

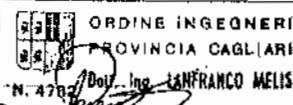
TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Tipo procedura: ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.R.G.E.I.: 14/2010
Giudice: Dott. Enzo Luchi
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro SPA
debitore pignorato: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il CTU: Dott. Ing. Lanfranco Melis

Data: 19/10/2012



PARTE PRIMA

Dott. Ing. Lanfranco Melis
Email: lanfrancomelis@gmail.com

Via Malta, 40 - 09034 - Villasor (CA)
Cell.: 3286535583

PREMESSA

All'udienza del 25/05/2012 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Enzo Luchi nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione N.R.G.E.I. 14/2010 il sottoscritto Dott. Ing. Lanfranco Melis nato a San Gavino Monreale l' 11/07/1971, con studio in Villasor Via Matia, 40, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 4782 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari.

Di seguito a ciò il sottoscritto CTU provvedeva ad effettuare le opportune ricerche presso l'UTE di Cagliari, l'Agenzia delle Entrate e la Conservatoria R.R.I.I., effettuava gli opportuni sopralluoghi presso gli immobili e le ricerche presso gli uffici tecnici dei Comuni in cui ricadono gli immobili.

Sulla scorta dei rilievi effettuati e delle informazioni raccolte, si provvede alla stesura della presente relazione tecnica. La stessa è formulata in modo schematico dando risposta ai singoli quesiti posti che vengono richiamati a seguire in ordine numerico e con una breve descrizione. La descrizione estesa è riportata in allegato.

QUESITI E RISPOSTE AL MANDATO

1. VERIFICHI, ..., LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ...

La documentazione agli atti appare completa e nel fascicolo è incluso anche il certificato notarile. Sulla base di questo e degli ulteriori accertamenti effettuati si è predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Tab. 1 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

DATA	TIPO	Reg. gen.	Reg. part.	ATTO	COMUNE	Catasto	Reg. Sto.	Mapp.	categoria	classe	consistenza	REDDITO	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO	QUOTA
23/02/16 2	TRASCRI ZIONE	7979	3564	COMPR AVENDIT A	CARLOFORTE	T	B	390	pascolo	1	485	€0,49	PANGALIS CARMELA ALBONDA BATTISTA ALBONDA MARIA		V1
						T	B	391	vigneto	2	2155	€0,57		V1	
						T	D	393	pascolo	1	3270	€3,38		V1	
						T	D	537	vigneto	3	2363	€2,86		V1	
26/03/16 2	TRASCRI ZIONE	4443	3830	COMPR AVENDIT A	CARLOFORTE	T	B	384	vigneto	3	250	€1,55	VIVISOC In Accomandi te semplice di Parlo Giuseppe cessa sede in Rome	DULANTE PARQUALE	V1
						T	D	385	pascolo	1	3695	€5,82		V1	
20/06/16 1	TRASCRI ZIONE	9149	8379	COMPR AVENDIT A	CARLOFORTE	T	D	383	sembrivio	3	2290	€1,85	DULANTE PARQUALE		V1
						T	D	386	vigneto	3	3990	L. 1940		V1	
						T	D	387	vigneto	2	3953	L. 29 023		V1	
						T	D	430	vigneto	2	915	€4,59		V1	
						T	B	611	fabbr. rurale		30			V1	
12/05/16 3	TRASCRI ZIONE	54	416	COMPR AVENDIT A	CARLOFORTE	T	D	928	vigneto	2	495	€7,55			V1
25/11/63	TRASCRI ZIONE	17291	14281	COMPR AVENDIT A	CARLOFORTE	T	D	926	sembrivio	3	40	€0,04		DAMELE ANNA	V1
						T	D	831	pubb. ces. p.	1	1851	€0,86		COMUNE DI CARLOFORTE	V1

