

TRIBUNALE DI ORISTANO

ASTE
GIUDIZIARIE®
esecuzione immobiliare n. 27/ 2024 R.es G.

/

RELAZIONE

PERITALE

IL TECNICO



contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Geom. ISU SALVATORE - C.F. SIU SVT 63R10 B354D, con studio in Milis Piazza Dante n. 5, (tel. 3356505018) iscritto all'Albo professionale dei Geometri della provincia di Oristano al n. 423; incaricato C.T.U. come da verbale di udienza del Giudice di Causa Dott. Bonetti, ha redatto la presente relazione peritale rispondendo ai quesiti di seguito avanzati :

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N.1:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

i beni sono così identificati: Comune di MASULLAS (F050) (OR) **Foglio 12 Particella 184**

Subalterno 1 Busta mod.58: 145 Classamento: Rendita: Euro 286,63 Categoria A/4a), Classe 1,

Consistenza 7,5 vani Indirizzo: VIA SAN LEONARDO n. 10 Piano T - 1 Dati di superficie: Totale:

156 m2 Totale escluse aree scoperte b): 146 m2

Intestato a:

1. [REDACTED] di:

Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni co [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

2. [REDACTED] Diritto di:

Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni co [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Atto1: 1. Atto del 21/11/2003 Pubblico ufficiale PINNA SERGIO Sede MOGORO (OR) Repertorio n. 123 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5925.1/2003 Reparto PI di ORISTANO in atti dal 01/12/2003

ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIA FABBRICATO DEPOSITATI IN CATASTO



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA						
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI						
Comune MASULLAS		Sezione	Foglio 12	Particella 184	Tipo mappale 1	del: 26/02/2018
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via san leonardo	10	T-1			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
2	VICOLO I ROMA	11	T			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
3						SOPPRESSO
4	via san leonardo	4	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Come descritto nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni in atti presso l'Agenzia delle Entrate, il mappale 184 è diviso in più unità immobiliari urbane, tra cui l'immobile oggetto di relazione peritale **particella 184 sub 1**, la stessa unità immobiliare urbana è correlata insieme

alle altre unità immobiliari urbane part. 184 sub 2 e part. 184 sub 4 (di altre proprietà) alla particella 184 del catasto terreni del Comune di Masullas.

Dati urbanistici: l'immobile è inserito nella zona storica del comune di Masullas ed è perfettamente identificato nelle schede del piano particolareggiato al comparto 1 unità 5. Importa precisare che prima dell'istituzione della zona storica e del vincolo storico paesaggistico del 2008 l'immobile ricadeva in zona urbanistica omogenea B1, questo passaggio resta importante per verificare la doppia conformità delle eventuali opere abusive, si rimanda al punto 6.

STRALCIO WEGIS FOGLIO 12



Si precisa che il diritto reale attribuito a ciascuno delle parti eseguite:

_____ Diritto di:

Proprietà per 1/2 e

_____ Diritto di:

Proprietà per 1/2 corrisponde esattamente a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione agli atti.

Non si riscontrano difformità / errori nella descrizione dei dati catastali "foglio 12 mappale 184 sub 1, dati che identificano perfettamente l'unità immobiliare urbana, si rileva una discrepanza nel numero civico indicato 10 invece che 8 – 6.

SOVRAPPOSIZIONE ORTO FOTO CON MAPPA CATASTALE FOGLIO 12



Nella rappresentazione su esposta si evidenzia che l'ingombro dell'unità immobiliare urbana sub 1 cade all'interno del mappale 184.

Giova ulteriormente precisare che il mappale 184 al catasto fabbricati è composto da più subalterni : sub 1 – sub 2 – sub 4, tutti correlati al mappale 184 del catasto terreni.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

RISPOSTA AL QUESITO N.2:

il bene oggetto di perizia è un classico fabbricato ad uso residenziale unifamiliare di modesta entità non comodamente divisibile, motivazioni per cui rendono l'immobile esecutato di fatto



lotto unico, sito nel centro storico del comune di Masullas è identificato nel piano particolareggiato del centro storico, al comparto n. 1 unità 5, ed è così iscritto presso l'Agenzia delle Entrate territorio:

Comune di MASULLAS (F050) (OR) Foglio 12 Particella 184 Subalterno 1 Busta mod.58: 145

Classamento: Rendita: Euro 286,63 Categoria A/4a), Classe 1, Consistenza 7,5 vani Indirizzo:

VIA SAN LEONARDO n. 10 (8-6 civico attuale) Piano T - 1 Dati di superficie: Totale: 156 m2

Totale escluse aree scoperte b): 146 m2

Al fine di avere più informazioni dell'unità immobiliare urbana, con richiesta del 31/01/2025 è stata inviata telematicamente una richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate, chiedendo di visionare in presenza tutti gli atti/ aggiornamenti interessanti l'unità immobiliare urbana foglio 12 mappale 184 sub 1, a risposta anticipata email il Responsabile dell'ufficio tecnico erariale comunicava l'assoluta assenza in busta di indicazioni, oltre a quelle già in atti dal 1992, utili ad una ricostruzione storica- catastale dell'unità immobiliare urbana in perizia, annullando anticipatamente l'accesso agli atti in presenza e confermando che gli unici dati agli atti erano quelli del 1992 facilmente consultabili e scaricabili dal portale Sister.

elenco atti abilitativi stato assentito:

Dall'accesso agli atti effettuato presso il comune di Masullas non si riscontrano atti abilitativi presentati e/o depositati in archivio, comprovanti la data di costruzione del fabbricato, è stata rinvenuta una sola autorizzazione la n. 34 del 1982 a firma del precedente proprietario [REDACTED]

[REDACTED] con la richiesta di realizzare una copertura in tegole marsigliesi su il locale ripostiglio posto al piano primo di circa mq 7.00 e lasciando inalterata la terrazza superiore, trattasi della stessa autorizzazione citata nell'atto di compravendita del 21/11/2003 Pubblico ufficiale PINNA SERGIO Sede MOGORO (OR) Repertorio n. 123, non è presente in archivio nessuna agibilità.

dati stato di fatto:

Immobile di civile abitazione sito nella via San Leonardo n. 8 abitazione e 6 ingresso del locale sgombero (di fatto usufruibile anche come posto auto). Disposto su due piani è inserito nell'edificato del centro storico del comune di Masullas in un contesto prevalentemente residenziale.

