

TRIBUNALE DI ORISTANO

esecuzione immobiliare n. 54 / 2024 R.es G.

BCC GESTIONE CREDITI SOCIETÀ

PER LA GESTIONE DEI CREDITI S.P.A. creditore procedente

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

IL TECNICO

GEOM. SALVATORE ISU



TRIBUNALE DI ORISTANO Causa n. 54/ 2024 R.es

BCC GESTIONE CREDITI SOCIETÀ

PER LA GESTIONE DEI CREDITI S.P.A. creditore procedente

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

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:

i beni oggetto di pignoramento è un solo immobile così identificato:

CATASTO FABBRICATI:

Immobile in comune di Aritzo Foglio 12 Particella 502 Subalterno Classamento: Rendita: 0.00 Zona censuaria 1, Categoria F2 Indirizzo: Via Marconi n. sn Piano S1-T

intestati catastali:

[REDAZIONE]

Proprieta' per 1/1

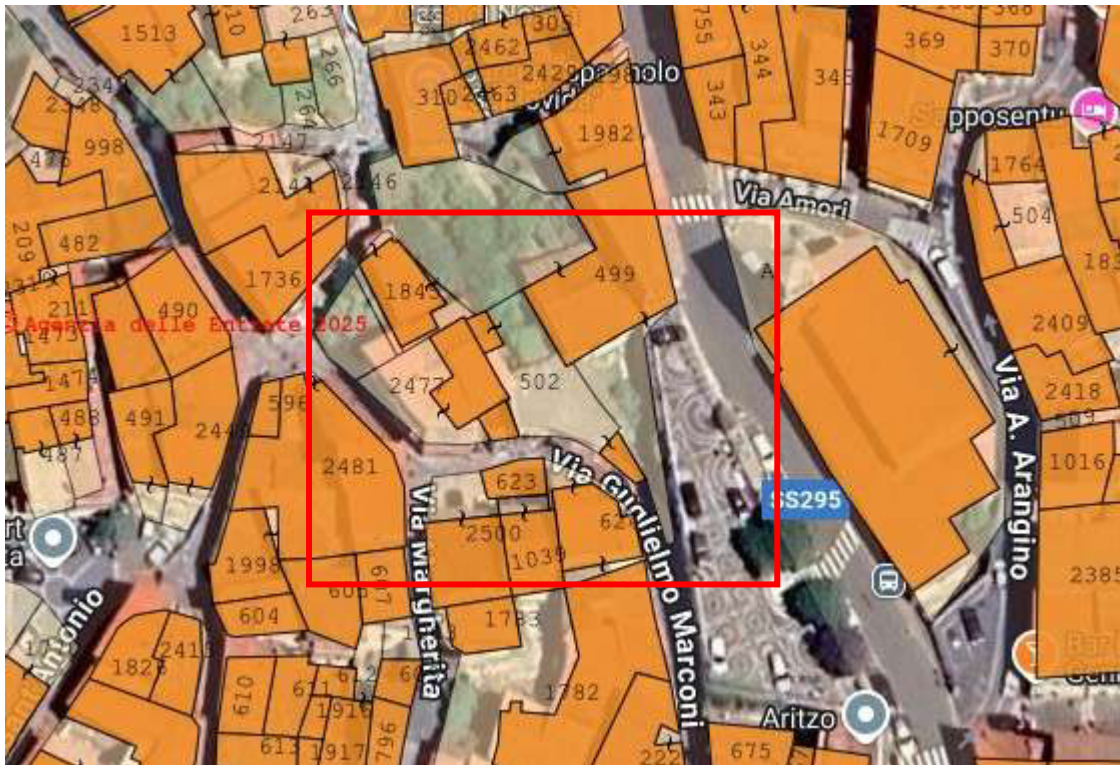
ELABORATO PLANIMETRICO DEPOSITATO IN CATASTO

Nessun elaborato planimetrico depositato agli atti.

la Particella suddette 502 del foglio 12 iscritte al **CATASTO FABBRICATI**, sono correlati alla particella 502 del foglio 12 **del CATASTO TERRENI** Comune di Aritzo ente urbano di mq 160,00



Territorio all'atto delle digitalizzazioni delle attuali mappe Wegis. La situazione reale è meglio rappresentata nella mappa di impianto catastale di seguito esposta:



MAPPA DI IMPIANTO foglio 12 mappale 502



Immobile attualmente intestato in catasto alla ditta:

1. [REDACTED]

Proprieta' per 1/1

Resta necessario mettere in evidenza che i piani dell'immobile riportati nella visura catastali sono indicati come S1 – T (seminterrato e piano terra) sono erroneamente indicati, in realtà i piani sono sempre stati piano terra e piano primo. Equivoco sicuramente dovuto dal fatto che parte del piano terra trovasse parzialmente seminterrato dal lato verso il mappale 499.

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

RISPOSTA AL QUESITO N.2:

i beni oggetto di pignoramento è un immobile sito nel comune di Aritzo in via Marconi al n. 107, distinto in catasto urbano al foglio 12 mappale 502 con una superficie catastale del lotto di circa mq 160.00.

Fabbricato disposto su più piani con unico ingresso dalla via Marconi, allo stato attuale si presenta in uno stato di abbandono da considerarlo ai fini catastali come unità immobiliare collabente categoria F/2.

Definizione di tipologia di unità immobiliare collabente: in termini catastali è un immobile o una porzione di immobile che, a causa del suo grave stato di degrado, non è in grado di produrre reddito. Questi immobili sono classificati nella categoria catastale F/2 e sono caratterizzati da un'assenza di reddito catastale, rendendoli di fatto non idonei all'abitazione o altro utilizzo.


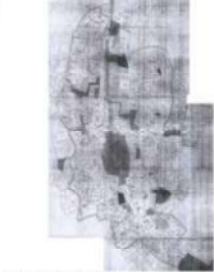
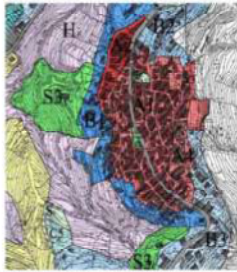



Per le suddette considerazioni e dal fatto che non si presta ad essere comodamente diviso si ritiene l'immobile **lotto unico**.





