



## TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

VOLUME n.2



Lotto n.2\_Bene n.2

Abitazione (CF - Fg.31 M.1314 S.2), in località Macchione a Carloforte (SU)



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Feduzi Alessandra, nell'Esecuzione  
Immobiliare n.396/2016 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Tribunale di Cagliari - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI STIMA - Proc. n°396/2016





## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
<b>Lotto 2 .....</b>	<b>5</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Descrizione.....	8
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Dati Catastali .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Composizione lotto .....	13
Titolarità .....	13
Stato di occupazione .....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Stima / Formazione lotti .....	15
<b>Lotto 2 .....</b>	<b>15</b>
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto 2 .....</b>	<b>19</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 396/2016 del R.G.E.....	20
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 74.139,60 .....</b>	<b>20</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	21
<b>Bene N° 2 - Fabbriacato civile ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione .....</b>	<b>21</b>
ELENCO ALLEGATI LOTTO N.2 ( <i>bene n.2</i> ).....	22





**INCARICO**  
**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**

All'udienza del 13/12/2019, il sottoscritto Ing. Feduzi Alessandra, con studio in Via Oristano, 21 - 09028 - Sestu (CA), email ing.alessandrafeduzi@gmail.com, PEC alessandra.feduzi@ingpec.eu, Tel. 070238874, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE** PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Cagliari (CA) - via Sonnino n.189-191, piano terra
- **Bene N° 2** - **Fabbricato civile ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione**
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione
- **Bene N° 10** - Rudere ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - località Stagnetto
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Quartucciu (CA) - località Separassiu
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Quartucciu (CA) - località Gannì
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Quartucciu (CA) - località Gannì
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Quartucciu (CA) - località Gannì
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Quartucciu (CA) - località Gannì
- **Bene N° 18** - Edificio scolastico ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Amerigo Vespucci n.19-21-23-25
- **Bene N° 19** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via dei Pioppi
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - località Gannì
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - località Gannì



- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - località Gannì
- **Bene N° 23** - Villetta ubicata a Sinnai (CA) - via delle Rose, 12
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Sinnai (CA) - via delle Rose
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Sinnai (CA) - via delle Rose
- **Bene N° 26** - Arenile ubicato a Sinnai (CA) - litorale di Solanas, frazione di Sinnai
- **Bene N° 27** - Arenile ubicato a Sinnai (CA) - litorale di Solanas, frazione di Sinnai
- **Bene N° 28** - Arenile ubicato a Sinnai (CA) - litorale di Solanas, frazione di Sinnai
- **Bene N° 29** - Arenile ubicato a Sinnai (CA) - litorale di Solanas, frazione di Sinnai
- **Bene N° 30** - Arenile ubicato a Sinnai (CA) - litorale di Solanas, frazione di Sinnai
- **Bene N° 31** - Arenile ubicato a Sinnai (CA) - litorale di Solanas, frazione di Sinnai
- **Bene N° 32** - Terreno ubicato a Monastir (SU) - località Bidda de Nuxis
- **Bene N° 33** - Terreno ubicato a Serdiana (SU) - località Sa Grutta
- **Bene N° 34** - Fabbricato civile ubicato a Quartucciu (CA) - vicolo I Cirene
- **Bene N° 35** - Fabbricato civile ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Goldoni



## LOTTO 2 ASTE GIUDIZIARIE

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Con l'atto di pignoramento, rep.4742/2016, notificato in data 23/08/2016 alle debitrici \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pubblicato nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 21/09/2016 con i nn. di RG/RP 26238/20013, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva di sottoporre ad esecuzione forzata, tra gli altri, il seguente bene immobile:

- piena proprietà della ABITAZIONE sita in comune di CARLOFORTE, località Macchione, censito nel Catasto Fabbricati di Carloforte al Foglio 31 Mappale 1314 Sub.2.

Così come disposto dall'art.567, comma 2, del codice di procedura civile, il creditore precedente ha depositato il "certificato notarile" redatto dal notaio Gianmassimo Sechi in data 10/01/2017.

Nel "certificato notarile" l'immobile oggetto di pignoramento è identificato come "IMMOBILE n.4", dello stesso è riportata l'identificazione catastale secondo le risultanze catastali alla data del 21/09/2016, che risulta coincidente con quella riportata nell'atto di pignoramento.

I dati catastali riportati nel "certificato notarile" coincidono con quelli riportati nelle visure catastali, eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizi Catastali (catastro terreni-fabbricati) ed aggiornate al 31/01/2024 (All. n.2).

Per quanto riguarda le Formalità Pregiudizievoli, considerato che il "certificato notarile" riguarda accertamenti eseguiti a tutto il 21/09/2016, in data 31/01/2024 è stata eseguita una ispezione ipotecaria per il nominativo della debitrice (All. n.3), dalla quale non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già elencate nella suddetta relazione notarile.

### PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 31/03/1960	**** Omissis ****	Leonida Onano	16/03/1960	6087	3895
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Cagliari	31/03/1960	4064	3408
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/1966	**** Omissis ****				
<b>compravendita</b>					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Leonida Onano	14/10/1966	20038	5595
<b>Trascrizione</b>					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Cagliari	26/10/1966	16663	14124
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/08/1991	**** Omissis ****				
<b>compravendita</b>					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Scano	20/07/1991	14232	
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Cagliari	07/08/1991	19150	13401
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/08/2008	**** Omissis ****				
<b>Compravendita</b>					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lamberto Corda	02/08/2008	21129	
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Cagliari	14/08/2008	28861	19716
<b>Registrazione</b>					
		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;

Con i due atti del notaio Leonida Onano, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, madre della debitrice, acquista il terreno costituito da quattro mappali, censiti nel catasto terreni foglio 31 con i numeri: m.135 (di mq 325)-m.136(di mq 55)-m.170 (di mq 2.335)-m.131 (di mq 2.495) del foglio 31.

Invece, con l'atto del notaio Antonio Scano, il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, padre della debitrice, acquista un'altra porzione del terreno, cioè il mappale censito nel catasto terreni foglio 31 con il numero m.137 (di mq 15).

