

TRIBUNALE DI MILANO

R.F. 340/2019

S.r.l. in liquidazione

G.F. Dott.

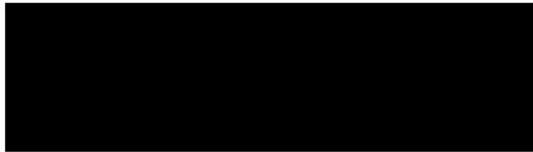
Curatore: Dott.sa

La Dott.sa in qualità di curatrice fallimentare della società , ha conferito incarico allo scrivente Puviani Stefano, nato a Modena il 11.07.1970, Geometra libero professionista con Studio in e in scritto all'Albo dei Geometri Liberi Professionisti della Provincia di Modena con il numero iscritto all'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Modena e del tribunale di Milano, di redigere il presente elaborato peritale, al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili posti Carlo Forte (CI) Località "Rombi".

Compiuti ed eseguiti tutti i necessari accertamenti e rilievi, completati anche con approfondite indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carloforte (CI) e i competenti Uffici Catastali, lo scrivente si poneva in grado di esporre la seguente

RELAZIONE

--	--	--



1. CONTENUTI E PREMESSE METODOLOGICHE

Le attività estimative seguono gli International Valuation Standards (IVS), consistenti nel cosiddetto  predisposti dall'International Valuation Standards Council, con sede a Londra.

Come riportato nel Glossario dei suddetti standards, il valore di mercato (market value) è così definito: «The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion», vale a dire: «L'importo stimato per il quale un'attività o una passività dovrebbero scambiarsi alla data della valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata strategia di vendita e in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

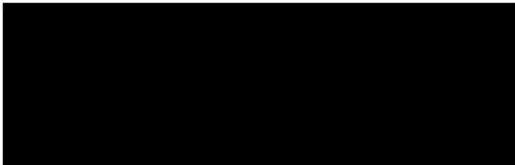
Per adempiere all'incarico gli scriventi si sono avvalsi di:

- Dati e documenti reperiti presso le pubbliche amministrazioni;
- Analisi del mercato immobiliare di zona (contesto urbanistico-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti; richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, tassi d'assorbimento del prodotto.

Nella stesura del rapporto estimativo sono stati assunti alcuni presupposti ed alcuni assiomi che qui di seguito si elencano:

- Il compendio immobiliare è stato considerato libero da persone e cose e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- Le superfici commerciali sono state verificate sulla base di un rilievo sommario dei beni mentre le superfici dei terreni sono state desunte dalle visure catastali.
- Il grado di manutenzione e conservazione dei cespiti oggetto di analisi è stato verificato in loco;





- Non sono state ricercate e verificate eventuali problematiche ambientali;
- Non è stata verificata l'esistenza di servitù attive e/o passive oltre se non apparenti.

La valutazione è assolutamente confidenziale e riservata al Committente. Gli scriventi non si assumono alcuna responsabilità nei confronti di altri soggetti terzi.

Sono parte integrante del presente elaborato .

- Planimetrie catastali se ed in quanto depositate
- Elaborato planimetrico
- Progetti e varianti comunali
- Rilievo fotografico

Valutazione redatta alla data 04 Settembre 2023.

2. INDAGINI CATASTALI

FABBRICATI siti in Comune di Carloforte (CA)

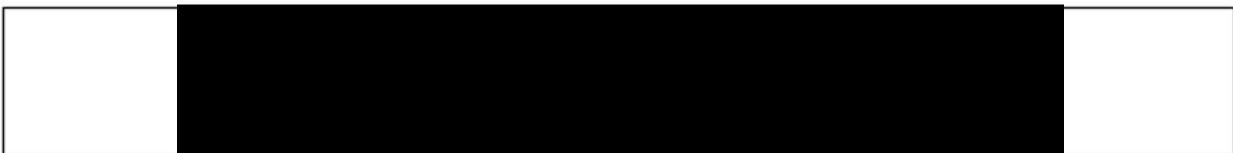
Situazione aggiornata al : 09/03/2022
Soggetto selezionato