Dott. Ing. Lanfranco Melis
Email: lanfrancmelis@gmail.com

Via Matia, 40 - 09034 - Villasor (CA)
Cell.: 3286535583

DATA	DESCRIZIONE	CANTONE	NUMERO	COMUNE	DESCRIZIONE	VALORE	UNITA'	STATO															
01/03/09	TRASCRIZIONE	6332	3834	CARLOFORTE	13 13 727 A/8 1 13 van L.685	13 13 622 A/7 1 3 van L.655	13 13 385 ammetiv 3 1790 61,83	13 13 384 vigneto 3 750 61,35															
					13 13 385 pascolo 1 3695 63,82	13 13 386 vigneto 3 1990 L.7940	13 13 387 vigneto 2 3053 L.29.023	13 13 390 pascolo 1 485 60,49	13 13 391 vigneto 3 2155 60,57	13 13 393 pascolo 1 3270 63,38	13 13 337 vigneto 3 1383 62,86	13 13 500 vigneto 2 935 64,59	13 13 611 fabb. rurale 28	13 13 612 fabb. rurale 165	13 13 628 vigneto 2 1195 67,33	13 13 851 pascolo 1 1851 60,86	13 13 926 ammetiv 3 40 60,64	13 13 2143 macera U 1512 60,08	13 13 2144 macera U 408 60,02				
					13 13 737 A/8 1 13 van L.639	13 13 678 A/7 1 3 van L.7055	13 13 383 ammetiv 3 1790 61,83	13 13 384 vigneto 3 750 61,35	13 13 385 pascolo 1 3695 63,82	13 13 386 vigneto 3 1990 L.7940	13 13 387 vigneto 2 3053 L.29.023	13 13 390 pascolo 1 485 60,49	13 13 391 vigneto 2 2155 60,57	13 13 393 pascolo 1 3270 63,38	13 13 337 vigneto 3 1383 62,86	13 13 500 vigneto 2 935 64,59	13 13 611 fabb. rurale 28	13 13 612 fabb. rurale 165	13 13 628 vigneto 2 1195 67,33	13 13 851 pascolo 1 1851 60,86	13 13 926 ammetiv 3 40 60,64	13 13 2143 macera U 1512 60,08	13 13 2144 macera U 408 60,02
					13 13 2253 (ex) vigneto 1 1985 66,30	13 13 2234 (ex) vigneto 1 3040 62,21	13 13 2239 (ex) fabb. rurale 28	13 13 2237 (ex) pascolo 1 473 60,49	13 13 727 A/8 1 13 van 62.417,82														

Dot. Ing. Lanfranco Melis
Email: lanfrancmelis@gmail.com

Via Maua, 40 - 09034 - Villalba (CA) 3
Cell.: 3286535583



22/02/01	TRASCRIZIONE	31838	39441	COMPRAVENDITA	CARLOPORTE	U	IS	727	A/8	1	18 vend	€ 417,02			
						U	D	612	A/7	1	5 vend	€ 1,833			
						T	IS	383	seminativo	3	1700	€ 1,85			
						T	IS	384	vigneto	3	750	€ 1,55			
						T	IS	385	pascolo	1	3695	€ 3,82			
						T	IS	2233	vigneto	3	1985	€ 4,30			
						T	IS	2235	vigneto	3	3040	€ 6,28			
						T	IS	2237	pascolo	1	475	€ 0,49			
						T	IS	391	vigneto	2	2155	€ 0,57			
						T	D	393	pascolo	1	3270	€ 3,38			
						T	IS	397	vigneto	3	1585	€ 2,86			
						T	IS	630	vigneto	2	935	€ 4,59			
						T	IS	2239	fabb. rurale		28				
						T	D	612	fabb. rurale		365				
						T	IS	628	vigneto	2	1495	€ 7,33			
						T	IS	831	pascolo	1	1851	€ 0,86			
						T	D	926	seminativo	3	40	€ 0,04			
						T	IS	2143	incubo prod.	U	1572	€ 0,08			
						T	IS	2144	incubo prod.	U	408	€ 0,02			
						U	IS	727	A/8	1	18 vend	€ 417,02			
						U	IS	612	A/7	1	5 vend	€ 1,833			
						T	IS	383	seminativo	3	1700	€ 1,85			
						T	IS	384	vigneto	3	750	€ 1,55			
						T	IS	385	pascolo	1	3695	€ 3,82			
						T	IS	2233	vigneto	3	1985	€ 4,30			
						T	IS	2235	vigneto	3	3040	€ 6,28			
						T	IS	2237	pascolo	1	475	€ 0,49			
						T	IS	391	vigneto	2	2155	€ 0,57			
						T	IS	393	pascolo	1	3270	€ 3,38			
						T	IS	397	vigneto	3	1585	€ 2,86			
						T	IS	630	vigneto	2	935	€ 4,59			
						T	IS	2239	fabb. rurale		28				
						T	D	612	fabb. rurale		365				
						T	IS	628	vigneto	2	1495	€ 7,33			
						T	IS	831	pascolo	1	1851	€ 0,86			
						T	D	926	seminativo	3	40	€ 0,04			
						T	D	2143	incubo prod.	U	1572	€ 0,08			
						T	IS	2144	incubo prod.	U	408	€ 0,02			
						U	IS	727	A/8	1	18 vend	€ 417,02			
						U	IS	612	A/7	1	5 vend	€ 1,833			
						T	IS	383	seminativo	3	1700	€ 1,85			
						T	IS	384	vigneto	3	750	€ 1,55			
						T	IS	385	pascolo	1	3695	€ 3,82			
						T	IS	2233	vigneto	3	1985	€ 4,30			
						T	IS	2235	vigneto	3	3040	€ 6,28			
						T	IS	2237	pascolo	1	475	€ 0,49			
						T	IS	391	vigneto	2	2155	€ 0,57			
						T	IS	393	pascolo	1	3270	€ 3,38			
						T	IS	397	vigneto	3	1585	€ 2,86			
						T	IS	630	vigneto	2	935	€ 4,59			
						T	IS	2239	fabb. rurale		28				
						T	D	612	fabb. rurale		365				
						T	IS	628	vigneto	2	1495	€ 7,33			
						T	IS	831	pascolo	1	1851	€ 0,86			
						T	D	926	seminativo	3	40	€ 0,04			
						T	D	2143	incubo prod.	U	1572	€ 0,08			
						T	IS	2144	incubo prod.	U	408	€ 0,02			

