

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pilo Gianmarco, nell'Esecuzione Immobiliare 289/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Provenienze Ventennali	4
Formalità pregiudizievoli.....	6
Descrizione	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Dati Catastali	9
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Composizione lotto.....	18
Titolarità	18
Stato di occupazione	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 289/2023 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.566,83	26

In data 10/10/2024, 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 23/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Carbonia (SU) - Viale Gramsci

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso 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”.

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 22/12/2023, con una successiva nota integrativa del 19/06/2024, dal Dott. **** Omissis ****, notaio in Treviso.

Tale integrazione è stata prodotta dal suddetto notaio Dott. **** Omissis **** a supporto di accertamenti richiesti dalla Dott.ssa **** Omissis ****, all'epoca G.E. della presente procedura, necessari a comprendere la piena titolarità dell'immobile.

L'intero contenuto dei due documenti sopra menzionati viene riportato nell'Allegato G – Certificazione Notarile, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

In tali documenti viene ricostruita la storia ipotecaria della Particella 1681 Subalterno 3, la quale identifica l'immobile oggetto di pignoramento.

Tale immobile corrisponde ad un'unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata al piano terra del più ampio fabbricato.

Si precisa inoltre il fatto che l'immobile è edificato nel lotto di terreno ubicato nel viale Antonio Gramsci, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Carbonia (SU).

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 22/12/2023, con una successiva nota integrativa del 19/06/2024, dal Dott. **** Omissis ****, notaio in Treviso.

La ditta esecutata, ovvero la **** Omissis ****, entrò in possesso dell'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, mediante atto di acquisto stipulato dal Notaio **** Omissis **** in data 23/10/2006 con repertorio n° 162650/30457, trascritto a Cagliari il 24/10/2006 con Reg. Part. 29181 e Reg. Gen. 43766.

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/2006	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Dolia	23/10/2006	162650/30457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

L'atto di provenienza dell'immobile 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 in data 22/12/2023, con una successiva nota integrativa del 19/06/2024, dal Dott. **** Omissis ****, notaio in Treviso. Tale atto di acquisizione dell'immobile, da parte della ditta esecutata, ovvero la **** Omissis ****, è stato individuato dallo scrivente nella seguente nota di trascrizione:

Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 132 del 24/10/2006,

Registro Particolare n° 29181, Registro Generale n°43766;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. **** Omissis **** in Cagliari del 23/10/2006, repertorio n° 162650/30457;

lo scrivente, nel seguito, andrà ad indicare in forma sintetica i passaggi di proprietà precedenti all'acquisizione del bene in oggetto da parte della ditta esecutata, di modo da soddisfare la provenienza ultraventennale. Per

ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto riportato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla consultazione dell'Allegato F - Ispezioni ipotecarie.

6. Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 116 del 19/05/2006,

Registro Particolare n° 14758, Registro Generale n° 22084;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. **** Omissis **** in Carbonia del 21/04/2006, repertorio n° 46051/23422;

5. Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 127 del 06/02/2006,

Registro Particolare n° 2425, Registro Generale n° 4094;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE", Rogito Notaio Dott. **** Omissis **** in Carbonia del 26/01/2006, repertorio n° 45660;

4. Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 167 del 16/12/2003,

Registro Particolare n° 32355, Registro Generale n° 46803;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. **** Omissis **** in Carbonia del 18/11/2003, repertorio n° 41774/20337;

Quanto sopra riportato schematicamente, verrà nel seguito meglio analizzato. Si precisa che, le note di trascrizione sopra riportate, soddisfano la provenienza ventennale dell'immobile in oggetto.

Pertanto, La Formalità n° 7 corrisponde con l'atto di compravendita con il quale la ditta attualmente eseguita è entrata in possesso dell'immobile in oggetto, in data 23/10/2006, direttamente dalla Signora **** Omissis **** (per la quota di 1/2) e dalla Signora **** Omissis **** (per la quota di 1/2), quest'ultima amministratore pro tempore della ditta debitrice.

A sua volta, la Signora **** Omissis **** ha acquisito la propria quota di 1/2 mediante atto di compravendita del 21/04/2006 (Formalità n° 6), direttamente dai coniugi **** Omissis ****, per una quota pari a 1/4 ciascuno.

La Formalità precedente, ovvero la n° 5, corrisponde con una costituzione di fondo patrimoniale tra i suddetti coniugi **** Omissis ****, con la quale è stata suddivisa tra loro la quota di 1/2 originariamente intestata al Signor **** Omissis ****, mediante atto del 26/01/2006.

In precedenza, infatti, il Signor **** Omissis ****, acquisiva la suddetta quota pari a 1/2 dell'immobile in oggetto, insieme alla Signora **** Omissis **** (amministratore pro tempore della ditta eseguita), la quale acquisiva la restante quota di 1/2, mediante atto di compravendita del 18/11/2003, direttamente dagli eredi **** Omissis ****. (Formalità n° 4).

A seguito delle opportune ispezioni ipotecarie svolte e sopra analizzate, sono stati reperiti ulteriori passaggi di proprietà dell'immobile ulteriormente antecedenti a quelli sin ora riportati, al fine di soddisfare la provenienza ultraventennale dell'immobile in oggetto.

In particolare, gli eredi **** Omissis ****, i quali cedono 1/2 dell'immobile al Signor **** Omissis **** e il restante 1/2 alla Signora **** Omissis **** (amministratore pro tempore della ditta eseguita), mediante atto

del 18/11/2003, (Formalità n° 4), entrano a loro volta in possesso dell'immobile attualmente oggetto di pignoramento, mediante due distinte successioni, relative alla morte dei genitori, avvenute in tempi diversi.

