

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

riferimenti in visure catastali		
Catasto Terreni	Foglio 11 Mappale 361	- piena proprietà
Catasto Fabbricati	Foglio 11 Mappale 362	- piena proprietà

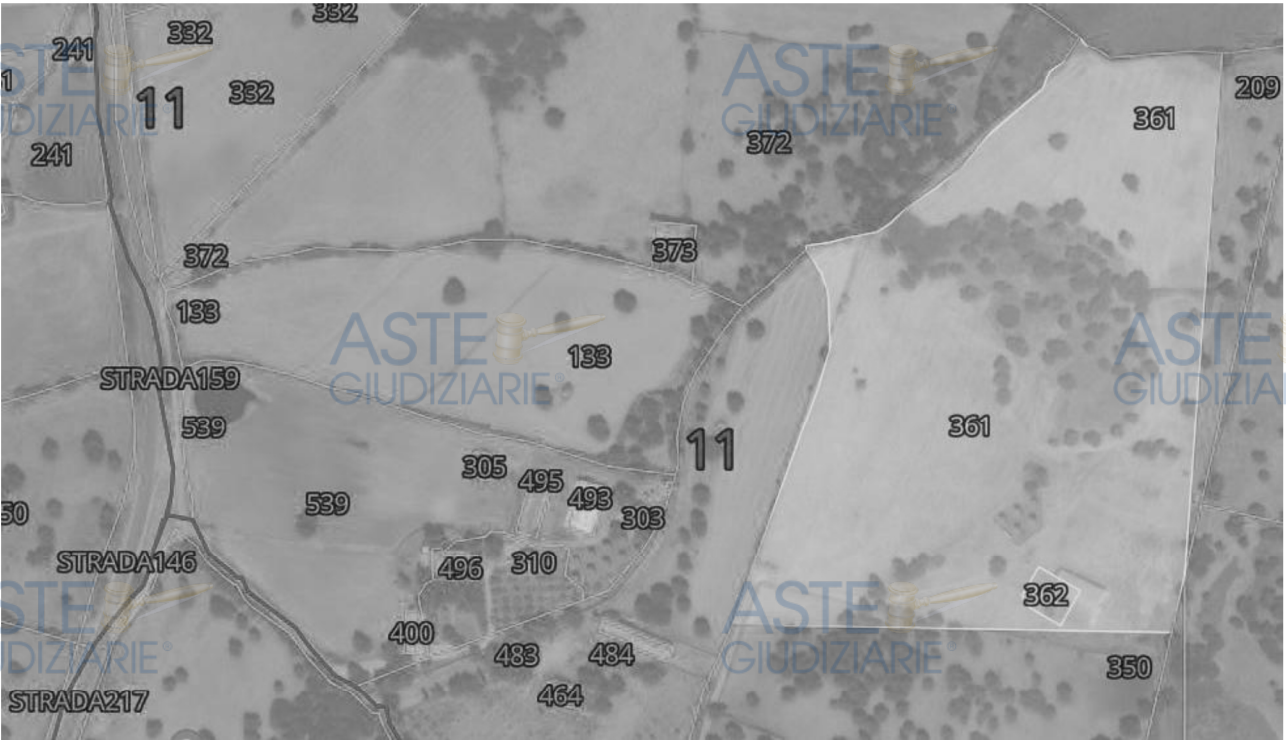
diritto reale		
Catasto Terreni	Foglio 11 Mappale 361	12/18 2/18 2/18 2/18
Catasto Fabbricati	Foglio 11 Mappale 362	12/18 2/18 2/18 2/18

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.