Il terreno, acquistato congiuntamente da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con questi tre atti, costituisce oggi un complesso costituito da un fabbricato con quattro u.u.i.i. (C.F. Fg.31 M.1314 S.1 u.i. non pignorata -- S.2



u.i. pignorata per intero -- S.3 u.i. non pignorata -- S.4 u.i. pignorata in quota) e da un'area cortilizia pignorata in quota (C.T. Fg.31 M.1309 di mq 217).



Con l'atto del notaio Lamberto Corda la debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* otteneva la nuda proprietà del Bene n.2, l'usufrutto rimaneva in capo alla madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tuttavia la madre della debitrice, signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* decedeva in Cagliari il 07/03/2018, come risulta da:

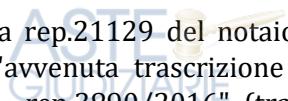
1) "verbale di registrazione di testamento olografo e accettazione espressa di eredità", trascritto a Cagliari il 11/02/2019 ai n. 4043 di RG e n.3106 di RP;

2) "denuncia di successione", apertasi in Cagliari il 07/03/2018, presentata in data 03/05/2019, registrata al n.116993 vol.88888, trascritta a Cagliari il 13/06/2019 ai n.16983 di RG e n.12755 di RP.

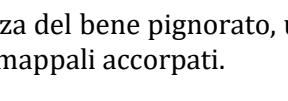
Tuttavia, ancora oggi non risulta richiesta la riunione dell'usufrutto per il Bene n.2, ormai pienamente di proprietà della debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1.



A margine della trascrizione dell'atto di compravendita rep.21129 del notaio L. Corda, è annotata (domanda RG n.14452/RP n.1652 del 27/05/2016) l'avvenuta trascrizione sia della "DOMANDA GIUDIZIALE PER DICHIARAZIONE DI NULLITA' ATTI - rep.3890/2016" (trascriz. RG n.12664/RP n.9607 del 11/05/2016 e trascriz. RG n.12665/RP n.9608 del 11/05/2016), che della DOMANDA GIUDIZIALE PER DIVISIONE GIUDIZIALE - rep.3890/2016" (trascrizione RG n.12666/RP n.9609 del 11/05/2016), contro la debitrice relativamente a diversi immobili, tra i quali il bene censito al C.T. Fg.31 M.137, che insieme ad altri costituisce l'area di sedime del fabbricato censito nel C.F. al Fg.31 M.1314 costituito da quattro uu.ii. tra le quali il sub.2 ed il sub.4 oggetto di pignoramento.



Nella relazione notarile sono indicati i titoli di provenienza del bene pignorato, u.i. appartenente ad un maggior fabbricato edificato su terreno costituito da più mappali accorpati.



La copia dei titoli con cui il bene è pervenuto alla debitrice è stata richiesta all'ufficio competente ed allegata alla presente relazione (All. n.4).



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di condanna di euro 14.950,00

Iscritto a Cagliari il 09/03/2015

Reg. gen. 6488 - Reg. part. 741

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 25.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale di Cagliari

Data: 17/01/2015

N° repertorio: 192

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di condanna di euro 339.947,85

Iscritto a CAGLIARI il 09/03/2015

Reg. gen. 6487 - Reg. part. 740

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Tribunale di Cagliari  
 Data: 17/01/2015  
 N° repertorio: 192



### Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 21/09/2016  
 Reg. gen. 26238 - Reg. part. 20013  
 Quota: intero nuda proprietà  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### DESCRIZIONE

#### VOLUME n.2

Questo elaborato si riferisce al Lotto n.2, costituito dal solo Bene n.2\_abitazione (CF-Fg.31 M.1314 S.2) ubicata in località Macchione, nelle campagne a ridosso dell'abitato di Carloforte, a breve distanza dalle Saline di Carloforte.

La stessa abitazione è raggiungibile dalla strada sterrata che si dirama dalla SP 103, in prossimità dell'incrocio con la SP 104.

L'ingresso al Bene n.2 (mappale 1314 sub.2) è ubicato sul mappale 1309 (Bene n.9). Quest'ultimo mappale è raggiungibile da una strada sterrata che si dirama dalla SP 103, in prossimità dell'incrocio con la SP 104, attraversando il mappale 1304 (Bene n.7).

La stessa abitazione è raggiungibile anche da una altra strada sterrata, che si dirama dalla SP 103, in prossimità dell'incrocio con la SP 104, attraversando il mappale 1305 (Bene n.8), che confina con il mappale 1309 (Bene n.9).

### CONFINI

Il mappale 1314 s.2 (Bene n.2 - abitazione con veranda di pertinenza), procedendo in senso antiorario, confina per due lati con il mappale 1309 (area libera oggetto della procedura pro quota), il mappale 1313 (ente urbano estraneo alla procedura) e con il mappale 1314 S.3 (abitazione estranea alla procedura).

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,20 mq	70,30 mq	1	70,30 mq	3,15 m	terra
Cortile	31,40 mq	31,40 mq	0,30	9,42 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>79,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>79,72 mq</b>		





I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il mappale 1314 sub.2 (Bene n.2-abitazione di superficie catastale pari a 80 mq, 72 mq al netto delle aree scoperte), secondo la planimetria catastale dovrebbe avere una area esterna destinata a veranda, nella realtà quell'area è solo pavimentata e su di essa è presente una cisterna (non ispezionabile al momento del sopralluogo).

Attorno a questa u.i. è presente un'area libera, censita nel catasto terreni al Fg.31 M.1309 (anch'essa pignorata per la quota pari a 1/4 di proprietà della debitrice).

Per raggiungere questa abitazione (Bene n.2), oltre al mappale 1309, bisogna attraversare anche un'altra area libera, censita nel catasto terreni al Fg.31 M.1304 (anch'essa pignorata per la quota pari a 1/4 di proprietà della debitrice), attestata su una strada sterrata e con ingresso pedonale/carrabile sulla stessa via.

Quest'area (M.1309-M.1304) è di proprietà comune anche ai proprietari delle altre uu.ii. che su di essa prospettano o sulla quale hanno il diritto di passaggio.