Dott. Ing. Lanfranco Melis
Email: lanfrancomelis@gmail.com

Via Mattei, 40 - 09034 - Villasor (CA)
Cell: 3286535583



CTU NQGLI/110 - BNI SP

ASTE GIUDIZIARIE.it

U	D	323	A/8	1	18 val	€ 4.170,2	V1
U	15	612	A/7	1	5 val	1.103,5	V1
T	15	363	comparto	3	1790	€1,85	V1
T	15	384	vigneto	3	750	€1,35	V1
T	15	385	pascolo	1	3693	€3,82	V1
T	15	2233	vigneto	3	1983	€4,30	V1
T	15	2235	vigneto	3	3040	€6,28	V1
T	15	2237	pascolo	1	473	€0,49	V1
T	15	393	vigneto	3	2155	€0,57	V1
T	15	395	pascolo	1	3270	€3,38	V1
T	15	537	vigneto	3	1385	€2,86	V1
T	15	630	vigneto	2	933	€4,59	V1
T	15	2239	fabbr. rurale		28		V1
T	15	612	fabbr. rurale		165		V1
T	15	628	vigneto	2	1495	€7,33	V1
T	15	858	pascolo	1	1851	€0,86	V1
T	15	926	comparto	3	40	€0,84	V1
T	15	2143	incasso prod.	U	1512	€0,88	V1
T	15	2144	incasso prod.	U	408	€0,82	V1
U	15	723	A/8	1	18 val	€ 4.170,2	V1
U	15	612	A/7	1	5 val	1.103,5	V1
T	15	363	comparto	3	1790	€1,85	V1
T	15	384	vigneto	3	750	€1,35	V1
T	15	385	pascolo	1	3693	€3,82	V1
T	15	2233	vigneto	3	1983	€4,30	V1
T	15	2235	vigneto	3	3040	€6,28	V1
T	15	2237	pascolo	1	473	€0,49	V1
T	15	393	vigneto	2	2155	€0,57	V1
T	15	395	pascolo	1	3270	€3,38	V1
T	15	537	vigneto	3	1385	€2,86	V1
T	15	630	vigneto	2	933	€4,59	V1
T	15	2239	fabbr. rurale		28		V1
T	15	612	fabbr. rurale		165		V1
T	15	628	vigneto	2	1495	€7,33	V1
T	15	858	pascolo	1	1851	€0,86	V1
T	15	926	comparto	3	40	€0,84	V1
T	15	2143	incasso prod.	U	1512	€0,88	V1
T	15	2144	incasso prod.	U	408	€0,82	V1
U	15	723	A/8	1	18 val	€ 4.170,2	V1
U	15	612	A/7	1	5 val	1.103,5	V1
T	15	363	comparto	3	1790	€1,85	V1
T	15	384	vigneto	3	750	€1,35	V1
T	15	385	pascolo	1	3693	€3,82	V1
T	15	2233	vigneto	3	1983	€4,30	V1
T	15	2235	vigneto	3	3040	€6,28	V1
T	15	2237	pascolo	1	473	€0,49	V1
T	15	393	vigneto	2	2155	€0,57	V1
T	15	395	pascolo	1	3270	€3,38	V1
T	15	537	vigneto	3	1385	€2,86	V1
T	15	630	vigneto	2	933	€4,59	V1
T	15	2239	fabbr. rurale		28		V1
T	15	612	fabbr. rurale		165		V1
T	15	628	vigneto	2	1495	€7,33	V1
T	15	858	pascolo	1	1851	€0,86	V1
T	15	926	comparto	3	40	€0,84	V1
T	15	2143	incasso prod.	U	1512	€0,88	V1
T	15	2144	incasso prod.	U	408	€0,82	V1

Doc. Ing. Lanfranco Melis
Email: lanfranco.melis@gmail.com

Via Maza, 40 - 09034 - Villasor (CA)
Cell.: 3286535593

Per ogni ulteriore chiarimento si rimanda al certificato notarile allegato e alla relativa nota di trascrizione.

