera matrimoniale è stata ampliata con una zona dedicata a cabina armadio a discapito della camera singola che è stata ridotta. Sono state inoltre modificate le dimensioni di alcune finestre.

Nel caso in esame, trattandosi di immobile storico edificato in assenza di titolo abilitativo, occorre fare riferimento a quanto disciplinato dallo strumento urbanistico vigente del comune di Arbus per la sottozona urbanistica nella quale questo ricade. Le norme tecniche di attuazione del piano vigente prendono atto della situazione esistente per gli immobili insistenti in tale zona e non dettano particolare disciplina o attenzione nei confronti degli immobili ivi ricadenti.

Tutto ciò premesso si ritiene che quanto riscontrato e rilevato, atteso che non esiste alcuna documentazione attestante lo stato dei luoghi, non sia inquadrabile in un mero intervento di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3 lett. a) del D.P.R. 380/2001 in quanto comporta, per quello che si è potuto rilevare sul posto, una modifica della conformazione cosiddetta di "impianto". Ciò determina la necessità di una "regolarizzazione" amministrativa della nuova conformazione attraverso la presentazione di apposita istanza all'ufficio tecnico comunale.

#### ***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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Rif. 1** - Fabbricato Civile ubicato a Arbus (VS) - VIA DANTE N. 42

L'edificio in esame è ubicato nel Comune di Arbus nella via Dante, tra la via Cavour e il vico III Libertà. La macrozona in cui è situato l'immobile in questione è caratterizzata da un edificato residenziale, costituito prevalentemente da edifici unifamiliari dotati di corte o giardino. La zona risulta ben collegata con tutti i Comuni limitrofi e con il Comune di Sanluri, capoluogo della Provincia del Medio Campidano, oltrechè con il Comune di Cagliari grazie alle linee di trasporto extraurbano dell'A.R.S.T., le cui fermate distano poche centinaia di metri dall'immobile. L'isolato in cui ricade risulta ben servito in quanto sono presenti nelle vicinanze piazze pubbliche, la Parrocchia Beata Vergine Maria, un complesso sportivo, e i principali esercizi pubblici. L'edificio abitativo, che ha accesso pedonale dalla via Dante e accesso carrabile dalla via Leopardi, confina con altri fabbricati ed è stato edificato probabilmente ante anni '50.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 92, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3  
 Valore di stima del bene: € 224.323,50

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile si è utilizzato il metodo estimativo per comparazione diretta, sulla base di un confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili per ubicazione, tipologia, vetustà, grado di finitura, stato d'uso e manutenzione e di cui si conosca il prezzo. Alla base del metodo vi è la definizione di un parametro reale di confronto; in questo caso è stato scelto il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq). Pertanto, è stata condotta un'indagine relativa ad immobili ricadenti nello stesso ambito urbano e con simili caratteristiche morfologiche e tipologiche a quello in esame, presso operatori immobiliari e consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. Con riferimento ai suddetti dati, che tengono conto anche delle operazioni effettivamente svolte dagli Agenti immobiliari privati operanti nella zona di interesse, si è proceduto all'elaborazione dei dati rilevati. Si riportano di seguito i valori individuati in seguito alle ricerche effettuate. VALORI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO Anno 2014 - 1° semestre Comune di Arbus - Zona: Centrale/Centro Storico tipologia Abitazioni civili a destinazione residenziale Stato conservativo: Normale Valore massimo: 1150 €/mq Valore minimo: 800 €/mq Per le ricerche effettuate, che tengono conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, dell'adiacenza della zona in esame con le altre summenzionate, della centralità del fabbricato, dello stato d'uso e di manutenzione dell'edificio, nonché delle ricerche di mercato effettuate da cui si evince che il valore di vendita oscilla tra gli 800,00 €/mq e i 1.150 €/mq, si ritiene equo considerare 950,00 €/mq quale valore a metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile in oggetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Fabbricato Civile Arbus (VS) - VIA DANTE N. 42	236,13 mq	950,00 €/mq	€ 224.323,50	100,00	€ 224.323,50
Totale lotto:					€ 224.323,50

Valore di stima: € 224.323,50

Deprezzamento del 6,40 %

**Valore finale di stima: € 209.966,80**

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

La valutazione si riferisce all'unità immobiliare completa in ogni sua parte.

Come si è precedentemente detto alcune opere edili e impiantistiche sono incomplete. Per tenere conto di ciò lo scrivente C.T.U. ha elaborato una stima sommaria per quantificare i lavori necessari per il completamento delle suddette opere considerando un livello medio di finiture, nonché gli oneri per le pratiche amministrative e i relativi onorari professionali, per un totale di € 35.000.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.



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.

Maracalagonis, li 20/01/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Serra Annarita

### ELENCO ALLEGATI:

-  N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA PER IMMOBILE - SITUAZIONE DEGLI ATTI INFORMATIZZATI DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO AL 05/11/2014 (Aggiornamento al 05/11/2014)
-  N° 1 Visure e schede catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 05/11/2014)
-  N° 1 Ortofoto - INQUADRAMENTO TERRITORIALE SU ORTOFOTOCARTA (Aggiornamento al 31/12/2014)
-  N° 1 Altri allegati - INQUADRAMENTO SU PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (Aggiornamento al 05/09/2006)
-  N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIE DI RILIEVO REDATTE DAL CTU (Aggiornamento al 15/12/2014)
-  N° 1 Altri allegati - APE - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 16/01/2015)
-  N° 1 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 12/12/2014)