Art. 52 del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato alla determinazione n. 2904/D.G. del 05/12/2008

Centro di antica e prima formazione del P.P.R. – verifica del perimetro del centro di antica e prima formazione a scala comunale – perimetro del centro storico nello strumento urbanistico vigente

			<p>Nel PDF del comune di Aritzo è presente la zona A. Il Comune di Aritzo è dotato di Piano Particolareggiato, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 99 del 18/12/1985</p>
<p>CARTOGRAFIA STORICA</p>	<p>PIANO PARTICOLAREGGIATO</p>	<p>STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – PDF del 1981</p>	<p>Il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 1 del 20/02/2008</p>
		<p> Perimetro da PPR  Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.</p>	<p>Il Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica F.to Paola Lucia Carras</p>

ARITZO

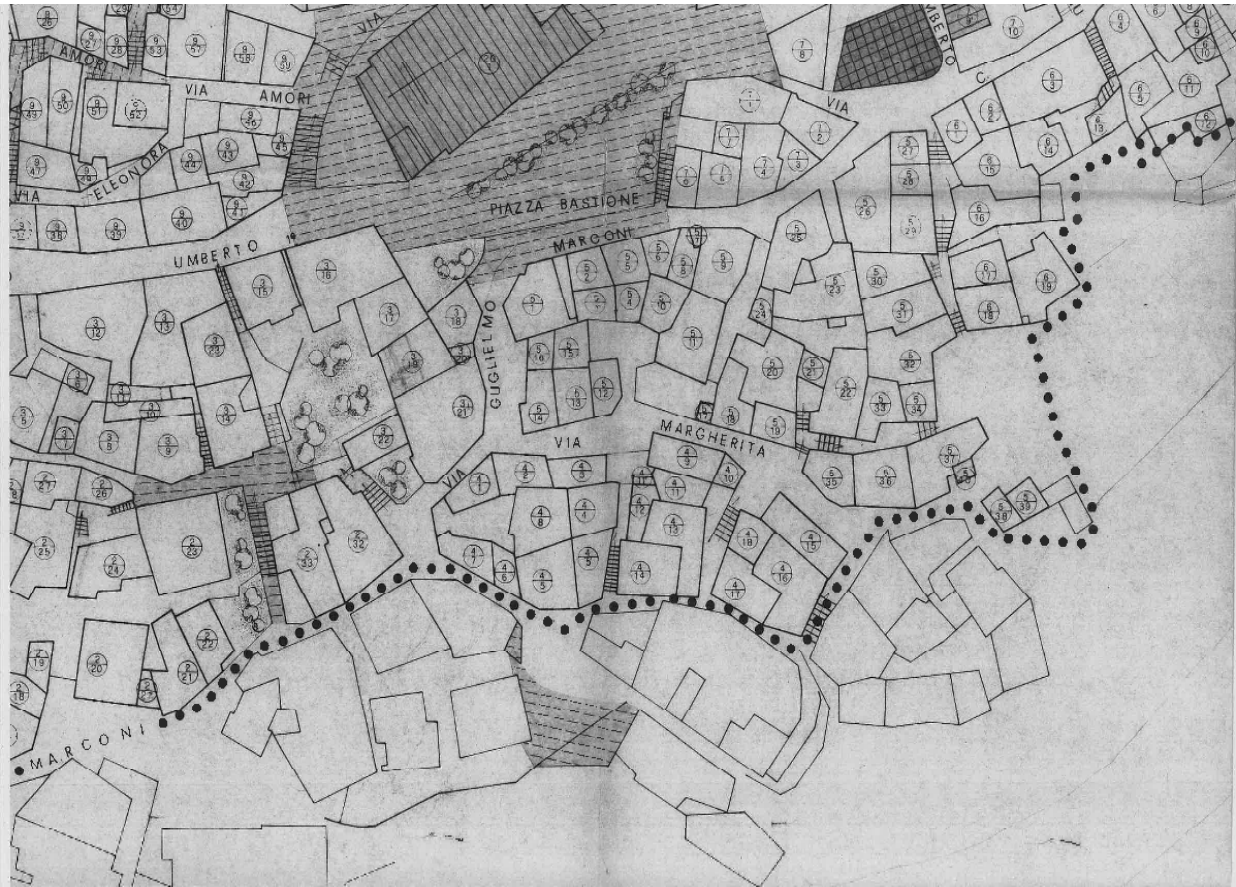
L'immobile ricade nella ripermimetrazione del PPR come delibera del consiglio comunale del 20/02/2008. In zona storica A dotato di (PPCS) piano particolareggiato centro storico approvato da consiglio comunale in data 18/12/1985 n. 99. Ma attualmente non adeguato al PPR (piano paesaggistico regionale) per cui privo di esecutività.

Per cui, non si può eseguire nessun intervento edilizio previsto nel (PPCS) piano particolareggiato del centro storico in assenza di adeguamento al PPR (piano paesaggistico regionale).

Di seguito schede esplicative del centro storico isolato n. 3 unità edilizia n. 18-19. dove sono indicate le tipologie di intervento che si potevano programmare, attualmente non realizzabili per i motivi su esposti.



Stralcio cartografico del PPCS



PRESCRIZIONI DI PIANO: ISOLATO N°. 3

UNITA' DILIZIA	STATO ATTUALE		MOD. D'INTERVENTO	PRESCRIZIONI DI PIANO			DESTINAZIONE D'USO PIANO TERRA	VANI
	SUP.COP.	N° PIANI		SUP.COP.	VOLUME	N° PIANI		
1	140	2 - 4	RESTAURO	140	ESIST.	2 - 4	RESID.	12
2	30	1	DEMOLIZIONE	/	/	/	/	/
3	110	3 - 4	VINC. TIPOL.	110	ESIST.	3 - 4	RESID.	10
4	64	2 + M	SOSTITUZIONE	64	Sc x 9	3	RESID.	5
5	90	2 + M	SOSTITUZIONE	90	Sc x 7,5	2 + M	RESID.	8
18	60	2	SOSTITUZIONE	60	Sc x 9	3	RESID.	6
19	83	2	RISTRUTTURAZ.	83	+ 10 %	2	RESID.	4
20	10	1	DEMOLIZIONE	/	/	/	/	/
21	180	3 - 4	MANUT. ORD.	180	Sc x 9	3	RESID/COMM.	15
22	46	2	SOSTITUZIONE	46	Sc x 6	2	RESID.	2
23	85	2	RISTRUTTURAZ.	85		2	RESID.	4



Immobilie così iscritte presso l'Agenzia delle Entrate territorio di Nuoro :

Immobilie in comune di Aritzo Foglio 12 Particella 502 Subalterno Classamento: Rendita:

0.00 Zona censuaria 1, Categoria F2 Indirizzo: Via Marconi n. sn Piano S1-T



Il lotto risulta confinante a nord e ad est con il mappale 499 (correlato al catasto fabbricati con la particella 302 diviso in varie subalterni) di proprietà di [REDACTED] per il sub 1, [REDACTED] per il sub 2, [REDACTED] per il sub 3, e ditte [REDACTED] per i sub 5 – 6 – 7 , a sud con la via Marconi e a ovest con il mappale 2477 intestato a [REDACTED]

ELENCO ATTI ABILITATIVI STATO ASSENTITO:

Da un accesso agli atti eseguito presso gli archivi comunali, non si rilevano atti abilitativi dimostranti lo stato legittimo dell'immobile, situazione asseverata dalla dichiarazione del responsabile dell'ufficio tecnico, per cui si è proceduto a ricostruire la regolarità urbanistica seguendo un percorso storico dell'immobile sulla base delle documentazioni e mappe storiche catastali rintracciabili presso gli archivi catastali.