In fase di sopralluogo sono state eseguite le quadrature dell'intero immobile , descrizione dei vani, della destinazione d'uso , tipologie murature , infissi e particolari costruttivi .

Come già detto l'immobile è disposto su due piani così formati:

piano terra composto da un ingresso dalla via San Leonardo civico 8, in cui si affacciano un soggiorno pranzo, la porta comunicante con la veranda n. 1 lato cortile e la scala di accesso al piano superiore, dal soggiorno pranzo si accede ad un piccolo andito che disimpegna sul bagno e il cucinino. Dal soggiorno pranzo si esce sulla veranda (n. 1) e dal cucinino si esce sull'altra verandina (n. 2) anche questa in affaccio sul cortile.

Uscendo dall'ingresso alla veranda n 1 in affaccio sul cortile troviamo sulla destra un locale ad uso ripostiglio, intonacato e tinteggiato e di seguito una tettoia aperta su un lato, realizzata con una copertura in travetti e pignate poggiante su muratura mista in blocchetti di cemento e pietra, che come andremmo ad analizzare di seguito sarà oggetto di intervento di demolizione in quanto, costruzione eccedente il volume edificabile consentito.

Dalla via San Leonardo si può accedere al locale di sgombero, ingresso al civico 6, questo ambiente di fatto usufruibile anche come posto auto, resta collegato all'abitazione tramite una porta che si affaccia sulla veranda n. 1.

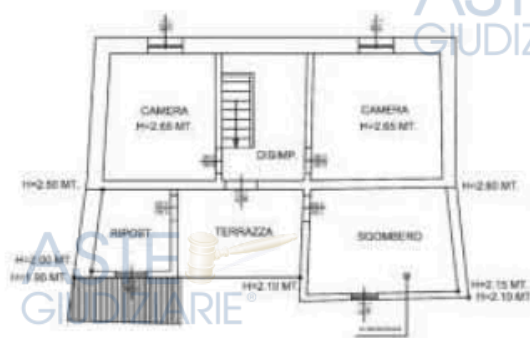


Piano primo raggiungibile dalla scala posta all'ingresso è composto da un disimpegno in cui si affacciano due camere da letto e la porta sulla terrazza (copertura della sottostante veranda 1) uscendo sulla terrazza in affaccio sul cortile, sulla destra trova posto un vano ad uso ripostiglio , rifinito e tinteggiato, costruito con la predetta autorizzazione edilizia n. 34/1982 , a sinistra un vano sgombero, quasi al rustico, costituito da una muratura portante di elevazione in blocchetti di cemento che sorreggono una orditura in legno tipo Trieste con sovrastante manto di copertura in lastre di fibrocemento. Palesemente realizzato negli anni 1980/90, vista la tipologia dei materiali utilizzati, è stato edificato in assenza di autorizzazione/concessione, difformità sanabile solo con un intervento di demolizione, in quanto, come vedremo di seguito, costruzione eccedente il volume edificabile consentito. Di seguito planimetrie tabella delle superfici utili attuali.

determinazione superfici utili							
piano		destinazione vano	u.m.	superfici S.U.A.	superfici S.N.R.	altezze interne min. mt	altezze interne max mt
T		ingresso	mq	10,97		2,85	2,85
T		soggiorno - cucina	mq	30,70		2,85	2,85
T		disimpegno	mq	2,50		2,47	2,47
T		bagno	mq	3,75		2,47	2,47
T		cucinino	mq	10,13		2,47	2,47
		SOMMANO		58,05			
T		veranda 1	mq		8,83	2,85	2,85
T		veranda 2	mq		2,72	2,47	2,47
T		vano ripostiglio	mq		10,22	2,70	2,70
T		tettoia	mq		16,85	2,20	2,20
T		sgombero	mq		14,06	2,95	2,95
		SOMMANO	mq		52,68		
		SOMMANO					
1		camera	mq	16,48		2,65	2,65
1		camera	mq	14,05		2,65	2,65
1		disimpegno	mq	8,4		2,65	2,65
		SOMMANO	mq	38,93			
1		terrazza	mq		11,11	2,10	2,50
1		sgombero	mq		15,23	2,10	2,60
1		ripostiglio	mq		6,09	2,00	2,50
		SOMMANO			32,43		
		SOMMANO	mq	96,98	85,11		
		cortile	mq		35,47		

PIANO TERRA
VIA SAN LEONARDO 8 - 6

PIANO PRIMO



Dai rilievi eseguiti e restituzione grafica, si è arrivati ai seguenti dati planivolumetrici.

determinazione superfici coperte e volumi											
figura	piano	destinazione	u.m.	sup. cop. Abit	sup. cop. N.R.	verande/terrazze	aree scoperte	H min.	H max	u.m.	volume MC
1	T	abitazione	mq	54,56				3,05	3,05	mc	166,41
1A	T	abitazione	mq	20,55				2,80	2,80	mc	58,66
2	T	ripostiglio	mq		14,03			2,70	2,70	mc	37,88
3	T	veranda 1	mq			8,83		3,10	3,10	mc	27,37
4	T	veranda 2	mq			3,01		2,60	2,60	mc	7,83
5	T	tettoia	mq			16,85		2,20	2,20	mc	37,07
6	T	sgombero	mq		19,1			3,15	3,15	mc	60,19
7	T	cortile	mq				34,45			mc	
8	1	abitazione	mq	55,83				2,85	2,85	mc	159,12
9	1	ripostiglio	mq		8,74			2,50	1,95	mc	19,45
10	1	terrazza	mq			11,13		2,50	2,00	mc	25,04
11	1	gombero	mq		18,16			2,60	2,10	mc	42,68
		SOMMANDO	mq	131,34	60,03	39,82	34,45				
TOTALI SUPERF. COPERTA			mq	137,32			TOTALI VOLUME EDIFICATO			mc	641,69

Superficie totale del lotto mq 172.76

Non si riscontrano presentati e/o allegati all'atto di acquisto relazioni di prestazione energetica.