Dalle carte (testamento e denuncia di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, madre della debitrice), si apprende che l'ingresso ubicato sulla strada sterrata è comune per tutto il complesso costituito da terreni (mappali 1304--1309--1305) e fabbricati a destinazione residenziale e non (mappali 1314 sub.2-4--1308--1049 sub.1--1012: tutti pignorati, per intero o in quota, ricompresi nei Lotti n.2 e n.3 -- mappali 1314 sub.1-3--729: non pignorati). Anche l'ingresso secondario, ubicato nel mappale 1305 è comune per tutto il complesso (All. n.1 - fotografie).

Secondo quanto indicato nelle disposizioni testamentarie della madre della debitrice i mappali 1304 (area libera con ingresso da una strada sterrata, in cui sembra sia presente un pozzo sorgivo), 1309 (area libera circostante le uu.ii. censite con i numeri di mappale 1314 sub.2-4 e 1308, su cui è presente una cisterna assegnata alla u.i. distinta con il M.1314 S.2), 1305 (area libera con ingresso da una via secondaria) sono di comune proprietà dei quattro eredi citati nel testamento (tra i quali la debitrice).

L'abitazione (Bene n.2) consta di un ambiente di ingresso, pranzo e soggiorno, da cui si accede ad una cucina ed a un disimpegno, su cui si aprono a destra un bagno ed a sinistra due camere da letto.

Le porte interne delle due camere sono in legno verniciato a due ante, la porta del bagno è ad un'anta in alluminio e vetro del tipo ad un battente. I serramenti esterni (finestre e porte-finestre) sono in legno e vetro e sono dotati di sistemi di oscuramento (persiane e/o portelloni) anch'essi in legno. La finestrella del bagno è in alluminio e vetro, con persiana in alluminio. I pavimenti variano da stanza a stanza, nelle due camere da letto sono in marmette, mentre negli altri ambienti sono in piastrelle in gres di diversi formati e colori. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, a meno di quelle del servizio igienico e della cucina che sono rivestite con piastrelle. Per quanto è stato possibile osservare, il servizio igienico dell'abitazione sembrava funzionante e dotato delle apparecchiature igienico sanitarie (lavabo, bidet, vaso, doccia). L'area esterna aderente ai due prospetti liberi è pavimentata con mattonelle in cemento.

L'abitazione ha una copertura piana e le altezze interne variano da un minimo di 3,15 m nella cucina ad un massimo di 3,30 m nelle due camere. Questa differenza di altezza tra i vari ambienti è dovuta alle differenti quote dei pavimenti di quegli stessi ambienti. Infatti la quota originaria del pavimento dell'abitazione è quella delle camere da letto, mentre gli altri vani hanno pavimenti rialzati rispetto a questo.

La destinazione d'uso di questa u.i., come riportato nel progetto allegato alla C.E. in sanatoria n.275 del 19/04/1991, è quella di abitazione, è coincidente con quella reale e anche con quella catastale (cat.A/3).

Per una migliore comprensione della distribuzione interna dell'abitazione e più in generale dell'intero complesso (terreni e fabbricati), si rimanda alla planimetria catastale (All. n.2), all'allegato fotografico





(All. n.1) e agli elaborati redatti dalla scrivente, rappresentanti lo stato dello stesso Bene n.2 alla data del sopralluogo (All. n.6).

## STATO CONSERVATIVO

Nel complesso, l'u.i., ad uso residenziale presenta gli allestimenti e le finiture ormai datati e versanti in cattivo stato di conservazione che denota la necessità di interventi manutentivi e di riammodernamento, oltre che una scarsa qualità edilizia.

Esternamente all'abitazione è presente un'area pavimentata di pertinenza dell'abitazione ed una cisterna (All. n.1 - fotografie).

## PARTI COMUNI

L'accesso all'u.i. (Bene n.2) può avvenire da due distinte strade sterre, che si diramano dalla SP 103, in prossimità dell'incrocio con la SP 104. Per raggiungere l'abitazione nel primo caso si devono attraversare i mappali 1304 e 1309, cioè delle aree libere di proprietà comune con altri soggetti estranei alla procedura, nel secondo caso si deve attraversare il mappale 1305, cioè un'altra area libera anch'essa di proprietà comune. Tutte queste aree libere (mappali 1305-1309-1304) appartengono al complesso immobiliare (terreni e fabbricati) di cui fanno parte le uu.ii. incluse nel Lotto n.3.

Queste stesse aree comuni, incluse insieme ad altre uu.ii. nel Lotto n.3, sono pignorate limitatamente alla quota in capo alla debitrice.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	1314	2		A3	2	5 vani	72	242,73	terra		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
31	1313				ente urbano		00.00.04				
31	1314				ente urbano		00.03.52				

### Corrispondenza catastale

Gli estremi catastali del Bene n.2, estratti dalla visura storica per immobile del 31/01/2024 del catasto fabbricati del comune censuario di Carloforte (All. n.2), corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento per la procedura iscritta al R.Es. n.396/2016.





In catasto la nuda proprietà dello stesso bene è intestata alla debitrice esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre il diritto di usufrutto risulta in capo alla madre della debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta il 07/03/2018.

Per il Bene n.2 è disponibile agli atti del catasto fabbricati la planimetria catastale (All. n.2).

Tale planimetria riporta delle difformità rispetto allo stato attuale, dato che nella planimetria catastale è presente una veranda non più esistente. In ogni caso la stessa planimetria identifica con sufficiente certezza il bene pignorato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per quanto riguarda la cronistoria catastale si fa riferimento a quanto riferito dal notaio Gianmassimo Sechi nelle pagine 4-5 del "certificato notarile del 10/01/2017" per l'IMMOBILE N.4.