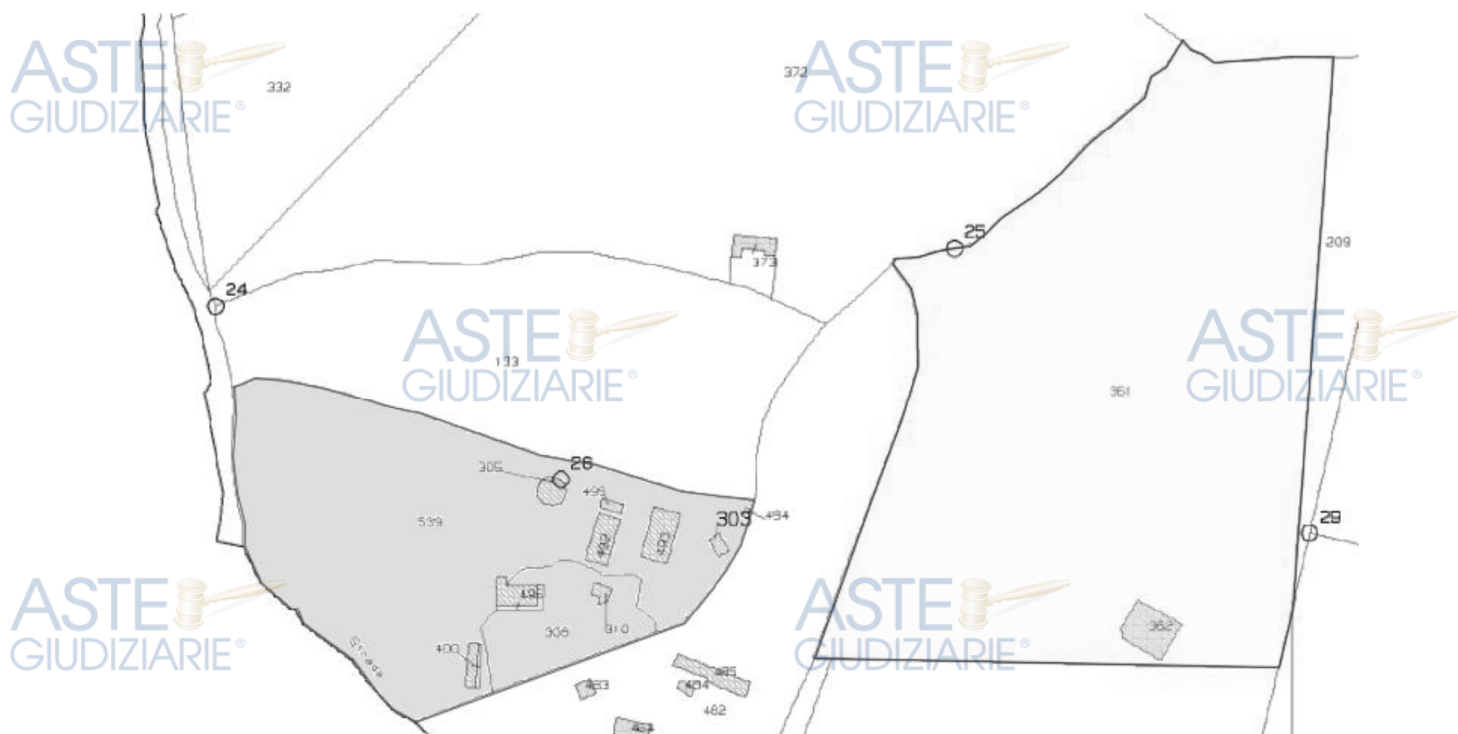
oggetto di pignoramento: Comune di Samugheo
Catasto terreni Foglio 11 Mappale 361

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

Catasto terreni F. 11 Mappale 361	>>> corrispondente
Catasto fabbricati F. 11 Mappale 362	>>> costituito su correlato Terreno M.361



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 secondo lotto, non è possibile formare più lotti relativi a questo immobile che, confina:

- sul lato ovest e nord con altre proprietà, mappali 482, 372 e 479 – già edificate;
- sul lato este e sud con altre proprietà, mappali 209, 340 e 350 - inediticati;
- sull'angolo sud-ovest lo stradello che fiancheggiando il mappale 350 dà accesso al podere.

