

PREMESSE

All'udienza del 17 ottobre 2023 il sottoscritto Dott. Ing. Pier Paolo Ibba, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°5.164, è stato incaricato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente alla procedura in epigrafe. Nello specifico il G.I. chiede al CTU "di effettuare l'aggiornamento della stima dei predetti lotti 2 e 3."

Nello specifico il lotto 2, formato dal mappale 612 e dai terreni censiti ai mapp. 2239, 2751, 628, 2749, 391, 2237, 2752, 926, 2750, 2756, 2754 e 612, e il lotto 3, formato dai terreni censiti ai mapp. 2144, 2143 e 831, facevano parte del compendio immobiliare (contestualmente al lotto 1 non oggetto di perizia in detta relazione) stimato nella CTU datata 19/10/2012 a firma del Dott. Ing. Lanfranco Melis inerente alla procedura di esecuzione immobiliare n° 14/2010.

In data 20 ottobre 2023 lo scrivente ha prestato giuramento, inviando telematicamente al Tribunale di Cagliari istanza di accettazione per l'incarico ricevuto.

Il sottoscritto, al fine di evadere l'incarico ricevuto, esaminata la documentazione allegata al fascicolo, ha provveduto a effettuare le necessarie verifiche sviluppatesi con un sopralluogo negli immobili per cui è causa il 28 dicembre 2023 alle ore 8:45 e con le necessarie verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e la cancelleria esecuzioni immobiliari del tribunale di Cagliari.

In data 07.12.2023 lo scrivente ha provveduto ad inviare tramite p.e.c. l'inizio delle operazioni peritali al portale telematico del Tribunale di Cagliari **(All. 4)**.

Nel corso dell'accesso agli immobili, alle ore 8:45, si è presentato oltre al sottoscritto, il Sig. Raul Paderi, custode IGCV.

Realizzati i preliminari di rito, si è proceduto a un'ispezione generale dei luoghi per cui è causa, alla realizzazione di un rilievo fotografico degli stessi **(All. 1)** e al loro rilievo planimetrico al fine di adempiere all'incarico affidatomi di stima dei lotti 2 e 3 **(All. 2.1)**.



Si precisa che le posizioni di ripresa fotografica sono state indicate nell'apposita planimetria dedicata **(All. 2.2)**.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 10:45 previa compilazione di apposito verbale di sopralluogo **(All. 4.2)**.

In seguito agli accertamenti effettuati, il sottoscritto precisa quanto segue:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA STIMARE

LOTTO 2

Il lotto in questione è localizzato nella parte nord orientale dell'Isola di San Pietro nel Comune di Carloforte in località Taccarossa, a circa 2 chilometri dal centro abitato; il compendio immobiliare comprende due fabbricati (A e B) che insistono su una vasta area di pertinenza, il tutto censito come segue **(All. 3.1)**:

- Fabbricato A: non accatastato;
- Fabbricato B: Catasto Fabbricato al fg. 13, mappale 612;
- Area di pertinenza: Catasto Terreni: fg. 13, mappali 2239 (fabbricato rurale non presente fisicamente sul posto), 2751, 628, 2749, 391, 2237, 2752, 926, 2750, 2756, 2754 e 612.

L'accesso al **lotto 2** avviene dalla via pubblica attraverso un cancello metallico **(Foto 1)**; da qui ci si immette nell'area di pertinenza, che risulta alberata da varie tipologie di arbusti e macchia mediterranea lasciata in uno stato di abbandono **(Foto 2-3)**. Il perimetro dell'area è realizzato sia con un muro di confine in pietra e malta altro circa 100 cm, sia con recinzione tipo metallica alta 150 cm. A circa 100 metri dal cancello d'ingresso, fra il confine del mappale 628 e 2749, è collocato un primo Fabbricato A a forma di "L", realizzato in blocchi di calcestruzzo, con copertura inclinata in travi di legno sormontate da lastre in latero-cemento (eternit) **(Foto 4-5-6)**. Il fabbricato è costituito da un unico ambiente avente due accessi, di cui uno privo di infisso, e un piccolo vano esterno adiacente ed accesso indipendente **(Foto 7-8-9-10)**.

Il fabbricato risulta molto decadente e con parti della copertura, realizzata con travi in legno sormontate da lastre in cemento amianto (eternit), crollate **(Foto 11-12-13-14-15-16-**

17). Sia internamente che esternamente si riscontrano diffuse manifestazioni di umidità ed uno stato di abbandono totale. Detto fabbricato non risulta accatastato né tantomeno nella mappa catastale.