Descrizione generale delle strutture

L'immobile presenta una struttura continua portante con murature di varie tipologie, in particolare la tamponatura esterna (prospetto frontale e laterali), risulta realizzata in pietra dello spessore di circa cm 50, intonacata su tutti i lati e tinteggiata solo sul prospetto frontale, mentre le murature interne, portanti e al contempo divisorie, sono realizzate in blocchi di cemento dello spessore di circa 20/25 cm, intonacate alla civile e tinteggiate di bianco, altri interventi, in particolare il solaio inclinato di copertura in travetti e pignatte con manto di copertura in fibrocemento, sono stati eseguiti in tempi più recenti, senza alterazione della superficie coperta e volume. L'impianto elettrico (basilare) è eseguito sottotraccia, non si è potuto verificare la funzionalità dell'impianto in quanto l'abitazione è momentaneamente scollegata dalla linea elettrica. Non è presente nessun impianto di riscaldamento e/o condizionamento, solo un classico caminetto d'angolo a focolare aperto.

I pavimenti sono in gres ceramico, la maggiore parte degli infissi sono in legno, le finestre sono corredate di avvolgibili in plastica, esternamente è presente anche una finestra in metallo bianco con persiana. La serranda scorrevole del locale sgombero è in metallo.

In generale l'immobile, necessita di un intervento di manutenzione e risanamento conservativo.

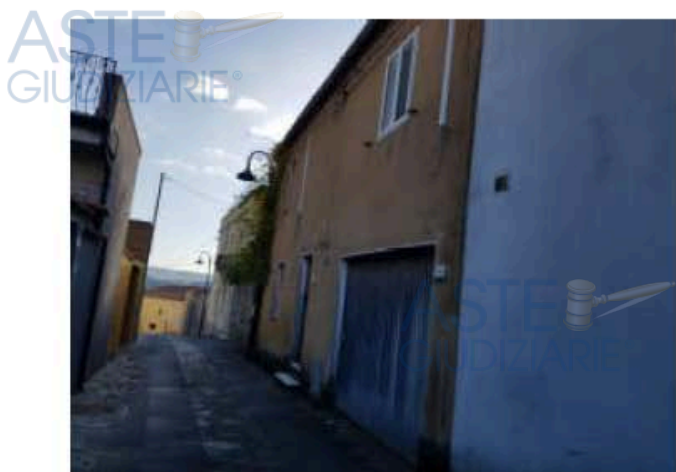


Ripresa fotografica dalla via San Leonardo

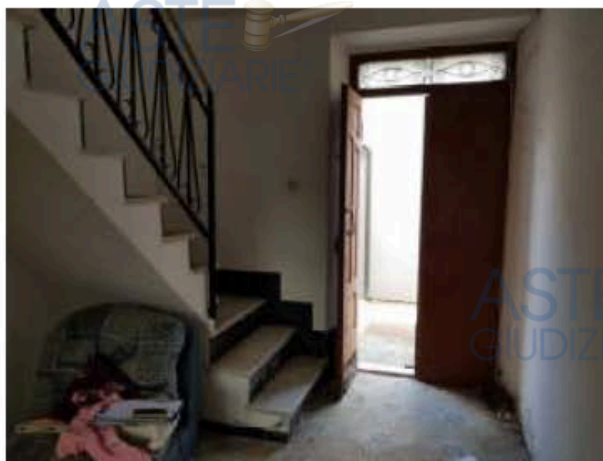


porta ingresso civico 8





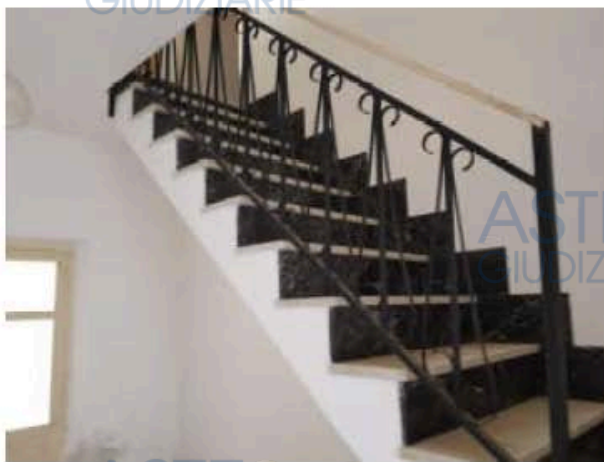
Ripresa da diversa angolazione fronte



Ingresso interno dalla via San Leonardo



Ripresa fotografica dall'ingresso verso la porta di accesso al cortile, si intravede porta di ingresso al salotto



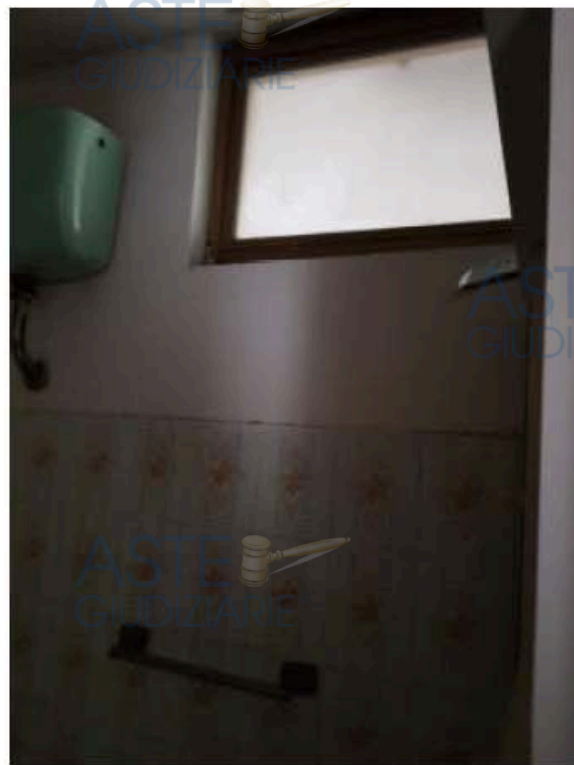
Scala di accesso al piano superiore



Ripresa fotografica dal salotto verso la sala da pranzo



Ripresa fotografica dal salotto, si intravedono la porta che si affaccia sull'ingresso, e la porta che dalla sala pranzo porta alla veranda lato cortile.



