



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NUOVO RITO FALLIMENTARE

98/2015

DEBITORE:



GIUDICE:

Dottor Rosario AMMENDOLIA

CURATORE:

Dottorssa Emanuela RIZZOTTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/08/2017

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

SAVERIO GIARDINO

CF:GRDSVRS6E08E488P

cons studio in CHIAVARI (GE) Corso Genova 24/5

telefono: 0185308592

fax: 0185321691

email: avegard@tin.it

PEC: archsaveriogiardino@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. PREMESSA

Il sottoscritto Saverio Giardino , Architetto libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al numero 1209 , con studio tecnico sito a Chiavari Corso Genova 24/5, essendo stato nominato quale "professionista di specifica esperienza professionale a cui affidare la stima e la ricognizione dello stato delle proprietà" , dall'Illustrissimo Giudice delegato , Dott. Rosario Ammendolia , nella seduta del 01/09/2015 , ha assunto l'incarico di redigere la stima e la ricognizione delle proprietà della Società XXXXXXXXXX in liquidazione con sede XXXXXXXXXX sede operativa in Genova - XXXXXX indicate nell'elenco di seguito allegato, con eccezione dell'Immobile ubicato in Isola del Cantone.

2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Le Unità Immobiliari oggetto di perizia sono situate sull'Isola Piana del Comune di Carloforte nella Città Metropolitana di Cagliari

L'isola piana , era sede di un antico villaggio del 600 ed è stata proprietà dei Marchesi di Villamarina, che la adibirono a tonnara.

La famiglia dei Villamarina, possedette larghi domini in Sardegna, un Marchese di Villamarina fu viceré in Sardegna.

La costruzione più importante dell'isola è l'ex palazzotto del Marchese con a destra l'attracco e la rimessa per l'imbarcareccio, a sinistra il parco e la chiesetta e dietro la Piazza Grande.

La piazza della Baracca e dei Tonnarotti e le ex abitazioni dei pescatori ora edifici residenziali realizzati con la restaurazione e ristrutturazione delle parti interne delle vecchie costruzioni.

Attualmente gli edifici dell'isola costituiscono un unico ed indivisibile condominio ad eccezione di alcuni locali ad uso particolare.

Gli appartamenti del villaggio sono dotati generalmente di giardino e pergolato esterno.

Le camere generalmente sono spaziose con pavimenti in cotto e serramenti in legno di abete mordenzato, i bagni ceramicati e le cucine dotate di lavello e blocco frigorifero.

L'isola è raggiungibile via mare, mediante imbarcazioni private.

Sull'isola all'interno del condominio sono presenti tecnicamente diversi servizi, tra cui uffici direzione, hotel, bar, ristorante, pizzeria, discoteca, piscine, negozi, spiaggia, porticciolo con rimessaggio e molo di attracco, depositi, laboratori, impianti sportivi, spazi verdi, chiesetta con cappella, residenze e alloggi del personale.

Attualmente alcuni di questi servizi non sono in esercizio (Ristorante Pizzeria, Discoteca, negozi, hotel).

I collegamenti con la Sardegna e con l'isola di Carloforte avvengono a mezzo di una imbarcazione del condominio attualmente gestita da una Cooperativa, che collega L'isola con Portoscuso e Carloforte con orari differenti a seconda dei mesi di bassa ed alta stagione e dei mesi di transizione, il tutto ad uso esclusivo degli abitanti e dei loro ospiti.

L'isola è raggiungibile anche via mare mediante imbarcazioni private che possono attraccare nel porticciolo condominiale.

Sempre sull'isola sono presenti diversi impianti tecnologici, tra questi una centrale termoelettrica, di produzione e distribuzione dell'energia elettrica, una centrale telefonica per le comunicazioni, un acquedotto collegato con la terraferma , con cisterne e pozzi per la raccolta e trattamento dell'acqua acqua piovana con relativa distribuzione.

Il servizio di amministrazione e locazione immobili del condominio provvede tramite personale amministrativo a provvedere a far eseguire riparazione e lavori di pulizia, sia in bassa che alta stagione.





GIUDIZIARIE.it

vista dell'isola dal mare



vista della piscina condominiale



Tonnara dell'Isola Piana

SERVIZI

- piscina
- spazi verde
- campo da tennis



COLLEGAMENTI

- porto distante 50 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



ASTE GIUDIZIARIE.it



Le Unità Immobiliari sono state divise e raggruppate a formare 8 Lotti distinti.

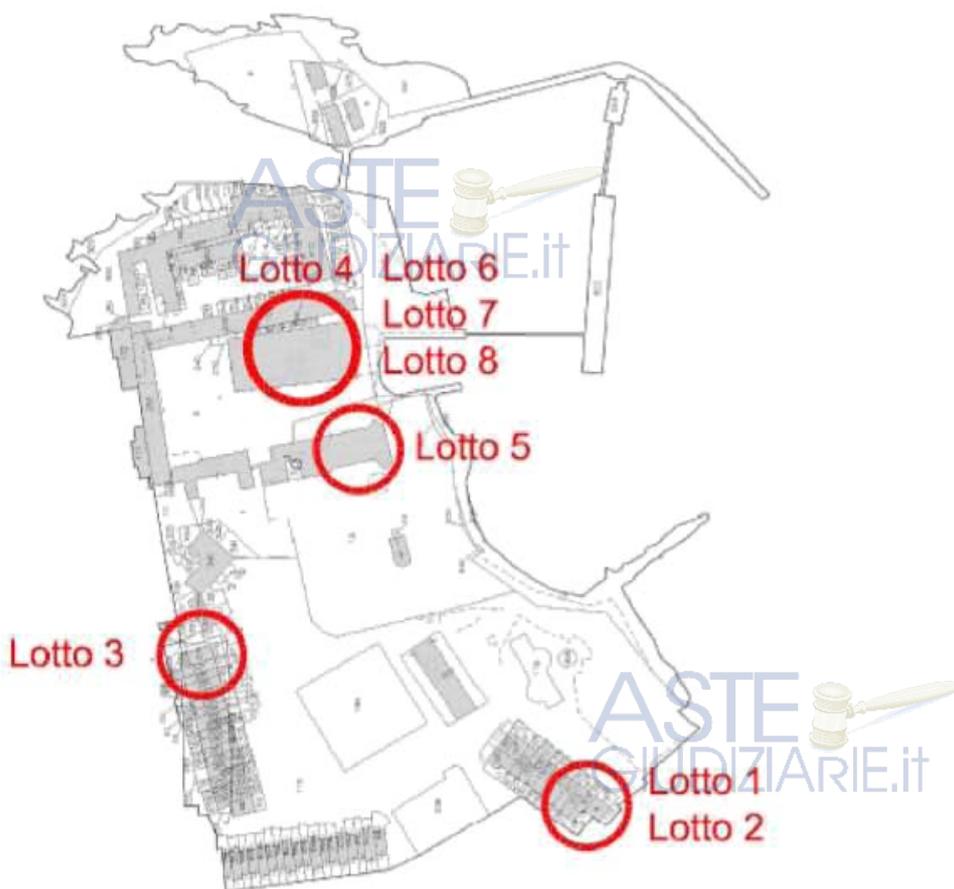
Per ragioni organizzative la presente perizia e' riferita solamente ai lotti n. 1-2-3-4-6-7-8.

Il lotto 5 e' stato separato e valutato separatamente con autonoma Perizia.



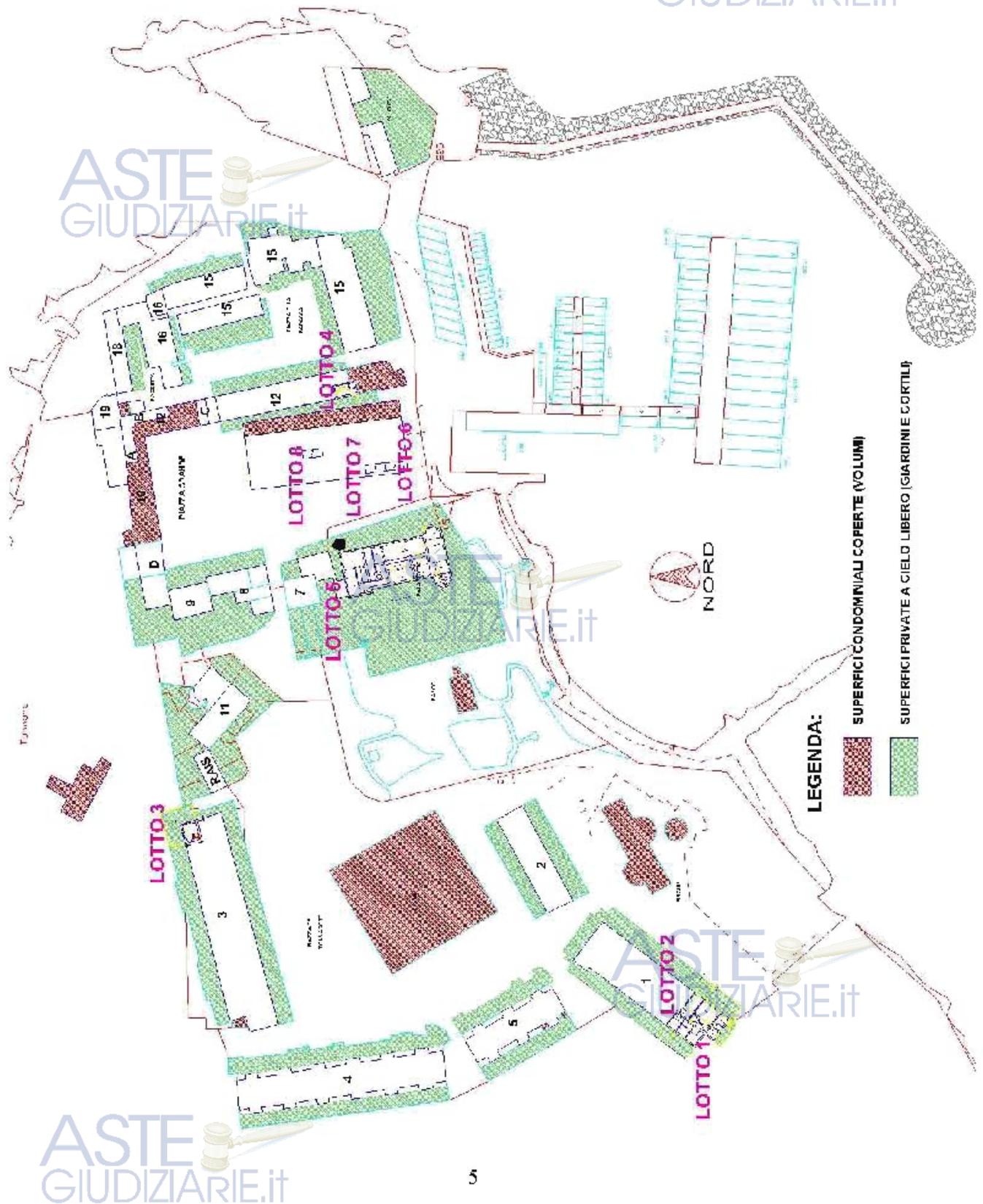
Identificazione e localizzazione dei lotti di perizia:

Lotto 1	Foglio 1	particella 9 sub.17	appartamento	edificio 1 interni 1 e 2
Lotto 2	Foglio 1	particella 53	appartamento	edificio 1 interno 3
Lotto 3	Foglio 1	particella 8 / 123 sub.20	appartamento	edificio 3 interno 20
Lotto 4	Foglio 1	particella 32 / 189 sub.5	appartamento	edificio 12-interno 2
Lotto 5	stralciato dalla presente perizia			
Lotto 6	Foglio 1	particella 5 sub.1	Posto barca coperto	
Lotto 7	Foglio 1	particella 5 sub.2	Posto barca coperto	
Lotto 8	Foglio 1	particella 5 sub 22	Posto barca coperto	



PLANIMETRIA ISOLA PIANA CON INDICAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it





TABELLA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI DI VENDITA CON SUPERFICI EFFETTIVE E SUPERFICI COMMERCIALI RAGGUAGLIATE

LOTTO		PIANO	LOCALIZZAZIONE CATASTALE	DESTINAZIONE USO	CONFERENZA MQ	MQ COMMERCIALI	TOTALE MQ COMMERCIALI	NOTE
LOTTO 1 EDIFICIO 1 INTERNI 1 E 2		TERRA	Foglio 1 Particella 9 sub.37	RESIDENZIALE	511,00	179,51	179,51	
LOTTO 2 EDIFICIO 1 INTERNO 3		TERRA	Foglio 1 Particella 54	RESIDENZIALE	105,00	62,32	62,32	
LOTTO 3 EDIFICIO 3 INTERNO 20		TERRA						
		PRIMO	Foglio 1 Particella 8 / 131 sub.32	RESIDENZIALE	200,00	123,50	123,50	
		SECONDO						
LOTTO 4 EDIFICIO 12 INTERNO 2		TERRA	Foglio 1 Particella 11 / 139 sub.5	RESIDENZIALE	67,00	38,67	38,67	
LOTTO 5 PALAZZOTTO RISTORANTE/BAR								sono stati in attesa di accoglimento il piano edificio
LOTTO 6 EDIFICIO POSTI BARCA POSTO BARCA N 1		TERRA	Foglio 1 particella 1 sub.1	POSTO BARCA	16,00	16,00	16,00	
LOTTO 7 EDIFICIO POSTI BARCA POSTO BARCA N 2		TERRA	Foglio 1 particella 1 sub.2	POSTO BARCA	17,16	17,16	17,16	
LOTTO 8 EDIFICIO POSTI BARCA POSTO BARCA N 22		TERRA	Foglio 1 particella 1 sub.22	POSTO BARCA	15,10	15,10	15,10	
					790,26		452,06	
ISOLA PIANA CARLOFORTE consistenza commerciale complessiva unità								

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

F57 appartamento a CARLOFORTE Isola Piana snc, frazione Località Isola Piana Edificio 1 interno 3, della superficie commerciale di **62,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra dell'Edificio 1 interno 3, ha un'altezza interna di h media 3,50.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 53 (catasto fabbricati), partita 1571, categoria A/7, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' ISOLA PIANA , piano: Terra e 1, interno 103, intestato a derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confini a Ovest con appartamento particella 9 sub.17, a est appartamento int.4, nord e sud con proprietà condominiale;
Annotazioni: istanza prot. n. 149377/2006 per la riacquisizione del classamento

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1980

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,32 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.410,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.900,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Assunzione regolamento di condominio, stipulata il 17/10/1979 a firma di Notaio Alberto Floris ai nn. 4940 di repertorio, registrata il 05/11/1979 a Cagliari ai nn. 12502, trascritta il 08/11/1979 a Cagliari ai nn. 19566/16222, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Regolamento di Condominio dei fabbricati depositato in Atti dal Notaio Alberto Floris.

