

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pilo Gianmarco, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	7
Provenienze Ventennali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone	12
Descrizione	13
Confini	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone	15
Consistenza	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone	17
Stato conservativo	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	19
Parti Comuni.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone	20



Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	20
Dati Catastali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	24
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	25
Normativa urbanistica.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	25
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	27
Regolarità edilizia.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	28
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	35
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	39
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	43
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	44
Composizione lotto.....	44
Titolarità.....	44
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	45
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	45
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	45
Stato di occupazione.....	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	45
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	46
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	46
Vincoli od oneri condominiali.....	47
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone.....	47



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone	47
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone	47
Servitù, censo, livello, usi civici	48
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone	48
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone	48
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone	49
Stima / Formazione lotti	49
Riepilogo bando d'asta	57
Lotto Unico	57
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 181/2024 del R.G.E.	62
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.163,94	62



Firmato Da: GIANMARCO PILO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3598be11bb87dee54479833a622473



In data 18/06/2025, il sottoscritto Ing. Pilo Gianmarco, con studio in Via Arrigo Solmi, 1/B - 09100 - Cagliari (CA), email gianmarco.pilo@tin.it;gianmarco.pilo@gmail.com, PEC gianmarco.pilo@ingpec.eu, Tel. 393 5669512, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

In ossequio al punto a) del presente quesito lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere a depositare, entro il termine previsto dall'articolo 497, l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”

Mentre, l'articolo 497 richiamato dal suddetto comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile, individua quanto segue:

“Il pignoramento perde efficacia quando dal suo compimento sono trascorsi ((quarantacinque)) giorni senza che sia stata richiesta l'assegnazione o la vendita.”

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo del creditore procedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo è contenuto il Certificato Notarile rilasciato in data 06/08/2024 dal Dott. **** Omissis ****. L'intero contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato G - Certificazione Notarile, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

In tale documento viene ricostruita la storia ipotecaria degli immobili oggetto di pignoramento.

Gli immobili corrispondono con un ufficio abusivamente utilizzato come abitazione, e due pertinenze esclusive, ovvero una cantina e un posto auto. Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Carloforte al Foglio 25 Particella 458 Subalterni 34, 8 e 18, i quali coincidono con quelli indicati nell'Atto di pignoramento. Si precisa che il maggiore fabbricato che ospita gli immobili in oggetto è edificato nel lotto di terreno sito in Carloforte (SU), tra la via Pasquale Leone e la via La Vallèe. Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458.



Al fine di fornire una compiuta risposta alla lettera a) del presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea il fatto che ha analizzato la documentazione presente nel fascicolo telematico, non riscontrando la necessità di segnalare al G.E. ed al creditore precedente eventuali carenze nella documentazione presentata. Nella documentazione in atti lo scrivente non ha riscontrato l'atto di provenienza. Questo è stato reperito nelle ispezioni svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata in data 06/08/2024 dal Dott. **** Omissis ****

Il Signor **** Omissis ****, entrò in completo possesso degli immobili oggetto del presente procedimento, mediante atto di acquisto stipulato dal Notaio Mistretta Mario in data 28/02/2000 con repertorio n° 69335, trascritto a Cagliari il 27/03/2000 con Reg. Part. n° 5525 e Reg. Gen. n° 8667.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

In ossequio al punto a) del presente quesito lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere a depositare, entro il termine previsto dall'articolo 497, l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”

Mentre, l'articolo 497 richiamato dal suddetto comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile, individua quanto segue:

“Il pignoramento perde efficacia quando dal suo compimento sono trascorsi ((quarantacinque)) giorni senza che sia stata richiesta l'assegnazione o la vendita.”

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo del creditore procedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo è contenuto il Certificato Notarile rilasciato in data 06/08/2024 dal Dott. **** Omissis **** L'intero contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato G - Certificazione Notarile, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

In tale documento viene ricostruita la storia ipotecaria degli immobili oggetto di pignoramento.

Gli immobili corrispondono con un ufficio abusivamente utilizzato come abitazione, e due pertinenze esclusive, ovvero una cantina e un posto auto. Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Carloforte al Foglio 25 Particella 458 Subalterni 34, 8 e 18, i quali coincidono con quelli indicati nell'Atto di pignoramento. Si precisa che il maggiore fabbricato che ospita gli immobili in oggetto è edificato nel lotto di terreno sito in Carloforte (SU), tra la via Pasquale Leone e la via La Vallè. Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458.

Al fine di fornire una compiuta risposta alla lettera a) del presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea il fatto che ha analizzato la documentazione presente nel fascicolo telematico, non riscontrando la necessità di segnalare al G.E. ed al creditore precedente eventuali carenze nella documentazione presentata. Nella documentazione in atti lo scrivente non ha riscontrato l'atto di provenienza. Questo è stato reperito nelle ispezioni svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata in data 06/08/2024 dal Dott. **** Omissis ****

Il Signor **** Omissis ****, entrò in completo possesso degli immobili oggetto del presente procedimento, mediante atto di acquisto stipulato dal Notaio **** Omissis ****, trascritto a Cagliari il 27/03/2000 con Reg. Part. n° 5525 e Reg. Gen. n° 8667.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

In ossequio al punto a) del presente quesito lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere a depositare, entro il termine previsto dall'articolo 497, l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”

Mentre, l'articolo 497 richiamato dal suddetto comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile, individua quanto segue:

“Il pignoramento perde efficacia quando dal suo compimento sono trascorsi ((quarantacinque)) giorni senza che sia stata richiesta l'assegnazione o la vendita.”

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo del creditore procedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo è contenuto il Certificato Notarile rilasciato in data 06/08/2024 dal Dott. **** Omissis ****. L'intero contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato G - Certificazione Notarile, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

In tale documento viene ricostruita la storia ipotecaria degli immobili oggetto di pignoramento.

Gli immobili corrispondono con un ufficio abusivamente utilizzato come abitazione, e due pertinenze esclusive, ovvero una cantina e un posto auto. Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Carloforte al Foglio 25 Particella 458 Subalterni 34, 8 e 18, i quali coincidono con quelli indicati nell'Atto di pignoramento. Si precisa che il maggiore fabbricato che ospita gli immobili in oggetto è edificato nel lotto di terreno sito in Carloforte (SU), tra la via Pasquale Leone e la via La Vallèe. Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458.

Al fine di fornire una compiuta risposta alla lettera a) del presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea il fatto che ha analizzato la documentazione presente nel fascicolo telematico, non riscontrando la necessità di segnalare al G.E. ed al creditore procedente eventuali carenze nella documentazione presentata. Nella documentazione in atti lo scrivente non ha riscontrato l'atto di provenienza. Questo è stato reperito nelle ispezioni svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata in data 06/08/2024 dal Dott. **** Omissis ****

Il Signor **** Omissis ****, entrò in completo possesso degli immobili oggetto del presente procedimento, mediante atto di acquisto stipulato dal Notaio Mistretta Mario in data 28/02/2000 con repertorio n° 69335, trascritto a Cagliari il 27/03/2000 con Reg. Part. n° 5525 e Reg. Gen. n° 8667.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/2000	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Mistretta Mario	28/02/2000	69335	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	27/03/2000	8667	5525
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza degli immobili oggetto della presente trattazione non è stato reperito nella documentazione in atti, bensì è stato possibile individuare tale atto mediante le ispezioni ipotecarie svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata dal Dott. **** Omissis ****

La nota di trascrizione reperita soddisfa la continuità ventennale della proprietà in quanto l'acquisto degli immobili in oggetto è stato effettuato dall'attuale esecutato in data 28/02/2000, come riporta la nota elencata sinteticamente di seguito:

1. Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 8 del 27/03/2000,

Registro Particolare n° 5525, Registro Generale n° 8667;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Mistretta Mario in Brescia del 28/02/2000, repertorio n° 69335.

Mediante la nota di trascrizione sopra riportata, si ritiene soddisfatta la provenienza ultraventennale dell'immobile. Inoltre, si precisa che l'immobile 01 in oggetto è identificato, nella nota di trascrizione sopra elencata, con l'identificativo catastale precedente a quello attuale, ovvero Foglio 25, Particella 458 e Subalterno 28, mentre gli immobili 02 e 03 sono censiti tuttora con i medesimi identificativi catastali riportati nella nota di trascrizione esaminata.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione della Relazione notarile, interamente riportata all'interno dell'Allegato G - Certificazione notarile, oltre che alla consultazione dell'Allegato F -

Ispezioni ipotecarie in cui sono contenute tutte le note di trascrizione ed iscrizione esaminate nel presente studio.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/2000	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Mistretta Mario	28/02/2000	69335	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	27/03/2000	8667	5525
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza degli immobili oggetto della presente trattazione non è stato reperito nella documentazione in atti, bensì è stato possibile individuare tale atto mediante le ispezioni ipotecarie svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata dal Dott. **** Omissis ****

La nota di trascrizione reperita soddisfa la continuità ventennale della proprietà in quanto l'acquisto degli immobili in oggetto è stato effettuato dall'attuale esecutato in data 28/02/2000, come riporta la nota elencata sinteticamente di seguito:

1. Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 8 del 27/03/2000,

Registro Particolare n° 5525, Registro Generale n° 8667;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Mistretta Mario in Brescia del 28/02/2000, repertorio n° 69335.

Mediante la nota di trascrizione sopra riportata, si ritiene soddisfatta la provenienza ultraventennale dell'immobile. Inoltre, si precisa che l'immobile 01 in oggetto è identificato, nella nota di trascrizione sopra elencata, con l'identificativo catastale precedente a quello attuale, ovvero Foglio 25, Particella 458 e Subalterno



28, mentre gli immobili 02 e 03 sono censiti tuttora con i medesimi identificativi catastali riportati nella nota di trascrizione esaminata.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione della Relazione notarile, interamente riportata all'interno dell'Allegato G - Certificazione notarile, oltre che alla consultazione dell'Allegato F - Ispezioni ipotecarie in cui sono contenute tutte le note di trascrizione ed iscrizione esaminate nel presente studio.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/2000	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Mistretta Mario	28/02/2000	69335	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	27/03/2000	8667	5525
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza degli immobili oggetto della presente trattazione non è stato reperito nella documentazione in atti, bensì è stato possibile individuare tale atto mediante le ispezioni ipotecarie svolte da parte dello scrivente tramite visita telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata dal Dott. **** Omissis ****

La nota di trascrizione reperita soddisfa la continuità ventennale della proprietà in quanto l'acquisto degli immobili in oggetto è stato effettuato dall'attuale esecutato in data 28/02/2000, come riporta la nota elencata sinteticamente di seguito:

1. Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 8 del 27/03/2000,

Registro Particolare n° 5525, Registro Generale n° 8667;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. Mistretta Mario in Brescia del 28/02/2000, repertorio n° 69335.

Mediante la nota di trascrizione sopra riportata, si ritiene soddisfatta la provenienza ultraventennale dell'immobile. Inoltre, si precisa che l'immobile 01 in oggetto è identificato, nella nota di trascrizione sopra elencata, con l'identificativo catastale precedente a quello attuale, ovvero Foglio 25, Particella 458 e Subalterno 28, mentre gli immobili 02 e 03 sono censiti tuttora con i medesimi identificativi catastali riportati nella nota di trascrizione esaminata.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione della Relazione notarile, interamente riportata all'interno dell'Allegato G - Certificazione notarile, oltre che alla consultazione dell'Allegato F - Ispezioni ipotecarie in cui sono contenute tutte le note di trascrizione ed iscrizione esaminate nel presente studio.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 10/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Cagliari il 16/12/2006
Reg. gen. 51721 - Reg. part. 9118
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Cagliari il 21/09/2022
Reg. gen. 30210 - Reg. part. 4500
Importo: € 39.909,57
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Cagliari il 07/02/2025
Reg. gen. 3564 - Reg. part. 496
Importo: € 58.433,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 31/07/2024
Reg. gen. 25329 - Reg. part. 19768
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 10/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Cagliari il 16/12/2006
Reg. gen. 51721 - Reg. part. 9118
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Cagliari il 21/09/2022
Reg. gen. 30210 - Reg. part. 4500
Importo: € 39.909,57
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Cagliari il 07/02/2025
Reg. gen. 3564 - Reg. part. 496
Importo: € 58.433,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 31/07/2024
Reg. gen. 25329 - Reg. part. 19768
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 10/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Cagliari il 16/12/2006
Reg. gen. 51721 - Reg. part. 9118

Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Cagliari il 21/09/2022
Reg. gen. 30210 - Reg. part. 4500
Importo: € 39.909,57
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Cagliari il 07/02/2025
Reg. gen. 3564 - Reg. part. 496
Importo: € 58.433,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 31/07/2024
Reg. gen. 25329 - Reg. part. 19768
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

DESCRIZIONE**CONFINI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE**

Gli immobili oggetto di stima, di proprietà **** Omissis ****, risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Carloforte al Foglio 25, Particella 458, Subalterni 34, 8 e 18.

L'immobile 01, ovvero il Subalterno 34, possiede una categoria catastale A/2 – Abitazione di tipo civile, la quale coincide con la reale destinazione d'uso dell'immobile. Tale destinazione d'uso risulta abusiva, in quanto a livello progettuale l'immobile 01 è un'unità immobiliare ad uso ufficio.

L'immobile 02, ovvero il Subalterno 8, possiede una categoria catastale C/2 – Magazzini e locali di deposito, la quale coincide con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

L'immobile 03, ovvero il Subalterno 18, possiede una categoria catastale C/6 – Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse, la quale coincide con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Il lotto di terreno sul quale è edificato il maggiore fabbricato che ospita gli immobili oggetto di perizia, risulta censito al N.C.T. del Comune di Carloforte al mappale censito al Foglio 25, Particella 458.



Analizzando la mappa catastale del N.C.T., tale lotto confina sul lato Nord/Ovest con le particelle 870 e 2223 e sul lato Sud/Est con la particella 1384, Mentre, il lato esposto a Nord/Est confina con la via La Vallée, e il lato Sud/Ovest è adiacente alla via Pasquale Leone.

Per ogni qualsivoglia approfondimento circa quanto sopra esposto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione Catastale.

L'immobile 01 oggetto di pignoramento, si sviluppa interamente al primo piano del più ampio fabbricato edificato nel lotto di terreno sito in Carloforte (SU), tra la via Pasquale Leone e la via La Vallée. Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458.

L'unità immobiliare confina a Nord/Est parzialmente con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 29 e parzialmente con il vano scala condominiale identificato con il subalterno 1. Il lato esposto a Sud/Est, invece, confina con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 27. Mentre, i lati esposti a Sud/Ovest e a Nord/Ovest, coincidono con il prospetto esterno del maggiore fabbricato.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Gli immobili oggetto di stima, di proprietà **** Omissis **** risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Carloforte al Foglio 25, Particella 458, Subalterni 34, 8 e 18.

L'immobile 01, ovvero il Subalterno 34, possiede una categoria catastale A/2 - Abitazione di tipo civile, la quale coincide con la reale destinazione d'uso dell'immobile. Tale destinazione d'uso risulta abusiva, in quanto a livello progettuale l'immobile 01 è un'unità immobiliare ad uso ufficio.

L'immobile 02, ovvero il Subalterno 8, possiede una categoria catastale C/2 - Magazzini e locali di deposito, la quale coincide con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

L'immobile 03, ovvero il Subalterno 18, possiede una categoria catastale C/6 - Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse, la quale coincide con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Il lotto di terreno sul quale è edificato il maggiore fabbricato che ospita gli immobili oggetto di perizia, risulta censito al N.C.T. del Comune di Carloforte al mappale censito al Foglio 25, Particella 458.

Analizzando la mappa catastale del N.C.T., tale lotto confina sul lato Nord/Ovest con le particelle 870 e 2223 e sul lato Sud/Est con la particella 1384, Mentre, il lato esposto a Nord/Est confina con la via La Vallée, e il lato Sud/Ovest è adiacente alla via Pasquale Leone.

Per ogni qualsivoglia approfondimento circa quanto sopra esposto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione Catastale.

LL'immobile 02 oggetto di pignoramento, si sviluppa interamente al piano pilotis seminterrato del più ampio fabbricato edificato nel lotto di terreno sito in Carloforte (SU), tra la via Pasquale Leone e la via La Vallée. Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458.

L'unità immobiliare confina a Nord/Est con la cantina identificata con il subalterno 9 e a Sud/Est con la cantina censita con il subalterno 7. Mentre, il lato esposto a Sud/Ovest coincide con il prospetto esterno del maggiore fabbricato, parzialmente controterra. Infine, il lato esposto a Nord/Ovest confina con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 3. Si precisa che nell'elenco subalterni del 2015 tale identificativo risulta soppresso e presumibilmente è stato sostituito dal subalterno 33.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Gli immobili oggetto di stima, di proprietà **** Omissis ****, risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Carloforte al Foglio 25, Particella 458, Subalterni 34, 8 e 18.

L'immobile 01, ovvero il Subalterno 34, possiede una categoria catastale A/2 – Abitazione di tipo civile, la quale coincide con la reale destinazione d'uso dell'immobile. Tale destinazione d'uso risulta abusiva, in quanto a livello progettuale l'immobile 01 è un'unità immobiliare ad uso ufficio.

L'immobile 02, ovvero il Subalterno 8, possiede una categoria catastale C/2 – Magazzini e locali di deposito, la quale coincide con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

L'immobile 03, ovvero il Subalterno 18, possiede una categoria catastale C/6 – Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse, la quale coincide con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Il lotto di terreno sul quale è edificato il maggiore fabbricato che ospita gli immobili oggetto di perizia, risulta censito al N.C.T. del Comune di Carloforte al mappale censito al Foglio 25, Particella 458.

Analizzando la mappa catastale del N.C.T., tale lotto confina sul lato Nord/Ovest con le particelle 870 e 2223 e sul lato Sud/Est con la particella 1384, Mentre, il lato esposto a Nord/Est confina con la via La Vallée, e il lato Sud/Ovest è adiacente alla via Pasquale Leone.

Per ogni qualsivoglia approfondimento circa quanto sopra esposto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione Catastale.

L'immobile 03 oggetto di pignoramento, si sviluppa interamente al piano pilotis seminterrato del più ampio fabbricato edificato nel lotto di terreno sito in Carloforte (SU), tra la via Pasquale Leone e la via La Vallée. Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458.

L'unità immobiliare confina a Nord/Est e a Nord/Ovest con lo stazio di manovra condominiale identificato con il subalterno 5 e a Sud/Est con il posto auto censito con il subalterno 17. Mentre, il lato esposto a Sud/Ovest coincide con il prospetto esterno del maggiore fabbricato, parzialmente controterra.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,17 mq	101,50 mq	1	101,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				101,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,50 mq		

La consistenza commerciale degli immobili oggetto di pignoramento è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso gli immobili in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali delle unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996.