COMUNE DI ARITZO

PROVINCIA DI NUORO

Servizio Tecnico

Corso Umberto I

e-mail: serviziotecnico@comune.arizzo.nu.it

PEC: protocollo@pec.comune.arizzo.nu.it

Tel. 0784627223/0784627236

Prot. 4811 del 23.07.2025

Spett.le Geom. Isu Salvatore

pec: salvatore.isu@geopec.it

OGGETTO	Accesso atti edificio Via Marconi Riscontro nota prot. 2309/2025
---------	---

Con la presente si comunica che, a seguito della Sua richiesta, di cui alla nota citata in oggetto, l'ufficio ha svolto una ricerca in archivio e al protocollo di atti e documentazione di natura edilizia/urbanistica inerente l'immobile sito in Via Marconi e censito al CEU al foglio 12 – mappale 502;

Premesso che la catalogazione dell'archivio comunale è per nominativo, pertanto tale ricerca è stata condotta, sia a nome degli attuali proprietari che a nome dei proprietari originari ma, la stessa ha dato esito negativo e non è stata reperita nessuna documentazione.

A disposizione per eventuali chiarimenti e/o informazioni si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

Il Responsabile del Servizio Tecnico

dott ing Sabrina Vacca



come anzidetto la disposizione e la consistenza dell'immobile è tale da non consentire una agevole divisione, per cui ai fini della valutazione si considera lo stesso immobile "lotto unico" così di seguito descritto:

giòva ulteriormente precisare che i piani riportati nella visura catastali sono indicati come S1 – T (seminterrato e piano terra) , mentre in realtà i piani reali sono sempre stati piano terra e piano primo. Disguido dovuto dal fatto che parte del piano terra rimane parzialmente interrato dal lato mappale 499

fabbricato composto da due corpi di fabbrica uniti ma sostanzialmente differenti, uno principale prospiciente la via Marconi che chiameremmo di seguito come **corpo 1**, come vedremo nel prosieguo della relazione oggetto di recente intervento e difformità edilizia e un corpo di fabbrica



lato posteriore di vecchissima realizzazione, allo stato attuale in parziale rovina, che chiameremmo di seguito **corpo 2**.

- Il fabbricato principale (**corpo 1**) lato via Marconi, risulta disposto su più piani: piano terra, piano primo e piano secondo (mansarda), esternamente il fabbricato appare quasi interamente al rustico con la parte del piano terra in pietra faccia vista (tipica del luogo), mentre il piano primo è realizzato con una muratura mista, lato strada in blocchi di graniglia in cls non intonacata e pareti laterali con il mappale 499 in pietrame faccia vista, entrambi i piani di vecchissima costruzione, mentre il piano secondo mansardato edificato in tempi molto più recenti è realizzato con una muratura portante perimetrale e centrale con dei blocchi laterizio tipo “poroton” e con solaio di copertura realizzato in pignate di polistirolo e travetti prefabbricati in cls, attualmente al rustico senza manto di copertura in tegole. Questo piano come vedremo di seguito **risulta costruito in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità**. In generale l’immobile presenta una buona struttura portante, non sono presenti segni di cedimento e/o fessurazioni, il fabbricato necessita di intervento di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo al fine di renderlo abitabile.

- Il corpo di fabbrica lato posteriore (**corpo 2**) si presenta disposto su due piani : un piano terra e un piano primo, di vecchissima edificazione non ha mai subito interventi edilizi.

Da un esame a vista si intravedono le murature portanti in pietra, il solaio intermedio in legno , i solai di copertura sono costituiti da una orditura portante in legno, tavolato e manto di copertura in tegole coppi sarde, gran parte del fabbricato si presenta in rovina, non si può dare migliore descrizione in quanto la struttura risulta pericolante e di conseguenza il posto rimane impraticabile.

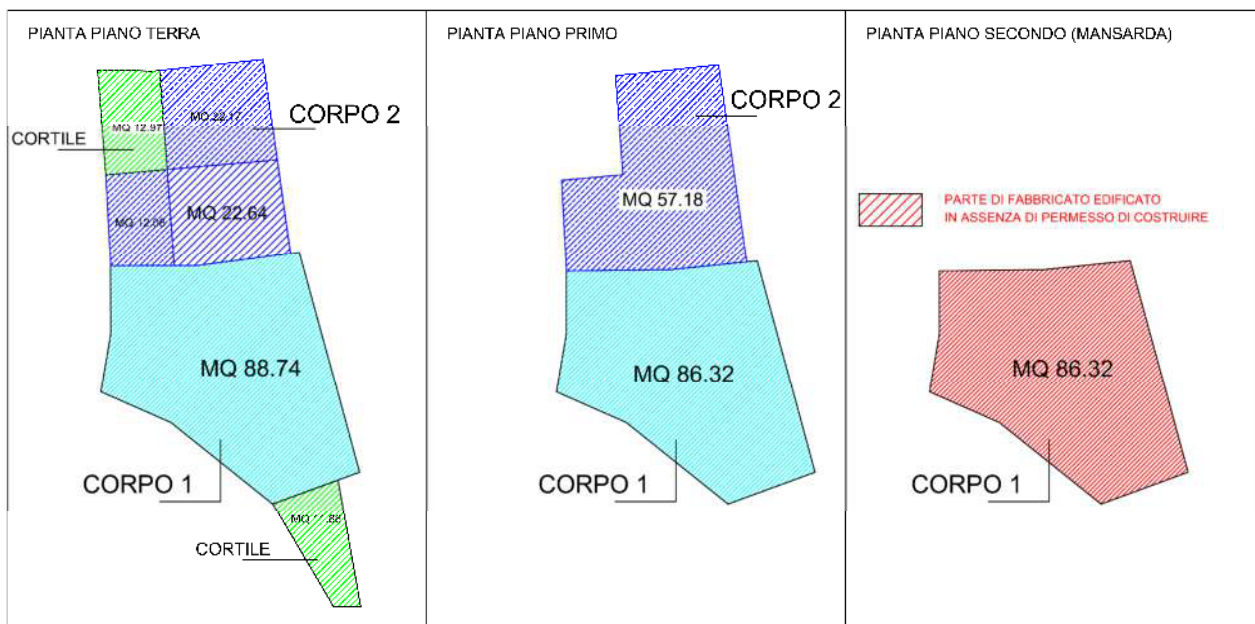
In generale questa parte di fabbricato necessita di un intervento radicale di ristrutturazione.



Il lotto è comprensivo di una piccola area cortilizia di mq 11,88 nella parte anteriore ingresso dalla via Marconi e un ulteriore ritaglio cortilizio di mq 12,97 intercluso dal fabbricato **corpo 2** nel fondo lotto. Di seguito tabella riassuntiva con i dati planivolumetrici dell'immobile sulla base delle misurazioni eseguite sul posto.