2. DESCRIVA, ..., L'IMMOBILE PIGNORATO ...

La perizia interessa i seguenti immobili siti nel Comune di Carloforte (CI) così censiti:

- 1) Foglio 13 mappale 727 vani 18 p.sm/t. cat. A/8;
- 2) Foglio 13 mappale 612 vani 5 p.t. cat. A/7;
- 3) Foglio 13 mappale 383 mq. 1790;
- 4) Foglio 13 mappale 384 mq. 750;
- 5) Foglio 13 mappale 385 mq. 3695;
- 6) Foglio 13 mappale 2233 mq. 1985;
- 7) Foglio 13 mappale 2235 mq. 3040;
- 8) Foglio 13 mappale 2237 mq. 473;
- 9) Foglio 13 mappale 391 mq. 2155;
- 10) Foglio 13 mappale 393 mq. 3270;
- 11) Foglio 13 mappale 537 mq. 1385;
- 12) Foglio 13 mappale 610 mq. 935;
- 13) Foglio 13 mappale 2239 mq. 28;
- 14) Foglio 13 mappale 612 mq. 165;
- 15) Foglio 13 mappale 628 mq. 1495;
- 16) Foglio 13 mappale 831 mq. 1851;
- 17) Foglio 13 mappale 926 mq. 40;
- 18) Foglio 13 mappale 2143 mq. 1512;
- 19) Foglio 13 mappale 2144 mq. 408;

In data 05/09/2012 ore 09:30 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili. Da questo è emerso quanto segue.

Il bene immobile di cui trattasi è costituito da un'ampia area e dai fabbricati che su di essa insistono. Il tutto è localizzato nell'Isola di San Pietro nel Comune di Carloforte in località *Taccarossa* sulla costa orientale dell'isola. L'immobile è distante circa 2 Km dall'abitato di Carloforte ed è facilmente raggiungibile attraverso una strada litoranea in conglomerato bituminoso. L'intera area è suddivisa in due zone: una a monte e l'altra a valle della suddetta strada litoranea.

La parte a monte costituisce la maggiore quota della proprietà e si estende per una superficie catastale complessiva di 21.206,00 mq. Su di essa insistono tre fabbricati e una parte diroccata di un vecchio fabbricato. L'area confina per un lungo tratto con strade pubbliche e per il resto con

proprietà private. Lungo tutto il confine è presente una recinzione in muratura di pietrame e sovrastante copertina in calcestruzzo sul fronte strada e in rete romboidale in acciaio verso le proprietà private.

All'area si accede per mezzo di ingresso localizzato sulla litoranea realizzato in muratura di pietrame con inseriti un cancello carrabile e cancello pedonale in ferro lavorato ormai vecchi e arrugginiti. Dall'ingresso è possibile percorrere un tratto di strada carrabile che porta al fabbricato principale (indicato in mappa come fabbricato A). Tale via di accesso, a causa dell'abbandono risulta in parte invasa dalla vegetazione circostante. Tutta l'area risulta variamente alberata con essenze arboree in parte fitte e boschive e in parte invase da arbusti. Le essenze arboree sono prevalentemente costituite da pino, eucaliptus, mimose e macchia mediterranea rappresentata da cisto, lentischio e corbezzolo. Purtroppo tutta l'area è in totale stato di abbandono.

In prossimità degli edifici l'area è stata sistemata con terrazzamenti sostenuti da muretti di sostegno e collegati da scale in pietra di cava.

Come detto dalla strada di ingresso si arriva ad uno slargo dove è localizzata la villa principale censita al Catasto Fabbricati al F.13 mapp. 727, cat A8, 18 vani. Essa è, costituita da un piano terra e da un piano seminterrato. Ha una forma simile ad una V con al centro il soggiorno (30.45 mq) e la sala (17.70 mq), dal quale si diramano due ali dove si trovano le varie camere.

L'ala sinistra era probabilmente destinata ai proprietari, infatti in essa troviamo la cucina (21.80 mq), ma anche una zona notte composta da tre camere da letto con annessi servizi. Più dettagliatamente, dal soggiorno e dalla cucina si accede ad un corridoio che porta ad un salottino (10.15 mq), il quale è direttamente collegato con una camera da letto (10.90 mq) con annessa zona armadi (8.10 mq) e bagno (5.70 mq). Attraverso il corridoio suddetto è possibile accedere ad un'altra camera da letto (14.60 mq) e ad un altro disimpegno collegato ad un'altra camera (12.50 mq) con annesso bagno (7.70 mq).