È doveroso sottolineare ulteriormente il fatto che, nonostante nell'ultimo stadio progettuale assentito l'immobile 01 corrisponde con uno studio professionale, catastalmente e nella realtà dei fatti, invece, è adibito abusivamente ad appartamento. Lo scrivente sottolinea una volta di più che la stima dell'immobile verrà effettuata considerandolo come studio professionale. Mentre gli immobili 02 e 03 verranno considerati come pertinenze dell'immobile 01, sia in fase di calcolo della superficie commerciale, che in fase di stima. Nonostante verrà determinato un valore di mercato per ogni singolo immobile, lo scrivente precisa ulteriormente il fatto che gli immobili in oggetto andranno a formare un unico lotto di vendita.

Pertanto, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo T delle Unità immobiliari ordinarie, categoria T/7 Uffici, studi e laboratori professionali. Per la valutazione delle superfici catastali, si fa riferimento all'allegato C del D.P.R. 138/98.

Per valutare la superficie commerciale degli immobili oggetto di stima vengono in primo luogo analizzati gli ambienti interni, destinati ad ospitare l'unità immobiliare principale, ovvero l'immobile 01. Si precisa che nonostante nella realtà e catastalmente è destinato ad abitazione, l'immobile 01, verrà considerato come ufficio, sia per la determinazione della superficie commerciale, che per la stima nel seguito riportata. Gli immobili 02 e 03, invece, verranno valutati come pertinenze dell'immobile 01 principale, in considerazione della loro natura e del relativo mercato immobiliare della zona.

La consistenza dell'immobile 01 sarà computata al 100 per cento della superficie reale dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto. Per quanto riguarda i due balconi e la veranda, invece, la loro consistenza sarà computata al 10 per cento della superficie reale. Il piano sottotetto non verrà computato nel il calcolo della superficie commerciale, in quanto risulta abusivo e non suscettibile di sanatoria. Per ogni doveroso approfondimento in merito si rimanda alla consultazione del capitolo 3.3.1 relativo all'analisi degli abusi riscontrati nell'immobile.

La consistenza dell'immobile 02 sarà computata al 25 per cento della superficie reale, mentre la consistenza dell'immobile 03 sarà computata al 20 per cento della superficie reale.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza degli immobili, viene riportato nelle Tavole 2.3, 3.1 e 4.1 ricomprese nel più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	8,26 mq	11,66 mq	0,25	2,92 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,92 mq		

La consistenza commerciale degli immobili oggetto di pignoramento è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso gli immobili in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali delle unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996.

È doveroso sottolineare ulteriormente il fatto che, nonostante nell'ultimo stadio progettuale assentito l'immobile 01 corrisponde con uno studio professionale, catastalmente e nella realtà dei fatti, invece, è adibito abusivamente ad appartamento. Lo scrivente sottolinea una volta di più che la stima dell'immobile verrà effettuata considerandolo come studio professionale. Mentre gli immobili 02 e 03 verranno considerati come pertinenze dell'immobile 01, sia in fase di calcolo della superficie commerciale, che in fase di stima. Nonostante verrà determinato un valore di mercato per ogni singolo immobile, lo scrivente precisa ulteriormente il fatto che gli immobili in oggetto andranno a formare un unico lotto di vendita.

Pertanto, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo T delle Unità immobiliari ordinarie, categoria T/7 Uffici, studi e laboratori professionali. Per la valutazione delle superfici catastali, si fa riferimento all'allegato C del D.P.R. 138/98.

Per valutare la superficie commerciale degli immobili oggetto di stima vengono in primo luogo analizzati gli ambienti interni, destinati ad ospitare l'unità immobiliare principale, ovvero l'immobile 01. Si precisa che nonostante nella realtà e catastalmente è destinato ad abitazione, l'immobile 01, verrà considerato come ufficio, sia per la determinazione della superficie commerciale, che per la stima nel seguito riportata. Gli immobili 02 e 03, invece, verranno valutati come pertinenze dell'immobile 01 principale, in considerazione della loro natura e del relativo mercato immobiliare della zona.

La consistenza dell'immobile 01 sarà computata al 100 per cento della superficie reale dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto. Per quanto riguarda i due balconi e la veranda, invece, la loro consistenza sarà computata al 10 per cento della superficie reale. Il piano sottotetto non verrà computato nel il calcolo della superficie commerciale, in quanto risulta abusivo e non suscettibile di sanatoria. Per ogni doveroso approfondimento in merito si rimanda alla consultazione del capitolo 3.3.1 relativo all'analisi degli abusi riscontrati nell'immobile.

La consistenza dell'immobile 02 sarà computata al 25 per cento della superficie reale, mentre la consistenza dell'immobile 03 sarà computata al 20 per cento della superficie reale.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza degli immobili, viene riportato nelle Tavole 2.3, 3.1 e 4.1 ricomprese nel più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	9,41 mq	9,50 mq	0,20	1,90 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,90 mq		

La consistenza commerciale degli immobili oggetto di pignoramento è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso gli immobili in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali delle unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996.

È doveroso sottolineare ulteriormente il fatto che, nonostante nell'ultimo stadio progettuale assentito l'immobile 01 corrisponde con uno studio professionale, catastalmente e nella realtà dei fatti, invece, è adibito abusivamente ad appartamento. Lo scrivente sottolinea una volta di più che la stima dell'immobile verrà effettuata considerandolo come studio professionale. Mentre gli immobili 02 e 03 verranno considerati come pertinenze dell'immobile 01, sia in fase di calcolo della superficie commerciale, che in fase di stima. Nonostante verrà determinato un valore di mercato per ogni singolo immobile, lo scrivente precisa ulteriormente il fatto che gli immobili in oggetto andranno a formare un unico lotto di vendita.

Pertanto, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo T delle Unità immobiliari ordinarie, categoria T/7 Uffici, studi e laboratori professionali. Per la valutazione delle superfici catastali, si fa riferimento all'allegato C del D.P.R. 138/98.

Per valutare la superficie commerciale degli immobili oggetto di stima vengono in primo luogo analizzati gli ambienti interni, destinati ad ospitare l'unità immobiliare principale, ovvero l'immobile 01. Si precisa che nonostante nella realtà e catastalmente è destinato ad abitazione, l'immobile 01, verrà considerato come ufficio, sia per la determinazione della superficie commerciale, che per la stima nel seguito riportata. Gli immobili 02 e 03, invece, verranno valutati come pertinenze dell'immobile 01 principale, in considerazione della loro natura e del relativo mercato immobiliare della zona.

La consistenza dell'immobile 01 sarà computata al 100 per cento della superficie reale dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto. Per quanto riguarda i due balconi e la veranda, invece, la loro consistenza sarà computata al 10 per cento della superficie reale. Il piano sottotetto non verrà computato nel il calcolo della superficie commerciale, in quanto risulta abusivo e non suscettibile di sanatoria. Per ogni doveroso approfondimento in merito si rimanda alla consultazione del capitolo 3.3.1 relativo all'analisi degli abusi riscontrati nell'immobile.

La consistenza dell'immobile 02 sarà computata al 25 per cento della superficie reale, mentre la consistenza dell'immobile 03 sarà computata al 20 per cento della superficie reale.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza degli immobili, viene riportato nelle Tavole 2.3, 3.1 e 4.1 ricomprese nel più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

STATO D'USO:

L'immobile 01 nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo sufficiente per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico, idrico-sanitario e di produzione dell'acqua calda (per uso sanitario), oltre all'impianto di climatizzazione, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata e sottoposta alla maggior parte degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere

programmato. Lo scrivente ha rilevato alcuni fenomeni di umidità diffusi in diversi ambienti e fenomeni di deterioramento delle superfici, principalmente nel disimpegno, nel bagno, nel vano sottotetto e nel balcone 02.

In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate gran parte delle manutenzioni di volta in volta richieste. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà del Signor **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dallo stesso soggetto.

Nella data del 09/09/2025 è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente e al custode dell'immobile, da parte del soggetto esecutato, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

STATO D'USO:

È stato rilevato in sede di sopralluogo un sensibile deterioramento delle superfici e degli intonaci localizzati specialmente nella porzione inferiore delle pareti verticali, dovuti verosimilmente a fenomeni di umidità di risalita e dalla mancanza di una puntuale manutenzione ordinaria.

In sede di sopralluogo è stato rilevato, inoltre, l'utilizzo reale dell'immobile 02 come locale di deposito di pertinenza dell'immobile 01, che risulta in linea con la sua destinazione d'uso catastale e progettuale.

Le immagini concernenti la descrizione e le condizioni attuali dell'immobile 02 sono visualizzabili nell'Allegato A - Documentazione fotografica alle foto comprese tra la n. 082 e la n. 090.

L'immobile 02 oggetto della presente perizia risulta di proprietà del **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dallo stesso soggetto.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

STATO D'USO:

In sede di sopralluogo sono state rilevate le condizioni dell'immobile 03 che risulta in condizioni sufficienti, in linea con l'utilizzo quotidiano di un posto auto coperto posto all'interno di un'area condominiale.

Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 091 e la n° 100 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

L'immobile 03 oggetto della presente perizia risulta di proprietà del Signor **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dallo stesso soggetto.

Si precisa, infine, che l'area condominiale ubicata al livello seminterrato del maggior edificio, sotto i piani pilotis, è accessibile non solo dalle rampe carrabili di accesso al parcheggio, ma anche dall'ingresso pedonale posto al civico 9 di via Pasquale Leone a Carloforte. Inoltre, in questa area condominiale, oltre ai parcheggi ed agli ingressi delle cantine, sono ubicati gli ingressi dei due vani scala che provvedono al collegamento verticale dei diversi livelli su cui si sviluppa il fabbricato che comprende i tre immobili in oggetto.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Per quanto concerne i millesimi condominiali e il relativo regolamento condominiale, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione e l'ampiezza del maggiore fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo agli immobili oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Cagliari, nominato custode degli immobili in oggetto.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Per quanto concerne i millesimi condominiali e il relativo regolamento condominiale, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione e l'ampiezza del maggiore fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo agli immobili oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Cagliari, nominato custode degli immobili in oggetto.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Per quanto concerne i millesimi condominiali e il relativo regolamento condominiale, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione e l'ampiezza del maggiore fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo agli immobili oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Cagliari, nominato custode degli immobili in oggetto.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	458	34		A2	4	6,5 vani	150	503,55	1-2		

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 2.1 e 2.2 ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato C - Documentazione catastale, per quanto riguarda il piano primo è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale, relativamente al piano primo.

Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo.

In particolare, vi è grossomodo corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale, ma si segnala che la parete perimetrale dell'unità immobiliare esposta a Nord/Est, parzialmente confinante con il vano scala e parzialmente con l'unità immobiliare adiacente, nella realtà risulta leggermente traslata verso l'interno dell'immobile in oggetto. Tale differenza determina una superficie dell'immobile 01 (piano primo), leggermente inferiore rispetto al progetto, ma trattandosi di una traslazione della parete di lieve entità, rientra presumibilmente nelle tolleranze ammesse.

Un'ulteriore difformità riscontrata al piano primo è la mancata rappresentazione del caminetto nella planimetria catastale.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/2 - Abitazioni di tipo civile, la quale coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti. A tal proposito, si ritiene doveroso precisare ulteriormente che, l'immobile in oggetto è catastalmente censito come abitazione, nonostante progettualmente sia destinato a studio professionale. Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea il fatto che le incongruenze rilevate e sopra descritte, tra lo stato reale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, per quanto concerne il piano primo, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di bonifica catastale.

Per quanto concerne il sottotetto, invece, la planimetria catastale di riferimento è decisamente difforme da quanto rilevato sui luoghi. È stata rilevata una sagoma differente, oltre ad una traslazione dei tramezzi che costituiscono il vano destinato a wc. Lo scrivente ritiene doveroso sottolineare sin d'ora il fatto che, tale piano sottotetto, a livello urbanistico è totalmente abusivo.

Tale tematica verrà meglio approfondita nell'analisi delle difformità progettuali nel seguito sviluppata. Questa precisazione è fondamentale perché lo scrivente non ritiene utile approfondire ulteriormente le difformità

catastali del sottotetto in quanto per tale piano, che presenta forti incongruenze, sarà prevista la completa demolizione, di modo garantire il ripristino dello stato progettualmente assentito (la difformità rilevabile non risulta, come meglio nel seguito approfondito, suscettibile di sanatoria). Pertanto, si precisa che il nuovo deposito catastale dovrà avvenire successivamente alla bonifica progettuale nel seguito analizzata di modo da includere le ulteriori modifiche generate dalle demolizioni previste per le opere non suscettibili di sanatoria urbanistica, in particolar modo per il piano sottotetto, ma eventualmente anche per il piano primo. Di conseguenza, anche la destinazione d'uso catastale dovrà allinearsi a quanto assentito a livello progettuale.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle variazioni da apportare all'immobile, precedentemente analizzate, compreso la variazione della destinazione d'uso catastale da abitazione a studio professionale, nonché le demolizioni e le bonifiche urbanistiche nel seguito meglio analizzate.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge e contributo previdenziale esclusi) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Lo scrivente ribadisce che i suddetti oneri tengono conto anche delle bonifiche relative agli immobili 02 e 03, nel seguito analizzati.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile 01 oggetto di perizia.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	458	8		C2	7	9 mq	12			

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nella Tavola 3.1 ricompresa all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato C - Documentazione catastale, è emerso come vi sia grossomodo rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale dell'immobile 02.

È stata riscontrata una minima differenza della sagoma generale, In particolare, è stata rilevata una difformità nella parete corrispondente con il prospetto Sud/Ovest. Nella planimetria catastale, tale parete è del tutto lineare, mentre nella realtà è stata rilevata una rientranza, grossomodo a metà della parete. Inoltre, nella planimetria catastale non è rappresentata la piccola finestra con apertura a vasistas, presente nello stato di fatto.

Un ulteriore incongruenza di sagoma è stata rilevata nella porzione di accesso all'immobile, la quale risulta leggermente più ampia a discapito dell'unità immobiliare adiacente, sul lato Sud/Ovest.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria C/2 - Magazzini e locali di deposito, la quale coincide con l'attuale destinazione d'uso reale dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea il fatto che le incongruenze rilevate e sopra descritte, tra lo stato reale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, per quanto concerne l'immobile 02, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di bonifica catastale.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle variazioni da apportare all'immobile, precedentemente analizzate.

Considerata la natura del bene e tenuto conto che la cantina in oggetto è intesa come una pertinenza dell'immobile 01, i quali, insieme all'immobile 03, andranno a formare un unico lotto di vendita, gli oneri per le bonifiche catastali risultano già ricompresi negli oneri determinati in precedenza per l'immobile principale 01.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato dell'immobile 01, il quale verrà nel seguito calcolato.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	458	18		C6	1	9 mq	9			

Corrispondenza catastale

Per quanto concerne l'immobile 03 ubicato nel piano pilotis seminterrato del maggiore fabbricato, lo scrivente sottolinea che considerata la natura del bene, è stato svolto un rilievo del bene sommario, strettamente a carattere qualitativo, relativo esclusivamente all'individuazione dell'immobile rispetto al contesto in cui è ubicato, di modo da valutare la congruità con quanto rappresentato graficamente nelle planimetrie catastali e progettuali. Tale analisi è volta ad individuare il bene e grossomodo la sua reale estensione. Dal confronto tra la planimetria elaborata da parte dello scrivente consultabile nella Tavola 4.1 ricompresa all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, e la planimetria catastale corredata dalla relativa mappa subalterni, consultabili nell'Allegato C - Documentazione catastale, è emerso come vi sia grossomodo rispondenza tra la configurazione geometrica, la consistenza dell'immobile reale e quella catastale, e risulta corretto il posizionamento dell'immobile rispetto al contesto.

Da una sommaria analisi dell'area in cui insiste l'immobile in oggetto, il numero di stalli reali coincide grossomodo con il numero di stalli indicati catastalmente, nonostante nella realtà non risultano delimitati dall'apposita segnaletica orizzontale.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, che coincide con la reale destinazione d'uso dell'immobile 03.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente e progettualmente, lo scrivente sottolinea che per il suddetto immobile deve essere depositata una nuova planimetria progettuale e catastale, acquisendo, così, la corretta conformazione reale del posto auto in oggetto. Considerata la natura del bene e tenuto conto che il posto auto in oggetto è inteso come una pertinenza dell'immobile 01, i quali, insieme all'immobile 02, andranno a formare un unico lotto di vendita, gli oneri per le bonifiche catastali e progettuali risultano già ricompresi negli oneri determinati in precedenza per l'immobile principale 01.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato dell'immobile 01, il quale verrà nel seguito calcolato.

Si precisa, inoltre, che gli oneri necessari alla corretta delimitazione del posto auto mediante l'opportuna segnaletica orizzontale saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 458, Sub. 28 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani
Dal 21/11/1998 al 28/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 458, Sub. 28 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani
Dal 28/02/2000 al 18/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 458, Sub. 28 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6 vani
Dal 18/12/2015 al 31/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 458, Sub. 34 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 150 Rendita € 503,55 Piano 1-2

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 21/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 458, Sub. 8 Categoria C2
Dal 21/11/1998 al 28/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 458, Sub. 8 Categoria C2
Dal 28/02/2000 al 31/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 458, Sub. 8 Categoria C2 Cl.7, Cons. 9 mq Superficie catastale 12

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 21/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 458, Sub. 18 Categoria C6
Dal 21/11/1998 al 28/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 458, Sub. 18 Categoria C6
Dal 28/02/2000 al 31/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 458, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9 mq Superficie catastale 9

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Gli immobili oggetto di stima risultano ricompresi all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Carloforte (SU), precisamente nel lotto di terreno ubicato tra la via Pasquale Leone e la via La Vallée.

Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale degli immobili risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte (SU). Inoltre, dalle informazioni reperite mediante il portale web ufficiale del suddetto Comune, è stato riadottato il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico, divenuto operativo, ma attualmente non ancora vigente.

Qualora nei mesi futuri non dovesse incorrere alcuna limitazione da parte degli Enti sovracomunali controllori alla validità del suddetto P.U.C. adottato, questo diventerebbe a tutti gli effetti vigente.

Allo stato attuale, dunque, ci si riferisce comunque al P. di F. vigente e non al P.U.C. adottato. Per tale ragione l'analisi seguente verrà effettuata in primo luogo sul Programma di Fabbricazione vigente, operando, comunque, l'analisi anche sulla normativa relativa al nuovo P.U.C. adottato.

All'interno del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte, gli immobili oggetto della presente relazione di perizia ricadono nella Zona Urbanistica Omogenea B (di completamento), precisamente nella sottozona B3 (zone di completamento per le lottizzazioni già approvate).

