

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

riferimenti in visure catastali		
Catasto Terreni	Foglio 11 Mappale 539	----- nuda proprietà ----- usufrutto
Catasto Terreni	Foglio 11 Mappale 308	----- nuda proprietà ----- usufrutto
Catasto Fabbricati	Foglio 11 Mappale 496	----- piena proprietà
Catasto Fabbricati	Foglio 11 Mappale 400	----- nuda proprietà ----- usufrutto
Catasto Fabbricati	Foglio 11 Mappale 492-493-310-303 sub. 1	----- piena proprietà

diritto reale		
Catasto Terreni	Foglio 11 Mappale 539	12/18 ----- 2/18 ----- 2/18 ----- 2/18 -----
Catasto Terreni	Foglio 11 Mappale 308	12/18 ----- 2/18 ----- 2/18 ----- 2/18 -----
Catasto Fabbricati	Foglio 11 Mappale 496	12/18 ----- 2/18 ----- 2/18 ----- 2/18 -----
Catasto Fabbricati	Foglio 11 Mappale 400	12/18 ----- 2/18 ----- 2/18 ----- 2/18 -----
Catasto Fabbricati	Foglio 11 Mappale 492-493-310-303 sub. 1	12/18 ----- 2/18 ----- 2/18 ----- 2/18 -----

Diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrispondente a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di accettazione espressa di eredità Tribunale di Oristano Rep.n. 2721 del 21.05.2024 e trascritto il 23/07/2024 – registro generale 4720 registro particolare 3994.

oggetto di pignoramento: Comune di Samugheo

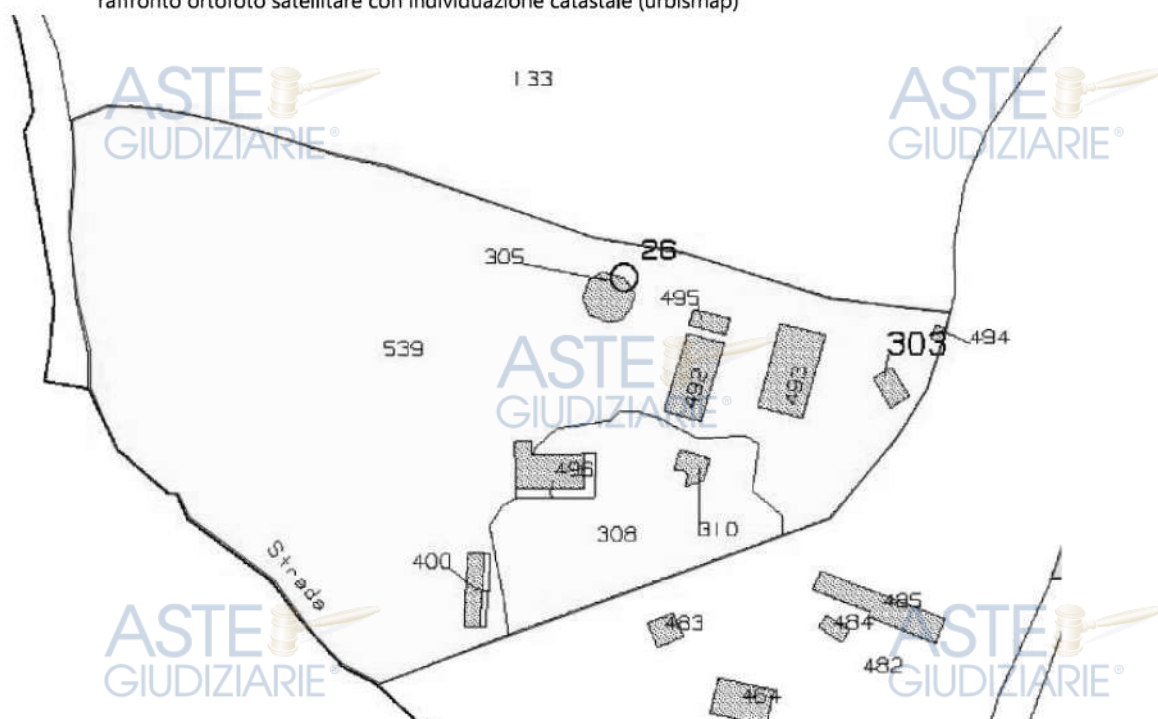
Catasto terreni Foglio 11 Mappale 300
Catasto terreni Foglio 11 Mappale 308
Catasto fabbricati Foglio 11 Mappale 333 sub. 1
Catasto fabbricati Foglio 11 Mappale 333 sub. 2
Catasto fabbricati Foglio 11 Mappale 333 sub. 3
Catasto fabbricati Foglio 11 Mappale 333 sub. 4
Catasto fabbricati Foglio 11 Mappale 333 sub. 5

Estremi di individuazione catastale in atto di pignoramento non sono corrispondenti, si riportano di seguito riferimenti e corrispondenze:

Catasto terreni F. 11 Mappale 300	>>> mappale 539
Catasto terreni F. 11 Mappale 308	>>> corrispondente
Catasto fabbricati F. 11 Mappale 333 sub. 1,2,3,4,5	>>> mappali 496,492,493,310,303
	>>> mappale 400 costituito



raffronto ortofoto satellitare con individuazione catastale (urbismap)



Sulla base della vigente normativa urbanistica, in relazione alla situazione urbanistico-edilizia e alle caratteristiche del bene facente capo a questo primo lotto, non è possibile formare più lotti relativi a questo immobile che, confina:

- sul lato ovest con la viabilità pubblica e di accesso al podere;
- sul lato nord con altra proprietà, mappale 133 - ineditato;
- sul lato sud-est con altre proprietà edificate e riconducibili ai mappali 482 (terreni) e 483,484,485,464 (fabbricati).

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

Questo lotto è costituito da un'area dislocata a nord del centro urbano di Samugheo, in una zona detta "Murru Cogone", di forma irregolare e su cui insistono una serie di fabbricati a destinazione produttiva agricola e residenziale.



Il lotto è accessibile su due punti, entrambi disposti lungo la stradina sterrata, quello maggiormente utilizzato è indicato con la freccia rossa nell'immagine sopra; l'area ha una superficie di circa 28.050 mq. L'impianto ricade nella zona E2 sviluppo intensivo di attività agricola del P.U.C. di Samugheo.

Sul lotto insistono diversi corpi di fabbrica:

- corpo A – abitazione
- corpo B – scuderia
- corpo C – capannone
- corpo D – capannone
- corpo E – ricovero mezzi
- corpo F – porcilaia
- è inoltre presente un impianto fotovoltaico a terra di 18,24kw.

