

C.T.U. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°134/2022

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa SILVIA COCCO

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

(legale: [REDACTED])

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]

(legale: [REDACTED])

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORI: [REDACTED]

C.T.U.: [REDACTED]

OGGETTO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CARLOFORTE (SU)

**1 - via Salvo d'Acquisto - Località Tanca Baggia
(Foglio 19, Mappale 3092, Sub. 26);**

**2 - via Salvo d'Acquisto, 11 (Foglio 19, Mappale 3770,
Sub. 1) con antistante area urbana (Foglio 19,
Mappale 3765).**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

il C.T.U.
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RIEPILOGO DATI E DOCUMENTAZIONE - PROCEDURA E.I. 134/2022

CREDITORI PROCEDENTI:

[REDACTED] in forza di:

- ATTO ESECUTIVO: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – REP. 1284 DEL 17/03/2022 – REG. GEN. 16834 – REG. PART. 12449 - DATA NOTIFICA 17/03/2022 - TRASCRIZIONE DEL 26/05/2022;
- ATTO DI PRECETTO art. 480 c.p.c.: DATA NOTIFICA 26/02/2022 - IMPORTO: € 57.733,73.

CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

[REDACTED];

Socia Accomandataria: [REDACTED]

[REDACTED].

IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE:

Immobili siti nel Comune di Carloforte (SU):

- 1 – Locale ad uso magazzino sito in via Salvo d'Acquisto - Località Tanca Baggia (Foglio 19, Mappale 3092, Sub. 26);
- 2 – Locale ad uso negozio (con in corso lavori di manutenzione straordinaria per cambio di destinazione d'uso ad abitazione) sito in via Salvo d'Acquisto, 11 (Foglio 19, Mappale 3770, Sub. 1) con antistante area urbana (Foglio 19, Mappale 3765).

Si specifica che tra i beni in esecuzione era originariamente incluso quello censito al Foglio 19 – Mappale 2807 – Subalterno 11 (area urbana), limitatamente al quale la procedura esecutiva è stata ritenuta improcedibile a seguito di udienza del 14/03/2023 poichè dalla certificazione notarile in atti risulta che il predetto bene non è di proprietà della società esecutata. Il bene non è dunque stato periziato, pur sottolineando che nella visura catastale è riportata come intestataria la società debitrice.

INDICE

1.	PREMESSA	pag. 6
1.1	BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	pag. 11
1.2	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI E VERBALE DI ACCESSO	pag. 12
2.	RISPOSTE AI QUESITI	pag. 15
2.1	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 2)	pag. 15
2.1.1	Predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli	pag. 15
2.1.2	Verifica ed eventuale integrazione della documentazione agli atti	pag. 16
	Documentazione catastale	pag. 16
	Atto di provenienza ultraventennale	pag. 16
	Visura camerale società	pag. 18
	Certificato di stato civile (rappresentante dell'impresa)	pag. 18
2.2	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI DAL PUNTO 3) AL PUNTO 14 – LOTTO 01	pag. 19
2.2.1	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) LOTTO 01 - Locale ad uso magazzino sito in via Salvo d'Acquisto - Località Tanca Baggia, distinto in catasto al Foglio 19, Mappale 3092, Sub. 26, Categoria C2).	pag. 19
	A. Descrizione dell'unità immobiliare	pag. 19
	B. Caratteristiche di localizzazione urbana	pag. 22
	C. Caratteristiche di posizione	pag. 22
	D. Caratteristiche tipologiche	pag. 22
	E. Caratteristiche produttive	pag. 22
2.2.2	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag. 23
2.2.3	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	pag. 23
2.2.4	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE	pag. 23
2.2.5	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'	pag. 24
2.2.6	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI	pag. 28
2.2.7	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO	

SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI	pag. 28
2.2.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO	pag. 28
2.2.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE	pag. 28
2.2.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'	pag. 28
2.2.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI	pag. 28
2.2.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag. 28
2.2.13 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) – VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINIALE	pag. 30
2.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI DAL PUNTO 3) AL PUNTO 14 – LOTTO 02	pag. 31
2.3.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) LOTTO 02 - Locale ad uso negozio (con in corso lavori di manutenzione straordinaria per cambio di destinazione d'uso ad abitazione) sito in via Salvo d'Acquisto n°11, distinto al N.C.E.U. al Foglio 19, Mappale 3770, Sub. 1, Categoria C1, con antistante area urbana di pertinenza distinta al N.C.E.U. al Foglio 19, Mappale 3765, Categoria F1.	pag. 31
A. Descrizione dell'unità immobiliare	pag. 31
B. Caratteristiche di localizzazione urbana	pag. 34
C. Caratteristiche di posizione	pag. 34
D. Caratteristiche tipologiche	pag. 35
E. Caratteristiche produttive	pag. 35
2.3.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag. 35
2.3.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	pag. 35
2.3.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE	pag. 36
2.3.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA	



DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'	pag. 44
2.3.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI	pag. 49
2.3.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI	pag. 49
2.3.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO	pag. 49
2.3.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE	pag. 49
2.3.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'	pag. 49
2.3.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI	pag. 49
2.3.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag. 51
2.3.13 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) – VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINIALE	pag. 53
3. CONCLUSIONI	pag. 54

ALLEGATI

- A. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (visure catastali, estratto di mappa, elaborati planimetrici e planimetrie)
- C. ISPEZIONI IPOTECARIE
- D. DOCUMENTAZIONE TECNICA (rilievo stato attuale degli immobili, titoli abilitativi ed estratti di progetto)
- E. CERTIFICATI ESECUTATI (visura camerale) E VERBALI DI SOPRALLUOGO



1. **PREMESSA**

Il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Silvia Cocco, tramite convocazione depositata in Cancelleria il 15/07/2024 con conseguente accettazione di incarico e giuramento del 23/07/2024, ha conferito al sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra.

Nel conferimento, il Giudice dell'esecuzione informava lo scrivente dell'oggetto dell'incarico e formulava i seguenti quesiti:

1) *provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*

2) *verifichi,*

a) *prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

b) *predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*

c) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

d) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti;*

e) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore*

precedente ed al G.E.;

3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

4) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

5) *proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*

6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R.*

380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali

adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"

f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;



g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.



1.1 BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto di stima, siti nel Comune di Carloforte (SU), possono essere suddivisi in due lotti:

Lotto 1 – Locale ad uso magazzino sito in via Salvo d'Acquisto - Località Tanca Baggia, distinto al N.C.E.U. al **Foglio 19, Mappale 3092, Sub. 26, Categoria C2**;

Lotto 2 – Locale ad uso negozio (sul quale sono in corso lavori di manutenzione straordinaria per cambio di destinazione d'uso ad abitazione) sito in via Salvo d'Acquisto n°11, distinto al N.C.E.U. al **Foglio 19, Mappale 3770, Sub. 1, Categoria C1**, con antistante area urbana di pertinenza distinta al N.C.E.U. al **Foglio 19, Mappale 3765, Categoria F1**.

I lotti risultano intestati alla società debitrice esecutata:

[REDACTED]
[REDACTED], con Socia Accomandataria [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Si specifica che i beni di cui al Lotto 2, pur se intestati alla società debitrice, sono attualmente nella disponibilità di terzi, ovvero del sig. [REDACTED], aggiudicatario nell'E.L. 222/2019 dell'immobile identificato al Mappale 2807 - Sub. 9 al posto del quale vennero periziati erroneamente i beni identificati al Mappale 3765 e Mappale 3770 - Sub. 1.

Per tale motivo lo stesso aggiudicatario ha chiesto apposita rettifica con "ricorso per correzione di errore materiale di decreto di trasferimento e per cancellazione di pignoramento" (depositata agli atti della procedura in data 06/06/2024) poichè il bene aggiudicato (Mappale 2807 - Sub. 9) non corrisponde ai beni attualmente detenuti (Mappale 3765 e Mappale 3770 - Sub. 1).

1.2 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI E VERBALE DI ACCESSO

Il sottoscritto, una volta entrato in possesso della documentazione relativa al procedimento di Esecuzione Immobiliare 134/2022, ha avviato le operazioni peritali che si sono svolte secondo la seguente sequenza:

- richiesta di accesso agli atti tramite PEC inviata al Comune di Carloforte – Servizio Edilizia Privata in data 30/07/2024 per il reperimento degli elaborati progettuali e dei titoli abilitativi riguardanti gli immobili oggetto di stima;
- verifiche catastali e ricerca della documentazione depositata presso lo sportello telematico Sister degli Uffici del Catasto di Cagliari (visure catastali, planimetrie, elaborati planimetrici ed estratto di mappa) ed altre verifiche sulla documentazione in archivio, reperimento della visura camerale della società debitrice, ispezioni ipotecarie telematiche e cartacee presso l'Agenzia del Territorio (Ufficio provinciale di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare);
- comunicazione dell'informativa per il debitore, inviata alla parte debitrice a mezzo di raccomandate A/R con codici n°20007460231-4 (alla sede della [REDACTED]) e n°20007460232-5 (alla residenza indicata negli atti della socia accomandataria [REDACTED]) in data 31/07/2024; le raccomandate inviate non sono state consegnate ai destinatari e rispedito al mittente.
- ulteriore tentativo di invio dell'informativa per il debitore tramite posta elettronica all'indirizzo personale della [REDACTED] in data 27/08/2024, con richiesta di eventuale disponibilità per il sopralluogo degli immobili; anche questa comunicazione non ha avuto alcun riscontro;
- richiesta tramite PEC inviata il 27/08/2024 al legale [REDACTED] della disponibilità per il sopralluogo negli immobili identificati al Mappale 3765 e Mappale 3770 - Sub. 1 detenuti dal suo assistito [REDACTED]; la richiesta ha avuto immediato riscontro ed è stato possibile definire un appuntamento per il sopralluogo fissato per il giorno 12/09/2024, con la massima disponibilità del [REDACTED];
- comunicazione dell'appuntamento per il sopralluogo presso l'immobile identificato al Mappale 3092 – Sub. 26 per il giorno 12/09/2024 alle ore 13:00, inviata alla parte debitrice a mezzo di raccomandata A/R con codice n°20007460230-3 (alla sede della [REDACTED]) in data 03/09/2024 e, nella stessa data, tramite posta elettronica all'indirizzo personale della [REDACTED];
- sopralluogo degli immobili pignorati identificati al Mappale 3765 e Mappale 3770 - Sub. 1 effettuato regolarmente in data 12/09/2024 alle ore 10:00, in presenza del [REDACTED], con ampia collaborazione e disponibilità dello stesso. In occasione del sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico (di cui all'allegato D) e fotografico (di cui all'allegato A) dell'immobile in Esecuzione e sono state analizzate le sue condizioni, verificandone le dimensioni, le

differmità, le caratteristiche tipologiche e le dotazioni impiantistiche. Le operazioni di rilievo dell'immobile si sono concluse alle ore 10:45;

- nella stessa data del 12/09/2024 alle ore 11:00 è stato effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Carloforte – Servizio Edilizia Privata; nell'occasione sono stati reperiti gli elaborati progettuali ed i titoli abilitativi riguardanti gli immobili oggetto di stima;
- nella stessa data del 12/09/2024 alle ore 13:00 il sottoscritto si è presentato all'appuntamento per il sopralluogo dell'immobile di cui al Mappale 3092 – Sub. 26; la rappresentante della società debitrice, [REDACTED], non era presente all'appuntamento e, per tale motivo, dopo aver atteso per circa mezz'ora, il sottoscritto ha affisso nelle serrande dell'immobile (e imbucato nella cassetta postale della società in via Salvo d'Acquisto n°11B) l'avviso con il quale si informava la parte debitrice della mia disponibilità ad essere ricontattato urgentemente entro 7 giorni per fissare un ulteriore appuntamento per il sopralluogo ed evitare l'accesso forzoso all'immobile. Successivamente, reperito il numero personale della [REDACTED], ho effettuato un tentativo telefonico; la [REDACTED] ha risposto alla chiamata, mostrandosi apparentemente collaborativa e concordando un appuntamento per le ore 16:00 presso l'immobile; alle ore 15:30 mi sono presentato nuovamente all'appuntamento concordato ed alle ore 16:00 la [REDACTED] non è comparsa. Dopo diversi tentativi di chiamata effettuati sino alle ore 16:40, senza alcuna risposta alle telefonate, il sottoscritto lasciava il luogo dell'appuntamento alle ore 16:50.
- rilevata la mancanza di collaborazione della parte debitrice, e non avendo avuto alcun riscontro alla proposta di concordare un ulteriore appuntamento per il sopralluogo come indicato nell'avviso cartaceo, si è provveduto a richiedere al Giudice dell'Esecuzione l'accesso forzoso all'immobile di cui al Mappale 3092 – Sub. 26; questo è stato concesso verbalmente in data 24/09/2024 per cui successivamente il sottoscritto ha preso accordi con il referente IVG [REDACTED] per effettuare l'accesso in data 08/10/2024 alle ore 10:30. Nel frattempo il referente IVG riusciva a contattare ed incontrare la [REDACTED], la quale confermava disponibilità a presenziare al sopralluogo, confermando la data del 08/10/2024 alle ore 10:30, senza necessità dunque di procedere con l'accesso forzoso;
- sopralluogo dell'immobile pignorato identificato al Mappale 3092 - Sub. 26 effettuato regolarmente in data 08/10/2024 alle ore 10:30, in presenza della [REDACTED] e del referente IVG [REDACTED]; nell'occasione la [REDACTED] si è mostrata collaborativa. Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico (di cui all'allegato D) e fotografico (di cui all'allegato A) dell'immobile in Esecuzione e sono state analizzate le sue condizioni, verificandone le dimensioni, le difformità, le caratteristiche tipologiche e le dotazioni impiantistiche. Le operazioni di rilievo si sono concluse alle ore 11:00;



Si allegano i verbali di sopralluogo del 12/09/2024 di cui è stata rilasciata copia all'utilizzatore dell'immobile identificato ai Mappali 3765 e 3770 - Sub. 1 [REDACTED], e del 08/10/2024, alla [REDACTED] (per la [REDACTED]) ed al referente IVG. Copia dei verbali è riportata nell'allegato E alla perizia.



2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 2)

2.1.1 Predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Dall'analisi delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, relative all'oggetto della presente perizia, è risultato quanto segue, riportato in ordine cronologico ed aggiornato alla data del 26/09/2024:

– **ISCRIZIONE CONTRO** del 07/06/2005 - reg. particolare 3609 – reg. generale 19634

Pubblico Ufficiale: Notaio DOLIA MARCELLO – repertorio 20867/8699 del 30/05/2005

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Ipoteca gravante su immobili identificati con M2807-S6 (precede la rettifica dell'atto di provenienza del 28/07/2006 avente in oggetto gli immobili identificati con M2807-S9, M3770-S1 e M3765).