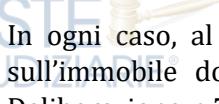


## NORMATIVA URBANISTICA



Secondo quanto riportato nel "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dal Comune di Carloforte (All. n.7), il Bene n.2\_Lotto n.2 (CF-Fg.31 M.1314 S.2), ma più in generale il Lotto n.3 all'interno del quale si trova anche questa abitazione, ricade:

- interamente in zona C2\_PUC-Zona di espansione urbana, sottozona di edificato spontaneo, disciplinata dall'art. 24 delle N.T.A. del P.U.C. (100%);
- interamente in zona Fc\_pdf - Zona compromessa, disciplinata dall'art. 5 delle N.T.A. dello Studio di Disciplina del territorio dell'Isola di S.Pietro (100%);
- interamente in zona IBA - Important Bird Areas; aree non idonee all' insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n.40/11 del 07/08/2015 (100%);
- interamente in zona SIC-Siti di interesse comunitario aggiornati a ottobre 2014 ai sensi della Direttiva comunitaria n.43 del 21/05/1992 (92/43/CEE); aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n.40/11 del 07/08/2015 (100%);
- interamente in zona SIC-Buffer-Aree di rispetto di 1 km ai perimetri dei siti di interesse comunitario aggiornati a ottobre 2014 ai sensi della Direttiva comunitaria 43 del 21 /5/1992 (92/43/CEE); aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n.40/11 del 7/8/2015 (100%);
- interamente in zona Ambiti di paesaggio-Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt.12, 13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R. (100%);
- interamente in zona Fascia costiera-Aree facenti parte dei Beni paesaggistici ex art.143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 8, 17, 18, 19, e 20 delle N.T.A. del P.P.R. (100%);
- interamente in zona Zone umide costiere (rev)-Aree facenti parte dei Beni paesaggistici ex art.143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 8, 17, e 18 delle N.T.A. del P.P.R. (100%).



In ogni caso, al momento attuale vige il regime di salvaguardia e, pertanto, per ogni intervento sull'immobile dovranno essere rispettate sia le prescrizioni del P.d.F. (approvato dal C.C. con Deliberazione n.79 del 20/11/1978) che le prescrizioni del "P.U.C." (riadottato con Deliberazione del C.C. n.16 del 09/04/2020).

## REGOLARITÀ EDILIZIA





L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Nella documentazione rilasciata dal Comune di Carloforte (concessioni, autorizzazioni), a seguito della richiesta di accesso a gli atti inoltrata dalla scrivente, risultano le seguenti pratiche di condono (All. n.5) che riguardano anche il fabbricato in questione (Bene n.2 - M.1314 S.2):

- 1) C.E. in sanatoria n.275 del 19/04/1991, rilasciata dal Comune di Carloforte alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, madre della debitrice, vista la domanda di condono presentata dalla stessa in data 01/04/1986;
- 2) C.E. in sanatoria n.168 del 23/03/2007, rilasciata dal Comune di Carloforte alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, madre della debitrice, vista la domanda di condono presentata dalla stessa in data 01/03/1995 .

### **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.

Dall'esame dei progetti autorizzati con le due suddette concessioni in sanatoria, si apprende che il Bene n.2 in questione (Lotto n.2), ma più in generale il Lotto n.3 (terreni e fabbricati) nel cui interno questo Bene n.2 ricade, è stata regolarizzata con la C.E. in sanatoria n.275/1991 (All. n.5) e che la successiva C.E. in sanatoria n.168/2007 non ha interessato questa u.i. che ha mantenuto la consistenza ancora oggi esistente.

Infatti, dal confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato in occasione dell'accesso agli stessi del 01/07/2022 e del 20/02/2024, e quanto rappresentato nel progetto approvato (C.E. in sanatoria n.275/1991 - All. n.5), si evince che il fabbricato in questione è conforme alle previsioni progettuali, così come si vede dall'elaborato di confronto realizzato dalla scrivente (All. n.6). Analogamente, lo stato attuale dell'immobile è conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale, così come si vede dall'elaborato di confronto realizzato dalla scrivente (All. n.6).

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Da quanto si è potuto accettare con il solo esame visivo, il fabbricato (Bene n.2), destinato ad abitazione, è stato realizzato con una struttura in muratura portante, con copertura del tipo "tetto piano", le tamponature perimetrali in muroblocco e le tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm.

L'abitazione (Bene n.2) consta di un ambiente di ingresso, pranzo e soggiorno, da cui si accede ad una cucina ed a un disimpegno, su cui si aprono a destra un bagno ed a sinistra due camere da letto.

Le porte interne delle due camere sono in legno verniciato a due ante, la porta del bagno è ad un anta in alluminio e vetro del tipo ad un battente. I serramenti esterni (finestre e porte-finestre) sono in legno e vetro e sono dotati di sistemi di oscuramento (persiane e/o portelloni) anch'essi in legno. La finestrella del bagno è in alluminio e vetro, con persiana in alluminio. I pavimenti variano da stanza a stanza, nelle due camere da letto sono in marmette, mentre negli altri ambienti sono in piastrelle in gres di diversi formati e colori. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, a meno di quelle del servizio igienico e della cucina che sono rivestite con piastrelle. Per quanto è stato possibile osservare, il servizio igienico dell'abitazione sembrava funzionante e dotato delle apparecchiature igienico sanitarie (lavabo, bidet, vaso, doccia).





L'area esterna aderente ai due prospetti liberi è pavimentata con mattonelle in cemento.

L'abitazione ha una copertura piana e le altezze interne variano da un minimo di 3,15 m nella cucina ad un massimo di 3,30 m nelle due camere. Questa differenza di altezza tra i vari ambienti è dovuta alle differenti quote a cui si trovano i pavimenti di quegli stessi ambienti. Infatti la quota originaria del pavimento dell'abitazione è quella delle camere da letto, mentre gli altri vani hanno pavimenti rialzati rispetto a questi.

Durante il sopralluogo ho rilevato la presenza degli impianti idrico e fognario incassati nella muratura, oltre che quello elettrico e di illuminazione realizzato sottottraccia. Nell'abitazione non è presente alcun impianto di climatizzazione. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria è garantito da uno scaldacqua elettrico ubicato nel bagno.

Per quanto è stato possibile accertare in occasione del sopralluogo tutti gli impianti apparivano in cattivo stato di manutenzione.



Al momento del sopralluogo l'immobile risultava privo di allaccio alla rete elettrica. La debitrice ha dichiarato che il fabbisogno idrico è soddisfatto da un pozzo e da una cisterna di accumulo, entrambi ubicati esternamente alla u.i. pignorata. Lo smaltimento dei reflui avviene attraverso una fossa settica probabilmente disperdente.

Si precisa, come dichiarato dalla debitrice, che l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei reflui di questo Bene n.2 sono comuni all'intero complesso di cui fa parte anche questa abitazione, quindi, riguardano anche l'intero Lotto n.3, composto da n.7 beni.