Attraverso una strada sterrata interna si arriva al Fabbricato B (**Foto 18-19-20**), composto da un unico piano terra in muratura portante e copertura a doppia falda inclinata, realizzata in latero-cemento sormontata da tegole tipo coppi (**Foto 21-22-23**). Il corpo di fabbrica, dalla forma pressoché quadrata, consta dei seguenti ambienti: soggiorno (**Foto 24-25-26**), cucina (**Foto 27-28-29-30**), bagno (**Foto 31-32**), disimpegno (**Foto 33**), ripostiglio (**Foto 34**), camera (**Foto 35-36-37**) e locale lavanderia (**Foto 38-39-40**), il cui accesso indipendente avviene dall'esterno. Si precisa che il locale lavanderia, la camera e il ripostiglio sono disposti a una quota superiore rispetto al resto del fabbricato; difatti, una piccola rampa di 4 gradini, tra il disimpegno e la camera, permette di superare detto dislivello.

Come evidenza l'allegato fotografico, l'intero edificio si trova in uno stato di totale abbandono, condizionato anche dall'azione di vandali; alcuni infissi esterni in legno risultano completamente danneggiati o assenti (**Foto 19-24-41-42-43**), così pure gli infissi interni si presentano danneggiati. La copertura risulta essere in latero cemento a doppia falda inclinata sormontata da tegole tipo coppi; si evidenziano importanti filature del cornicione di gronda con distacchi di calcestruzzo (**Foto 44-45**). Inoltre, preoccupanti fessurazioni sulle pareti perimetrali, che si propagano a 45° sino all'interno (**Foto 46-47-48-49**), si registrano in più punti dell'edificio. A parere dello scrivente dette fessurazioni sono sintomo di cedimento strutturale e per la staticità dell'immobile ci sarebbe bisogno di studio apposito e approfondito.

Elevate manifestazioni di umidità, di risalita sia dal basso sia dalla copertura, si manifestano internamente che esternamente l'edificio, in particolare nelle pareti perimetrali (**Foto 50-51-52-53-54**). Da segnalare la rottura dei sanitari presenti nel bagno e il ripristino dell'impianto elettrico non a norma.

L'area di pertinenza di detto lotto si presenta piantumata da alberi di pino, eucalipti, mimose, macchia mediterranea e arbusti vari; complessivamente la superficie catastale costituita dai mappali 2239 (fabbricato rurale non presente fisicamente sul posto), 2751, 628,

2749, 391, 2237, 2752, 926, 2750, 2756, 2754 e 612 è pari a **10.301,00 mq**, come meglio specificato nella seguente tabella:

LOTTO 2		
FOGLIO	MAPPALE	MQ
13	2239 (fabbricato rurale non presente fisicamente sul posto)	28,00
	2751	2960,00
	628	1495,00
	2749	1600,00
	391	2155,00
	2237	473,00
	2752	80,00
	926	40,00
	2750	385,00
	2756	730,00
	2754	190,00
	612 (Fabbricato B)	165,00
Totale		10301,00 mq

LOTTO 3

Il lotto in questione rappresenta una ampia area che si estende dalla strada comunale litoranea fino al mare; geograficamente è localizzato nella stessa posizione del lotto precedente; il compendio immobiliare comprende un fabbricato che insiste su una vasta area di pertinenza, il tutto censito come segue:

- Fabbricato C: Catasto Terreni: fg. 13, mappale 2197, 2198, 2199, 2200;
- Area di pertinenza: Catasto Terreni: fg. 13, mappali 831, 2143, 2144.

Tale fabbricato, ubicato al limite del Demanio Pubblico Dello Stato, risulta essere in parte di proprietà della società Villa Gamberini e in parte di proprietà del Demanio Dello Stato Sezione Marina. Dalle visure catastali (**All. 3.1**) risulta che le porzioni di edificio individuate con i

mappali 2198 e 2199 (per una superficie complessiva di 56,00 mq) risultano essere di proprietà del Demanio Dello Stato Sezione Marina, mentre le porzioni di edificio individuate con i mappali 2200 e 2197 (per una superficie complessiva di 79,00 mq) risultano essere di proprietà Villa Gamberini s.r.l..

Il bene immobile di cui trattasi è costituito da un'ampia area a est della strada litoranea, fino al mare. Si tratta di un terreno che si estende per una superficie catastale complessiva di 3.771,00 mq con pendenze molto elevate verso il mare, boscoso con pini, macchia mediterranea ed eucaliptus (**Foto 55-56-57**), recintato lungo la strada da un muretto a secco con sovrastante rete in acciaio e verso le altre proprietà con la sola rete.