Sono di proprietà comune ed indivisibile dei proprietari di tutte le costruzioni site nell'ISOLA PIANA, in proporzione ai valori di proprietà quali risultano nella tabella allegata sub "A" all'infrascritto Regolamento di Condominio: 1) Tutte le aree scoperte dell'Isola Piana e dell'Isola dei Ratti e Dei Topi ad eccezione: a) dei giardini e dei patii, tinteggiati in verde nella planimetria che trovasi allegata all'Atto a Rogito Notaio Ilario Marsano in data 3 gennaio 1980, Rep n. 3582 sotto la lettera "A", che sono di proprietà degli appartamenti ai quali sono annessi; b) della parte del giardino circostante il Palazzotto, tinteggiata in verde nella precitata planimetria allegata al precitato Atto a Rogito Ilario Marsano in data 3 gennaio 1980, Rep n. 3582 sotto la lettera "A", che è annessa al Piano Terreno del detto Palazzotto; 2) I due locali siti nella testata Sud dell'edificio n. 12; 3) Il locale più servizi, sito nella testata Sud dell'edificio n. 12; 4) Il locale sito nella testata Sud dell'edificio n. 12. I locali di cui ai numeri 2) -3) -4) sono destinati a servizi e/o utilità del condominio, quali, a titolo di esempio, uffici dell'amministrazione, alloggio del custode, infermeria; 5) La costruzione sita a Nord della casa del Rais con la etrostante centrale elettrica; 6) La campata di levante del ricovero imbarcazioni ubicata nella Piazza Grande, parte della quale viene lasciata per le necessità delle imbarcazioni in servizio comune; La parte che rimane disponibile esaurite tali necessità, viene adibita ad officina meccanica (con facoltà del Condominio di darla anche in affitto a Terzi) , deposito di parti staccate di imbarcazioni, deposito di carburante e attività similari, con esclusione di rimessaggio imbarcazioni dei condomini; 7) La piccola chiesa ubicata nel parco dietro il palazzotto; 8) Il locale sito in aderenza all'edificio n. 10 destinato ad ospitare la Centrale Telefonica della S.I.P. ; 9) Il porticato della meridia che si sviluppa nell'angolo Nord-Est della Piazza Grande: Detto porticato è dato in uso perpetuo al proprietario degli attigui locali destinati a ristorante per la sistemazione dei tavoli, i quali peraltro dovranno essere sistemati in modo da non intralciare il passaggio; 10) Le due piscine ; 11) I due campi da tennis; 12) I locali e le entrostanti apparecchiature per la produzione di acqua calda e la relativa rete di distribuzione. I beni sopraelencati sono tinteggiati in rosso nella planimetria che trovasi allegata all'Atto a Rogito Notaio Ilario Marsano in data 3 gennaio 1980, Rep n. 3582 sotto la lettera "A" , 13) Le cisterne, i pozzi, la relativa rete di distribuzione; 14) L'intera rete fognaria, compresi i pozzetti di raccolta, gli impianti di sollevamento, il depuratore e l'impianto di allontanamento dell'acqua dal depuratore. Sono di proprietà comune ed individuale dei proprietari delle unità immobiliari dei singoli edifici tutte le parti che per Legge sono comuni agli edifici stessi. Per la particolare caratteristica del complesso e per le interconnessioni esistenti tra i beni dello stesso, tutte le costruzioni dell'Isola Piana sono costituite da un unico condominio.

Atto di assunzione delle opere di urbanizzazione primaria, stipulata il 18/07/1975 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 8013 di repertorio, registrata il 21/07/1975 a Genova ai nn. 9336 Vol 1010, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto Notaio Andrea Castello di Genova.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata , stipulata il 13/04/2006 a firma di Notaio Andrea



Castello di Genova ai nn. 87491/31083 di repertorio, trascritta il 16/05/2006 a Cagliari ai nn. Reg Gen 21562 ; Reg Part n. 14448, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da compravendita.

La formalità è riferita solamente a All'Immobile censito al Catasto Fabbriati del Comune di Carloforte foglio 1 particella 53.

SI PRECISA CHE I SIGNORI [REDACTED] NATO A GENOVA IL GIORNO 24 GENNAIO 1936 E [REDACTED] NATA AD ARBE (DALMAZIA) IL 22 DICEMBRE 1940 SONO I SOCI AMMINISTRATORI DELLA SPETTABILE " [REDACTED] ", CON SEDE IN GENOVA TITOLARE DEL SEGUENTE CODICE FISCALE 02244950107, IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL FABBRICATO CUI FA PARTE L'IMMOBILE IN OGGETTO E' STATO DEPOSITATO IN ATTI NOTAIO ALBERTO FLORIS DI CAGLIARI IL 17 OTTOBRE 1979, REPERTORIO 4940, REGISTRATO A CAGLIARI IL 5 NOVEMBRE 1979 N. 12502, IVI TRASCRITTO L'8 NOVEMBRE 1979, CASELLA 19566,ART. 16222.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 08/07/2015 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 98/2015 di repertorio, registrata il 30/07/2015 a Genova ai nn. 8884, trascritta il 04/07/2017 a Cagliari ai nn. Registro generale n.18808 ,Registro particolare n.13968, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Sentenza di fallimento del Tribunale di Genova

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 5.041,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 11.959,00
Millesimi condominiali:	4,973

Ulteriori avvertenze:

L'immobile ricade in area di interesse faunistico e dal sistema a baie e promontori, scogli e piccole Isole, falesie e versanti costieri ai sensi dell'art.143 del P.P.R.. E,' altresì , inquadrata nelle seguenti aree di interesse naturalistico: Oasi permanente di protezione faunistica, Sito di Interesse Comunitario e Sistema Regionale dei Parchi. Infine si trova in prossimità della Tonnara, definita come Bene Paesaggistico ed Identitario.

Parti Comuni

Il Perito ha acquisito dall' Amministratore del Condominio Villamarina signora Romina Pipia copia del Regolamento Condominiale che non riporta le tabelle millesimali (vedi Allegato 9)

Il regolamento condominiale , pubblicato con atto pubblico a rogito dott Alberto Floris,Notaio in Quartu S.Elena, in data 17/10/1979, repertorio n. 4940 è stato depositato presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari e divi trascritto al numero R.P. 16222 del 1979, i millesimi Generali sono indicati nelle Tabelle A- B-C-D-E allegate a detto regolamento.(Vedi allegato 9)



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/04/2006), con atto stipulato il 13/04/2006 a firma di Notaio Andrea Castello di Genova ai nn. Rep 87491 di repertorio, trascritto il 16/05/2006 a Cagliari ai nn. Reg.Part.n.14448 Reg.Gen.n. 21562, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/1975 fino al 28/10/1980), con atto stipulato il 29/07/1975 a firma di Notaio Andrea Castello di Genova ai nn. 8089 di repertorio, registrato il 18/08/1975 a Genova ai nn. 10866, in forza di atto di compravendita.

Nell'anno 1975 la Società [REDACTED] a seguito dei seguenti atti: Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8089 Registrato a Genova il 18 agosto 1975 al n. 10866; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8090 Registrato a Genova il 13 agosto 1975 al n. 10756; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8091 Registrato a Genova il 11 agosto 1975 al n. 10675; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8092 Registrato a Genova il 7 agosto 1975 al n. 10437; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8093 Registrato a Genova il 1 agosto 1975 al n. 10200; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8094 Registrato a Genova il 5 agosto 1975 al n. 10375; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 1 marzo 1977 Rep n.13999 Registrato a Genova il 21 marzo 1977 al n. 4248, ha acquistato l'intera Isola Piana che misura una superficie di mq218.698 e le costruzioni su di essa presenti nonché l'Isola dei ratti e dei topi.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRVENDITA (dal 28/10/1980 fino al 13/04/2006), con atto stipulato il 28/10/1980 a firma di Notaio Clemente Ferrari ai nn. Rep n. 429 di repertorio, registrato il 10/11/1980 a Genova ai nn. Reg Gen . 21975 , in forza di ATTO DI COMPRVENDITA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 24/UT/1975 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione e ristrutturazione di un centro turistico monoricettivo nell'Isola Piana del Comune di Carloforte, rilasciata il 22/07/1975 con il n. 24/UT/1975 di protocollo.

Il progetto edilizio unitario che prevedeva la parziale ristrutturazione delle costruzioni esistenti sulla Isola Piana con trasferimento di volume in nuove costruzioni per una cubatura complessiva di metri cubi 50.946 per la realizzazione di centro turistico è stato approvato dal Comune di Carloforte in data 26 giugno 1975 sentito il parere favorevole della Sovrintendenza alle Belle Arti di Cagliari in data 23 giugno 1975 numero 2706 con rilascio di Licenza Edilizia numero 24 U.T. 1975 e successive varianti: Concessione edilizia di variante n. 50 rilasciata il 3 luglio 1979 ; Concessione Edilizia di variante n.36 del 22/05/1980 ; L'approvazione del progetto e' stata condizionata alle seguenti prescrizioni e condizioni: 1 Demanializzazione delle cose e dell'Isolotto dei Ratti. 2 L'impianto fognario ed il relativo scarico a mare dovrà essere approvato dal competente Assessorato EE.LL. ed Ecologia ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge (L.R. 1/8/1973 n.16). 3 Tutte le comunicazioni marittime dovranno passare per l'Isola di San Pietro. 4 Dovrà istituirsi un centro di pronto soccorso. 5 Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate a propria cura e spese del Titolare la licenza edilizia, come da Atto di assunzione oneri redatto in data 18/07/1975 registrato in Genova il 21/07/1975 al n. 9336 Vol 1010. 6 Per gli oneri di Urbanizzazione secondaria dovrà provvedersi come previsto dal sopracitato atto di assunzione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona F-Turistica, sottozona Isola Piana. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di attuazione art.4

P.U.C. adottato, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 26.04.2017 , l'immobile ricade in zona ZTO F Inse di amenti turistici. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.25

delle Norme Tecniche di Attuazione. Deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 26.04.2017 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), congiuntamente al Rapporto e la Sintesi non Tecnica finalizzati alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.); che in data 11.05.2017, sul bollettino Ufficiale della Regione Sardegna (B.U.R.A.S.) n.23, parte III, sul sito istituzionale, all'albo pretorio del Comune di Carloforte e mediante affissione di manifesti pubblici, è stato pubblicato l'avviso di avvenuto deposito degli elaborati costituenti il P.U.C.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il soppalco e la scala ad esso annessa non risultano presenti nel progetto approvato. Esistono difformità nella posizione di una tramezzatura interna nell'angolo cottura. (normativa di riferimento: Testo unico dell'edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità da presentare al Comune ai sensi dell'art 36 e 37 del D.P.R.380/2001 e s.m.i.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

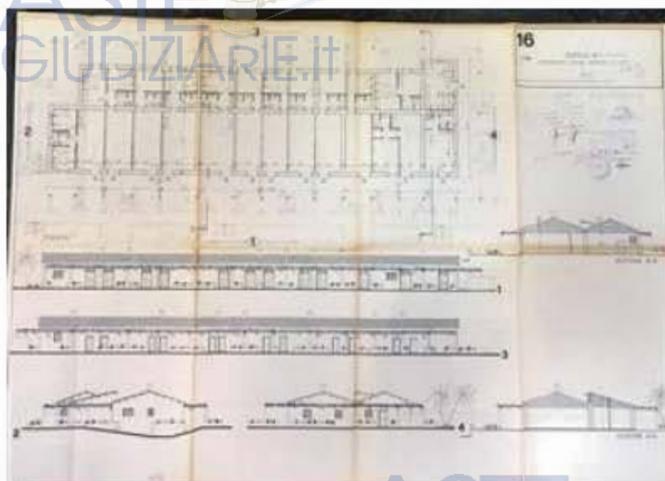
- Pratica per Accertamento di conformità da presentare al Comune ai sensi dell'art 36 e 37 del P.P.R.380/2001 es.m.i.:€4.500,00
- pagamento sanzione al comune per accertamento di conformità oltre oneri aggiuntivi: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tre mesi.

Presenza di soppalco interno non presente nel progetto originario per il quale deve essere presentato idoneo accertamento di conformità per la sua regolarizzazione che se risultasse in contrasto con la normativa vigente al momento della costruzione ed al momento attuale potrebbe comportare il diniego dell'autorizzazione e conseguentemente la necessità di rimozione dello stesso. Nel caso si dovesse apportare una demolizione del soppalco la superficie commerciale passerebbe dagli attuali 62,32 ai mq 57,70 con una riduzione della superficie commerciale di mq 4,62. In caso di esito negativo della pratica di conformità il costo della rimozione del soppalco può essere stimata in euro 3500,00



Planimetria stato attuale Lotto 2



planimetria allegata al progetto autorizzato 24/75 e successive varianti

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità dallo stato attuale dell'immobile rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale. Sulla planimetria catastale attuale manca la rappresentazione del soppalco, della relativa scala di accesso, manca una piccola spallina in muratura che separa l'angolo cottura della cucina dal soggiorno.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisporre di una pratica D.O.C.F.A. finalizzata ad una corretta rappresentazione grafica

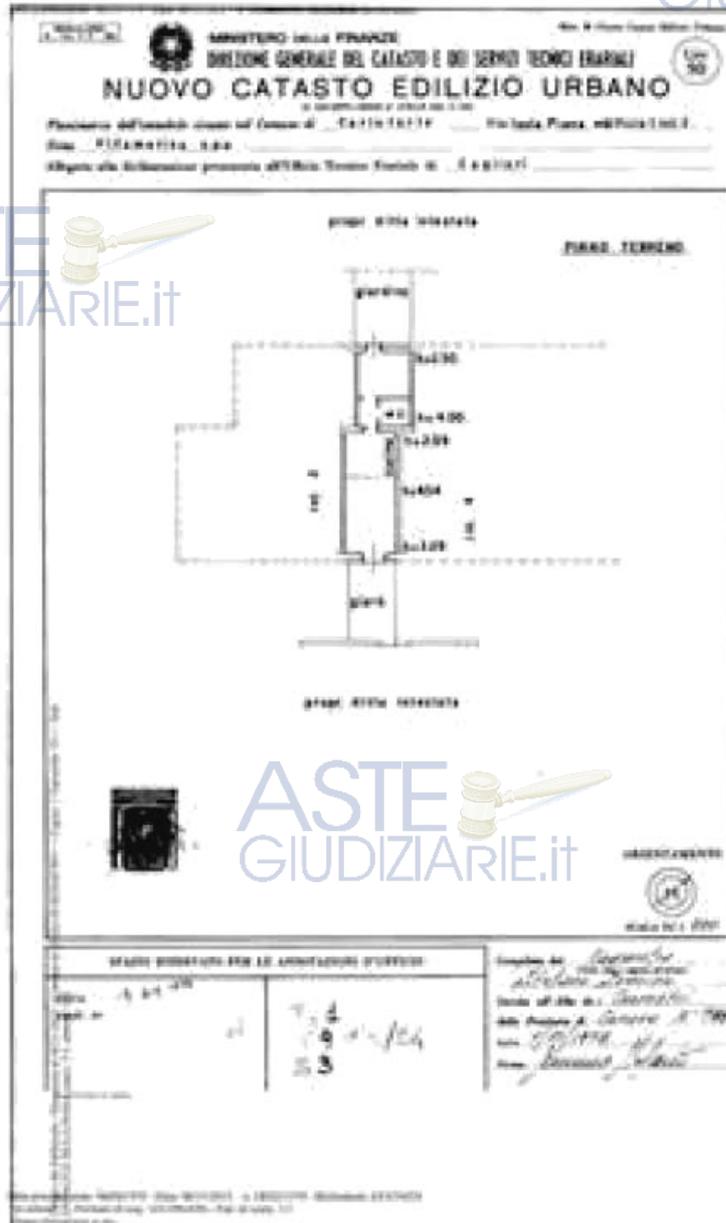
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Pratica per l'Accatastamento (DOCFA) : €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi.

L'eventuale accatastamento del soppalco dovrà essere preventivamente preceduto dall'accertamento di conformità edilizia dello stesso.