Tipo richiesta: Attualità
Denominazione: [REDACTED] Sede: MILANO (MI)
Codice Fiscale: [REDACTED]

Immobili nel comune di: CARLOFORTE Codice: B789

Immobili individuati: 25

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	SubClassamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1000/1000 CARLOFORTE(CA) LOCALITA' GIANCHIN n. SNC Piano T	17	497	Cat.F/2			Euro:	
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1000/1000 CARLOFORTE(CA) LOCALITA' GIANCHIN n. SNC Piano T	17	498	Cat.F/2			Euro:	





Situazione aggiornata al : 04/09/2023

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: Attualità
 Denominazione: [Redacted] Sede: MILANO (MI)
 Codice Fiscale: [Redacted]
 Immobili nel comune di: CARLOFORTE Codice: B789
 Immobili individuati: 10

Catasto	Titolari	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	LOCALITA' ROMBI n. SNC Piano T	25	29	1	Cat.A/4	U	4,5 vani	Euro: 244,03
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	LOCALITA' ROMBI n. SNC Piano T	25	29	2	Cat.A/4	U	4,5 vani	Euro: 244,03
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1000/1000	CARLOFORTE(CA)	SALITA ROMBI n. SNC Piano T	25	3270		Cat.F/2			Euro:

TERRENI siti in Comune di Carloforte (CA)

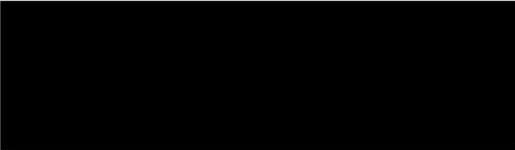
Situazione aggiornata al : 09/03/2022

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: Attualità
 Denominazione: [Redacted] Sede: MILANO (MI)
 Codice Fiscale: [Redacted]
 Immobili nel comune di: CARLOFORTE Codice: B789
 Immobili individuati: 25

<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)		17	6		SEMINATIVO	04	2140	R.D. Euro: 1,88 R.A. Euro: 0,88	844
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)		17	7		SEMINATIVO	04	2010	R.D. Euro: 1,76 R.A. Euro: 0,83	844
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)		17	8		SEMINATIVO	04	830	R.D. Euro: 0,73 R.A. Euro: 0,34	2969
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)		17	9		SEMINATIVO	04	3035	R.D. Euro: 2,66 R.A. Euro: 1,25	2969
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)		17	10		PASC CESPUG	03	3715	R.D. Euro: 0,58 R.A. Euro: 0,38	4067
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)		17	11		SEMINATIVO	04	8490	R.D. Euro: 7,45 R.A. Euro: 3,51	4067
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)		17	13		SEMINATIVO	03	2465	R.D. Euro: 2,55 R.A. Euro: 1,53	1709
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)		17	15		SEMINATIVO	04	2335	R.D. Euro: 2,05 R.A. Euro: 0,96	1709
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)		17	16		PASC CESPUG	03	2580	R.D. Euro: 0,40 R.A. Euro: 0,27	1709