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

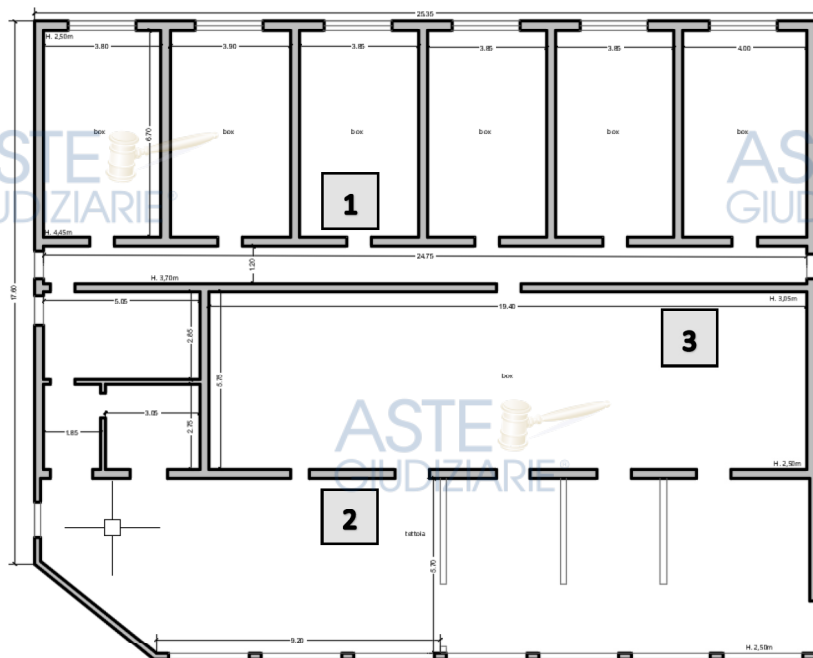
Questo lotto è costituito da un'area dislocata a nord del centro urbano di Samugheo, in una zona detta "Murru Cogone", di forma irregolare e su cui insiste un unico fabbricato a destinazione produttiva agricola (fienile e deposito attrezzi).



Il lotto è accessibile unicamente da una strada sterrata che, adiacente al mappale confinante (350) conduce a un cancello in prossimità dell'angolo sud-ovest; l'area ha una superficie di circa 72.340 mq. L'impianto ricade nella zona E2 sviluppo intensivo di attività agricola del P.U.C. di Samugheo.
Sul lotto insiste il capannone distinto al catasto fabbricati Foglio 11, mappale 362.



Si tratta di un edificio a destinazione produttiva agricola in stato di degrado quasi avanzato; articolato su un unico livello fuori terra, l'edificio è in muratura di blocchi cls spessore 30, la forma è sommariamente rettangolare con eccezione di un angolo; la copertura è a doppia falda in fogli di lamiera su orditura metallica; la superficie lorda è di 520 mq circa, con altezza interna minima di 2,50m e massima di 4,45m.



La planimetria restituita mostra un'articolazione di sommari tre spazi: uno articolato in box (1); una parte porticata (2) e un ampio ambiente unico (3).



Nel podere si riscontra inoltre la presenza di un impianto fotovoltaico a terra, della potenza di 9,1080kW.



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 Meloni Maria Rita a Mura Leia, Mura Josuè e Mura Melky Zedeque 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	361		seminativo 4 pascolo arb 3	4 06 91 1 16 58	€ 25,22 € 6,62	€ 14,71 € 0,60
INTESTATO							
1							Proprietà 1/1
Tipo Mappale del 09/12/2009 Pratica n. OR0229744 in atti dal 09/12/2009 presentato il 22/06/2009 (n. 229744.1/2009)							

Comune di Samugheo – cod. H756 Provincia di Oristano								
Catasto Fabbricati								
N.	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	categoria	Classe	consistenza	Rendita
1		11	362		D/10			€ 884,00
Indirizzo		Località Murru Cogone SNC Piano T						
INTESTATO								
1								
COSTITUZIONE del 07/01/2010 Pratica n. OR0001502 in atti dal 07/01/2010 COSTITUZIONE (n. 39.1/2010)								

Circa invece, la reale situazione dei luoghi e quanto riscontrabile al catasto, non esistono difformità.

Lotto 2 – comparto fondiario

L'intero comparto ricade in zona del PUC E2 sviluppo intensivo di attività agricola.