Rettificata con nota di iscrizione del 07/08/2006 – reg. part. 5970 – reg. gen. 34130 – pubb. uff. Notaio Dolia Enrico – rep. 161958/30156 del 03/08/2006 (ipoteca gravante sul solo immobile identificato al M2807-S9 oggetto di altra esecuzione).

– **TRASCRIZIONE CONTRO** del 18/07/2016 - reg. particolare 14988 – reg. generale 19763

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI – repertorio 1204/2016 del 02/07/2016

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Pignoramento gravante su immobili identificati con M3092-S26 e M3770-S1.

– **ISCRIZIONE CONTRO** del 20/10/2016 - reg. particolare 3939 – reg. generale 29364

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI CAGLIARI – repertorio 286/2016 del 15/03/2016

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Ipoteca gravante su immobili identificati con M3092-S26, M3770-S1 e M3765, oltre al M2807-S11 (improcedibile) M2807-S9 (oggetto di altra esecuzione).

– **ISCRIZIONE CONTRO** del 20/01/2017 - reg. particolare 161 – reg. generale 1971

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI CAGLIARI – repertorio 676/2015 del 06/07/2015

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Ipoteca gravante su immobili identificati con M3092-S26 e M3770-S1.

– **TRASCRIZIONE CONTRO** del 16/07/2019 - reg. particolare 15880 – reg. generale 21036

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI – repertorio 3960/2019 del 01/07/2019

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Pignoramento gravante su immobili identificati con M2807-S6.

Vedasi annotazione del 20/09/2021 – reg. part. 3530 – reg. gen. 29548 – Tribunale di Cagliari – rep. 837/2021 del 29/06/2021 (restrizione dei beni relativa al solo immobile identificato al M2807-S9, non oggetto della presente esecuzione, a seguito di decreto di trasferimento del 29/06/2021 rep.837/2021 trascritto in data 19/07/2021 ai nn. 23545/17450 - E.I. 222/2019).

– **TRASCRIZIONE CONTRO** del 26/05/2022 - reg. particolare 12499 – reg. generale 16834

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI – repertorio 1284 del 17/03/2022

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Pignoramento gravante su immobili M3092-S26, M3770-S1, M3765, oltre al M2807-S11 (improcedibile).

Si allega copia di ogni singola ispezione (di cui all'allegato C). Le ispezioni ipotecarie rilevate sono coerenti con quanto riportato nel certificato notarile allegato alla documentazione dell'esecuzione in oggetto, depositato dalla [REDACTED] in data 25/06/2022.

2.1.2 Verifica ed eventuale integrazione della documentazione agli atti

Documentazione catastale

La documentazione catastale agli atti risultava incompleta, per cui si è provveduto ad acquisire le relative visure aggiornate e le planimetrie catastali degli immobili pignorati, oltre ad effettuare ulteriori verifiche al fine di chiarire le incongruenze emerse nell'E.I. 222/2019 riguardo l'identificazione esatta dell'immobile di cui al Mappale 3770 – Subalterno 1 e contestualmente del Mappale 2807 – Subalterno 9.

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano individuati catastalmente con i dati riportati negli atti, a meno di variazioni planimetriche non rilevate negli atti dell'Esecuzione.

Si allegano le copie delle visure storiche, planimetrie catastali ed estratto di mappa relative agli immobili pignorati (di cui all'allegato B) ed altra documentazione catastale utile al chiarimento delle incongruenze emerse nell'individuazione dei beni.

Atto di provenienza ultraventennale

L'atto di provenienza ultraventennale presente negli atti, redatto dalla [REDACTED], risulta correttamente aggiornato sino al 07/06/2022, come riportato nel certificato notarile depositato in data 25/06/2022. Le ricerche effettuate non hanno individuato ulteriori e

successivi provvedimenti relativi agli immobili oggetto di esecuzione, sino alla data del 26/09/2024. Il fabbricato è pervenuto alla parte debitrice attraverso gli atti dei quali si riportano di seguito gli estremi e copia delle trascrizioni (di cui all'allegato C), per cui risulta verificata la sussistenza della continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio.

Per l'immobile di cui al Mapp. 3092- Sub. 26

- **provenienza per** [REDACTED]:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/05/2007 - reg. particolare 12660 – reg. generale 19152

Notaio DOLIA MARCELLO – repertorio 24933/11836 del 12/04/2007

Atto tra vivi – compravendita a favore di:

[REDACTED] contro [REDACTED].

- **provenienza per** [REDACTED]:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/01/1996 – reg. particolare 1039 – reg. generale 1349

Notaio MACCIOTTA PAOLO – repertorio 326418 del 29/12/1995

Atto tra vivi – compravendita a favore di:

[REDACTED] contro [REDACTED].

Per l'immobile di cui al Mapp. 3770 – Sub. 1, Mapp. 3765 (e Mapp. 2807 – Sub. 9)

- **provenienza per** [REDACTED]:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/07/2006 - reg. particolare 21738 – reg. generale 32692

Notaio DOLIA ENRICO – repertorio 161312/29956 del 28/06/2006

Atto tra vivi – compravendita a favore di:

[REDACTED] contro [REDACTED].

Rettifica dell'atto del 17/12/2004 (registrato a Cagliari il 23/12/2004 al n°7824, R.G. 47291 – R.P. 32324 – REP. 109450/21888) con il quale veniva trasferita la proprietà del Mapp. 2807 – Sub. 6.

- **provenienza per** [REDACTED]:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/05/2000 – reg. particolare 8240 – reg. generale 12885

Notaio ROSETTI GIOVANNI – repertorio 35601 del 18/04/2000

Atto tra vivi – compravendita a favore di:

[REDACTED] (in regime di comunione legale con [REDACTED]) contro [REDACTED]

[REDACTED]

Il titolo reperito presso gli uffici delle Agenzie delle Entrate di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare, riguarda la compravendita dei lotti di cui ai Mappali 2904, 2907 e 2910 del Catasto Terreni, il cui successivo accorpamento con edificazione genererà il Mappale 2807 del Catasto

C.T.U. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fabbricati.

Visura camerale società

Trattandosi la parte debitrice di una società, è stata reperita la visura camerale (vedasi allegato E) riportante i seguenti dati principali:

Denominazione: [REDACTED]

Sede Legale: [REDACTED]

Numero REA: [REDACTED]

Codice fiscale e Partita IVA: [REDACTED]

Forma giuridica: società in accomandita semplice

Data atto di costituzione: 19/12/2000

Data iscrizione: 09/01/2001

Socia Accomandataria: [REDACTED]

Socio Accomandante: [REDACTED]

Certificato di stato civile (rappresentante dell'impresa)

Al fine di conoscere i contatti della parte esecutata e di trasmettere le comunicazioni inerenti lo svolgimento delle operazioni peritali, sono stati reperiti i certificati di stato civile della rappresentante dell'impresa, [REDACTED], presso l'Ufficio Anagrafe – Servizi demografici del Comune di Carloforte, dei quali si riportano i dati principali estratti (vedasi allegato E):

- [REDACTED];

- residente nel [REDACTED];

- coniugata il [REDACTED];

- alla data odierna è di stato civile libero da vincoli matrimoniali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.2 RISPOSTE AI QUESITI DI CUI DAL PUNTO 3) AL PUNTO 14) – LOTTO 01

2.2.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) - LOTTO 01 - Locale ad uso magazzino sito in via Salvo d'Acquisto - Località Tanca Baggia, distinto in catasto al Foglio 19, Mappale 3092, Sub. 26, Categoria C2).

A. Descrizione dell'unità immobiliare

L'immobile oggetto di stima è un locale ad uso deposito identificato catastalmente al Foglio 19 - Mappale 3092 – Sub. 26 sito nella via Salvo d'Acquisto (non è indicato sia agli atti che nello stato di fatto un numero civico) nel comune di Carloforte, localizzato precedentemente nella località Tanca Baggia – strada La Gofa e posto al piano seminterrato di un maggior fabbricato identificato come “palazzina A” realizzato tra il 1989 ed il 1991 e facente parte della lottizzazione Tanca Baggia, la quale comprendeva la realizzazione di tre palazzine in totale.

Il magazzino era utilizzato in passato a supporto dell'attività commerciale (market) esercitata dalla società debitrice [REDACTED] nel vicino punto vendita di via Salvo d'Acquisto n°13 (locale commerciale costituito dall'accorpamento del Mappale 2807 – Sub. 9 e Mappale 3770 – Sub.1, quest'ultimo oggetto della presente procedura esecutiva).

I confini sono così definiti:

- in aderenza sul lato sinistro all'ingresso con un altro locale ad uso magazzino identificato al Mappale 3092 – Sub.25 e con il corridoio e vano scale condominiali;
- in aderenza sul lato destro con altro lotto e fabbricato identificati al Mappale 3096;
- sul fronte stradale completamente fuori terra ed a livello della via Salvo d'Acquisto, dalla quale si accede tramite due ampie aperture, di cui una murata internamente;
- sul retro risulta interamente controterra, in corrispondenza del confine del lotto con la via Antonio Segni, per via dell'orografia del terreno sul quale venne costruito l'intero fabbricato;
- al piano superiore è presente un'abitazione identificata al Mappale 3092 – Sub.10 e dotata di un'ampia terrazza di pertinenza che costituisce parzialmente la copertura del magazzino.

Il lotto oggetto di stima sostanzialmente si compone di un ampio locale ad uso deposito dotato di un piccolo servizio igienico ricavato all'interno.

Dalla documentazione reperita tramite accesso agli atti, i titoli edilizi fanno riferimento alla realizzazione da parte della società [REDACTED] della lottizzazione Tanca Baggia, costituita da tre edifici residenziali ed alla variante apportata al maggior fabbricato cui il locale appartiene, ovvero:

- Concessione Edilizia n°124 del 13/10/1988 (concessione originaria del complesso immobiliare costituito dalle palazzine A, B e C) – pratica n°487 del 1987;
- Concessione Edilizia n°31 del 04/04/1991 (variante a sanatoria palazzina “A” della C.E. 124/88);
- Concessione Edilizia n°87 del 02/12/1991 (rinnovo della C.E. 124/88 in scadenza il 13/10/1991

per il completamento dei lavori nei restanti fabbricati della lottizzazione).

Da un'analisi visiva e dalle informazioni reperite nella documentazione tecnica di progetto, si evince che il maggior fabbricato (palazzina A) ha una struttura principale realizzata in calcestruzzo armato e composta da plinti di fondazione con travi di collegamento, struttura di elevazione costituita da intelaiatura di travi e pilastri; la muratura perimetrale è realizzata in blocchi di calcestruzzo cementizio dello spessore di circa 30cm (rilevato uno spessore di 20cm nella muratura esterna del locale seminterrato); il solaio è di tipo latero-cementizio. La finitura esterna del fabbricato è principalmente ad intonaco tinteggiato, mentre le pareti esterne del locale, e in generale dei locali seminterrati prospicienti la via Salvo d'Acquisto, sono rivestite in pietra a taglio regolare. Gli infissi del fabbricato sono in legno, le serrande basculanti di accesso ai locali seminterrati sono in lamiera zincata.

Le condizioni generali del locale, che verranno successivamente trattate, sono da ritenersi mediocri, vista la presenza di diffusi fenomeni infiltrativi dal soffitto, dovuti a probabili problematiche legate all'impermeabilizzazione della terrazza sovrastante, e la necessità di una manutenzione generale degli spazi interni.

Si descrivono di seguito gli ambienti che compongono il locale:

- 01_MAGAZZINO/DEPOSITO - superficie rilevata 162.84mq - altezza rilevata: 2.47m: l'ambiente principale è un ampio locale ad uso magazzino con accesso diretto dalla via Salvo d'Acquisto tramite un'apertura carrabile con infisso cieco a serranda basculante metallica che rappresenta l'unica fonte di illuminazione ed areazione interna, quando aperto. L'ingresso è mediato da degli infissi interni scorrevoli e da una cabina (opere amovibili) destinata a piccolo ufficio ed archivio a supporto dell'attività commerciale principale svolta in passato. L'interno del magazzino è sostanzialmente un ampio ambiente in cui l'unico elemento di discontinuità è rappresentato dalla fila centrale di sei pilastri che idealmente potrebbe definire due zone distinte dell'ambiente ed eventualmente la linea di separazione in due porzioni in caso di frazionamento.

Sul fondo del locale, nel lato sinistro, è presente una porta metallica dalla quale si accede ad un corridoio condominiale ed alle scale; la porta è sbarrata ed a detta della [REDACTED] non è mai stata aperta.

All'interno è installata una cella frigo di ampie dimensioni (circa 3.60m x 2.20m ed altezza interna 2.23m) addossata sulla seconda apertura di accesso al locale, la quale è stata murata internamente al fine di disporre la cella frigo in aderenza al muro stesso.

Oltre a quest'ultima, al momento del sopralluogo nel locale sono presenti arredi ed attrezzature varie dell'attività commerciale (market) esercitata in passato dalla società debitrice [REDACTED] nel vicino punto vendita di via Salvo d'Acquisto n°13, quali

scaffalature di vario tipo, espositori di prodotti alimentari, tre banchi freezer per surgelati e gelati, due frigoriferi per bibite e dolci, un muletto per spostamento merci ed altri oggetti vari; risultano inoltre depositati altri arredi di vario tipo, smontati e non, accatastati all'interno. Il locale verrà verosimilmente liberato da tutti gli arredi ed attrezzature presenti, con unica riserva riguardante la cella frigo che per dimensioni ed impianti risulta piuttosto difficile da rimuovere.

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti ed i soffitti sono rifiniti ad intonaco e pittura colore bianco, la pavimentazione è in piastrelle ceramiche. E' presente un impianto elettrico eseguito "fuori traccia" (cablaggi realizzati all'interno di canalette fissate alle murature).

Lo stato manutentivo generale dell'ambiente è da ritenersi mediocre, condizionato negativamente dalla presenza in diverse zone del soffitto di fenomeni infiltrativi piuttosto evidenti (vedasi documentazione fotografica di cui all'ALLEGATO A), dovuti con ogni probabilità a problematiche legate all'impermeabilizzazione della terrazza sovrastante. Secondo quanto riferito dalla [REDACTED], il problema è stato segnalato alla proprietà dell'unità immobiliare e terrazza sovrastante ma non è mai stato effettuato un intervento risolutivo.