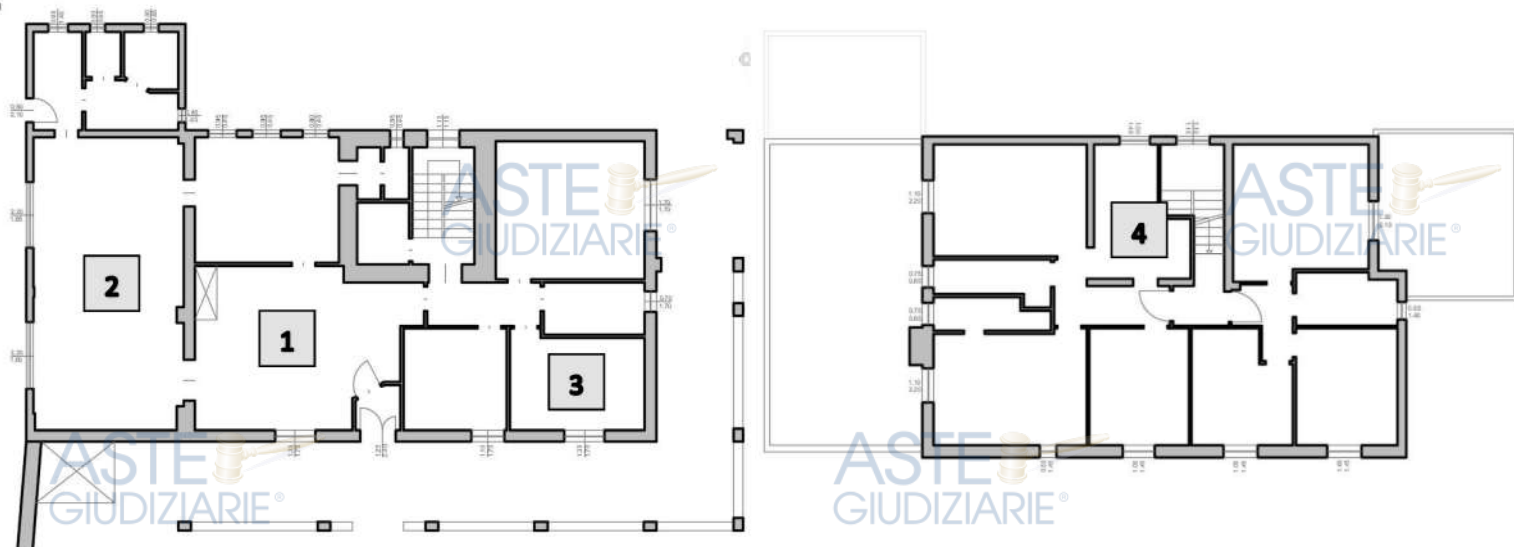
Si procederà di seguito a una descrizione sommaria di ciascun corpo di fabbrica.

CORPO A



Si tratta di un edificio a destinazione residenziale in ottimo stato di conservazione articolato in due livelli fuori terra; l'edificio è in muratura portante con spessore perimetrale medio di 35cm, la forma è sommariamente

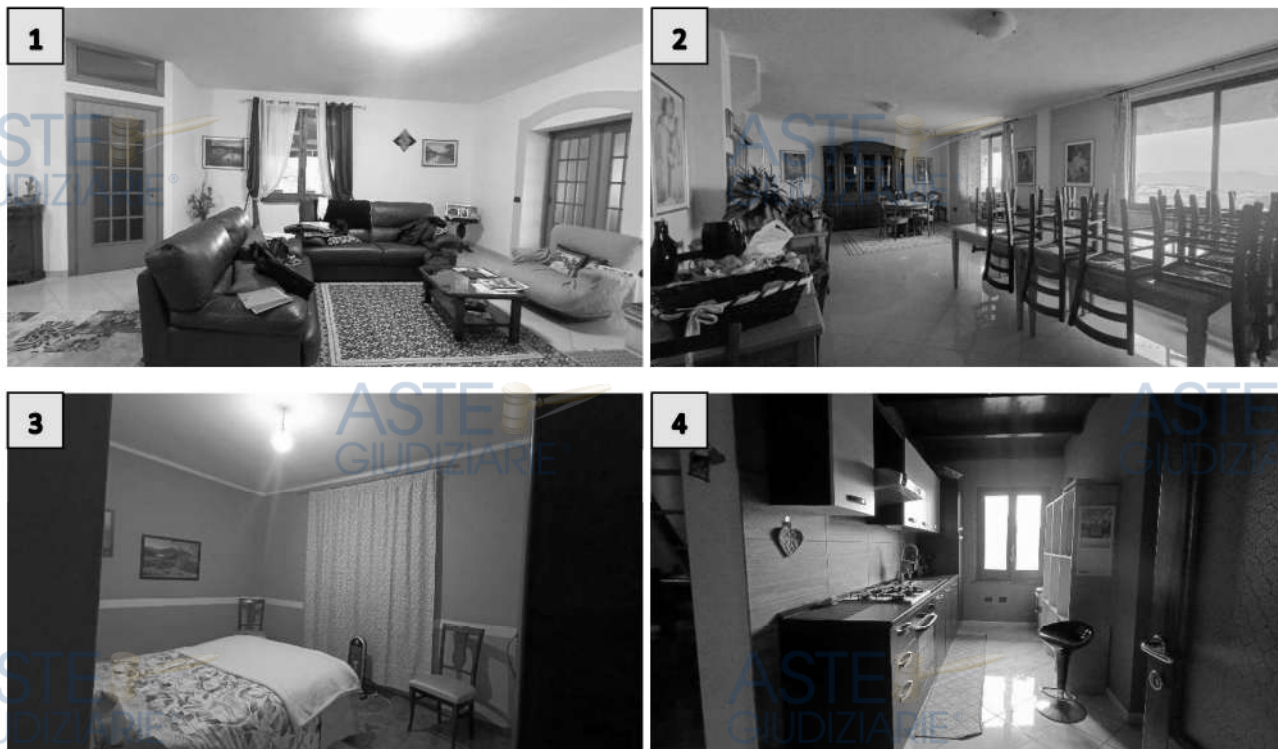
rettangolare con una sporgenza sul retro del piano terra e due lati dotati di ampi portici; al piano primo ci sono due ampie terrazze e la copertura è a padiglione; la superficie lorda al piano terra è di 240 mq oltre i portici, mentre al piano primo 166 mq oltre le verande.