La prima successione corrisponde con la Formalità n° 2 (atto amministrativo del 15/03/1994), con la quale in morte del Signor **** Omissis **** (padre degli eredi **** Omissis ****), la proprietà passava in parte alla moglie **** Omissis **** e in parte ai sei figli eredi.

La seconda successione, invece, corrisponde con la Formalità n° 3 (atto amministrativo del 06/05/2003), con la quale in morte della Signora **** Omissis ****, la proprietà dell'immobile in oggetto passava interamente agli eredi **** Omissis ****.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto elaborato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla consultazione dell'Allegato F - Ispezioni ipotecarie.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 10/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Atto Giudiziario del 08/02/2021
Iscritto a TREVISO il 09/07/2021
Reg. gen. 22474 - Reg. part. 3049
Importo: € 104.867,91
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: I DATI ANAGRAFICI DELLE PARTI SONO STATI INDICATI SOTTO LA PERSONALE RESPONSABILITA' DELLA PARTE RICHIEDENTE.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Atto Giudiziario del 14/11/2023
Trascritto a CAGLIARI il 04/01/2024
Reg. gen. 234 - Reg. part. 205
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: I DATI ANAGRAFICI DELLE PARTI SONO STATI INDICATI SOTTO LA PERSONALE RESPONSABILITA' DELLA PARTE RICHIEDENTE.

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

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile in oggetto è un locale ad uso commerciale sviluppato al piano terra. Tale immobile risulta edificato nel territorio comunale di Carbonia, in particolare nella zona del centro matrice cittadino di Carbonia.

Il lotto di terreno, sul quale è edificato il maggiore fabbricato nel quale insiste l'immobile oggetto di perizia, risulta censito al N.C.T. del Comune di Carbonia al Foglio 28 Particella 1647. Tale identificativo è la particella corrispondente al N.C.T. riportata nella visura storica dell'immobile in oggetto censito al N.C.E.U.

Il suddetto terreno nel quale insiste il maggiore fabbricato, censito al N.C.T. con la Particella 1647, confina sul lato Sud/Ovest con il viale Antonio Gramsci, mentre, sui restanti tre lati, confina con la particella 11076, censita al medesimo Foglio 28 del N.C.T. del comune di Carbonia.

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

Inoltre, si sottolinea il fatto che, mediante l'apposita analisi catastale svolta durante le operazioni peritali, lo scrivente non ha reperito la mappa subalterni e il relativo elenco, riguardanti il maggiore fabbricato nel quale insiste l'immobile in oggetto, in quanto non presenti negli archivi telematici del catasto. Pertanto, in assenza di tali elementi depositati in catasto, non è possibile identificare i confini catastali al N.C.E.U. dell'immobile in oggetto.

Da quanto rilevato sui luoghi, si può determinare che il prospetto Sud/Ovest dell'immobile confina con il viale Gramsci, il lato Nord/Ovest presumibilmente con il vano scala condominiale che conduce agli appartamenti ubicati ai piani superiori, mentre, nel lato Sud/Est confina con un'altra unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale, di proprietà terza. Inoltre, il prospetto posteriore, orientato a Nord/Est, nel quale sono installate le due finestre, si affaccia verso l'esterno del maggiore fabbricato. Ulteriormente, al di sopra dell'immobile in oggetto, è ubicata una o più unità immobiliari presumibilmente a destinazione abitativa, di proprietà terza.

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozi	53,08 mq	61,03 mq	1,00	61,03 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				61,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

STATO CONSERVATIVO

STATO D'USO:

L'immobile nel suo complesso risulta essere in un sufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti, quali quello elettrico, idrico-sanitario, climatizzazione, videosorveglianza e allarme, oltre all'impianto di rilevazione fumi, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente che l'unità immobiliare sia attualmente occupata ma correntemente non utilizzata e quindi sottoposta in passato ad alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato.

In generale si può individuare come lo stato d'uso del locale risulti comunque compatibile con quello di un immobile, se pur attualmente inutilizzato, nel quale veniva svolta una regolare attività commerciale, e dove venivano effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste. Lo stato di attuale inutilizzo non ha comunque depauperato lo stato dell'immobile. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

Lo scrivente, in sede di sopralluogo, non ha inoltre rilevato particolari fenomeni di umidità e di degrado delle superfici relative agli ambienti interni, per quanto concerne la Sala Vendita e il Magazzino. Nel Bagno, invece, la qualità delle finiture è decisamente inferiore al resto dell'immobile, e in tale ambiente sono stati rilevati alcuni fenomeni di umidità e di degrado delle superfici.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della società **** Omissis ****, attualmente risulta nella disponibilità se pur inutilizzato, dalla stessa Società debitrice esecutata. A tale proposito è doveroso sottolineare il fatto che, all'interno dell'immobile non vi è alcuna attività commerciale attualmente esercitata. La ditta esecutata ha, inoltre, inviato l'istanza allo sportello SUAPE di Carbonia per la cessazione dell'attività.

Tale informazione è stata reperita mediante regolare accesso agli atti svolto dallo scrivente presso l'U.T.C. di Carbonia. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Inoltre, si sottolinea che, l'immobile, come ampiamente ribadito a più riprese, è attualmente nella disponibilità dalla società esecutata, in quanto al suo interno è stata individuata una notevole quantità di merce, riconducibile alla precedente attività commerciale svolta dalla stessa Società.

Si precisa, inoltre, che è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente da parte della Signora **** Omissis ****, in qualità di titolare e amministratore della Società esecutata, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico. Pertanto, il sopralluogo è stato effettuato da parte dello scrivente in data 16/12/2024.

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

PARTI COMUNI

Lo scrivente, alla luce delle analisi svolte all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, sottolinea il fatto che l'immobile pignorato non risulta "fuso" con altri immobili adiacenti, esterni alla presente procedura.