Nel complesso, l'abitazione presenta gli allestimenti e le finiture ormai desuetti ed in uno stato di conservazione e manutenzione piuttosto scadente che denota la necessità di interventi manutentivi e di riammodernamento, oltre che una scarsa qualità edilizia.

Esteriormente, l'area libera circostante il fabbricato (mappale 1304\_Bene n.7 - mappale 1309\_Bene n.9), si presenta incolta, il bene in questione, circondato dai beni ricadenti nel Lotto n.3, si trova in posizione pianeggiante rispetto alle due strade sterrate di accesso che si diramano dalla SP 103.



## COMPOSIZIONE LOTTO

Il **LOTTO 2** è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni





## STATO DI OCCUPAZIONE

Il Bene n.2, censito nel catasto fabbricati al Fg.31 M.1314 S.2, al momento dell'accesso ai luoghi del 01/07/2022 e 20/02/2024, risultava disabitato ed adibito dalla debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a residenza stagionale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto si è potuto appurare in fase di sopralluogo, il Bene n.2 non è assoggettato ad un regime condominiale.

Tuttavia pare opportuno precisare che questo Bene n.2\_Lotto n.2 ricade all'interno del Lotto n.3, cioè all'interno di un complesso immobiliare (terreni e fabbricati a destinazione residenziale e non), avente due ingressi carrabili e pedonali (ubicati su due distinte strade sterrate), aree libere (destinate a giardino, ingresso, transito e sosta di veicoli), pozzo (e/o pozzi) e cisterne comuni a tutti i proprietari delle uu.ii. costituenti lo stesso complesso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

1) Dall'inventario generale delle terre civiche, aggiornato con Determinazione di accertamento dell'Assessorato Agricoltura e RAP n. 243 del 24/02/2005, disponibile nel sito istituzionale R.A.S., "[https://www.sardegnaagricoltura.it/documenti/14\\_126\\_20191219112219.pdf](https://www.sardegnaagricoltura.it/documenti/14_126_20191219112219.pdf)", sembra che l'immobile pignorato non ricada tra quelli gravati da censo, livello e uso civico nel comune di Carloforte.

2) Dalle informazioni che è stato possibile reperire sembra che l'immobile pignorato non sia gravato da vincoli artistici, storici e alberghieri.

3) Dall'esame della documentazione riguardante l'immobile presente in atti e reperita dalla scrivente (atti di provenienza dell'immobile) sembra che il bene pignorato non sia gravato dei vincoli di inalienabilità e indivisibilità;

4) Per quanto riguarda le servitù, pare opportuno precisare che il Bene n.2 risulta raggiungibile solo attraversando i mappali 1304 (Bene n.7), 1309 (Bene n.9) e 1305 (Bene n.8), appartenenti al Lotto n.3, anch'essi pignorati limitatamente alle quote in capo alla debitrice.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Nello “atto di pignoramento” sono elencate n°35 particelle catastali (terreni e fabbricati) dislocate in sette diversi comuni (Quartu S.E., Carloforte, Cagliari, Sinnai, Quartucciu, Monastir, Serdiana).

Tali beni hanno diversa natura (terreni agricoli nei comuni di Quartu e Quartucciu - locale commerciale in comune di Cagliari - terreni agricoli ricadenti in area di cava nei comuni di Monastir e di Serdiana - tratti di litorale in comune di Sinnai-fraz. Solanas - abitazione civile in comune di Sinnai-fraz. Solanas - edificio scolastico in comune di Quartu S.E. - immobile allo stato di rustico in comune di Quartu S.E. - terreni e fabbricati civili in comune di Carloforte).

In seguito ad uno studio approfondito della documentazione (in atti ed acquisita dalla scrivente) si è creata la procedura sulla piattaforma e si è proceduto all'inserimento di tutti i beni oggetto del pignoramento (n°35 mappali), secondo il comune di ubicazione, ed al raggruppamento degli stessi beni in più Lotti (in ragione delle caratteristiche degli stessi, oltre che della quota pignorata).

Si premette che non sarà possibile produrre un unico elaborato (perizia), contenente tutti i Lotti in cui sono stati suddivisi i n°35 beni oggetto di pignoramento, perché questo sarebbe composto da un cospicuo numero pagine, a cui si aggiungerebbero numerosi allegati, e risulterebbe oltremodo esteso e poco comprensibile.

Inoltre, un elaborato così composto non sarebbe gestibile in fase di deposito presso il portale telematico per le dimensioni che il file assumerebbe una volta aggiunti alla relazione anche i numerosi allegati.

Per tale motivo si è ritenuto opportuno suddividere, una perizia così articolata e complessa, in più volumi, ognuno dei quali costituito da uno o più Lotti, in ragione dell'ubicazione (Comune) del Bene, della complessità del Bene pignorato e non da ultimo della dimensione della busta da depositare nel portale telematico.

### **VOLUME n.2 - Questo elaborato si riferisce al Lotto n.2, costituito dal Bene n.2.**

#### **LOTTO 2**

- **Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione**

#### **VOLUME n.2**

Questo elaborato si riferisce al Lotto n.2, costituito dal solo Bene n.2\_abitazione (CF-Fg.31

M.1314 S.2) ubicata in località Macchione, nelle campagne a ridosso dell'abitato di

Carloforte, a breve distanza dalle Saline di Carloforte. La stessa abitazione è raggiungibile dalla strada sterrata che si dirama dalla SP 103, in prossimità dell'incrocio con la SP 104. L'ingresso al Bene n.2 (mappale 1314 sub.2) è ubicato sul mappale 1309 (Bene n.9). Quest'ultimo mappale è raggiungibile da una strada sterrata che si dirama dalla SP 103, in prossimità dell'incrocio con la SP 104, attraversando il mappale 1304 (Bene n.7). La stessa abitazione è raggiungibile anche da una altra strada sterrata, che si dirama dalla SP 103, in prossimità dell'incrocio con la SP 104, attraversando il mappale 1305 (Bene n.8), che confina con il mappale 1309 (Bene n.9).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1314, Sub. 2, Categoria A3, al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1313, Qualità ente urbano - Fg. 31, Part. 1314, Qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 74.139,60.