Sopra: a sinistra pianta piano terra, a destra pianta piano primo.

Il piano terra è costituito da un bussolotto di ingresso che consente di accedere a un ampio soggiorno [1] a cui sono adiacenti la cucina e una vasta sala [2] dotata di un blocco di servizi igienici; sull'altro lato trovano spazio tre camere (es. [3]), un disimpegno, un bagno e il vano scala che conduce al piano primo.

In cima alla scala un disimpegno che conduce ai differenti ambienti, ovvero: n.5 camere, una cucina [4], un soggiorno e tre bagni.



Nelle immagini sopra gli scatti sui principali ambienti dell'edificio adibito ad abitazione, maggiore e più esaustiva rappresentazione fotografica è contenuta nell'allegato 1 – documentazione fotografica, parte integrante della presente perizia.

Il piano terra ha un'altezza libera interna di 2,80m, ad eccezione della sala da pranzo che ha 2,70; al piano primo, invece, l'altezza è variabile come indicato nella restituzione grafica (allegato 2).

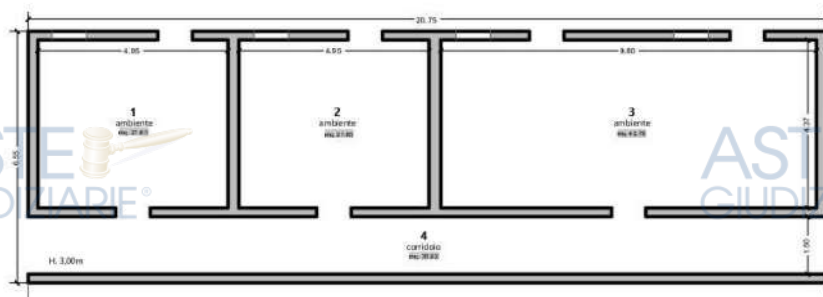
Nel soggiorno del piano terra c'è un camino, mentre al piano primo sono indicate le pompe di calore per la climatizzazione.

La superficie utile complessiva del piano terra e del piano primo è di 581 mq circa.

CORPO B

Il "Corpo B" ha una superficie lorda di circa mq. 136, di forma rettangolare con lato lungo di m. 20,75 e una profondità interna di m. 6,55, dislocato tra l'accesso al podere e la residenza ha destinazione di scuderia ed è organizzato con tre macro ambienti e un corridoio.

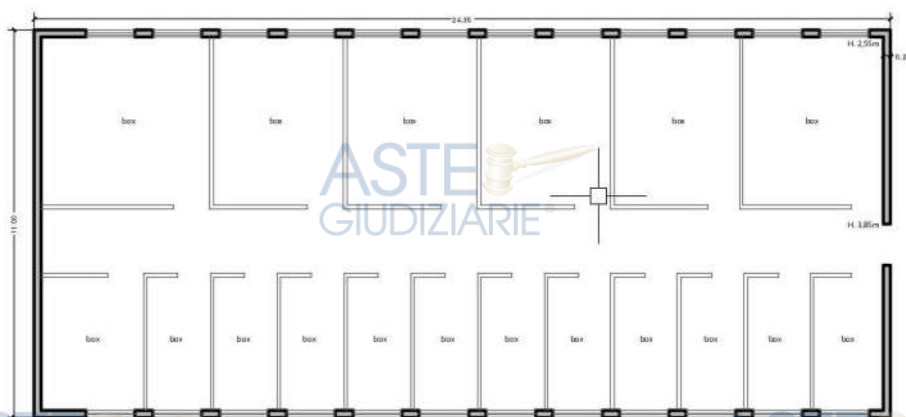
L'altezza libera interna è di 3,00 m, è un fabbricato in muratura non finito, privo di infissi e con copertura a doppia falda in elementi di cls prefabbricati e sovrapposta lastra ondulata.



CORPO C



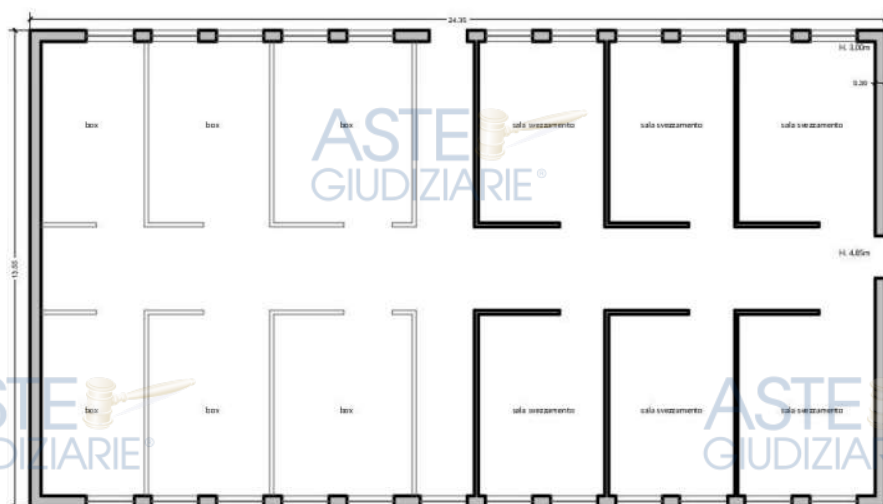
Il Corpo C è invece un capannone in avanzatissimo stato di degrado. Con funzione di stalla si presenta con una superficie lorda di 268 mq, è un fabbricato in muratura di blocchi cls sp. 20cm e copertura in lastre di amianto a doppia falda su capriate metalliche, gli infissi hanno telaio metallico.



CORPO D



Il corpo D è anch'esso un capannone, adibito a stalle ma meglio mantenuto: di superficie lorda pari a 330 mq circa, ha forma rettangolare con lati 24,75 m e 13,55 m con Hmax 4,85 m e min 3,00 m. Il fabbricato è in muratura di blocchi cls sp. 30cm con copertura in lamiera grecata a doppia falda su capriate metalliche e con infissi a telaio metallico.