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 è ricompreso l'immobile 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 all'immobile oggetto di pignoramento.

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1681	3	Carbonia	C1	12	47 mq	49	968,51	Terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
28	1647										

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 dell'immobile come da rilievo, e la planimetria catastale consultabile nell'Allegato C - Documentazione catastale, è emerso come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale. 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 esclusivamente in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale, ma a livello di compartimentazione interna degli ambienti sono state rilevate alcune incongruenze.

La prima difformità è relativa all'ingresso dell'immobile. In particolare, nello stato reale rilevato in sede di sopralluogo, il prospetto principale fronte strada è caratterizzato da due ampie aperture dotate di apposite vetrate. Mentre, la porta d'ingresso è ricompresa in una delle due suddette vetrate. Nella planimetria catastale, invece, risulta rappresentata una porta di accesso all'immobile e una finestra, nel prospetto principale fronte strada. Tali infissi risultano avere dimensioni inferiori rispetto agli infissi presenti nello stato dei luoghi reale rilevato.

Un'ulteriore difformità riscontrata in sede di sopralluogo è relativa alla Sala vendita. In particolare, nella planimetria catastale, tale ambiente si estende per una superficie inferiore a quanto presente nella realtà. Si precisa che, all'altezza del pilastro posizionato grossomodo al centro dell'immobile, nella planimetria catastale sono presenti due tramezzi che separano l'attuale Sala vendita dalla zona retrostante. Nella realtà, invece, il tramezzo a Nord/Est del pilastro non è presente, mentre è presente solo la porzione di muratura a Sud/Est del pilastro.

Inoltre, tra il suddetto tramezzo e il bagno, è stata ricavata l'area destinata ai camerini, la quale, a sua volta, è ulteriormente separata da un ulteriore tramezzo in cartongesso. Tale tramezzo non risulta rappresentato nella planimetria catastale di riferimento.

Un'altra difformità tra la planimetria catastale e lo stato reale è stata rilevata nell'angolo Nord dell'immobile. In tale porzione dell'immobile è stato realizzato l'attuale magazzino, mediante la realizzazione di un tramezzo non rappresentato nella planimetria catastale. Tale muratura coincide con la prosecuzione del tramezzo che separa il bagno dalla Sala vendita. Inoltre, è stata rilevata un'incongruenza sul posizionamento dell'infisso di accesso al bagno. Nella planimetria catastale la porta è installata nella parete Sud/Ovest del Bagno, mentre nella realtà si trova nel tramezzo Nord/Ovest del medesimo vano, confinante con il magazzino.

L'ultima difformità riscontrata è relativa ai due tramezzi in cartongesso, realizzati ma non rappresentati nella planimetria catastale depositata, i quali coincidono con il fondo delle due vetrine. Si precisa inoltre che, i tramezzi sopra citati e quello che separa i due camerini, generano una difformità rispetto alla planimetria catastale depositata, ma non creano alcun nuovo vano chiuso e indipendente, bensì delimitano alcune aree dell'immobile.

In riferimento al confronto tra lo stato reale e lo stato catastale sopra riportato, lo scrivente sottolinea che tale raffronto è stato svolto con l'ausilio della planimetria catastale reperita mediante le opportune analisi della banca dati catastale. In particolare, l'unica planimetria catastale reperita, risale al deposito del 04/07/1963.

Si ritiene doveroso segnalare il fatto che, all'interno della documentazione fornita dall'U.T.C. di Carbonia, relativamente all'agibilità dell'immobile, è stata rinvenuta una planimetria catastale datata luglio 2001, con una rappresentazione decisamente più simile all'ultimo progetto approvato.

Tale planimetria catastale, però, è priva di alcun elemento che dimostri l'effettivo deposito in catasto. Inoltre, dalle verifiche catastali effettuate dallo scrivente presso la banca dati, è emerso che tale planimetria non è presumibilmente mai stata depositata in catasto, in quanto l'unica reperibile dall'apposita interrogazione della banca dati, è quella del 1963, regolarmente utilizzata per il raffronto sopra effettuato.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria C/1 - Negozi e botteghe, e coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di bonifica.

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.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge e cassa previdenziale escluse) 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 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.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1986 al 26/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1681, Sub. 3, Zc. Carbonia Categoria C1 Cl.12, Cons. 47 mq Superficie catastale 49 Rendita € 986,51 Piano Terra
Dal 26/12/2002 al 26/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1681, Sub. 3, Zc. Carbonia Categoria C1 Cl.12, Cons. 47 mq Superficie catastale 49 Rendita € 986,51 Piano Terra
Dal 26/12/2002 al 18/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1681, Sub. 3, Zc. Carbonia Categoria C1 Cl.12, Cons. 47 mq Superficie catastale 49 Rendita € 986,51 Piano Terra
Dal 18/11/2003 al 21/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1681, Sub. 3, Zc. Carbonia Categoria C1 Cl.12, Cons. 47 mq Superficie catastale 49 Rendita € 986,51 Piano Terra
Dal 21/04/2006 al 21/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1681, Sub. 3, Zc. Carbonia Categoria C1 Cl.12, Cons. 47 mq Superficie catastale 49 Rendita € 986,51 Piano Terra
Dal 21/04/2006 al 23/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1681, Sub. 3, Zc. Carbonia Categoria C1 Cl.12, Cons. 47 mq Superficie catastale 49 Rendita € 986,51 Piano Terra
Dal 31/03/2010 al 25/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1681, Sub. 3, Zc. Carbonia Categoria C1 Cl.12, Cons. 47 mq Superficie catastale 49 Rendita € 986,51 Piano Terra