L'ala destra, probabilmente destinata agli ospiti, è composta da un corridoio che risulta diviso in due parti da una porta posta in posizione pressoché centrale. Attraverso il primo tratto si accede ad una camera da letto (15.55 mq), un bagno (5.35 mq) e un'altra camera (11.50 mq) con annessa cabina armadio (1.55 mq). L'altra parte del corridoio porta ad una terza camera (8.85 mq) alla

quale si accede attraverso un piccolo disimpegno (2.45 mq) con annesso bagno (4.85 mq). Attraverso una scala interna si accede al piano seminterrato dove sono presenti un lungo corridoio (17.20 mq), al quale si affacciano un bagno (4.70 mq) con antibagno (3.10 mq), un locale di sgombero (21.00 mq), una cantina (7.00 mq) e un vano adibito a cisterna. Nella villa sono ancora presenti tutti gli arredi nei vari ambienti. La struttura è realizzata in muratura portante in pietra locale, mentre la copertura è stata realizzata con struttura portante in travi e assito di legno e finitura in coppi, intonacato e tinteggiato. Esso risulta completamente abbandonato e necessita di diversi lavori di manutenzione.

Poco distante si trova un altro edificio più piccolo, probabilmente in passato adibito ad abitazione del custode (indicato in mappa come fabbricato B). Esso risulta censito al Catasto Fabbricati al F.13 mapp. 612, cat A7, 5 vani. Tale fabbricato ha una superficie complessiva di 65.73 mq ed è composto da un unico piano terra comprendente una zona giorno composta da un soggiorno (20.58 mq), una cucina (6.90 mq), un bagno (5.22 mq) e un disimpegno (3.20 mq) con quattro gradini che portano alla zona notte costituita da una camera da letto (15.90 mq) con annesso sgabuzzino (2.38 mq). Inoltre è presente una lavanderia (11.54 mq) non comunicante col resto degli ambienti. L'edificio è realizzato in muratura portante, intonacato e tinteggiato. All'interno sono presenti ancora gli arredi anche se risultano in uno stato di completo abbandono.

Attorno ad entrambi gli edifici l'area è stata sistemata con dei terrazzamenti e risultano entrambi circondati da alberi di pino.

In prossimità del confine ovest è presente un fabbricato fatiscente in passato utilizzato probabilmente come ricovero animali (indicato in mappa come fabbricato C). Esso ha una forma a L, con due ingressi e ha una superficie complessiva di 40 mq. La struttura è realizzata in blocchi in calcestruzzo con copertura in travi di legno e lastre ondulate in cemento amianto (eternit).

Tutta la struttura è in uno stato di avanzato degrado con alcune parti della copertura in fase di crollo per il deterioramento delle travi in legno che in alcune parti hanno ceduto. La struttura e l'area adiacente, inoltre, necessitano di una bonifica dall'amianto che, essendo presente nella copertura, con i vari crolli ha inquinato l'area circostante.

L'intera area è accessibile oltre che dall'ingresso principale anche da un'altro ingresso

posizionato nel confine sud-ovest dell'area, in aderenza con un'altra proprietà privata.

Sul lato destro dell'ingresso è presente una costruzione che per una piccola parte è di proprietà della società [redacted]. Di tale costruzione attualmente sono rimasti solamente i muri perimetrali.



Come già detto in precedenza, la proprietà si sviluppa anche a valle della strada litoranea, fino

al mare. Si tratta di un terreno che si estende per una superficie catastale complessiva di 3.771,00 mq con pendenze molto elevate verso il mare, boscoso con pini ed eucaliptus, recintato verso strada da un muretto a secco con sovrastante rete in acciaio e verso le altre proprietà con la sola rete. Tutta l'area, compresa la recinzione, si trova in un avanzato stato di degrado. L'accesso a tale area avviene attraverso un cancello pedonale dal quale parte un sentiero con gradini in parte in pietra e in parte in terra che attualmente risulta difficile da percorrere in quanto invaso dalla vegetazione. Tale sentiero porta fino ad una scala che permette l'accesso al mare di fianco ad un fabbricato faliscante (indicato in mappa come fabbricato D), che serviva da ricovero imbarcazioni e deposito materiali. Tale fabbricato è suddiviso in un ampio ambiente (60 mq) atto a custodire e mantenere imbarcazioni di piccola stazza, in un altro ambiente adibito a soggiorno (11.80 mq) con un piccolo servizio igienico (3.85 mq). Il tutto costruito in muratura con copertura in capriate di abete e lastre ondulate di cemento-amianto. L'edificio risulta molto decadente con parti della copertura crollate. Tra l'edificio e il mare è realizzato un piazzale in calcestruzzo e un pontile, anch'esso in malora, che si inoltra nel mare per circa venti metri per consentire l'attracco di piccole imbarcazioni. Tale edificio, attualmente, risulta in parte di proprietà della società [redacted] e in parte di proprietà del [redacted] come riportato nelle visure e nell'estratto di mappa allegati.

3. ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE ... E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO ...

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme alla descrizione attuale del bene.

4. PROCEDA, ..., AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO ...

Gli immobili risultano regolarmente registrati in Catasto. L'unico a non essere censito all'urbano è il fabbricato sul mare. Esso comunque è individuato al catasto terreni al F.6 mapp. 2197, 2198, 2199, 2200. Esso risulta in parte su territorio demaniale (F. 13 mapp. 2198, 2199) come dimostra la comunicazione di avvio procedimento ingiuntivo per l'occupazione abusiva di area demaniale marittima di 78.00 mq realizzata mediante porzione di fabbricato e un pontile in

calcestruzzo (f. 13 mapp. 2201), emanata dalla Autorità Marittima il 03/07/2010 con l'ingiunzione di sgombero. La linea di demarcazione tra proprietà privata e demaniale è evidenziata molto chiaramente nell'elaborato grafico in allegato (Allegato 10). Pertanto, vista tale richiesta di demolizione, e visto che il fabbricato è fatiscente e che non può essere demolito per una sola parte ma interamente, non occorre procedere alla sua iscrizione al Catasto Urbano.

5. INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE;

Il Comune di Carloforte è attualmente dotato di Piano di Fabbricazione approvato il 12/12/1975.

L'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente alla "zona F compromessa" ed oggetto dello Studio del Piano di Disciplina del Territorio di cui all'art. 7 della L. R. 09.03.76 n. 10.

Per ogni ulteriore indicazione su modalità di intervento, indici, distanze ecc. si rimanda agli strumenti urbanistici vigenti sopra richiamati con particolare riferimento alla zona F Compromessa e fatto salvo quanto previsto dal P.P.R. della R.A.S. definitivamente approvato con delibera della G.R. n. 36/7 del 05/09/2006 e pubblicato sui BURAS n. 30 del 08/09/2006.

6. INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ...

Tale verifica viene eseguita sui fabbricati oggetto del procedimento ricadenti nel lotto individuato al F. 13 mapp. 383, 384, 385, 2233, 386, 2235, 387, 2237, 390, 391, 393, 537, 610, 2239, 611, 612, 628, 831, 926, 2143, 2144 del Catasto terreni e al F. 13 mappali 612 e 727 del Catasto Fabbricati.

A seguito di accesso agli atti in Comune si è riscontrato quanto segue.

Tutte le costruzioni, esclusa quella in riva al mare, sono state realizzate in data antecedente il 1° settembre 1967 come dimostrato dagli atti catastali riferiti agli immobili datati 1964.

Tra il 1993 e il 2000 per i fabbricati A e B sono stati presentati e approvati diversi progetti per il cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad attività ricettiva con annesso ristorante (ultime Concessioni Edilizie la n. 2 e la n. 3 del 2000) che non hanno avuto alcun seguito fino alla decadenza della concessione (Prot. 6890 del 02/08/2001).

Per la costruzione in riva al mare è stata ottenuta una Autorizzazione della Capitaneria di Porto Cagliari, la n. 26 del 1969, per la costruzione di un fabbricato e di un pontile. In data 04/06/2007 l'Agenzia del Demanio ha accertato che una parte di questo fabbricato (78.00 mq) è stato realizzato su di un'area demaniale, in violazione dell'art. 54 del cod. nav. ed ha emanato l'ingiunzione di sgombero. Per sanare tale situazione si rende necessaria la demolizione della parte di costruzione realizzata su aree demaniali, di conseguenza non essendo possibile la demolizione parziale, dovrà essere demolito tutto il corpo di fabbrica con la possibilità di recuperare la volumetria ad una distanza di almeno 50 m dalla costa.

7. DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN PIÙ LOTTI; ...

E' opportuno che i beni oggetto di pignoramento vengano venduti in un solo lotto in quanto, viste le restrizioni dettate dal P di F e dal PPR, con una superficie ampia si potranno accorpate le volumetrie realizzabili ad una distanza tale da superare il vincolo di totale inedificabilità e si potranno studiare lottizzazioni o altri interventi di tipo conservativo che possano valorizzare i fabbricati esistenti e il lotto di terreno su cui essi insistono.