Per la determinazione del “valore commerciale” del Bene n.2\_Lotto n.2 in questione (fabbricato residenziale con piccola area antistante censito al catasto fabbricati), ovvero di quel valore più probabile che questo stesso bene, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, ritengo appropriato utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che si basa sul confronto tra beni simili. Tale metodo consente di definire il valore di mercato più probabile di un immobile oggetto di stima sulla base dei prezzi di vendita riscontrabili in transazioni di beni



aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, e alienati in condizioni ordinarie di mercato. La zona in cui ricade il mappale 1314 sub.2 (fabbricato residenziale con piccola area antistante censito al catasto fabbricati) ricade in zona omogenea "C - ESPANSIONI URBANE", sottozona "C2 - di edificato spontaneo", disciplinata dagli articoli 21 e 24 delle NTA del PUC di Carloforte. Pertanto, per trovare dei dati da utilizzare come riferimento nell'applicazione del metodo di stima summenzionato, in primo luogo ho svolto una ricerca di atti di compravendita di immobili comparabili a quello oggetto di stima, ubicati nell'area circostante lo stesso immobile (Foglio 31), nel periodo che va dal 03/06/2024 al 03/12/2022 (18 mesi). Con tale ricerca ho reperito tre atti riguardanti la vendita (per intero o in quote) di altrettanti immobili con aree di pertinenza esclusiva in località Macchione. L'analisi di questi titoli ha permesso di individuare per ciascun immobile la consistenza (fabbricati con eventuali annesse pertinenze), il piano, la superficie commerciale (desunta dalle planimetrie catastali indicate agli stessi titoli) e, naturalmente, i prezzi unitari di vendita, ottenuti rapportando il prezzo di vendita per la superficie commerciale. I risultati di questa analisi sono quelli di seguito esposti: 1) Atto notaio Fabrizio Fadda in Cagliari, rep.5165 del 22/05/2024, abitazione su unico livello (piano terra) con area libera di pertinenza di circa 3.000 mq, superficie catastale 73 mq (= 81 mq con aree scoperte), prezzo unitario di vendita 960 €/mq per 135 mq commerciali circa. 2) Atto notaio Marcello Dolia in Cagliari, rep.48547 del 10/08/2023, abitazione su due livelli (piano terra e soppalco) con area libera di pertinenza di circa 900 mq, superficie catastale 58 mq (= 79 mq con aree scoperte), prezzo unitario di vendita 890 €/mq per 90 mq commerciali circa. 3) Atto notaio Sergio Luppi in Milano, rep.73186 del 19/04/2023, abitazione su due livelli (piano seminterrato e terra) con area libera di pertinenza inferiore a circa 5.000 mq, superficie catastale 144 mq (= 208 mq con aree scoperte), prezzo unitario di vendita 940 €/mq per 245 mq commerciali circa. Si precisa che per il calcolo della superficie commerciale di questi tre immobili sono state considerate il 100% delle superfici catastali al netto delle aree libere, il 30% delle superfici non residenziali (sommate al 10% delle stesse superfici eccedenti i 25 mq). Nel caso delle aree libere di pertinenza (giardini) di estensione inferiore ai 1.000 mq è stato considerato il 10% della loro superficie di estensione pari a quella del fabbricato (sommate al 2% delle stesse superfici eccedenti la precedente). Diversamente, nel caso di aree libere di superficie eccedente i 1.000 mq è stato considerato che queste concorrono alla formazione della superficie commerciale nella misura del 2%. Come si vede, i prezzi unitari degli immobili esaminati, di cui negli atti non sono precise le condizioni di conservazione, oscillano da un minimo di 890,00 €/mq ad un massimo di 960,00 €/mq. Quindi, ho proceduto alla ricerca di dati utili consultando le "banche dati delle quotazioni immobiliari" degli osservatori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionale (FIAIP) per gli immobili ricadenti all'interno del perimetro urbano del comune di Carloforte. Ora, dall'esame delle offerte di vendita presenti al momento sul mercato degli immobili con analoghe caratteristiche (fabbricato residenziale su unico livello), in uno stato conservativo normale, si riscontra una varietà di valori che rispecchia il fatto che nel territorio comunale di Carloforte, e più in generale nell'isola di San Pietro, vi sono diversi nuclei insediativi di tipo residenziale, la maggior parte dei quali a carattere stagionale, legati al turismo estivo, che si sono aggiunti all'originario centro abitato. Nel caso in questione l'immobile pignorato si trova nel nucleo abitato di Macchione, prossimo alle Saline di Carloforte, nella periferia del centro abitato di Carloforte. Pertanto, nella valutazione dell'immobile non si può non considerare l'influenza positiva generata dalla vicinanza al centro abitato, ma anche al litorale, ma non si può neppure tralasciare il fatto che lo stesso immobile è racchiuso in un più ampio complesso immobiliare appartenente alla famiglia della debitrice, che per raggiungerlo si devono attraversare dei mappali appartenenti alla debitrice solo in quote (anch'esse pignorate) e che si tratta di un fabbricato di tipo economico (per materiali e finiture) in stato conservativo sufficiente. Ora, per gli insediamenti periferici, rispetto al centro abitato di Carloforte, gli osservatori immobiliari indicano i valori di seguito indicati. I valori indicati nell'osservatorio pubblicato nell'anno 2022 dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionale (FIAIP), sono i seguenti: - abitazioni "da ristrutturare" ubicate in zona "semicentro", vanno da un minimo di 850 €/mq ad un massimo di 1.200 €/mq; - abitazioni "da ristrutturare" ubicate in zona "mare" vanno da un minimo di 960 €/mq ad un massimo di 1.320 €/mq. Ora, in riferimento a questi valori indicati