È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Mentre, nel P.U.C. adottato, l'immobile ricade nella medesima Zona Urbanistica Omogenea B (tessuti urbani consolidati), precisamente nella sottozona B1 (di completamento residenziale totalmente o parzialmente edificate).

È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

L'analisi urbanistica relativa agli immobili oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente, è consultabile all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano sopra citato e dai Piani Particolareggiati ad essi subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano di Assetto Idrogeologico ed i Piani di assetto ad essi subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico degli immobili.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Gli immobili oggetto di stima risultano ricompresi all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Carloforte (SU), precisamente nel lotto di terreno ubicato tra la via Pasquale Leone e la via La Vallée.

Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale degli immobili risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte (SU). Inoltre, dalle informazioni reperite mediante il portale web ufficiale del suddetto

Comune, è stato riadottato il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico, divenuto operativo, ma attualmente non ancora vigente.

Qualora nei mesi futuri non dovesse incorrere alcuna limitazione da parte degli Enti sovracomunali controllori alla validità del suddetto P.U.C. adottato, questo diventerebbe a tutti gli effetti vigente.

Allo stato attuale, dunque, ci si riferisce comunque al P. di F. vigente e non al P.U.C. adottato. Per tale ragione l'analisi seguente verrà effettuata in primo luogo sul Programma di Fabbricazione vigente, operando, comunque, l'analisi anche sulla normativa relativa al nuovo P.U.C. adottato.

All'interno del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte, gli immobili oggetto della presente relazione di perizia ricadono nella Zona Urbanistica Omogenea B (di completamento), precisamente nella sottozona B3 (zone di completamento per le lottizzazioni già approvate).

È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Mentre, nel P.U.C. adottato, l'immobile ricade nella medesima Zona Urbanistica Omogenea B (tessuti urbani consolidati), precisamente nella sottozona B1 (di completamento residenziale totalmente o parzialmente edificate).

È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

L'analisi urbanistica relativa agli immobili oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente, è consultabile all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano sopra citato e dai Piani Particolareggiati ad essi subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano di Assetto Idrogeologico ed i Piani di assetto ad essi subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico degli immobili.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Gli immobili oggetto di stima risultano ricompresi all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Carloforte (SU), precisamente nel lotto di terreno ubicato tra la via Pasquale Leone e la via La Vallée.

Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale degli immobili risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte (SU). Inoltre, dalle informazioni reperite mediante il portale web ufficiale del suddetto Comune, è stato riadottato il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico, divenuto operativo, ma attualmente non ancora vigente.

Qualora nei mesi futuri non dovesse incorrere alcuna limitazione da parte degli Enti sovracomunali controllori alla validità del suddetto P.U.C. adottato, questo diventerebbe a tutti gli effetti vigente.

Allo stato attuale, dunque, ci si riferisce comunque al P. di F. vigente e non al P.U.C. adottato. Per tale ragione l'analisi seguente verrà effettuata in primo luogo sul Programma di Fabbricazione vigente, operando, comunque, l'analisi anche sulla normativa relativa al nuovo P.U.C. adottato.

All'interno del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte, gli immobili oggetto della presente relazione di perizia ricadono nella Zona Urbanistica Omogenea B (di completamento), precisamente nella sottozona B3 (zone di completamento per le lottizzazioni già approvate).

È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Mentre, nel P.U.C. adottato, l'immobile ricade nella medesima Zona Urbanistica Omogenea B (tessuti urbani consolidati), precisamente nella sottozona B1 (di completamento residenziale totalmente o parzialmente edificate).

È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

L'analisi urbanistica relativa agli immobili oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente, è consultabile all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano sopra citato e dai Piani Particolareggiati ad essi subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano di Assetto Idrogeologico ed i Piani di assetto ad essi subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico degli immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Carloforte.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante gli immobili ed al fine di ricostruirne la storia di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. L'esito di tali accessi agli atti è contenuto all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Carloforte, nel quale sono riportati i titoli edilizi raccolti, forniti dall'U.T.C. di Carloforte.

Alla luce di quanto analizzato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, lo scrivente sottolinea il fatto che per il raffronto tra lo stato assentito degli immobili con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti negli immobili in oggetto, verranno presi in considerazione tutti e tre i titoli edilizi sopra esaminati. In particolare, l'ultimo titolo edilizio, ovvero la C.E. n° 16 del 10/03/1999, sarà il punto di riferimento per la destinazione d'uso assentita dell'immobile 01, ovvero studio professionale. Per

quanto concerne le planimetrie che identificano la consistenza degli immobili, si farà riferimento alla prima Concessione Edilizia, ovvero la n° n° 15/1987, in quanto nella variante viene riportata esclusivamente la planimetria del piano sottotetto. La suddetta variante, invece, identificata con la C.E. n° 174 del 04/09/1989, verrà presa in considerazione per verificare la liceità del piano sottotetto.

È doveroso sottolineare che le analisi documentali sopra riportate, relative all'accesso agli atti sono state eseguite tenendo in considerazione la documentazione fornita dall'U.T.C. di Carloforte.

I titoli edilizi sono interamente consultabili all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Carloforte, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

IMMOBILE 01 (SUBALTERNO 34)

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, invece, come sottolineato in precedenza, si precisa ulteriormente che in merito alla situazione progettuale assentita, si farà riferimento a tre differenti titoli edilizi. In particolare, l'ultimo titolo edilizio, ovvero la C.E. n° 16 del 10/03/1999, sarà il punto di riferimento per la destinazione d'uso assentita dell'immobile 01, ovvero studio professionale. Per quanto concerne le planimetrie che identificano la consistenza degli immobili, si farà riferimento alla prima Concessione Edilizia, ovvero la n° n° 15/1987, in quanto nella variante viene riportata esclusivamente la planimetria del piano sottotetto. La suddetta variante, invece, identificata con la C.E. n° 174 del 04/09/1989, verrà presa in considerazione per verificare la liceità del piano sottotetto.

I suddetti titoli edilizi sono consultabili all'interno dell'Allegato B - Documentazione del comune di Carloforte. Mentre, per la consultazione delle planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), si rimanda alle Tavole 2.1 e 2.2, ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Per una quanto più chiara trattazione, nel seguito lo scrivente andrà ad approfondire lo studio relativo agli abusi riscontrati nell'immobile 01, suddividendo l'analisi tra il piano primo e il piano sottotetto, in quanto hanno caratteristiche totalmente differenti. La prima analisi sarà relativa al piano primo, mentre in seguito verrà meglio approfondita la liceità del piano sottotetto. Gli oneri determinati per la bonifica degli abusi dei due piani, verranno detratti dal valore di stima dell'intero immobile 01.

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale è emerso come vi sia grossomodo rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale approvata, relativa al piano primo dell'immobile 01.

Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo. In particolare, vi è corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile 01 al piano primo, di consistenza generale, ma non vi è del tutto corrispondenza sulla compartimentazione interna degli ambienti.

La difformità più evidente è legata alla destinazione d'uso dell'immobile 01. Come sottolineato a più riprese in tutta la presente trattazione, l'immobile in oggetto, a livello progettuale è destinato a studio professionale, nonostante a livello catastale e soprattutto nella realtà dei fatti, ha una destinazione d'uso abitativa.

Pertanto, si sottolinea ulteriormente come l'immobile è attualmente adibito abusivamente ad abitazione, e anche il suo utilizzo è del tutto riconducibile a tale destinazione d'uso, nonostante l'ultimo titolo edilizio assentito ha come oggetto il cambio di destinazione d'uso da abitazione a studio professionale.

Alla luce di quanto sopra definito si precisa che la destinazione d'uso reale dell'immobile è difforme dallo stato assentito progettuale. Di conseguenza, gli ambienti interni dell'unità immobiliare, nello stato di fatto hanno una diversa destinazione d'uso rispetto a quanto assentito. Come anticipato nelle pagine precedenti, l'immobile in oggetto verrà stimato come studio professionale, in conformità al titolo edilizio assentito, ma considerata la forte propensione al cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto, da studio professionale ad abitazione, lo scrivente non esclude che un futuro e possibile aggiudicatario possa intraprendere l'iter per il cambio di destinazione d'uso.

Si tratterebbe di un cambio di destinazione d'uso senza opere, in quanto l'immobile è di fatto un appartamento. Gli oneri necessari per l'ipotetica variazione da studio professionale ad appartamento saranno interamente a carico del futuro e possibile aggiudicatario. Tale tematica sarà approfondita a margine dello studio relativo agli abusi rilevato nell'immobile 01.

Mentre, per quanto concerne le ulteriori incongruenze rilevate dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale, relativamente alla compartimentazione interna dell'immobile, è stata rilevata nell'attuale ambiente denominato Wc 01. Tale vano, a livello progettuale risultava più ampio, e includeva anche la porzione dell'attuale camera 02 nella quale è presente un armadio a muro. Inoltre, la superficie attuale della Camera 01 risulta inferiore a quanto rappresentato a livello progettuale, per via dell'ampiamiento del bagno e del Disimpegno, a discapito della suddetta camera 01.

La Cucina rilevata in sede di sopralluogo è posizionata frontalmente rispetto a quella prevista da progetto, e il vano attualmente occupato dalla Cucina, nelle rappresentazioni grafiche assentite, risulta avere una forma planimetrica leggermente differente.

L'ultima difformità circa la compartimentazione interna del piano primo dell'immobile 01, è stata rilevata nell'attuale Soggiorno. Tale vano, in progetto, era diviso in due ambienti (cuna e soggiorno), mentre nello stato di fatto è un unico e ampio ambiente, con al suo interno un camino a camera aperta, non presente in progetto.

Inoltre, il balcone 02 risulta avere una superficie leggermente ridotta nello stato reale rispetto a quanto rappresentato nella planimetria progettuale approvata.

In particolare, nello stato di fatto è ubicato nel solo prospetto Sud/Ovest, e termina in direzione dello spigolo Ovest del maggiore fabbricato, mentre nella planimetria assentita sporge oltre il suddetto spigolo, in direzione Nord/Ovest.

Si segnala, inoltre, che è necessario rimuovere la vetrata rilevata nella veranda in quanto non regolarmente assentita. Questa non consente l'aerazione e l'illuminazione diretta della cucina, rendendola inagibile.

Lo scrivente ritiene fondamentale sottolineare che le difformità sopra analizzate, derivano esclusivamente dal confronto tra lo stato reale e gli elaborati grafici del primo progetto approvato, ovvero la C.E. n° 15/87, in quanto nella variante (C.E. n° 174/89) viene riportata esclusivamente la planimetria del piano sottotetto, unico oggetto di tale titolo edilizio. Si precisa, quindi, che nella C.E. riferita al cambio di destinazione d'uso, non è presente alcuna planimetria dell'immobile con l'indicazione delle destinazioni d'uso.

Rispetto al titolo edilizio per il cambio di destinazione d'uso sopra citato, si sottolinea, che la difformità più evidente del piano primo è legata alla destinazione d'uso dell'immobile. Come sottolineato a più riprese in tutta

la presente trattazione, l'immobile in oggetto, a livello progettuale è destinato a studio professionale, nonostante a livello catastale e soprattutto nella realtà dei fatti, ha una destinazione d'uso abitativa.

Pertanto, si sottolinea ulteriormente come l'immobile è attualmente adibito abusivamente ad abitazione, e anche il suo utilizzo è del tutto riconducibile a tale destinazione d'uso, nonostante l'ultimo titolo edilizio assentito determina il cambio di destinazione d'uso da abitazione a studio professionale.

Alla luce di quanto sopra definito si precisa che la destinazione d'uso reale dell'immobile è difforme dallo stato assentito progettuale. Come anticipato nelle pagine precedenti, l'immobile in oggetto verrà stimato come studio professionale, in conformità al titolo edilizio assentito, e verrà valutata la possibilità di effettuare un cambio di destinazione d'uso. Pertanto, considerata la forte propensione al cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto, da studio professionale ad abitazione, nel seguito, lo scrivente andrà a valutare gli oneri necessari per tale cambio di destinazione d'uso senza opere, in quanto l'immobile è di fatto un appartamento.

Le difformità precedentemente analizzate, relative alla diversa distribuzione degli spazi interni del piano primo e alla diversa sagoma del balcone, sono da ritenersi abusi formali, pertanto, suscettibili di sanatoria.

Lo scrivente sottolinea inoltre il fatto che, nell'eventualità in cui ci fossero eventuali ulteriori differenze metriche tra lo stato reale dell'immobile e quello assentito, risulterebbero comunque di lieve entità.

Pertanto, tali differenze verrebbero ritenute comunque suscettibile di sanatoria, in quanto rientrerebbero nelle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente. In ogni caso, tale tematica dovrà necessariamente essere oggetto di apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Carloforte.

Le nuove disposizioni prevedono una tolleranza del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati, assimilabile al caso in esame.

All'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, a supporto di quanto sopra analizzato, lo scrivente ha riportato il comma 1, 1-bis e 1-ter dell'articolo 34-bis (Tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/2001, con le modifiche della Legge n° 105/2024, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate al piano primo dell'immobile 01 tra lo stato reale e lo stato progettuale assentito, classificate come formali sono dunque suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Carloforte.

Pertanto, le difformità formali rilevate al piano primo dell'immobile 01 oggetto di pignoramento risultano suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie. In particolare, lo scrivente ha riportato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, uno stralcio dell'articolo 36 - bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Carloforte, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 3.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile 01 in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Carloforte. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica dell'immobile 01, in riferimento alle difformità classificate come formali suscettibili di sanatoria.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Lo scrivente ribadisce che i suddetti oneri tengono conto anche delle bonifiche relative agli immobili 02 e 03, nel seguito analizzati.

Per quanto concerne il piano sottotetto, invece, lo scrivente sottolinea sin da subito il fatto che questo risulta totalmente difforme rispetto a quanto assentito a livello progettuale.

In particolare, come analizzato nel capitolo 3.2 "Storia amministrativa degli immobili", al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, la C.E. in variante n° 174 del 04/09/1989, riguarda esclusivamente la modifica del sottotetto.

Nella domanda della variante assentita, infatti, viene indicato che "L'autorizzazione per la variante riguardante la copertura come da progetto allegato. Si precisa che non si sono alterate le quote di imposta delle mantovane e le pendenze della copertura sono entro i valori consentiti".

In sede di approvazione del titolo edilizio, l'U.T.C. di Carloforte rilascia la seguente precisazione:

"Favorevole. Trattasi di modifica delle pendenze dal 25% al 30% della copertura e conseguente realizzazione di vani sottotetto non abitabili senza aumento della volumetria già concessa con Concessione n° 15/87".

Questa precisazione è di fondamentale importanza per quanto concerne l'analisi relativa agli abusi riscontrati nel sottotetto, nel seguito riportata.

In fase di richiesta della suddetta variante, veniva dichiarato che non è previsto l'aumento dell'altezza di imposta delle falde del sottotetto, rispetto a quanto già assentito, e l'U.T.C. di Carloforte ha espresso parere favorevole sottolineando che non vi è aumento di volumetria rispetto al precedente titolo edilizio.

Verificando il titolo edilizio originario, si evince che la copertura assentita del maggiore fabbricato, ha un'altezza di imposta della falda pari a zero, o comunque di pochi centimetri, quelli necessari alla realizzazione dell'opera, così come rappresentato nella sezione di riferimento. Inoltre, il sottotetto previsto nel progetto originario non rientra nel calcolo del volume, in quanto presumibilmente concepito sin dall'origine come sottotetto con sole funzioni climatiche. Nella realtà, invece, è stato rilevato che tale imposta ha un'altezza decisamente maggiore, superiore a 50 cm, e in alcuni punti pari a circa 90 cm. Si precisa che non è stato possibile rilevare l'altezza della spalletta in tutti i punti del sottotetto per via degli impedimenti generati da rilevanti ingombri presenti, come è possibile apprezzare dalle immagini riportate all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Tale incremento dell'altezza delle spallette di imposta delle falde, rappresenta inevitabilmente una difformità sostanziale non suscettibile di sanatoria, in quanto genera volumetria. Da un'analisi del primo progetto approvato, non vi è volumetria residua nel lotto urbanistico che ospita il maggiore fabbricato, in grado di garantire la sanabilità di tale difformità, e tale caratteristica è stata ben sottolineata all'atto dell'approvazione della variante, ovvero che la modifica del sottotetto non doveva prevedere alcun aumento di volumetria rispetto a quella già assentita.

L'incremento abusivo delle altezze del sottotetto rispetto al progetto approvato ha, inoltre, aumentato la superficie calpestabile del medesimo piano. Dalla sovrapposizione della planimetria del piano sottotetto allegata alla variante, con la planimetria redatta dallo scrivente a seguito del rilievo metrico condotto sui luoghi, è evidente come la superficie presente nello stato di fatto sia grossomodo oltre il doppio di quella rappresentata negli elaborati grafici assentiti.

Tale difformità è stata presumibilmente realizzata sin dalla prima edificazione del maggiore fabbricato, da parte del costruttore, e riguarda sicuramente tutte le unità immobiliari ubicate al piano primo del maggiore fabbricato, oltre a quella oggetto di pignoramento.

Pertanto, il piano sottotetto deve essere inteso esclusivamente come un vuoto sanitario avente sole funzioni climatiche, di conseguenza nessun'altra destinazione d'uso risulta ammessa.

A tale proposito si sottolinea che la planimetria del piano sottotetto allegata alla variante sopra citata, più che una vera e propria pianta del piano, è maggiormente assimilabile ad un particolare costruttivo della copertura.

Tale planimetria è priva di quote e le aree identificate nel sottotetto sono prive di qualsiasi indicazione relativa alla destinazione d'uso. Presumibilmente perché, pur non incrementando l'altezza di imposta delle spallette delle falde precedentemente segnalata, non è ammesso generare vani destinati a qualsiasi destinazione d'uso in un piano sottotetto con funzioni climatiche.

In particolare, lo scrivente ribadisce che i sottotetti con funzione climatica, non partecipando al computo della volumetria urbanistica non sono suscettibili di accatastamento in quanto, non possedendo destinazione d'uso, non producono rendita e non possiedono redditività.

Ogni destinazione d'uso, esclusa quella di sottotetto con funzione climatica e di locale tecnico deve essere accatastata (locali di sgombero e affini). Ogni bene accatastato partecipa al computo della volumetria urbanistica.

In considerazione dello stato reale dei luoghi ispezionato dovrebbe, dunque, provvedersi ad effettuare una sanatoria dei sottotetti convertendoli in locali di sgombero utilizzando la volumetria residua del lotto urbanistico nel quale insiste il maggiore fabbricato.

Dalle analisi effettuate, lo scrivente ha rilevato il fatto che non è disponibile volumetria residua nel lotto urbanistico in oggetto, finalizzata alla potenziale sanatoria.