LOTTO UNICO:

- Lotto di terreno con affaccio sul mare estensione 24.977,00 mq con annesse costruzioni distinte al N.C.E.U. al F. 13 mapp. 727 cat. A8 classe 1 vani 18 rendita Euro 2.417,02; F. 13 mapp. 612 cat. A7 classe 1 vani 5 rendita Euro 271,14; un locale rurale e una costruzione in riva al mare.

8. SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI...

Gli immobili sono pignorati per una quota di 1/1 pari all'intero. La proprietaria è la società

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

9. ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ...

All'atto del sopralluogo si è appurato che gli immobili sono liberi e presunibilmente non

abitati da parecchi anni considerato lo stato di abbandono dei luoghi.

La richiesta di verifica dell'esistenza di contratti registrati inoltrata all'Agenzia delle Entrate di CA2 in data 28/08/2012 ha portato ad una risposta negativa (come da certificato allegato del 17/10/2012).

10. ... ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE ...

Non esiste nessun provvedimento di assegnazione.

11. INDICHI ... EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI ...

Sul bene pignorato non esiste alcun vincolo.

12. RILEVI L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI ...

Una parte del fabbricato sul mare censito al Catasto Terreni al F. 13 mappali 2198, 2199, e il pontile censito al Catasto Terreni al F. 13 mapp. 2201 risultano intestati Al Demanio dello Stato Rano Marina. Tale diritto è evidenziato nell'elaborato tecnico (All. 10), nel quale è evidenziata la linea di demarcazione tra la proprietà privata e quella demaniale. Inoltre tale diritto demaniale è stato esplicitato con la comunicazione di avvio del procedimento ingiuntivo per l'occupazione abusiva di area demaniale marittima di 78.00 mq realizzata mediante porzione di fabbricato e un pontile in calcestruzzo, emanata dalla Autorità Marittima il 03/07/2010 nella quale si avviava il procedimento di ingiunzione di sgombero delle aree abusive (All. 16).

13. DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE ...

- PROCEDURA PER LA STIMA

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, si è adottato il metodo di stima cosiddetto comparativo, comunemente definito "a valore di mercato", procedendo al reperimento di una serie di valori attendibili che, tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, zona di ubicazione, stato dell'immobile, ecc., esprima un valore medio di vendita il quale, applicato alle unità immobiliari in oggetto, fornisce il valore medio commerciale delle stesse.

- STIMA DEGLI IMMOBILI

1. *Stabilita la metodologia di stima si procede al reperimento dei valori unitari attraverso opportuni accertamenti, di seguito descritti.*

Per la determinazione di tale voce si è proceduto ad una attenta analisi del mercato locale che utilizza come parametro di riferimento l' €/mq di superficie commerciale per i fabbricati e l' €/mq di superficie per i terreni.

Il valore di tale parametro per i fabbricati (relativo alla zona Suburbana, lottizzazioni a marc di Carloforte) è stato verificato:

- attraverso i parametri indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dalla provincia di Cagliari pubblicato sul sito dell'Agenzia del Territorio come riportato nella tabella sotto riportata:

Tab. 2		
	min	max
Carloforte	1900	2800

- attraverso una indagine svolta presso e le imprese costruttrici operanti in zona. Gli operatori del settore hanno fornito i valori riassunti nella seguente tabella:

Tab.	nuovo		ristrutturato		da ristrutturare	
	min	max	min	max	min	max
Carloforte	2200	3250	---	---	---	---

Dai riscontri effettuati si può affermare che la corretta quotazione del valore di una unità immobiliare dipende, oltre che dalla posizione, dalla dimensione e dal livello di finiture.

Sulla base di quanto appena esposto (tenendo presenti gli indici di mercato direttamente accertati relativamente ad immobili analoghi per tipologia e zona di ubicazione) e quanto in precedenza descritto in merito allo stato di degrado delle strutture, si reputa equo attribuire il valore unitario di 2.100,00 €/mq per il fabbricato B e 2.500,00 €/mq per il fabbricato A.

Per i terreni, invece si è ritenuto di poter assegnare un valore a pari a 55,00 €/mq, il quale tiene conto delle volumetrie recuperabili previa la demolizione dei fabbricati fatiscenti, delle volumetrie residue e della vegetazione boschiva presente.