<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	17	42	PASC CESPUG	02	760	R.D. Euro: 0,20 R.A. Euro: 0,12 R.D. Euro: 0,26 R.A. Euro: 0,16 R.D. Euro: 0,68 R.A. Euro: 0,41 R.D. Euro: 2,43	844
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	17	43	PASC CESPUG	02	1005	R.A. Euro: 0,16 R.D. Euro: 0,68 R.A. Euro: 0,41 R.D. Euro: 2,43	2969
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	17	45	PASC CESPUG	02	2615	R.A. Euro: 0,16 R.D. Euro: 0,68 R.A. Euro: 0,41 R.D. Euro: 2,43	3292
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	17	57	SEMINATIVO	04	2765	R.A. Euro: 1,14 R.D. Euro: 0,39 R.A. Euro: 0,26 R.D. Euro: 0,11 R.A. Euro: 0,07 R.D. Euro: 1,83	4067
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	17	64	PASC CESPUG	03	2535	R.A. Euro: 0,26 R.D. Euro: 0,11 R.A. Euro: 0,07 R.D. Euro: 1,83	4067
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	17	66	PASC CESPUG	03	725	R.A. Euro: 0,07 R.D. Euro: 1,83 R.A. Euro: 0,86 R.D. Euro: 0,65 R.A. Euro: 0,31 R.D. Euro: 1,42	4067
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	17	156	SEMINATIVO	04	2090	R.A. Euro: 0,86 R.D. Euro: 0,65 R.A. Euro: 0,31 R.D. Euro: 1,42	3292
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	17	311	SEMINATIVO	04	745	R.A. Euro: 0,31 R.D. Euro: 1,42 R.A. Euro: 0,67	2970
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	17	312	SEMINATIVO	04	1620	R.D. Euro: 1,42 R.A. Euro: 0,67	2970
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	11	424	VIGNETO	03	985	R.D. Euro: 2,03 R.A. Euro: 1,78 R.D. Euro: 2,42 R.A. Euro: 1,45 R.D. Euro: 1,72 R.A. Euro: 1,72 R.D. Euro: 3,69	1689
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	11	427	PASC CESPUG	02	9385	R.A. Euro: 1,45 R.D. Euro: 1,72 R.A. Euro: 1,48 R.D. Euro: 1,00	1688
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	11	481	VIGNETO	04	1110	R.A. Euro: 1,48 R.D. Euro: 1,00	1688
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	11	482	PASCOLO	01	3570	R.A. Euro: 1,48 R.D. Euro: 1,00	1688
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	11	483	VIGNETO	04	645	R.A. Euro: 1,00	1688





Situazione aggiornata al : 04/09/2023

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: Attualità

Denominazione: [Redacted] Sede: MILANO (MI)

Codice Fiscale [Redacted]

Immobili nel comune di: CARLOFORTE Codice: B789

Immobili individuati: 10

<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	25	27	INCOLT PROD	U	2700	R.D. Euro: 0,14 R.A. Euro: 0,14 R.D. Euro: 0,02 R.A. Euro: 0,02 R.D. Euro: 1,16 R.A. Euro: 1,01	2659
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	25	28	INCOLT PROD	U	390	R.D. Euro: 1,15 R.A. Euro: 0,58 R.D. Euro: 1,24 R.A. Euro: 1,24	2566
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	25	30	VIGNETO	03	560	R.D. Euro: 1,50 R.A. Euro: 0,60 R.D. Euro: 11,46 R.A. Euro: 10,03	2566
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	25	86	PASCOLO	02	2235		2659
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	25	87	VIGNETO	04	800		2566
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	25	88	PASCOLO	01	1455		2659
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CARLOFORTE(CA)	25	3269	VIGNETO	03	5547		2659