dall'osservatorio FIAIP, la zona in cui ricade l'immobile è quella di "Macchione", cioè una zona periferica, ubicata in prossimità delle Saline di Carloforte, e quindi il valore può essere ricercato tra quelli indicati da questo osservatorio per le due aree, cioè in un intervallo che va da un minimo di 850 €/mq ad un massimo di 1.320 €/mq. Ancora, esaminando i dati relativi alle compravendite contenuti nella Banca Dati dell'OMI della Agenzia delle Entrate per gli immobili ubicati nella fascia periferica della "periferia abitato" e nella fascia suburbana delle "lottizzazioni a mare", per il "II semestre 2023", si vede che i valori unitari per le residenze, versanti in uno stato conservativo normale, ricadenti tali fasce sono i seguenti: - "abitazioni di tipo economico" da un minimo di 900 €/mq ad un massimo di 1.400 €/mq; - "abitazioni civili" da un minimo di 1.100 €/mq ad un massimo di 1.600 €/mq; - "ville ed i villini" da un minimo di 1.700 €/mq ad un massimo di 2.300 €/mq. Ora, in riferimento a questi valori indicati dall'osservatorio OMI, si precisa che questi riguardano immobili in stato conservativo normale e che l'immobile in questione può ricadere nelle prime due categorie e che, quindi, il suo valore unitario, corretto in relazione al suo stato conservativo, può essere ricercato tra quelli indicati da quest'ultimo osservatorio per le prime due categorie, cioè in un intervallo che va da un minimo di 900 €/mq ad un massimo di 1.600 €/mq. La stessa Agenzia delle Entrate, con l'intento di aiutare tutte le parti (acquirente, compratore, eventuale agenzia immobiliare, etc.) coinvolte nella compravendita di un immobile a determinare in maniera oggettiva il valore reale dello stesso immobile, ha individuato i criteri per il calcolo del valore normale degli immobili. Quindi, il valore normale non è altro che il valore di mercato individuato tenendo conto di determinati criteri stabiliti dalla stessa Agenzia delle Entrate. Tali criteri sono quelli contenuti nello "Allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n°120811 del 27/07/2007" (Disposizione in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art.1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006 n°296). Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato applicando la seguente formula: Valore normale unitario = Valore OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K Dove - Val OMI min e Val OMI max, indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita; - K, rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:  $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ . Pertanto, nel caso in questione si ipotizza un fabbricato di categoria A/3, edificato su un livello o al più soppalcato (caso più frequente), di superficie compresa tra i 70 mq ed i 120 mq (taglio di superficie più frequente nella zona), dove Valore OMI min = 900,00 €/mq; Valore OMI max = 1.600,00 €/mq; K1 (taglio superficie) = 0,5; K2 (livello di piano) = 0,2; da cui deriva che  $K = (0,5 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,28$  e che il Valore normale unitario sarà pari a = 1.096,00 €/mq, cioè ad un valore così calcolato: = Valore OMI min + (Valore OMI max - Valore OMI min) x K = 900,00 + (1.600 - 900) x 0,28 = 1.096,00 €/mq, Valore normale unitario.

\*\*\*\*\*

Come si vede, i prezzi unitari desunti dai tre di compravendita analizzati, oscillanti da un minimo di 890,00 €/mq ad un massimo di 960,00 €/mq, sono confrontabili con il "valore normale unitario = 1.096 €/mq" ottenuto applicando i criteri contenuti nella "Disposizione in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art.1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006 n°296" ai valori OMI per il II Semestre 2023, considerando un immobile di caratteristiche omogenee a quelli di cui agli atti di compravendita.

\*\*\*\*\*

Come anticipato, altri fattori che, certamente, condizionano il valore commerciale dell'immobile sono l'ubicazione, la consistenza, l'età, lo stato conservativo e la presenza o meno di abusi edilizi nello stesso. Infatti, nel caso in questione, si ricorda che l'abitazione (Bene n.2\_Lotto n.2) è interna al Lotto n.3, cioè si trova all'interno di un maggior complesso immobiliare, costituito da terreni e fabbricati, alcuni dei quali appartenenti alla debitrice solo in quota ed anch'essi pignorati, appartenente a familiari (fratelli e sorelle) della stessa debitrice. In particolare questo fabbricato, versante in uno stato conservativo sufficiente, presenta finiture di qualità ordinaria oramai datate, necessita di interventi manutentivi e pertanto, lo stesso immobile mostra

evidenti segni di usura e obsolescenza, sia internamente che esternamente. Inoltre, esso è dotato solo di una piccola area esterna pertinenziale (quella rappresentata nella planimetria catastale) di proprietà esclusiva, mentre tutte le altre aree libere circostanti e di accesso, ricadenti nel Lotto n.3, sono di proprietà comune della debitrice e dei suoi fratelli e sono pignorate solo pro quota. Nell'immobile (Bene n.2) non è stata riscontrata la presenza di abusi edilizi realizzati in difformità al titolo autorizzativo rilasciato (All. n.5).

\*\*\*\*\*

Sulla scorta delle considerazioni fin qui e dei dati estrapolati, si ritiene che il valore unitario, da applicare per la stima del Bene n.2\_Lotto n.2, a destinazione residenziale, sia pari al valore medio tra quelli desunti dagli atti di compravendita), cioè il valore unitario pari a 930,00 €/mq [(960 + 890,00 + 938,00) / 3 = 929,30 €/mq]. In definitiva, per tutto quanto esposto si ritiene che un possibile "valore di mercato" del "BENE n.2 – abitazione civile, ubicato in località Macchione", il tutto censito al catasto fabbricati di Carloforte (SU), Fg.31, M.1314 S.2, possa essere stimato in € 74.139,60 (leggasi euro settantaquattromilacentotrentanove/60).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Carloforte (SU) - località Macchione	79,72 mq	930,00 €/mq	€ 74.139,60	100,00	€ 74.139,60
Valore di stima:					€ 74.139,60

**Valore finale di stima: € 74.139,60**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., avendo già trasmesso alle parti in causa la copia della perizia (All. n.10), deposita presso questo Spettabile Tribunale la relazione di stima del **LOTTO 2 Bene n.2**, composta da 22 facciate e n.10 allegati, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sestu, li 26/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Feduzi Alessandra