Planimetria Catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN CARLOFORTE ISOLA PIANA SNC, FRAZIONE LOCALITÀ ISOLA PIANA
EDIFICIO 1 INTERNO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO F57

ASTE
GIUDIZIARIE.it

appartamento a CARLOFORTE Isola Piana snc, frazione Località Isola Piana Edificio 1 interno 3 , della superficie commerciale di **62,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 103, ha un'altezza interna di h media 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 53 (catasto fabbricati), partita 1571, categoria A/7, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: LOCALITÀ ISOLA PIANA , piano: Terra e 1, interno 103, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confini a Ovest con appartamento particella 9 sub.17, a est appartamento int.4, nord e sud con proprietà condominiale;
Annotazioni: istanza prot. n. 149377/2006 per la riacquisizione del classamento

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1980



prospetto principale lato mare



il pergolato del prospetto principale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nell'Isola Piana del Comune di Carloforte in provincia di Cagliari.

L'isola piana , era sede di un antico villaggio del 600 ed è stata proprietà dei Marchesi di Villamarina, che la adibirono a tonnara.

La famiglia dei Villamarina, possedette larghi domini in Sardegna, un Marchese di Villamarina fu vicerè in Sardegna.

La costruzione più importante dell'isola è l'ex palazzotto del Marchese con a destra l'attracco e la rimessa per l'imbarcareccio, a sinistra il parco e la chiesetta e dietro la Piazza Grande.

La piazza della Baracca e dei Tonnarotti e le ex abitazioni dei pescatori ora edifici residenziali realizzati con la restaurazione e ristrutturazione delle parti interne delle vecchie costruzioni.

Attualmente gli edifici dell'isola costituiscono un unico ed indivisibile condominio ad eccezione di alcuni locali ad uso particolare.

L'energia elettrica viene fornita a mezzo di una centrale autonoma gestita dal condominio. Il Villaggio è alimentato da un acquedotto collegato alla terraferma.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La produzione di acqua calda e' provveduta da una centrale centralizzata per tutto il condominio. Il servizio di amministrazione e locazione immobili del condominio provvede tramite personale amministrativo a provvedere a far eseguire riparazione e lavori di pulizia, sia in bassa che alta stagione.

Gli appartamenti del villaggio sono dotati generalmente di giardino e pergolato esterno. Le camere generalmente sono spaziose con pavimenti in cotto e serramenti in legno di abete mordenzato, i bagni ceramicati e le cucine dotate di lavello e blocco frigorifero.

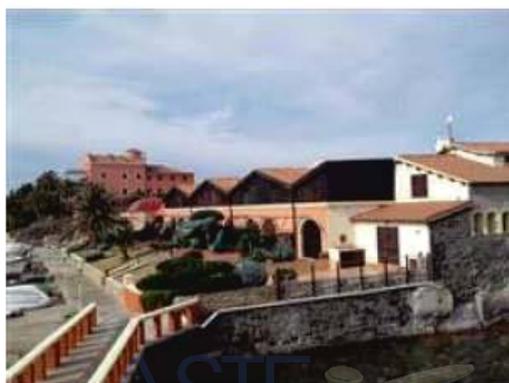
Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



vista piscina condominiale



vista dell'Isola Piana dal mare



Tonnara dell'Isola Piana

SERVIZI

verde attrezzato
campo da tennis
piscina

ottimo ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

porto distante 50 metri

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆
molto scarso ★★☆☆☆☆
molto scarso ★★☆☆☆☆
molto scarso ★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

lotto 2 APPARTAMENTO sito nell'Edificio 1 interno 3

Il bene in oggetto è parte di un complesso costruttivo di tipo a schiera, appartenente al Condominio Villamarina posto nel corpo di fabbrica identificato con il numero 103 nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera " A" a precedente atto ricevuto dal Notaio Ilario Marsano di Genova in data 11 gennaio 1980, n. 3634 di repertorio, registrato a Genova in data 30 gennaio 1980 al numero 2273 e trascritto a Cagliari in data 11 febbraio 1980 ai numeri 2392/2924.

L'Unità Immobiliare risulta condominialmente identificata con il numero 100-03 nel repertorio delle U.I. del " Condominio Villamarina".

L'attuale Unità Immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carloforte al foglio 1 particella 53 mentre nella visura planimetrica (VAX) dei terreni la stessa unità immobiliare risulta identificata dalle particelle 316, 106 e 302.

L'unità immobiliare indipendente si sviluppa su di un unico livello posto al Piano Terra di superficie lorda pari a mq 54 ed è composta dai seguenti vani: una cucina , un soggiorno , una camera, un bagno con disimpegno oltre un soppalco (di superficie complessiva netta pari circa a mq 14 con accesso da scala alla marinara situata nel locale soggiorno)

Annessi all'appartamento troviamo due giardini posti rispettivamente sui fronti di Levante e di Ponente dell'alloggio che misurano complessivamente mq 37 circa, dotati parzialmente di pergolato ligneo .

Non esiste documentazione attestante la certificazione energetica del fabbricato / APE

Non esiste la dichiarazione di conformità all'impianto elettrico

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico

Non esiste la dichiarazione di conformità all'impianto idrico

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in legno	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno massello	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in legno	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco. Intonaco ammalorato in più punti soprattutto nella parete del fronte a mare- Anche gli intonaci interni presentano ammaloramenti ed infiltrazioni di umidità e distacco dell'intonaco in diverse parti	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆





vista dall'interno del soggiorno con soppalco



vista dall'ingresso verso il soggiorno con cucina/angolo cottura e camera

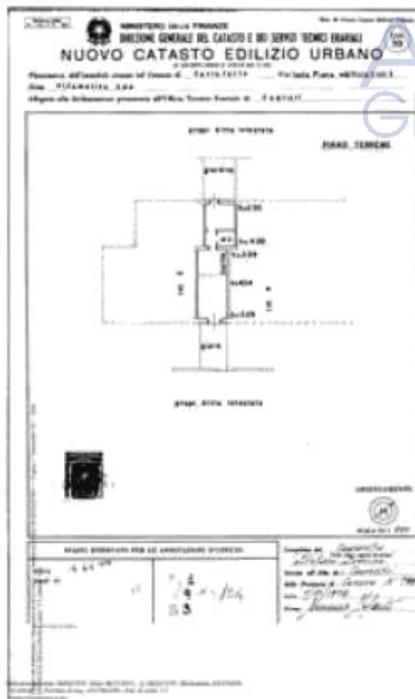


CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
appartamento	54,00	x	100 %	=	54,00
soppalco	14,00	x	33 %	=	4,62
giardino privato	37,00	x	10 %	=	3,70
Totale:	105,00				62,32



planimetria catastale



planimetria stato attuale del Lotto 2



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di stima

Il valore commerciale del bene è stato determinato utilizzando il criterio di stima detto "Sintetico-comparativo" basato nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel Comune di Carloforte nell'ultimo trimestre con similari caratteristiche costruttive, tipologiche di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, di grado di manutenzione e vetustà.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali, sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) .

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base ai seguenti coefficienti:

Soppalco praticabile: 33%;

cortile: 20 %

Giardino 10%

Deposito commerciale 20%

Vani tecnici 40 %

Valutazione sintetica dell'immobile (OMI provincia di Cagliari Comune di Carloforte- Agenzie Immobiliari- Costruttori) .

La scelta finale sul valore unitario tiene conto delle indagini di mercato svolte; nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI (2 semestre 2016), si attribuisce per la Zona sita in Comune di Carloforte (Isola Piana) per immobili del tipo " Ville e villini" in normale stato conservativo un prezzo variabile tra euro/mq 1.500 ed euro/mq 2.000 .

Le ricerche effettuate presso agenzie immobiliari ed Imprese Edili presenti nel territorio per la zona in esame, su immobili con similari caratteristiche tipologiche, stato di manutenzione, rivelano valori di mercato superiori e compresi tra euro/mq 2.000 ed euro/mq 2.200.

Nelle perizie allegate ad alcune esecuzioni immobiliari recenti effettuati su Immobili similari dell'Isola Piana il prezzo attribuito a mq per immobili arredati e' compreso in un range che varia da euro /mq 1.700 ed euro 2.200.

Per il bene in esame , valutate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si propone un prezzo medio di mercato pari ad euro/mq 1.700,00 a cui va applicato un coefficiente correttivo dovuto alle particolari condizioni manutentive pari a 0.70 .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **105.944,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione di valore derivante da condizioni di degrado dell'immobile	-31.783,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.160,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.160,80**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La base della valutazione è rappresentata dal valore di mercato del bene.

Per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni (RICS, VS 3.2).

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato (Market Approach, IVS 230) fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecnico-economiche.

Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentano di stabilire una corretta comparazione tra i beni.

La stima di tali coefficienti è effettuata con riferimento alle indicazioni della letteratura specializzata di settore ed il loro valore può essere:

- minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;
- superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori a quelle del bene di riferimento;

In ragione dello scopo della stima il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento ai prezzi e stime fornite dalle fonti indirette e quelle dirette. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale.

Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cagliari, ufficio del registro di Cagliari, conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari, ufficio tecnico di Carloforte, agenzie: Carloforte, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Imprese Edili Costruttrici - Figure Professionali Ingegnere Architetto

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
F57	appartamento	62,32	0,00	74.160,80	74.160,80
				74.160,80 €	74.160,80 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.750,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 67.410,80

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 3.370,54

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 100,00

Riduzione per arrotondamento: €. 40,26

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 63.900,00



LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

F58 appartamento a CARLOFORTE Isola Piana snc, frazione Località Isola Piana, della superficie commerciale di **123,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani Terra - Primo - Secondo, Edificio 3 interno 20, ha un'altezza interna variabile per ogni singolo piano.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 8/123 sub. 20 (catasto fabbricati), partita 1571, categoria A/7, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA ISOLA PIANA, piano: Terra-1 interno: 320., intestato a [REDACTED] con sede in GENOVA, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: a confini a Nord con proprietà condominiale, a Ovest con appartamento interno 18, a Sud con appartamento interno 19 e muri perimetrali, a Est con proprietà condominiale,

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1998

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.465,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.700,00

Data della valutazione: **10/08/2017**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il piano terreno dell'immobile risulta ingombro di oggetti di non meglio precisabile provenienza

Al piano primo e secondo dell'immobile sono presenti oggetti di arredo in stato di abbandono



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Assunzione regolamento di condominio, stipulata il 17/10/1979 a firma di Notaio Alberto Floris ai nn. 4940 di repertorio, registrata il 05/11/1979 a Cagliari ai nn. 12502, trascritta il 08/11/1979 a Cagliari ai nn. 19566/16222, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Regolamento di Condominio dei fabbricati depositato in Atti dal Notaio Alberto Floris.

Sono di proprietà comune ed indivisibile dei proprietari di tutte le costruzioni site nell'ISOLA PIANA, in proporzione ai valori di proprietà quali risultano nella tabella allegata sub "A" all'infrascritto Regolamento di Condominio: 1) Tutte le aree scoperte dell'Isola Piana e dell'Isola dei Ratti e Dei Topi ad eccezione: a) dei giardini e dei patii, tinteggiati in verde nella planimetria che trovasi allegata all'Atto a Rogito Notaio Ilario Marsano in data 3 gennaio 1980, Rep n. 3582 sotto la lettera "A", che sono di proprietà degli appartamenti ai quali sono annessi; b) della parte del giardino circostante il Palazzotto, tinteggiata in verde nella precitata planimetria allegata al precitato Atto a Rogito Ilario Marsano in data 3 gennaio 1980, Rep n. 3582 sotto la lettera "A", che è annessa al Piano Terreno del detto Palazzotto; 2) I due locali siti nella testata Sud dell'edificio n. 12; 3) Il locale più servizi, sito nella testata Sud dell'edificio n. 12; 4) Il locale sito nella testata Sud dell'edificio n. 12. I locali di cui ai numeri 2) -3) -4) sono destinati a servizi e/o utilità del condominio, quali, a titolo di esempio, uffici dell'amministrazione, alloggio del custode, infermeria; 5) La costruzione sita a Nord della casa del Rais con la etrostante centrale elettrica; 6) La campata di levante del ricovero imbarcazioni ubicata nella Piazza Grande, parte della quale viene lasciata per le necessità delle imbarcazione in servizio comune; La parte che rimane disponibile esaurite tali necessità, viene adibita ad officina meccanica (con facoltà del Condominio di darla anche in affitto a Terzi) , deposito di parti staccate di imbarcazioni, deposito di carburante e attività similari, con esclusione di rimessaggio imbarcazioni dei condomini; 7) La piccola chiesa ubicata nel parco dietro il palazzotto; 8) Il locale sito in aderenza all'edificio n. 10 destinato ad ospitare la Centrale Telefonica della S.I.P. ; 9) Il porticato della meridiana che si sviluppa nell'angolo Nord-Est della Piazza Grande: Detto porticato è dato in uso perpetuo al proprietario degli attigui locali destinati a ristorante per la sistemazione dei tavoli, i quali peraltro dovranno essere sistemati in modo da non intralciare il passaggio; 10) Le due piscine ; 11) I due campi da tennis; 12) I locali e le entrostanti apparecchiature per la produzione di acqua calda e la relativa rete di distribuzione. I beni sopraelencati sono tinteggiati in rosso nella planimetria che trovasi allegata all'Atto a Rogito Notaio Ilario Marsano in data 3 gennaio 1980, Rep n. 3582 sotto la lettera "A" , 13) Le cisterne, i pozzi, la relativa rete di distribuzione; 14) L'intera rete fognaria, compresi i pozzetti di raccolta, gli impianti di sollevamento, il depuratore e l'impianto di allontanamento dell'acqua dal depuratore. Sono di proprietà comune ed indivisibile dei proprietari delle unità immobiliari dei singoli edifici tutte le parti che per Legge sono comuni agli edifici stessi. Per la particolare caratteristica del complesso e per le interconnessioni esistenti tra i beni dello stesso, tutte le costruzioni dell'Isola Piana sono costituite da un unico condominio.

Atto di assunzione delle opere di urbanizzazione primaria, stipulata il 18/07/1975 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 8013 di repertorio, registrata il 21/07/1975 a Genova ai nn. 9336 Vol 1010, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Atto Notaio Andrea Castello di Genova.



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 08/07/2015 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 98/2015 di repertorio, registrata il 30/07/2015 a Genova ai nn. 8884, trascritta il 04/07/2017 a Cagliari ai nn. Registro generale n.18808 ,Registro particolare n.13968, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Sentenza di fallimento del Tribunale di Genova

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 8.766,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 20.915,00
Millesimi condominiali:	9,127

Ulteriori avvertenze:

L'immobile ricade in area di interesse faunistico e dal sistema a baie e promontori, scogli e piccole Isole, falesie e versanti costieri ai sensi dell'art.143 del P.P.R. E,' altresì , inquadrata nelle seguenti aree di interesse naturalistico: Oasi permanente di protezione faunistica, Sito di Interesse Comunitario e Sistema Regionale dei Parchi. Infine si trova in prossimità della Tonnara, definita come Bene Paesaggistico ed Identitario.

Parti Comuni

Il Perito ha acquisito dall' Amministratore del Condominio Villamarina signora Romina Pipia copia del Regolamento Condominiale che non riporta le tabelle millesimali (vedi Allegato 9)

Il regolamento condominiale , pubblicato con atto pubblico a rogito dott Alberto Floris,Notaio in Quartu S.Elena, in data 17/10/1979, repertorio n. 4940 è stato depositato presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari ed ivi trascritto al numero R.P. 16222 del 1979, i millesimi Generali sono indicati nelle Tabelle A- B-C-D-E allegate a detto regolamento.(Vedi allegato 9)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di verbale di assemblea straordinaria (dal 15/06/2001), con atto stipulato il 15/06/2001 a firma di Notaio Andrea Castello di Genova ai nn. 80928 di repertorio, registrato il 22/06/2001 a Genova agenzia delle Entrate, in forza di verbale di assemblea straordinaria.