CORPO E

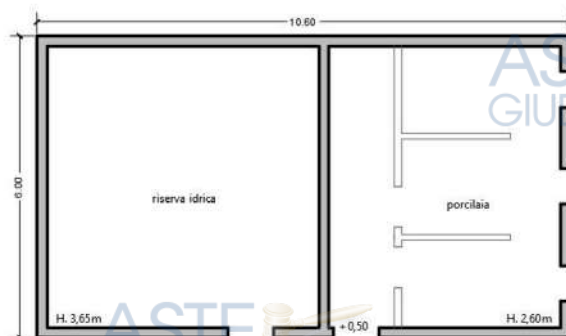


ASTE
GIUDIZIARIE®



Il corpo E è un fabbricato non finito e adibito a ricovero mezzi. Di forma irregolare perché verosimilmente realizzato per addizioni ha una superficie lorda di mq. 70 circa; costruito in muratura di blocchi cls sp. 20cm con copertura in lastre amianto e/o lamiera grecata e privo di infissi.

CORPO F



Ultima edificazione di questo lotto è il corpo F, adibito in parte e un tempo a riserva idrica perché impermeabilizzata all'interno e in parte a porcilaia; ha una superficie lorda di 64 mq circa ed è realizzato con muratura in blocchi cls sp. 20cm, copertura in lastre amianto, falda singola su orditura lignea.

Nel podere si riscontra infine la presenza di un impianto fotovoltaico a terra, della potenza di 18,24kW.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oltre a un vascone di accumulo d'acqua, un tempo accatastato al mappale 305 oggi soppresso e una cabina, anch'essa ricondotta all'oggi soppresso mappale 494.



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

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Oristano - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati - i beni immobili in proprietà agli esecutati

risultano identificati come di seguito specificato:

Comune di Samugheo – cod. H756 Provincia di Oristano							
Catasto terreni							
N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Qualità/Classe	superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	11	539		seminativo 4	2 15 39	€ 13,35	€ 7,79
INTESTATO							
1							Proprietà 1/1
2							Usufrutto
Tipo Mappale del 13/11/2023 Pratica n. OR0038800							
N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Qualità/Classe	superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	11	308		seminativo 3 uliveto U	08 44 23 60	€ 1,31 € 3,05	€ 0,44 € 2,44
INTESTATO							
1							Proprietà 1/1
2							Usufrutto
TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. OR0230316 in atti dal 09/12/2010							

Richiamando il contenuto del quesito 5. della presente perizia, si può qui sommariamente dire che il mappale 539 è l'attuale mappale 300 che a sua volta era il 134; mentre il mappale 308 già oggetto di pignoramento è stato il 135.

Comune di Samugheo – cod. H756
Provincia di Oristano

Catasto Fabbricati

N.	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	categoria	Classe	consistenza	Rendita
1		11	496	1	A/3	2	18,5 vani	€ 1.050,99
Indirizzo		Località Murru Cogone SNC Piano T-1						
INTESTATO								
1								
VARIAZIONE del 19/03/2024 Pratica n. OR0010394 in atti dal 20/03/2024 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 10394.1/2024)								
N.	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	categoria	Classe	consistenza	Rendita
1		11	303	1	D/1			€ 1.410,00
			310	1				
			492	1				
			493	1				
Indirizzo		Località Murru Cogone SNC Piano T						
INTESTATO								
1								
VARIAZIONE del 19/03/2024 Pratica n. OR0010394 in atti dal 20/03/2024 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 10394.1/2024)								
N.	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	categoria	Classe	consistenza	Rendita
1		11	400		D/10			€ 348,00
Indirizzo		Località Murru Cogone SNC Piano T						
INTESTATO								
1								
2								
COSTITUZIONE del 21/12/2010 Pratica n. OR0242737 in atti dal 21/12/2010 COSTITUZIONE (n. 3336.1/2010)								

Nel richiamare nuovamente il contenuto del quesito 5. della presente perizia, circa la riconducibilità dei riferimenti catastali pignorati (fabbricati), rispetto a quelli sopra indicati, si può riferire che:

- il Mappale 496 scaturisce dal Mappale 333 che è oggetto di pignoramento
- i Mappali 303,310,492,493 scaturiscono dal Mappale 333 che è oggetto di pignoramento
- il Mappale 400 è stato costituito sul Mappale terreno 539

Circa invece, la reale situazione dei luoghi e quanto riscontrabile al catasto, emerge che:

1. manca l'accatastamento del volume adibito a blocco servizi e adiacente alla sala pranzo relativo al piano terra del mappale 496 – vedasi immagine della planimetria catastale sottostante da raffrontarsi alla restituzione dello stato di fatto;



2. La restituzione planimetrica dei due capannoni (mappali 492 e 493) è coerente;
3. È conforme anche la restituzione della scuderia ricondotta al mappale 400;
4. La cisterna e la vasca liquami sono invece da integrare e rettificare;



5. Vanno accatastate il 305 (riserva idrica), il 492 (cabina) oggi soppressi;
6. È assente anche la planimetria catastale del ricovero mezzi (fabbricato su descritto con "E").

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

Lotto 1 – comparto fondiario

piena ed intera proprietà del comparto fondiario ubicato in zona nord rispetto al centro abitato di Samugheo, in località Murru Cogone, costituito da ampia residenza su doppio livello con possibilità di destinazione agroturistica, due capannoni adibiti a stalla, un edificio a uso scuderia, un ricovero mezzi, una cisterna con adiacente porcaia e un vascone di accumulo idrico, oltre a impianto fotovoltaico a terra di kW18; attualmente organizzato come residenza e in disuso in termini di produzione, ha una superficie coperta totale di oltre mq. 1.100 circa su lotto di 28.050 mq; il lotto, di forma irregolare, confina lato ovest con la viabilità pubblica e di accesso al podere, sul lato nord con altra proprietà, mappale 133 – ineditato e sul lato sud-est con altre proprietà edificate e riconducibili ai mappali 482 (terreni) e 483,484,485,464 (fabbricati). Lo stato dei luoghi

non trova piena corrispondenza con quanto contenuto nei titoli concessori; esiste concessione edilizia n. 24/2008, non pienamente conforme e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria. L'intero comparto ricade in zona del PUC E2 sviluppo intensivo di attività agricola.