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato **DOC 1**

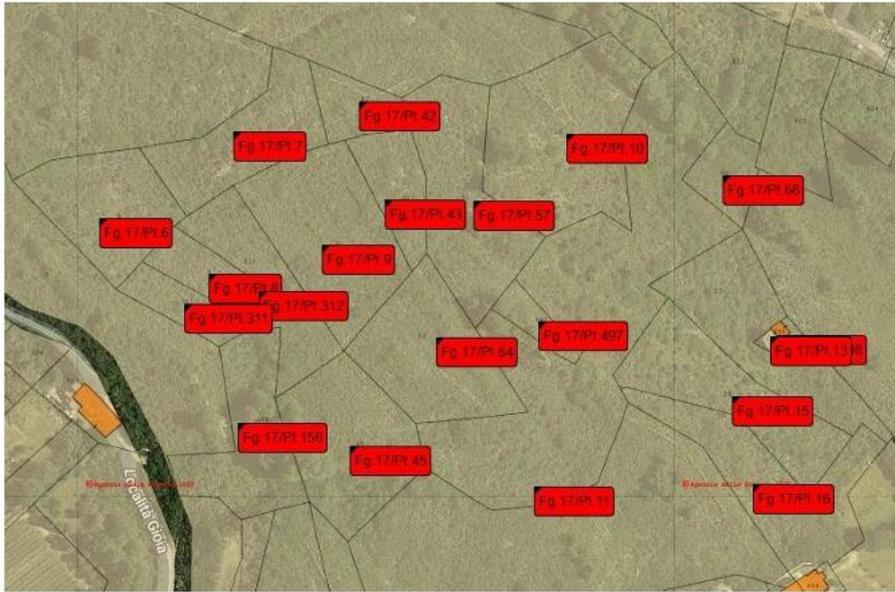
3. DESCRIZIONE GENERALE

Lotto A – Fabbricati e terreni del Foglio 17

Terreni a vocazione agricola con colture miste vigneto, seminativo, pascolo cespugliato.

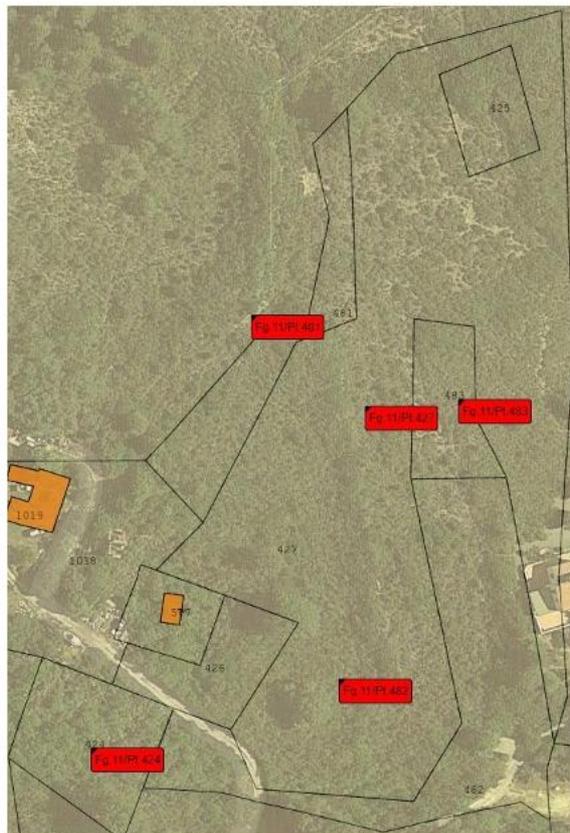
Fabbricati diruti privi di conformazione volumetrica.





Lotto B – Terreni agricoli del Foglio 11

Terreni a vocazione agricola con colture miste vigneto, seminativo, pascolo cespugliato.