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### **LOTTO 2**

**Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione

#### **VOLUME n.2**

Questo elaborato si riferisce al Lotto n.2, costituito dal solo Bene n.2\_abitazione(CF-Fg.31 M.1314 S.2) ubicata in località Macchione, nelle campagne a ridosso dell'abitato di Carloforte, a breve distanza dalle Saline di Carloforte. La stessa abitazione è raggiungibile dalla strada sterrata che si dirama dalla SP 103, in prossimità dell'incrocio con la SP 104. L'ingresso al Bene n.2 (mappale 1314 sub.2) è ubicato sul mappale 1309 (Bene n.9). Quest'ultimo mappale è raggiungibile da una strada sterrata che si dirama dalla SP 103, in prossimità dell'incrocio con la SP 104, attraversando il mappale 1304 (Bene n.7). La stessa abitazione è raggiungibile anche da una altra strada sterrata, che si dirama dalla SP 103, in prossimità dell'incrocio con la SP 104, attraversando il mappale 1305 (Bene n.8), che confina con il mappale 1309 (Bene n.9).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1314, Sub. 2, Categoria A3, al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1313, Qualità ente urbano - Fg. 31, Part. 1314, Qualità ente urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Secondo quanto riportato nel "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dal Comune di Carloforte (All. n.7), il Bene n.2\_Lotto n.2 (CF-Fg.31 M.1314 S.2), ma più in generale il Lotto n.3 all'interno del quale si trova anche questa abitazione, ricade: - interamente in zona C2\_PUC-Zona di espansione urbana, sottozona di edificato spontaneo, disciplinata dall'art. 24 delle N.T.A. del P.U.C. (100%); - interamente in zona Fc\_pdf - Zona compromessa, disciplinata dall'art. 5 delle N.T.A. dello Studio di Disciplina del territorio dell'Isola di S.Pietro (100%); - interamente in zona IBA - Important Bird Areas; aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n.40/11 del 07/08/2015 (100%); - interamente in zona SIC-Siti di interesse comunitario aggiornati a ottobre 2014 ai sensi della Direttiva comunitaria n.43 del 21/05/1992 (92/43/CEE); aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n.40/11 del 07/08/2015 (100%); - interamente in zona SIC-Buffer-Aree di rispetto di 1 km ai perimetri dei siti di interesse comunitario aggiornati a ottobre 2014 ai sensi della Direttiva comunitaria 43 del 21/5/1992 (92/43/CEE); aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n.40/11 del 7/8/2015 (100%); - interamente in zona Ambiti di paesaggio-Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt.12, 13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R. (100%); - interamente in zona Fascia costiera-Aree facenti parte dei Beni paesaggistici ex art.143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 8, 17, 18, 19, e 20 delle N.T.A. del P.P.R. (100%); - interamente in zona Zone umide costiere (rev)-Aree facenti parte dei Beni paesaggistici ex art.143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 8, 17, e 18 delle N.T.A. del P.P.R. (100%). In ogni caso, al momento attuale vige il regime di salvaguardia e, pertanto, per ogni intervento sull'immobile dovranno essere rispettate sia le prescrizioni del P.d.F. (approvato dal C.C. con Deliberazione n.79 del 20/11/1978) che le prescrizioni del "P.U.C." (riadottato con Deliberazione del C.C. n.16 del 09/04/2020).

**Prezzo base d'asta: € 74.139,60**





## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 396/2016 DEL R.G.E.

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.139,60**

<b>Bene N° 2 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Carloforte (SU) - località Macchione		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1314, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1313, Qualità ente urbano - Fg. 31, Part. 1314, Qualità ente urbano	<b>Superficie</b>	79,72 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel complesso, l'u.i., ad uso residenziale presenta gli allestimenti e le finiture ormai datati e versanti in cattivo stato di conservazione che denota la necessità di interventi manutentivi e di riammodernamento, oltre che una scarsa qualità edilizia. Esternamente all'abitazione è presente un'area pavimentata di pertinenza dell'abitazione ed una cisterna (All. n.1 - fotografie).		
<b>Descrizione:</b>	VOLUME n.2 Questo elaborato si riferisce al Lotto n.2, costituito dal solo Bene n.2_abitazione (CF-Fg.31 M.1314 S.2) ubicata in località Macchione, nelle campagne a ridosso dell'abitato di Carloforte, a breve distanza dalle Saline di Carloforte. La stessa abitazione è raggiungibile dalla strada sterrata che si dirama dalla SP 103, in prossimità dell'incrocio con la SP 104. L'ingresso al Bene n.2 (mappale 1314 sub.2) è ubicato sul mappale 1309 (Bene n.9). Quest'ultimo mappale è raggiungibile da una strada sterrata che si dirama dalla SP 103, in prossimità dell'incrocio con la SP 104, attraversando il mappale 1304 (Bene n.7). La stessa abitazione è raggiungibile anche da una altra strada sterrata, che si dirama dalla SP 103, in prossimità dell'incrocio con la SP 104, attraversando il mappale 1305 (Bene n.8), che confina con il mappale 1309 (Bene n.9).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



# ASTE GIUDIZIARIE

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARLOFORTE (SU) - LOCALITÀ MACCHIONE

---

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di condanna di euro 339.947,85

Iscritto a CAGLIARI il 09/03/2015

Reg. gen. 6487 - Reg. part. 740

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 500.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale di Cagliari

Data: 17/01/2015

Nº repertorio: 192

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di condanna di euro 14.950,00

Iscritto a Cagliari il 09/03/2015

Reg. gen. 6488 - Reg. part. 741

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 25.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale di Cagliari

Data: 17/01/2015

Nº repertorio: 192

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 21/09/2016

Reg. gen. 26238 - Reg. part. 20013

Quota: intero nuda proprietà

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## ELENCO ALLEGATI LOTTO N.2 (Bene n.2)



- ✓ Allegato n°1 - Fotografie Bene n.2 (Aggiornamento al 01/07/2022-20/02/2024)
- ✓ Allegato n°2 – Visura e planimetria catastale Bene n.2 (Aggiornamento al 31/01/2024)
- ✓ Allegato n°3 - Ispezioni ipotecarie integrative (Aggiornamento al 31/01/2024)
- ✓ Allegato n°4 - Atti di provenienza del Bene n.2
- ✓ Allegato n°5 - Servizio Tecnico Comune di Carloforte (SU) - Domanda di condono del 01/04/1986 e C.E. n.275/1991
- ✓ Allegato n°6 - Elaborati redatti dall'esperto nominato per il Bene n.2 (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ Allegato n°7 - Servizio Tecnico Comune di Carloforte - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Allegato n°8 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Allegato n°9 - Copia della perizia (VOLUME n.2) del Lotto n.2 (Bene n.2) epurata dei dati sensibili
- ✓ Allegato n°10 - Ricevuta trasmissione alle parti della perizia (VOLUME n.2) del Lotto n.2 (Bene n.2)