PREZZO BASE euro 322.000,00

n. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà

fino al 23/11/1984	Comune di SAMUGHEO (Codice: H756) - Provincia di ORISTANO Catasto terreni Foglio 11 Mappale 134 – seminativo superficie 2ha 26are 40ca Foglio 11 Mappale 135 – seminativo superficie 35are 60ca intestato a: • [REDACTED]	
23/11/1984	Atto COMPRAVENDITA del 23/11/1984 Pubblico ufficiale Alfonso Venturi Repertorio n. 7337 Registro Particolare 5364 Registro Generale 6435 in atti dal 10/12/1984	A favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] cessione nuda proprietà con riserva di usufrutto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
11/11/2002	FRAZIONAMENTO del 11/11/2002 Pratica n. 152864 in atti dal 11/11/2002 (n. 152864.1/2002)	Si generano Foglio:11 Particella:300 Foglio:11 Particella:308 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:134; Foglio:11 Particella:135;
05/12/2002	Comune di SAMUGHEO (Codice: H756) Provincia di ORISTANO Catasto fabbricati Foglio 11 Mappale 301 302 304 306 309 – categoria D/1	COSTITUZIONE del 05/12/2002 Pratica n. 171827 in atti dal 05/12/2002 COSTITUZIONE (n. 914.1/2002) intestato a [REDACTED] [REDACTED]
22/03/2007	Comune di SAMUGHEO (Codice: H756) Provincia di ORISTANO Catasto fabbricati Foglio 11 Mappale 333 sub.1,2,3,4,5 – categoria D/1	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO Pratica n. OR0097554 in atti dal 22/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 5428.2/2007)
06/04/2007	ISCRIZIONE del 06/04/2007 Registro Particolare 524 Registro Generale 2380 Pubblico ufficiale FANCELLO GIANNI Repertorio 25919//7706 del 04/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Annotazione n. 1300 del 17/12/2007 (QUIETANZA E CONFERMA)	Catasto Terreni Foglio 11 Mappale 300 Foglio 11 Mappale 308 Catasto Fabbricati Foglio 11 Mappale 333 sub. 1-2-3-4-5
03/12/2010	Tipo Mappale del 03/12/2010 Pratica n. OR0221460 in atti dal 03/12/2010 presentato il 03/12/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.221460.1/2010)	Si genera Foglio:11 Particella:399 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:300;
21/12/2010	Comune di SAMUGHEO (Codice: H756) Provincia di ORISTANO Catasto fabbricati Foglio 11 Mappale 400 – categoria D/10	COSTITUZIONE Pratica n. OR0242737 in atti dal 21/12/2010 COSTITUZIONE (n. 3336.1/2010) intestato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

07/11/2012		VARIAZIONE Pratica n. OR0157541 in atti dal 07/11/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 10771.1/2012)
01/04/2014	Comune di SAMUGHEO (Codice: H756) Provincia di ORISTANO Catasto fabbricati Foglio 11 Mappale 496, 495, 494, 493, 492, 310, 305, 303 – categoria D/1	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO Pratica n. OR0022550 in atti dal 01/04/2014 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 2015.1/2014) soppressione Foglio 11 Particella 333 sub. 1, 2, 3, 4, 5
13/11/2023	Tipo Mappale del 13/11/2023 Pratica n. OR0038800 in atti dal 13/11/2023 presentato il 13/11/2023 (n. 38800.1/2023)	Si genera Foglio:11 Particella:539 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:399;
19/03/2024	Comune di SAMUGHEO (Codice: H756) Provincia di ORISTANO Catasto fabbricati Foglio 11 Mappale 496 sub.1 – categoria A/3 Comune di SAMUGHEO (Codice: H756) Provincia di ORISTANO Catasto fabbricati Foglio 11 Mappale 303, 310, 492, 493 sub.1 – categoria D/1	VARIAZIONE Pratica n. OR0010394 in atti dal 20/03/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1245333.19/03/2024 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n.10394.1/2024) soppressione Foglio 11 Particella 492, 493, 494, 495, 496, 303, 305, 310
23/07/2024	TRASCRIZIONE 23/07/2024 Registro Particolare 3994 Registro Generale 4720 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2721/2024 del 21/05/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'	Catasto Terreni Foglio 11 Mappale 300 Foglio 11 Mappale 308 Catasto Fabbricati Foglio 11 Mappale 333 sub. 1-2-3-4-5
18/11/2025	TRASCRIZIONE Registro Particolare 6104 Registro Generale 7241 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1151 del 19/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	Catasto Terreni Foglio 11 Mappale 300 Foglio 11 Mappale 308 Catasto Fabbricati Foglio 11 Mappale 333 sub. 1-2-3-4-5

In sintesi:

- nel 1984 [REDACTED] acquista i terreni Foglio 11, mappale 134 e 135 e [REDACTED] l'usufrutto;
- nel 2002 si riscontra il primo accatastamento all'urbano;
- nel 2007 si sottoscrive il mutuo fondiario che iscrive l'ipoteca sui riferimenti catastali:
 - Catasto Terreni
 - Foglio 11 Mappale 300
 - Foglio 11 Mappale 308
 - Catasto Fabbricati
 - Foglio 11 Mappale 333 sub. 1-2-3-4-5;
- Dal 2007 al 2025 una serie di variazioni catastali sopra tabellate trasformano i riferimenti e costituiscono nuovi immobili sulla medesima area di sedime in:
 - Catasto Terreni
 - Foglio 11 Mappale 539
 - Foglio 11 Mappale 308
 - Catasto Fabbricati
 - Foglio 11 Mappale 496 sub. 1;
 - Foglio 11 Mappale 303, 310, 492, 493 sub.1;
 - Foglio 11 Mappale 400

La ricostruzione dei passaggi di proprietà, intercalati dalle variazioni catastali, consente pertanto di attestare la mancata totale corrispondenza del bene pignorato:

- A. Catasto terreni Foglio 11 Mappale 308 corrispondente
- B. Catasto terreni Foglio 11 Mappale 300 non corrispondente >>> è diventato mappale 539
- C. Catasto fabbricati Foglio 11 Mappale 333 sub.1-2-3-4-5 non corrispondente
>>> sono diventati mappale 496 sub.1; mappale 303, 310, 492, 493 sub.1; Mappale 400.

n. 6: verifica regolarità del bene sotto il profilo urbanistico-edilizio



L'immobile, nella sua conformazione attuale, è stato realizzato a partire da una prima concessione del 1977.