Lotto C – Fabbricati e terreni del Foglio 25

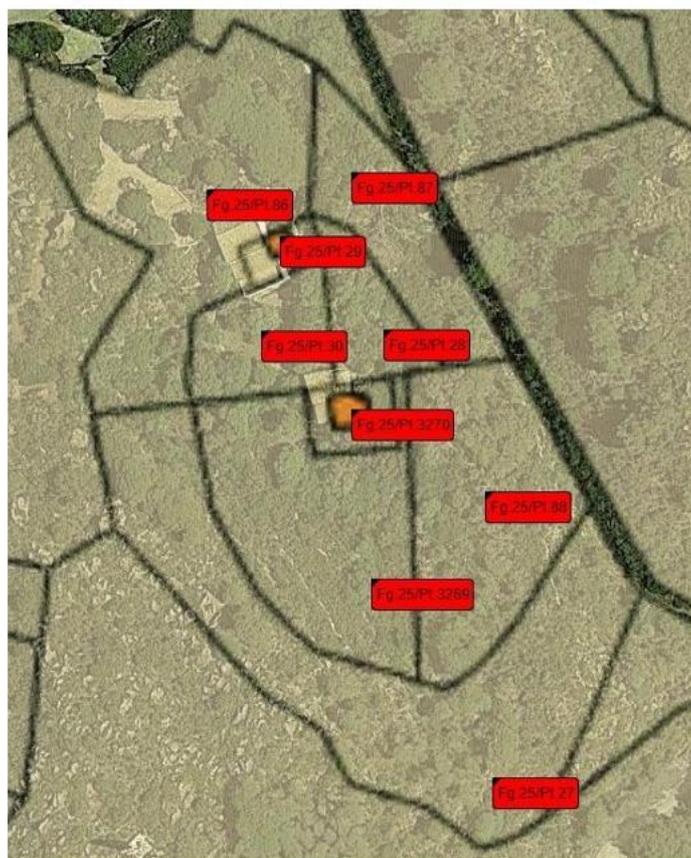
I terreni sono a vocazione agricola con colture miste vigneto, pascolo cespugliato, incolto produttivo mentre i subalterni 1 e 2 del mappale 29 vengono individuati con categoria catastale A/4, abitazioni di tipo popolare, ed il mappale 3270 con categoria catastale F/2, costruzione collabente.

L'abitazione (mappale 29 subb 1 e 2), ancora agibile, si erge su due piani fuori terra, il piano terreno è caratterizzato da un ampio openspace affacciato su ampio terrazzo con vista panoramica, che unisce soggiorno zona pranzo e cucina con ripostiglio. Completa l'edificio un disimpegno che lo separa dal bagno, una scala in legno di collegamento al piano superiore zona notte, così come una seconda porta di ingresso accessibile dalla zona alta tramite un collegamento sospeso esterno, permette l'accesso alla zona notte la quale è caratterizzata da un disimpegno centrale, che funge da pianerottolo d'arrivo, e separazione fra le due camere da letto (una delle quali con bagno e antibagno privato), secondo bagno e un ripostiglio.

L'abitazione collabente, caratterizzata da spessi muri in sasso, gode di una zona giorno e un bagno al piano terra e una camera da letto soppalcata inoltre il fabbricato, oggi non più collabente, è servito da una patio coperto da porticato in legno.

I terreni che circondano i due fabbricati confinano a Nord con la pubblica Via di Località Rombi e ad Est, Sud ed Ovest con terreni dalle simili vocazioni agricole. Posti in declivio degradante verso la costa Est isolana sono caratterizzati da colture miste con destinazione a vigneto e pascolo.





4. CONSISTENZA IMMOBILIARE

Lotto A – Unità collabenti e terreni del Foglio 17

Constatato lo stato delle unità e la loro previsione di demolizione sono state considerate le sole superfici di sedime:

mappali 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 57, 156, 311, 312 del F. 17 – Seminativo – Superficie mq 28.525;

mappali 10, 16, 42, 43, 45, 64, 66 del F. 17 – Pascolo cespugliato – Superficie mq 13.945;

Fabbricati area di sedime Mappale 498 superficie mq 34,00;

Fabbricati area di sedime mappale 497 superficie mq 30,00;

Lotto B – Terreni agricoli del Foglio 11

mappali 424, 481, 483 del F. 11 – Vigneto – Superficie mq 2740;

mappali 427, 482 del F. 11 – Pascolo cespugliato – Superficie mq 12.955;





Lotto C – Fabbricati e terreni del Foglio 25

mappali 27, 18 del F. 25 – incolto produttivo - Superficie mq 3.090;

mappali 30, 87, 3269 del F. 25 – vigneto - Superficie mq 6.907;

mappali 86, 88 del F. 25 – incolto produttivo - Superficie mq 3.690;

mappale 29 del F. 25 – cat. A/4 – 9 vani;

mappale 3270, unità collabente, oggi agibile ma oggetto di rimessa in pristino in quanto ristrutturata in assenza di licenza di costruzione. – Superficie lorda mq 52,75