*“Giova precisare che le misurazioni eseguite sulla parte di fabbricato principale **corpo 1** (via Marconi) nonostante l'eccessiva presenza di materiali ingombranti, sono state eseguite direttamente in sito e con buona precisione, mentre nella parte retrostante del fabbricato **corpo 2** non si sono potute eseguire misure dirette in quanto la struttura è in rovina ed è pericolante, preferendo per cui estrapolare le misure dalle planimetrie e mappe a disposizione, arrivando nonostante l'approssimazione ad una discreta quadratura”.*

DATI PLANIVOLUMETRICI STATO DI FATTO: dai rilievi topografici eseguiti in sede di sopralluogo e successiva elaborazione e restituzione grafica si è arrivati ai seguenti dati piano volumetrici:



Giova precisare che nel calcolo del valore dell'immobile interverrà anche la parte di fabbricato denominato **corpo 2**. Benché in notevole stato di rovina resta di fatto una superficie e volume



asserito e come indicata nel Piano Particolareggiato del Centro Storico soggetta ad intervento di ristrutturazione. Superfici e Volumetrie che probabilmente andrebbero perse in caso di richiesta di demolizione totale.

Descrizione interna dell'immobile:

Come precedentemente anzidetto l'immobile risulta disposto su più piani ed è composto da due corpi di fabbrica di fatto uniti ma sostanzialmente diversi, di seguito descrizione dei vani interni e calcolo delle superfici utili:

CORPO N. 1 disposto su tre piani:

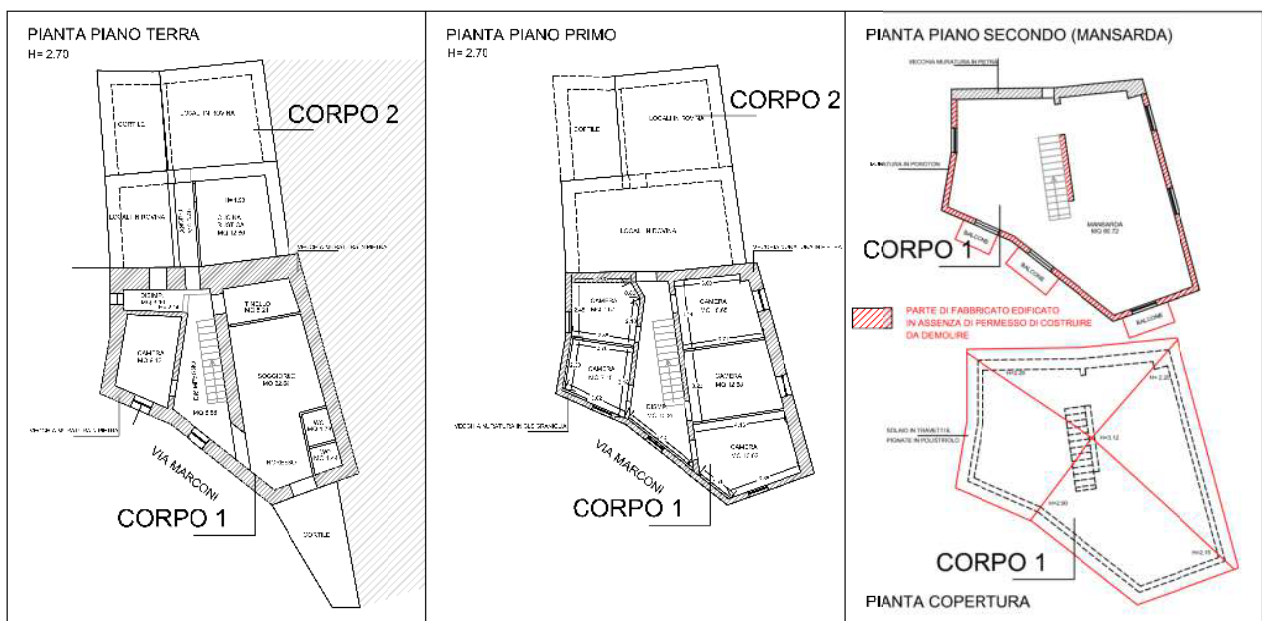
il piano terra : formato da più ambienti risulta così disposto, ingresso dalla via Marconi che si affaccia su un ampio ambiente denominato soggiorno di mq 22,68 sicuramente da destinarsi a zona giorno e due servizi igienici di mq 1,78 e mq 1,44, da questo vano si accede al tinello di mq 5,21 e al disimpegno-vano scala per i piani superiori di mq 8,88 su cui si affacciano una camera di mq 9,13 e un piccolo disimpegno di mq 3.03, quest'ultimo metteva in collegamento il fabbricato principale con la zona di fabbricato retrostante(**corpo 2**) oramai in rovina, proseguendo lungo il corridoio del vano scala si entra in uno stretto andito di mq 3,46 che accede ad una zona totalmente interrata in cui trova posto una cucina rustica di mq 12,60, facente parte **del corpo 2** . Da questo ultimo andito si accede al cortile / fabbricato retrostante, non raggiungibile a causa del collasso di parte del fabbricato. Il piano terra si presenta in parte intonacato e pavimentato con un battuto in cls, si rilevano lavorazioni incompiute (tramezzo senza intonacare, scala da rifinire, pavimenti da finire), quasi un cantiere aperto. La struttura portante è in pietra con spessori delle muratura di larghezza variabile in buono stato di conservazione. Infissi il legno. Impianti tecnologici da verificare.



piano primo: questo piano raggiungibile dalla scala posta al piano terra è composto da un disimpegno centrale di mq 10,26 dove si affacciano vari ambienti contraddistinti come camera di mq 7,15 , camera di mq 7,57, camera di mq 10,65, camera di mq 12,68 e camera di mq 13,62, questo disimpegno fungeva anche di collegamento con la parte di fabbricato **corpo 2** in rovina. Questo piano si presenta intonacato nelle sole pareti mentre il soffitto è da rifinire, la pavimentazione è realizzata in piastrelle di marmette, infissi in legno.

piano secondo mansarda: questo piano raggiungibile con la scala che collega il piano terra e primo si presenta interamente al rustico, con un unico ambiente mansarda di mq 80,72 , struttura portante in “poroton” dello spessore di cm 25, solai di copertura in travetti prefabbricati e pignate in polistirolo, non è presente alcuna finitura.

In generale l’immobile si presenta in parte al rustico e in parte intonacato, gli infissi del piano seminterrato e piano terra sono in legno con vetro singolo mentre il piano primo è privo di infissi. Il piano primo non è pavimentato mentre al piano primo i pavimenti sono in marmette, sono presenti dei servizi igienici al piano terra, da verificare la funzionalità degli impianti elettrici ed idraulici in quanto staccati dalla linea pubblica.



CORPO N. 2

Non potendo accedere al fabbricato **corpo 2** per motivi di sicurezza non vengono riportate le quadrature interne dei vani.