PREZZO BASE euro 115.000,00

14/11/1984	FRAZIONAMENTO del 14/11/1984 in atti dal 05/11/1998 (n. 13.1/1984)	da Foglio 11 Mappale 136/A si generano Foglio 11 Mappale 136 Foglio 11 Mappale 204
Comune di SAMUGHEO (Codice: H756) - Provincia di ORISTANO		
Catasto terreni		
Foglio 11 Mappale 136 – pascolo superficie 5ha 28are 50ca		
intestato a:		
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 a f
10/06/1994	TRASCRIZIONE del 10/06/1994 – Registro Particolare 1946 Registro Generale 2544 Pubblico ufficiale ANDREANI FEDERICO Repertorio 11558 del 13/05/1994 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	A favore di
05/11/1998 Registrazione del frazionamento del mappale 136/A da qui l'equivoco della trascrizione dell'atto compravendita del mappale 204 sul mappale 136 (vedasi ispezione ipotecaria e nota di trascrizione allegato 6)		
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 136
09/12/2009	Tipo Mappale del 09/12/2009 Pratica n. OR0229744 in atti dal 09/12/2009 presentato il 22/06/2009 (n.229744.1/2009)	Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:11 Particella: 136; ne scaturisce Foglio 11 Mappale 361 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella: 362:

07/01/2010	Comune di SAMUGHEO (Codice: H756) Provincia di ORISTANO Catasto fabbricati Foglio 11 Mappale 362 - categoria D/10	COSTITUZIONE del 07/01/2010 Pratica n. OR0001502 In atti dal 07/01/2010 COSTITUZIONE (n. 39.1/2010) intestato
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 361 Catasto Fabbricati Foglio 11 Mappale 362
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 361 Catasto Fabbricati Foglio 11 Mappale 362

In sintesi:

- nel 1984 acquista il terreno Foglio 11, mappale 136
- il frazionamento antecedente l'atto di compravendita del 1984 risulta in atti solo dal 1998;
- la trascrizione del 1994 dell'atto di compravendita risultante sulla particella 361 oggetto di pignoramento è in realtà relativa alla particella 204 (vedasi nota di trascrizione allegato 6);
- nel 2007 si sottoscrive il mutuo fondiario che iscrive l'ipoteca sui riferimenti catastali:
 - Catasto Terreni
 - Foglio 11 Mappale 136;
- Nel 2009 il tipo mappale trasforma la particella 136 in 361 e nel 2010 si costituisce lo stabile sulla medesima area di sedime, per cui gli attuali riferimenti catastali oggetto di pignoramento sono:

- Catasto Terreni
 - Foglio 11 Mappale 361
- Catasto Fabbricati
 - Foglio 11 Mappale 362

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 136 non corrispondente >>> è diventato mappale 361**
- B. Catasto fabbricati Foglio 11 Mappale 362 (costituzione su area di sedime pignorata)**

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



ortofoto satellitare 1979
situazione inediticata

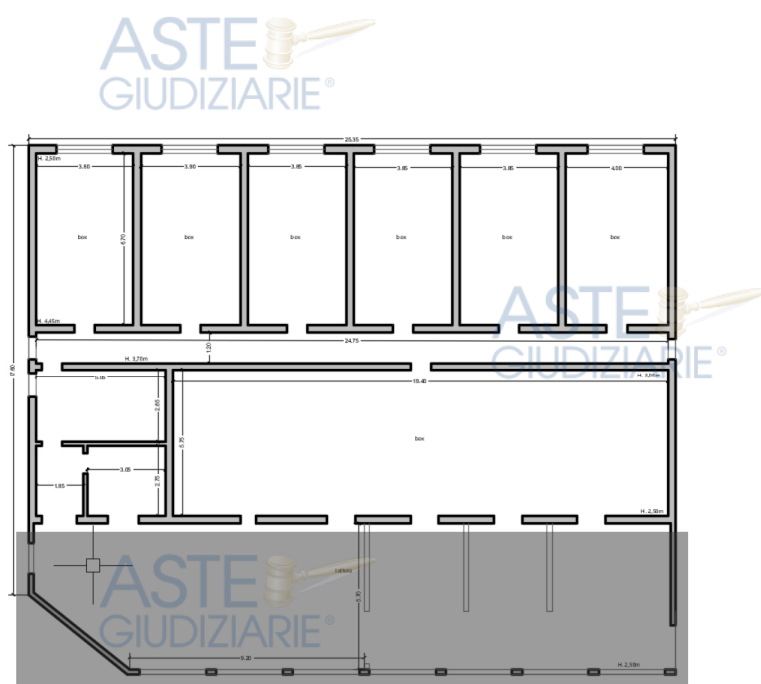
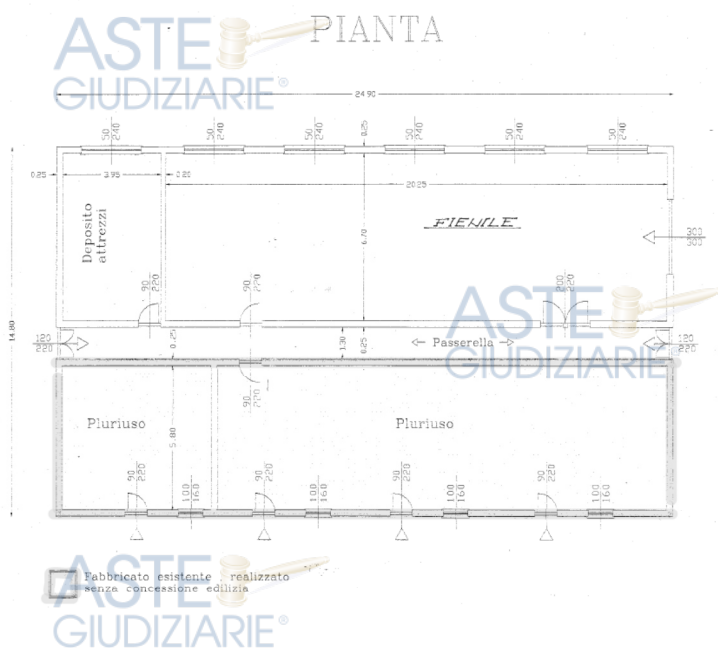