Con verbale di assemblea straordinaria di cui all'atto ricevuto dal Notaio Andrea Castello di Genova in data 15 giugno 2001, numero 80928 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova 2 in data 22 giugno 2001, la predetta "[REDACTED]" modificò la propria denominazione sociale assumendo quella attuale di " Garaventa S.P.A."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/1975 fino al 23/12/1986), con atto stipulato il 29/07/1975 a firma di Notaio Andrea Castello di Genova ai nn. 8089 di repertorio, registrato il 18/08/1975 a Genova ai nn. 10866, in forza di atto di compravendita.

Nell'anno 1975 la Società [REDACTED] a seguito dei seguenti atti: Atto Notaio Andrea

castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8089 Registrato a Genova il 18 agosto 1975 al n. 10866; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8090 Registrato a Genova il 13 agosto 1975 al n. 10756; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8091 Registrato a Genova il 11 agosto 1975 al n. 10675; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8092 Registrato a Genova il 7 agosto 1975 al n. 10437; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8093 Registrato a Genova il 1 agosto 1975 al n. 10200; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8094 Registrato a Genova il 5 agosto 1975 al n. 10375; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 1 marzo 1977 Rep n.13999 Registrato a Genova il 21 marzo 1977 al n. 4248, ha acquistato l'intera Isola Piana che misura una superficie di mq218.698 e le costruzioni su di essa presenti nonché l'Isola dei ratti e dei topi.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di incorporazione di società (dal 23/12/1986 fino al 15/06/2001), con atto stipulato il 23/12/1986 a firma di Notaio Andrea Castello di Genova, registrato il 31/12/1986 a Genova ai nn. 29440, trascritto il 02/06/1987 a Cagliari ai nn. 10355/12217, in forza di atto di incorporazione di società. Con il suddetto atto la società "[REDACTED]" viene incorporata dalla [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 24/UT/1975 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione e ristrutturazione di un centro turistico monoricettivo nell'Isola Piana del Comune di Carloforte, rilasciata il 22/07/1975 con il n. 24/UT/1975 di protocollo.

Il progetto edilizio unitario che prevedeva la parziale ristrutturazione delle costruzioni esistenti sulla Isola Piana con trasferimento di volume in nuove costruzioni per una cubatura complessiva di metri cubi 50.946 per la realizzazione di centro turistico è stato approvato dal Comune di Carloforte in data 26 giugno 1975 sentito il parere favorevole della Soprintendenza alle Belle Arti di Cagliari in data 23 giugno 1975 numero 2706 con rilascio di Licenza Edilizia numero 24 U.T. 1975 e successive varianti: Concessione edilizia di variante n. 50 rilasciata il 3 luglio 1979; Concessione Edilizia di variante n.36 del 22/05/1980; L'approvazione del progetto è stata condizionata alle seguenti prescrizioni e condizioni: 1 Demanializzazione delle cose e dell'Isolotto dei Ratti. 2 L'impianto fognario ed il relativo scarico a mare dovrà essere approvato dal competente Assessorato EE.LL. ed Ecologia ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge (L.R. 1/8/1973 n.16). 3 Tutte le comunicazioni marittime dovranno passare per l'Isola di San Pietro. 4 Dovrà istituirsi un centro di pronto soccorso. 5 Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate a propria cura e spese del Titolare la licenza edilizia, come da Atto di assunzione oneri redatto in data 18/07/1975 registrato in Genova il 21/07/1975 al n. 9336 Vol 1010. 6 Per gli oneri di Urbanizzazione secondaria dovrà provvedersi come previsto dal sopracitato atto di assunzione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona F-Turistica, sottozona Isola Piana. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di attuazione art.4

P.U.C. adottato, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 26.04.2017, l'immobile ricade in zona ZTO F Inse diamenti turistici. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.25 delle Norme Tecniche di Attuazione. Deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 26.04.2017 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), congiuntamente al Rapporto e la Sintesi non Tecnica finalizzati alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.); che in data 11.05.2017, sul bollettino Ufficiale della Regione Sardegna (B.U.R.A.S.) n.23, parte III, sul sito istituzionale, all'albo pretorio del Comune di Carloforte e mediante affissione di manifesti pubblici, è stato pubblicato l'avviso di avvenuto deposito degli elaborati costituenti il P.U.C.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta rappresentata la scala esterna che porta al piano primo, sono presenti difformità interne con diversa distribuzione delle tramezzature interne e posizionamento della scala di collegamento tra i piani primo e secondo. Il piano terra risulta separato dai piani soprastanti e presenta una accessibilità autonoma dal giardino. Al piano secondo alcune finestre sul fronte Nord sono state tamponate dall'interno mantenendo gli infissi esterni. Modifiche rilevate sulla dimensione e posizione delle finestre nei vari prospetti dell'edificio tra lo stato autorizzato e lo stato attuale. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 del testo unico dell'edilizia e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità da presentare al Comune ai sensi dell'art 36 e 37 del P.P.R. 360/2001 e contestuale richiesta di Autorizzazione Paesaggistica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica per Accertamento di conformità da presentare al Comune ai sensi dell'art 36 e 37 del P.P.R. 380/2001 e contestuale richiesta di Autorizzazione Paesaggistica da richiedersi autonomamente e preliminarmente.: € 2.500,00

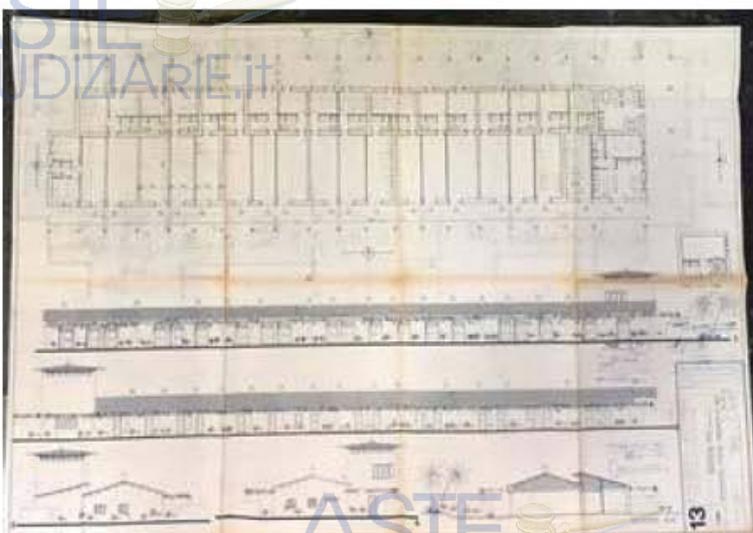
oneri di urbanizzazione dovuti al comune in via presuntiva: € 7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Sei mesi.

Il progetto originario come risulta dalla documentazione catastale agli atti prevedeva la formazione di un'unica unità immobiliare distribuita su tre livelli collegati tra di loro da una scala a chiocciola. Attualmente il piano terreno risulta separato dai piani soprastanti e dotato di accesso autonomo, mentre il Piano Primo e secondo sono collegati tra di loro da una scala interna in muratura posta in posizione angolare. L'accesso al Piano Primo avviene da una scala esterna in muratura addossata al fabbricato.



planimetria stato attuale Lotto 3



Elaborato tecnico dello stato autorizzato



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità rilevate a tutti i piani dell'immobile.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisporre di una pratica D.O.C.F.A. finalizzata ad una corretta rappresentazione grafica. Redazione di Tipo mappale per inserimento corretto del fabbricato sulla mappa del catasto terreni.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

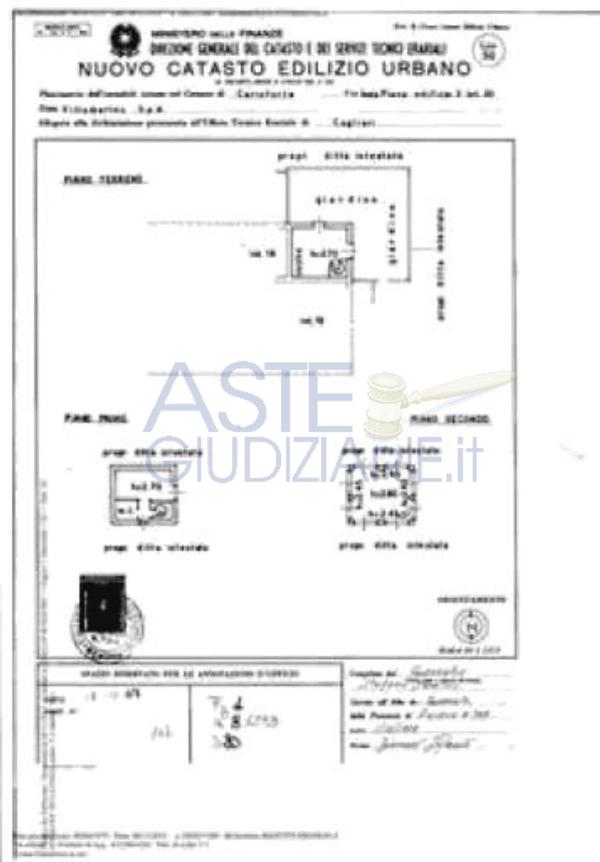
Costi di regolarizzazione:

Pratica per l'Accatastamento (DOCFA) : € 1.500,00

■ Tipo mappale variazione : € 3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese.

Variazioni subordinate agli esiti della pratica di conformità edilizia.



Planimetria Catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CARLOFORTE ISOLA PIANA SNC, FRAZIONE LOCALITÀ ISOLA PIANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO F58

ASTE
GIUDIZIARIE.it

appartamento a CARLOFORTE Isola Piana snc, frazione Località Isola Piana, della superficie commerciale di **123,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo - Secondo, interno 320, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 8/123 sub. 20 (catasto fabbricati), partita 1571, categoria A/7, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: LOCALITÀ ISOLA PIANA, piano: Terra-1 interno: 320,, intestato a con sede in GENOVA, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: a confini a Nord con proprietà condominiale, a Ovest con appartamento interno 18, a Sud con appartamento interno 19 e muri perimetrali, a Est con proprietà condominiale,

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1998



Vista da lontano dell'immobile



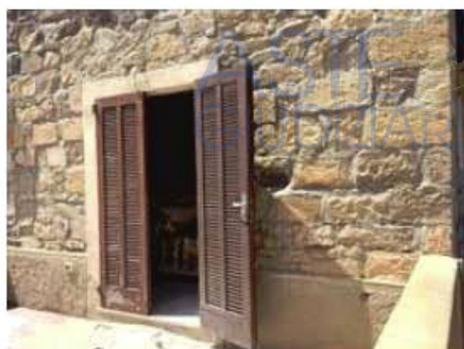
Vista fronte nord/ovest



Vista fronte sud/est



Particolare scala esterna di accesso al piano primo



ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nell'Isola Piana del Comune di Carloforte in provincia di Cagliari.

L'isola piana, era sede di un antico villaggio del 600 ed è stata proprietà dei Marchesi di Villamarina, che la adibirono a tonnara.

La famiglia dei Villamarina, possedette larghi domini in Sardegna, un Marchese di Villamarina fu vicerè in Sardegna.

La costruzione più importante dell'isola è l'ex palazzotto del Marchese con a destra l'attracco e la rimessa per l'imbarcareccio, a sinistra il parco e la chiesetta e dietro la Piazza Grande.

La piazza della Baracca e dei Tonnarotti e le ex abitazioni dei pescatori ora edifici residenziali realizzati con la restaurazione e ristrutturazione delle parti interne delle vecchie costruzioni.

Attualmente gli edifici dell'isola costituiscono un unico ed indivisibile condominio ad eccezione di alcuni locali ad uso particolare.

L'energia elettrica viene fornita a mezzo di una centrale autonoma gestita dal condominio. Il Villaggio è alimentato da un acquedotto collegato alla terraferma.

La produzione di acqua calda è provvista da una centrale centralizzata per tutto il condominio. Il servizio di amministrazione e locazione immobili del condominio provvede tramite personale amministrativo a provvedere a far eseguire riparazione e lavori di pulizia, sia in bassa che alta stagione.

Gli appartamenti del villaggio sono dotati generalmente di giardino e pergolato esterno. Le camere generalmente sono spaziose con pavimenti in cotto e serramenti in legno di abete mordenzato, i bagni ceramicati e le cucine dotate di lavello e blocco frigorifero.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



vista dell'Isola dal mare



vista della piscina condominiale



Tonnara dell'Isola Piana



SERVIZI

piscina

spazi verde

campo da tennis

COLLEGAMENTI

porto distante 50 mt

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

ottimo

ottimo

ottimo

nella media

nella media

buono

al di sopra della media

buono

molto scarso

molto scarso

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto 3 Appartamento diviso in 2 U.I. sito nell'Edificio 3 interno 20

Il bene in oggetto è parte di un complesso costruttivo di tipo a schiera, appartenente al Condominio Villamarina posto nel corpo di fabbrica identificato con il numero 320 nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera " A" a precedente atto ricevuto dal Notaio Ilario Marsano di Genova in data 11 gennaio 1980, n. 3634 di repertorio, registrato a Genova in data 30 gennaio 1980 al numero 2273 e trascritto a Cagliari in data 11 febbraio 1980 ai numeri 2392/2924.

L'Unità Immobiliare risulta condominialmente identificata con il numero 300-20 nel repertorio delle U.I. del " Condominio Villamarina".

L'attuale Unità Immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carloforte al foglio 1 particella 8 graffato 123 sub 20 mentre nella visura planimetrica (VAX) la stessa unità immobiliare risulta identificata dalle particelle 299-68- 331- X- 269.

L'unità immobiliare collocata sulla parte terminale dell'edificio a schiera si sviluppava su tre livelli con tipologia " a Torre" di superficie lorda pari a 38 mq per ogni singolo livello.

I tre livelli posti al Piano Terra , Piano Primo e Piano Secondo, erano collegati da una scala a chiocciola.

La superficie lorda complessiva risulta pari a mq 114 circa.

Attualmente il livello posto al Piano Terra di complessivi mq 38 lordi non risulta piu' collegato al piano Primo Superiore ma risulta dotato di autonomo angolo cottura , bagno e soggiorno.

A Tale piano risulta collegato un giardino che misura circa mq 28,50.

Dalla proprietà condominiale ,mediante una scala esterna si accede al livello posto al Piano Primo dove sono presenti un ingresso disimpegno con scala interna, un bagno e un locale ad uso camera.

Dal locale disimpegno , con una scala in muratura si accede al livello del Piano Secondo soprastante dove sono presenti un angolo cottura ed un soggiorno dotato sui quattro lati di ampie vetrate.

Annessi all'Unità Immobiliare troviamo un giardino in parte piastrellato che misura complessivamente mq 66,50 circa.

Non esiste documentazione attestante la certificazione energetica del fabbricato.