Per tale ragione, attualmente, i sottotetti del maggiore fabbricato abusivamente utilizzati come mansarde, sono non sanabili senza possibilità di cambio di destinazione d'uso in favore di quella attualmente ed abusivamente presente sui luoghi. La problematica reale che occupa il presente studio prosegue con un altro aspetto.

Un sottotetto con funzione climatica non genera volumetria urbanistica e, a maggior ragione, non partecipa con alcun contributo al calcolo della superficie commerciale in sede di calcolo del valore di mercato degli immobili. Un sottotetto con funzione climatica non può essere considerato una parte utilizzabile dell'abitazione ovvero una sua pertinenza.

Qualora lo fosse, genererebbe volumetria e dunque sarebbe suscettibile di sanatoria (perché nel progetto approvato non viene indicata alcuna destinazione d'uso) in ipotesi di disponibilità di volumetria residua sul lotto urbanistico.

I sottotetti, per via del fatto che hanno funzione climatica, che non sono suscettibili di sanatoria, non possono partecipare alla superficie commerciale all'interno del calcolo del valore di mercato degli immobili. Parteciperebbero a tale superficie unicamente se fossero suscettibili di sanatoria. Quanto sopra, al fine di anticipare sin d'ora il fatto che il piano sottotetto, così come rilevato nello stato di fatto, non verrà tenuto in considerazione per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile 01.

Sempre in relazione alle caratteristiche rilevate sui luoghi, si segnala un'ulteriore incongruenza rilevata nel sottotetto, ovvero la presenza di un bagno, il quale dovrà necessariamente essere demolito.

Come riportato in precedenza, il sottotetto possiede esclusivamente funzione climatica e possiede, così come attestato dal progetto approvato, un'altezza di imposta della falda pari a zero, o comunque di pochi centimetri, quelli necessari per la realizzazione dell'opera, in ossequio alle regole di calcolo della volumetria urbanistica e degli schemi grafici della L.R. 23/85. Secondo quanto indicato nel progetto approvato, se pur non perfettamente chiaro, la volumetria urbanistica si ferma presumibilmente all'altezza della gronda del piano primo. In fase realizzativa l'imposta laterale della falda del tetto è stata realizzata ad altezza superiore, in alcuni casi anche di 90 cm, rispetto all'altezza indicata nelle sezioni del progetto approvato. Si precisa ulteriormente che la variante del piano sottotetto è stata concessa sottolineando l'inammissibilità di aumenti volumetrici rispetto al progetto originario.

A tale proposito la L.R. 23/85 vieta esplicitamente la realizzazione di sottotetti con funzione climatica con imposta della falda maggiore dello stretto necessario a carattere costruttivo, intendendo con questo che l'intero

sottotetto contribuisce alla volumetria urbanistica. Si ribadisce il fatto che il lotto urbanistico all'interno del quale insiste il fabbricato, non possiede volumetria residua per poter portare in sanatoria i volumi abusivamente realizzati.

Al fine di poter risolvere positivamente l'incongruenza di cui sopra, a causa della non sanabilità delle opere realizzate in difformità, potrà unicamente ripristinarsi lo stato dei luoghi secondo quanto già approvato nel progetto di cui alla C.E. in vigore.

Lo scrivente, al fine di fornire ogni elemento utile, riporta in sintesi le opere da realizzarsi per demolire il tetto del maggiore fabbricato attualmente rilevabile e realizzarne uno ex novo in sostituzione di quello attualmente presente con altezze corrette.

Al fine di realizzare quanto sopra, sarà necessaria l'installazione di un ponteggio, la rimozione delle lattonerie, la rimozione per parti dei materiali da conferire ed in parte di quelli da riutilizzare, la demolizione delle parti abusive, la messa in sicurezza delle parti non protette da impermeabilizzazione, la predisposizione delle cassetture, dei puntelli, delle armature, delle parti portate, l'esecuzione dei getti in calcestruzzo, l'attesa della maturazione dei calcestruzzi, la realizzazione delle finiture, delle coibentazioni, delle impermeabilizzazioni, l'installazione degli infissi, la realizzazione del nuovo manto di tegole, la realizzazione delle lattonerie, la tinteggiatura esterna e interna, la riparazione delle parti eventualmente danneggiate durante i lavori, lo smontaggio del ponteggio. Lo scrivente intende aver riportato un elenco sommario delle attività da svolgersi al fine di demolire e ricostruire il tetto al fine di significare il fatto che tali lavori possiedono un importo economico rilevante da tenere in debito conto all'interno della procedura di stima.

Inoltre, in riferimento all'eventuale possibilità della "fiscalizzazione dell'abuso" lo scrivente sottolinea che tale procedura è da intendersi come ultima soluzione finale nel caso in cui non ci sia alcuna possibilità di demolire e ricostruire l'opera abusiva. Nel caso specifico si ritiene percorribile la soluzione della demolizione e ricostruzione della copertura, con tutte le dovute precauzioni strutturali da intraprendere. Ulteriormente, una ipotetica "fiscalizzazione dell'abuso", non potrebbe in nessun caso avere degli oneri inferiore alla demolizione e ricostruzione, in quanto il calcolo è caratterizzato da due fattori: il costo di costruzione e il valore estimativo che l'opera oggetto di fiscalizzazione dell'abuso, fornisce all'immobile.

In riferimento a quanto sopra indicato, si precisa che con l'entrata in vigore della Legge n° 105/2024, di conversione del D.L. n° 69/2024 (decreto salva casa), sono stati modificati gli importi delle sanzioni pecuniarie previste dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001, commi 2 e 2-bis. In particolare, le sanzioni sono ora aumentate, passando dal doppio al triplo rispetto ai precedenti valori, in relazione alla fiscalizzazione delle parziali difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa, qualora non sanabili e non eliminabili.

Di seguito di riportano i suddetti commi:

(...)

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera e), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di inizio attività." (...)

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente ritiene più opportuno valutare gli oneri di demolizione e ricostruzione del sottotetto, i quali sono forfettariamente e cautelativamente stimati in circa 30.000,00 €, riferiti alla sola unità immobiliare in oggetto.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Pare logico che un intervento del genere dovrà quindi essere svolto unitamente per l'intero piano sottotetto del maggiore fabbricato. Gli oneri sopra determinati sono intesi come porzione dell'intero piano, per la quota esclusivamente in capo all'immobile 01, fermo restando la partecipazione alla spesa di tutti i condomini, secondo le regole e le quote condominiali spettanti.

Per l'identificazione dell'importo complessivo relativo all'intero sottotetto di tutto il maggiore fabbricato, si dovrà indicativamente moltiplicare i suddetti oneri per quattro, in funzione degli appartamenti ubicati al piano primo che possiedono presumibilmente le stesse difformità.

Tale intervento dovrà essere corredato di apposito progetto esecutivo e relativo computo metrico, di modo da determinare esattamente gli oneri necessari.

In ottica di assegnazione dell'immobile 01 ad un futuro e possibile aggiudicatario, l'unità immobiliare, nello stato attuale, considerata la difformità sostanziale rilevata, non potrà essere oggetto di alcuna pratica edilizia. Tale tematica dovrà essere approfondita con l'U.T.C. di Carloforte, mediante apposita interlocuzione.

Infine, per una maggiore completezza di informazioni, in riferimento all'ipotetico cambio di destinazione d'uso interamente a carico del possibile e futuro aggiudicatario dell'immobile 01, lo scrivente, all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, ha approfondito tale tematica.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Carloforte.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante gli immobili ed al fine di ricostruirne la storia di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. L'esito di tali accessi agli atti è contenuto all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Carloforte, nel quale sono riportati i titoli edilizi raccolti, forniti dall'U.T.C. di Carloforte.

Alla luce di quanto analizzato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, lo scrivente sottolinea il fatto che per il raffronto tra lo stato assentito degli immobili con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti negli immobili in oggetto, verranno presi in considerazione tutti e tre i titoli edilizi sopra esaminati. In particolare, l'ultimo titolo edilizio, ovvero la C.E. n° 16 del 10/03/1999, sarà il punto di riferimento per la destinazione d'uso assentita dell'immobile 01, ovvero studio professionale. Per quanto concerne le planimetrie che identificano la consistenza degli immobili, si farà riferimento alla prima Concessione Edilizia, ovvero la n° n° 15/1987, in quanto nella variante viene riportata esclusivamente la planimetria del piano sottotetto. La suddetta variante, invece, identificata con la C.E. n° 174 del 04/09/1989, verrà presa in considerazione per verificare la liceità del piano sottotetto.

È doveroso sottolineare che le analisi documentali sopra riportate, relative all'accesso agli atti sono state eseguite tenendo in considerazione la documentazione fornita dall'U.T.C. di Carloforte.

I titoli edilizi sono interamente consultabili all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Carloforte, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

IMMOBILE 02 (SUBALTERNO 8)

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato dell'immobile 02, invece, come sottolineato in precedenza, si farà riferimento esclusivamente alla prima Concessione Edilizia, ovvero la n° n° 15/1987, in quanto nella successiva variante e nel titolo edilizio inerente al cambio di destinazione d'uso dell'immobile 01, la cantina non risulta oggetto di intervento e per tale motivo non viene rappresentata nelle planimetrie progettuali allegate.

I suddetti titoli edilizi sono consultabili all'interno dell'Allegato B - Documentazione del comune di Carloforte. Mentre, per la consultazione delle planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), si rimanda alla Tavola 3.1 ricompresa all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale è emerso come vi sia grossomodo rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale approvata dell'immobile 02.

Le difformità riscontrate sono le medesime riscontrate a livello catastale, precedentemente analizzate.

È stata riscontrata una minima differenza della sagoma generale, In particolare, è stata rilevata una difformità nella parete corrispondente con il prospetto Sud/Ovest. Nella planimetria catastale, tale parete è del tutto lineare, mentre nella realtà è stata rilevata una rientranza, grossomodo a metà della parete. Inoltre, nella planimetria catastale non è rappresentata la piccola finestra con apertura a vasistas, presente nello stato di fatto.

Un ulteriore incongruenza di sagoma è stata rilevata nella porzione di accesso all'immobile, la quale risulta leggermente più ampia a discapito dell'unità immobiliare adiacente, sul lato Sud/Ovest.

Alla luce di quanto sopra definito si precisa che la destinazione d'uso reale dell'immobile coincide con quanto assentito progettualmente.

Le difformità precedentemente analizzate, relative alla leggera diversa sagoma della cantina e alla mancata rappresentazione della finestra, sono di lieve entità e rientrante presumibilmente nelle tolleranze ammesse. Pertanto, tali difformità sono da ritenersi abusi formali, pertanto, suscettibili di sanatoria.

Nello studio degli abusi relativi all'immobile 01, svolto dallo scrivente nel capitolo 3.3.1 della presente trattazione, è stato riportato il comma 1, 1-bis e 1-ter dell'articolo 34-bis (Tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/2001, con le modifiche della Legge n° 105/2024, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate nell'immobile 02 tra lo stato reale e lo stato progettuale assentito, classificate come formali sono dunque suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Carloforte.

Pertanto, le difformità formali rilevate nell'immobile 01 oggetto di pignoramento risultano suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie. Lo scrivente rimanda alla consultazione del suddetto capitolo 3.3.1 della presente trattazione, nel quale ha riportato uno stralcio dell'articolo 36 - bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Carloforte, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito progettuale, che tenga conto delle variazioni da apportare all'immobile, precedentemente analizzate.

Considerata la natura del bene e tenuto conto che la cantina in oggetto è intesa come una pertinenza dell'immobile 01, i quali, insieme all'immobile 03, andranno a formare un unico lotto di vendita, gli oneri per le bonifiche progettuali risultano già ricompresi negli oneri determinati in precedenza per l'immobile principale 01.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato dell'immobile 01, il quale verrà nel seguito calcolato.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Carloforte.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante gli immobili ed al fine di ricostruirne la storia di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. L'esito di tali accessi agli atti è contenuto all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Carloforte, nel quale sono riportati i titoli edilizi raccolti, forniti dall'U.T.C. di Carloforte.

Alla luce di quanto analizzato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, lo scrivente sottolinea il fatto che per il raffronto tra lo stato assentito degli immobili con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti negli immobili in oggetto, verranno presi in considerazione tutti e tre i titoli edilizi sopra esaminati. In particolare, l'ultimo titolo edilizio, ovvero la C.E. n° 16 del 10/03/1999, sarà il punto di riferimento per la destinazione d'uso assentita dell'immobile 01, ovvero studio professionale. Per quanto concerne le planimetrie che identificano la consistenza degli immobili, si farà riferimento alla prima Concessione Edilizia, ovvero la n° n° 15/1987, in quanto nella variante viene riportata esclusivamente la planimetria del piano sottotetto. La suddetta variante, invece, identificata con la C.E. n° 174 del 04/09/1989, verrà presa in considerazione per verificare la liceità del piano sottotetto.

È doveroso sottolineare che le analisi documentali sopra riportate, relative all'accesso agli atti sono state eseguite tenendo in considerazione la documentazione fornita dall'U.T.C. di Carloforte.

I titoli edilizi sono interamente consultabili all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Carloforte, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

IMMOBILE 03 (SUBALTERNO 18)

A livello progettuale, precisamente nella C.E. n° 15/1987, non sono indicati gli stalli destinati a posto auto, ma l'area in cui ricade l'immobile 03 è grossomodo identica a quella indicata catastalmente e assimilabile a quella rilevata sui luoghi. Nella planimetria progettuale non sono identificati gli stalli, ma l'area in oggetto è destinata a parcheggi.

Considerato il fatto che il posto auto in oggetto non è delimitato dall'apposita segnaletica orizzontale, pare inevitabile che, un futuro e possibile aggiudicatario del bene, deve necessariamente interfacciarsi con l'amministrazione condominiale in fase di delimitazione del posto auto. Tutto ciò, in modo da stabilire esattamente la linea di confine della proprietà, la quale deve essere garantita senza ledere il diritto di terzi, rispettando così il numero di stalli da garantire nell'area adiacente.

Le minime difformità riscontrate nell'immobile 03 sono di lieve entità e rientrano presumibilmente nelle tolleranze ammesse. Pertanto, tali difformità sono da ritenersi abusi formali, pertanto, suscettibili di sanatoria.

Nello studio degli abusi relativi all'immobile 01, svolto dallo scrivente nel capitolo 3.3.1 della presente trattazione, è stato riportato il comma 1, 1-bis e 1-ter dell'articolo 34-bis (Tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/2001, con le modifiche della Legge n° 105/2024, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate nell'immobile 03 tra lo stato reale e lo stato progettuale assentito, classificate come formali, sono dunque suscettibili di sanatoria previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Carloforte.

Pertanto, le difformità formali rilevate nell'immobile 03 oggetto di pignoramento risultano suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie. Lo scrivente rimanda alla consultazione del suddetto capitolo 3.3.1 della presente trattazione, nel quale ha riportato uno stralcio dell'articolo 36 - bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente e progettuale, lo scrivente sottolinea che per il suddetto immobile deve essere depositata una nuova planimetria progettuale e catastale, acquisendo, così, la corretta conformazione reale del posto auto in oggetto. Considerata la natura del bene e tenuto conto che il posto auto in oggetto è inteso come una pertinenza dell'immobile 01, i quali, insieme all'immobile 02, andranno a formare un unico lotto di vendita, gli oneri per le bonifiche catastali e progettuali risultano già ricompresi negli oneri determinati in precedenza per l'immobile principale 01.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato dell'immobile 01, il quale verrà nel seguito calcolato.



Si precisa, inoltre, che gli oneri necessari alla corretta delimitazione del posto auto mediante l'opportuna segnaletica orizzontale saranno a carico del futuro aggiudicatario dell'immobile.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica, dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Carloforte e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Il maggiore fabbricato all'interno di cui sono ubicati i tre immobili oggetto della presente stima, nel suo complesso si configura, dal punto di vista strutturale, come un edificio del tipo misto, realizzato parzialmente in muratura portante e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati, mentre i solai intermedi sono del tipo tradizionale in laterocemento. Il tetto del maggiore fabbricato risulta a padiglione, in laterocemento a quattro falde, con manto di copertura realizzato mediante coppi in laterizio di tipo tradizionale. Inoltre, il maggiore fabbricato è composto nel suo complesso da un piano pilotis seminterrato, due piani fuori terra ed un sottotetto.

Nel caso specifico della presente procedura, l'immobile 01 occupa il primo piano ed il livello sottotetto mentre gli immobili 02 e 03, rispettivamente una cantina ed un posto auto coperto, sono ubicati al piano seminterrato del fabbricato.

L'immobile 01 è identificato al N.C.E.U. del Comune di Carloforte al Foglio 25, Particella 458, Subalterno 34, si sviluppa al piano primo ed al piano sottotetto. Al riguardo della destinazione d'uso generale dell'immobile è stata rilevata ed approfondita nel paragrafo precedente, un'incongruenza. Tale tematica sarà meglio approfondita nel capitolo dedicato agli abusi presenti nei tre immobili in oggetto.

L'accesso all'immobile avviene dalla Via Pasquale Leone n° 9, in corrispondenza del cancelletto pedonale condominiale, e dai due cancelli carrabili ubicati in corrispondenza degli angoli Sud ed Ovest del lotto di terreno su cui insiste il maggior fabbricato. Da questi accessi si arriva al piano seminterrato dell'edificio in cui si trova l'accesso al vano scala condominiale che consente il collegamento verticale tra i piani del maggiore fabbricato. Gli elementi descritti sono visibili nelle foto comprese tra la n. 095 e la n. 100 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Dal pianerottolo ubicato al piano primo del vano scala condominiale, procedendo in direzione Sud-Ovest si giunge all'ingresso dell'immobile 01. Tale accesso è regolato da un portoncino in legno dotato di serratura alla francese, installato nella parete Nord-Est dell'immobile 01, confinante con il vano scala condominiale.

Dal portoncino si accede al primo ambiente dell'immobile 01, denominato Soggiorno che riporta una forma planimetrica irregolare e si estende per una superficie pari a circa 38,00 mq. Nella parete Nord-Ovest di tale vano è stato edificato un camino a camera aperta, mentre nella sua parete Sud-Ovest sono posizionati i tre accessi al balcone 01. Questo ambiente esterno dell'immobile 01 è ubicato sul prospetto Sud-Ovest del maggiore edificio e riporta una forma planimetrica grossomodo rettangolare estesa per circa 12,00mq.

Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 007 e la n° 016 e tra la n. 052 e la n. 56 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Procedendo in direzione Sud-Est, si arriva all'ingresso della cucina posizionato in una parete edificata in vetro mattone lungo il lato Sud-Ovest del soggiorno. La cucina ha una forma planimetrica irregolare che si estende

per circa 11,00 mq. Nella sua zona Nord è ubicato l'accesso ad un vano esterno dell'immobile 01, denominato Veranda che si estende per circa 4,00 mq in una forma planimetrica rettangolare. In sede di sopralluogo è stato rilevato che la veranda risulta chiusa da un infisso installato nel parapetto posto nel lato Sud-Est del vano.