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso promiscua, in parte destinata ad uso commerciale (piano terra) e in parte destinata ad uso residenziale (piano primo e secondo), edificato all'interno del centro abitato di Carbonia (SU), precisamente nel lotto di terreno ubicato nel viale Antonio Gramsci. 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 dell'immobile 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.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Carbonia l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea A, precisamente nella sottozona A2.1. - "TESSUTI URBANI MODIFICATI RICONOSCIBILI", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Inoltre, in considerazione del fatto che l'immobile in oggetto è ubicato nella zona urbanistica omogenea A, si sottolinea, quindi, che l'area ricade all'interno del perimetro del Centro Matrice di Carbonia, come possibile verificare nella Tavola 1.3 dell'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Di seguito si riporta l'analisi urbanistica relativa all'immobile oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Carbonia e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante l'immobile ed al fine di ricostruirne la storia urbanistica di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. Si precisa che, la documentazione richiesta è stata scansionata e conseguentemente fornita allo scrivente in via telematica dall'ufficio preposto del

Comune di Carbonia. L'esito di tale accesso agli atti è contenuto all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Carbonia, nel quale sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti e relativi all'immobile oggetto di perizia. Si precisa sin d'ora il fatto che tale accesso agli atti ha prodotto la raccolta di soli due titoli edilizi, oltre al documento relativo allo sportello SUAPE relativo alla cessazione dell'attività della ditta eseguita. Inoltre, i titoli forniti dall'U.T.C. di Carbonia, riguardano esclusivamente l'unità immobiliare oggetto di perizia, e non riguardano il maggiore fabbricato nel quale insiste l'immobile.

Il primo titolo edilizio reperito presso l'U.T.C. di Carbonia, risulta la Concessione Edilizia n° 195/1998 rilasciata in data 09/09/1998 alla Signora **** Omissis ****, in qualità di legale rappresentante della ditta **** Omissis ****. Tale titolo abilitativo si riferisce a delle modiche interne ed esterne dell'immobile attualmente oggetto di pignoramento. Infatti, l'oggetto del titolo edilizio sopra citato riguarda le "Modifiche interne ed esterne di locale commerciale".

Inoltre, tra i documenti reperiti nella suddetta pratica, è stata rinvenuta una scrittura privata relativa alla promessa di vendita dell'immobile in oggetto, redatta in data 26/12/1992. Il promittente venditore corrisponde con il signor **** Omissis ****, mentre il promissario acquirente è la società **** Omissis ****. Di tale scrittura privata non è stato reperito nessun elemento circa la registrazione ufficiale dell'atto.

Il secondo titolo edilizio fornito dall'U.T.C. di Carbonia risulta l'Agibilità dell'immobile in oggetto, rilasciata in data 06/08/2001. Tale agibilità fa riferimento alla Concessione Edilizia n° 195/1998 sopra menzionata, e specifica, inoltre, che il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto, è stato edificato nell'anno 1937.

Pertanto, alla luce di quanto sopra analizzato, relativo ai soli documenti forniti dall'U.T.C. di Carbonia, l'ultimo titolo con il quale si rileva lo stato progettuale assentito dell'immobile oggetto di stima è la C.E. n° 195/1998 del 09/09/1998.

Inoltre, come già sottolineato precedentemente, si precisa che durante lo svolgimento delle operazioni peritali, in riferimento all'accesso agli atti fornito per via telematica dall'U.T.C. del Comune di Carbonia, è stata reperita anche una pratica relativa allo sportello SUAPE. Tale pratica non riguarda una pratica urbanistica, bensì la cessazione dell'attività da parte della ditta eseguita.

In particolare, la suddetta pratica SUAPE, identificata con protocollo n° 36523/8309 del 03/08/2021, presentata in data 02/08/2021 dalla Signora **** Omissis **** in qualità titolare e rappresentante della società **** Omissis ****. Tale pratica ha come oggetto: "CHIUSURA DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE DI COMMERCIO DI ARTICOLI DI ABBIGLIAMENTO ED ACCESSORI".

Le pratiche sopra analizzate sono consultabili all'interno dell'Allegato B - Documentazione del comune di Carbonia, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, invece, si fa riferimento agli elaborati grafici relativi alla Concessione Edilizia n° 195/1998 rilasciata in data 09/09/1998, riportata all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Carbonia.

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 dell'immobile come da rilievo, e le planimetrie relative allo stato progettuale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale assentito. Tale

corrispondenza si verifica in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. Anche la compartimentazione degli spazi interni risulta piuttosto coerente con lo stato reale dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo.

Una minima differenza riscontrata risulta sul diverso posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre alla leggera traslazione di qualche tramezzo. Le uniche difformità riscontrate sono relative alla realizzazione di quattro tramezzi interni, non rappresentati nel progetto approvato.

In particolare, nella realtà è presente un tramezzo tra il pilastro ubicato grossomodo al centro dell'immobile e la parete perimetrale lato Sud/Est. Tra in suddetto tramezzo e il bagno è stata così ricavata un'area destinata ai camerini, la quale, a sua volta, è ulteriormente separata da un ulteriore tramezzo in cartongesso.

Gli ulteriori due tramezzi, realizzati ma non rappresentati nella planimetria progettuale assentita, coincidono con il fondo delle due vetrine. Si precisa, inoltre, che i quattro tramezzi sopra citati, che generano difformità rispetto al progetto approvato, non creano alcun nuovo vano chiuso e indipendente, bensì delimitano alcune aree dell'immobile.

Lo scrivente precisa come la destinazione d'uso degli ambienti riportata negli elaborati assentiti, coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti.

Le difformità sopra descritte risultano del tipo formale, in quanto sono tutte relative a modifiche interne, pertanto suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Carbonia.