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno

scuro ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: a battente realizzati in legno massello

multiscuro ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in legno

mednice ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco. Intonaco ammalorato in più punti soprattutto nella parete del fronte a mare. Anche gli intonaci interni presentano ammaloramenti ed infiltrazioni di umidità e distacco dell'intonaco in diverse parti

scuro ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

re-lla medis ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





vista del soggiorno al piano terra



il soggiorno al piano terra con angolo cottura



vista interna del bagno al piano primo



il soggiorno al piano secondo



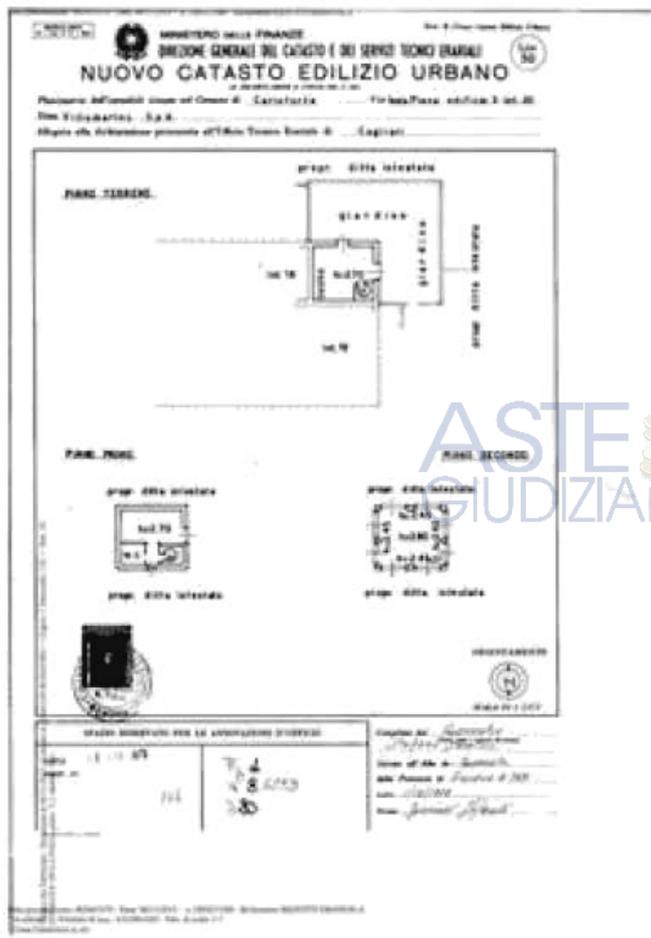
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	114,00	x	100 %	=	114,00
giardino privato	95,00	x	10 %	=	9,50
Totale:	209,00				123,50



planimetria catastale



planimetria stato attuale Lotto 3



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di stima

Il valore commerciale del bene è stato determinato utilizzando il criterio di stima detto "Sintetico-comparativo" basato nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel Comune di Carloforte nell'ultimo trimestre con similari caratteristiche costruttive, tipologiche di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, di grado di manutenzione e vetustà.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali, sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) .

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base ai seguenti coefficienti:

Soppalco praticabile: 33%;

cortile: 20 %

Giardino 10%

Deposito commerciale 20%

Vani tecnici 40 %

Valutazione sintetica dell'immobile (OMI provincia di Cagliari Comune di Carloforte- Agenzie Immobiliari- Costruttori) .

La scelta finale sul valore unitario tiene conto delle indagini di mercato svolte; nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI (2 semestre 2016), si attribuisce per la Zona sita in Comune di Carloforte (Isola Piana) per immobili del tipo " Ville e villini" in normale stato conservativo un prezzo variabile tra euro/mq 1.500 ed euro/mq 2.000 .

Le ricerche effettuate presso agenzie immobiliari ed Imprese Edili presenti nel territorio per la zona in esame, su immobili con similari caratteristiche tipologiche, stato di manutenzione, rivelano valori di mercato superiori e compresi tra euro/mq 2.000 ed euro/mq 2.200.

Nelle perizie allegate ad alcune esecuzioni immobiliari recenti effettuati su Immobili similari dell'Isola Piana il prezzo attribuito a mq per immobili arredati e' compreso in un range che varia da euro /mq 1.700 ed euro 2.200.

Per il bene in esame , valutate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si propone un prezzo medio di mercato pari ad euro/mq 1.700,00 a cui va applicato un coefficiente correttivo dovuto alle particolari condizioni manutentive pari a 0.70 .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **209.950,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione di valore derivante da condizioni di degrado dell'immobile	-62.985,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 146.965,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 146.965,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La base della valutazione è rappresentata dal valore di mercato del bene.

Per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni (RICS, VS 3.2).

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato (Market Approach, IVS 230) fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecnico-economiche.

Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentano di stabilire una corretta comparazione tra i beni.

La stima di tali coefficienti è effettuata con riferimento alle indicazioni della letteratura specializzata di settore ed il loro valore può essere:

· minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;

· superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori a quelle del bene di riferimento;

In ragione dello scopo della stima il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento ai prezzi e stime fornite dalle fonti indirette e quelle dirette. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale.

Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cagliari, ufficio del registro di Cagliari, conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari, ufficio tecnico di Carloforte, agenzie: Carloforte, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Imprese Edili Costruttrici - Figure Professionali Ingegnere Architetto

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
F58	appartamento	123,50	0,00	146.965,00	146.965,00
				146.965,00 €	146.965,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.465,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria



€. 6.623,25

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 100,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 41,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.700,00**



LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

F59 appartamento a CARLOFORTE Isola Piana snc, frazione Località Isola Piana Edificio 12 interno 2, della superficie commerciale di **38,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Edificio 12 interno 2, ha un'altezza interna di h media 3,65.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 32/189 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 96,84 Euro, indirizzo catastale: LOCALITÀ ISOLA PIANA SNC, piano: Terra interno: 2 edificio: 12, intestato a [REDACTED] con sede in GENOVA, derivante da variazione nel classamento del 20/05/2016 protocollo n. CA0131236 in atti dal 20 maggio 2016 variazione di classamento (n. 58664.1/2016)
 Coerenze: a Nord con appartamento sub.6; ad Est con appartamento sub 4; a Sud con superfici condominiali sub 3; Ovest con giardino della stessa proprietà
 Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito 800 ristrutturato nel 1980.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	38,47 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ .55.589,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ .52.700,00

Data della valutazione **10/08/2017:**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Assunzione regolamento di condominio, stipulata il 17/10/1979 a firma di Notaio Alberto Floris ai nn. 4940 di repertorio, registrata il 05/11/1979 a Cagliari ai nn. 12502, trascritta il 08/11/1979 a Cagliari ai nn. 19566/16222, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Regolamento di Condominio dei fabbricati depositato in Atti dal Notaio Alberto Floris.

Sono di proprietà comune ed indivisibile dei proprietari di tutte le costruzioni site nell'ISOLA PIANA, in proporzione ai valori di proprietà quali risultano nella tabella allegata sub "A" all'infrascritto Regolamento di Condominio: 1) Tutte le aree scoperte dell'Isola Piana e dell'Isola dei Ratti e Dei Topi ad eccezione: a) dei giardini e dei patii, tinteggiati in verde nella planimetria che trovasi allegata all'Atto a Rogito Notaio Ilario Marsano in data 3 gennaio 1980, Rep n. 3582 sotto la lettera "A", che sono di proprietà degli appartamenti ai quali sono annessi; b) della parte del giardino circostante il Palazzotto, tinteggiata in verde nella precitata planimetria allegata al precitato Atto a Rogito Ilario Marsano in data 3 gennaio 1980, Rep n. 3582 sotto la lettera "A", che è annessa al Piano Terreno del detto Palazzotto; 2) I due locali siti nella testata Sud dell'edificio n.12; 3) Il locale più servizi, sito nella testata Sud dell'edificio n.12; 4) Il locale sito nella testata Sud dell'edificio n.12. I locali di cui ai numeri 2) -3) -4) sono destinati a servizi e/o utilità del condominio, quali, a titolo di esempio, uffici dell'amministrazione, alloggio del custode, infermeria; 5) La costruzione sita a Nord della casa del Rais con la etrostante centrale elettrica; 6) La campata di levante del ricovero imbarcazioni ubicata nella Piazza Grande, parte della quale viene lasciata per le necessità delle imbarcazione in servizio comune; La parte che rimane disponibile esaurite tali necessità, viene adibita ad officina meccanica (con facoltà del Condominio di darla anche in affitto a Terzi) , deposito di parti staccate di imbarcazioni, deposito di carburante e attività similari, con esclusione di rimessaggio imbarcazioni dei condomini; 7) La piccola chiesa ubicata nel parco dietro il palazzotto; 8) Il locale sito in aderenza all'edificio n.10 destinato ad ospitare la Centrale Telefonica della S.I.P. ; 9) Il porticato della meridia che si sviluppa nell'angolo Nord-Est della Piazza Grande: Detto porticato è dato in uso perpetuo al proprietario degli attigui locali destinati a ristorante per la sistemazione dei tavoli, i quali peraltro dovranno essere sistemati in modo da non intralciare il passaggio; 10) Le due piscine; 11) I due campi da tennis; 12) I locali e le entrostanti apparecchiature per la produzione di acqua calda e la relativa rete di distribuzione. I beni sopraelencati sono tinteggiati in rosso nella planimetria che trovasi allegata all'Atto a Rogito Notaio Ilario Marsano in data 3 gennaio 1980, Rep n. 3582 sotto la lettera "A", 13) Le cisterne, i pozzi, la relativa rete di distribuzione; 14) L'intera rete fognaria, compresi i pozzetti di raccolta, gli impianti di sollevamento, il depuratore e l'impianto di allontanamento dell'acqua dal depuratore. Sono di proprietà comune ed individuale dei proprietari delle unità immobiliari dei singoli edifici tutte le parti che per Legge sono comuni agli edifici stessi. Per la particolare caratteristica del complesso e per le interconnessioni esistenti tra i beni dello stesso, tutte le costruzioni dell'Isola Piana sono costituite da un unico condominio.

Atto di assunzione delle opere di urbanizzazione primaria, stipulata il 18/07/1975 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 8013 di repertorio, registrata il 21/07/1975 a Genova ai nn. 9336 Vol 1010, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Atto Notaio Andrea Castello di Genova.

Domanda Giudiziale, stipulata il 26/06/2015 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 62615 di repertorio, trascritta il 08/07/2015 a Cagliari ai nn. Reg Gen n. 17346 - Reg Part.n. 13634, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione, derivante da Esecuzione in forma specifica richiedente [REDACTED]
Richiedente [REDACTED] indirizzo Verona Via Scalzi, 20

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 08/07/2015 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 98/2015 di repertorio, registrata il 30/07/2015 a Genova ai nn. 8884, trascritta il 04/07/2017 a Cagliari ai nn. Registro generale n.18808 ,Registro particolare n.13968, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Sentenza di fallimento del Tribunale di Genova

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.936,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.901,00
Millesimi condominiali:	2,785
Ulteriori avvertenze:	

L'immobile ricade in area di interesse faunistico e dal sistema a baie e promontori, scogli e piccole Isole, falesie e versanti costieri ai sensi dell'art.143 del P.P.R.. E,' altresì , inquadrata nelle seguenti aree di interesse naturalistico: Oasi permanente di protezione faunistica, Sito di Interesse Comunitario e Sistema Regionale dei Parchi. Infine si trova in prossimità della Tonnara, definita come Bene Paesaggistico ed Identitario.

Parti Comuni

Il Perito ha acquisito dall' Amministratore del Condominio Villamarina signora Romina Pipia copia del Regolamento Condominiale che non riporta le tabelle millesimali (vedi Allegato 9)

Il regolamento condominiale , pubblicato con atto pubblico a rogito dott Alberto Floris,Notaio in Quartu S.Elena, in data 17/10/1979, repertorio n. 4940 è stato depositato presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari e divi trascritto al numero R.P. 16222 del 1979, i millesimi Generali sono indicati nelle Tabelle A- B -C-D-E allegate a detto regolamento. (Vedi allegato 9)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di verbale di assemblea straordinaria (dal 15/06/2001), con atto stipulato il 15/06/2001 a firma di Notaio Andrea Castello di Genova ai nn. 80928 di repertorio, registrato il 22/06/2001 a Genova agenzia delle Entrate, in forza di verbale di assemblea straordinaria.

Con verbale di assemblea straordinaria di cui all'atto ricevuto dal Notaio Andrea Castello di Genova in data 15 giugno 2001, numero 80928 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova 2 in data 22 giugno 2001, la predetta "[REDACTED]" modificò la propria denominazione sociale assumendo quella attuale di "[REDACTED]"



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/1975 fino al 23/12/1986), con atto stipulato il 29/07/1975 a firma di Notaio Andrea Castello di Genova ai nn. 8089 di repertorio, registrato il 18/08/1975 a Genova ai nn. 10866, in forza di atto di compravendita.

Nell'anno 1975 la Società a seguito dei seguenti atti: Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8089 Registrato a Genova il 18 agosto 1975 al n. 10866; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8090 Registrato a Genova il 13 agosto 1975 al n. 10756; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8091 Registrato a Genova il 11 agosto 1975 al n. 10675; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8092 Registrato a Genova il 7 agosto 1975 al n. 10437; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8093 Registrato a Genova il 1 agosto 1975 al n. 10200; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8094 Registrato a Genova il 5 agosto 1975 al n. 10375; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 1 marzo 1977 Rep n.13999 Registrato a Genova il 21 marzo 1977 al n. 4248, ha acquistato l'intera Isola Piana che misura una superficie di mq218.698 e le costruzioni su di essa presenti nonché l'Isola dei ratti e dei topi.

per la quota di 1/1, in forza di atto di incorporazione di società (dal 23/12/1986 fino al 15/06/2001), con atto stipulato il 23/12/1986 a firma di Notaio Andrea Castello di Genova, registrato il 31/12/1986 a Genova ai nn. 29440, trascritto il 02/06/1987 a Cagliari ai nn. 10355/12217, in forza di atto di incorporazione di società.

Con il suddetto atto la società " viene incorporata dalla

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 24/UT/1975 e successive varianti, intestata a , per lavori di Costruzione e ristrutturazione di un centro turistico monoricettivo nell'Isola Piana del Comune di Carloforte, rilasciata il 22/07/1975 con il n. 24/UT/1975 di protocollo.

Il progetto edilizio unitario che prevedeva la parziale ristrutturazione delle costruzioni esistenti sulla Isola Piana con trasferimento di volume in nuove costruzioni per una cubatura complessiva di metri cubi 50.946 per la realizzazione di centro turistico è stato approvato dal Comune di Carloforte in data 26 giugno 1975 sentito il parere favorevole della Sovrintendenza alle Belle Arti di Cagliari in data 23 giugno 1975 numero 2706 con rilascio di Licenza Edilizia numero 24 U.T. 1975 e successive varianti: Concessione edilizia di variante n. 50 rilasciata il 3 luglio 1979; Concessione Edilizia di variante n.36 del 22/05/1980; L'approvazione del progetto è stata condizionata alle seguenti prescrizioni e condizioni: 1 Demanializzazione delle cose e dell'Isolotto dei Ratti. 2 L'impianto fognario ed il relativo scarico a mare dovrà essere approvato dal competente Assessorato EE.LL. ed Ecologia ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge (L.R. 1/8/1973 n.16). 3 Tutte le comunicazioni marittime dovranno passare per l'Isola di San Pietro. 4 Dovrà istituirsi un centro di pronto soccorso. 5 Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate a propria cura e spese del Titolare la licenza edilizia, come da Atto di assunzione oneri redatto in data 18/07/1975 registrato in Genova il 21/07/1975 al n. 9336 Vol 1010. 6 Per gli oneri di Urbanizzazione secondaria dovrà provvedersi come previsto dal sopracitato atto di assunzione.