Un cancello pedonale metallico (**Foto 58**) permette l'accesso all'area in questione e, grazie ad un sentiero in pietre molto scosceso di difficile percorrenza anche a causa della fitta vegetazione presente, conduce fino ad una scala in pietra (**Foto 59-60**) che permette l'accesso al mare di fianco ad un fabbricato C in uno stato di completo abbandono e rovina (**Foto 61-62-63**). L'edificio, distinto al C.T. al F.6 mapp. 2197, 2198, 2199, 2200, presumibilmente serviva come ricovero imbarcazioni e deposito materiali; scendendo la scalinata in pietra (tra l'altro senza corrimano laterale) si arriva in un'area scoperta affianco al fabbricato rovina (**Foto 64-65**). Proseguendo ci si immette in un porticato (**Foto 66-67**) dal quale si può accedere all'interno di un ampio ambiente, in passato sicuramente atto a custodire e mantenere imbarcazioni di piccola stazza (**Foto 68-69**). Da qui ci si immette in un altro ambiente, la cui destinazione potrebbe essere quella di ufficio (**Foto 70-71-72**) ed infine si trova un piccolo vano dalla probabile conformazione di servizio igienico (**Foto 73-74**). Come si evince dalla documentazione fotografica, l'intero fabbricato si presenta in condizioni molto precarie dal punto di vista della sua staticità. La copertura a "padiglione" del vano principale ha una struttura portante con capriate in legno sormontata da lastre in cemento amianto (eternit) con evidenti parti mancanti e/o danneggiate (**Foto 75-76**). La copertura piana restante, invece, è realizzata con solaio in cemento armato tipo soletta piena realizzata in opera; l'intradosso del solaio risulta privo di calcestruzzo con le armature metalliche in vista ossidate (**Foto 66-77-78**). Anche le



pareti perimetrali portanti in blocchi di calcestruzzo si presentano fortemente danneggiate ed in alcune sue parti mancanti (**Foto 79-80-81-82**). Assente la pavimentazione in ogni parte dell'immobile.

Tra l'edificio e la battigia non si evince alcun piazzale in calcestruzzo e/o pontile, in quanto detta area è completamente ricoperta da uno strato di alghe di posidonie (**Foto 83-84-85**).

La superficie catastale dell'area di pertinenza del **lotto 3**, costituita dai mappali 831, 2200, 2197, 2143, 2144 è pari a **3.850,00 mq**, come meglio specificato nella seguente tabella:

LOTTO 3		
FOGLIO	MAPPALE	MQ
13	831	1851,00
	2200 (Fabbricato C)	51,00
	2197 (Fabbricato C)	28,00
	2143	1512,00
	2144	408,00
Totale		3850,00 mq

STIMA DEI LOTTI: CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATO

Stima sintetica comparativa - Valore di mercato.

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dei lotti in oggetto consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili all'immobile in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in libere contrattazioni di compravendita.

È stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche analoghe a quello in esame tra le agenzie immobiliari e i tecnici delle zone interessate, nonché nella "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio (**All. 5.1**).

Dall'analisi si è rilevato quanto segue:

- **Valori Agenzia del Territorio (primo semestre del 2023)**

Provincia: Cagliari

Comune: Carloforte

Fascia/zona: Suburbana/LOTTIZZAZIONI A MARE

Codice di zona: E1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

✓ **IMMOBILI DI TIPO RESIDENZIALE – Abitazioni civili**

a) Valore minimo 1.700,00 €/mq

b) Valore massimo 2.400,00 €/mq

- **Valori agenzie immobiliari e tecnici della zona**

c) Valore medio 2200,00 €/mq

LOTTO 2

La superficie commerciale, come si evince dalle planimetrie di rilievo, è pari a **275,71**

mq ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

lo scrivente ha utilizzato dei coefficienti riduttivi per tutte quelle parti di immobili in cui si presentano, allo stato attuale, dei danneggiamenti e vizi (umidità, filature, infissi, sanitari), al fine di ottenere la corretta superficie commerciale e quindi il giusto valore immobiliare, come di seguito illustrato:

- Fabbricato A: considerando le sue condizioni attuali descritte in detta relazione, lo scrivente reputa di ridurre del 60 % la sua superficie commerciale adottando un coefficiente riduttivo pari a 0,40;
- Fabbricato B: considerando le sue condizioni attuali descritte in detta relazione, lo scrivente reputa di ridurre del 40 % la sua superficie commerciale adottando un coefficiente riduttivo pari a 0,60;
- Lavanderia: trattandosi di "pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare non comunicante con i vani principali" si dovrebbe considerare un



coefficiente riduttivo pari a 0,25; considerando le sue condizioni attuali riscontrate in sede di sopralluogo, lo scrivente reputa di attribuire un coefficiente riduttivo pari a 0,20.