I titoli abilitativi alla sua realizzazione sono:

Pratica n.155/1977

Permesso di Costruire n.155 del 09/12/1977

titolo: "Costruzione di una porcilaia"

note del C.T.U.:

- riferimenti catastali indicati Foglio 11 Mappali 134, 135, 136/b
- sia il Permesso di costruire che l'istanza di esecuzione opere edili riscontrano titolo "Costruzione di una porcilaia", mentre l'accoglimento della domanda (prot.2423 del 03/12/1977), richiama la medesima data dell'istanza succitata e un altro numero di pratica (n.154), riportando titolo "Permesso per opere di miglioramento fondiario".
- Mura Giovanni nato a Samugheo il 14.03.1917 e Foddìs Maria Antonia nata a Samugheo il 12/08/2026 genitori del Mura Emanuele proprietari degli immobili lasciano pieno possesso.
- La relazione illustrativa menziona la porcilaia, non il miglioramento fondiario.
- Ulteriore foglio non riconducibile a elaborato menziona vari fabbricati:
 1. Capannone gestazione-parto-svezzamento
 2. Capannone ingrasso
 3. Vano di appoggio/deposito mangimi
 4. Casa
 5. Porcilaia
- Tavola 1| planimetria e ubicazione delle opere riguarda "Progetto di opere di miglioramento fondiario" e rappresenta graficamente l'intero impianto aziendale
- Tavola 2| Capannone gestazione-parto-svezzamento
- Tavola 3| Capannone ingrasso
- Tavola 4| Fabbricato appoggio e deposito
- Tavola 5| Approvvigionamento idrico
- Tavola 6| Impianto di depurazione

Pratica n.84/83 prot.2403 del 23.07.1983| Concessione di costruzione

Variante migliorativa a opere di miglioramento fondiario da realizzarsi in località Murru Cogone

Si riscontrano le medesime incongruenze di cui alla pratica precedente

Pratica n.84/83| Autorizzazione di abitabilità o d'uso

Porcilaia e vano d'appoggio

Pratica n.5/1990

Concessione edilizia

titolo: "Realizzazione fabbricati agricoli"

note del C.T.U.:

- riferimenti catastali indicati Foglio 11 Mappali 134, 135

docs:

- Titolo concessorio;
- Dichiarazione sostitutiva proprietà
- Relazione tecnica
- Elaborati grafici

Pratica n.10/1992

Concessione edilizia

titolo: "Realizzazione di n.2 porcilaie esistenti e locali accessori"

note del C.T.U.:

- riferimenti catastali indicati Foglio 11 Mappali 134, 135, 136

docs:

- Titolo concessorio;
- Relazione tecnico illustrativa con Opere di miglioramento fondiario per la realizzazione di un piano di sviluppo

Pratica n.32/1996 Concessione edilizia n.15 del 05/01/1998
titolo: "Ampliamento e sopraelevazione di una casa di civile abitazione" [REDACTED]
note del C.T.U.: • riferimenti catastali indicati Foglio 11 Mappali 134, 135, 136
docs: • Titolo concessorio; • Dichiarazione imprenditore agricolo • Atto di compravendita • Elaborati grafici • Relazione tecnica
Pratica n.68/1999 Concessione edilizia n.09 del 10/03/2000
titolo: "Completamento – Ampliamento e Adeguamento funzionale e cambio di destinazione d'uso di un edificio residenziale da adibire attività agrituristica" [REDACTED]
note del C.T.U.: • riferimenti catastali indicati Foglio 11 Mappali 134, 135, 136
docs: • Titolo concessorio; • Elaborati grafici • Relazione tecnica

Pratica n.68/1999 Concessione edilizia n.09VAR di variante per opere in corso del 11/03/2002
titolo: "Completamento – Ampliamento e Adeguamento funzionale di un fabbricato da adibire ad attività agrituristica" [REDACTED]
note del C.T.U.: • riferimenti catastali indicati Foglio 11 Mappali 134, 135, 136
docs: • Titolo concessorio; • Elaborati grafici • Relazione tecnica

Pratica n.68/1999 Certificato di agibilità del 19/12/2003
titolo: "Fabbricato da adibire a attività agrituristica" [REDACTED]

Prot.4224 del 11.07.2003 Autorizzazione edilizia n.53 del 01/12/2003
titolo: "Lavori di ampliamento di un balcone al piano primo della camera di mq.18 con trasformazione di una veranda aperta di 22 mq." [REDACTED]
docs: • Titolo concessorio; • Elaborati grafici • Relazione tecnica

Pratica n.19/2008 Permesso di Costruire n.24 del 05/12/2008
titolo: "Ristrutturazione e adattamento di un'azienda zootecnica a funzione sociale" [REDACTED]

note del C.T.U.:

- riferimenti catastali indicati Foglio 11 Mappali 134, 135, 136

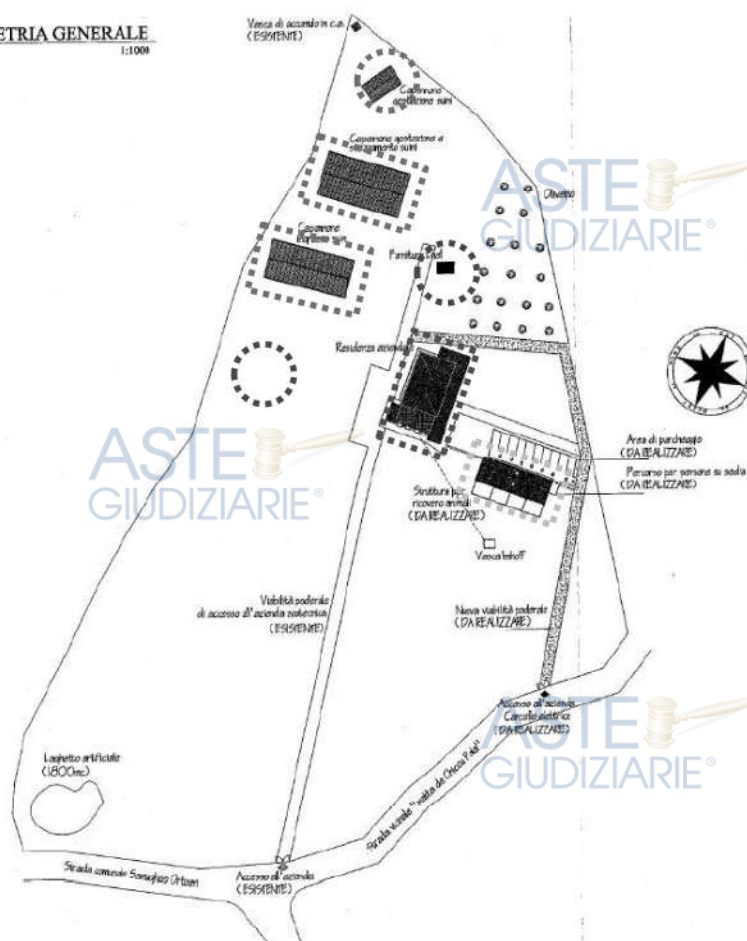
docs:

- Titolo concessorio;
- Tavola 1 | planimetria generale stato attuale, pianta piano terra
- Tavola 3 | piante, prospetti e sezioni, calcoli planivolumetrici
- Tavola 4 | planimetria generale stato futuro, pianta piano primo, prospetti
- Tavola 5 | ricovero animali
- Tavola 6 | calcoli planivolumetrici
- Allegato A – relazione tecnica

Relativamente alla corrispondenza della costruzione rispetto ai titoli concessori sopra ripercorsi, senza entrare nel merito delle differenze che rientrano nei limiti della tolleranza e delle tecnologie di precisione poi subentrate, l'esperto registra una serie di difformità e incongruenze che di seguito si definiscono.