Si riportano le sole quadrature interne del fabbricato principale **corpo 1** con la sola eccezione della cucina rustica del fabbricato **corpo 2**, in quanto le ulteriori superfici interne del fabbricato posteriore **corpo 2** non sono rilevabili per motivi di sicurezza a causa del crollo di parte della copertura. Di seguito tabella superfici utili.

determinazione superfici utili abitabili e non abitabili attuali comprensive delle opere abusive, solo fabbricato principale							
piano		destinazione vano	u.m.	superfici S.U.A.	superfici S.N.R.	superfici cortilizie	note
TERRA		INGRESSO	mq	22,68	23,99		
TERRA		WC	mq	1,44	10,85		
TERRA		WC	mq	1,78	8,13		
TERRA		LAVELLO	mq	5,21			
TERRA		DISIMPEGNO	mq	8,88			
TERRA		CAMERA	mq	9,13			
TERRA		DISIMPEGNO	mq	3,11			
TERRA		DISIMPEGNO	mq		3,46		
TERRA		CUCINA RUSTICA	mq		12,60		
TERRA		CORTILE				11,88	
TERRA		CORTILE				12,97	
PRIMO		DISIMPEGNO	mq	10,26			
PRIMO		CAMERA	mq	7,15			
PRIMO		CAMERA	mq	7,57			
PRIMO		CAMERA	mq	10,65			
PRIMO		CAMERA	mq	12,68			
PRIMO		CAMERA	mq	13,62			
SECONDO		SOTTOTETTO	mq		80,72		



RIPRESA FOTOGRAFICA DEL CORPO 1



RIPRESA DA VIA MARCONI - ingresso



INGRESSO PIANO TERRA



INGRESSO, RIPRESA SUL VANO SCALA



VANO SCALA PIANO TERRA





VANO SCALA PIANO TERRA



SBARCO SUL PIANO PRIMO



VANI DEL PIANO PRIMO





VANO SCALA



PIANO SECONDO (MANSARDA)



PIANO SECONDO MANSARDA



RIPRESA FOTOGRAFICA DEL CORPO 2



Dalla ripresa aerofotogrammetrica estrapolata dal sito foto aeree Sardegna si può chiaramente vedere il fabbricato corpo 2 in notevole stato di degrado con parti di solaio crollate.



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

RISPOSTA AL QUESITO N.3:

LOTTO UNICO: dagli atti di aggiornamento catastali ricercati presso l’Agenzia delle Entrate territorio il lotto risulta composto da una unità immobiliare collabente così iscritta in catasto:

catasto fabbricati: comune di Aritzo Foglio 12 Particella 502 Subalterno Classamento:
Rendita: 0.00 Zona censuaria 1, Categoria F2 Indirizzo: Via Marconi n. sn Piano S1-T
(SEMINTERRATO + PIANO TERRA) in realtà PIANO TERRA E PRIMO.

in catasto non sono presenti planimetrie attuali e storiche.

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, partendo dall’impianto meccanografico del 1985.

Catasto terreni:

mappale di impianto Comune di ARITZO (A407) (NU) Foglio 12 Particella 502 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di ARITZO (A407) (NU) Foglio 12 Particella 502

Catasto urbano:

Comune di ARITZO (A407) (NU) Foglio 12 Particella 502 VIA MARCONI n. SNC Piano S1-T corrispondenti al catasto terreni: Comune di ARITZO (A407) (NU) Foglio 12 Particella 502

Gli stessi dati catastali sono puntualmente descritti nella Nota di Trascrizione della conservatoria dell’ufficio provinciale di Nuoro, TRASCRIZIONE del 23/09/2024 - Registro Particolare 8948



Registro Generale 10548 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ORISTANO Repertorio 795 del 05/09/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Confronto planimetria situazione catastale con situazione attuale.

NON È POSSIBILE EFFETTUARE UN CONFRONTO ATTUALE CON CATASTALE IN QUANTO NON È PRESENTE NESSUNA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA AGLI ATTI.

Da quanto dichiarato dalla parte debitrice, non si riscontrano presentati relazioni di prestazione energetica (APE), in quanto unita collabente.

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

RISPOSTA AL QUESITO N.4:

LOTTO UNICO FORMATO DA :

CATASTO FABBRICATI: comune di Aritzo Foglio 12 Particella 502 Subalterno Classamento:
Rendita: 0.00 Zona censuaria 1, Categoria F2 Indirizzo: Via Marconi n. 107 .

Il lotto risulta confinante a nord e ad est con il mappale 499 (correlato al catasto fabbricati con la particella 302 diviso in varie subalterni) di proprietà di diverse ditte [REDACTED] sub 1, [REDACTED] per il sub 2, [REDACTED] per il sub 3, e ditte [REDACTED] per i sub 5 – 6 – 7 , a sud con la via Marconi e a ovest con il mappale 2477 intestato a [REDACTED]

intestati catastali:

1. [REDACTED] Diritto di:
Proprietà' per 1/1

NESSUN ELABORATI GRAFICI E PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO:



la Particella suddette 502 del foglio 12 iscritte al CATASTO FABBRICATI, sono correlati alla particella 502 del foglio 12 del CATASTO TERRENI Comune di Aritzo di mq 160,00.

Da un accesso agli atti eseguito presso gli uffici comunale e gli archivi, non si rilevano atti abilitativi dimostranti lo stato legittimo, come da dichiarazione del responsabile dell'ufficio tecnico.

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 il piano secondo (mansarda) realizzato certamente in epoca più recente anni 2004 – 2005, come dimostra la tipologia costruttiva, risultando edificato in assenza di permesso di costruire, per cui riconoscibile come opera abusiva eseguita negli anni 2004/2005. I lavori di sanatoria consistono nella demolizione totale del solaio di copertura, demolizione parziale delle murature perimetrali e centrali sino a livello del solaio di copertura del piano primo, nel computo vengono previsti anche i lavori di rifacimento del solaio di copertura con unica falda verso strada via Marconi.**

Al punto 6 della relazione verrà predisposta la tabella di calcolo preventivo dei costi per i lavori necessari per la rimozione volontaria del piano secondo con ripristino dei luoghi allo stato assentito, demolizione doverosa in quanto non sanabile.

Immobile pervenuto alla ditta eseguita per effetto di nell'atto del 12/10/2004 Pubblico ufficiale Dottor Michele Puxeddu, Notaio in Serramanna, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano (OR) Repertorio n. 2204 compravendita

Prezzo base € 41.400,00 (euro quarantunomila quattrocento / 00)

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



RISPOSTA AL QUESITO N.5:

- Atto di compravendita REPERTORIO N. 2204 RACCOLTA N.170 del dodici ottobre duemila quattro (12/10/2004), in Cagliari, via G.M.Angioy n.15.

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

RISPOSTA AL QUESITO N.6:

Da un accesso agli atti eseguito presso l'archivio comunale, non si rilevano atti abilitativi dimostranti lo stato legittimo dell'immobile, (vedi dichiarazione del responsabile dell'ufficio tecnico). Venendo a mancare dati certi, si è proceduto alla ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile sulla base delle rappresentazioni catastali, documenti e mappe storiche.