In particolare, lo scrivente ha ritenuto opportuno riportare uno stralcio dell'articolo 36

- bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame, direttamente all'interno

dell'Allegato D.

Inoltre, lo scrivente sottolinea che, nell'eventualità in cui ci fosse una leggera differenza metrica tra lo stato reale dell'immobile e quello assentito, risulterebbe 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 Carbonia.

La suddetta normativa di riferimento è il testo unico per l'edilizia identificato dal D.P.R. 380/2001. Tale normativa prevede che non è da ritenersi violazione edilizia il mancato rispetto della cubatura entro i limiti del 2 per cento rispetto al titolo edilizio abilitativo. Tali tolleranze previste dal testo unico sono state successivamente modificate con l'entrata in vigore del D.L. n° 69/2024 convertito nella Legge n° 105/2024. Le nuove disposizioni prevedono una tolleranza del 6 per cento per unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 mq, assimilabile al caso in esame.

Inoltre, all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, 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.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Carbonia, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 3.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Carbonia. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica dell'immobile.

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

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A -

Documentazione fotografica, dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Carbonia e dell'Allegato E -

Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Carbonia al Foglio 28, Particella 1681 Subalterno 3.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene mediante la porta d'ingresso ricavata nella vetrata del negozio, ubicata nel prospetto Sud/Ovest dell'immobile, adiacente al viale Antonio Gramsci. Il prospetto principale dell'immobile lato viale Gramsci, ed il relativo ingresso all'unità immobiliare, sono apprezzabili nelle immagini comprese tra la n° 001 e la n° 006 e nelle immagini n° 061 e n° 062 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Internamente all'immobile, a ridosso della vetrata installata nel prospetto principale, è stato realizzato il fondo della vetrina mediante due tramezzi in cartongesso a tutta altezza. Tali tramezzi occupano solo una parte laterale dell'intera larghezza dell'immobile fronte strada. Quanto appena descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 005 e la n° 007.

L'ambiente principale dell'immobile è denominata Sala Vendita, nel quale viene svolta l'attività commerciale, ha una forma planimetrica irregolare e si estende per una superficie pari a circa 43,00 mq.

Tale ambiente non è dotato di ulteriori infissi esterni, al netto della vetrata di ingresso, ed è apprezzabile in linea generale nelle immagini comprese tra la n° 008 e la n° 044, dell'Allegato A - Documentazione fotografica, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

In particolare, in direzione Nord/Est rispetto al centro della Sala Vendita, è presente un pilastro. Da tale elemento strutturale, in direzione Sud/Est, è presente un tramezzo, il quale genera l'area retrostante adibita a camerini. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 038 e la n° 040 dell'Allegato A - Documentazione fotografica, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Dalla parete retrostante dell'ambiente principale, ubicata a Nord/Est della Sala Vendita, è possibile accedere al magazzino, mediante una porta a bandiera con chiusura a battente. Tale ambiente ha una forma planimetrica rettangolare, si estende per una superficie pari a circa 7,00 mq, è dotato di una finestra che si affaccia sul prospetto Nord/Est dell'immobile, la quale consente la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. Quanto appena descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 045 e la n° 047 e nelle immagini comprese tra la n° 053 e la n° 060 dell'Allegato A - Documentazione fotografica, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Dal magazzino si accede all'ambiente destinato al bagno, mediante il varco presente nella parete Sud/Est del vano, il quale è privo di apposito infisso. Il bagno ha una forma planimetrica rettangolare, si estende per una superficie pari a circa 3,00 mq ed è dotato di una finestra che si affaccia nel prospetto Nord/Est dell'immobile, la quale consente la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. Al suo interno è presente esclusivamente un wc e un lavabo.

Il bagno sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 049 e la n° 052 dell'Allegato A - Documentazione fotografica, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

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

FINITURE INTERNE

L'immobile oggetto di perizia 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'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene mediante la porta d'ingresso ricavata nella vetrata del negozio, ubicata nel prospetto Sud/Ovest dell'immobile, adiacente al viale Antonio Gramsci. Tale porta d'ingresso ha una struttura metallica, è dotata di vetro camera ed è del tipo a bandiera con chiusura a battente. L'infisso risulta funzionante ed attualmente efficiente. Tale ingresso è inoltre dotato di una soglia in granito. Si precisa che, la vetrata installata nel prospetto principale dell'immobile lato strada, è priva di alcun sistema di oscuramento. In sede di sopralluogo è stata individuata una tenda parasole retrattile, installata in una porzione del medesimo prospetto, della quale, però, non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento.

La pavimentazione di tutti gli ambienti presenti all'interno dell'unità immobiliare a destinazione commerciale risulta essere del tutto omogenea al suo interno, realizzata con elementi in gres porcellanato di forma quadrata (dimensioni circa 30x30 cm) di colore grigio, disposti con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti.

Le pareti perimetrali della Sala Vendita sono prevalentemente occupate e rivestite da svariati scaffali utili allo svolgimento dell'attività commerciale. Tale precisazione si ritiene doverosa per sottolineare il fatto che la Sala Vendita non è dotata di apposito zoccolino battiscopa, al netto di alcune porzioni in cui non sono presenti i pannelli relativi alla scaffalatura sopra citata. Tale zoccolino battiscopa pare complementare alla scaffalatura, risulta realizzato con elementi metallici, ed è presente esclusivamente nelle porzioni di muratura libere e a vista.

Il bagno e il magazzino, invece, sono privi di zoccolino battiscopa nella parte inferiore delle pareti verticali.

Le pareti verticali della Sala Vendita risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore bianco, presumibilmente anche nelle porzioni dotate di scaffali.