Si evidenzia anche che ai fini dell'alloggiamento della cella frigo, in corrispondenza del binario esterno della sua porta scorrevole è stato lesionato un pilastro; non risultano apparenti danni strutturali ed ai ferri di armatura, ma il danno necessita sicuramente di un intervento di riparazione e di protezione delle armature.

- 02_BAGNO - superficie rilevata 2.92mq - altezza rilevata: 2.49m: il servizio igienico è accessibile dal locale principale tramite una porta scorrevole; è dotato di lavabo, wc e piatto doccia ed è stato ricavato nell'angolo alla destra del locale, con una piccola finestrella alta (45x45cm) con telaio in legno, che si affaccia sul lato della via Salvo d'Acquisto in corrispondenza della rientranza esterna coperta da tettoia in pannelli coibentati. Le pareti del bagno hanno un rivestimento ceramico sino all'altezza di 180cm, il resto delle finiture è analogo a quanto già descritto per il resto del locale.

Anche in questo caso le condizioni dell'ambiente sono mediocri, dovute anche ad un inutilizzo prolungato del servizio.

Eventuali difformità rilevate tra lo stato di fatto e quello assentito nei titoli abilitativi verranno trattate nel paragrafo 2.2.5 al fine di restituire una descrizione più precisa della situazione, le possibili soluzioni tecniche di regolarizzazione e l'incidenza presunta sul valore di mercato dell'immobile.

Al fine della corretta valutazione, vengono di seguito approfondite alcune caratteristiche dell'immobile, influenti sui parametri di stima.

B. Caratteristiche di localizzazione urbana

L'immobile pignorato è localizzato nella periferia Ovest del centro urbano di Carloforte, con accesso dalla via Salvo d'Acquisto, senza numero civico. E' raggiungibile sia attraversando il centro storico dell'abitato, preferibilmente a piedi (circa 10 minuti di camminata dal porto), che aggirandolo in auto (circa 3 minuti di percorrenza). Ovviamente, trattandosi di un'isola, i collegamenti con il resto del territorio regionale sono assicurati dalla linea di traghetti Delcomar che propone una buona frequenza di transito e un attraversamento di 30 minuti per Calasetta e 40 minuti per Portovesme. Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi di prima necessità ma, viste le dimensioni del centro abitato, è piuttosto agevole raggiungere attività commerciali e servizi, dislocati principalmente nel centro storico dell'abitato.

Vista la destinazione del locale, è da ritenersi positivo il posizionamento in una via pubblica fruibile e raggiungibile con mezzi commerciali.

C. Caratteristiche di posizione

L'immobile è un seminterrato che si sviluppa con un fronte completamente fuori terra sul lato della via Salvo d'Acquisto ed il retro completamente interrato (vista l'orografia del suolo). Gli accessi, o meglio l'unico accesso attualmente disponibile è ampio e fruibile e, anche se si tratta di un deposito, il fronte risulta ben esposto a Sud-Est, godendo dunque di una buona esposizione quando il serramento è aperto. La prospicienza è a livello stradale verso fabbricati con tre livelli fuori terra. Non ha spazi esterni di pertinenza anche se viene utilizzata una piccola rientranza esterna della facciata con una copertura in pannelli coibentati al fine del posizionamento di alcuni impianti.

D. Caratteristiche tipologiche

Lo stato generale dell'immobile è da ritenersi mediocre, condizionato negativamente dalla presenza in diverse zone del soffitto di fenomeni infiltrativi piuttosto evidenti (vedasi documentazione fotografica di cui all'ALLEGATO A), dovuti con ogni probabilità a problematiche legate all'impermeabilizzazione della terrazza sovrastante. Oltre a questo, necessita sicuramente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per ripristinarne il decoro e la piena funzionalità.

L'unica dotazione impiantistica è quella elettrica, realizzata completamente fuori traccia, e quella idrica per il funzionamento del servizio igienico.

Riguardo la cella frigorifera, questa è dotata di aerovaporatore marca Rivacold – modello RC325-33ED.

E. Caratteristiche produttive

Tali caratteristiche riguardano due aspetti economici dell'investimento edilizio: la possibilità di dilazione dei pagamenti (in virtù della presenza dei mutui edilizi) e la suscettibilità di

trasformazioni o cambiamenti di destinazione dell'edificio; a tal riguardo non sono riscontrabili considerazioni particolari per l'immobile oggetto della perizia.

2.2.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, in base alle superfici utili dedotte dalle planimetrie di rilievo, è scaturito un valore di **176 mq**:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI - LOTTO 01 (Mapp. 3092 - Sub. 26)			
piano seminterrato			
ambiente	sup. nette (mq)	fatt. s. comm.	sup. comm. (mq)
1 magazzino/deposito	162,84	100%	162,84
2 bagno	2,92	100%	2,92
superficie utile netta interna	165,76		
muri interni ed esterni	10,67	100%	10,67
totale superficie commerciale			176,43
arrotondamento superficie commerciale totale (mq)			176

2.2.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommarariamente l'indirizzo dell'immobile e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso previa ulteriori approfondimenti l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto ed uffici comunali) e di sopralluogo. Si specifica che negli atti l'indirizzo del bene è indicato genericamente come "Località Tanca Baggia", mentre l'indirizzo effettivo attuale è via Salvo d'Acquisto, senza numero civico.

2.2.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

L'immobile è regolarmente censito al N.C.E.U., identificato dai seguenti estremi catastali:

- Foglio 19, Mappale 3092, Subalterno 26, categoria C2, classe 6;

Gli estremi catastali identificano in maniera univoca l'oggetto di stima.

La rappresentazione planimetrica pur essendo sostanzialmente riconoscibile rispetto allo stato rilevato, presenta alcune differenze:

- di sagoma, poiché il lato destro rilevato risulta obliquo rispetto al lato sinistro;
- non è rappresentato il bagno con relativa finestrella sulla strada e porzione di tramezzo sul lato destro del locale (da definire eventuale regolarizzazione delle difformità urbanistiche, non essendo queste opere realizzate con titolo abilitativo – vedasi paragrafo 2.2.5);
- altre minime differenze distributive all'interno del locale principale, poiché non è rappresentato un pilastro e la porta che conduce al vano condominiale.

A parere dello scrivente, risulterà necessario l'aggiornamento della planimetria catastale

dell'immobile, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, mediante pratica DOCFA al fine di restituire l'esatta conformazione e consistenza dell'unità immobiliare in oggetto (previa conclusione positiva dell'eventuale iter di regolarizzazione urbanistica per le difformità conformabili, successivamente trattato).

2.2.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Carloforte sono:

- Piano di Fabbricazione, secondo il quale l'immobile ricade nella zona B1 – *Sottozona di completamento con edificazione in ville per le lottizzazioni già approvate;*
- Piano Urbanistico Comunale, secondo il quale l'immobile ricade nella zona B1 - *Completamento residenziale totalmente o parzialmente edificate comprendenti le parti del territorio per le quali il PUC conferma lo stato di fatto e prevede la costruzione nei lotti ancora liberi.*

La destinazione attuale risulta conforme a quella prevista dagli strumenti urbanistici.

Per l'immobile in oggetto, ai fini delle verifiche sulla conformità urbanistica, sono presenti i seguenti titoli edilizi rilasciati alla società [REDACTED] e reperiti tramite accesso agli atti:

- Concessione Edilizia n°124 del 13/10/1988 (concessione originaria del complesso immobiliare costituito dalle palazzine A, B e C) – pratica n°487 del 1987, a seguito di approvazione della variante al piano di lottizzazione "Tanca Baggia".
- Concessione Edilizia n°31 del 04/04/1991 (variante a sanatoria palazzina "A" della C.E. 124/88);
- Concessione Edilizia n°87 del 02/12/1991 (rinnovo della C.E. 124/88 in scadenza il 13/10/1991 per il completamento dei lavori nei restanti fabbricati della lottizzazione).

L'ultimo titolo abilitativo riguardante l'immobile oggetto di esecuzione è dunque la Concessione Edilizia n°31 del 04/04/1991, il cui progetto in linea generale corrisponde sostanzialmente allo stato attuale, a meno di alcune difformità che sono state restituite graficamente al fine di esporre in modo più chiaro il confronto tra stato di rilievo e stato di progetto (vedasi ALLEGATO D). Si riportano le principali differenze emerse tra stato attuale e la situazione di progetto, qui di seguito elencate, ed ulteriori aspetti riguardanti l'agibilità.

A. Dimensioni generali e sagoma

- risulta una difformità di sagoma dell'ingombro lordo dell'immobile poiché, come visibile nell'elaborato grafico di confronto (ALLEGATO D), il lato destro del locale da rilievo metrico risulta obliquo rispetto a quanto rappresentato negli elaborati di progetto approvato; lo stesso lato del locale in progetto ha una dimensione maggiore rispetto a quanto rilevato (14.25m contro i 13.56 dedotti dalla restituzione grafica), conseguentemente la maggiore profondità implica che la

superficie lorda in progetto risulti maggiore rispetto a quella rilevata. Ciò si somma ad altre differenze di sagoma più contenute sul fronte del fabbricato per cui, specificando che trattasi di calcoli basati sulle poche dimensioni riportate nell'elaborato grafico di progetto, ne deriva che allo stato attuale l'ingombro generale del locale è inferiore a quello rappresentato negli elaborati progettuali di cui alla C.E. n°31 del 1991, indicativamente secondo questi valori:

- superficie lorda stato attuale: 176.42mq
- superficie lorda stato di progetto: 184.82mq
- superficie in difetto rispetto allo stato di progetto: 8.40mq

B. Distribuzione

- negli elaborati di progetto non è rappresentato il bagno con relativa finestrella di areazione e affaccio sulla strada, dunque si desume che sia stato realizzato senza titolo abilitativo o comunicazione asseverata. Si precisa che nell'elaborato grafico allegato alla dichiarazione di agibilità presentata dalla società debitrice [REDACTED] con protocollo 526/PM/11 del 30/03/2011 è rappresentato un servizio igienico con antibagno e finestrella, seppur con conformazione diversa dall'attuale, ma non si fa riferimento a titoli edilizi o ad altre autorizzazioni che possano averne concesso la realizzazione (nel modulo autocertificativo si fa riferimento alla sola C.E. n°31 del 1991).

- negli elaborati di progetto non sono rappresentate le partizioni amovibili all'ingresso del locale ed un tramezzo in cartongesso sul lato destro del locale; trattandosi di opere facilmente amovibili tali differenze non sono significative. Idem per la tettoia in pannelli coibentati realizzata in corrispondenza della rientranza esterna sul lato destro del fabbricato (superficie circa 5mq) e per il muretto esterno, non rappresentati negli elaborati tecnici e per i quali si rende dunque necessaria la rimozione;

- non è rappresentato uno dei pilastri posizionati al centro del locale, in particolare si tratta dell'unico a sezione rettangolare;

- per quanto riguarda gli infissi principali, le dimensioni sembrano sostanzialmente coincidenti a quanto assentito (non sono indicate le dimensioni nel progetto) e le posizioni leggermente sfalsate; si evidenzia che l'accesso secondario è stato murato internamente, mentre esternamente è presente il serramento metallico.

C. Altezza interna

- l'altezza interna indicata in progetto è pari a 2.40m mentre in sede di sopralluogo l'altezza interna rilevata è pari a 2.47m nel locale principale e 2.49m nel bagno; l'altezza è comunque adeguata alla destinazione del locale e rientra nei limiti delle tolleranze edilizie secondo la normativa di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001, come modificato da art. 1, comma 1, lett. f) del D.L. n°69/2024, c), pari al 4% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con

superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati.

D. Agibilità dell'immobile

Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile, è stata reperita presso gli uffici del Comune di Carloforte la dichiarazione di agibilità presentata dalla società debitrice [REDACTED] con protocollo 526/PM/11 del 30/03/2011 relativa al magazzino di cui al Mappale 3092 – Sub. 26 ed al negozio costituito dal Mappale 3770 – Sub. 1 (oggetto della presente esecuzione) e dal Mappale 2807 – Sub. 9 ai fini dello svolgimento dell'attività commerciale.

Nella pratica di cui sopra la rappresentazione grafica del locale non è corrispondente sia allo stato assentito che a quello attuale (conformazione difforme del fronte stradale e della distribuzione interna o errata restituzione grafica del locale), oltre a riportare informazioni non corrette nella dichiarazione, specie per quanto riguarda la struttura portante del fabbricato. Per tali motivi a parere dello scrivente sarà necessario adeguare l'agibilità in seguito alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, per cui **non può essere attualmente considerato dotato di valida agibilità**. Inoltre nell'atto di compravendita con repertorio 326418 del 29/12/1995 in cui la [REDACTED] vende a [REDACTED] l'immobile (che verrà successivamente venduto alla società debitrice), è riportato genericamente che è stata inoltrata richiesta di agibilità, ma negli atti forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Carloforte non era presente la documentazione citata.

E. Regolarizzazione urbanistica dell'immobile

Ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'immobile, si ritiene che:

- le difformità di tipo non sostanziale, ovvero quelle distributive, possono essere regolarizzate mediante procedura di sanatoria per interventi edilizi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA in sanatoria) ed il pagamento della relativa sanzione; la procedura per le difformità non sostanziali può essere inserita all'interno della pratica per la regolarizzazione delle difformità sostanziali (vedasi punto successivo). In alternativa possono essere demolite le opere non assentite (demolizione del servizio igienico e chiusura della finestrella, rimozione delle opere precarie e tettoia, demolizione muretto esterno e ripristino dell'apertura secondaria nel retro della cella frigo).
- le difformità di tipo sostanziale, ovvero quelle riguardanti la sagoma del fabbricato, possono essere regolarizzate poiché non comportano un eccesso di volumetria (in realtà neanche una variazione poiché i vani seminterrati con destinazione non abitativa non concorrono al computo volumetrico, come riportato nei calcoli volumetrici di progetto) ed è dunque applicabile un procedimento di Accertamento di Conformità per difformità parziali e variazioni essenziali – Art. 36 bis (L)* DPR 380/2001 (come inserito da art. 1, comma 1, lett. h) D.L. n. 69/2024), dalla Legge n°47/85 (art. 13) e dalla L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16) in materia di controllo dell'attività urbanistica per quanto riguarda le opere eseguite in parziale difformità.