Ripresa fotografica del bagno completo di tutti i pezzi sanitari, necessità di un intervento di manutenzione



Porta finestra del cucinino in affaccio sul cortile



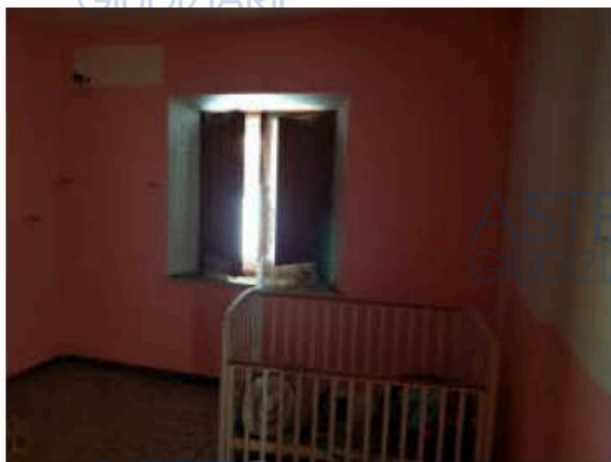
uscita dalla sala pranzo alla veranda coperta lato cortile



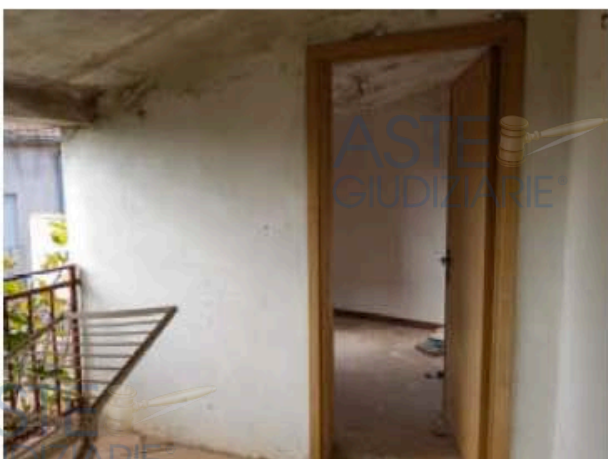
disimpegno posto al piano primo sulla quale si affacciano le due camere da letto, dal disimpegno si accede alla veranza del piano primo, in affaccio sul cortile



Camera da letto in affaccio sulla via San Leonardo



Camera da letto in affaccio sulla via San Leonardo



Ripostiglio realizzato con autorizzazione n. 34 del 1982 , finestra in affaccio sulla tettoia del piano terra in demolizione in quanto edificato di assenza di titolo abilitativo.



Locale deposito realizzato in assenza di titolo abilitativo, in demolizione, praticamente al rustico, presenta una copertura in lastre di fibrocemento e sotto orditura in travi di legno tipo trieste

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO N.3:

Lotto unico così identificato:

Comune di MASULLAS (F050) (OR) Foglio 12 Particella 184 Subalterno 1 Busta mod.58: 145

Classamento: Rendita: Euro 286,63 Categoria A/4a), Classe 1, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: VIA SAN LEONARDO n. 8-6 Piano T – 1

Unità immobiliare urbana correlata alla particella 184 del catasto terreni.

cronistoria catastale:

dal controllo delle visure estrapolate dal sito dell'agenzia delle entrate (territorio) si è ricostruito il percorso degli aggiornamenti catastale che hanno portato l'immobile originario allo stato attuale.

Catasto terreni

dall'impianto al 18/10/2006 Immobile attuale Comune di MASULLAS (F050) (OR)

Foglio 12 Particella 184 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 275 m2

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

dal 18/10/2006 al 26/02/2018 Comune di MASULLAS (F050) (OR) Foglio 12 Particella 184

Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 405 m2

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

al 30/01/2025 Dati identificativi: Comune di MASULLAS (F050) (OR) Foglio 12 Particella 184

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di MASULLAS (F050) (OR) Foglio 12 Particella 184 Classamento: Particella con qualità:

ENTE URBANO Superficie: 402 m2

Catasto fabbricati

dal 01/01/1992 al 16/12/1992 Immobile predecessore Comune di MASULLAS (F050) (OR) Foglio

12 Particella 184 Rendita: Lire 270.000 Categoria A/6c), Classe 1, Consistenza 6,0 vani Partita: 102

dal 16/12/1992 al 16/12/1992 Immobile predecessore Comune di MASULLAS (F050) (OR)

Foglio 12 Particella 184 Partita: 102 Busta mod.58: 145

Immobile predecessore Comune di MASULLAS (F050) (OR)Foglio 12 Particella 184 Rendita: Euro

286,63 Rendita: Lire 555.000 Cate. A/4d), Classe 1, Consistenza 7,5 vaniPartita: 102 Busta

mod.58: 145

al 18/10/2006 Immobile attuale Comune di MASULLAS (F050) (OR) Foglio 12 Particella 184

Subalterno 1 Rendita: Euro 286,63 Cat. A/4d), Classe 1, Consistenza 7,5 vani Busta mod.58: 145

dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di MASULLAS (F050) (OR) Foglio 12 Particella 184

Subalterno 1 Totale: 156 m2 Totale escluse aree scoperte : 146 m2



I dati sopra elencati sono rilevate dalle visure storiche catastali estrapolati dall'agenzia delle entrate territorio.

confronto stato attuale con catastale



Dal confronto della situazione attuale con la situazione catastale rappresentata nella scheda depositata in catasto, si rilevano le seguenti difformità: diverso n. civico 10 anziché 8-6, differenze nelle altezze catastali dichiarate in mt 2,70 per entrambi i piani, mentre in realtà risultano di mt. 2,85 al piano terra e mt. 2,65 al piano primo, nello stesso piano è indicata una porta finestra che del vano ripostiglio conduce ad una terrazza, in realtà è presente una normale finestra e al posto della terrazza è presente una copertura inclinata.