Anche le pareti verticali del magazzino e del bagno risultano intonacate e tinteggiate con pittura di colore bianco. Si precisa che la porzione della parete verticale del bagno in cui è installato il lavabo, risulta rivestita da elementi in gres porcellanato di forma quadrata (dimensioni circa 10 x10), colore bianco disposte con inclinazione parallela rispetto alla direzione delle pareti.

I soffitti del Magazzino e del Bagno risultano intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco. Mentre, il soffitto della Sala Vendita è dotato di un controsoffitto in cartongesso, finito con apposita rasatura e tinteggiato con pittura di colore bianco, nel quale è installata l'illuminazione di tale ambiente.

L'infisso interno di separazione tra la Sala Vendita e il Magazzino è costituito da una porta a bandiera con chiusura a battente ad anta singola, in alluminio anodizzato.

Anche le due finestre esterne, installate nel prospetto Nord/Est dell'immobile, sono del tipo a bandiera con chiusura a battente, a doppia anta, con telaio in PVC e vetro singolo. Il loro oscuramento è garantito da apposito sistema oscurante realizzato mediante persiane esterne. I suddetti infissi esterni sono dotati di grate in ferro antintrusione e soglie in marmo dello spessore di 2-3 cm.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dell'immobile in oggetto risulta presumibilmente omogenea a livello strutturale. A tale proposito si sottolinea il fatto che la Sala Vendita, come anticipato in precedenza, è dotata di un controsoffitto, pertanto, l'altezza interna rilevata è pari a circa 3,10 metri. Mentre, nel Magazzino e nel Bagno, l'altezza rilevata si attesta intorno a circa 3,87 metri. Tali ultimi due ambienti, quindi, risultano privi di alcun controsoffitto, ma il solaio in laterocemento di separazione con il piano sovrastante, risulta il medesimo tra i vari ambienti.

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 oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In particolare, nella parete Sud/Ovest del Bagno è posto un quadro di protezione e sezionamento, 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, ad eccezione della parte iniziale della linea interna e dello stesso quadro elettrico.

In particolare, come risulta visibile nell'immagine n° 058 dell'Allegato A – Documentazione fotografica, il quadro in oggetto non risulta incassato nella muratura e, pertanto, anche la parte iniziale della linea elettrica che parte dallo stesso, la quale poi prosegue internamente alla muratura mediante appositi tubi corrugati e, presumibilmente, prosegue parzialmente anche nel controsoffitto. In tale controsoffitto sono inoltre installati i faretti di illuminazione della Sala Vendita.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati nel servizio igienico. Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come l'edificio che comprende l'immobile in oggetto, sia dotato di un sistema di gronde e discendenti pluviali, questi ultimi installati lungo le facciate laterali e pertanto, l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel terreno ricompreso nell'area cortilizia adiacente.

Le acque nere prodotte dal servizio igienico interno all'immobile vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea che non è stato rilevato alcun tipo di impianto che provveda alla produzione dell'acqua calda sanitaria.

Si segnala, inoltre, che in sede di sopralluogo è stato rilevato uno split di climatizzazione, installato nella parete Nord/Est della Sala Vendita, confinante con il Magazzino. Di tale impianto, non è stata rilevata l'unità esterna, la quale è presumibilmente installata nel prospetto retrostante dell'immobile, esposto a Nord/Est.

Ulteriormente, si sottolinea che in sede di sopralluogo è stato rilevato un impianto di videosorveglianza a circuito chiuso, composto da due telecamere interne installate nel controsoffitto della Sala Vendita, e due esterne installate sul prospetto principale. Inoltre, nella Sala Vendita, di fianco allo split di condizionamento, è stato individuato un televisore installato a parete, presumibilmente collegato al sistema di videosorveglianza.

Inoltre, nel prospetto principale che si affaccia sul lato della strada, è stato rilevato il diffusore acustico e luminoso dell'impianto di allarme.

Infine, durante il sopralluogo effettuato in situ, lo scrivente ha constatato la presenza nell'immobile in oggetto, del sensore di rilevazione fumi antincendio.

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.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Carbonia (SU) - Viale Gramsci

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si sottolinea il fatto che, considerata la natura dell'immobile, ovvero un locale commerciale, non sussiste la richiesta di reperire eventuali provvedimenti formali relativi "all'assegnazione della casa coniugale".

Inoltre, vista la natura del soggetto debitore esecutato, ovvero la ditta **** Omissis ****, lo scrivente non ha provveduto ad effettuare le opportune verifiche, in quanto non sussistono i presupposti per un accertamento in tal senso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto emerso in sede di indagine al momento del sopralluogo, è risultato evidente come l'unità immobiliare sia attualmente occupata ma correntemente non utilizzata né dalla ditta esecutata per l'esercizio della propria attività lavorativa, né da soggetto terzo. A tale proposito si precisa che in sede di sopralluogo è emerso come l'immobile risulta attualmente occupato dalla società esecutata, in quanto al suo interno è stata individuata una notevole quantità di merce, riconducibile alla precedente attività commerciale svolta dalla stessa Società. Come sottolineato in precedenza, però, l'immobile non risulta attualmente utilizzato alcun soggetto.

L'immobile oggetto della presente relazione perizia risulta di proprietà della ditta **** Omissis ****.

Si precisa inoltre che l'accesso all'immobile in oggetto, al fine di consentire l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente, fu concesso dalla Signora **** Omissis ****, in qualità di amministratore pro tempore della ditta debitrice esecutata.