5. CARATTERISTICHE

Lotto A – Unità collabenti e terreni del Foglio 17

Trattasi di ruderi posti nell'entroterra isolano in avanzato stato di degrado

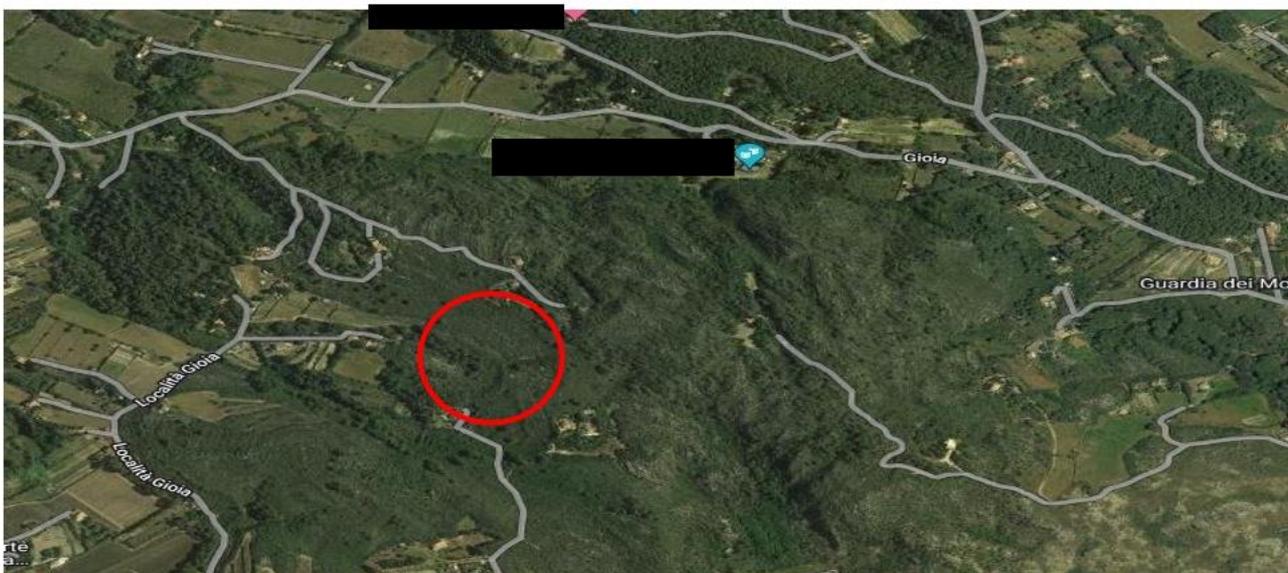


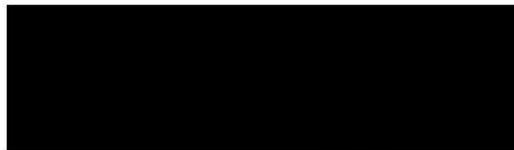


I terreni consistono in lotti in declivio a destinazione ed esposizione mista come si evince dalla descrizione sommaria serviti da viabilità interpodereale e solo parzialmente da viabilità ordinaria.

Lotto B – Terreni agricoli del Foglio 11

Terreni in declivio a destinazione ed esposizione mista come si evince dalla descrizione sommaria serviti da viabilità interpodereale.