La liceità dell'installazione di questo infisso e la compromissione di areazione ed illuminazione del vano cucina verranno discusse nel capitolo dedicato agli abusi riscontrati negli immobili in oggetto.

Tale descrizione trova riscontro nelle immagini comprese tra la n. 016 e la n. 25 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Proseguendo in direzione Sud-Est si arriva all'ingresso della Camera 01, un ambiente esteso circa 15,00 mq. sviluppati in una forma planimetrica irregolare. Nella sua parete Sud-Est, che coincide con il prospetto del maggior fabbricato, è stata posizionata una finestra, al fine di garantire la corretta illuminazione ed areazione del vano. L'angolo Est di questo ambiente è stato sfruttato per realizzare un armadio a muro. Nella parete Nord-Est della camera 02, di fianco all'ingresso dal soggiorno, si trova la porta di accesso al W.C. 01, accessibile, dunque, esclusivamente da questo vano. Il W.C. 01 riporta una forma planimetrica rettangolare che si estende per circa 3,00 mq, al cui interno sono stati installati i servizi igienici consistenti in un water, un bidet ed un lavabo dotato di specchiera. Nella zona di ingresso del W.C. 01 è presente un gradino mentre nella sua parete Nord-Est è posizionata una finestra che si affaccia sulla veranda.

Pertanto, la chiusura della veranda con un infisso, come segnalato nelle righe precedenti, compromette verosimilmente l'illuminazione e l'areazione anche del vano W.C. 01. oltre a quelli della cucina. Anche questa fattispecie sarà meglio approfondita e chiarita nel capitolo dedicato alla presenza di abusi all'interno degli immobili in oggetto.

La descrizione di questi ultimi due vani è visualizzabile tramite la consultazione delle foto comprese tra la n. 027 e la n. 034 del già citato Allegato A.

Procedendo, dall'accesso della cucina, in direzione Sud-Ovest si accede ad un piccolo vano di forma planimetrica rettangolare, esteso per circa 1,50 mq. denominato disimpegno in cui si affacciano gli accessi degli ultimi due vani interni compresi nell'immobile 01. Nella parete Sud-Ovest del disimpegno si trova la porta che regola l'accesso al bagno, un ambiente di forma planimetrica rettangolare che si estende per circa 4,50 mq. al cui interno sono installati i servizi igienici che consistono in un water, un bidet, un lavabo dotato di specchiera ed una boccia completa di box realizzato in materiale plastico. Nella parete Sud-Ovest del vano è ubicata una finestra che si affaccia sul prospetto del fabbricato, all'interno del balcone 01.

Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 035 e la n° 040 e nella foto 054 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Nella zona Sud-Est del disimpegno si trova l'accesso, non regolato dalla presenza di alcun infisso, all'ultimo vano compreso all'interno di questo livello dell'immobile 01, denominato Camera 01. Questo ambiente si sviluppa per circa 15,00 mq in una forma planimetrica rettangolare ed ha, nella sua parete Sud-Ovest, l'accesso al Balcone 02, un ambiente esterno di forma planimetrica rettangolare esteso per circa 4,00 mq. Il balcone 02 risulta ubicato lungo il prospetto Sud-Ovest del fabbricato al pari del balcone 01 accessibile dal soggiorno.

Tali ambienti descritti sono visibili nelle foto comprese tra la n. 041 e la n. 051 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Nell'angolo Est del soggiorno si trova lo sbarco della scala, realizzata in legno massello e installata lungo la parete Nord-Est dell'immobile 01, che conduce al livello sovrastante quello appena descritto, denominato sottotetto.

Il piano di calpestio del sottotetto corrisponde alla copertura dei vani posti al secondo piano quali la camera 01 e 02, il bagno, il W.C., il disimpegno, la cucina, la veranda e buona parte del soggiorno.

Il primo vano che si incontra, una volta percorse le scale e saliti al livello superiore, è denominato vano sottotetto ed ha un'estensione di circa 55,00 mq ed una forma planimetrica irregolare.

Tali elementi descritti sono visibili nelle foto comprese tra la n. 057 e la n. 065 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Lungo la sua parete Nord-Est è posizionato l'accesso al W.C. 02, un piccolo vano di forma planimetrica rettangolare, esteso circa 4,00 mq al cui interno sono installati i servizi igienici consistenti in una water, un bidet, un lavano ed un a doccia. In questo vano la copertura risulta inclinata e riporta nella sua zona Nord-Est, un abbaino per provvedere alla corretta illuminazione ed areazione.

Le immagini relative a questo ambiente sono visibili nell'Allegato A - Documentazione fotografica tra la foto n. 66 e la n. 70.

Infine, nella parete Sud-Ovest del vano sottotetto, si trovano due grandi infissi con apertura scorrevole, che consentono l'accesso alla Terrazza, un ambiente aperto di forma rettangolare ed estensione di circa 19,00 mq, posizionato sull'ultimo livello in cui si sviluppa il maggior fabbricato. Nella terrazza è stata posizionata una tettoia in legno che copre la maggior parte dell'estensione di questo ambiente esterno.

Tale descrizione trova riscontro nelle foto comprese tra la n. 071 e la n. 079 del citato Allegato A.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione degli ambienti all'interno dell'immobile 01 oggetto del presente paragrafo, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, che contiene, in forma grafica, i risultati del rilievo metrico effettuato dallo scrivente in sede di sopralluogo.

FINITURE INTERNE

L'immobile 01 oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale sufficiente, sia per quanto riguarda gli infissi, che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti.

L'ingresso dell'unità immobiliare è garantito da un portoncino in legno, ad anta singola a bandiera con chiusura a battente, dotato di serratura alla francese.

La pavimentazione dell'unità immobiliare risulta eterogenea al suo interno a seconda dei diversi ambienti. La pavimentazione del soggiorno, del disimpegno e delle camere 01 e 02, è realizzata tramite la posa di listelli di parquet color legno chiaro. La pavimentazione della cucina e della veranda è, invece, realizzata con elementi in gres di colore chiaro e forma quadrata (lato 30 cm) posati parallelamente rispetto all'andamento delle pareti del vano. Nel W.C. 01 sono stati utilizzati elementi di gres di colore grigio, di forma quadrata (lato 20 cm) posati come la pavimentazione della cucina e della veranda. In questo particolare vano la pavimentazione risulta su due livelli; infatti, in prossimità della soglia di accesso dalla camera 02, si trova un gradino, edificato parallelamente all'andamento dell'arco disegnato dall'apertura porta installata in tale ingresso.

La pavimentazione del bagno è stata realizzata con elementi in gres di forma quadrata, di diversi colori e dimensioni. In corrispondenza della soglia di accesso al bagno è presente un gradino che in questo caso ha un andamento lineare.

La pavimentazione del vano sottotetto e del W.C. 02, entrambi ubicati al piano sottotetto, è realizzata con la posa parallela rispetto all'andamento delle pareti di elementi in gres di forma quadrata (lato di 30 cm nel vano sottotetto e 20 cm nel W.C. 02) e di colore chiaro.

Al riguardo degli ambienti esterni presenti nell'immobile 01, la pavimentazione dei due balconi è realizzata con elementi rettangolari (20 cm X 10 cm) di gres di colore chiaro posati parallelamente all'andamento dei

parapetti mentre la pavimentazione della Terrazza del piano sottotetto è costituita da un semplice battuto di cemento, presumibilmente impermeabilizzato.

Si segnala, inoltre, che nella terrazza è stata installata una tettoia in legno che copre quasi tutta l'estensione di questo ambiente.

La porzione inferiore delle pareti verticali di tutto l'appartamento è dotata di un battiscopa in legno nei vani in cui la pavimentazione è costituita da parquet ed in gres porcellanato negli altri ambienti.

Le pareti verticali del Bagno e dei W.C. 01 e 02 riportano un rivestimento ceramico realizzato in elementi di gres porcellanato di forma rettangolare (15 cm X 30 cm) nei W.C. 01 e 02 e di forma quadrata (lato 10 cm) nel bagno. Tali rivestimenti arrivano ad un'altezza dal pavimento di circa 2.60 m nel bagno e nel W.C. 01, mentre nel W.C. 02 il rivestimento arriva fino alla falda inclinata di copertura.

Anche la parete Nord-Ovest della cucina risulta avere un rivestimento ceramico, realizzato con l'utilizzo di elementi rettangolari (20 cm X 10 cm) di colore bianco.

Invece, la parete che separa il soggiorno dalla cucina è stata edificata con l'utilizzo di vetro mattone.

Le pareti dei restanti ambienti risultano intonacate e tinteggiate con pittura da interni di colore bianco. Anche i soffitti dei vani, compresi quelli a falde del sottotetto, risultano intonacati e tinteggiati di colore bianco. A questo riguardo si precisa che, nella copertura del soggiorno è stato applicato un rivestimento in legno massello, in corrispondenza dello sbarco della scala che conduce al piano sottotetto. Al pari di questo rivestimento, anche la scala è stata interamente realizzata con legno massello di buona fattura.

In sede di sopralluogo è stata rilevata l'altezza dei vani ricompresi nell'immobile 01 che si attesta, nei vani ubicati al secondo piano, a circa 2,70 m misurati dal pavimento. Nel sottotetto è presente una copertura a falde che ha un'altezza minima pari a 90 cm ed una massima pari a 2,00 metri, misurate dal piano di calpestio.

Gli infissi interni di collegamento tra gli ambienti consistono in porte a giorno di buona fattura con telaio in legno e vetro opaco, a bandiera con chiusura a battente. Negli accessi al Balcone 01 e 02 ed alla veranda sono installate porte finestre a due anta con telaio in legno verniciato di bianco e vetro singolo.

Anche le finestre sono realizzate allo stesso modo, ad anta singola, nel bagno e nel W.C.: 01, ed a doppia anta negli altri vani, con telaio in legno e vetro singolo. Al loro oscuramento provvede una serranda avvolgibile realizzata in materiale plastico.

Nella veranda è presente, invece, una finestra con telaio in metallo con apertura scorrevole e nell'accesso della terrazza al piano sottotetto sono stati installati due grandi infissi in alluminio con apertura scorrevole.

Tutti gli infissi esterni sono dotati di soglie in granito dello spessore di 2-3 cm, installati anche nei gradini del bagno e del W.C. 01 e nello sbarco della scala al piano sottotetto.

Ad ogni modo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia si rimanda all'Allegato A - Documentazione fotografica.

IMPIANTI:

Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile 01 oggetto della presente valutazione, comprendono gli impianti tipici per la destinazione d'uso abitativa. All'interno dell'immobile 01 è presente un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione e sezionamento di tipo domestico, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare.

Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra il servizio igienico e l'angolo cottura. Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come l'edificio, sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulle falde di copertura procede verso tali pluviali che terminano nel piano di calpestio del cortile condominiale.

Le acque nere prodotte dagli scarichi del servizio igienico e della cucina interni all'immobile 01 vengono, invece, inviati al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come alla produzione dell'acqua calda sanitaria provvedano due scaldini elettrici, installato nel Balcone 01 e nel W.C. 02 ubicato al piano sottotetto.

Si segnala, che in sede di sopralluogo sono stati rilevati tre split relativi all'impianto di climatizzazione, installati nel Soggiorno, nella Camera 02 e nella zona in cui si trova lo sbarco della scala al piano sottotetto.

Le unità esterne corrispondenti sono state individuate e risultano installate rispettivamente nel balcone 01, nel balcone 02 e nella terrazza al piano sottotetto.

Non è stato rilevato alcun impianto di riscaldamento alimentato da altra fonte energetica. Si segnala che nella parete Nord-Est del Soggiorno è stato edificato un camino a camera aperta.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Il maggiore fabbricato all'interno di cui sono ubicati i tre immobili oggetto della presente stima, nel suo complesso si configura, dal punto di vista strutturale, come un edificio del tipo misto, realizzato parzialmente in muratura portante e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati, mentre i solai intermedi sono del tipo tradizionale in laterocemento. Il tetto del maggiore fabbricato risulta a padiglione, in laterocemento a quattro falde, con manto di copertura realizzato mediante coppi in laterizio di tipo tradizionale. Inoltre, il maggiore fabbricato è composto nel suo complesso da un piano pilotis seminterrato, due piani fuori terra ed un sottotetto.

Nel caso specifico della presente procedura, l'immobile 01 occupa il primo piano ed il livello sottotetto mentre gli immobili 02 e 03, rispettivamente una cantina ed un posto auto coperto, sono ubicati al piano seminterrato del fabbricato.

L'immobile 02 coincide con una cantina di pertinenza esclusiva dell'immobile 01 ed è identificato al N.C.E.U. di Carloforte al Foglio 25, Particella 458, Subalterno 8. Tale cantina si sviluppa interamente al piano seminterrato, all'interno dell'area condominiale, e ha una destinazione d'uso magazzino o locale di deposito. L'accesso all'immobile 02 è ubicato nella zona Nord-Ovest dell'area condominiale, a breve distanza dall'ingresso del vano scala condominiale, al livello seminterrato del maggior edificio. L'ingresso all'immobile 02 è garantito da una porta in legno di semplice fattura con serratura alla francese. Una volta varcato tale ingresso si arriva ad un unico ambiente che si estende per circa 8,00 mq in una forma planimetrica grossomodo quadrata. Mentre la porta di ingresso è ubicata nella parete Sud-Est dell'immobile 02, nella sua parete Sud-Ovest è ubicata una finestra con apertura a vasistas realizzata con un telaio in metallo e vetro opaco e retinato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura di colore bianco, al pari della copertura, mentre il piano di calpestio è rivestito da elementi in gres da esterni di colore scuro e forma quadrata, con lato di 20 cm.

Questo vano riporta al suo interno alcuni punti di utilizzo dell'impianto elettrico e di illuminazione. Considerata la natura dell'immobile 02, non sono presenti al suo interno ulteriori impianti.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Il maggiore fabbricato all'interno di cui sono ubicati i tre immobili oggetto della presente stima, nel suo complesso si configura, dal punto di vista strutturale, come un edificio del tipo misto, realizzato parzialmente in muratura portante e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati, mentre i solai intermedi sono del tipo tradizionale in laterocemento. Il tetto del maggiore fabbricato risulta a padiglione, in laterocemento a quattro falde, con manto di copertura realizzato mediante coppi in laterizio di tipo tradizionale. Inoltre, il maggiore fabbricato è composto nel suo complesso da un piano pilotis seminterrato, due piani fuori terra ed un sottotetto.

Nel caso specifico della presente procedura, l'immobile 01 occupa il primo piano ed il livello sottotetto mentre gli immobili 02 e 03, rispettivamente una cantina ed un posto auto coperto, sono ubicati al piano seminterrato del fabbricato.

L'immobile 03, coincide con un posto auto coperto di pertinenza esclusiva dell'immobile 01 ed è identificato al N.C.E.U. di Carloforte al Foglio 25, Particella 458, Subalterno 18. Tale posto auto è ubicato al piano seminterrato ed è accessibile con l'automobile direttamente dalle apposite corsie di transito condominiale (spazio di manovra - B.C.N.C.) ubicate nei due confini, Sud-Ovest e Nord-Est dell'area su cui sorge il maggior fabbricato che comprende i tre immobili in oggetto. I due accessi a queste corsie di transito condominiale sono posizionati sulla pubblica via Pasquale Leone e regolati da appositi cancelli in metallo.

Il posto auto coperto in oggetto si sviluppa per una superficie pari a circa 9 mq, e risulta opportunamente impiegato come parcheggio di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare di proprietà del soggetto esecutato (immobile 01).

Il confine Nord-Ovest è determinato dalla muratura perimetrale dell'area condominiale ubicata nel piano seminterrato. I restanti tre lati, invece, non sono identificati da alcuna segnaletica orizzontale che identifica il posto auto. Tale posto auto risulta, inoltre, opportunamente pavimentato con elementi carrabili in gres da esterni, al pari di tutta l'area condominiale ubicata sotto i piani pilotis, al livello seminterrato.

Considerata la natura del bene in oggetto, si precisa che l'immobile 03 è privo di impianti esclusivi ma utilizza gli impianti comuni come quello di illuminazione delle aree condominiali.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si sottolinea il fatto che il creditore precedente ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; pertanto, non si è reso necessario inviare apposta istanza all'ufficio anagrafe del comune di Carloforte, da parte dello scrivente, per reperire tale certificato. Il certificato analizzato, attesta che il Signor **** Omissis **** non è coniugato, e quindi ha uno stato civile libero. Per ogni doveroso approfondimento circa il documento sopra menzionato, si rimanda alla consultazione dell'Allegato I - Stato Civile dell'esecutato.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si sottolinea il fatto che il creditore precedente ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; pertanto, non si è reso necessario inviare apposta istanza all'ufficio anagrafe del comune di Carloforte, da parte dello scrivente, per reperire tale certificato. Il certificato analizzato, attesta che il Signor **** Omissis **** non è coniugato, e quindi ha uno stato civile libero. Per ogni doveroso approfondimento circa il documento sopra menzionato, si rimanda alla consultazione dell'Allegato I - Stato Civile dell'esecutato.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si sottolinea il fatto che il creditore precedente ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; pertanto, non si è reso necessario inviare apposta istanza all'ufficio anagrafe del comune di Carloforte, da parte dello scrivente, per reperire tale certificato. Il certificato analizzato, attesta che il Signor **** Omissis **** non è coniugato, e quindi ha uno stato civile libero. Per ogni doveroso approfondimento circa il documento sopra menzionato, si rimanda alla consultazione dell'Allegato I - Stato Civile dell'esecutato.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Da quanto emerso in sede di indagine al momento del sopralluogo, gli immobili risultano attualmente occupati e utilizzati dal soggetto esecutato.

Si precisa inoltre che l'accesso agli immobili in oggetto, ai fini di consentire l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente, fu concesso dal soggetto esecutato, ovvero il Signor **** Omissis ****, alla presenza di un incaricato dell'“I.V.G.” di Cagliari.

Per quanto riguarda la risposta alla parte conclusiva del presente quesito, si precisa come gli immobili, essendo appunto occupati e utilizzati dal soggetto esecutato, è presumibile che non siano oggetto di alcun contratto d'affitto, pertanto, vengono meno le richieste fatte dal presente quesito in merito al giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, oltre alla verifica sull'eventuale data utile per la disdetta dello stesso affitto.

Ad ogni modo si rimanda ai documenti in possesso dell'“I.V.G.” di Cagliari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Da quanto emerso in sede di indagine al momento del sopralluogo, gli immobili risultano attualmente occupati e utilizzati dal soggetto esecutato.

Si precisa inoltre che l'accesso agli immobili in oggetto, ai fini di consentire l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente, fu concesso dal soggetto esecutato, ovvero il Signor **** Omissis ****, alla presenza di un incaricato dell'“I.V.G.” di Cagliari.