Condono edilizio N. 488/2003, intestata a per lavori di realizzazione di opere interne che hanno modificato la superficie utile dell'unità immobiliare Edificio n°12 interno n°2, presentata il 23/12/1985 con il n. 8221 di protocollo, rilasciata il 09/10/2003 con il n. 488 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona F-Turistica, sottozona Isola Piana. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di attuazione art.4

P.U.C. adottato, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 26.04.2017, l'immobile ricade in zona ZTO F Inse diamenti turistici. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.25 delle Norme Tecniche di Attuazione. Deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 26.04.2017 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), congiuntamente al Rapporto e la Sintesi non Tecnica finalizzati alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.); che in data 11.05.2017, sul bollettino Ufficiale della Regione Sardegna (B.U.R.A.S.) n.23, parte III, sul sito istituzionale, all'albo pretorio del Comune di Carloforte e mediante affissione di manifesti pubblici, è stato pubblicato l'avviso di avvenuto deposito degli elaborati costituenti il P.U.C.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN CARLOFORTE ISOLA PIANA SNC, FRAZIONE LOCALITÀ ISOLA PIANA
EDIFICIO 12 INTERNO 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO F59

ASTE
GIUDIZIARIE.it

appartamento a CARLOFORTE Isola Piana snc, frazione Località Isola Piana Edificio 12 interno 2, della superficie commerciale di **38,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Edificio 12 interno 2, ha un'altezza interna di h media 3,65. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 32/189 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 96,84 Euro, indirizzo catastale: LOCALITÀ ISOLA PIANA SNC, piano: Terra interno: 2 edificio: 12, intestato a [REDACTED] con sede in GENOVA, derivante da variazione nel classamento del 20/05/2016 protocollo n. CA.0131236 in atti dal 20 maggio 2016 variazione di classamento (n. 58664.1/2016)
Coerenze: a Nord con appartamento sub.6; ad Est con appartamento sub 4; a Sud con superfici condominiali sub 3; Ovest con giardino della stessa proprietà
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel '800 ristrutturato nel 1980.



vista esterna fronte meridionale



vista dal giardino dell'ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nell'Isola Piana del Comune di Carloforte in provincia di Cagliari.

L'isola piana, era sede di un antico villaggio del 600 ed è stata proprietà dei Marchesi di Villamarina, che la adibirono a tonnara.

La famiglia dei Villamarina, possedette larghi domini in Sardegna, un Marchese di Villamarina fu vicerè in Sardegna.

La costruzione più importante dell'isola è l'ex palazzotto del Marchese con a destra l'attracco e la

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



rimessa per l'imbarcareccio, a sinistra il parco e la chiesetta e dietro la Piazza Grande.

La piazza della Baracca e dei Tonnarotti e le ex abitazioni dei pescatori ora edifici residenziali realizzati con la restaurazione e ristrutturazione delle parti interne delle vecchie costruzioni.

Attualmente gli edifici dell'isola costituiscono un unico ed indivisibile condominio ad eccezione di alcuni locali ad uso particolare.

L'energia elettrica viene fornita a mezzo di una centrale autonoma gestita dal condominio. Il Villaggio è alimentato da un acquedotto collegato alla terraferma.

La produzione di acqua calda è provvista da una centrale centralizzata per tutto il condominio. Il servizio di amministrazione e locazione immobili del condominio provvede tramite personale amministrativo a provvedere a far eseguire riparazione e lavori di pulizia, sia in bassa che alta stagione.

Gli appartamenti del villaggio sono dotati generalmente di giardino e pergolato esterno. Le camere generalmente sono spaziose con pavimenti in cotto e serramenti in legno di abete mordenzato, i bagni ceramici e le cucine dotate di lavello e blocco frigorifero.

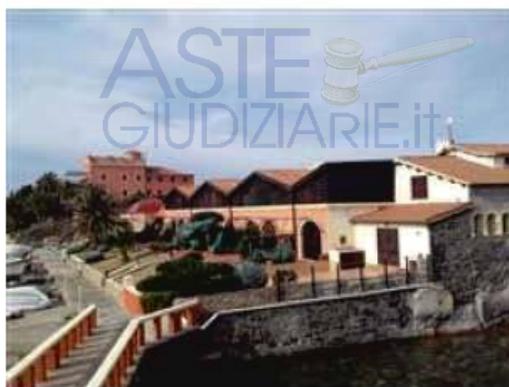
Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



vista dell'isola dal mare



vista della piscina condominiale



Tomara dell'Isola Piana

COLLEGAMENTI

porto distante 50 mt

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

al di sopra della media



mediocre



nella media



nella media



al di sotto della media



impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

scarsa ★★★★★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto 4 APPARTAMENTO sito nell'Edificio 12 interno 2

Il bene in oggetto è parte di un complesso costruttivo di tipo a schiera, appartenente al Condominio Villamarina posto nel corpo di fabbrica identificato con il numero 12/2 nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera " A" a precedente atto ricevuto dal Notaio Ilario Marsano di Genova in data 11 gennaio 1980, n. 3634 di repertorio, registrato a Genova in data 30 gennaio 1980 al numero 2273 e trascritto a Cagliari in data 11 febbraio 1980 ai numeri 2392/2924.

Le spese condominiali sono attualmente ripartite , come risulta dalla Tabella condominiale "allegato A." con il numero 12-02 (vedi Allegato 9)

L'attuale Unità Immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carloforte al foglio 1 particella 32 sub 5 graffato particella 189, , per quanto riguarda il Catasto Terreni non e' stato possibile reperire il Tipo Mappale che risulta nella visura planimetrica (VAX) cosi' costituito Il giardino a ponente ricade sul mappale 232 l'appartamento ricade sul mappale.

L'unità immobiliare si sviluppava su un unico livello posto al Piano Terra di superficie lorda complessiva pari a mq 33

L'unità immobiliare è composta dai seguenti vani : un soggiorno con angolo cottura ,un bagno oltre un soppalco (di superficie complessiva netta pari circa a mq 9 con accesso da scala alla marinara situata nel locale soggiorno)

Annessi all'appartamento troviamo un giardino piastrellato , posto sul fronte di Ponente dell'alloggio che misura complessivamente mq 25 circa.

Non esiste documentazione attestante la certificazione energetica del fabbricato / APE

Non esiste la dichiarazioni di conformità all'impianto elettrico

Non esiste la dichiarazioni di conformità dell'impianto termico

Non esiste la dichiarazioni di conformità all'impianto idrico



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno massello

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

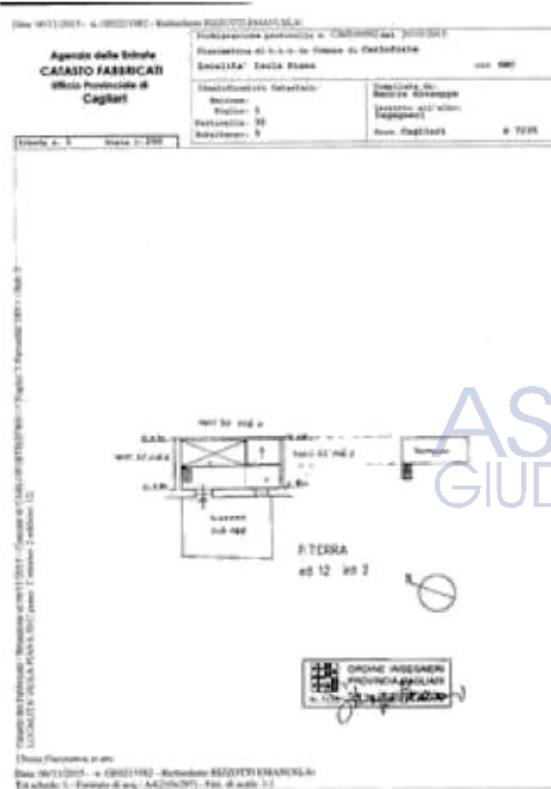


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	33,00	x	100 %	=	33,00
soppalco	9,00	x	33 %	=	2,97
giardino privato	25,00	x	10 %	=	2,50
Totale:	67,00				38,47



planimetria catastale



planimetria stato attuale Lotto 4



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di stima

Il valore commerciale del bene e' stato determinato utilizzando il criterio di stima detto " Sintetico-comparativo" basato nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel Comune di Carloforte nell'ultimo trimestre con similari caratteristiche costruttive, tipologiche di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, di grado di manutenzione e vetustà.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali, sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) .

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base ai seguenti coefficienti:

Soppalco praticabile: 33%;

cortile: 20 %

Giardino 10%

Deposito commerciale 20%

Vani tecnici 40 %

Valutazione sintetica dell'immobile (OMI provincia di Cagliari Comune di Carloforte- Agenzie Immobiliari- Costruttori) .

La scelta finale sul valore unitario tiene conto delle indagini di mercato svolte; nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI (2 semestre 2016), si attribuisce per la Zona sita in Comune di Carloforte (Isola Piana) per immobili del tipo " Ville e villini" in normale stato conservativo un prezzo variabile tra euro/mq 1.500 ed euro/mq 2.000 .

Le ricerche effettuate presso agenzie immobiliari ed Imprese Edili presenti nel territorio per la zona in esame, su immobili con similari caratteristiche tipologiche, stato di manutenzione, rivelano valori di mercato superiori e compresi tra euro/mq 2.000 ed euro/mq 2.200.

Nelle perizie allegate ad alcune esecuzioni immobiliari recenti effettuati su Immobili similari dell'Isola Piana il prezzo attribuito a mq per immobili arredati e' compreso in un range che varia da euro /mq 1.700 ed euro 2.200.

Per il bene in esame , valutate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si propone un prezzo medio di mercato pari ad euro/mq 1.700,00 a cui va applicato un coefficiente correttivo dovuto alle particolari condizioni manutentive pari a 0.70 .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

65.399,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione di valore derivante da condizioni di degrado dell'immobile	-9.809,85



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 55.589,15

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 55.589,15

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



La base della valutazione è rappresentata dal valore di mercato del bene.

Per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni (RICS, VS 3.2).

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato (Market Approach, IVS 230) fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecnico-economiche.

Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i beni.

La stima di tali coefficienti è effettuata con riferimento alle indicazioni della letteratura specializzata di settore ed il loro valore può essere:

- minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;
- superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori a quelle del bene di riferimento;

In ragione dello scopo della stima il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento ai prezzi e stima fornite dalle fonti indirette e quelle dirette. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale.

Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cagliari, ufficio del registro di Cagliari, conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari, ufficio tecnico di Carloforte, agenzie: Carloforte, osservatori del mercato immobiliare Imprese Edili Costruttrici - Figure Professionali Ingegnere Architetto, ed in oltre: immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
F59	appartamento	38,47	0,00	55.589,15	55.589,15
				55.589,15 €	55.589,15 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 55.589,15

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria €. 2.779,46

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 100,00

Riduzione per arrotondamento: €. 9,69

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 52.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

F62 posto barca coperto a CARLOFORTE Isola Piana snc, frazione Località Isola Piana Edificio Posti Barca posto barca n 2, della superficie commerciale di 17,16 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 2, ha un'altezza interna di 4,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 5 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1571, categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: Località Isola Piana, piano: piano terra interno 2, intestato a [REDACTED] con sede in GENOVA, derivante da variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: a nord posto barca coperto sub. 3 ; a sud posto barca coperto sub. 1 ; a est passaggio condominiale; a ovest Piazza Grande

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nell'800 ristrutturato nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,16 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.609,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.000,00
Data della valutazione:	10/08/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Attualmente il posto barca risulta ingombro di oggetti di non meglio precisabile provenienza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Assunzione regolamento di condominio, stipulata il 17/10/1979 a firma di Notaio Alberto Floris ai nn.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4940 di repertorio, registrata il 05/11/1979 a Cagliari ai nn. 12502, trascritta il 08/11/1979 a Cagliari ai nn. 19566/16222, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Regolamento di Condominio dei fabbricati depositato in Atti dal Notaio Alberto Floris.

Sono di proprietà comune ed indivisibile dei proprietari di tutte le costruzioni site nell'ISOLA PIANA, in proporzione ai valori di proprietà quali risultano nella tabella allegata sub "A" all'infrascritto Regolamento di Condominio: 1) Tutte le aree scoperte dell'Isola Piana e dell'Isola dei Ratti e Dei Topi ad eccezione: a) dei giardini e dei patii, tinteggiati in verde nella planimetria che trovasi allegata all'Atto a Rogito Notaio Ilario Marsano in data 3 gennaio 1980, Rep n. 3582 sotto la lettera "A", che sono di proprietà degli appartamenti ai quali sono annessi; b) della parte del giardino circostante il Palazzotto, tinteggiata in verde nella precitata planimetria allegata al precitato Atto a Rogito Ilario Marsano in data 3 gennaio 1980, Rep n. 3582 sotto la lettera "A", che è annessa al Piano Terreno del detto Palazzotto; 2) I due locali siti nella testata Sud dell'edificio n.12; 3) Il locale più servizi, sito nella testata Sud dell'edificio n.12; 4) Il locale sito nella testata Sud dell'edificio n.12. I locali di cui ai numeri 2) -3) -4) sono destinati a servizi e/o utilità del condominio, quali, a titolo di esempio, uffici dell'amministrazione, alloggio del custode, infermeria; 5) La costruzione sita a Nord della casa del Rais con la stufante centrale elettrica; 6) La campata di levante del ricovero imbarcazioni ubicata nella Piazza Grande, parte della quale viene lasciata per le necessità delle imbarcazioni in servizio comune; La parte che rimane disponibile esaurite tali necessità, viene adibita ad officina meccanica (con facoltà del Condominio di darla anche in affitto a Terzi) , deposito di parti staccate di imbarcazioni, deposito di carburante e attività similari, con esclusione di rimessaggio imbarcazioni dei condomini; 7) La piccola chiesa ubicata nel parco dietro il palazzotto; 8) Il locale sito in aderenza all'edificio n.10 destinato ad ospitare la Centrale Telefonica della S.I.P. ; 9) Il porticato della meridia che si sviluppa nell'angolo Nord-Est della Piazza Grande: Detto porticato è dato in uso perpetuo al proprietario degli attigui locali destinati a ristorante per la sistemazione dei tavoli, i quali peraltro dovranno essere sistemati in modo da non intralciare il passaggio; 10) Le due piscine ; 11) I due campi da tennis; 12) I locali e le entrostanti apparecchiature per la produzione di acqua calda e la relativa rete di distribuzione. I beni sopraelencati sono tinteggiati in rosso nella planimetria che trovasi allegata all'Atto a Rogito Notaio Ilario Marsano in data 3 gennaio 1980, Rep n. 3582 sotto la lettera "A" , 13) Le cisterne, i pozzi, la relativa rete di distribuzione; 14) L'intera rete fognaria, compresi i pozzetti di raccolta, gli impianti di sollevamento, il depuratore e l'impianto di allontanamento dell'acqua dal depuratore. Sono di proprietà comune ed individuale dei proprietari delle unità immobiliari dei singoli edifici tutte le parti che per Legge sono comuni agli edifici stessi. Per la particolare caratteristica del complesso e per le interconnessioni esistenti tra i beni dello stesso, tutte le costruzioni dell'Isola Piana sono costituite da un unico condominio.

Atto di assunzione delle opere di urbanizzazione primaria, stipulata il 18/07/1975 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 8013 di repertorio, registrata il 21/07/1975 a Genova ai nn. 9336 Vol 1010, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto Notaio Andrea Castello di Genova.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 08/07/2015 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 98/2015 di repertorio, registrata il 30/07/2015 a Genova ai nn. 8884, trascritta il 04/07/2017 a Cagliari ai nn. Registro generale n.18808, Registro particolare n.13968, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Sentenza di fallimento del Tribunale di Genova

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 189,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 456,00
Millesimi condominiali:	0,578
Ulteriori avvertenze:	

L'immobile ricade in area di interesse faunistico e dal sistema a baie e promontori, scogli e piccole Isole, falesie e versanti costieri ai sensi dell'art.143 del P.P.R.. E,' altresì , inquadrata nelle seguenti aree di interesse naturalistico: Oasi permanente di protezione faunistica, Sito di Interesse Comunitario e Sistema Regionale dei Parchi. Infine si trova in prossimità della Tonnara, definita come Bene Paesaggistico ed Identitario.