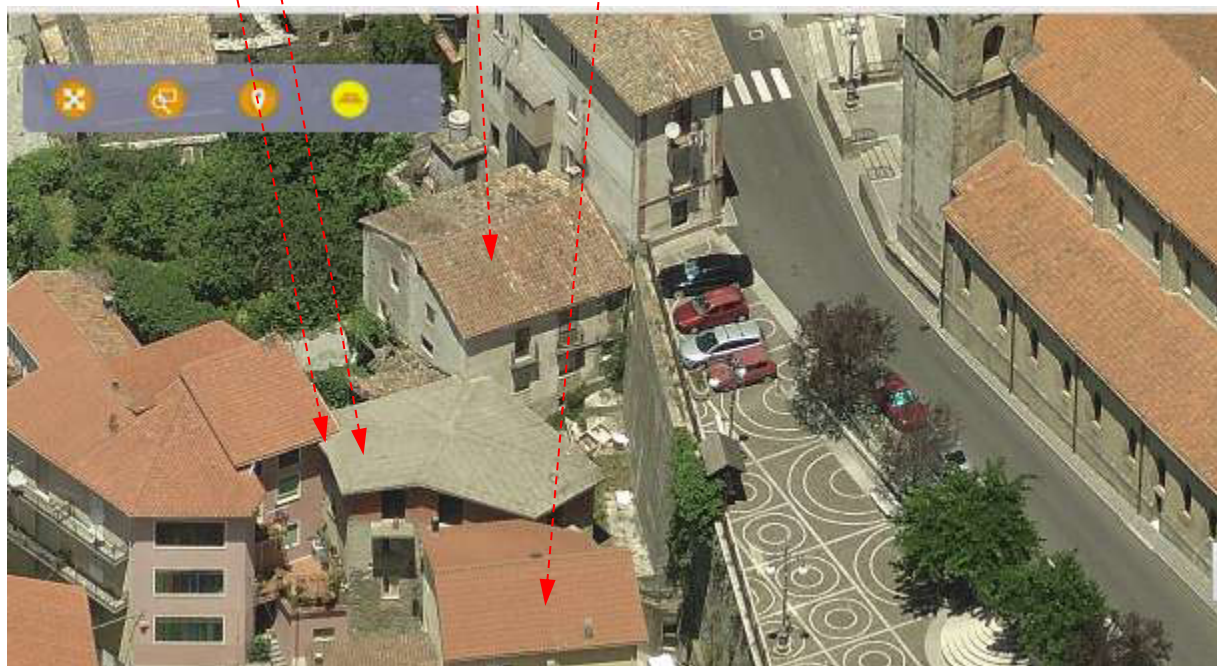
Dai sopralluoghi effettuati in sito e da una analisi visiva, si può indubbiamente asserire che il piano terra e il piano primo sono stati realizzati in data antecedente all'anno 1942, come rappresentato e documentato nelle mappe di impianto pubblicate nel 1931, mentre il piano secondo (mansarda) è stato realizzato in tempi molto più recenti sicuramente negli anni 2004-2005 come dimostrano le rappresentazioni aeree estrapolate da web e dalla tipologia costruttiva indubbiamente di recente ideazione, come la copertura in travetti prefabbricati e pignate in polistirolo, mentre da altre rappresentazioni storiche (vedi foto sotto) si vede la copertura realizzata in tegole coppi sarde.

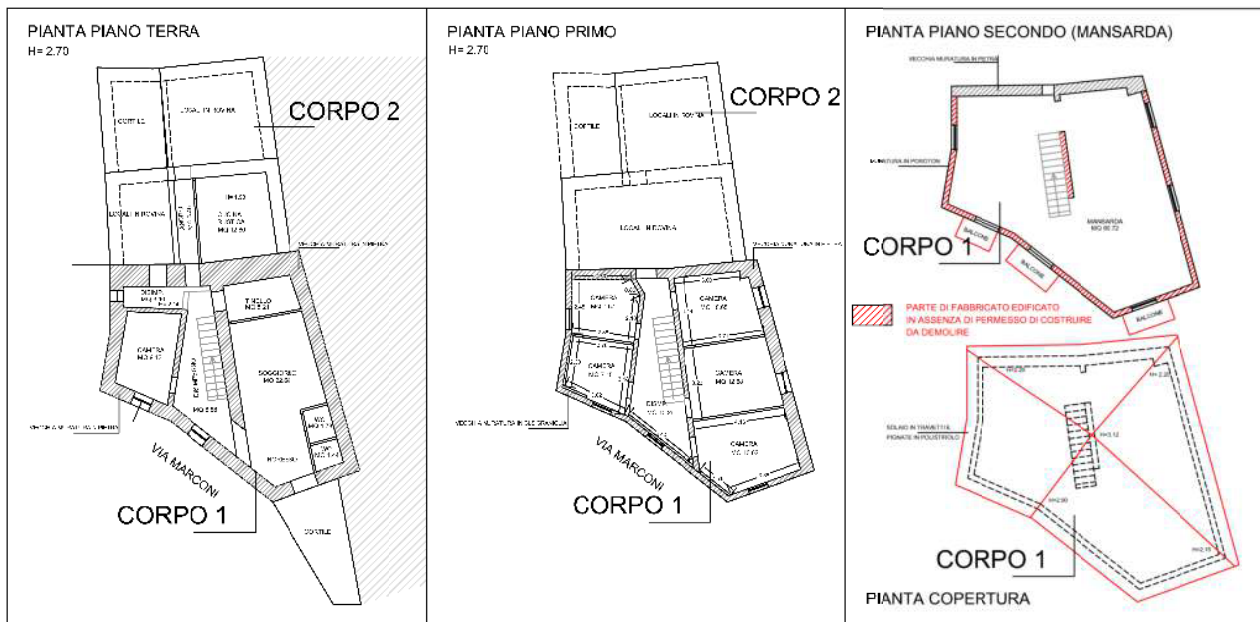
Dalla documentazione catastale si può asserire che il fabbricato, originariamente, era composto da soli due piani, un piano terra e un piano primo. Elemento asseverato altresì dal piano particolareggiato del centro storico (PPCS) adottato dal 1985 nelle cui schede venivano riportate la situazione del comparto 3 lotto 18-19 composto da soli due piani, e solo in previsione di progetto in 3 piani.





Da una foto del passato estrapolata da una ricerca effettuata sul web , si intravede una porzione della vecchia copertura in tegole con falda unica rivolta verso strada via Marconi, si può notare la differenza di quota con il fabbricato adiacente a destra che ad oggi risulta praticamente nulla e la diversa tipologia di copertura. Rimane evidente che la copertura in tegole coppi sarde è stata rimossa e sollevata realizzando l'attuale piano secondo (mansarda). Nella ripresa obliqua sotto riportata (Sardegna foto aeree) anche se con diversa inclinazione, si riscontra in modo inequivoco quanto su esposto.





VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA: Nonostante non si possa effettuare un confronto diretto della situazione attuale con quella di qualsivoglia elaborato e atto abilitativo (in quanto non presenti negli archivi comunali), da una ricostruzione documentale storica si può indubbiamente significare che :

l'ingombro perimetrale dell'immobile è perfettamente in linea a quanto rappresentato nelle mappe catastali di impianto (pubblicate nel 1931), con un **piano terra** e un **piano primo** riconducibili a una edificazione risalente ai primi decenni del 1900, come testimonia la tipologia costruttiva classica dell'epoca.

Il piano secondo (mansarda) è indubbiamente di recente costruzione come dimostrato dalla tipologia costruttiva e dalle rappresentazioni fotografiche rintracciate nel web (anno 2005), **risultando edificato in assenza di permesso di costruire**, per cui riconoscibile come **opera abusiva** eseguita negli anni 2004/2005.

Attualmente per sanare tale difformità, in assenza di **PPCS** (piano particolareggiato del centro storico) adeguato al **PPR** (piano paesaggistico regionale), l'unica soluzione resta il ripristino spontaneo delle opere abusive con conseguente demolizione delle parti abusive e ripristino allo stato assentito, pratica da presentarsi allo sportello **SUAPE del comune di Aritzo** da tecnico



abilitato, procedura sulla quale non è prevista alcuna sanzione amministrativa essendo questa rimozione spontanea. I lavori di sanatoria delle difformità consistono nella demolizione totale del solaio di copertura, demolizione parziale delle murature perimetrali e centrali sino a livello del solaio di copertura del piano primo, nel computo vengono previsti anche i lavori di rifacimento del solaio di copertura a livello del piano primo con unica falda verso strada via Marconi o altra soluzione da concordarsi con l'ufficio tecnico.

Di seguito si effettuerà la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione della difformità riscontrate nell'immobile e le sue ricostruzioni, questi verranno decurtati dal valore dell'immobile e saranno a carico della parte acquirente, di seguito tabella riassuntiva di calcolo.

DETERMINAZIONE DEI COSTI DEI LAVORI EDILI NECESSARI PER L'ELIMINAZIONE DELLE DIFFORMITA' URBANISTICHE E IL RIPRISTINO DELL'IMMOBILE ALLO STATO ASSENTITO.

Computo metrico dei lavori da eseguirsi. Riferimento al prezzario Regionale 2024.

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	VOCI A MISURA							
	--							
1 SAR24_PF.001 4.0009.0003	Nolo mensile (o per frazione di mese) di ponteggio metallico fisso a telai prefabbricati realizzato ... ndo lo sviluppo del ponteggio in proiezione verticale di facciata. Incluso ogni onere e magistero per dare l'opera realizzata a perfetta regola d'arte ponteggio	250,000				250,00		
	Somma m ²					250,00	25,00	6.250,00
2 SAR24_PF.000 5.0004.0012	DEMOLIZIONE di muratura in mattoni o tufo, eseguita sott'acqua a qualsiasi profondità l.m.m. con l' ... e dalle Autorità competenti, secondo le disposizioni della D. L. nonché ogni onere e magistero per dare l'operazione compiuta a perfetta regola d'arte	0,500	37,630	0,250	2,200	10,35		
	Somma m ³					10,35	57,70	597,20
3 SAR24_PF.001 2.0010.0006	DEMOLIZIONE DI SOLAI MISTI IN GENERE, fatta eccezione di quelli in calcestruzzo armato; compresi tr ... I conferimento ad impianto autorizzato; valutata per la superficie effettiva e per solaio con le seguenti caratteristiche: solaio a volta in laterizio	106,000				106,00		
	Somma m ²					106,00	55,13	5.843,78



Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
4 SAR24_PF.001 3.0009.0021	SOLAIO PIANO O INCLINATO dello spessore di cm 16+4, calcolato per un sovraccarico di 180 kg/mq più p ... K 35; l'innaffiamento periodico fino a maturazione dei getti. Esclusa solo l'armatura integrativa e di ripartizione dei carichi PER LUCI FINO A m 5.20					87,00		
	Sommano m ²	87,000				87,00	97,58	8.489,46
5 SAR24_PF.001 3.0011.0002	COPERTURA A TETTO CON TEGOLE MARSIGLIESI O PORTOGHESI in laterizio, poste in opera su listelli meta ... a per la superficie effettiva delle falde, senza detrazioni dei vuoti per canne fumarie, lucernari o parti sporgenti di superficie inferiore a mq.1.00					87,00		
	Sommano m ²	87,000				87,00	67,30	5.855,10
6 SAR24_PF.000 1.0009.0003	CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17 01 02 - Mattoni Conferimento dei rif ... to conferimento presso lo stesso, da presentare in copia conforme alla Direzione dei Lavori in sede di emissione dello Stato d'Avanzamento dei Lavori.					38,16		
	Sommano t	106,000	0,200		1,800	38,16	16,11	614,76
7 SAR24_PF.000 1.0002.0044	TRASPORTO a discarica e/o da cava dei materiali con percorrenza entro i limiti di 20 km compreso il ritorno a vuoto 86*0.2					17,20		
	Sommano m ³	86,000			0,200	17,20	9,52	163,74
TOTALE DEI LAVORI								27.814,04

IMPORTO DEI LAVORI CHE ANDREMMO AD APPROSSIMARE A € 28.000.00

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

RISPOSTA AL QUESITO N.7:

L'immobile allo stato attuale non è abitabile e non risulta occupato.

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

RISPOSTA AL QUESITO N.8:

dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria sono state verificate le seguenti

formalità:

Elenco sintetico delle formalità



1. TRASCRIZIONE del 28/10/2004 - Registro Particolare 8625 Registro Generale 11751

Pubblico ufficiale PUXEDDU MICHELE Repertorio 2204/170 del 12/10/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 21/01/2014 - Registro Particolare 21 Registro Generale 527

Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 56215/31604 del 20/01/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. ISCRIZIONE del 21/01/2014 - Registro Particolare 22 Registro Generale 528

Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 56216/31605 del 20/01/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE del 03/02/2020 - Registro Particolare 82 Registro Generale 1157

Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 61057/35524 del 28/01/2020

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE del 23/09/2024 - Registro Particolare 8948 Registro Generale 10548

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ORISTANO Repertorio 795 del 05/09/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



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 Aritzo 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:

Gli immobili ricadono in una zona storica 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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO N.12:

per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è riferiti all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovviamente dopo attento confronto con immobili simili in vendita e proposti nelle varie agenzie immobiliari della provincia di Nuoro, oltre che presenti nei siti specializzati ed osservatori immobiliari presenti nel web, tipo Borsino immobiliare.it vedi estrapolato fotografico.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NUORO