2. Una volta reperiti i valori unitari si procede al calcolo del valore dell'immobile.

Nel prospetto che segue si riassume il calcolo della sup. commerciale degli immobili e la determinazione della sua quotazione di mercato con ogni pertinenza. Con errore trascurabile si utilizzano le superfici del progetto approvato e/o quelle rilevate per le eventuali parti ampliate per la determinazione della superficie commerciale, mentre per gli altri fabbricati non si è voluto dare un valore a mq ma se ne terrà conto nel valore dell'area.

fabbricato A	sup. lorda (mq) da rilievo	coeff. correttivo	sup. commerciale (mq)
AMBIENTI AL PIANO SEMINTERRATO			
SGOMBERO	21,00	0,8	16,80
BAGNO	4,70	0,8	3,76
ANTIBAGNO	3,10	0,8	2,48
ANDITO	17,20	0,5	8,60
CANTINA	7,00	0,8	5,60
INCIDENZA QUOTA MURI (+15% ambienti)	7,95	0,8	6,36
AMBIENTI AL PIANO TERRA			
INGRESSO	8,00	1	8,00
SOGGIORNO	30,45	1	30,45
SALA	17,70	1	17,70
DIAMOPEGNO	17,90	1	17,90
CUCINA	21,80	1	21,80
SALOTTO	10,15	1	10,15
CAMERA	10,90	1	10,90
ZONA ARMADI	8,10	1	8,10
BAGNO	5,70	1	5,70
CAMERA	12,50	1	12,50
BAGNO	7,70	1	7,70
DIAMOPEGNO	8,00	1	8,00
CAMERA	13,60	1	13,60
DIAMOPEGNO	7,45	1	7,45
CAMERA	15,55	1	15,55
BAGNO	5,35	1	5,35
CAMERA	11,50	1	11,50
CABINA ARMADIO	1,55	1	1,55
CORRIDOIO	2,40	1	2,40
DIAMOPEGNO	2,45	1	2,45
CAMERA	8,85	1	8,85
BAGNO	4,85	1	4,85
INCIDENZA QUOTA MURI (+15% ambienti)	34,87	1	34,87
TOT SUP COMMERCIALE			310,92
N.B. la superficie del fabbricato adibito civile abitazione viene calcolata al lordo dei muri perimetrali quantificati in base all'incidenza percentuale standard di edifici realizzati in muratura portante			

fabbricato B	sup. lorda (mq) da rilievo	coeff. correttivo	sup. commerciale (mq)
ACCESSORI			
LA VANDERIA	11,54	0,3	3,46
AMBIENTI AL PIANO TERRA			
SOGGIORNO	20,58	1	20,58
CUCINA	6,90	1	6,90
BAGNO	5,22	1	5,22
DIMOPEGNO	3,19	1	3,19
CAMERA	15,92	1	15,92
RIPOSTIGLIO	2,38	1	2,38
INCIDENZA QUOTA MURI (+15% ambiente)	8,13	1	8,13
TOT SUP COMMERCIALE			65,78

N.B. la superficie del fabbricato adibito civile abitazione viene calcolata al lordo dei muri perimetrali

STIMA IMMOBILI

	Tab. 4 SUP COMMERCIALE	determinazione del valore complessivo degli	
		val. unit. (€/mq)	VCI (€)
FABBRICATO A	310,92	2.500,00	777.293,75
FABBRICATO B	65,78	2.100,00	138.139,05
TERRENO	24977	55,00	1.373.735,00
			2.289.167,80

Il valore complessivo degli immobili è pari a € 2.289.167,80 che può essere arrotondato con errore trascurabile a € 2.289.000,00 (diconsi Euro

DUEMILIONIDUECENTOOTTANTANOVEMILA/00).

CONCLUSIONI

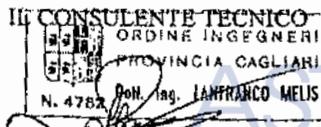
Il Consulente Tecnico ritiene che nella presente relazione, composta da n° 16 pagine oltre gli allegati, sia riferito il risultato delle operazioni affidategli e di non avere null'altro da aggiungere o modificare.

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione tecnica allegando disegni, foto, documenti richiesti e specifica degli onorari e delle spese sostenute

La stessa è firmata in ogni pagina.

Letto, confermato e sottoscritto.

Villasor, 19/10/2012



Dott. Ing. Lanfranco Melis
Email: lanfrancmelis@gmail.com

Via Maita, 40 - 09034 - Villasor (CA)
Cell.: 3286535583

ALLEGATI:

- 1_Documentazione fotografica;
- 2_Mandato del CTU;
- 3_Certificato notarile;
- 4_Nota di trascrizione del pignoramento;
- 5_Verbale di sopralluogo;
- 6_Certificazione in merito all'inesistenza di contratti registrati;
- 7_Estratto quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- 8_Visure storiche UTE;
- 9_Estratti di mappa UTE;
- 10_Estratti di mappa con individuazione delle proprietà;
- 11_Visure fabbricato D e pontile;
- 12_Planimetrie catastali UTE;
- 13_Stralero del PdiF vigente;
- 14_Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 15_Piante situazione attuale (da rilievo);
- 16_Notifica occupazione abusiva area demaniale.