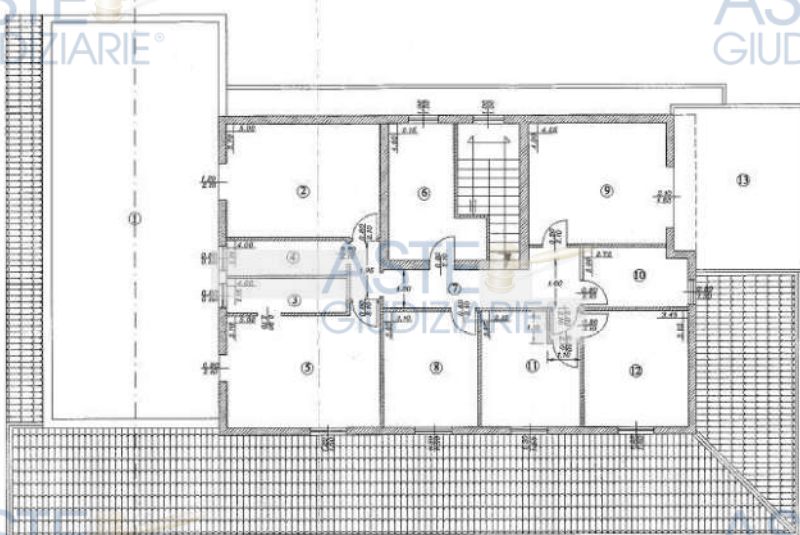
Ancor prima di entrare nel merito delle puntuali differenze riscontrabili tra lo stato di fatto rilevato (Allegato 2) e gli atti rinvenuti presso l'ufficio tecnico comunale (Allegato 4) è d'obbligo riferire che, come accaduto con le pratiche catastali, anche quelle concessorie sono fortemente carenti e incomplete: in riferimento all'ultimo permesso di costruire che ristruttura e adatta l'azienda zootecnica a funzione sociale si riscontra:

- a) una planimetria generale non conforme: il fabbricato E è difforme nella conformazione, è assente la vasca di accumulo idrico – nell'immagine a destra in rosso;
- b) la pratica (sempre sulla base della documentazione acquisita con accesso agli atti) non rappresenta, né nello stato attuale né nello stato di fatto futuro, le planimetrie dei fabbricati C, D e F – nell'immagine a destra in verde;
- c) piccole difformità, sanabili, si riscontrano sul piano primo dell'immobile A che ha tuttavia necessità di approfondimenti per l'assenza della pianta piano terra quotata – nell'immagine a destra in viola;
- d) rilevanti differenze si riscontrano anche sul fabbricato B (scuderia), meglio approfondito di seguito e nell'immagine a destra in arancio.



ASTE
GIUDIZIARIE®

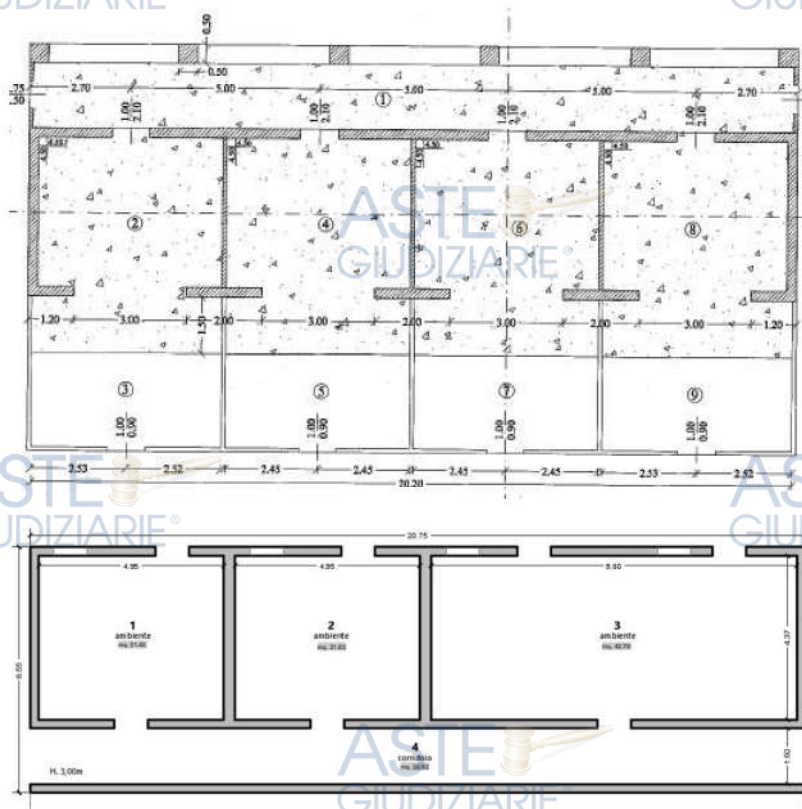
ASTE
GIUDIZIARIE®



L'immagine a sinistra, piano primo stato futuro allegato al Permesso di Costruire n.24/2008 (fabbricato A – residenza) individua in giallo piccole modifiche interne da rettificare: la differenza sul tramezzo che divide i due bagno, la ripartizione del disimpegno cui accede il vano scala, assenza di infisso interno intermedio. Le differenze sono maggiormente leggibili se raffrontate all'elaborato dello stato di fatto (allegato 2).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sul fabbricato B (scuderia), a sinistra sopra la planimetria del Permesso di costruire e sotto la restituzione dello stato di fatto: la conformazione ed estensione superficiale/volumetrica è indubbiamente inferiore, occorre pertanto sanare le differenze.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nessun dettaglio grafico è allegato nel merito dei capannoni e accessori (Fabbricati C, D, F): su cui una pratica di sanatoria e riconducibilità, anche a fronte delle precedenti concessioni sarà indubbiamente perseguibile.