Inoltre, si precisa che, in base agli elementi raccolti durante le operazioni peritali, nonché direttamente dalla Signora **** Omissis ****, l'immobile non risulta occupato da soggetti terzi e dunque non è, presumibilmente, oggetto di alcun contratto d'affitto. Pertanto, vengono meno le richieste 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, lo scrivente rimare a completa disposizione del G.E., qualora dovesse ritenere opportuno approfondire tale tematica.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Si precisa, inoltre, che, 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 è ricompreso l'immobile 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 all'immobile oggetto di pignoramento.

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

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). A tale proposito è stata svolta 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. L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Carbonia è stato effettuato con decreto commissariale di accertamento n° 236 del 15/04/1939, da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza dell'immobile 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 sull'immobile 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** - Negozio ubicato a Carbonia (SU) - Viale Gramsci

l'immobile oggetto di perizia è di proprietà della società **** Omissis ****, e risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 28, Particella 1681, Subalterno 3. L'immobile oggetto della presente viene nel seguito identificato: •Negozio censito al N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 28 Particella 1681 Subalterno 3, ubicato al piano terra del maggiore fabbricato. Tale fabbricato insiste al N.C.T. del Comune di Carbonia al Foglio 28 Particella 1647. Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto è ubicato nel lotto di terreno sito in Carbonia, nel viale Antonio Gramsci, il quale insiste al N.C.T. del Comune di Carbonia al Foglio 28 Particella 1647. All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Carbonia l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea A, precisamente nella sottozona A2.1. – "TESSUTI URBANI MODIFICATI RICONOSCIBILI", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Inoltre, in considerazione del fatto che l'immobile in oggetto è ubicato nella zona urbanistica omogenea A, si sottolinea, quindi, che l'area ricade all'interno del perimetro del Centro Matrice di Carbonia, come possibile verificare nella Tavola 1.3 dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1681, Sub. 3, Zc. Carbonia, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1647

Valore di stima del bene: € 84.566,83

METODO SINTETICO COMPARATIVO 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 1.716,33 €/m². Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 1.054,99 €/m² si ricava un valore finale di €/m² 1.365,81 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 1.385,66, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene: €/m² 1.385,66 x S = €/m² 1.385,66 x 61,03 m² = € 84.566,83 con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato. **VALORE IMMOBILIARE FINALE** Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri. Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 3.000,00 € 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. Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione d'uso commerciale come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente. Descrizione Superficie commerciale complessiva (mq) Superficie

20 / 27
20 di 27

coperta netta (mq) Superficie scoperta (mq) Locale ad uso commerciale 61,0353,080,00 Valore unitario dell'immobile (€/mq) € 1.385,66 Valore derivante da stima € 84.566,83 A detrarre oneri per bonifiche amministrative- € 3.000,00 A detrarre oneri per bonifiche catastali- € 1.000,00 Valore di mercato dell'immobile € 80.566,83 Valore di mercato dell'immobile: 80.566,83 € (diconsi euro ottantamila cinquecentosessantasei/83) 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. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di stima. 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. Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Carbonia (SU) - Viale Gramsci	61,03 mq	1.385,66 €/mq	€ 84.566,83	100,00	€ 84.566,83
Valore di stima:					€ 84.566,83

Valore di stima: € 84.566,83

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	3.000
Oneri di regolarizzazione catastale	€	1.000

Valore finale di stima: € 80.566,83

METODO SINTETICO COMPARATIVO

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 1.716,33 €/m2.

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 1.054,99 €/m2 si ricava un valore finale di €/m2 1.365,81 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 1.385,66, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:

$$\text{€/m2 } 1.385,66 \times S = \text{€/m2 } 1.385,66 \times 61,03 \text{ m2} = \text{€ } 84.566,83$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 3.000,00 € 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.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione d'uso commerciale come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente.

Descrizione	Superficie commerciale complessiva (mq)	Superficie coperta netta (mq)	Superficie scoperta (mq)
-------------	---	-------------------------------	--------------------------

Locale ad uso commerciale	61,03	53,08	0,00
---------------------------	-------	-------	------

Valore unitario dell'immobile (€/mq) € 1.385,66

Valore derivante da stima € 84.566,83

A detrarre oneri per bonifiche amministrative- € 3.000,00

A detrarre oneri per bonifiche catastali- € 1.000,00

Valore di mercato dell'immobile € 80.566,83

Valore di mercato dell'immobile:

80.566,83 €

(diconsi euro ottantamilacinquecentosessantasei/83)

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

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.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

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

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 04/04/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E - Planimetria dell'immobile come da rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato D - Stima Immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N - Informativa per il debitore
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato F - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato I - Verbale di sopralluogo

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato M - Foglio riassuntivo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato G - Certificazione notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato O - Ricevute di trasmissione della bozza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - Documentazione del Comune di Carbonia
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato L - Check list
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato H - Inventario terre civiche

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Carbonia (SU) - Viale Gramsci
l'immobile oggetto di perizia è di proprietà della società **** Omissis ****, e risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 28, Particella 1681, Subalterno 3. L'immobile oggetto della presente viene nel seguito identificato:
•Negozio censito al N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 28 Particella 1681 Subalterno 3, ubicato al piano terra del maggiore fabbricato. Tale fabbricato insiste al N.C.T. del Comune di Carbonia al Foglio 28 Particella 1647. Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto è ubicato nel lotto di terreno sito in Carbonia, nel viale Antonio Gramsci, il quale insiste al N.C.T. del Comune di Carbonia al Foglio 28 Particella 1647. All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Carbonia l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea A, precisamente nella sottozona A2.1. - "TESSUTI URBANI MODIFICATI RICONOSCIBILI", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Inoltre, in considerazione del fatto che l'immobile in oggetto è ubicato nella zona urbanistica omogenea A, si sottolinea, quindi, che l'area ricade all'interno del perimetro del Centro Matrice di Carbonia, come possibile verificare nella Tavola 1.3 dell'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1681, Sub. 3, Zc. Carbonia, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1647
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso promiscua, in parte destinata ad uso commerciale (piano terra) e in parte destinata ad uso residenziale (piano primo e secondo), edificato all'interno del centro abitato di Carbonia (SU), precisamente nel lotto di terreno ubicato nel viale Antonio Gramsci. 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 dell'immobile 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. All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Carbonia l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea A, precisamente nella sottozona A2.1. - "TESSUTI URBANI MODIFICATI RICONOSCIBILI", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Inoltre, in considerazione del fatto che l'immobile in oggetto è ubicato nella zona urbanistica omogenea A, si sottolinea, quindi, che l'area ricade all'interno del perimetro del Centro Matrice di Carbonia, come possibile verificare nella Tavola 1.3 dell'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo. Di seguito si riporta l'analisi urbanistica relativa all'immobile oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente. A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Carbonia e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati. A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati. A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Prezzo base d'asta: € 80.566,83