Dall'esame delle difformità riscontrate si può certamente significare che queste sono dovute ad una errata rappresentazione della planimetria associata alla dichiarazione di accertamento catastale presentata nel 1992, così come le altezze rilevate all'attualità di fatto esistenti da sempre

Le differenze possono essere tranquillamente regolarizzate presentando giusto aggiornamento, con procedura Docfa redatta da professionista abilitato, con motivazione "esatta rappresentazione planimetrica". Il costo dell'operazione è stimato intorno ad € 800,00 + ci. 5% + iva 22% compreso di oneri professionali e spese catastali.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

RISPOSTA AL QUESITO N.4:

LOTTO UNICO FORMATO DA :

Immobile ubicato in Masullas alla via san Leonardo n 8 – 6 (catastalmente n. 10) piano T-1; ad uso residenziale unifamiliare, sito nel centro storico del comune di Masullas è identificato al comparto 1 unità 5 del piano piano particolareggiato, il lotto confina a nord la strada via San Leonardo a est con il mappale 2015 intestato a [REDACTED] e più , a sud con il sub 2 dello stesso mappale 184 intestato a [REDACTED] ([REDACTED] con il mappale 287 intestato a [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] e con il mappale 1111 intestato a [REDACTED] a ovest con il sub 4 del mappale 184 intestato a COMUNE DI MASULLAS con sede in MASULLAS (OR) .

vedi stralcio foglio 12



L'immobile è iscritto al C.F. del Comune di Masullas al foglio 12 Particella 184 SUB 1 Rendita: Euro 286,63 Categoria A/4a), Classe 1, Consistenza 7,5 vani, correlato alla Particella 184 del catasto

terreni, Intestato a:

1. [REDACTED] di:

Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

2. [REDACTED] Diritto di:

Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

L'immobile è composto da un piano terra e un piano primo con cortile interno, sito nel centro storico del comune di Masullas è perfettamente identificato nelle schede del piano particolareggiato al comparto 1 unità n.5. in un contesto urbanistico a prevalenza residenziale.

Dall'accesso agli atti eseguito nel comune di Masullas non si riscontrano in archivio atti abilitativi comprovante l'anno di realizzazione dell'immobile, è presente solo una autorizzazione a firma del precedente proprietario per la realizzazione di una copertura su un locale ripostiglio di mq 7,00 posto al piano primo, non risulta depositata nessuna agibilità.

Dalle verifiche effettuate, al fine di provare lo stato legittimo, si può serenamente significare che il fabbricato principale, piano terra e primo è stato realizzato prima antecedente all'entrata in vigore della legg n. 1150/1942, non trova riscontro storico la tettoia posta a fondo lotto e il locale sgombero posto al piano primo, edificati in assenza di titolo abilitativo, certamente in epoca più recente, *come dimostra la tipologia costruttiva*, probabilmente negli anni 1980/90. Per eliminare le due importanti difformità si dovrà predisporre una pratica SUAPE come "rimozione volontaria" della tettoia posta a fondo cortile e del locale ad uso deposito posto al piano primo con ripristino dei luoghi allo stato assentito.

Al punto 6 della relazione verrà predisposta la tabella di calcolo preventivo dei costi per i lavori necessari per la rimozione volontaria della tettoia posta al piano terra e del locale di sgombero posto al piano primo con ripristino dei luoghi allo stato assentito, demolizione doverosa in quanto non sanabile per eccedenza di superficie coperta e volumetria edificabile. L'immobile è pervenuto [REDACTED] con Atto del 21/11/2003 Pubblico ufficiale PINNA SERGIO Sede MOGORO (OR) Repertorio n. 123 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5925.1/2003 Reparto PI di ORISTANO in atti dal 01/12/2003

Prezzo base immobile € 39.000,00 (trentanovemila/00)

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO N.5:

Atto1: 1. Atto del 21/11/2003 Pubblico ufficiale PINNA SERGIO Sede MOGORO (OR) Repertorio n.

123 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5925.1/2003 Reparto PI di

ORISTANO in atti dal 01/12/2003

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

RISPOSTA AL QUESITO N.6:

Al fine di verificare lo stato legittimo dell'immobile si è proceduto, in prima battuta, ad inviare all'ufficio Tecnico Comunale una ufficiale richiesta di accesso agli atti, chiedendo di prendere visione ed eventualmente estrapolare copia degli atti abilitativi (autorizzazioni – concessioni ecc.) a carico dell'immobile. In risposta l'ufficio comunale certificava l'assenza in archivio di concessione, agibilità e qualsivoglia atto abilitativo comprovante l'anno di costruzione, unica autorizzazione presente agli atti l'autorizzazione del 12/07/1982 n. 34 del 1982