Le opere registrate dall'esperto come difformi rispetto al titolo concessorio, sono sanabili ordinariamente ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001. Presso gli uffici tecnici comunali non sono attualmente presenti istanze in tal senso.

Nel merito dell'agibilità, pur esistendo la certificazione rilasciata con la Pratica n.68/1999, a fronte degli aggiornamenti catastali necessari e delle modifiche realizzate con il Permesso di costruire del 2008, occorre che la medesima venga nuovamente richiesta.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I costi della procedura sono sommariamente i seguenti:

- onorario servizio tecnico per redazione elaborati e inoltro pratica SUAPE "Accertamento conformità" € 5.000
- valore pecuniario sanatoria € 1.000
- pratica di agibilità € 2.000
- aggiornamento catastale € 5.000

n. 7: stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato è libero da ogni occupazione, risulta utilizzato dagli esecutati.

n. 8: vincoli e oneri giuridici gravanti sull'immobile

Sull'immobile pignorato:

- a) pendenza di altre procedure esecutive: assenti
- b) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi immobili: assenti
- c) assegnazione al coniuge: assente
- d) vincoli storico-artistici: assenti
- e) non si tratta di condominio
- f) servitù: assenti.

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

NO.

n. 10: esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Nessuno.

n. 11: informazioni spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso

L'immobile non è soggetto a spese fisse di gestione; non si tratta di condominio, né esistono procedimenti giudiziari in corso.

n. 12: valutazione del bene

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare l'immobile, oggetto della seguente perizia, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini eseguite, nonché dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali e la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per beni simili, considerato:

- l'ubicazione, la consistenza, l'aspetto estetico del fabbricato;
- i vincoli e la mancata conformità tra stato reale e stato agli atti;
- l'impiantistica;
- la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione;
- l'attuale andamento del mercato immobiliare per beni simili;
- la mancata attestazione energetica dell'immobile.

Tutto ciò premesso e considerato, anche sulla valutazione attualmente espressa dal mercato immobiliare a livello di appetibilità commerciale, in zone circostanti e per proprietà consimili [vedasi allegato 7]; formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare all' immobile, oggetto della presente descrizione, nello stato in cui si è presentato all'ispezione peritale, per la sua intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, il valore commerciale prudentiale attuale complessivo a corpo viene così calcolato:

Fabbricato A Foglio 11 Mappale 496 sub. 1					
descrizione	quantità	coeff. pertinenziali	vetustà	€/mq *	valore
piano terra	239,64	100%	83,5%	400,00 €	80.039,76 €
	superficie lorda (mq)		dal 2008 (anno ultima concessione)		
	102,18	40%	83,5%	400,00 €	13.651,25 €
	superficie lorda (mq)	terrazza coperta/portico	dal 2008 (anno ultima concessione)		
					93.691,01 €
piano primo	165,57	100%	83,5%	400,00 €	55.300,38 €
	superficie lorda (mq)		dal 2008 (anno ultima concessione)		
	73,75	55%	83,5%	400,00 €	13.547,88 €
	superficie lorda (mq)	terrazza coperta/portico	dal 2008 (anno ultima concessione)		
					68.848,26 €
					162.539,26 €

descrizione	quantità	coeff. pertinenziali	vetustà	€/mq *	valore
Fabbricato B Foglio 11 Mappale 400	135,91	100%	83,5%	160,00	18.157,58
	<i>superficie lorda (mq)</i>		<i>dal 2008</i> <i>(anno ultima concessione)</i>	€	€
					18.157,58 €

descrizione	quantità	coeff. pertinenziali	vetustà	€/mq *	valore
Fabbricato C Foglio 11 Mappale 303, 310, 492, 493 sub.1	267,85	100%	83,5%	160,00	35.784,76
	<i>superficie lorda (mq)</i>		<i>dal 2008</i> <i>(anno ultima concessione)</i>	€	€
					35.784,76 €

descrizione	quantità	coeff. pertinenziali	vetustà	€/mq *	valore
Fabbricato D Foglio 11 Mappale 303, 310, 492, 493 sub.1	329,94	100%	83,5%	160,00	44.079,98
	<i>superficie lorda (mq)</i>		<i>dal 2008</i> <i>(anno ultima concessione)</i>	€	€
					44.079,98 €

descrizione	quantità	coeff. pertinenziali	vetustà	€/mq *	valore
Fabbricato E Foglio 11 Mappale 303, 310, 492, 493 sub.1	70,67	100%	83,5%	160,00	9.441,51
	<i>superficie lorda (mq)</i>		<i>dal 2008</i> <i>(anno ultima concessione)</i>	€	€
					9.441,51 €

descrizione	quantità	coeff. pertinenziali	vetustà	€/mq *	valore
Fabbricato F Foglio 11 Mappale 303, 310, 492, 493 sub.1	63,60	100%	83,5%	160,00	8.496,96
	<i>superficie lorda (mq)</i>		<i>dal 2008</i> <i>(anno ultima concessione)</i>	€	€
					8.496,96 €

Cabina non accatastata

Vasca di accumulo idrico

Impianto FV 18kW

		3.000,00 €
		8.000,00 €
83,5%	30.000,00 €	25.050,00 €

	superficie (mq)	orto irriguo ** (valore 2006) €/ha	coeff. ISTAT	€/mq	valore
Catasto terreni Foglio 11 Mappale 539+308	25690	4.389,00 €	1,43	0,63 €	16.123,74 €
	2360	12.516,00 €	1,43	1,79 €	4.223,90 €
					20.347,64 €

* Banca dati quotazioni immobiliari: si rimanda all'allegato 7.

** Valori agricoli medi del 2006 riponderati ISTAT si rimanda all'allegato 7.

Tuttavia, in ragione delle considerazioni sopra menzionate che incidono sull'appetibilità dell'immobile, vanno considerati:

aggiornamento catastale	5.000,00 €
Servizi tecnici (Accertamento conformità+agibilità)	7.000,00 €
sanzioni pecuniarie e/o spese amministrative	1.000,00 €
sommano detrazioni	13.000,00 €

sommano	321.897,69 €
---------	--------------

VALORE STIMATO	
	€ 322.000,00
euro trecentoventiduemila	

n. 13: valutazione quota indivisa

Il pignoramento, a fronte dell'accettazione di eredità di cui Repertorio n. 2721/2024 del 21/05/2024, trascritto in data 23/07/2024 ai nn. Registro Particolare 3994 e Registro Generale 4720 (vedasi allegato 6), non ha ad oggetto una quota indivisa.

2026| aprile

Il C.T.U.

Arch. Ramona Vidili