**Art. 36-bis (L) – Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.*

Al netto delle considerazioni precedenti, dovendo dunque regolarizzare la liceità dell'immobile rispetto all'ultimo titolo edilizio efficace (Concessione Edilizia n°31 del 04/04/1991), in sintesi si può ritenere che:

- **l'immobile non rientra nei casi di applicazione dei termini in base al combinato disposto del DPR 380/2001 (art. 46 comma 5) e della Legge 47/1985 (art. 40 comma 6) e ss.mm.ii., poiché è dotato di titolo edilizio e le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore della legge di condono applicabile;**
- **trattasi di immobile nel quale sono state realizzate opere in parziale difformità ai sensi del DPR 380/2001 (art. 34, 36, 37) e L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16).**

In via previsionale, la regolarizzazione urbanistica dell'immobile comporterebbe una spesa ipotetica tra oneri professionali (al netto delle imposte dovute), eventuali opere di ripristino, eventuali oneri e sanzioni definite dall'Amministrazione Comunale in seguito ad istruttoria della pratica, secondo una ripartizione ipotetica di questo tipo:

- Oneri professionali per la redazione di pratica di Accertamento di Conformità per difformità parziali e variazioni essenziali, con progettazione delle modifiche interne ed esterne (con rappresentazione dello stato assentito, stato esistente ed eventuali modifiche progettuali), Direzione dei Lavori e dichiarazione di Agibilità al termine dei lavori adeguamento, al fine di uniformare la conformità urbanistica allo stato di fatto: € 7.000,00;
- Oneri per eventuali opere edili di ripristino dello stato di fatto mediante demolizione delle opere non assentite e rimozione opere precarie (calcolo parametrico): € 2.500,00;
- Oneri professionali per redazione di pratica catastale di aggiornamento della planimetria (DOCFA), inclusi i rilievi strumentali, spese vive: € 1.500,00;
- Oneri per sanzioni e diritti di segreteria (riscontrabili con precisione a seguito di istruttoria della pratica da parte dell'ufficio tecnico che ne stabilirà l'esatto importo, considerando la sola sanzione minima ed ulteriori spese e diritti di segreteria vari): circa € 1.000,00;

per un totale delle spese di regolarizzazione pari a € 12.000,00.

2.2.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della conformazione dell'immobile, a giudizio dello scrivente vi è la possibilità di vendere il bene sia in un unico lotto oppure frazionarlo in due lotti, previa realizzazione di opportune opere edili: infatti la possibilità di un doppio accesso carrabile dalla strada (con ripristino di quello murato internamente e rimozione della cella frigo) e con la realizzazione di un setto divisorio corrispondentemente alla fila centrale di pilastri, si otterrebbero due locali di superficie pari a circa ad 81,00 mq netti interni ciascuno (vedasi ipotesi di frazionamento nell'ALLEGATO D).

2.2.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

L'immobile risulta intestato per la quota di 1/1 alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED].

2.2.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è occupato dalla società esecutata in qualità di proprietaria dell'immobile ed è e pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento. Secondo quanto riferito dalla [REDACTED] il locale non è soggetto a contratti di locazione.

2.2.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile risulta non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

2.2.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.2.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.2.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La stima verrà svolta seguendo il metodo della comparazione diretta, secondo la quale il valore di mercato dell'immobile verrà ricavato dal confronto con altri immobili aventi caratteristiche

simili, ovvero magazzini e/o depositi posti al piano terra o seminterrato, in zona semicentrale urbana. Tale confronto, basato sulla quantificazione percentuale dei parametri precedentemente descritti (localizzazione, posizione, tipologia, produttività), consente la formazione di una scala di prezzi all'interno della quale si otterrà, per interpolazione, quello dell'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un *mercato omogeneo*, ovvero di una porzione di area urbana o territorio all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tramite informazioni degli enti di Osservazione del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare della Provincia Storica di Cagliari) e ricerche effettuate presso siti di compravendita di immobili, è stato possibile definire un *range* di valori a mq per immobili di questo tipo, site in zone prossime al centro urbano del comune di Carloforte, i cui estremi individuano i caratteri minimi e massimi di comparazione, all'interno dei quali si posiziona l'oggetto della stima e quindi il suo valore unitario. Non è attualmente presente un mercato numericamente rilevante di immobili con caratteristiche tipologiche analoghe a quello di stima, perciò considerando che il locale in oggetto è in condizioni generali mediocri, tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria, si ritiene che il range di comparazione più adeguato sia quello espresso dagli enti di osservazione del mercato immobiliare della zona semicentrale, compreso mediamente tra un **minimo di 900,00 €/mq e un massimo di 1.100,00 €/mq**.

Si procede dunque con la quantificazione dei coefficienti di comparazione diretta per i tre casi (oggetto di stima, valore minimo e valore massimo di comparazione) per poi ottenere, tramite interpolazione, il valore a mq dell'immobile. Dal prodotto tra valore unitario e superficie commerciale, risulterà il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, al quale verranno applicate successivamente le relative detrazioni.

Si riporta di seguito la fase finale del calcolo, con l'assegnazione del valore dei coefficienti ricavati da valutazioni specifiche sulle caratteristiche degli immobili di riferimento, dal quale scaturisce il valore a mq commerciale dell'immobile e, conseguentemente, quello totale; alla luce dei risultati ottenuti, si ottiene un valore di stima pari a € 168.037,82 (€ 954,76 €/mq):

RIEPILOGO CALCOLO DI STIMA (interpolazione tra valori unitari e coefficienti (minimo, massimo e di stima))				
parametri di confronto (aree intermedie)	variazione	MIN	MAX	X
Caratteristiche di localizzazione urbana	10% - 30%	19,88	20,85	20,24
Caratteristiche di posizione	10% - 20%	13,36	14,64	13,86
Caratteristiche tipologiche	20% - 25%	21,32	22,70	21,45
Caratteristiche produttive	10% - 25%	17,50	17,50	17,50
totale coefficienti		72,05	75,69	73,05
(X-Pmin):(Pmax-Pmin)=(Cst-Cmin)-(Cmax-Cmin)		Pmin	900	
		Pmax	1100	
		Cst	73,05	
		Cmin	72,05	
		Cmax	75,69	

Dalla risoluzione della proporzione tra valori di mercato e coefficienti di stima si ottiene il valore in €/mq commerciale dell'immobile oggetto di stima:		X	€ 954,76
superficie commerciale (mq)	176	valore di mercato dell'immobile	€ 168 037,82

Adeguamenti e correzioni della stima

A. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (art. 568 c.p.c.)

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari al 10%, ovvero pari ad € 16.803,78.

B. Riduzione per regolarizzazione urbanistica

Vengono applicate le riduzioni a seguito delle considerazioni trattate nel paragrafo 2.2.5, ovvero pari ad € 12.000,00.

C. Riduzione per stato d'uso e manutenzione

La quantificazione di queste caratteristiche è implicita nelle valutazioni precedentemente trattate, dunque già influenti sul valore di stima scaturito.

D. Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

E. Riduzione per eventuali spese condominiali insolute

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

Dalla differenza tra il valore di mercato stimato e le riduzioni attribuite risulta un valore finale pari a: € 168.037,82 - € 16.803,82 - € 12.000,00 = € 139.234,04, **arrotondabile ad € 139.200,00.**

2.2.13 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) – VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINIALE

Allo stato attuale il bene non risulta soggetto a particolari spese gestionali o di natura straordinaria. Nello specifico si precisa che nonostante le ricerche effettuate sul posto e tramite richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate per conoscere il codice fiscale del condominio ed i recapiti dell'eventuale amministratore, non è stato possibile risalire ad eventuali gestioni condominiali dello stabile e, conseguentemente, ad eventuali spese insolute da parte della proprietà del locale; la [REDACTED] non ha rilasciato chiarimenti specifici a tal proposito, dichiarando solamente che per quanto riguarda le infiltrazioni sul soffitto ha evidenziato la problematica alla proprietà della terrazza al piano superiore ma ad oggi non è stato effettuato alcun intervento risolutivo.

2.3 RISPOSTE AI QUESITI DI CUI DAL PUNTO 3) AL PUNTO 14) – LOTTO 02

2.3.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) - LOTTO 02 - Locale ad uso negozio (con in corso lavori di manutenzione straordinaria per cambio di destinazione d'uso ad abitazione) sito in via Salvo d'Acquisto n°11, distinto al N.C.E.U. al Foglio 19, Mappale 3770, Sub. 1, Categoria C1, con antistante area urbana di pertinenza distinta al N.C.E.U. al Foglio 19, Mappale 3765, Categoria F1.

A. Descrizione dell'unità immobiliare

L'immobile oggetto di stima è un locale ad uso negozio con antistante pertinenza cortilizia, sul quale sono in corso lavori di manutenzione straordinaria per il cambio di destinazione d'uso in abitazione; i lavori sono stati momentaneamente interrotti in attesa della risoluzione delle problematiche legate alla titolarità dell'immobile a seguito di incongruenze emerse nell'E.I. 222/2019 circa l'identificazione del bene trasferito (la problematica verrà successivamente trattata). Il locale, identificato con il Mappale 3770 – Sub.1 si sviluppa al piano seminterrato di un maggior fabbricato ed ha accesso dal civico 11B della via Salvo d'Acquisto nel comune di Carloforte. I confini sono così definiti:

- in aderenza sul lato sinistro all'ingresso con un altro locale ad uso commerciale identificato al Mappale 2807 – Sub.9 ed al quale era stato precedentemente accorpato per la realizzazione di un minimarket;
- in aderenza sul lato destro all'ingresso con un magazzino identificato al Mappale 3766 – Sub.1 e con il cortile di pertinenza dell'appartamento sito al piano superiore, identificato al Mappale 3766 – Sub.3, ai quali si accede dalla strada tramite il cortile oggetto di esecuzione;
- sul fronte stradale con la via Salvo d'Acquisto, dalla quale si accede tramite il cortile di pertinenza al locale identificato al Mappale 3765, con accesso dal civico 11B;
- sul retro con area urbana (cortile) identificata al Mappale 3772;
- al piano superiore è presente un'abitazione identificata al Mappale 3766 – Sub.3.

Il lotto oggetto di stima dunque si compone di un cortile di pertinenza con accesso dalla via pubblica e di un locale seminterrato il quale è posto ad una quota inferiore di 46cm rispetto all'esterno, i cui lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione sono in fase di ultimazione (momentaneamente sospesi) e prevedono la trasformazione in unità abitativa la cui distribuzione è prevista secondo un ampio open-space con angolo cottura, soggiorno e zona letto, un disimpegno, un bagno ed un locale di sgombero.

Dalla documentazione reperita tramite accesso agli atti, i lavori in esecuzione sono stati realizzati a seguito di Pratica SUAPE cod. n. [REDACTED]-14082023-1215.656577 (protocollo n°17899 del 03/11/2023) aventi per oggetto la *“ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da categoria commerciale C1 a unità residenziale categoria A3 e cambio distribuzione spazi*

interni intestata al richiedente [REDACTED], il quale detiene di fatto l'immobile in qualità di aggiudicatario nell'E.I. 222/2019 pur esistendo un'incongruenza nell'individuazione del bene periziato dal relativo CTU, poichè l'aggiudicazione riguardava il Mappale 2807 - Sub. 9 (del quale [REDACTED] risulta proprietario) e non i beni identificati al Mappale 3765 e Mappale 3770 - Sub. 1 (dei quali risulta proprietaria la società esecutata) che sono nella disponibilità attuale del sig. Carollo. Per effetto di tale incongruenza anche nella pratica l'immobile di intervento è indicato come locale identificato al Mappale 2807 - Sub. 9, pur riguardando i beni oggetto della presente stima detenuti in buona fede da [REDACTED].

Fatta questa premessa, nella pratica risultano indicati i lavori in fase di ultimazione, seppur con alcune minime difformità, le quali verranno trattate nel paragrafo 2.3.5..

I precedenti titoli edilizi invece fanno riferimento al maggior fabbricato cui il locale appartiene ed alla realizzazione dello stesso, ovvero:

- Concessione in Sanatoria n°36 del 17/06/1987, riguardante la sanatoria della costruzione abusiva originaria composta sostanzialmente dagli attuali Subalterni 9 (originariamente Sub.1), 5 (originariamente Sub.1) e 7 (originariamente Sub.2) del Mappale 2807;
- Autorizzazione Edilizia n°172 del 27/07/1987, riguardante il cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale dell'attuale Subalterno 9 (originariamente Sub.1) del Mappale 2807;
- Concessione Edilizia n°28 del 08/04/2005, riguardante la realizzazione dell'abitazione attualmente identificata al Subalterno 3 del Mappale 3766 e di un unico locale al piano seminterrato comprensivo degli attuali Subalterno 1 del Mappale 3770 e Subalterno 1 del Mappale 3766;
- Concessione Edilizia n°22 del 22/02/2006, riguardante la variante in corso d'opera della precedente concessione n°28 del 2005 per il frazionamento del locale al piano seminterrato al fine di realizzare distintamente un locale commerciale corrispondente all'attuale Subalterno 1 del Mappale 3770 ed un garage/magazzino corrispondente all'attuale Subalterno 1 del Mappale 3766;
- Concessione Edilizia n°14 del 02/02/2007, riguardante il completamento del locale commerciale corrispondente all'attuale Subalterno 1 del Mappale 3770 ed il suo accorpamento al locale adiacente identificato al Subalterno 9 del Mappale 2807.

Da un'analisi visiva e dalle informazioni reperite nella documentazione tecnica di progetto, si evince che l'immobile ha una struttura principale mista realizzata in calcestruzzo armato con travi e pilastri, muratura perimetrale realizzata probabilmente in blocchi laterizi dello spessore di circa 25/30cm; non sono rilevabili le caratteristiche del solaio controterra con vespaio areato e del solaio intermedio di separazione tra il locale e l'abitazione al piano superiore.

La finitura esterna è realizzata con un intonaco cementizio di tipo civile, tinteggiatura non ancora

realizzata. Gli infissi non sono presenti.

Le condizioni generali del locale, che verranno successivamente trattate, essendo oggetto di ristrutturazione non ancora ultimata sono da ritenersi molto buone, rilevata anche la discreta qualità delle finiture e dei materiali che sono stati sino ad ora utilizzati.

Si descrivono di seguito gli ambienti e pertinenze che compongono il locale:

- 01_OPEN SPACE – MONOLOCALE/VANO PRINCIPALE (soggiorno/angolo cottura/zona notte) - superficie rilevata 36.21mq - altezza rilevata: 3.04m: è l'ambiente principale della futura abitazione prevista, al quale si accede dal cortile di ingresso tramite una piccola scala necessaria per passare dalla quota esterna a quella dell'ambiente ed è posto più in basso di 46cm rispetto al cortile.