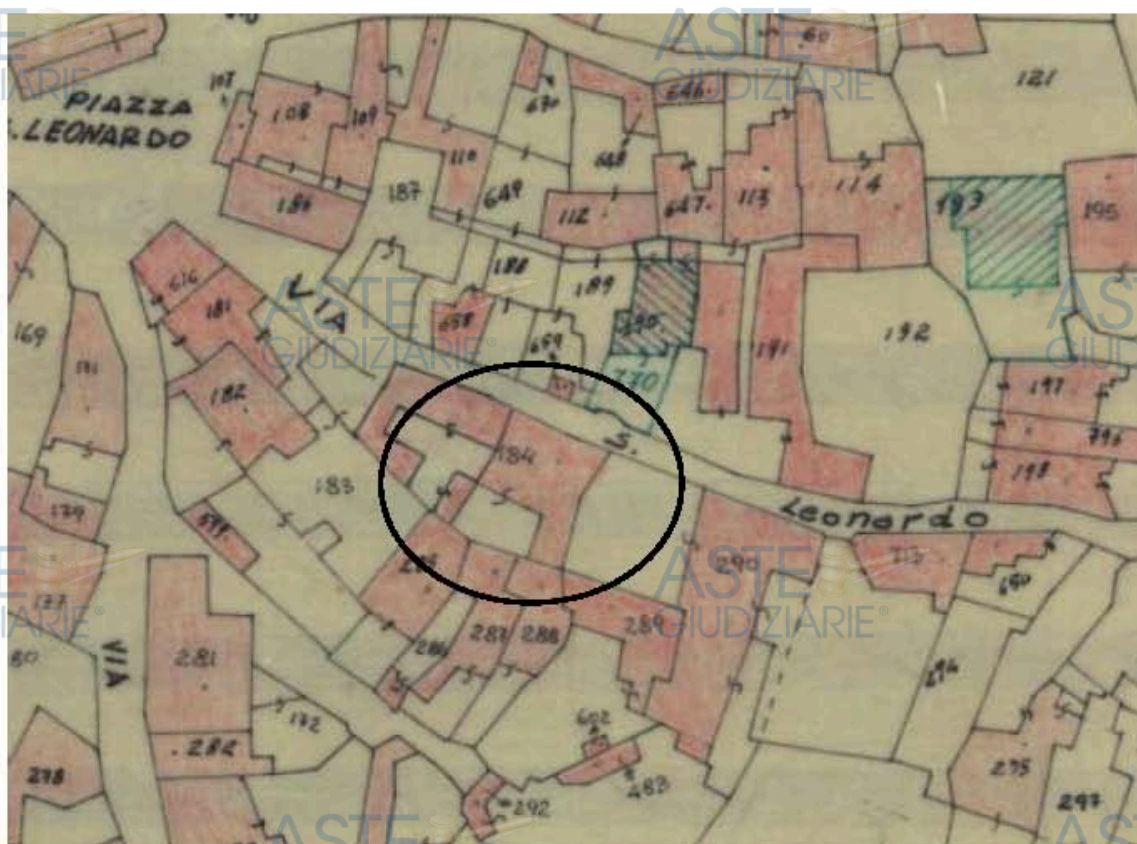
Con richiesta del 31/01/2025 è stata presentata telematicamente una richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate, chiedendo di visionare in presenza tutti gli atti e/o aggiornamenti catastali interessanti l'U.I.U. foglio 12 mappale 184 sub 1, a risposta anticipata email il Responsabile dell'ufficio tecnico erariale comunicava l'assoluta assenza in busta di indicazioni, oltre a quelle già in atti dal 1992, utili ad una ricostruzione storica- catastale dell'unità immobiliare urbana in perizia, annullando anticipatamente l'accesso agli atti in presenza e confermando che gli unici dati agli atti erano quelli del 1992 facilmente reperibili e scaricabili dal portale Sister.

Non avendo certezza dello stato legittimo dell'immobile e non bloccandosi alle risposte dell'ufficio tecnico comunale ed erariale, lo scrivente, compiva ricerca propria ricercando ed esaminando le mappe d'impianto storiche divulgate dall'ufficio tecnico erariale ai professionisti, trovando

positivo riscontro nella mappa del nuovo catasto edilizio urbano pubblicate nel 1939 e nelle foto aeree storiche pubblicate nel sito della Regione Sardegna "foto aeree".

Dallo stralcio dalla mappa del nuovo catasto edilizio urbano sotto mostrata pubblicata nel 1939, si evidenzia già inserito in mappa l'ingombro totale del fabbricato principale, mentre non risulta inserito l'ingombro della tettoia.

Vedi stralcio mappa catasto edilizio urbano



Altra verifica si è eseguita confrontando una aereo foto del 2016 con l' aereo foto del 1968. Come si può notare, l'ingombro del fabbricato oggetto di perizia delineato in rosso ripreso nella foto aerea del 2016 è diversa dalla foto aerea del 1968. La zona attualmente occupata dalla tettoia è di fatto libera da fabbricati.





Dalla valutazione della mappa del nuovo catasto urbano e dalle foto aeree, si può certamente confermare che il fabbricato principale del piano terra è stato realizzato prima antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942, mentre non trova riscontro storico la tettoia posta al piano terra, certamente realizzata in un periodo più recente, anni 1980/90, fabbricato non sanabile per eccedenza di superficie coperta e volumetria edificabile e comunque opera realizzata successivamente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967 e non rispondente ai requisiti della doppia conformità.

Per i vani posti al piano primo si conferma la realizzazione antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942, locale principale, composto dal disimpegno del vano scala con le due camere da letto, mentre per i due locali accessori, ripostiglio e locale di sgombero, si conferma la rispondenza urbanistica per il ripostiglio realizzato con l'autorizzazione n. 34 del 1982 e la totale difformità per il locale sgombero, anche questo fabbricato non sanabile per eccedenza di volumetria edificabile e comunque un'opera realizzata successivamente all'entrata in vigore della legge 765/1967.

Dalla lettura delle norme urbanistiche e per quanto indicato nella scheda del recupero del piano particolareggiato del centro storico al comparto 1 unità 5, nell'immobile si evidenzia

l'impossibilità di realizzare nuove volumetrie, condizione che conferma la decisione di una rimozione volontaria (demolizione) delle opere abusive e ripristino allo stato assentito.

Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico di Masullas

ISOLATO 1 UNITA' EDILIZIA 5

INDIRIZZO: Via Passafiume e Numero civico

ULTIMA CONCESSIONE EDILIZIA RILASCIATA: Nessun titolo

EPOCA DI COSTRUZIONE:

Indirizzo di pertinenza della Unità Edilizia

Analisi dei dati e delle coperture

Categoria dell'Edificio

Fotografia aerea e fotomontaggio a colori

Fotografia: aggiornata a novembre 2007

Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico di Masullas - ANALISI E INDIRIZZI

ISOLATO 1 UNITA' EDILIZIA 5

INDIRIZZO: Via Passafiume e Numero civico

ULTIMA CONCESSIONE EDILIZIA RILASCIATA

PROPRIETA'

CARATTERI DELL'EDIFICATO

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI PIANIFICAZIONE (criteriamente adottati dalla NTA)

APPARTENENZA DELLA UNITA' EDILIZIA AD ABITI CENTRALI SPECIALI

TIPI EDILI ORIGINARI DELLA UNITA' EDILIZIA E INDIRIZZI PER IL PROGETTO

INTERVENTI AMMESSI PER LE CATEGORIE DEI CORPI DI FABBRICA (CF) - QUADRO DI SINTESI

CF di valore storico-artistico

CF di ricostruzione edilizia

Area inedificata

Interventi ammessi

Interventi vietati

La specificità applicativa di tutte le categorie di interventi sono contenute nella NTA agli artt. 12-13-14-15-16-18 e negli allegati NTA-Allegato 1 e NTA-Allegato 2.