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 289/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.566,83

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Carbonia (SU) - Viale Gramsci		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1681, Sub. 3, Zc. Carbonia, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1647	Superficie	61,03 mq
Stato conservativo:	STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un sufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti, quali quello elettrico, idrico-sanitario, climatizzazione, videosorveglianza e allarme, oltre all'impianto di rilevazione fumi, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente che l'unità immobiliare sia attualmente occupata ma correntemente non utilizzata e quindi sottoposta in passato ad alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. In generale si può individuare come lo stato d'uso del locale risulti comunque compatibile con quello di un immobile, se pur attualmente inutilizzato, nel quale veniva svolta una regolare attività commerciale, e dove venivano effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste. Lo stato di attuale inutilizzo non ha comunque depauperato lo stato dell'immobile. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato. Lo scrivente, in sede di sopralluogo, non ha inoltre rilevato particolari fenomeni di umidità e di degrado delle superfici relative agli ambienti interni, per quanto concerne la Sala Vendita e il Magazzino. Nel Bagno, invece, la qualità delle finiture è decisamente inferiore al resto dell'immobile, e in tale ambiente sono stati rilevati alcuni fenomeni di umidità e di degrado delle superfici. L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della società **** Omissis ****, attualmente risulta nella disponibilità se pur inutilizzato, dalla stessa Società debitrice esecutata. A tale proposito è doveroso sottolineare il fatto che, all'interno dell'immobile non vi è alcuna attività commerciale attualmente esercitata. La ditta esecutata ha, inoltre, inviato l'istanza allo sportello SUAPE di Carbonia per la cessazione dell'attività. Tale informazione è stata reperita mediante regolare accesso agli atti svolto dallo scrivente presso l'U.T.C. di Carbonia. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Inoltre, si sottolinea che, l'immobile, come ampiamente ribadito a più riprese, è attualmente nella disponibilità dalla società esecutata, in quanto al suo interno è stata individuata una notevole quantità di merce, riconducibile alla precedente attività commerciale svolta dalla stessa Società. Si precisa, inoltre, che è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente da parte della Signora **** Omissis ****, in qualità di titolare e amministratore della Società esecutata, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico. Pertanto, il sopralluogo è stato effettuato da parte dello scrivente in data 16/12/2024. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.		
Descrizione:	l'immobile oggetto di perizia è di proprietà della società **** Omissis ****, e risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 28, Particella 1681, Subalterno 3. L'immobile oggetto della presente viene nel seguito identificato: •Negozio censito al N.C.E.U. del Comune di Carbonia al Foglio 28 Particella 1681 Subalterno 3, ubicato al piano terra del maggiore fabbricato. Tale fabbricato insiste al N.C.T. del Comune di Carbonia al Foglio 28 Particella 1647. Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto è ubicato nel lotto di terreno sito in Carbonia, nel viale Antonio Gramsci, il quale insiste al N.C.T. del Comune di Carbonia al Foglio 28 Particella 1647. All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Carbonia l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea A, precisamente nella sottozona A2.1. - "TESSUTI URBANI MODIFICATI RICONOSCIBILI", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Inoltre, in considerazione del fatto che l'immobile in oggetto è ubicato nella zona urbanistica omogenea A, si sottolinea, quindi, che l'area ricade all'interno del perimetro del Centro Matrice di Carbonia, come possibile verificare nella Tavola 1.3 dell'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Da quanto emerso in sede di indagine al momento del sopralluogo, è risultato evidente come l'unità immobiliare sia attualmente occupata ma correntemente non utilizzata né dalla ditta esecutata per l'esercizio della propria attività lavorativa, né da soggetto terzo. A tale proposito si precisa che in sede di sopralluogo è emerso come l'immobile risulta attualmente occupato dalla società esecutata, in quanto al suo interno è stata individuata una notevole quantità di merce, riconducibile alla precedente attività commerciale svolta dalla stessa Società. Come sottolineato in precedenza, però, l'immobile non risulta attualmente utilizzato alcun soggetto. L'immobile oggetto della presente relazione perizia risulta di proprietà della ditta **** Omissis ****. Si precisa inoltre che l'accesso all'immobile in oggetto, al fine di consentire l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente, fu concesso dalla Signora **** Omissis ****, in qualità di amministratore pro tempore della ditta debitrice esecutata. Inoltre, si precisa che, in base agli elementi raccolti durante le operazioni peritali, nonché direttamente dalla Signora **** Omissis ****, l'immobile non risulta occupato da soggetti terzi e dunque non è, presumibilmente, oggetto di alcun contratto d'affitto. Pertanto, vengono meno le richieste 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, lo scrivente rimane a completa disposizione del G.E., qualora dovesse ritenere opportuno approfondire tale tematica.