- Area cortilizia: rappresenta la pertinenza esclusiva di ornamento (giardino o area scoperta di uso esclusivo dell'immobile); ad essa viene applicato un coefficiente riduttivo di 0,10 fino alla superficie dell'unità immobiliare e 0,02 per le superfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Superficie Commerciale mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale mq
Fabbricato A	36,50	0,40	14,60
Fabbricato B	73,81	0,60	44,29
Lavanderia	17,49	0,20	3,50
Cortile:	91,30	0,10	9,13
Cortile: (10301,00-91,30)	10209,70	0,02	204,19
Totale			275,71 mq

Calcolo del valore commerciale V_{comm}

Allo stato attuale le condizioni globali del Fabbricato A e del Fabbricato B si presentano in condizioni di abbandono con presenza di vizi e danni; alla luce delle considerazioni sinora effettuate, viste le scarse condizioni in cui versano gli immobili oggetto di perizia, si ritiene congruo utilizzare, quale valore da applicare, il valore medio suindicato; in buona sostanza si adotta un valore pari a **2200,00 €/mq**. Detto valore va moltiplicato per la superficie commerciale sopra determinata per ottenere il valore commerciale del Lotto 2:

$$V_{comm} = 275,71 \text{ mq} \times 2.200,00 \text{ €/mq} = \mathbf{606.562,00 \text{ €}}$$

LOTTO 3

Per la valutazione commerciale di detto lotto lo scrivente ha preso in esame le seguenti considerazioni:

- 1) Il fabbricato C di cui fa parte il Lotto 3 si presenta completamente inagibile a causa delle sue fatiscenti condizioni, già descritte in detta relazione;

2) Lo stesso fabbricato C, nella sua globalità, risulta essere in parte di proprietà della esecutata (mappali 2197 e 2200) ed in parte del Demanio dello Stato Sezione Marina (mappali 2198 e 2199); a riguardo, così come illustrato nella CTU dell'Ing. Melis Lanfranco agli atti, in data 03/07/2010 l'Autorità Marina ha emanato un avvio di procedimento d'ingiunzione di sgombero di tali aree, ovvero si presenta la necessità di demolire la parte di edificio edificata sulle aree demaniali (mappali 2198 e 2199).

3) Per la sua conformazione detto fabbricato C non può essere considerato come immobile a destinazione residenziale o civile abitazione, piuttosto si deve attribuire una destinazione commerciale tipologia magazzino;

4) Per la zona in cui è ubicato il fabbricato C non vi è alcun risultato di tipologia produttiva (magazzini/negozi) nella banca dati Agenzia delle Entrate da prendere come punto di partenza per poter aver una base di valutazione immobiliare dell'intero lotto 3;

5) Va ricordato che il mercato immobiliare registra tuttora un periodo di flessione dei prezzi e delle richieste di acquisto in particolare per tutti quegli immobili di notevoli estensioni o dove, seppur con una buona potenzialità come il lotto in esame, gli acquirenti devono accollarsi ingenti somme di denaro, al seguito, per regolarizzare le situazioni di fatto.

Alla luce delle suesposte considerazioni lo scrivente reputa sia giustificato utilizzare, quale base per la stima immobiliare del compendio immobiliare in questione, il valore attribuito all'intera area come possibilità edificatoria pari a **60,00 €/mq**. Ciò non toglie il fatto che il fabbricato C debba essere demolito e perdere pertanto la sua volumetria.

Pertanto si ritiene giusto utilizzare, quale valore da applicare, il valore attribuito all'intera area come possibilità edificatoria pari a **60,00 €/mq**.

Detto valore va moltiplicato per la superficie dell'intera area di 3.850,00 mq sotto determinata per attenersi al valore commerciale del Lotto 3:



LOTTO 3		
FOGLIO	MAPPALE	MQ
13	831	1851,00
	2200 (Fabbricato C)	51,00
	2197 (Fabbricato C)	28,00
	2143	1512,00
	2144	408,00
Totale		3850,00 mq

$$V_{\text{comm}} = 3850,00 \text{ mq} \times 60,00 \text{ €/mq} = \mathbf{231.00,00 \text{ €}}$$

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione a completa evasione del ricevuto incarico.

Assemini, 01 febbraio 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Pier Paolo Ibba