All'interno, sul lato sinistro verrà ricavato l'angolo cottura, definito da una parete rivestita in gres e delimitato superiormente da una fascia di controsoffitto (nel quale sono stati predisposti i fori per l'illuminazione ad incasso) che corre per tutto il lato sinistro dell'ambiente; la restante superficie dell'ambiente verrà dedicata a soggiorno e zona notte. L'illuminazione naturale dell'open space avverrà tramite un ampio infisso, non ancora presente, ricavato dalla demolizione della preesistente muratura lato strada e che comprenderà sostanzialmente tutta la facciata esterna, garantendo un più che sufficiente apporto aero-illuminante.

Come per il resto dell'immobile, allo stato attuale dei lavori sono presenti tutti i rivestimenti interni realizzati sia per i pavimenti che per la parete cucina in listoni in gres "effetto legno", i battiscopa ricavati dalla stessa tipologia dei rivestimenti e le finiture ad intonaco e pittura colore bianco.

Risultano predisposti l'impianto elettrico, del quale mancano i cablaggi (cavi, frutti, interruttori e prese), e l'impianto di climatizzazione; infine risulta ultimato l'impianto idrico, pur mancando lo scalda-acqua.

- 02_DISIMPEGNO (soppalcato) - superficie rilevata 1.84mq - altezza rilevata: 2.35m: disimpegna l'open space dal bagno; risulta soppalcato (soppalco accessibile dal bagno) al fine di recuperare uno spazio da adibire a ripostiglio.

Le finiture sono le medesime del resto dell'immobile; sono presenti le predisposizioni per l'alloggiamento dello scalda-acqua e di una lavatrice.

- 03_BAGNO - superficie rilevata 4.46mq - altezza rilevata: 3.05m: risulta sostanzialmente completato con tutti i sanitari (lavabo con lastra di appoggio, wc, bidet, doccia a pavimento e rubinetterie) e rivestimenti (analoghi al resto dell'immobile); è dotato di illuminazione naturale tramite una piccola finestrella in affaccio sul retro (misure 60x50cm) posta a filo del soffitto, il cui infisso non è ancora presente.

- 04_LOCALE DI SGOMBERO - superficie rilevata 14.21mq - altezza rilevata: 3.04m: è un ambiente di forma regolare che in progetto risulta destinato a sgombero, ma nel quale sono effettivamente presenti tutte le predisposizioni elettriche e di climatizzazione per adattarlo a

camera da letto. Le finiture sono analoghe al resto dell'immobile. E' dotato di illuminazione naturale tramite una finestra in affaccio sul retro (misure 140x50cm) posta a filo del soffitto, il cui infisso non è ancora presente.

- 05_CORTILE (mappale 3765) - superficie rilevata 15.74mq: è il cortile che media l'accesso alla futura abitazione dalla via Salvo d'Acquisto (civico 11B), al quale si accede tramite un cancello pedonale. Anche l'area cortilizia è stata oggetto di ristrutturazione, uniformando il livello di calpestio che prima risultava separato in due quote, una di accesso alla strada ed una più bassa di accesso al locale, collegate da una scala esterna. E' stata realizzata una nuova pavimentazione esterna in gres della stessa tipologia posata all'interno e sul lato sinistro è presente un ampio piano con lavabo esterno, sotto il quale risultano compartimentati dei vani da adibire al posizionamento dell'unità esterna di climatizzazione, di una lavatrice ed altri due vani di stoccaggio. E' presente un varco di collegamento con il cortile adiacente, pertinenza dell'abitazione al piano superiore, antistante il deposito identificato al Mappale 3766 – Subalterno 1 e che consente di accedere anche all'abitazione identificata al Mappale 3766 – Subalterno 3.

Eventuali difformità rilevate tra lo stato di fatto e quello assentito nei titoli abilitativi verranno trattate nel paragrafo 2.3.5 al fine di restituire una descrizione più precisa della situazione, le possibili soluzioni tecniche di regolarizzazione e l'incidenza presunta sul valore di mercato dell'immobile.

Al fine della corretta valutazione, vengono di seguito approfondite alcune caratteristiche dell'immobile, influenti sui parametri di stima.

B. Caratteristiche di localizzazione urbana

L'immobile pignorato è localizzato nella periferia Ovest del centro urbano di Carloforte, con accesso dal civico 11B della via Salvo d'Acquisto. E' raggiungibile sia attraversando il centro storico dell'abitato, preferibilmente a piedi (circa 10 minuti di camminata dal porto), che aggirandolo in auto (circa 3 minuti di percorrenza). Ovviamente, trattandosi di un'isola, i collegamenti con il resto del territorio regionale sono assicurati dalla linea di traghetti Delcomar che propone una buona frequenza di transito e un attraversamento di 30 minuti per Calasetta e 40 minuti per Portovesme.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi di prima necessità ma, viste le dimensioni del centro abitato, è piuttosto agevole raggiungere attività commerciali e servizi, dislocati principalmente nel centro storico dell'abitato.

C. Caratteristiche di posizione

L'immobile si sviluppa al piano seminterrato di un maggior fabbricato, con esposizione del fronte principale a Nord-Ovest e l'aggetto di un balcone sullo stesso fronte, motivo per il quale non gode di buona esposizione e luminosità nonostante siano previste ampie vetrate sul lato di

ingresso. Allo stesso modo la prospicenza è lievemente compromessa dalla quota degli ambienti interni che si trovano ad altezza inferiore rispetto al cortile; quest'ultimo assicura un sufficiente sfogo all'aria aperta nell'utilizzo della futura abitazione o di un eventuale locale commerciale.

D. Caratteristiche tipologiche

Trattandosi di un immobile in fase avanzata di una ristrutturazione realizzata con buonissime finiture e cura nella scelta delle finiture, lo stato generale è da ritenersi assolutamente buono; non sono presenti allo stato attuale le dotazioni impiantistiche (impianto elettrico, terminale di produzione dell'acqua calda sanitaria e impianto di climatizzazione), seppur siano state realizzate tutte le predisposizioni. La realizzazione originaria del locale risulta ultimata il 08/05/2007 (data di fine lavori con accorpamento al locale adiacente di cui al Mapp.2807 – Sub.9).

E. Caratteristiche produttive

Tali caratteristiche riguardano due aspetti economici dell'investimento edilizio: la possibilità di dilazione dei pagamenti (in virtù della presenza dei mutui edilizi) e la suscettibilità di trasformazioni o cambiamenti di destinazione dell'edificio; a tal riguardo non sono riscontrabili considerazioni particolari per l'immobile oggetto della perizia.

2.3.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, in base alle superfici utili dedotte dalle planimetrie di rilievo, è scaturito un valore di **67 mq**:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI - LOTTO 02 (Mapp. 3770 - Sub. 1 e Mapp. 3765)			
piano seminterrato			
ambiente (negozi in c.d.u.)	sup. nette (mq)	fatt. s. comm.	sup. comm. (mq)
1 soggiorno/vano principale	36,21	100%	36,21
2 disimpegno	1,84	100%	1,84
3 bagno	4,46	100%	4,46
4 locale di sgombero	14,21	100%	14,21
superficie utile netta interna	56,72		
5 cortile	15,74	10%	1,57
muri interni ed esterni	8,73	100%	8,73
totale superficie commerciale			67,02
arrotondamento superficie commerciale totale (mq)			67

2.3.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente l'indirizzo dell'immobile e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto ed uffici comunali) e di sopralluogo, nonostante la necessità di numerosi approfondimenti per la corretta individuazione del

bene (vedasi paragrafo successivo). Si specifica che negli atti l'indirizzo del bene di cui al Mappale 3770 – Subalterno 1 è indicato come via Salvo d'Acquisto n°19, mentre l'accesso effettivo è al civico n°11B.

2.3.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

L'immobile è regolarmente censito al N.C.E.U., identificato dai seguenti estremi catastali:

- Foglio 19, Mappale 3770, Subalterno 1, categoria C1, classe 6;
- Foglio 19, Mappale 3765, categoria F1.

Gli estremi catastali identificano in maniera univoca l'oggetto di stima, nonostante siano stati necessari diversi approfondimenti al fine di accertare l'esatta corrispondenza tra documentazione e stato esistente e, conseguentemente, chiarire le incongruenze emerse nella procedura 222/2019 circa l'identificazione univoca dei beni. In effetti la rappresentazione catastale dei beni in perizia e di quelli confinanti, specialmente per quanto riguarda gli elaborati planimetrici e planimetrie, non risulta chiarissima poiché in alcuni casi carente di informazioni circa gli identificativi dei beni confinanti oppure per la rappresentazione grafica più o meno difforme rispetto allo stato esistente, anche per via delle diverse modifiche sui fabbricati che sono state realizzate nel tempo senza adeguati aggiornamenti. A tal scopo le verifiche sono procedute in parallelo a quelle riguardanti i titoli edilizi ed i relativi elaborati grafici, anche questi non privi di carenze dal punto della rappresentazione grafica. In entrambi i casi una maggiore cura nell'indicazione dei confinanti e nella rappresentazione del contesto avrebbe agevolato le operazioni di individuazione dei beni nella procedura esecutiva in oggetto ed in quella precedente (E.I. 222/2019).

Al fine di fotografare lo stato attuale e chiarire il posizionamento dei beni è stato dunque necessario ricostruire tutti i passaggi dei vari frazionamenti catastali e divisioni che hanno generato la situazione esistente, sin dal primo accatastamento dell'anno 1985 riguardante il Mappale 2807 e le successive divisioni dalle quali sono derivati i mappali attuali; ad ulteriore conferma di quanto dedotto, sono state analizzate anche le varie pratiche edilizie, a partire dalla Concessione in Sanatoria del 1987 riguardante i primi fabbricati realizzati nel Mappale 2807.

Tutti gli elaborati catastali e tecnici analizzati, anche quelli non riguardanti direttamente i beni oggetto della presente perizia, sono riportati negli allegati alla perizia (ALLEGATI B e D).

A titolo esplicativo si riporta di seguito la ricostruzione temporale delle variazioni catastali, con la schematizzazione degli elaborati planimetrici di cui al Catasto Fabbricati dal 1985 al 2013 (ultimo elaborato planimetrico disponibile) e la rappresentazione dello stato attuale dedotto dalle analisi svolte.

SCHEMA ELABORATO PLANIMETRICO
del 14/12/1985

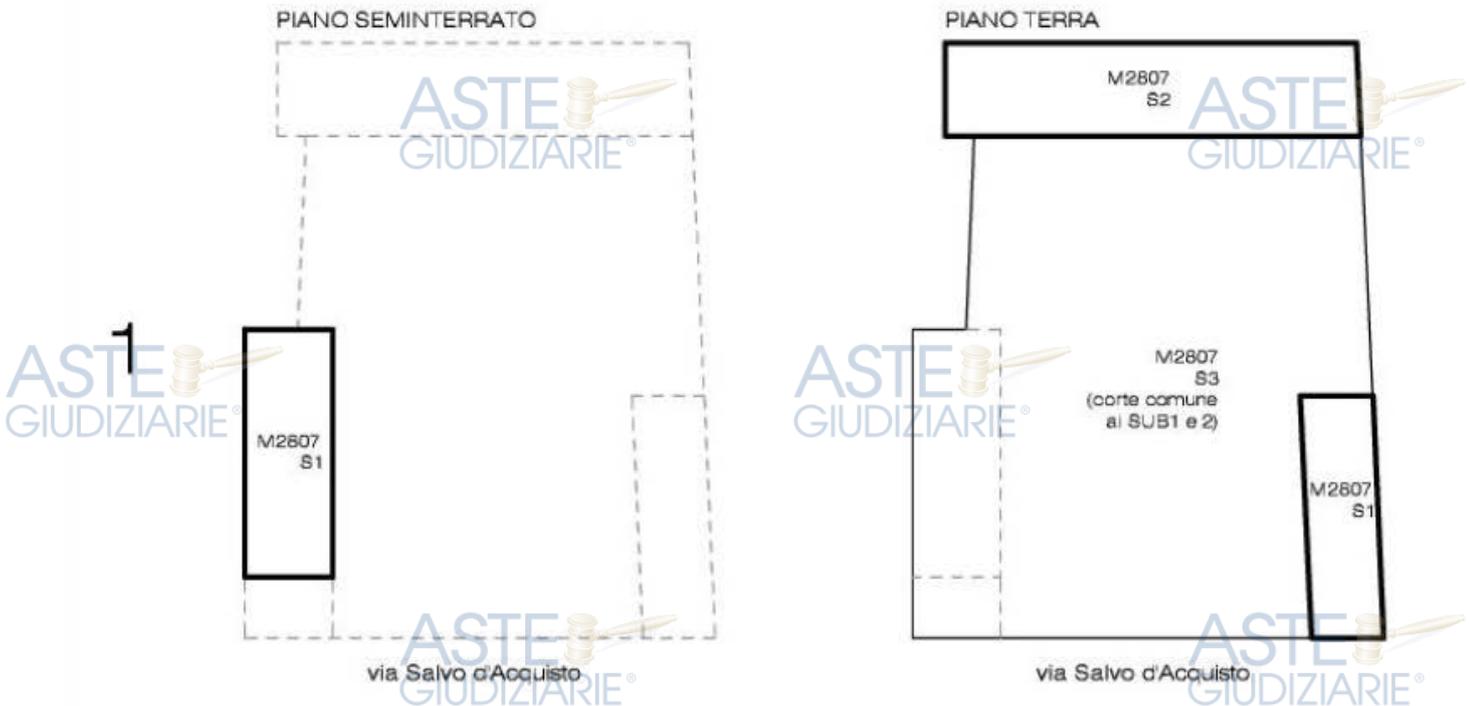


Immagine 1_elaborato planimetrico di impianto del 14/12/1985 (riferimento tipo mappale n°114837 del 20/11/1985)_primo accatastamento in cui è rappresentata la conformazione dell'intero ed unico lotto di cui al Mappale 2807, conformemente alla successiva richiesta di sanatoria (Concessione in Sanatoria n°36 del 17/06/1987).

Con successiva pratica 155030 del 12/04/2001 per frazionamento e trasferimento di diritti (n° 4555.1/2001), viene frazionato il Sub.1: il corpo di fabbrica a sinistra diventa Sub.4 mentre il corpo a destra diventa Sub.5 (elaborato non esistente in banca dati, passaggio riportato nella visura storica del Sub.4 soppresso).