Per quanto riguarda la risposta alla parte conclusiva del presente quesito, si precisa come gli immobili, essendo appunto occupati e utilizzati dal soggetto esecutato, è presumibile che non siano oggetto di alcun contratto d'affitto, pertanto, vengono meno le richieste fatte dal presente quesito in merito al giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, oltre alla verifica sull'eventuale data utile per la disdetta dello stesso affitto.

Ad ogni modo si rimanda ai documenti in possesso dell'“I.V.G.” di Cagliari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Da quanto emerso in sede di indagine al momento del sopralluogo, gli immobili risultano attualmente occupati e utilizzati dal soggetto esecutato.

Si precisa inoltre che l'accesso agli immobili in oggetto, ai fini di consentire l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente, fu concesso dal soggetto esecutato, ovvero il Signor **** Omissis ****, alla presenza di un incaricato dell'“I.V.G.” di Cagliari.

Per quanto riguarda la risposta alla parte conclusiva del presente quesito, si precisa come gli immobili, essendo appunto occupati e utilizzati dal soggetto esecutato, è presumibile che non siano oggetto di alcun contratto d'affitto, pertanto, vengono meno le richieste fatte dal presente quesito in merito al giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, oltre alla verifica sull'eventuale data utile per la disdetta dello stesso affitto.

Ad ogni modo si rimanda ai documenti in possesso dell'“I.V.G.” di Cagliari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto concerne gli eventuali vincoli o oneri condominiali, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione e l'ampiezza del maggiore fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo agli immobili oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Cagliari, nominato custode degli immobili in oggetto.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto concerne gli eventuali vincoli o oneri condominiali, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione e l'ampiezza del maggiore fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo agli immobili oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Cagliari, nominato custode degli immobili in oggetto.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto concerne gli eventuali vincoli o oneri condominiali, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione e l'ampiezza del maggiore fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili in oggetto, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo agli immobili oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Cagliari, nominato custode degli immobili in oggetto.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Lo scrivente durante le operazioni peritali ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato nel mese di dicembre 2019). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Carloforte è stato effettuato con Determinazione RAS n° 243 del 24/02/2005, da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza degli immobili oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Per tale approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato H - Inventario terre civiche.

Pertanto, allo stato attuale, è stato possibile stabilire l'assenza sugli immobili oggetto della presente relazione di perizia di eventuali vincoli di censo, livello o uso civico.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Lo scrivente durante le operazioni peritali ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato nel mese di dicembre 2019). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Carloforte è stato effettuato con Determinazione RAS n° 243 del 24/02/2005, da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza degli immobili oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.



Per tale approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato H - Inventario terre civiche.

Pertanto, allo stato attuale, è stato possibile stabilire l'assenza sugli immobili oggetto della presente relazione di perizia di eventuali vincoli di censo, livello o uso civico.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - VIA PASQUALE LEONE

Lo scrivente durante le operazioni peritali ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato nel mese di dicembre 2019). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Carloforte è stato effettuato con Determinazione RAS n° 243 del 24/02/2005, da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza degli immobili oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Per tale approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato H - Inventario terre civiche.

Pertanto, allo stato attuale, è stato possibile stabilire l'assenza sugli immobili oggetto della presente relazione di perizia di eventuali vincoli di censo, livello o uso civico.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone
Si precisa sin d'ora che gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono tre, identificati con tre subalterni differenti, tutti ricompresi nel maggiore fabbricato ubicato tra la via Pasquale Leone e la via La Vallè, nel territorio comunale di Carloforte. Tali immobili, considerata la loro natura, ovvero un'unità immobiliare principale e due pertinenze, andranno a generare un unico lotto di vendita, nonostante verrà determinato un valore di stima per ognuno dei tre beni. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Immobile 01: Unità immobiliare ad uso ufficio, abusivamente utilizzata come abitazione, censita al N.C.E.U. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458 Subalterno 34, ubicata al piano primo con annesso sottotetto sito al piano secondo del maggiore fabbricato plurifamiliare con destinazione d'uso residenziale. Si precisa che la liceità di tale sottotetto verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione. Si precisa che il maggiore fabbricato che ospita gli immobili in oggetto è edificato nel lotto di terreno sito in Carloforte (SU), tra la via Pasquale Leone e la via La Vallè. Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458. È doveroso sottolineare sin d'ora il fatto che, l'immobile 01 in oggetto, nonostante a livello progettuale sia destinato a studio professionale, risulta abusivamente adibito ad abitazione, in quanto, sia nella realtà dei luoghi, che a livello catastale, ha una destinazione d'uso abitativa. Pertanto, nel corso della presente trattazione, tale immobile verrà trattato e stimato come uno studio professionale, sottolineando l'evidente propensione alla trasformazione in abitazione, in quanto anche a livello impiantistico è di fatto un appartamento. Tale tematica verrà meglio approfondita nel

proseguo della trattazione. Le unità immobiliari oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, sono ricomprese nel più ampio fabbricato con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato nella via Pasquale Leone a Carloforte (SU). L'immobile 01 è identificato al N.C.E.U. di Carloforte al Foglio 25, Particella 458 Subalterno 34, si sviluppa al piano primo ed al sottotetto, ed ha una destinazione d'uso, a livello catastale e nella realtà, abitativa. Invece, dal punto di vista progettuale, questa unità immobiliare, risulta avere una destinazione d'uso di tipo direzionale. L'immobile 02 coincide con una cantina di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, è ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, all'interno del cortile condominiale, ed è censito al N.C.E.U. di Carloforte al Foglio 8, Particella 458, Subalterno 8 con categoria C/2 (magazzino o locale di deposito). Infine, l'immobile 03 coincide con un posto auto coperto di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, ubicato nella stessa area condominiale in cui si trova l'ingresso dell'immobile 02, ed è censito al N.C.E.U. del comune di Carloforte l Foglio 25, Particella 458, subalterno 18 con una categoria catastale C/6 (autorimesse). La destinazione catastale e quella progettuale corrispondono perfettamente con la destinazione d'uso reale per gli immobili 02 e 03, mentre per l'immobile 01 tra queste è stata rilevata un'incongruenza. Si ritiene, infatti, doveroso precisare il fatto che, come analizzato in precedenza, l'immobile 01 in oggetto, nonostante a livello progettuale sia destinato a studio professionale, risulta nella realtà dei fatti abusivamente adibito ad abitazione. Anche a livello catastale l'immobile 01 ha una destinazione d'uso abitativa. Pertanto, nel corso della presente trattazione, tale immobile verrà considerato e stimato come uno studio professionale, sottolineando l'evidente propensione alla trasformazione in abitazione, in quanto anche a livello impiantistico è di fatto da considerarsi come un appartamento. L'area nella quale insiste il maggiore fabbricato che ospita i tre immobili in oggetto, ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e ricade in una zona semicentrale di Carloforte, grossomodo a ridosso della zona Sud-Ovest del centro storico dell'agglomerato urbano principale. Tale zona dista circa 500 metri dal centro della città ed a circa 650 metri dalle banchine del porto di Carloforte da cui, via mare, è possibile raggiungere le città di Calasetta e Portovesme e, successivamente, il resto del territorio della Sardegna. L'area in cui sorge il fabbricato, inoltre, dista circa 200 metri dalle sponde dello stagno delle Ex Saline di Stato di Carloforte. Si segnala, infine, che in questa zona non sono presenti particolari strutture cittadine e vi sono sporadici esercizi commerciali. All'interno del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte, gli immobili oggetto della presente relazione di perizia ricadono nella Zona Urbanistica Omogenea B (di completamento), precisamente nella sottozona B3 (zone di completamento per le lottizzazioni già approvate). È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 458, Sub. 34, Categoria A2

Valore di stima del bene: € 152.425,60

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone

Si precisa sin d'ora che gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono tre, identificati con tre subalterni differenti, tutti ricompresi nel maggiore fabbricato ubicato tra la via Pasquale Leone e la via La Vallée, nel territorio comunale di Carloforte. Tali immobili, considerata la loro natura, ovvero un'unità immobiliare principale e due pertinenze, andranno a generare un unico lotto di vendita, nonostante verrà determinato un valore di stima per ognuno dei tre beni. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Immobile 02: Cantina censita al N.C.E.U. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458 Subalterno 8, ubicata al piano pilotis seminterrato del maggiore fabbricato plurifamiliare con destinazione d'uso residenziale. Si precisa che il maggiore fabbricato che ospita gli immobili in oggetto è edificato nel lotto di terreno sito in Carloforte (SU), tra la via Pasquale Leone e la via La Vallée. Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458. Le unità immobiliari oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, sono ricomprese nel più ampio fabbricato con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato nella via Pasquale Leone a Carloforte (SU). L'immobile 01 è identificato al N.C.E.U. di Carloforte al Foglio 25, Particella 458 Subalterno 34, si sviluppa al piano primo ed al sottotetto, ed ha una destinazione d'uso, a livello catastale e nella realtà, abitativa. Invece, dal punto di

vista progettuale, questa unità immobiliare, risulta avere una destinazione d'uso di tipo direzionale. L'immobile 02 coincide con una cantina di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, è ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, all'interno del cortile condominiale, ed è censito al N.C.E.U. di Carloforte al Foglio 8, Particella 458, Subalterno 8 con categoria C/2 (magazzino o locale di deposito). Infine, l'immobile 03 coincide con un posto auto coperto di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, ubicato nella stessa area condominiale in cui si trova l'ingresso dell'immobile 02, ed è censito al N.C.E.U. del comune di Carloforte l Foglio 25, Particella 458, subalterno 18 con una categoria catastale C/6 (autorimesse). La destinazione catastale e quella progettuale corrispondono perfettamente con la destinazione d'uso reale per gli immobili 02 e 03, mentre per l'immobile 01 tra queste è stata rilevata un'incongruenza. Si ritiene, infatti, doveroso precisare il fatto che, come analizzato in precedenza, l'immobile 01 in oggetto, nonostante a livello progettuale sia destinato a studio professionale, risulta nella realtà dei fatti abusivamente adibito ad abitazione. Anche a livello catastale l'immobile 01 ha una destinazione d'uso abitativa. Pertanto, nel corso della presente trattazione, tale immobile verrà considerato e stimato come uno studio professionale, sottolineando l'evidente propensione alla trasformazione in abitazione, in quanto anche a livello impiantistico è di fatto da considerarsi come un appartamento. L'area nella quale insiste il maggiore fabbricato che ospita i tre immobili in oggetto, ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e ricade in una zona semicentrale di Carloforte, grossomodo a ridosso della zona Sud-Ovest del centro storico dell'agglomerato urbano principale. Tale zona dista circa 500 metri dal centro della città ed a circa 650 metri dalle banchine del porto di Carloforte da cui, via mare, è possibile raggiungere le città di Calasetta e Portovesme e, successivamente, il resto del territorio della Sardegna. L'area in cui sorge il fabbricato, inoltre, dista circa 200 metri dalle sponde dello stagno delle Ex Saline di Stato di Carloforte. Si segnala, infine, che in questa zona non sono presenti particolari strutture cittadine e vi sono sporadici esercizi commerciali. All'interno del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte, gli immobili oggetto della presente relazione di perizia ricadono nella Zona Urbanistica Omogenea B (di completamento), precisamente nella sottozona B3 (zone di completamento per le lottizzazioni già approvate). È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 458, Sub. 8, Categoria C2

Valore di stima del bene: € 4.385,05

• **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone

Si precisa sin d'ora che gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono tre, identificati con tre subalterni differenti, tutti ricompresi nel maggiore fabbricato ubicato tra la via Pasquale Leone e la via La Vallè, nel territorio comunale di Carloforte. Tali immobili, considerata la loro natura, ovvero un'unità immobiliare principale e due pertinenze, andranno a generare un unico lotto di vendita, nonostante verrà determinato un valore di stima per ognuno dei tre beni. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Immobile 03: Posto auto coperto censito al N.C.E.U. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458 Subalterno 18, ubicato al piano pilotis seminterrato del maggiore fabbricato plurifamiliare con destinazione d'uso residenziale. Le unità immobiliari oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, sono ricomprese nel più ampio fabbricato con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato nella via Pasquale Leone a Carloforte (SU). L'immobile 01 è identificato al N.C.E.U. di Carloforte al Foglio 25, Particella 458 Subalterno 34, si sviluppa al piano primo ed al sottotetto, ed ha una destinazione d'uso, a livello catastale e nella realtà, abitativa. Invece, dal punto di vista progettuale, questa unità immobiliare, risulta avere una destinazione d'uso di tipo direzionale. L'immobile 02 coincide con una cantina di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, è ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, all'interno del cortile condominiale, ed è censito al N.C.E.U. di Carloforte al Foglio 8, Particella 458, Subalterno 8 con categoria C/2 (magazzino o locale di deposito). Infine, l'immobile 03 coincide con un posto auto coperto di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, ubicato nella stessa area condominiale in cui si trova l'ingresso dell'immobile 02, ed è censito al N.C.E.U. del comune di Carloforte l Foglio 25, Particella 458, subalterno 18 con una categoria catastale C/6 (autorimesse). La destinazione



catastale e quella progettuale corrispondono perfettamente con la destinazione d'uso reale per gli immobili 02 e 03, mentre per l'immobile 01 tra queste è stata rilevata un'incongruenza. Si ritiene, infatti, doveroso precisare il fatto che, come analizzato in precedenza, l'immobile 01 in oggetto, nonostante a livello progettuale sia destinato a studio professionale, risulta nella realtà dei fatti abusivamente adibito ad abitazione. Anche a livello catastale l'immobile 01 ha una destinazione d'uso abitativa. Pertanto, nel corso della presente trattazione, tale immobile verrà considerato e stimato come uno studio professionale, sottolineando l'evidente propensione alla trasformazione in abitazione, in quanto anche a livello impiantistico è di fatto da considerarsi come un appartamento. L'area nella quale insiste il maggiore fabbricato che ospita i tre immobili in oggetto, ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e ricade in una zona semicentrale di Carloforte, grossomodo a ridosso della zona Sud-Ovest del centro storico dell'agglomerato urbano principale. Tale zona dista circa 500 metri dal centro della città ed a circa 650 metri dalle banchine del porto di Carloforte da cui, via mare, è possibile raggiungere le città di Calasetta e Portovesme e, successivamente, il resto del territorio della Sardegna. L'area in cui sorge il fabbricato, inoltre, dista circa 200 metri dalle sponde dello stagno delle Ex Saline di Stato di Carloforte. Si segnala, infine, che in questa zona non sono presenti particolari strutture cittadine e vi sono sporadici esercizi commerciali. All'interno del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte, gli immobili oggetto della presente relazione di perizia ricadono nella Zona Urbanistica Omogenea B (di completamento), precisamente nella sottozona B3 (zone di completamento per le lottizzazioni già approvate). È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 458, Sub. 18, Categoria C6

Valore di stima del bene: € 2.853,29

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone	101,50 mq	1.501,73 €/mq	€ 152.425,60	100,00	€ 152.425,60
Bene N° 2 - Cantina Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone	2,92 mq	1.501,73 €/mq	€ 4.385,05	100,00	€ 4.385,05
Bene N° 3 - Posto auto Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone	1,90 mq	1.501,73 €/mq	€ 2.853,29	100,00	€ 2.853,29
Valore di stima:					€ 159.663,94

Valore di stima: € 159.663,94

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	3.500
Oneri di regolarizzazione	€	1.000

catastale		
Oneri per lavori di ripristino	€	35.000

Valore finale di stima: € 120.163,94

Gli immobili oggetto di stima, di proprietà del Signor **** Omissis ****, risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Carloforte al Foglio 25, Particella 458, Subalterni 34, 8 e 18. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Carloforte al mappale censito al Foglio 25, Particella 458. L'unità immobiliare ad uso ufficio, abusivamente utilizzata come abitazione, identificata dal Subalterno 34, (Immobile 01) si sviluppa interamente al primo piano del più ampio fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato a Carloforte, tra la via Pasquale Leone e la via La Vallée. Tale immobile è dotato, inoltre, di un sottotetto di pertinenza, il quale, però, risulta abusivo come meglio analizzato nelle pagine precedenti.

La cantina, identificata dal Subalterno 8 (Immobile 02), e il posto auto coperto, identificato dal Subalterno 18, (Immobile 03), sono invece ubicati al piano pilotis seminterrato del medesimo edificio. Il maggiore fabbricato di cui sopra è composto da un piano pilotis seminterrato, due piani fuori terra un piano sottotetto.

Il maggiore fabbricato che ospita gli immobili in oggetto è edificato nel lotto di terreno sito in Carloforte (SU), tra la via Pasquale Leone e la via La Vallée. Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458.

Come anticipato in precedenza, si ribadisce ulteriormente che, se pur la stima verrà effettuata determinando un singolo valore per ognuno dei tre immobili, lo scrivente andrà a generare un unico lotto di vendita che contiene i tre immobili. Si ritiene che la soluzione del lotto di vendita unico sia quella economicamente più vantaggiosa.

Inoltre, l'immobile 01 verrà stimato come ufficio, in riferimento allo stato progettuale assentito, nonostante a livello catastale e nella realtà, è abusivamente adibito ad abitazione. Mentre, l'immobile 02 e l'immobile 03 verranno considerati come pertinenze dell'immobile 01.

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.



Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 1.634,33 €/m2.

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 1.369,12 €/m2 si ricava un valore finale di €/m2 1.501,73 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m2 1.501,73, prima definito, alla superficie commerciale degli immobili precedentemente valutata si ottiene quanto nel seguito riportato.

IMMOBILE 01:

$$\text{€/m2 } 1.501,73 \times S = \text{€/m2 } 1.501,73 \times 101,50 \text{ m2} = \text{€ } 152.425,60$$

IMMOBILE 02:

$$\text{€/m2 } 1.501,73 \times S = \text{€/m2 } 1.501,73 \times 2,92 \text{ m2} = \text{€ } 4.385,05$$

IMMOBILE 03:

$$\text{€/m2 } 1.501,73 \times S = \text{€/m2 } 1.501,73 \times 1,90 \text{ m2} = \text{€ } 2.853,29$$

con S = superficie commerciale degli immobili con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Come anticipato in precedenza, si ribadisce ulteriormente che la vendita degli immobili in un lotto di vendita unico, sia quella economicamente più vantaggiosa. Pertanto, nonostante nelle pagine precedenti è stato definito un valore per ognuno dei tre immobili in oggetto, lo scrivente nel seguito andrà a determinare il lotto di vendita unico, sommando i tre distinti valori ricavati.

Inoltre, si precisa una volta di più che l'immobile 01 è stato stimato come ufficio, in riferimento allo stato progettuale assentito, nonostante a livello catastale e nella realtà, è abusivamente adibito ad abitazione. Mentre, l'immobile 02 e l'immobile 03 verranno considerati come pertinenze dell'immobile 01.