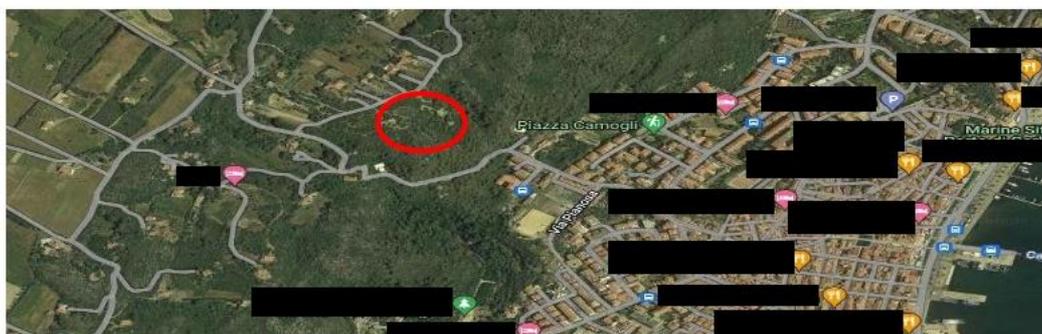


Lotto C – Fabbricati e terreni del Foglio 25

C1: Abitazioni di cui al foglio 25 mappale 29 subb 1 e 2 dispetto della descrizione catastale le unità risultano oggi unite in un unico appartamento sviluppantesi su due livelli con annesso terrazza di servizio e ampia cisterna per l'acqua; quest'ultima è sovrastata da un'estensione della terrazza originaria ed oggetto di ordinanza di demolizione in quanto realizzata sulla stregua di autorizzazioni edilizie non conformi.

C2: Basso comodo riattato a seguito di una ristrutturazione che lo ha portato, oggi a funzione di dependance del fabbricato principale, con letto soppalcato e bagno di servizio, il tutto servito da terrazzo coperto in legno. Il bene è oggetto di ordinanza di rimessa in pristino totale e pertanto ne verrà computata solo l'area di sedimene.

C3: Terreni in declivio a destinazione ed esposizione mista.





6. STATO CONSERVATIVO

Lotto A – Unità collabenti e terreni del Foglio 17

Immobili in stato di abbandono privi di copertura per ciò che attiene il fabbricato, mentre in mediocre stato conservativo per ciò che attiene i terreni.

Lotto B – Terreni agricoli del Foglio 11

L'immobile è in mediocre stato conservativo.

Lotto C – Fabbricati e terreni del Foglio 25

L'immobile di cui al mappale 29 è in buono stato conservativo;

L'immobile di cui al mappale 3270 è in buono stato conservativo ma oggetto di ordinanza per rimessa in pristino;

Terreni in mediocre stato conservativo.

7. PROVENIENZA

I beni sono pervenuti alla società tramite le transazioni di seguito descritte:

Foglio 11 Mappali 424 - 427 - 481 - 482 – 483:

Trascrizione R.P/R.G 23788/36893 – TESTAMENTO,

Trascrizione R.P/R.G 18935/28596 – SUCCESSIONE,

Trascrizione R.P/R.G 17818/25440 – COMPRAVENDITA,

Trascrizione R.P/R.G 19701/28823 – COMPRAVENDITA,

Trascrizione R.P/R.G 4403/6762 – SUCCESSIONE,

Trascrizione R.P/R.G 14509/19242 - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Foglio 17 Mappali 6-7-8-9-10-11-13-15-16-42-45-57-64-66-156-311-312:

Trascrizione R.P/R.G 23788/36893 – TESTAMENTO,

Trascrizione R.P/R.G 18935/28596 – SUCCESSIONE,

Trascrizione R.P/R.G 17818/25440 – COMPRAVENDITA,

Trascrizione R.P/R.G 19701/28823 – COMPRAVENDITA,

Trascrizione R.P/R.G 4403/6762 – SUCCESSIONE,

Trascrizione R.P/R.G 14509/19242 - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.





Foglio 17 Mappale 43:

Trascrizione R.P/R.G 17818/25440 – COMPRAVENDITA,
Trascrizione R.P/R.G 19701/28823 – COMPRAVENDITA,
Trascrizione R.P/R.G 4403/6762 – SUCCESSIONE,
Trascrizione R.P/R.G 14509/19242 - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Foglio 17 Mappali 497 – 498:

Trascrizione R.P/R.G 14509/19242 - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.
Quanto sopra è meglio descritto nella documentazione che si unisce alla presente costituita da ispezioni ipotecarie.