SCHEMA ELABORATO PLANIMETRICO
del 05/05/2004

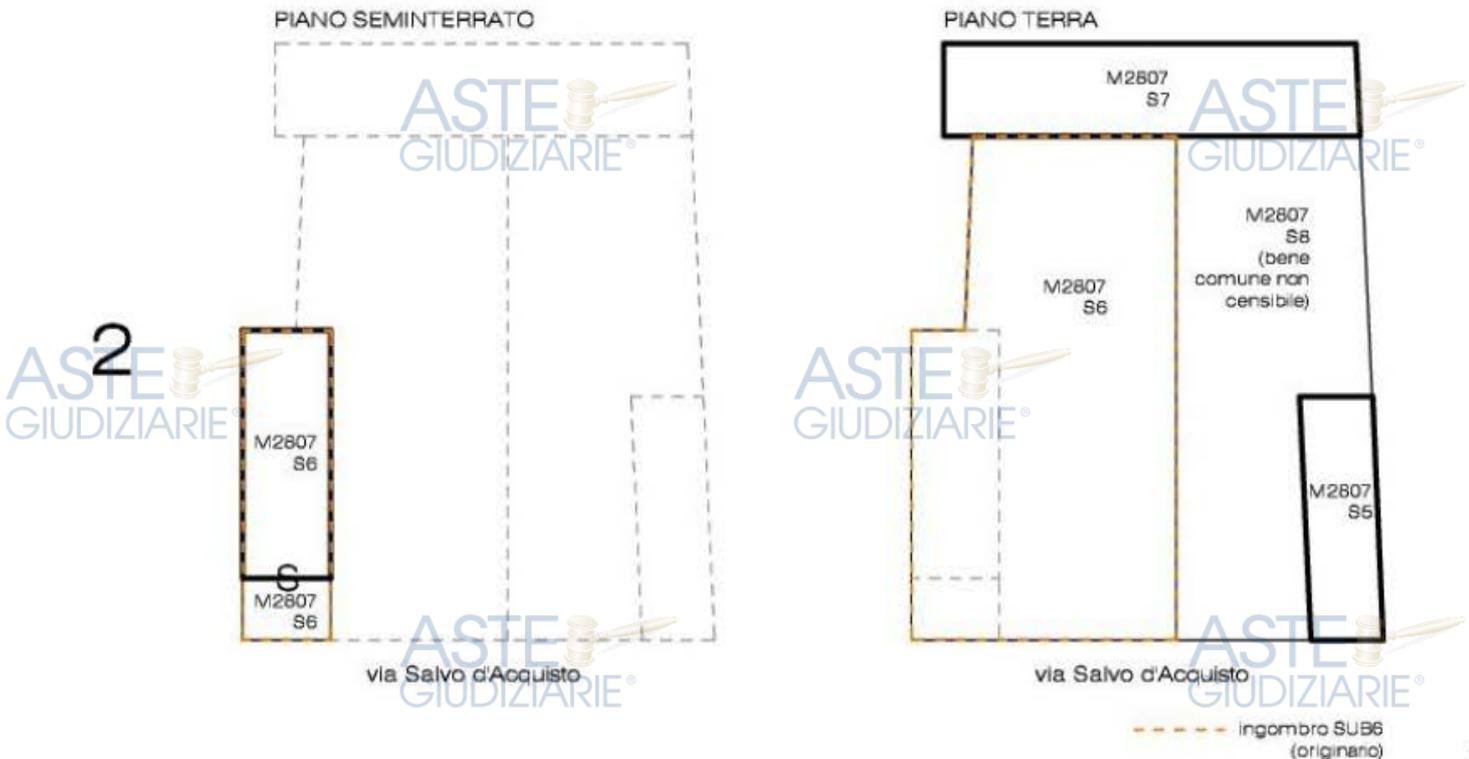


Immagine 2_pratica CA0170346 del 05/05/2004 – frazionamento e fusione (n°6419.1/2004)_frazionamento in cui viene generato il Sub.6 originario, comprendente la porzione sinistra del mappale al piano terra ed il fabbricato al piano seminterrato (ex Sub.1, poi 4 ed attualmente Sub.9) del quale viene modificata la destinazione d'uso con Autorizzazione Edilizia n°172 del 27/07/1987.



SCHEMA ELABORATO PLANIMETRICO
del 05/05/2006

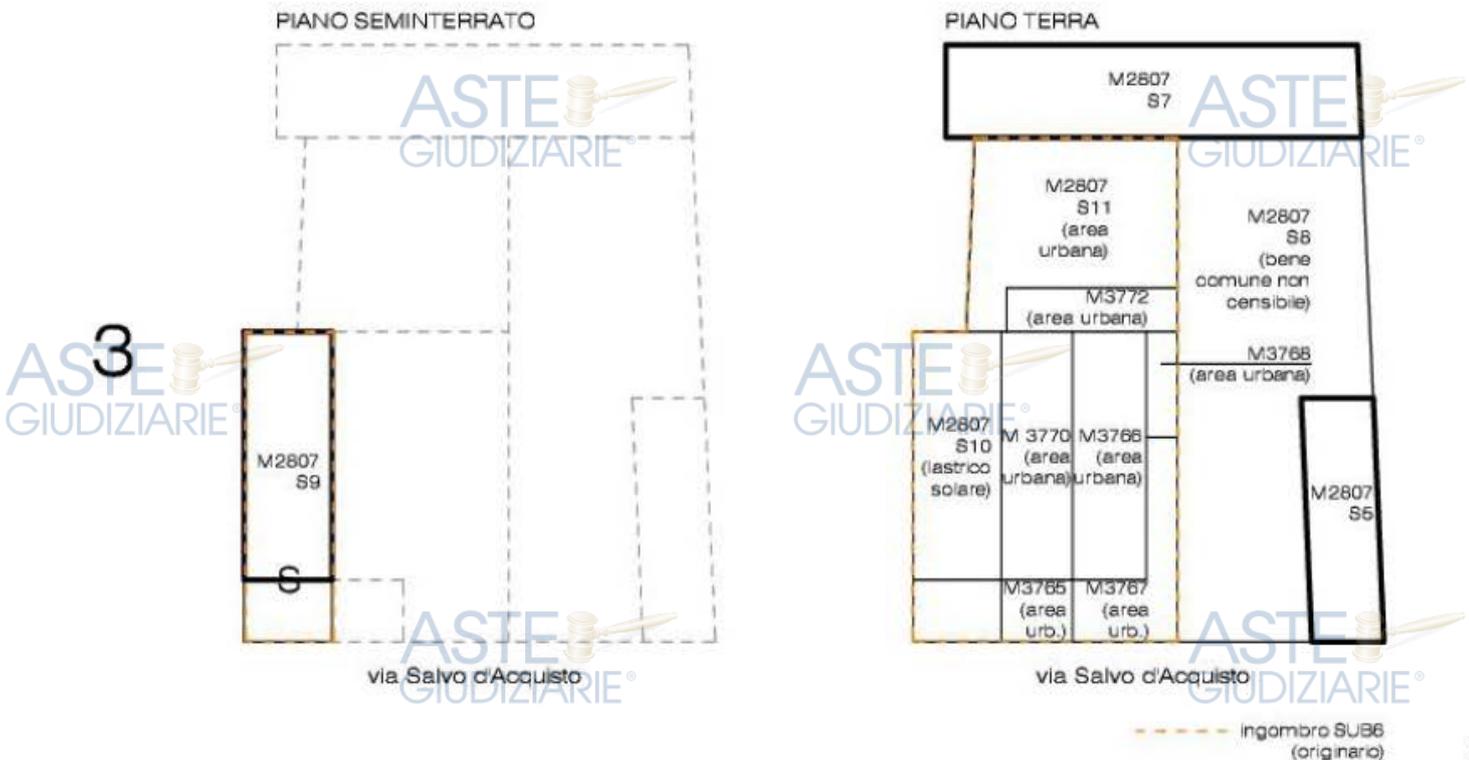


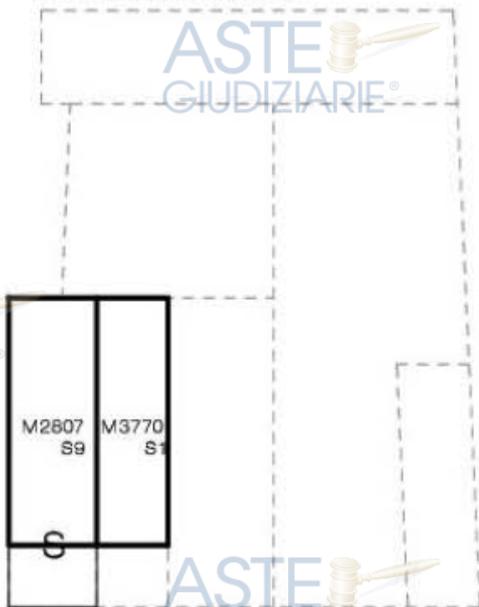
Immagine 3_ pratica CA0124408 del 05/05/2006 – divisione (n°14088.1/2006) divisione del Sub.6 (e della rispettiva area al piano terra) da cui viene generato il Sub.9, le aree urbane corrispondenti a varie pertinenze (tra le quali il Mappale 3765) e alle porzioni corrispondenti ai solai dei locali seminterrati di prossima realizzazione (tra cui il Mappale 3770). **Si evidenzia che l'unico fabbricato al piano seminterrato derivato dal Sub.6 è il Sub.9, che dunque sono corrispondenti, mentre il Mapp.3770 generato è un'area urbana al piano terra (come riportato nell'elenco subalterni), il che conferma le posizioni schematizzate sia del Sub.9 che del Mapp.3770; quest'ultimo è in aderenza alla destra del Sub.10 (lastrico solare del locale seminterrato di cui al Sub.9).**

Vedasi pratica DOCFA CA0124408 del 05/05/2006 estratta tramite accesso agli atti catastali dell'Agenzia del Territorio (ALLEGATO B), nei cui elaborati si evidenzia che:

- **dalla soppressione del Subalterno 6 vengono costituiti i Sub. 9 (negozio, superficie catastale 92mq), Sub.10 (lastrico solare) e Sub.11 (area urbana, non edificabile) – vedasi elenco subalterni allegato alla DOCFA;**
- **gli identificativi 3765, 3766, 3767, 3768, 3770 e 3772 derivano dal tipo di frazionamento prot n° 111217 anno 2006 (protocollo di approvazione n°2006111220 del 20/04/2006) del catasto terreni – vedasi relazione tecnica della DOCFA. Il frazionamento è stato consultato presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio e conferma il posizionamento del Mapp.3770 in relazione agli altri mappali.**

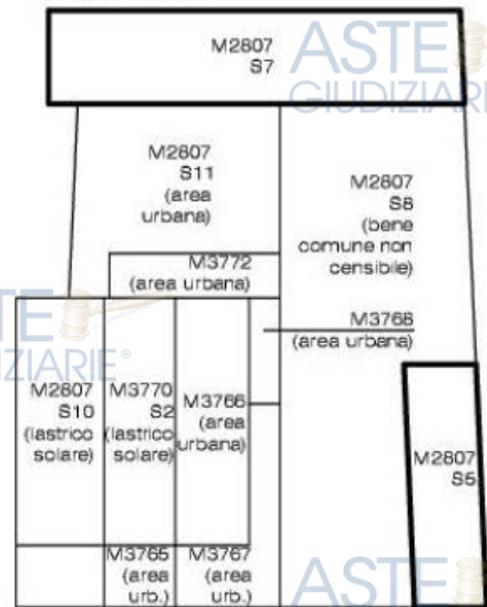
SCHEMA ELABORATO PLANIMETRICO
del 12/06/2006

PIANO SEMINTERRATO



via Salvo d'Acquisto

PIANO TERRA



via Salvo d'Acquisto

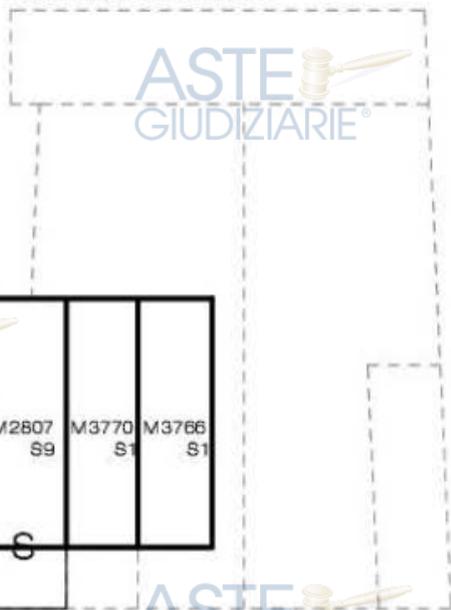
Immagine 4_pratica CA0162490 del 12/06/2006 – unità afferenti edificate su area urbana (n°16694.1/2006) – rif. tipo mappale n°15819719 del 07/06/2006_elaborato in cui viene generato il locale seminterrato di cui al Mapp.3770 – Sub.1 (con relativo lastrico solare al Sub.2) a seguito di soppressione dell'area urbana di cui al Mapp.3770; corrisponde al frazionamento (con Concessione Edilizia n°22 del 22/02/2006) del piano seminterrato facente parte dell'erigenda abitazione al piano terra (che comporterà la futura soppressione del M3770-S2).

Vedasi pratica DOCFA CA0162490 del 12/06/2006 estratta tramite accesso agli atti catastali dell'Agerzia del Territorio (ALLEGATO B), nei cui elaborati si evidenzia che:

- dalla soppressione del Mappale 3770 vengono costituiti il Mapp.3770 Sub. 1 (negozio, superficie catastale 65mq), Mapp.3770 Sub. 2 (lastrico solare).