Il prezzo totale relativo alla stima dei tre immobili sopra calcolata dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine 3.500,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni e gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Alle pagine precedenti sono stati determinati gli oneri necessari per il ripristino delle difformità non suscettibili di sanatoria, i quali ammontano a circa 35.000,00 €, IVA di legge esclusa.

Di seguito si riporta un riepilogo della stima effettuata ed il valore di mercato finale degli immobili oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione d'uso direzionale, come assentito a livello progettuale, ma con un'alta propensione al cambio di destinazione d'uso in residenziale, dotato di due pertinenze esclusive, quali un posto auto e una cantina.

Lotto unico - Immobili 01,02,03

Valore unitario dell'immobile (€/mq) € 1.501,73

Valore derivante da stima Immobile 01 € 152.425,60

Valore derivante da stima Immobile 02 € 4.385,05

Valore derivante da stima Immobile 03 € 2.853,29

A detrarre oneri per bonifiche amministrative - € 3.500,00

A detrarre oneri per bonifiche catastali - € 1.000,00

A detrarre oneri per lavori di ripristino - € 35.000,00

Valore di mercato dell'immobile € 120.163,94

Valore di mercato del Lotto Unico

(immobile 01 - 02 - 03)

120.163,94 €

(diconsi euro centoventimilacentosessantatré/94)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale, oltre ai lavori di ripristino degli abusi non suscettibili di sanatoria, precedentemente analizzati.

Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

È doveroso sottolineare ulteriormente il fatto che, come precisato nel corso di tutta la trattazione, l'immobile è urbanisticamente destinato a studio professionale ma nella realtà dei fatti è adibito abusivamente ad abitazione. Anche a livello catastale è identificato come abitazione.

Da quanto osservato in sede di sopralluogo, quindi, è evidente che l'unità immobiliare in oggetto è regolarmente utilizzata abusivamente come appartamento. Al suo interno è stata individuata una cucina attrezzata, gli impianti adatti ad ospitare un appartamento, oltre a qualche minimo elemento di arredamento riconducibile ad un'abitazione. Pertanto, l'immobile presenta un'evidente predisposizione alla trasformazione della destinazione d'uso da studio professionale ad abitazione, senza effettuare alcuna opera edile o impiantistica. Perciò, tale cambio di destinazione d'uso è da intendersi senza opere, in quanto, come più volte ribadito, l'immobile è pronto per essere utilizzato come abitazione.

Lo scrivente, nel corso della presente trattazione ha fornito alcune indicazioni circa gli oneri necessari a tale ipotetico cambio di destinazione d'uso. Si ribadisce ulteriormente che l'eventuale cambio di destinazione d'uso sarà interamente a carico del possibile e futuro aggiudicatario, previa opportuna interlocuzione con l'U.T.C. di Carloforte.

È di fondamentale importanza ripristinare il sottotetto dell'unità immobiliare, in quanto attualmente è difforme rispetto a quanto assentito a livello progettuale.

Inoltre, il suddetto cambio di destinazione d'uso da studio professionale ad appartamento, renderebbe l'immobile maggiormente appetibile sul mercato, in quanto, una volta completato tutto l'iter di trasformazione da studio professionale ad abitazione, e sostenendo i costi sommariamente calcolati dallo scrivente nella

presente trattazione per il cambio di destinazione d'uso, tale immobile acquisirà un valore superiore come abitazione, rispetto al prezzo di vendita finale derivante dalla stima come studio professionale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 24/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pilo Gianmarco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato H - Inventario terre civiche
- ✓ Altri allegati - Allegato A - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato I - Stato civile dell'esecutato
- ✓ Altri allegati - Allegato C - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato M - Foglio riassuntivo
- ✓ Altri allegati - Allegato D - Stima immobiliare
- ✓ Altri allegati - Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo
- ✓ Altri allegati - Allegato F - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato B - Documentazione del comune di Carloforte
- ✓ Altri allegati - Allegato L - Check list
- ✓ Altri allegati - Allegato G - Certificazione notarile

LOTTO UNICO**Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone**

Si precisa sin d'ora che gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono tre, identificati con tre subalterni differenti, tutti ricompresi nel maggiore fabbricato ubicato tra la via Pasquale Leone e la via La Vallée, nel territorio comunale di Carloforte. Tali immobili, considerata la loro natura, ovvero un'unità immobiliare principale e due pertinenze, andranno a generare un unico lotto di vendita, nonostante verrà determinato un valore di stima per ognuno dei tre beni. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Immobile 01: Unità immobiliare ad uso ufficio, abusivamente utilizzata come abitazione, censita al N.C.E.U. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458 Subalterno 34, ubicata al piano primo con annesso sottotetto sito al piano secondo del maggiore fabbricato plurifamiliare con destinazione d'uso residenziale. Si precisa che la liceità di tale sottotetto verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione. Si precisa che il maggiore fabbricato che ospita gli immobili in oggetto è edificato nel lotto di terreno sito in Carloforte (SU), tra la via Pasquale Leone e la via La Vallée. Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458. È doveroso sottolineare sin d'ora il fatto che, l'immobile 01 in oggetto, nonostante a livello progettuale sia destinato a studio professionale, risulta abusivamente adibito ad abitazione, in quanto, sia nella realtà dei luoghi, che a livello catastale, ha una destinazione d'uso abitativa. Pertanto, nel corso della presente trattazione, tale immobile verrà trattato e stimato come uno studio professionale, sottolineando l'evidente propensione alla trasformazione in abitazione, in quanto anche a livello impiantistico è di fatto un appartamento. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Le unità immobiliari oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, sono ricomprese nel più ampio fabbricato con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato nella via Pasquale Leone a Carloforte (SU). L'immobile 01 è identificato al N.C.E.U. di Carloforte al Foglio 25, Particella 458 Subalterno 34, si sviluppa al piano primo ed al sottotetto, ed ha una destinazione d'uso, a livello catastale e nella realtà, abitativa. Invece, dal punto di vista progettuale, questa unità immobiliare, risulta avere una destinazione d'uso di tipo direzionale. L'immobile 02 coincide con una cantina di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, è ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, all'interno del cortile condominiale, ed è censito al N.C.E.U. di Carloforte al Foglio 8, Particella 458, Subalterno 8 con categoria C/2 (magazzino o locale di deposito). Infine, l'immobile 03 coincide con un posto auto coperto di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, ubicato nella stessa area condominiale in cui si trova l'ingresso dell'immobile 02, ed è censito al N.C.E.U. del comune di Carloforte I Foglio 25, Particella 458, subalterno 18 con una categoria catastale C/6 (autorimesse). La destinazione catastale e quella progettuale corrispondono perfettamente con la destinazione d'uso reale per gli immobili 02 e 03, mentre per l'immobile 01 tra queste è stata rilevata un'incongruenza. Si ritiene, infatti, doveroso precisare il fatto che, come analizzato in precedenza, l'immobile 01 in oggetto, nonostante a livello progettuale sia destinato a studio professionale, risulta nella realtà dei fatti abusivamente adibito ad abitazione. Anche a livello catastale l'immobile 01 ha una destinazione d'uso abitativa. Pertanto, nel corso della presente trattazione, tale immobile verrà considerato e stimato come uno studio professionale, sottolineando l'evidente propensione alla trasformazione in abitazione, in quanto anche a livello impiantistico è di fatto da considerarsi come un appartamento. L'area nella quale insiste il maggiore fabbricato che ospita i tre immobili in oggetto, ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e ricade in una zona semicentrale di Carloforte, grossomodo a ridosso della zona Sud-Ovest del centro storico dell'agglomerato urbano principale. Tale zona dista circa 500 metri dal centro della città ed a circa 650 metri dalle banchine del porto di Carloforte da cui, via mare, è possibile raggiungere le città di Calasetta e Portovesme e, successivamente, il resto del territorio della Sardegna. L'area in cui sorge il fabbricato, inoltre, dista circa 200 metri dalle sponde dello stagno delle Ex Saline di Stato di Carloforte. Si segnala, infine, che in

questa zona non sono presenti particolari strutture cittadine e vi sono sporadici esercizi commerciali. All'interno del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte, gli immobili oggetto della presente relazione di perizia ricadono nella Zona Urbanistica Omogenea B (di completamento), precisamente nella sottozona B3 (zone di completamento per le lottizzazioni già approvate). È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 458, Sub. 34, Categoria A2

Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di stima risultano ricompresi all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Carloforte (SU), precisamente nel lotto di terreno ubicato tra la via Pasquale Leone e la via La Vallée. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale degli immobili risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte (SU). Inoltre, dalle informazioni reperite mediante il portale web ufficiale del suddetto Comune, è stato riadottato il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico, divenuto operativo, ma attualmente non ancora vigente. Qualora nei mesi futuri non dovesse incorrere alcuna limitazione da parte degli Enti sovracomunali controllori alla validità del suddetto P.U.C. adottato, questo diventerebbe a tutti gli effetti vigente. Allo stato attuale, dunque, ci si riferisce comunque al P. di F. vigente e non al P.U.C. adottato. Per tale ragione l'analisi seguente verrà effettuata in primo luogo sul Programma di Fabbricazione vigente, operando, comunque, l'analisi anche sulla normativa relativa al nuovo P.U.C. adottato. All'interno del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte, gli immobili oggetto della presente relazione di perizia ricadono nella Zona Urbanistica Omogenea B (di completamento), precisamente nella sottozona B3 (zone di completamento per le lottizzazioni già approvate). È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Mentre, nel P.U.C. adottato, l'immobile ricade nella medesima Zona Urbanistica Omogenea B (tessuti urbani consolidati), precisamente nella sottozona B1 (di completamento residenziale totalmente o parzialmente edificate). È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. L'analisi urbanistica relativa agli immobili oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente, è consultabile all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare. A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano sopra citato e dai Piani Particolareggiati ad essi subordinati. A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano di Assetto Idrogeologico ed i Piani di assetto ad essi subordinati. A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico degli immobili.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone

Si precisa sin d'ora che gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono tre, identificati con tre subalterni differenti, tutti ricompresi nel maggiore fabbricato ubicato tra la via Pasquale Leone e la via La Vallée, nel territorio comunale di Carloforte. Tali immobili, considerata la loro natura, ovvero un'unità immobiliare principale e due pertinenze, andranno a generare un unico lotto di vendita, nonostante verrà determinato un valore di stima per ognuno dei tre beni. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Immobile 02: Cantina censita al N.C.E.U. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458 Subalterno 8, ubicata al piano pilotis seminterrato del maggiore fabbricato plurifamiliare con destinazione d'uso residenziale. Si precisa che il maggiore fabbricato che ospita gli immobili in oggetto è edificato nel lotto di terreno sito in Carloforte (SU), tra la



via Pasquale Leone e la via La Vallèe. Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458. Le unità immobiliari oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, sono ricomprese nel più ampio fabbricato con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato nella via Pasquale Leone a Carloforte (SU). L'immobile 01 è identificato al N.C.E.U. di Carloforte al Foglio 25, Particella 458 Subalterno 34, si sviluppa al piano primo ed al sottotetto, ed ha una destinazione d'uso, a livello catastale e nella realtà, abitativa. Invece, dal punto di vista progettuale, questa unità immobiliare, risulta avere una destinazione d'uso di tipo direzionale. L'immobile 02 coincide con una cantina di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, è ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, all'interno del cortile condominiale, ed è censito al N.C.E.U. di Carloforte al Foglio 8, Particella 458, Subalterno 8 con categoria C/2 (magazzino o locale di deposito). Infine, l'immobile 03 coincide con un posto auto coperto di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, ubicato nella stessa area condominiale in cui si trova l'ingresso dell'immobile 02, ed è censito al N.C.E.U. del comune di Carloforte I Foglio 25, Particella 458, subalterno 18 con una categoria catastale C/6 (autorimesse). La destinazione catastale e quella progettuale corrispondono perfettamente con la destinazione d'uso reale per gli immobili 02 e 03, mentre per l'immobile 01 tra queste è stata rilevata un'incongruenza. Si ritiene, infatti, doveroso precisare il fatto che, come analizzato in precedenza, l'immobile 01 in oggetto, nonostante a livello progettuale sia destinato a studio professionale, risulta nella realtà dei fatti abusivamente adibito ad abitazione. Anche a livello catastale l'immobile 01 ha una destinazione d'uso abitativa. Pertanto, nel corso della presente trattazione, tale immobile verrà considerato e stimato come uno studio professionale, sottolineando l'evidente propensione alla trasformazione in abitazione, in quanto anche a livello impiantistico è di fatto da considerarsi come un appartamento. L'area nella quale insiste il maggiore fabbricato che ospita i tre immobili in oggetto, ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e ricade in una zona semicentrale di Carloforte, grossomodo a ridosso della zona Sud-Ovest del centro storico dell'agglomerato urbano principale. Tale zona dista circa 500 metri dal centro della città ed a circa 650 metri dalle banchine del porto di Carloforte da cui, via mare, è possibile raggiungere le città di Calasetta e Portovesme e, successivamente, il resto del territorio della Sardegna. L'area in cui sorge il fabbricato, inoltre, dista circa 200 metri dalle sponde dello stagno delle Ex Saline di Stato di Carloforte. Si segnala, infine, che in questa zona non sono presenti particolari strutture cittadine e vi sono sporadici esercizi commerciali. All'interno del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte, gli immobili oggetto della presente relazione di perizia ricadono nella Zona Urbanistica Omogenea B (di completamento), precisamente nella sottozona B3 (zone di completamento per le lottizzazioni già approvate). È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 458, Sub. 8, Categoria C2

Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di stima risultano ricompresi all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Carloforte (SU), precisamente nel lotto di terreno ubicato tra la via Pasquale Leone e la via La Vallèe. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale degli immobili risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte (SU). Inoltre, dalle informazioni reperite mediante il portale web ufficiale del suddetto Comune, è stato riadottato il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico, divenuto operativo, ma attualmente non ancora vigente. Qualora nei mesi futuri non dovesse incorrere alcuna limitazione da parte degli Enti sovracomunali controllori alla validità del suddetto P.U.C. adottato, questo diventerebbe a tutti gli effetti vigente. Allo stato attuale, dunque, ci si

riferisce comunque al P. di F. vigente e non al P.U.C. adottato. Per tale ragione l'analisi seguente verrà effettuata in primo luogo sul Programma di Fabbricazione vigente, operando, comunque, l'analisi anche sulla normativa relativa al nuovo P.U.C. adottato. All'interno del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte, gli immobili oggetto della presente relazione di perizia ricadono nella Zona Urbanistica Omogenea B (di completamento), precisamente nella sottozona B3 (zone di completamento per le lottizzazioni già approvate). È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Mentre, nel P.U.C. adottato, l'immobile ricade nella medesima Zona Urbanistica Omogenea B (tessuti urbani consolidati), precisamente nella sottozona B1 (di completamento residenziale totalmente o parzialmente edificate). È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. L'analisi urbanistica relativa agli immobili oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente, è consultabile all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare. A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano sopra citato e dai Piani Particolareggiati ad essi subordinati. A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano di Assetto Idrogeologico ed i Piani di assetto ad essi subordinati. A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico degli immobili.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone

Si precisa sin d'ora che gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono tre, identificati con tre subalterni differenti, tutti ricompresi nel maggiore fabbricato ubicato tra la via Pasquale Leone e la via La Vallée, nel territorio comunale di Carloforte. Tali immobili, considerata la loro natura, ovvero un'unità immobiliare principale e due pertinenze, andranno a generare un unico lotto di vendita, nonostante verrà determinato un valore di stima per ognuno dei tre beni. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Immobile 03: Posto auto coperto censito al N.C.E.U. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458 Subalterno 18, ubicato al piano pilotis seminterrato del maggiore fabbricato plurifamiliare con destinazione d'uso residenziale. Le unità immobiliari oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, sono ricomprese nel più ampio fabbricato con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato nella via Pasquale Leone a Carloforte (SU). L'immobile 01 è identificato al N.C.E.U. di Carloforte al Foglio 25, Particella 458 Subalterno 34, si sviluppa al piano primo ed al sottotetto, ed ha una destinazione d'uso, a livello catastale e nella realtà, abitativa. Invece, dal punto di vista progettuale, questa unità immobiliare, risulta avere una destinazione d'uso di tipo direzionale. L'immobile 02 coincide con una cantina di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, è ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, all'interno del cortile condominiale, ed è censito al N.C.E.U. di Carloforte al Foglio 8, Particella 458, Subalterno 8 con categoria C/2 (magazzino o locale di deposito). Infine, l'immobile 03 coincide con un posto auto coperto di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, ubicato nella stessa area condominiale in cui si trova l'ingresso dell'immobile 02, ed è censito al N.C.E.U. del comune di Carloforte al Foglio 25, Particella 458, subalterno 18 con una categoria catastale C/6 (autorimesse). La destinazione catastale e quella progettuale corrispondono perfettamente con la destinazione d'uso reale per gli immobili 02 e 03, mentre per l'immobile 01 tra queste è stata rilevata un'incongruenza. Si ritiene, infatti, doveroso precisare il fatto che, come analizzato in precedenza, l'immobile 01 in oggetto, nonostante a livello progettuale sia destinato a studio professionale, risulta nella realtà dei fatti abusivamente adibito ad abitazione. Anche a livello catastale l'immobile 01 ha una destinazione d'uso abitativa. Pertanto, nel corso della presente trattazione, tale immobile verrà considerato e stimato come uno studio professionale, sottolineando l'evidente propensione alla trasformazione in abitazione, in quanto anche a livello impiantistico è di fatto da considerarsi come un appartamento. L'area nella quale insiste il maggiore fabbricato che ospita i tre immobili in oggetto, ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e ricade in una zona semicentrale di Carloforte, grossomodo a ridosso della zona Sud-Ovest del centro storico dell'agglomerato urbano principale. Tale zona dista circa 500 metri dal centro della città ed a circa 650 metri dalle banchine del porto di Carloforte da cui, via mare, è



possibile raggiungere le città di Calasetta e Portovesme e, successivamente, il resto del territorio della Sardegna. L'area in cui sorge il fabbricato, inoltre, dista circa 200 metri dalle sponde dello stagno delle Ex Saline di Stato di Carloforte. Si segnala, infine, che in questa zona non sono presenti particolari strutture cittadine e vi sono sporadici esercizi commerciali. All'interno del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte, gli immobili oggetto della presente relazione di perizia ricadono nella Zona Urbanistica Omogenea B (di completamento), precisamente nella sottozona B3 (zone di completamento per le lottizzazioni già approvate). È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 458, Sub. 18, Categoria C6

Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di stima risultano ricompresi all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Carloforte (SU), precisamente nel lotto di terreno ubicato tra la via Pasquale Leone e la via La Vallée. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale degli immobili risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte (SU). Inoltre, dalle informazioni reperite mediante il portale web ufficiale del suddetto Comune, è stato riadottato il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico, divenuto operativo, ma attualmente non ancora vigente. Qualora nei mesi futuri non dovesse incorrere alcuna limitazione da parte degli Enti sovracomunali controllori alla validità del suddetto P.U.C. adottato, questo diventerebbe a tutti gli effetti vigente. Allo stato attuale, dunque, ci si riferisce comunque al P. di F. vigente e non al P.U.C. adottato. Per tale ragione l'analisi seguente verrà effettuata in primo luogo sul Programma di Fabbricazione vigente, operando, comunque, l'analisi anche sulla normativa relativa al nuovo P.U.C. adottato. All'interno del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte, gli immobili oggetto della presente relazione di perizia ricadono nella Zona Urbanistica Omogenea B (di completamento), precisamente nella sottozona B3 (zone di completamento per le lottizzazioni già approvate). È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Mentre, nel P.U.C. adottato, l'immobile ricade nella medesima Zona Urbanistica Omogenea B (tessuti urbani consolidati), precisamente nella sottozona B1 (di completamento residenziale totalmente o parzialmente edificate). È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. L'analisi urbanistica relativa agli immobili oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente, è consultabile all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare. A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano sopra citato e dai Piani Particolareggiati ad essi subordinati. A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano di Assetto Idrogeologico ed i Piani di assetto ad essi subordinati. A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico degli immobili.