ortofoto satellitare 1999
situazione edificata

L'immobile, nella sua conformazione attuale, è stato realizzato, secondo quanto riferito nella pratica concessoria, nel 1986. L'unico titolo edilizio rinvenuto riguarda sanatoria e ampliamento:

Pratica n.21/1997 Permesso di Costruire n.26 del 02/07/1997
titolo: <u>"Sanatoria per edificio esistente ed ampliamento dello stesso destinato ad attrezzature agricole"</u>
note del C.T.U.: • riferimenti catastali indicati Foglio 11 Mappali 136 • nel fascicolo è presente titolo di possesso

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 la difformità di ulteriore ampliamento di seguito indicata.



L'immagine a sinistra è un estratto del permesso di costruire del 1997, mentre a destra la restituzione dello stato di fatto attuale riporta la campitura in rosso di tutto l'ampliamento non autorizzato.

Non è stata riscontrato il rilascio di agibilità.

I costi della procedura sono sommariamente i seguenti:

- onorario servizio tecnico per redazione elaborati e inoltro pratica SUAPE "Accertamento conformità" € 3.000
- valore pecuniario sanatoria € 1.000
- pratica di agibilità € 700

n. 7: stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato è libero da ogni occupazione, risulta inutilizzato.

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

Sull'immobile pignorato:

- pendenza di altre procedure esecutive: assenti
- procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi immobili: assenti
- assegnazione al coniuge: assente
- vincoli storico-artistici: assenti
- non si tratta di condominio
- 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.

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 prudenziale attuale complessivo a corpo viene così calcolato:

descrizione	quantità	coeff. pertinenziali	vetustà	€/mq *	valore
Fabbricato Foglio 11 Mappale 362	518,73	100%	78%	160,00 €	64.737,50 €
	superficie lorda (mq)		dal 1997 (anno ultima concessione)		
					64.737,50 €

Impianto FV 9kW	78,0%	15.000,00 €	11.700,00 €
-----------------	-------	-------------	-------------

	superficie (mq)	orto irriguo ** (valore 2006) €/ha	coeff. ISTAT	€/mq	valore
Catasto terreni Foglio 11 Mappale 361	56230	4.389,00 €	1,43	0,63 €	35.291,47 €
	16110	3.465,00 €	1,43	0,50 €	7.982,42 €
					43.273,89 €

- * 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:

Servizi tecnici (Accertamento conformità+agibilità)	3.700,00 €
sanzioni pecuniarie e/o spese amministrative	1.000,00 €
sommano detrazioni	4.700,00 €

sommano	115.011,39 €
---------	--------------

VALORE STIMATO	
	€ 115.000,00
euro centoquindicimila	

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 n. 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