Parti Comuni

Il Perito ha acquisito dall' Amministratore del Condominio Villamarina signora Romina Pipia copia del Regolamento Condominiale che non riporta le tabelle millesimali (vedi Allegato 9)

Il regolamento condominiale , pubblicato con atto pubblico a rogito dott Alberto Floris,Notaio in Quartu S.Elena, in data 17/10/1979, repertorio n. 4940 è stato depositato presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari e divi trascritto al numero R.P. 16222 del 1979, i millesimi Generali sono indicati nelle Tabelle A- B-C-D-E allegate a detto regolamento. (Vedi allegato 9)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di verbale di assemblea straordinaria (dal 15/06/2001), con atto stipulato il 15/06/2001 a firma di Notaio Andrea Castello di Genova ai nn. 80928 di repertorio, registrato il 22/06/2001 a Genova agenzia delle Entrate, in forza di verbale di assemblea straordinaria.

Con verbale di assemblea straordinaria di cui all'atto ricevuto dal Notaio Andrea Castello di Genova in data 15 giugno 2001, numero 80928 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova 2 in data 22 giugno 2001, la predetta [REDACTED] " modificò la propria denominazione sociale assumendo quella attuale di "[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/1975 fino al 23/12/1986), con atto stipulato il 29/07/1975 a firma di Notaio Andrea Castello di Genova ai nn. 8089 di repertorio, registrato il 18/08/1975 a Genova ai nn. 10866, in forza di atto di compravendita.

Nell'anno 1975 la Società [REDACTED] a seguito dei seguenti atti: Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8089 Registrato a Genova il 18 agosto 1975 al n. 10866; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8090 Registrato a Genova il 13 agosto 1975 al n. 10756; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8091 Registrato a Genova il 11 agosto 1975 al n. 10675; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8092 Registrato a Genova il 7 agosto 1975 al n. 10437; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8093 Registrato a Genova il 1 agosto 1975 al n. 10200; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8094 Registrato a Genova il 5 agosto 1975 al n. 10375; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 1 marzo 1977 Rep n.13999 Registrato a Genova il 21 marzo 1977 al n. 4248, ha acquistato l'intera Isola Piana che misura una superficie di mq218.698 e le costruzioni su di essa presenti nonché l'Isola dei ratti e dei topi.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di incorporazione di società (dal 23/12/1986 fino al 15/06/2001), con atto stipulato il 23/12/1986 a firma di

Notaio Andrea Castello di Genova, registrato il 31/12/1986 a Genova ai nn. 29440, trascritto il 02/06/1987 a Cagliari ai nn. 10355/12217, in forza di atto di incorporazione di società.
Con il suddetto atto la società " [REDACTED] viene incorporata dalla [REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 24/UT/1975 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione e ristrutturazione di un centro turistico monoricettivo nell'Isola Piana del Comune di Carloforte, rilasciata il 22/07/1975 con il n. 24/UT/1975 di protocollo.

Il progetto edilizio unitario che prevedeva la parziale ristrutturazione delle costruzioni esistenti sulla Isola Piana con trasferimento di volume in nuove costruzioni per una cubatura complessiva di metri cubi 50.946 per la realizzazione di centro turistico è stato approvato dal Comune di Carloforte in data 26 giugno 1975 sentito il parere favorevole della Sovrintendenza alle Belle Arti di Cagliari in data 23 giugno 1975 numero 2706 con rilascio di Licenza Edilizia numero 24 U.T. 1975 e successive varianti: Concessione edilizia di variante n. 50 rilasciata il 3 luglio 1979 ; Concessione Edilizia di variante n.36 del 22/05/1980 ; L'approvazione del progetto e' stata condizionata alle seguenti prescrizioni e condizioni: 1 Demanializzazione delle cose e dell'Isolotto dei Ratti. 2 L'impianto fognario ed il relativo scarico a mare dovrà essere approvato dal competente Assessorato EE.LL. ed Ecologia ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge (L.R. 1/8/1973 n.16). 3 Tutte le comunicazioni marittime dovranno passare per l'Isola di San Pietro. 4 Dovrà istituirsi un centro di pronto soccorso. 5 Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate a propria cura e spese del Titolare la licenza edilizia, come da Atto di assunzione oneri redatto in data 18/07/1975 registrato in Genova il 21/07/1975 al n. 9336 Vol 1010. 6 Per gli oneri di Urbanizzazione secondaria dovrà provvedersi come previsto dal sopracitato atto di assunzione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona F-Turistica, sottozona Isola Piana. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di attuazione art.4

P.U.C. adottato, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 26.04.2017 , l'immobile ricade in zona ZTO F Inse di amenti turistici. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.25 delle Norme Tecniche di Attuazione. Deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 26.04.2017 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I), congiuntamente al Rapporto e la Sintesi non Tecnica finalizzati alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.); che in data 11.05.2017, sul bollettino Ufficiale della Regione Sardegna (B.U.R.A.S.) n.23, parte III, sul sito istituzionale, all'albo pretorio del Comune di Carloforte e mediante affissione di manifesti pubblici, è stato pubblicato l'avviso di avvenuto deposito degli elaborati costituenti il P.U.C.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN CARLOFORTE ISOLA PIANA SNC, FRAZIONE LOCALITÀ ISOLA PIANA
EDIFICIO POSTI BARCA POSTO BARCA N 2

POSTO BARCA COPERTO

DI CUI AL PUNTO F62

posto barca coperto a CARLOFORTE Isola Piana snc, frazione Località Isola Piana Edificio Posti Barca posto barca n 2, della superficie commerciale di **17,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 2, ha un'altezza interna di 4,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 5 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1571, categoria C/2, classe 2, consistenza 18mq, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: Località Isola Piana, piano: piano terra interno 2, intestato a [REDACTED] con sede in GENOVA, derivante da variazioni del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: a nord posto barca coperto sub.3 ; a sud posto barca coperto sub.1 ; a est passaggio condominiale; a ovest Piazza Grande

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nell'800 ristrutturato nel 1980.



prospetto verso mare del fabbricato Posti Barca



vista del fabbricato Posti Barca

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nell'Isola Piana del Comune di Carloforte in provincia di Cagliari.

L'isola piana, era sede di un antico villaggio del 600 ed è stata proprietà dei Marchesi di Villamarina, che la adibirono a tonnara.

La famiglia dei Villamarina, possedette larghi domini in Sardegna, un Marchese di Villamarina fu vicerè in Sardegna.

La costruzione più importante dell'isola è l'ex palazzotto del Marchese con a destra l'attracco e la rimessa per l'imbarcareccio, a sinistra il parco e la chiesetta e dietro la Piazza Grande.

La piazza della Baracca e dei Tonnarotti e le ex abitazioni dei pescatori ora edifici residenziali realizzati con la restaurazione e ristrutturazione delle parti interne delle vecchie costruzioni.

Attualmente gli edifici dell'isola costituiscono un unico ed indivisibile condominio ad eccezione di alcuni locali ad uso particolare.

L'energia elettrica viene fornita a mezzo di una centrale autonoma gestita dal condominio. Il Villaggio è alimentato da un acquedotto collegato alla terraferma.

La produzione di acqua calda è provvista da una centrale centralizzata per tutto il condominio. Il servizio di amministrazione e locazione immobili del condominio provvede tramite personale amministrativo a provvedere a far eseguire riparazione e lavori di pulizia, sia in bassa che alta stagione.

Gli appartamenti del villaggio sono dotati generalmente di giardino e pergolato esterno. Le camere

generalmente sono spaziose con pavimenti in cotto e serramenti in legno di abete mordenzato, i bagni ceramicati e le cucine dotate di lavello e blocco frigorifero.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



vista della piscina condominiale



vista dell'isola dal mare



Tonara dell'Isola Piana

SERVIZI

- piscina
- spazi verde
- campo da tennis



COLLEGAMENTI

- porto distante 50 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto 7 POSTO BARCA COPERTO Fabbricato Posti Barca Posto Barca n 2

Il bene in oggetto è parte di un fabbricato ad uso rimessaggio imbarcazioni , appartenente al Condominio Villamarina posto nel corpo di fabbrica sito nella Piazza Grande della planimetria che trovasi allegata sotto la lettera " A" a precedente atto ricevuto dal Notaio Ilario Marsano di Genova in data 11 gennaio 1980, n. 3634 di repertorio, registrato a Genova in data 30 gennaio 1980 al numero 2273 e trascritto a Cagliari in data 11 febbraio 1980 ai numeri 2392/2924.

L'Unità Immobiliare risulta condominialmente identificata con l'identificativo Pos. Barca B int 2 nel repertorio delle U.I. del " Condominio Villamarina".

L'attuale Unità Immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carloforte al foglio 1 particella 5 sub 2 , per quanto riguarda il Catasto Terreni non e' stato possibile reperire il Tipo Mappale che risulta nella visura planimetrica (VAX) cosi' costituito : il fabbricato ricade sul mappale 5.

L'unità immobiliare occupa una porzione della prima campata di ponente del locale ad uso rimessaggio imbarcazioni e misura una superficie netta complessiva pari a mq 17,16

Non esiste la dichiarazione di conformità all'impianto elettrico

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno

scuro ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: ante a battente e fissi realizzati in legno massello

scuro ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in lamiera di alluminio

neiluce ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco

scuro ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

scuro ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



vista del posto barca dalla corsia interna

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto barca coperto	17,16	x	100 %	=	17,16
Totale:	17,16				17,16





planimetria stato attuale



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di stima

Il valore commerciale del bene è stato determinato utilizzando il criterio di stima detto "Sintetico-comparativo" basato nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel Comune di Carloforte nell'ultimo trimestre con similari caratteristiche costruttive, tipologiche di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, di grado di manutenzione e vetustà.

Per superficie commerciale netta si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto di pareti interne e perimetrali.

Valutazione sintetica dell'immobile (OMI provincia di Cagliari Comune di Carloforte- Agenzie Immobiliari- Costruttori).

La scelta finale sul valore unitario tiene conto delle indagini di mercato svolte; nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI (2 semestre 2016), si attribuisce per la Zona sita in Comune di Carloforte (Isola Piana) per immobili del tipo " Ville e villini" in normale stato conservativo un prezzo variabile tra euro/mq 1.500 ed euro/mq 2.000 .

Le ricerche effettuate presso agenzie immobiliari ed Imprese Edili presenti nel territorio per la zona in esame, su immobili con similari caratteristiche tipologiche, stato di manutenzione, rivelano valori di mercato superiori e compresi tra euro/mq 500 ed euro/mq 900

Per il bene in esame , valutate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si propone un prezzo medio di mercato pari ad euro/mq 800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

13.728,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per particolari condizioni negative di manutenzione	-4.118,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 9.609,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 9.609,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La base della valutazione è rappresentata dal valore di mercato del bene.

Per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni (RICS, VS 3.2).

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato (Market Approach, IVS 230) fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecnico-economiche.

Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i beni.

La stima di tali coefficienti è effettuata con riferimento alle indicazioni della letteratura specializzata di settore ed il loro valore può essere:

- minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;
- superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori a quelle del bene di riferimento;

In ragione dello scopo della stima il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento ai prezzi e stima fornite dalle fonti indirette e quelle dirette. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale.

Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cagliari, ufficio del registro di Cagliari, conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari, ufficio tecnico di Carloforte, agenzie: Carloforte, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Imprese Edili Costruttrici - Figure Professionali Ingegnere Architetto

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;



- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
F62	posto barca coperto	17,16	0,00	9.609,60	9.609,60
				9.609,60 €	9.609,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 9.609,60

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 480,48

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 100,00

Riduzione per arrotondamento: €. 29,12

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 9.000,00



LOTTO 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

F63 posto barca coperto a CARLOFORTE Isola Piana snc, frazione Località Isola Piana Edificio Posti Barca posto barca n 22, della superficie commerciale di **15,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 22, ha un'altezza interna di 4,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 5 sub. 22 (catasto fabbricati), partita 1571, categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Località Isola Piana, piano: Terra interno 22, intestato a con sede in GENOVA, derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: A Nord posto barca sub 23, a Est passaggio condominiale, a Sud posto barca sub 21, a Ovest posto barca sub 14

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.456,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.900,00

Data della valutazione: 10/08/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Attualmente il posto barca risulta ingombro di oggetti di non meglio precisabile provenienza.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Assunzione regolamento di condominio, stipulata il 17/10/1979 a firma di Notaio Alberto Floris ai nn. 4940 di repertorio, registrata il 05/11/1979 a Cagliari ai nn. 12502, trascritta il 08/11/1979 a Cagliari ai nn. 19566/16222, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Regolamento di Condominio dei fabbricati depositato in Atti dal Notaio Alberto Floris.

Sono di proprietà comune ed indivisibile dei proprietari di tutte le costruzioni site nell'ISOLA PIANA, in proporzione ai valori di proprietà quali risultano nella tabella allegata sub "A" all'infrascritto Regolamento di Condominio: 1) Tutte le aree scoperte dell'Isola Piana e dell'Isola dei Ratti e Dei Topi ad eccezione: a) dei giardini e dei patii, tinteggiati in verde nella planimetria che trovasi allegata all'Atto a Rogito Notaio Ilario Marsano in data 3 gennaio 1980, Rep n. 3582 sotto la lettera "A", che sono di proprietà degli appartamenti ai quali sono annessi; b) della parte del giardino circostante il Palazzotto, tinteggiata in verde nella precitata planimetria allegata al precitato Atto a Rogito Ilario Marsano in data 3 gennaio 1980, Rep n. 3582 sotto la lettera "A", che è annessa al Piano Terreno del detto Palazzotto; 2) I due locali siti nella testata Sud dell'edificio n. 12; 3) Il locale più servizi, sito nella testata Sud dell'edificio n. 12; 4) Il locale sito nella testata Sud dell'edificio n. 12. I locali di cui ai numeri 2) -3) -4) sono destinati a servizi e/o utilità del condominio, quali, a titolo di esempio, uffici dell'amministrazione, alloggio del custode, infermeria; 5) La costruzione sita a Nord della casa del Rais con la etrostante centrale elettrica; 6) La campata di levante del ricovero imbarcazioni ubicata nella Piazza Grande, parte della quale viene lasciata per le necessità delle imbarcazione in servizio comune; La parte che rimane disponibile esaurite tali necessità, viene adibita ad officina meccanica (con facoltà del Condominio di darla anche in affitto a Terzi) , deposito di parti staccate di imbarcazioni, deposito di carburante e attività similari, con esclusione di rimessaggio imbarcazioni dei condomini; 7) La piccola chiesa ubicata nel parco dietro il palazzotto; 8) Il locale sito in aderenza all'edificio n. 10 destinato ad ospitare la Centrale Telefonica della S.I.P. ; 9) Il porticato della meridiana che si sviluppa nell'angolo Nord-Est della Piazza Grande: Detto porticato è dato in uso perpetuo al proprietario degli attigui locali destinati a ristorante per la sistemazione dei tavoli, i quali peraltro dovranno essere sistemati in modo da non intralciare il passaggio; 10) Le due piscine ; 11) I due campi da tennis; 12) I locali e le entrostanti apparecchiature per la produzione di acqua calda e la relativa rete di distribuzione. I beni sopraelencati sono tinteggiati in rosso nella planimetria che trovasi allegata all' Atto a Rogito Notaio Ilario Marsano in data 3 gennaio 1980, Rep n. 3582 sotto la lettera "A" , 13) Le cisterne, i pozzi, la relativa rete di distribuzione; 14) L'intera rete fognaria, compresi i pozzetti di raccolta, gli impianti di sollevamento, il depuratore e l'impianto di allontanamento dell'acqua dal depuratore. Sono di proprietà comune ed individuale dei proprietari delle unità immobiliari dei singoli edifici tutte le parti che per Legge sono comuni agli edifici stessi. Per la particolare caratteristica del complesso e per le interconnessioni esistenti tra i beni dello stesso, tutte le costruzioni dell'Isola Piana sono costituite da un unico condominio.