Prezzo base d'asta: € 120.163,94

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 181/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.163,94


Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 458, Sub. 34, Categoria A2	Superficie	101,50 mq
Stato conservativo:	<p>STATO D'USO: L'immobile 01 nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo sufficiente per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico, idrico-sanitario e di produzione dell'acqua calda (per uso sanitario), oltre all'impianto di climatizzazione, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata e sottoposta alla maggior parte degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Lo scrivente ha rilevato alcuni fenomeni di umidità diffusi in diversi ambienti e fenomeni di deterioramento delle superfici, principalmente nel disimpegno, nel bagno, nel vano sottotetto e nel balcone 02. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate gran parte delle manutenzioni di volta in volta richieste. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato. L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà del Signor **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dallo stesso soggetto. Nella data del 09/09/2025 è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente e al custode dell'immobile, da parte del soggetto esecutato, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.</p>		
Descrizione:	<p>Si precisa sin d'ora che gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono tre, identificati con tre subalterni differenti, tutti ricompresi nel maggiore fabbricato ubicato tra la via Pasquale Leone e la via La Vallée, nel territorio comunale di Carloforte. Tali immobili, considerata la loro natura, ovvero un'unità immobiliare principale e due pertinenze, andranno a generare un unico lotto di vendita, nonostante verrà determinato un valore di stima per ognuno dei tre beni. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Immobile 01: Unità immobiliare ad uso ufficio, abusivamente utilizzata come abitazione, censita al N.C.E.U. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458 Subalterno 34, ubicata al piano primo con annesso sottotetto sito al piano secondo del maggiore fabbricato plurifamiliare con destinazione d'uso residenziale. Si precisa che la liceità di tale sottotetto verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione. Si precisa che il maggiore fabbricato che ospita gli immobili in oggetto è edificato nel lotto di terreno sito in Carloforte (SU), tra la via Pasquale Leone e la via La Vallée. Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458. È doveroso sottolineare sin d'ora il fatto che, l'immobile 01 in oggetto, nonostante a livello progettuale sia destinato a studio professionale, risulta abusivamente adibito ad abitazione, in quanto, sia nella realtà dei luoghi, che a livello catastale, ha una destinazione d'uso abitativa. Pertanto, nel corso della presente trattazione, tale immobile verrà trattato e stimato come uno studio professionale, sottolineando l'evidente propensione alla trasformazione in abitazione, in quanto anche a livello impiantistico è di fatto un appartamento. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Le unità immobiliari oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, sono ricomprese nel più ampio fabbricato con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato nella via Pasquale Leone a Carloforte (SU). L'immobile 01 è identificato al N.C.E.U. di Carloforte al Foglio 25, Particella 458 Subalterno 34, si sviluppa al piano primo ed al sottotetto, ed ha una destinazione d'uso, a livello catastale e nella realtà, abitativa. Invece, dal punto di vista progettuale, questa unità immobiliare, risulta avere una destinazione d'uso di tipo direzionale. L'immobile 02 coincide con una cantina di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, è ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, all'interno del cortile condominiale, ed è censito al N.C.E.U. di Carloforte al Foglio 8, Particella 458, Subalterno 8 con categoria C/2 (magazzino o locale di deposito). Infine, l'immobile 03 coincide con un posto auto coperto di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, ubicato nella stessa area condominiale in cui si trova l'ingresso dell'immobile 02, ed è censito al N.C.E.U. del comune di Carloforte al Foglio 25, Particella 458, subalterno 18 con una categoria catastale C/6 (autorimesse). La destinazione catastale e quella progettuale corrispondono perfettamente con la destinazione d'uso reale per gli immobili 02 e 03, mentre per l'immobile 01 tra queste è stata rilevata un'incongruenza. Si ritiene, infatti, doveroso precisare il fatto che,</p>		

	<p>come analizzato in precedenza, l'immobile 01 in oggetto, nonostante a livello progettuale sia destinato a studio professionale, risulta nella realtà dei fatti abusivamente adibito ad abitazione. Anche a livello catastale l'immobile 01 ha una destinazione d'uso abitativa. Pertanto, nel corso della presente trattazione, tale immobile verrà considerato e stimato come uno studio professionale, sottolineando l'evidente propensione alla trasformazione in abitazione, in quanto anche a livello impiantistico è di fatto da considerarsi come un appartamento. L'area nella quale insiste il maggiore fabbricato che ospita i tre immobili in oggetto, ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e ricade in una zona semicentrale di Carloforte, grossomodo a ridosso della zona Sud-Ovest del centro storico dell'agglomerato urbano principale. Tale zona dista circa 500 metri dal centro della città ed a circa 650 metri dalle banchine del porto di Carloforte da cui, via mare, è possibile raggiungere le città di Calasetta e Portovesme e, successivamente, il resto del territorio della Sardegna. L'area in cui sorge il fabbricato, inoltre, dista circa 200 metri dalle sponde dello stagno delle Ex Saline di Stato di Carloforte. Si segnala, infine, che in questa zona non sono presenti particolari strutture cittadine e vi sono sporadici esercizi commerciali. All'interno del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte, gli immobili oggetto della presente relazione di perizia ricadono nella Zona Urbanistica Omogenea B (di completamento), precisamente nella sottozona B3 (zone di completamento per le lottizzazioni già approvate). È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	<p>Da quanto emerso in sede di indagine al momento del sopralluogo, gli immobili risultano attualmente occupati e utilizzati dal soggetto esecutato. Si precisa inoltre che l'accesso agli immobili in oggetto, ai fini di consentire l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente, fu concesso dal soggetto esecutato, ovvero il Signor **** Omissis ****, alla presenza di un incaricato dell'“I.V.G.” di Cagliari. Per quanto riguarda la risposta alla parte conclusiva del presente quesito, si precisa come gli immobili, essendo appunto occupati e utilizzati dal soggetto esecutato, è presumibile che non siano oggetto di alcun contratto d'affitto, pertanto, vengono meno le richieste fatte dal presente quesito in merito al giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, oltre alla verifica sull'eventuale data utile per la disdetta dello stesso affitto. Ad ogni modo si rimanda ai documenti in possesso dell'“I.V.G.” di Cagliari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati.</p>

Bene N° 2 - Cantina		
Ubicazione:	Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone	
Diritto reale:		Quota
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 458, Sub. 8, Categoria C2	Superficie 2,92 mq
Stato conservativo:	<p>STATO D'USO: È stato rilevato in sede di sopralluogo un sensibile deterioramento delle superfici e degli intonaci localizzati specialmente nella porzione inferiore delle pareti verticali, dovuti verosimilmente a fenomeni di umidità di risalita e dalla mancanza di una puntuale manutenzione ordinaria. In sede di sopralluogo è stato rilevato, inoltre, l'utilizzo reale dell'immobile 02 come locale di deposito di pertinenza dell'immobile 01, che risulta in linea con la sua destinazione d'uso catastale e progettuale. Le immagini concernenti la descrizione e le condizioni attuali dell'immobile 02 sono visualizzabili nell'Allegato A - Documentazione fotografica alle foto comprese tra la n. 082 e la n. 090. L'immobile 02 oggetto della presente perizia risulta di proprietà del **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dallo stesso soggetto. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.</p>	
Descrizione:	<p>Si precisa sin d'ora che gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono tre, identificati con tre subalterni differenti, tutti ricompresi nel maggiore fabbricato ubicato tra la via Pasquale Leone e la via La Vallée, nel territorio comunale di Carloforte. Tali immobili, considerata la loro natura, ovvero un'unità immobiliare principale e due pertinenze, andranno a generare un unico lotto di vendita, nonostante verrà determinato un valore di stima per ognuno dei tre beni. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Immobile 02: Cantina censita al N.C.E.U. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458 Subalterno 8, ubicata al piano pilotis seminterrato del maggiore fabbricato plurifamiliare con destinazione d'uso residenziale. Si precisa che il maggiore fabbricato che ospita gli immobili in oggetto è edificato nel lotto di terreno sito in Carloforte (SU), tra la via Pasquale Leone e la via La Vallée. Tale terreno insiste al N.C.T. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458. Le unità immobiliari oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, sono ricomprese nel</p>	

	<p>più ampio fabbricato con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato nella via Pasquale Leone a Carloforte (SU). L'immobile 01 è identificato al N.C.E.U. di Carloforte al Foglio 25, Particella 458 Subalterno 34, si sviluppa al piano primo ed al sottotetto, ed ha una destinazione d'uso, a livello catastale e nella realtà, abitativa. Invece, dal punto di vista progettuale, questa unità immobiliare, risulta avere una destinazione d'uso di tipo direzionale. L'immobile 02 coincide con una cantina di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, è ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, all'interno del cortile condominiale, ed è censito al N.C.E.U. di Carloforte al Foglio 8, Particella 458, Subalterno 8 con categoria C/2 (magazzino o locale di deposito). Infine, l'immobile 03 coincide con un posto auto coperto di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, ubicato nella stessa area condominiale in cui si trova l'ingresso dell'immobile 02, ed è censito al N.C.E.U. del comune di Carloforte l Foglio 25, Particella 458, subalterno 18 con una categoria catastale C/6 (autorimesse). La destinazione catastale e quella progettuale corrispondono perfettamente con la destinazione d'uso reale per gli immobili 02 e 03, mentre per l'immobile 01 tra queste è stata rilevata un'incongruenza. Si ritiene, infatti, doveroso precisare il fatto che, come analizzato in precedenza, l'immobile 01 in oggetto, nonostante a livello progettuale sia destinato a studio professionale, risulta nella realtà dei fatti abusivamente adibito ad abitazione. Anche a livello catastale l'immobile 01 ha una destinazione d'uso abitativa. Pertanto, nel corso della presente trattazione, tale immobile verrà considerato e stimato come uno studio professionale, sottolineando l'evidente propensione alla trasformazione in abitazione, in quanto anche a livello impiantistico è di fatto da considerarsi come un appartamento. L'area nella quale insiste il maggiore fabbricato che ospita i tre immobili in oggetto, ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e ricade in una zona semicentrale di Carloforte, grossomodo a ridosso della zona Sud-Ovest del centro storico dell'agglomerato urbano principale. Tale zona dista circa 500 metri dal centro della città ed a circa 650 metri dalle banchine del porto di Carloforte da cui, via mare, è possibile raggiungere le città di Calasetta e Portovesme e, successivamente, il resto del territorio della Sardegna. L'area in cui sorge il fabbricato, inoltre, dista circa 200 metri dalle sponde dello stagno delle Ex Saline di Stato di Carloforte. Si segnala, infine, che in questa zona non sono presenti particolari strutture cittadine e vi sono sporadici esercizi commerciali. All'interno del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte, gli immobili oggetto della presente relazione di perizia ricadono nella Zona Urbanistica Omogenea B (di completamento), precisamente nella sottozona B3 (zone di completamento per le lottizzazioni già approvate). È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	<p>Da quanto emerso in sede di indagine al momento del sopralluogo, gli immobili risultano attualmente occupati e utilizzati dal soggetto esecutato. Si precisa inoltre che l'accesso agli immobili in oggetto, ai fini di consentire l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente, fu concesso dal soggetto esecutato, ovvero il Signor **** Omissis ****, alla presenza di un incaricato dell' "I.V.G." di Cagliari. Per quanto riguarda la risposta alla parte conclusiva del presente quesito, si precisa come gli immobili, essendo appunto occupati e utilizzati dal soggetto esecutato, è presumibile che non siano oggetto di alcun contratto d'affitto, pertanto, vengono meno le richieste fatte dal presente quesito in merito al giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, oltre alla verifica sull'eventuale data utile per la disdetta dello stesso affitto. Ad ogni modo si rimanda ai documenti in possesso dell' "I.V.G." di Cagliari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati.</p>

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Carloforte (SU) - Via Pasquale Leone		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 458, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	1,90 mq
Stato conservativo:	<p>STATO D'USO: In sede di sopralluogo sono state rilevate le condizioni dell'immobile 03 che risulta in condizioni sufficienti, in linea con l'utilizzo quotidiano di un posto auto coperto posto all'interno di un'area condominiale. Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 091 e la n° 100 dell'Allegato A - Documentazione fotografica. L'immobile 03 oggetto della presente perizia risulta di proprietà del Signor **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dallo stesso soggetto. Si precisa, infine, che l'area condominiale ubicata al livello seminterrato del maggior edificio, sotto i piani pilotis, è accessibile non solo dalle rampe carrabili di accesso al parcheggio, ma anche dall'ingresso pedonale posto al civico 9 di via Pasquale Leone a Carloforte. Inoltre, in questa area condominiale, oltre ai parcheggi ed agli ingressi delle cantine, sono ubicati gli ingressi dei due vani scala che provvedono al</p>		

	<p>collegamento verticale dei diversi livelli su cui si sviluppa il fabbricato che comprende i tre immobili in oggetto. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.</p>
<p>Descrizione:</p>	<p>Si precisa sin d'ora che gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono tre, identificati con tre subalterni differenti, tutti ricompresi nel maggiore fabbricato ubicato tra la via Pasquale Leone e la via La Vallèe, nel territorio comunale di Carloforte. Tali immobili, considerata la loro natura, ovvero un'unità immobiliare principale e due pertinenze, andranno a generare un unico lotto di vendita, nonostante verrà determinato un valore di stima per ognuno dei tre beni. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Immobile 03: Posto auto coperto censito al N.C.E.U. del Comune di Carloforte (SU) al Foglio 25 Particella 458 Subalterno 18, ubicato al piano pilotis seminterrato del maggiore fabbricato plurifamiliare con destinazione d'uso residenziale. Le unità immobiliari oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, sono ricomprese nel più ampio fabbricato con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato nella via Pasquale Leone a Carloforte (SU). L'immobile 01 è identificato al N.C.E.U. di Carloforte al Foglio 25, Particella 458 Subalterno 34, si sviluppa al piano primo ed al sottotetto, ed ha una destinazione d'uso, a livello catastale e nella realtà, abitativa. Invece, dal punto di vista progettuale, questa unità immobiliare, risulta avere una destinazione d'uso di tipo direzionale. L'immobile 02 coincide con una cantina di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, è ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, all'interno del cortile condominiale, ed è censito al N.C.E.U. di Carloforte al Foglio 8, Particella 458, Subalterno 8 con categoria C/2 (magazzino o locale di deposito). Infine, l'immobile 03 coincide con un posto auto coperto di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, ubicato nella stessa area condominiale in cui si trova l'ingresso dell'immobile 02, ed è censito al N.C.E.U. del comune di Carloforte al Foglio 25, Particella 458, subalterno 18 con una categoria catastale C/6 (autorimesse). La destinazione catastale e quella progettuale corrispondono perfettamente con la destinazione d'uso reale per gli immobili 02 e 03, mentre per l'immobile 01 tra queste è stata rilevata un'incongruenza. Si ritiene, infatti, doveroso precisare il fatto che, come analizzato in precedenza, l'immobile 01 in oggetto, nonostante a livello progettuale sia destinato a studio professionale, risulta nella realtà dei fatti abusivamente adibito ad abitazione. Anche a livello catastale l'immobile 01 ha una destinazione d'uso abitativa. Pertanto, nel corso della presente trattazione, tale immobile verrà considerato e stimato come uno studio professionale, sottolineando l'evidente propensione alla trasformazione in abitazione, in quanto anche a livello impiantistico è di fatto da considerarsi come un appartamento. L'area nella quale insiste il maggiore fabbricato che ospita i tre immobili in oggetto, ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e ricade in una zona semicentrale di Carloforte, grossomodo a ridosso della zona Sud-Ovest del centro storico dell'agglomerato urbano principale. Tale zona dista circa 500 metri dal centro della città ed a circa 650 metri dalle banchine del porto di Carloforte da cui, via mare, è possibile raggiungere le città di Calasetta e Portovesme e, successivamente, il resto del territorio della Sardegna. L'area in cui sorge il fabbricato, inoltre, dista circa 200 metri dalle sponde dello stagno delle Ex Saline di Stato di Carloforte. Si segnala, infine, che in questa zona non sono presenti particolari strutture cittadine e vi sono sporadici esercizi commerciali. All'interno del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Carloforte, gli immobili oggetto della presente relazione di perizia ricadono nella Zona Urbanistica Omogenea B (di completamento), precisamente nella sottozona B3 (zone di completamento per le lottizzazioni già approvate). È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.</p>
<p>Vendita soggetta a IVA:</p>	<p>NO</p>
<p>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</p>	<p>SI</p>
<p>Stato di occupazione:</p>	<p>Da quanto emerso in sede di indagine al momento del sopralluogo, gli immobili risultano attualmente occupati e utilizzati dal soggetto esecutato. Si precisa inoltre che l'accesso agli immobili in oggetto, ai fini di consentire l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente, fu concesso dal soggetto esecutato, ovvero il Signor **** Omissis ****, alla presenza di un incaricato dell'“I.V.G.” di Cagliari. Per quanto riguarda la risposta alla parte conclusiva del presente quesito, si precisa come gli immobili, essendo appunto occupati e utilizzati dal soggetto esecutato, è presumibile che non siano oggetto di alcun contratto d'affitto, pertanto, vengono meno le richieste fatte dal presente quesito in merito al giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, oltre alla verifica sull'eventuale data utile per la disdetta dello stesso affitto. Ad ogni modo si rimanda ai documenti in possesso dell'“I.V.G.” di Cagliari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati.</p>