Come precisato al punto 1, l'immobile oggi inserito nella zona storica del comune di Masullas identificato nelle schede del piano particolareggiato al comparto 1 unità 5, prima dell'istituzione della zona storica e del vincolo storico paesaggistico del 2008, ricadeva in zona urbanistica omogenea B1, passaggio importante per verificare i requisiti della doppia conformità delle opere dichiarate abusive e non sanabili.

Le norme del vecchio PUC così come il precedente piano di costruzione di Masullas, indicavano nella zona B1 un indice fondiario massimo di **3,00 mc/mq**, per cui su una superficie di terreno di mq 172,76 avremmo avuto di conseguenza una volumetria massima edificabile di mc 518,28 per le nuove costruzioni.

Dai calcoli eseguiti e riportati nella tabella inserita al punto 2, il volume edificato all'attualità risulta di mc 641.69 ben oltre il limite consentibile, presupposto per cui, sia la tettoia posta a fondo cortile che il locale di sgombero posto al piano primo realizzate negli anni **1980/90** non avrebbero trovato approvazione.

In conclusione si può affermare che gli immobili oggetto di demolizione non avrebbero avuto approvazione, sia con le norme dei vecchi strumenti urbanistici che con le norme dettate dal nuovo piano particolareggiato del centro storico, per cui non soddisfacendo i presupposti della doppia conformità sono da ritenersi totalmente abusivi e quindi da demolire.

Al fine di arrivare ad una giusta valutazione dell'immobile si è proceduto a preventivare i costi necessari per l'eliminazione delle difformità accertate consistenti in :

- presentazione della pratica da presentare al portale SUAPE, indicante i lavori per la demolizione della tettoia al piano terra e del locale di sgombero del piano primo, con ripristino dei luoghi allo stato legittimo.
- Lavori edili per la demolizione e ripristino dei luoghi allo stato legittimo.

Questi costi verranno detratti dal valore di vendita e sostenute da futuro acquirente.

Pratica SUAPE: la pratica dovrà essere presentata da un tecnico abilitato alla professione presso lo sportello Suape dell'unione dei Comuni denominato "Parte Montis", corredata dei necessari elaborati grafici/relazionali e della doverosa modulistica, indicando come oggetto "rimozione volontaria delle opere abusive con ripristino dei luoghi allo stato assentito", la pratica seguirà un iter denominato in "conferenza di servizi" in quanto intervengono vari Enti (Comune – Regione) sino al rilascio del provvedimento unico.

Il costo previsto per la prestazione tecnica viene valutata in circa € 2500 + c.i. 5% e iva di legge + spese di presentazione e marche da bollo per richiesta e rilascio atto abilitativo.

Per la rimozione volontaria delle opere abusive non è prevista la sanzione amministrativa.

ONERI PROFESSIONALI COMPRESIVI DI PRESENTAZIONE PRATICA AL PORTALE SUAPE – DIREZIONE LAVORI – SICUREZZA € 2000,00 + 5% C.I. + IVA 22%	3202,50 €
DIRITTI SEGRETERIA PER CONFERENZA SERVIZI	100,00 €
BOLLI	32,00 €
SOMMANO	3334,50 €

Ai suddetti costi per la presentazione della pratica SUAPE, andremmo a sommare i costi dei lavori

edili necessari per eseguire la demolizione delle opere abusive così come di seguito indicati:

PREPARAZIONE CANTIERE – ONERI DI SICUREZZA	500,00 €
RIMOZIONE COPERTURA N LASTRE DI FIBROCEMENTO E TRAVI IN LEGNO COMPRESO DI PIANO DI SMALTIMENTO A CORPO mq 18.00 x € 30.00	1000,00 €
DEMOLIZIONE MURATURA IN CLS DELLO SPESSORE DI CM 20 (5.40x2.10 + 3.50x 2.35) = mq 19.56 x € 28.00 a mq	548,00 €
DEMOLIZIONE SOLAIO TETTOIA IN TRAVETTI E CLS mq 17.00 x 60	1020,00 €
CARICO TRASPORTO E SCARICO A DISCARICA AUTORIZZATA COMPRESA DI ONERI DI SMALTIMENTO a corpo.	1200,00 €
SOMMANO I LAVORI	4300,00 €

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO N.7:

L'immobile allo stato attuale è disabitato, confermato dal fatto che si è dovuto chiedere l'accesso forzoso, per mancata disponibilità delle parti debtrici.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

RISPOSTA AL QUESITO N.8:

vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene sono i seguenti:

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MASULLAS (OR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 12 - Particella 184 - Subalterno 1

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1988 al 29/01/2025

Elenco immobili

- Comune di MASULLAS (OR) Catasto Fabbricati
- | | | | | |
|--|------------------|-----------|----------------|--------------|
| 1. | Sezione urbana - | Foglio 12 | Particella 184 | Subalterno - |
| Immobile precedente | | | | |
| Comune di MASULLAS (OR) Catasto Fabbricati | | | | |
| 2. | Sezione urbana - | Foglio 12 | Particella 184 | Subalterno 1 |
| Immobile attuale | | | | |

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 27/11/2003 - Registro Particolare 5925 Registro Generale 7505
Pubblico ufficiale PINNA SERGIO Repertorio 123/29 del 21/11/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 27/11/2003 - Registro Particolare 856 Registro Generale 7506
Pubblico ufficiale PINNA SERGIO Repertorio 124/30 del 21/11/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 644 del 17/11/2023
3. TRASCRIZIONE del 20/05/2010 - Registro Particolare 2804 Registro Generale 3908
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO Repertorio 550 del 30/03/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 17/11/2023 - Registro Particolare 644 Registro Generale 7262

Pubblico ufficiale PINNA SERGIO Repertorio 124/30 del 21/11/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 856 del 2003
Immobili attuali e precedenti

5. TRASCRIZIONE del 16/05/2024 - Registro Particolare 2676 Registro Generale 3142
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 207/2024 del 30/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

RISPOSTA AL QUESITO N.9:

Dai dati acquisiti presso l'ufficio tecnico del comune di Masullas. L'immobile non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

RISPOSTA AL QUESITO N.10:

L'immobile oggetto di relazione peritale ricade in zona urbanistica storica, ricadendo in una zona non gravata da uso civico,

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su

eventuali procedimenti in corso.