Comune: ARITZO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20ABITATO

Codice zona: B3

Microzona: I

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

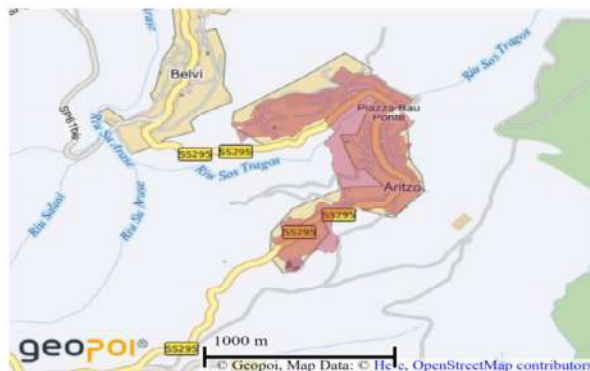
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	600	860	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	670	L	1,2	1,8	L
Ville e Villini	Ottimo	700	1000	L	2,5	3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



HOME SOFTWARE VALUTAZIONE API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI IMMOBILIARI GUIDE IMMOBILIARI OPERATORI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > SARDEGNA > NUORO (NU) > ARITZO

Aritzo (NU)

And. Quotazioni Resid.	-2.08% annuo 304 €/m²	And. Vendite Resid.	-0.58% annuo 3 unità
Dinamicità Mercato	Molto Basso	Numero Edifici	694 - 90.06% ad uso resid.
Numero Abitanti	1222	Livello Redditi	Basso
		Numero Abitazioni	1122 - 81.15% di proprietà
		And. Vendite Non Resid.	0% anno 1 unità
		Statistiche complete ? Passa alla versione PRO...	

Dall'analisi dei prezzi dell'OMI si riscontrano vendite di immobili con caratteristiche di civile abitazione economiche (tipologia prevalente), a circa € 450 – 670/mq in condizioni di normalità, ovviamente finiti e abitabili. Valore perfettamente in linea con quanto riportato nel sito di borsinoimmobiliare.it indicante una quotazione media di circa € 550,00/mq.

Per cui ai fini della valutazione verrà assunto un valore prudenziale medio di € 560,00 /mq per abitazioni di civile abitazione economiche, tipologia prevalente nella zona .

Per ricercare il giusto valore di vendita dell'immobile oggetto di perizia, nello stato di vetustà e condizione in cui si trova attualmente, si procederà a calcolare il valore di mercato dell'immobile



come se fosse finito e abitabile (tipologia economica), per poi sottrarre il costo stimato di ristrutturazione dallo stesso valore di mercato ricercato, la differenza darà il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato di vetustà e condizione attuale.

Si precisa che i costi a mq della manutenzione/ristrutturazione sono ricavati dai vari siti specialistici presenti nel web, riportanti i costi a mq degli interventi di ristrutturazione di bassa, media e alta entità.

Nel calcolo del valore dell'immobile interverrà anche la parte di fabbricato denominato **corpo 2**, benché in notevole stato di rovina resta di fatto cubatura asserita e come indicato nel Piano Particolareggiato del Centro Storico soggetto ad intervento di ristrutturazione. Volumetrie che probabilmente andrebbero perse in caso di demolizione totale.

Nel caso in oggetto, verranno presi in considerazione due diversi costi di intervento di ristrutturazione e/o completamento: per la parte del fabbricato principale **corpo 1** dove l'intervento resta più leggero verrà assunto un costo di **€ 300,00/mq**, mentre per la parte di fabbricato **corpo 2** più vetusto dove l'intervento resta più marcato, verrà assunto un costo di **€ 500,00/mq**, sempre considerando una ristrutturazione di bassa – media entità .

Definito il valore di mercato dell'immobile allo stato di vetustà e condizione attuale, si procederà a computare i costi edili per la rimozione / demolizione volontaria delle opere abusive e ripristino dei luoghi allo stato legittimo, lavori necessari per l'eliminazione della difformità edilizia, opere eseguite in assenza di titolo abilitativo.



VALUTAZIONE IMMOBILE								
DESTINAZIONE D'USO	FATTORE DI RIDUZIONE PERCENTUALE DESTINAZIONE D'USO	MQ LORDI	MQ EQUIVALENTI	€/MQ	TOTALE valore immobile finito	costo per ristrutturazione/ finitura €/MQ	costo totale per ristrutturazione	valore immobile all'attualità detratti i costi di ristrutturazione/finitura
FABBRICATO PRINCIPALE ABITAZIONE	100%	261,38	261,38	560,00 €	146.372,80 €	300,00 €	78.414,00 €	67.958,80 €
FABBRICATO accessorio (CUCINA RUSTICA)	50%	22,64	11,32	560,00 €	6.339,20 €	300,00 €	3.396,00 €	2.943,20 €
FABBRICATI IN ROVINA, ABITAZIONE	100%	91,43	91,43	560,00 €	51.200,80 €	500,00 €	45.715,00 €	5.485,80 €
CORTILE	10%	24,85	2,49	560,00 €	1.391,60 €	- €	- €	1.391,60 €
SOMMANO					205.304,40 €			77.779,40 €

Dalla scheda su esposta si può certamente dichiarare che il valore di mercato dell'immobile allo stato attuale quindi al netto dei costi di ristrutturazione ammonta a € 77.779,40 approssimato a € 78.000,00.

Al valore ricercato di € 78.000,00 andremo a sottrarre i costi per l'eliminazione delle difformità, consistenti nella demolizione delle parti abusive e relativi ripristini per riportare l'immobile allo stato legittimo, inoltre verranno detratti gli onorari professionali compreso di oneri concessori per la presentazione della pratica allo sportello SUAPE, da parte di un tecnico abilitato.

PER CUI AVREMMO I SEGUENTI RISULTATI:

VALORE IMMOBILE ALL'ATTUALITÀ		78.000,00 €
A DETRARRE		
AL VALORE RICERCATO ANDREMMO A DEDURRE LE SPESE RELATIVA ALLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE .		
COSTO PRATICA SUAPE PER LA SANATORIA DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE , COMPRESIVA DI ONORARI PROFESSIONALI + 5% C.I. + IVA 22%, SPESE DI PRESENTAZIONE		- 4.000,00 €
COSTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE DIFFORMITÀ, DEMOLIZIONE PARTI ABUSIVE E RICOSTRUZIONI PER RIPORTARE L'IMMOBILE ALLO STATO ASSENTITO. COME DA COMPUTO ALLEGATO.		- 28.000,00 €
VALORE IMMOBILE DETRATTO DALLE SPESE TECNICHE DI SANATORIA E COSTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE DIFFORMITÀ' EDILIZIE		46.000,00 €
AL VALORE SOPRA DETERMINATO ANDREMMO AD APPLICARE UNA ULTERIORE RIDUZIONE DEL 10% , PER RENDERE L'IMMOBILE APPETIBILE VISTO LO STATO DI INERZIA DEL MERCATO IMMOBILIARE.		- 4600,00 €
VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE		41.400,00 €



Il valore di vendita dell'immobile sarà di € 41.400,00 (euro quarantunomila quattrocento/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 dell'esecutato. Come già anzidetto l'immobile non può essere agevolmente diviso.

ARITZO li settembre 2025

il CTU

Geom. Salvatore Isu