Atto di assunzione delle opere di urbanizzazione primaria, stipulata il 18/07/1975 a firma di Notaio Andrea Castello ai nn. 8013 di repertorio, registrata il 21/07/1975 a Genova ai nn. 9336 Vol 1010, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto Notaio Andrea Castello di Genova.



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 08/07/2015 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 98/2015 di repertorio, registrata il 30/07/2015 a Genova ai nn. 8884, trascritta il 04/07/2017 a Cagliari ai nn. Registro generale n.18808 ,Registro particolare n.13968, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Sentenza di fallimento del Tribunale di Genova

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 189,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 456,00
Millesimi condominiali:	0,578
Ulteriori avvertenze:	

L'immobile ricade in area di interesse faunistico e dal sistema a baie e promontori, scogli e piccole Isole, falesie e versanti costieri ai sensi dell'art.143 del P.P.R.. E,' altresì , inquadrata nelle seguenti aree di interesse naturalistico: Oasi permanente di protezione faunistica, Sito di Interesse Comunitario e Sistema Regionale dei Parchi. Infine si trova in prossimità della Tonnara, definita come Bene Paesaggistico ed Identitario.

Parti Comuni

Il Perito ha acquisito dall' Amministratore del Condominio Villamarina signora Romina Pipia copia del Regolamento Condominiale che non riporta le tabelle millesimali (vedi Allegato 9)

Il regolamento condominiale , pubblicato con atto pubblico a rogito dott Alberto Floris,Notaio in Quartu S.Elena, in data 17/10/1979, repertorio n. 4940 è stato depositato presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari e divi trascritto al numero R.P. 16222 del 1979, i millesimi Generali sono indicati nelle Tabelle A- B-C-D-E allegate a detto regolamento. (Vedi allegato 9)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di verbale di assemblea straordinaria (dal 15/06/2001), con atto stipulato il 15/06/2001 a firma di Notaio Andrea Castello di Genova ai nn. 80928 di repertorio, registrato il 22/06/2001 a Genova agenzia delle Entrate, in forza di verbale di assemblea straordinaria.

Con verbale di assemblea straordinaria di cui all'atto ricevuto dal Notaio Andrea Castello di Genova in data 15 giugno 2001, numero 80928 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova 2 in data 22 giugno 2001, la predetta [REDACTED] modificò la propria denominazione sociale assumendo quella attuale di " Garaventa S.P.A."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/1975 fino al 23/12/1986), con atto stipulato il 29/07/1975 a firma di Notaio Andrea Castello di Genova ai nn. 8089 di repertorio, registrato il 18/08/1975 a Genova ai nn. 10866, in forza di atto di compravendita.

Nell'anno 1975 la Società [REDACTED] a seguito dei seguenti atti: Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8089 Registrato a Genova il 18 agosto 1975 al n. 10866; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8090 Registrato a Genova il 13 agosto 1975 al n. 10756; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8091 Registrato a Genova il 11 agosto 1975 al n. 10675; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8092 Registrato a Genova il 7 agosto 1975 al n. 10437; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8093 Registrato a Genova il 1 agosto 1975 al n. 10200; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 29 luglio 1975 Rep n.8094 Registrato a Genova il 5 agosto 1975 al n. 10375; Atto Notaio Andrea castello di Genova del 1 marzo 1977 Rep n.13999 Registrato a Genova il 21 marzo 1977 al n. 4248, ha acquistato l'intera Isola Piana che misura una superficie di mq218.698 e le costruzioni su di essa presenti nonché l'Isola dei ratti e dei topi.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di incorporazione di società (dal 23/12/1986 fino al 15/06/2001), con atto stipulato il 23/12/1986 a firma di



Notaio Andrea Castello di Genova, registrato il 31/12/1986 a Genova ai nn. 29440, trascritto il 02/06/1987 a Cagliari ai nn. 10355/12217, in forza di atto di incorporazione di società.
Con il suddetto atto la società " [REDACTED] viene incorporata dalla [REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 24/UT/1975 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione e ristrutturazione di un centro turistico monoricettivo nell'Isola Piana del Comune di Carloforte, rilasciata il 22/07/1975 con il n. 24/UT/1975 di protocollo.

Il progetto edilizio unitario che prevedeva la parziale ristrutturazione delle costruzioni esistenti sulla Isola Piana con trasferimento di volume in nuove costruzioni per una cubatura complessiva di metri cubi 50.946 per la realizzazione di centro turistico è stato approvato dal Comune di Carloforte in data 26 giugno 1975 sentito il parere favorevole della Sovrintendenza alle Belle Arti di Cagliari in data 23 giugno 1975 numero 2706 con rilascio di Licenza Edilizia numero 24 U.T. 1975 e successive varianti: Concessione edilizia di variante n. 50 rilasciata il 3 luglio 1979 ; Concessione Edilizia di variante n.36 del 22/05/1980 ; L'approvazione del progetto e' stata condizionata alle seguenti prescrizioni e condizioni: 1 Demanializzazione delle cose e dell'Isolotto dei Ratti. 2 L'impianto fognario ed il relativo scarico a mare dovrà essere approvato dal competente Assessorato EE.LL. ed Ecologia ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge (L.R. 1/8/1973 n.16). 3 Tutte le comunicazioni marittime dovranno passare per l'Isola di San Pietro. 4 Dovrà istituirsi un centro di pronto soccorso. 5 Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate a propria cura e spese del Titolare la licenza edilizia, come da Atto di assunzione oneri redatto in data 18/07/1975 registrato in Genova il 21/07/1975 al n. 9336 Vol 1010. 6 Per gli oneri di Urbanizzazione secondaria dovrà provvedersi come previsto dal sopracitato atto di assunzione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona F-Turistica, sottozona Isola Piana. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di attuazione art.4

P.U.C. adottato, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 26.04.2017 , l'immobile ricade in zona ZTO F Inse di amenti turistici. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.25 delle Norme Tecniche di Attuazione. Deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 26.04.2017 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I), congiuntamente al Rapporto e la Sintesi non Tecnica finalizzati alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.); che in data 11.05.2017, sul bollettino Ufficiale della Regione Sardegna (B.U.R.A.S.) n.23, parte III, sul sito istituzionale, all'albo pretorio del Comune di Carloforte e mediante affissione di manifesti pubblici, è stato pubblicato l'avviso di avvenuto deposito degli elaborati costituenti il P.U.C.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN CARLOFORTE ISOLA PIANA SNC, FRAZIONE LOCALITÀ ISOLA PIANA
EDIFICIO POSTI BARCA POSTO BARCA N 22

POSTO BARCA COPERTO

DI CUI AL PUNTO F63

posto barca coperto a CARLOFORTE Isola Piana snc, frazione Località Isola Piana Edificio Posti Barca posto barca n 22, della superficie commerciale di **15,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 22, ha un'altezza interna di 4,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 5 sub. 22 (catasto fabbricati), partita 1571, categoria C/2, classe 2, consistenza 16mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Località Isola Piana, piano: Terra interno 22, intestato a [REDACTED] con sede in GENOVA, derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: A Nord posto barca sub 23, a Est passaggio condominiale, a Sud posto barca sub 21, a Ovest posto barca sub 14

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1980.



vista esterna dell'edifici Posti Barca



prospetto fronte mare dell'edificio posti barca

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nell'Isola Piana del Comune di Carloforte in provincia di Cagliari.

L'isola piana, era sede di un antico villaggio del 600 ed è stata proprietà dei Marchesi di Villamarina, che la adibirono a tonnara.

La famiglia dei Villamarina, possedette larghi domini in Sardegna, un Marchese di Villamarina fu vicerè in Sardegna.

La costruzione più importante dell'isola è l'ex palazzotto del Marchese con a destra l'attracco e la rimessa per l'imbarcareccio, a sinistra il parco e la chiesetta e dietro la Piazza Grande.

La piazza della Baracca e dei Tonnarotti e le ex abitazioni dei pescatori ora edifici residenziali realizzati con la restaurazione e ristrutturazione delle parti interne delle vecchie costruzioni.

Attualmente gli edifici dell'isola costituiscono un unico ed indivisibile condominio ad eccezione di alcuni locali ad uso particolare.

L'energia elettrica viene fornita a mezzo di una centrale autonoma gestita dal condominio. Il Villaggio è alimentato da un acquedotto collegato alla terraferma.

La produzione di acqua calda è provvista da una centrale centralizzata per tutto il condominio. Il servizio di amministrazione e locazione immobili del condominio provvede tramite personale amministrativo a provvedere a far eseguire riparazione e lavori di pulizia, sia in bassa che alta stagione.

Gli appartamenti del villaggio sono dotati generalmente di giardino e pergolato esterno. Le camere

generalmente sono spaziose con pavimenti in cotto e serramenti in legno di abete mordenzato, i bagni ceramicati e le cucine dotate di lavello e blocco frigorifero.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



vista dell'isola dal mare



vista della piscina condominiale



Tonnara dell'Isola Piana

SERVIZI

- spazi verde
- piscina
- campo da tennis



COLLEGAMENTI

- porto distante 50 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Lotto 8 POSTO BARCA COPERTO Fabbricato Posti Barca Posto Barca n 22

Il bene in oggetto è parte di un fabbricato ad uso rimessaggio imbarcazioni, appartenente al Condominio Villamarina posto nel corpo di fabbrica sito nella Piazza Grande della planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "A" a precedente atto ricevuto dal Notaio Ilario Marsano di Genova in data 11 gennaio 1980, n. 3634 di repertorio, registrato a Genova in data 30 gennaio 1980 al numero 2273 e trascritto a Cagliari in data 11 febbraio 1980 ai numeri 2392/2924.

L'Unità Immobiliare risulta condominialmente identificata con l'identificativo Pos. Barca B int 22 nel repertorio delle U.I. del "Condominio Villamarina".

L'attuale Unità Immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carloforte al foglio 1 particella 5 sub 22, per quanto riguarda il Catasto Terreni non è stato possibile reperire il Tipo Mappale che risulta nella visura planimetrica (VAX) così costituito: il fabbricato ricade sul mappale 5.

L'unità immobiliare occupa una porzione baricentrica nella campata centrale del locale ad uso rimessaggio imbarcazioni e misura una superficie netta complessiva pari a mq 16.

Non esiste la dichiarazione di conformità all'impianto elettrico

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno

scarno ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: ante a battente e fissi realizzati in legno massello

scarno ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in lamiera di alluminio

medice ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco

scarno ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

scarno ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



vista interna del posto barca

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto barca coperto	15,10	x	100 %	=	15,10
Totale:	15,10				15,10





planimetria stato attuale



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di stima

Il valore commerciale del bene è stato determinato utilizzando il criterio di stima detto "Sintetico-comparativo" basato nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel Comune di Carloforte nell'ultimo trimestre con similari caratteristiche costruttive, tipologiche di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, di grado di manutenzione e vetustà.

Per superficie commerciale netta si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto di pareti interne e perimetrali.

Valutazione sintetica dell'immobile (OMI provincia di Cagliari Comune di Carloforte- Agenzie Immobiliari- Costruttori).

La scelta finale sul valore unitario tiene conto delle indagini di mercato svolte; nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI (2 semestre 2016), si attribuisce per la Zona sita in Comune di Carloforte (Isola Piana) per immobili del tipo " Ville e villini" in normale stato conservativo un prezzo variabile tra euro/mq 1.500 ed euro/mq 2.000 .

Le ricerche effettuate presso agenzie immobiliari ed Imprese Edili presenti nel territorio per la zona in esame, su immobili con similari caratteristiche tipologiche, stato di manutenzione, rivelano valori di mercato superiori e compresi tra euro/mq 500 ed euro/mq 900

Per il bene in esame , valutate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si propone un prezzo medio di mercato pari ad euro/mq 800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

12.080,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per particolari condizioni negative di manutenzione	-3.624,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 8.456,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 8.456,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La base della valutazione è rappresentata dal valore di mercato del bene.

Per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni (RICS, VS 3.2).

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato (Market Approach, IVS 230) fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecnico-economiche.

Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i beni.

La stima di tali coefficienti è effettuata con riferimento alle indicazioni della letteratura specializzata di settore ed il loro valore può essere:

- minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;
- superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori a quelle del bene di riferimento;

In ragione dello scopo della stima il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento ai prezzi e stima fornite dalle fonti indirette e quelle dirette. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale.

Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cagliari, ufficio del registro di Cagliari, conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari, ufficio tecnico di Carloforte, agenzie: Carloforte, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Imprese Edili Costruttrici - Figure Professionali Ingegnere Architetto

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
F63	posto barca coperto	15,10	0,00	8.456,00	8.456,00
				8.456,00 €	8.456,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 8.456,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 422,80

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 100,00

Riduzione per arrotondamento: €. 33,20

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 7.900,00

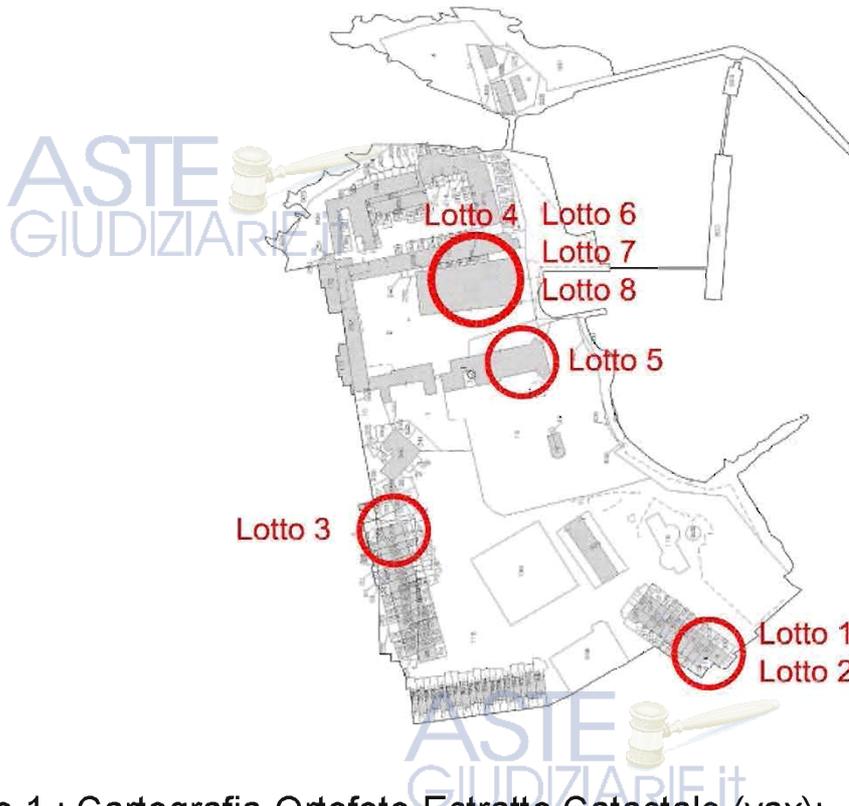
data 10/08/2017

il tecnico incaricato
SAVERIO GIARDINO



Fanno parte integrante di tutti i lotti della presente perizia i seguenti allegati:

INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA



- Allegato 1 : Cartografia-Ortofoto-Estratto Catastale (vax);
- Allegato 2 : Estratto P.U.C. adottato - Norme Tecniche di attuazione;
- Allegato 3 : Visure Catastali;
- Allegato 4 : Planimetrie Catastali;
- Allegato 5 : Piante Stato Attuale;
- Allegato 6 : Documentazione Fotografica;
- Allegato 7 : Atti vari;
- Allegato 8 : Certificato Ipotecario Ventennale;
- Allegato 9 : Aspetti Condominiali

il tecnico incaricato
SAVERIOGIARDINO