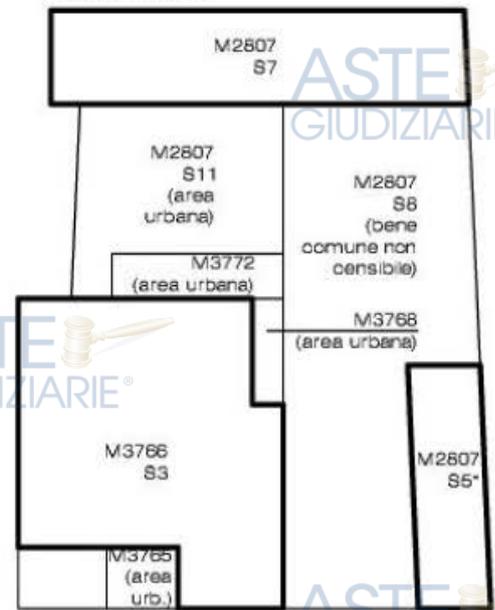
SCHEMA ELABORATO PLANIMETRICO
del 01/08/2013

PIANO SEMINTERRATO



via Salvo d'Acquisto

PIANO TERRA



via Salvo d'Acquisto

* erroneamente indicato
come SUB 9 nell'elaborato
planimetrico

Immagine 6_ pratica CA156958 del 01/08/2013 – fusione (n°23313.1/2013)_ultimo elaborato agli atti, in cui viene generato il Mapp.3766 – Sub.3 corrispondente all'abitazione realizzata al piano terreno (o meglio piano rialzato) a seguito di Concessione Edilizia n°28 del 08/04/2005, con contestuale soppressione del M2807-S10, M3770-S2, M3766-S2 (lastrici solari dei rispettivi locali al piano seminterrato) e dell'area urbana di cui al M3767. **Si evidenzia che il M2807-S5 nell'elaborato planimetrico originale è indicato come Sub.9 per via di un probabile errore di rappresentazione grafica.**

SCHEMA DI RIEPILOGO SITUAZIONE ATTUALE

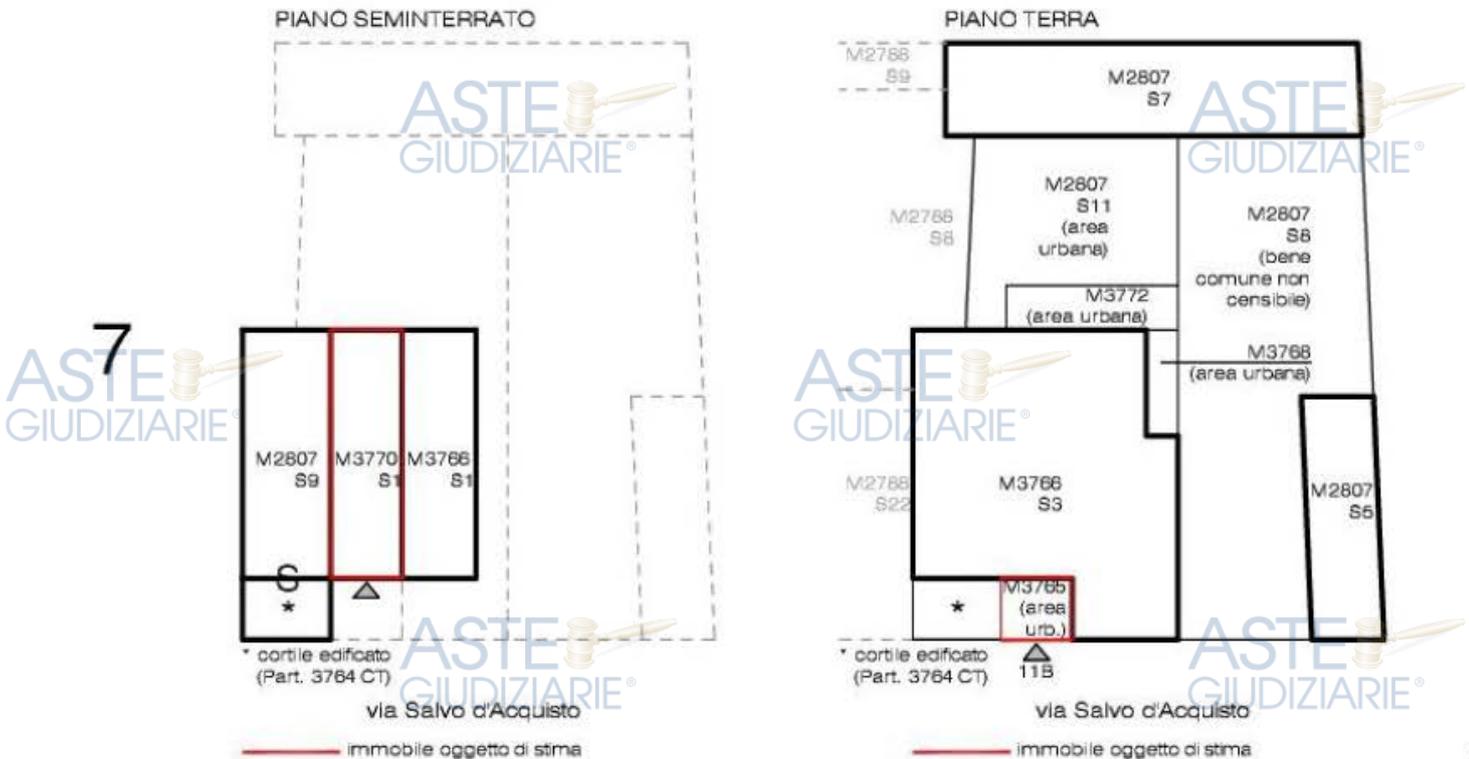


Immagine 7_ **riepilogo situazione attuale**_lo schema riassume la situazione attuale esistente, in cui risulta definita la posizione dei beni di stima e dei confinanti (ai fini esplicativi vedasi anche la documentazione fotografica di cui all'ALLEGATO A). Si evidenzia che il locale identificato al M2807-S9 ha la pertinenza a filo strada edificata, così come anche rappresentato nell'elaborato grafico della pratica di agibilità con protocollo 526/PM/11 del 30/03/2011, corrispondente all'ingombro della Particella 3764 del Catasto Terreni.

Si specifica che gli approfondimenti e le ricostruzioni sopra riportate sono state effettuate anche al fine di chiarire la situazione in relazione a quanto emerso nell'E.I. 222/2019 e definire esattamente le rispettive posizioni del Mappale 2807 – Sub. 9 e del Mappale 3770 – Sub. 1. A tal fine è stata eseguita un'approfondita analisi di ricerca e sovrapposizione delle planimetrie catastali degli immobili confinanti ed ulteriori accessi agli atti depositati presso l'archivio catastale.

La planimetria catastale è sommariamente conforme allo stato antecedente i lavori di ristrutturazione in corso per quanto riguarda l'ingombro totale, pur riportando alcune differenze nella rappresentazione grafica dell'ambiente e nell'indicazione dell'altezza interna (3.20m contro i 3.00m riportati negli elaborati progettuali). Al termine dei lavori o in seguito alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile sarà ovviamente necessario l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA al fine di restituire l'esatta conformazione e consistenza dell'unità immobiliare in oggetto.

2.3.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Carloforte sono:

- Piano di Fabbricazione, secondo il quale l'immobile ricade nella zona B1 – *Sottozone di completamento con edificazione in ville per le lottizzazioni già approvate*;
- Piano Urbanistico Comunale, secondo il quale l'immobile ricade nella zona B1 - *Completamento residenziale totalmente o parzialmente edificate comprendenti le parti del territorio per le quali il PUC conferma lo stato di fatto e prevede la costruzione nei lotti ancora liberi*.

Per cui la destinazione attuale e quella abitativa futura risultano conformi a quella prevista dagli strumenti urbanistici.

Per l'immobile in oggetto, ai fini delle verifiche sulla conformità urbanistica, sono presenti i seguenti titoli edilizi reperiti tramite accesso agli atti:

- Concessione Edilizia n°28 del 08/04/2005, intestata a [REDACTED], riguardante la realizzazione dell'abitazione attualmente identificata al Subalterno 3 del Mappale 3766 e di un unico locale al piano seminterrato comprensivo degli attuali Subalterno 1 del Mappale 3770 e Subalterno 1 del Mappale 3766;
- Concessione Edilizia n°22 del 22/02/2006, intestata a [REDACTED], riguardante la variante in corso d'opera della precedente concessione n°28 del 2005 per il frazionamento del locale al piano seminterrato al fine di realizzare distintamente un locale commerciale corrispondente all'attuale Subalterno 1 del Mappale 3770 ed un garage/magazzino corrispondente all'attuale Subalterno 1 del Mappale 3766;
- Concessione Edilizia n°14 del 02/02/2007, intestata a [REDACTED], riguardante il completamento del locale commerciale corrispondente all'attuale Subalterno 1 del Mappale 3770 ed il suo accorpamento al locale adiacente identificato al Subalterno 9 del Mappale 2807.
- Pratica SUAPE cod. n. [REDACTED]-14082023-1215.656577 (protocollo n°17899 del 03/11/2023) avente per oggetto la *"ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da categoria commerciale C1 a unità residenziale categoria A3 e cambio distribuzione spazi interni"*, intestata a [REDACTED], riguardante il locale di cui al Subalterno 1 del Mappale 3770. Tale pratica riguarda gli ultimi lavori tutt'ora in fase di esecuzione, attualmente interrotti in attesa della risoluzione delle problematiche legate alla titolarità dell'immobile emerse a seguito del decreto di trasferimento nell'E.I. 222/2019; il progetto corrisponde sostanzialmente allo stato attuale in fase di ultimazione, a meno di alcune difformità. Si riportano di seguito le principali differenze rilevate tra stato attuale e la situazione di progetto, sia in riferimento alla pratica SUAPE del 2023 che della C.E. 14/2007, ed ulteriori aspetti riguardanti la titolarità dell'intervento realizzato e l'agibilità.

A. Dimensioni interne e distribuzione

In riferimento alla pratica SUAPE del 2023:

- le dimensioni generali del locale risultano corrispondenti tra lo stato di rilievo e quello di progetto, al netto di minime differenze rientranti nelle tolleranze;
- riguardo i singoli ambienti risulta leggermente incrementata la superficie del disimpegno a discapito del bagno;
- l'apertura tra i due ambienti non sembra predisposta per l'installazione di una porta (prevista in progetto) in quanto è assente la relativa controcassa;
- risulta un incremento della profondità del setto di delimitazione dell'angolo cottura;
- riduzione della scala con eliminazione di due gradini per via della diversa quota del pavimento interno rispetto all'esterno (-0.46 m rispetto ai -0.80m di progetto).

In riferimento alla Concessione Edilizia n°14 del 02/02/2007:

- le dimensioni generali del locale risultano corrispondenti tra lo stato di rilievo e quello di progetto (ambiente unico), al netto di minime differenze rientranti nelle tolleranze;
- risulta realizzata la parete divisoria tra il locale in oggetto e quello adiacente identificato al M2807 – S9, precedentemente accorpati senza soluzione di continuità a seguito del titolo edilizio di cui sopra, e tutte le modifiche distributive apportate con i lavori di ristrutturazione;
- risulta modificata l'apertura sul fronte del locale, in progetto prevista con dimensioni 160x220cm, mentre allo stato attuale risulta predisposta per un'apertura completamente vetrata che occuperà tutta la facciata di ingresso.

B. Altezza interna

In riferimento alla pratica SUAPE del 2023:

- l'altezza interna indicata in progetto è pari a 3.43m mentre in sede di sopralluogo l'altezza interna rilevata è pari a 3.04m, per via di un intervento migliorativo in corso d'opera effettuato sul solaio controterra (vespaio areato); l'altezza è comunque sia ampiamente adeguata all'eventuale futura destinazione abitativa dell'immobile (2.70m), se confermata con la regolarizzazione degli interventi, e rispetto al progetto non rientra nei limiti delle tolleranze edilizie secondo la normativa di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001, come modificato da art. 1, comma 1, lett. f) del D.L. n°69/2024, c), pari al 6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

In riferimento alla Concessione Edilizia n°14 del 02/02/2007:

- negli elaborati progettuali l'altezza interna indicata è pari a 3.00m, dunque in questo caso rientra nei limiti delle tolleranze edilizie.

C. Titolarità dell'intervento di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso

Un ulteriore aspetto da considerare riguarda la titolarità dell'intervento di manutenzione

straordinaria in esecuzione, il cui intestatario [REDACTED] non risulta essere l'effettivo proprietario dell'immobile, pur detenendone di fatto l'utilizzo; l'aggiudicazione nell'E.I. 222/2019 riguardava infatti il confinante Mappale 2807 - Sub. 9 (del quale [REDACTED] risulta proprietario) e non i beni identificati al Mappale 3765 e Mappale 3770 - Sub. 1 (dei quali risulta intestataria la società eseguita) i quali però sono stati stimati erroneamente dal CTU nella perizia di cui all'E.I. 222/2019. Per effetto di tale incongruenza anche l'oggetto della pratica di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso è stato indicato dal progettista dell'intervento come "locale identificato al Mappale 2807 - Sub. 9", pur riguardando i beni oggetto della presente esecuzione e detenuti da [REDACTED].

Per via di questa situazione può essere prospettata la conseguenza di decadenza della validità del titolo edilizio (sia nel caso di rettifica dell'assegnazione al [REDACTED], sia nel caso di un'eventuale acquisizione del bene da parte di terzi); infatti gli interventi edilizi realizzati a seguito di questo tipo di segnalazioni e comunicazioni edilizie, in questo caso una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), sono basate fondamentalmente sull'istituto della dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000 in cui la veridicità e completezza delle dichiarazioni sostitutive è presupposto essenziale di validità delle suddette pratiche edilizie; in caso contrario, vengono meno tali effetti e non esiste un meccanismo che prevede un "ravvedimento" tardivo, capace di rettificare o integrare retroattivamente le dichiarazioni e informazioni contenute nelle CILA, SCIA o CILAS.

Conseguentemente, le opere realizzate rispetto allo stato assentito ante-operam (che in questa situazione sarebbe quello rappresentato negli elaborati di cui alla Concessione Edilizia n°14 del 02/02/2007), dovranno essere rese conformi mediante SCIA tardiva per i lavori ancora in fase di esecuzione, con pagamento della relativa sanzione.

D. Agibilità dell'immobile

Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile, è stata reperita presso gli uffici del Comune di Carloforte la dichiarazione di agibilità presentata dalla società debitrice [REDACTED] con protocollo 526/PM/11 del 30/03/2011 relativa al negozio costituito dal Mappale 3770 – Sub. 1 e dal Mappale 2807 – Sub. 9 (locale unico derivato dall'accorpamento dei due subalterni) ed al magazzino di cui al Mappale 3092 – Sub. 26 (anch'esso oggetto di esecuzione) ai fini dello svolgimento dell'attività commerciale.

Rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico i due locali precedentemente accorpati (Mappale 3770 – Sub. 1 e dal Mappale 2807 – Sub. 9) sono stati separati e nel Mappale 3770 – Sub. 1 sono stati realizzati interventi edilizi, perciò sarà necessario adeguare l'agibilità in seguito alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile ad intervento compiuto, per cui **non può essere attualmente considerato dotato di valida agibilità.**

E. Regolarizzazione urbanistica dell'immobile

Al netto delle considerazioni precedenti, ponendoci nella situazione di non efficacia della SCIA per i lavori in corso di realizzazione e dovendo dunque **regolarizzare la liceità del locale commerciale rispetto all'ultimo titolo edilizio efficace (Concessione Edilizia n°14 del 02/02/2007)**, conformando le opere successivamente realizzate a seguito della pratica SUAPE del 2023, in sintesi si può ritenere che le variazioni realizzate ricadono all'interno della tipologia di difformità sostanziali e riguardano il frazionamento del locale (divisione rispetto alla porzione di cui al Mappale 2807 – Sub.9 precedentemente accorpata), le modifiche alle aperture esterne, la conformazione del cortile e le modifiche distributive interne. Tali opere, che non comportano un eccesso di volumetria, possono essere regolarizzate mediante applicazione di un procedimento di Accertamento di Conformità per interventi in parziale difformità dal Permesso di Costruire o dalla SCIA alternativa al P.d.C. nonché quelli realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA e variazioni essenziali – Art. 36 bis (L)* DPR 380/2001 (come inserito da art. 1, comma 1, lett. h) D.L. n. 69/2024), dalla Legge n°47/85 (art. 13) e dalla L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16) in materia di controllo dell'attività urbanistica per quanto riguarda le opere eseguite in difformità.

**Art. 36-bis (L) – Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.*

Nel caso in cui, oltre alla richiesta di conformità dell'immobile, si volesse variare la destinazione d'uso del locale in abitativa, si renderebbe necessario quantificare il relativo incremento volumetrico del piano seminterrato al fine di rispettare i parametri urbanistici; considerando che, secondo quanto riportato negli elaborati progettuali di cui alla Concessione Edilizia n°22 del 22/02/2006 (relazione illustrativa) in cui sono riportati i parametri tecnici progettuali validi anche per la successiva Concessione Edilizia n°14 del 02/02/2007, è indicata una volumetria residua pari a 586mc; se tali dati venissero confermati in sede di progettazione e di istruttoria tecnica, si può ritenere che vi siano i margini per realizzare questa opzione. Tali considerazioni generali saranno eventualmente da approfondire da parte dell'eventuale richiedente e dovranno essere conformi alle disposizioni delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali.

Per effetto delle precedenti considerazioni si può ritenere che:

- l'immobile non rientra nei casi di applicazione dei termini in base al combinato disposto del DPR 380/2001 (art. 46 comma 5) e della Legge 47/1985 (art. 40 comma 6) e ss.mm.ii., poiché è dotato di titolo edilizio e le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore della legge di condono applicabile;
- trattasi di immobile nel quale sono state realizzate opere in parziale difformità ai sensi del DPR 380/2001 (art. 34, 36, 37) e L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16).

In via previsionale, la regolarizzazione urbanistica del fabbricato comporterebbe una spesa ipotetica tra oneri professionali (al netto delle imposte dovute), eventuali oneri e sanzioni definite dall'Amministrazione Comunale in seguito ad istruttoria della pratica, secondo una ripartizione ipotetica di questo tipo:

- Oneri professionali per la redazione di pratica di Accertamento di Conformità per difformità parziali e variazioni essenziali e per il completamento delle opere, con progettazione delle modifiche interne ed esterne (con rappresentazione dello stato assentito, stato esistente, eventuali modifiche progettuali ed opere di completamento), Direzione dei Lavori e dichiarazione di Agibilità al termine dei lavori, al fine di uniformare la conformità urbanistica allo stato di fatto: € 7.500,00;
 - Oneri professionali per redazione di pratica catastale di aggiornamento della planimetria (DOCFA), inclusi i rilievi strumentali, spese vive: € 1.500,00;
 - Oneri per sanzioni e diritti di segreteria (riscontrabili con precisione a seguito di istruttoria della pratica da parte dell'ufficio tecnico che ne stabilirà l'esatto importo, considerando la sola sanzione minima ed ulteriori spese e diritti di segreteria vari): circa € 1.000,00;
- per un totale delle spese di regolarizzazione pari a € 10.000,00.**

Incidenza opere non completate

Non essendo stati completati i lavori di ristrutturazione del locale si ritiene necessario che ai fini estimativi venga quantificato un deprezzamento corrispondente all'incidenza delle opere residue, poiché la comparazione dei prezzi di mercato riguarderà beni con caratteristiche simili e immobili completamente funzionali anche dal punto di vista impiantistico.

Nello specifico, nell'immobile oggetto di stima risultano ancora assenti, seppur predisposte, le dotazioni impiantistiche (impianto elettrico, unità per la produzione dell'acqua calda sanitaria e unità esterne ed interne dell'impianto di climatizzazione), gli infissi esterni ed interni e sono incomplete le tinteggiature esterne e, parzialmente, quelle interne. Al fine di quantificare l'incidenza di tali opere, si è proceduto alla redazione di un computo metrico estimativo (vedasi ALLEGATO D) sulla base del prezzario regionale della Sardegna (anno 2024), dal quale si evince che i costi per completare i lavori equivalgono a € 19.019,10. Si sottolinea che i prezzi unitari del prezzario regionale possono essere considerati come riferimento generale, poiché i prezzi reali offerti dalle imprese esecutrici ed i fornitori potrebbero discostarsi più o meno significativamente da

tali importi.

Si allega copia degli atti abilitativi con relativi elaborati grafici e planimetrie dello stato attuale dell'immobile rilevato in sede di sopralluogo (ALLEGATO D).

2.3.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della conformazione dell'immobile, a giudizio dello scrivente non risulta possibile suddividere il bene in più lotti.

2.3.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

L'immobile risulta intestato per la quota di 1/1 alla società [REDACTED]

[REDACTED], Codice Fiscale/Partita IVA:

2.3.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è attualmente nella disponibilità di terzi, ovvero del [REDACTED] in qualità di aggiudicatario nell'E.I. 222/2019; il relativo decreto di trasferimento riguardava l'aggiudicazione del Mappale 2807 - Sub. 9 che venne erroneamente individuato nell'immobile di cui al Mappale 3765 e Mappale 3770 - Sub. 1; non essendo presenti titoli efficaci comprovanti la proprietà da parte dell'occupante è pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento, salvo ulteriori disposizioni del Giudice inerenti l'E.I. 222/2019 e l'esecuzione in oggetto.

2.3.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile risulta non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

2.3.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.3.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Dalla consultazione dell'inventario generale delle terre civiche per il Comune di Carloforte, predisposto dall'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agropastorale della Regione Sardegna, a seguito di mappatura sino alla data dell'Aprile 2012, è riportato il lotto di cui al **Foglio 19** –

Mappale 3765 con i seguenti dati:

- n. 380
- beneficiario: Carloforte (CA)
- stato U.C.: Inventario
- località: Stagnetto
- intestazione: [REDACTED] – 100%
- foglio: 19
- mappale: 3765
- superficie: 18mq
- atto di aggiornamento: Frazionamento
- atto traslativo: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 21739.2/2006 in atti dal 31/07/2006 Repertorio n.: 161312 Rogante: DOLIA ENRICO Sede: CAGLIARI DIVISIONE
- origine: Determinazione n° 243/2005 del 24/02/2005
- comune: Carloforte
- stato: Occupato
- cobeneficiari: Carloforte (CA)
- foto ispezione: Occupato - non mappato in quanto nel Sitr la particella è identificata con il mappale originario 2907.

Si specifica inoltre che dal cortile oggetto di esecuzione identificato al Mappale 3765 è presente un accesso al cortile di pertinenza dell'appartamento sito al piano superiore, identificato al Mappale 3766 – Sub.3, dal quale tra l'altro si accede anche al locale adiacente identificato al Mappale 3766 – Sub.1; tale accesso, non trascritto agli atti, potrebbe configurarsi come una "servitù di passaggio" risalente al periodo in cui il Mappale 3765 ed il Mappale 3767 confinante (soppresso con la costituzione del Mappale 3766 – Sub.3) facevano parte dell'originario Mappale 2807 – Sub. 6, allora intestato a [REDACTED]. Tale ipotesi non è attualmente appurabile con certezza in quanto non rilevabile da documentazione probatoria, ma si evidenzia il fatto che l'unico accesso dall'esterno ai mappali confinanti (Mappale 3766 – Sub.1 e 3) attualmente avviene unicamente attraversando il cortile in esecuzione di cui al Mappale 3765, con accesso dal civico 11B della via Salvo d'Acquisto.

2.3.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La stima verrà svolta seguendo il metodo della comparazione diretta, secondo la quale il valore di mercato dell'immobile verrà ricavato dal confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili. Tale confronto, basato sulla quantificazione percentuale dei parametri precedentemente descritti (localizzazione, posizione, tipologia, produttività), consente la formazione di una scala di prezzi all'interno della quale si otterrà, per interpolazione, quello dell'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un *mercato omogeneo*, ovvero di una porzione di area urbana o territorio all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Presupposto della stima è che l'immobile sia considerato come un locale commerciale (destinazione attuale, desumibile dalla categoria catastale e dall'ultimo titolo edilizio conseguito) e non come abitazione, per via dell'inefficacia del titolo edilizio autocertificativo per il cambio di destinazione d'uso a immobile residenziale (vedasi paragrafo 2.3.5).

Tramite informazioni degli enti di Osservazione del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare della Provincia Storica di Cagliari) e ricerche effettuate presso siti di compravendita di immobili, è stato possibile definire un *range* di valori a mq per immobili di questo tipo, site in zone prossime al centro urbano del comune di Carloforte, i cui estremi individuano i caratteri minimi e massimi di comparazione, all'interno dei quali si posiziona l'oggetto della stima e quindi il suo valore unitario. Non è attualmente presente un mercato numericamente rilevante di immobili con caratteristiche tipologiche analoghe a quello di stima, risultando quelli individuati sicuramente più datati o in condizioni tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria o posti in posizione più centrale; per locali di questo tipo i valori oscillano tra i 1.000 ed i 1.200 €/mq. Considerando che l'oggetto di stima è in fase finale di ristrutturazione, quindi in condizioni generali assolutamente buone o pari al nuovo, si ritiene che il range di comparazione più adeguato sia quello espresso dagli enti di osservazione del mercato immobiliare della zona semicentrale, compreso mediamente tra un **minimo di 1.200,00 €/mq e un massimo di 1.300,00 €/mq.**

Si procede dunque con la quantificazione dei coefficienti di comparazione diretta per i tre casi (oggetto di stima, valore minimo, valore massimo) per poi ottenere, tramite interpolazione, il valore a mq dell'immobile. Dal prodotto tra valore unitario e superficie commerciale, risulterà il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, al quale verranno applicate successivamente le relative detrazioni. Si specifica che il valore dell'immobile considera ovviamente il suo stato attuale, che nello specifico è condizionato positivamente dagli interventi manutentivi realizzati con la ristrutturazione, il che avvicina di molto il valore unitario di stima a quello relativo a immobili in

ottime condizioni.

Si riporta di seguito la fase finale del calcolo, con l'assegnazione del valore dei coefficienti ricavati da valutazioni specifiche sulle caratteristiche degli immobili di riferimento, dal quale scaturisce il valore a mq commerciale dell'immobile e, conseguentemente, quello totale; alla luce dei risultati ottenuti, si ottiene un valore di stima pari a € 82.520,39 (€ 1.231,65 €/mq):

RIEPILOGO CALCOLO DI STIMA (interpolazione tra valori unitari e coefficienti (minimo, massimo e di stima))				
parametri di confronto (aree intermedie)	variazione	MIN	MAX	X
Caratteristiche di localizzazione urbana	10% - 30%	20,24	22,20	20,37
Caratteristiche di posizione	10% - 20%	12,93	14,57	12,79
Caratteristiche tipologiche	20% - 25%	22,37	24,74	24,28
Caratteristiche produttive	10% - 25%	19,00	19,00	19,00
totale coefficienti		74,54	80,50	76,43
(X-Pmin):(Pmax-Pmin)=(Cst-Cmin)-(Cmax-Cmin)		Pmin	1200	
		Pmax	1300	
		Cst	76,43	
		Cmin	74,54	
		Cmax	80,50	
Dalla risoluzione della proporzione tra valori di mercato e coefficienti di stima si ottiene il valore in €/mq commerciale dell'immobile oggetto di stima:				X € 1.231,65
superficie commerciale (mq)	67	valore di mercato dell'immobile	€ 82.520,39	

Adeguamenti e correzioni della stima

A. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (art. 568 c.p.c.)

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari al 10%, ovvero pari ad € 8.252,04.

B. Riduzione per regolarizzazione urbanistica

Vengono applicate le riduzioni a seguito delle considerazioni trattate nel paragrafo 2.3.5, ovvero pari ad € 10.000,00.

C. Riduzione per stato d'uso e manutenzione

La quantificazione di queste caratteristiche è implicita nelle valutazioni precedentemente trattate, dunque già influenti sul valore di stima scaturito. Per quanto riguarda l'incidenza delle opere residue, si riporta la riduzione quantificata con computo metrico estimativo pari a € 19.019,10.

D. Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

E. Riduzione per eventuali spese condominiali insolute

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

Dalla differenza tra il valore di mercato stimato e le riduzioni attribuite risulta un valore finale pari a:
€ 82.520,39 - € 8.252,04 - € 10.000,00 - € 19.019,10 = € 45.249,25, **arrotondabile ad € 45.200,00.**



2.3.13 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) – VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINIALE

Allo stato attuale il bene non risulta soggetto a particolari spese gestionali o di natura straordinaria.



3. CONCLUSIONI

A riepilogo di quanto descritto e valutato, si riporta la seguente tabella di sintesi riguardante il più probabile valore di stima totale attribuito ai beni in esecuzione, pari ad € 184.400,00:

1	LOTTO 01 - Locale ad uso magazzino sito in via Salvo d'Acquisto - Località Tanca Beggia - Carloforte (SU)	FI9 - MB092 - S26 (cat. C2)
	valore stimato	168 037,82 €
	adeguamenti/riduzioni	28 803,78 €
	valore di stima al netto degli adeguamenti	139 234,04 €
	valore di stima con arrotondamento	139 200,00 €
2	LOTTO 02 - Locale ad uso negozio con cortile antistante (area urbana), sito in via Salvo d'Acquisto 11 - Carloforte (SU)	FI9 - MB770 - S1 (cat. C1) FI9 - MB765 (cat. F1)
	valore stimato	82 520,39 €
	adeguamenti/riduzioni	37 271,14 €
	valore di stima al netto degli adeguamenti	45 249,25 €
	valore di stima con arrotondamento	45 200,00 €
VALORE DI STIMA TOTALE DEGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE - EL. 134/2022		184 400,00 €

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con i relativi allegati.

Con Osservanza.

il C.T.U.

Ing. Giampaolo Meloni