RISPOSTA AL QUESITO N.11:

Immobile privo di spese condominiali non risultano procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO N.12:



Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è affidati all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), ovviamente dopo aver consultato le agenzie immobiliari della provincia di Oristano, oltre che i siti specializzati tipo "borsino immobiliare.it" presenti nel web.

Giova precisare che il mercato immobiliare di Masullas presenta una dinamicità bassa con valori che non vanno oltre i 500/550 € (**di proposta in vendita**) per immobili classificati in fascia più alta rispetto all'immobile in esecuzione, con vendite riconducibili a poche unità l'anno.



Dall'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate su esposta, si riscontrano vendite di immobili simili, (abitazioni civili), con valori variabili da un minimo di € 340,00 / mq ad un massimo di € 500,00 in condizioni di normalità, abitazioni immediatamente fruibili. Per l'immobile oggetto della presente perizia, vista la vetustà dell'immobile, il grado di rifinitura, la sua appetibilità, il mercato immobiliare in notevole stato di inerzia, la zona residenziale e la sua posizione, ai fini della valutazione verrà assunto il valore minimo di € 340,00 /mq sul quale andremmo ad effettuare un deprezzamento del 10 % per vetustà, le detrazioni dei costi per l'eliminazione delle difformità, applicando infine un ulteriore 10% per renderlo appetibile visto il notevole stato di inerzia del mercato immobiliare.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE E VALORE DI VENDITA											
figura	piano	destinazione	u.m.	sup. cop. Abit	sup. cop. N.R.	verande/terrazze e verande	aree scoperte	%	SUP. COM M. MQ.	COSTO MQ.	VALORE
1	T	abitazione	mq	54,56				100%	54,56	340,00 €	18.550,40 €
1A	t	abitazione	mq	20,95				100%	20,95	340,00 €	7.123,00 €
2	T	ripostiglio	mq		14,03			40%	5,61	340,00 €	1.908,08 €
3	T	veranda 1	mq			8,83		25%	2,21	340,00 €	750,55 €
4	T	veranda 2	mq			3,01		25%	0,75	340,00 €	255,85 €
5	T	tettoia in demolizione	mq			16,85		25%	4,21	340,00 €	1.432,25 €
6	T	sgombero	mq		19,1			60%	11,46	340,00 €	3.896,40 €
7	T	cortile	mq				34,45	10%	3,45	340,00 €	1.171,30 €
8	1	abitazione	mq	55,83				100%	55,83	340,00 €	18.982,20 €
9	1	ripostiglio	mq		8,74			40%	3,50	340,00 €	1.188,64 €
10	1	terrazza	mq			11,13		25%	2,78	340,00 €	946,05 €
11	1	sgombero in demolizione	mq		18,16			25%	4,54	340,00 €	1.543,60 €
		SOMMANDO	mq	131,34	60,03	39,82	34,45		109,85		57.748,32 €

VALORE RIFERITO AD UN IMMOBILE DI CIVILE ABITAZIONE IN CONDIZIONI DI NORMALITA'

A DETTRARRE	
visto lo stato conservativo dell'immobile in sensibile stato di abbandono, dell'età e qualità dei materiali costruttivi al valore ricercato andremmo ad applicare un deprezzamento stimato del 10%	- 5.706,41 €
SOMMANDO	51.357,66 €
al valore deprezzato andremmo a applicare un ulteriore sconto del 10% per appetibilità visto la staticità del mercato immobiliare.	- 5.135,77 €
SOMMANDO	46.221,90 €

Al valore determinato, andremmo a sottrarre la quote precedentemente calcolate dei costi per l'aggiornamento catastale, presentazione Suape, costi lavori edili per la demolizione della tettoia e del locale sgombero del piano primo eseguito in assenza di titolo abilitativo e non sanabile.

A DETTRARRE COSTI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE- PRESENTAZIONE SUAPE- LAVORI EDILI DI DEMOLIZIONE	
costi previsti per aggiornamento differenze catastali, da regolarizzarsi presentando appropriata variazione catastale, con procedura Docfa redatta da professionista abilitato, con motivazione "esatta rappresentazione planimetrica". Il costo dell'operazione è stimato intorno ad € 800,00 + ci. 5% + iva 22% compreso di oneri professionali e spese catastali.	- 1.024,80 €
onorari professionali per la presentazione al SUAPE del progetto di "rimozione delle opere abusive e ripristino dei luoghi allo stato legittimo. Compreso di direzione lavori - sicurezza	- 3.334,50 €
costi lavori edili per la demolizione della tettoia posta al piano terra fondo lotto e del vano sgombero del piano primo eseguito in assenza di titolo abilitativo e non sanabili per eccesso di volumetria	- 4.300,00 €
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DETRAZIONI	43.314,19 €
al valore dell'immobile al netto delle detrazioni andremmo a applicare un ulteriore sconto del 10% per appetibilità visto la staticità del mercato immobiliare.	- 4.331,42 €
SOMMANDO	38.982,77 €



Il valore di vendita dell'immobile sarà di € 39.000,00 (euro trentanovemila/00) libero da vincoli, oneri e secondo i presupposti estimativi evidenziati.



QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.



RISPOSTA AL QUESITO N.13:

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota degli esecutati. Come già anzidetto l'immobile non può essere comodamente diviso senza stravolgere la tipologia edilizia di casa unifamiliare



Masullas li Febbraio 2025



il consulente tecnico

Geom. Salvatore Isu