Foglio 25 Mappali 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 86 – 87 – 88:

Trascrizione R.P/R.G 163133/30686 – COMPRAVENDITA;

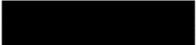
Foglio 25 Mappali 3269 – 3270:

Soppressione mappale 31 e Costituzione n. 2139 del 14/05/2009 pratica n. CA0228290 dei mappali 3269 e 3270;

8. LEGITTIMAZIONE COMUNALE

A seguito di domanda di accesso agli atti presso la P.A. di Carlo forte sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

Lotto A – Fabbricati:

risultano collabenti ed edificati con certezza ante 1967 e oggetto di individuazione al catasto edilizio urbano e Costituiti dal 12/12/2008 pratica  allegato **DOC 02**

Dall'analisi del portale NeMeA sistemi del comune di Carloforte si evince che le aree di cui ai mappali 497 e 498 rientrano internamente nelle zone E5_PUC: Zona di usi agricoli, sottozona con attitudine agronomica marginale, disciplinata dall'art. 27 delle N.T.A. del P.U.C. Vedi allegato **DOC 03**

Lotto A – Terreni:

Dall'analisi del portale  sistemi del comune di Carloforte si evince che le aree di cui ai mappali 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 42, 43, 45, 57, 64, 66, 311 e 312 sono





identificati come zone E5_PUC: "Zona di usi agricoli, sottozona con attitudine agronomica marginale", disciplinata dall'art. 27 delle N.T.A. del P.U.C; Zona E-pdf come Zone agricole, disciplinate dall'art. 14 della variante delle N.T.A. del P.d.F. sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20 dell'N.T.A del P.P.R..

Il mappale 16 è disciplinato dalla stessa normativa di cui sopra con esclusione di una piccola porzione del 16% che è assoggettata alle sottozone E2: "Sottozona con media attitudine agronomica"; in ultimo una piccola porzione del mappale 156 è individuata come area interessata da terreno comunale e area interessata da usi civici. Vedi allegato **DOC 04**

Lotto B – Terreni:

Dall'analisi del portale  sistemi del comune di Carloforte si evince che le aree di cui ai mappali 424, 482, 483 sono identificati come zone E5_PUC: "Zona di usi agricoli, sottozona con attitudine agronomica marginale", disciplinata dall'art. 27 delle N.T.A. del P.U.C; Zona E-pdf come Zone agricole, disciplinate dall'art. 14 della variante delle N.T.A. del P.d.F. sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20 dell'N.T.A del P.P.R..

I mappali 427 e 481 sono inoltre disciplinati dalla stessa normativa di cui sopra con esclusione di una piccola porzione del 1% che è assoggettata ad area a usi civici. Vedi allegato **DOC 05**

Lotto C – Fabbricati:

Le verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Carloforte anno permesso di ricostruire l'articolata evoluzione edilizia degli immobili di cui ai mappali 29 e 3270 che hanno percorso il seguente iter:

SULLA PRE ESISTENZA DEI FABBRICATI E RELATIVI TITOLI EDILIZI.

Dall'accesso agli atti è stato consegnato il rogito di provenienza, del 7 dicembre 2006, dal quale si evince che la compravendita ha avuto ad oggetto immobile + terreno:





Trattasi di "appezzamento di terreno in comune di Carloforte, località "Rombi", interamente ricadente in zona "H" del vigente piano urbanistico comunale, della superficie di 14.020 con sovrastanti **due fabbricati (*) fra loro contigui**, ciascuno costituito da un piano terra composto da soggiorno, cucina e bagno (*) a un primo piano composto da due vani e bagno nell'insieme confinante con la strada vicinale Rombi (...).

Catasto fabbricati: foglio 25, mappale n. 29 sub 1 categoria A/4 classe 1 vani 4,5; Sub 2 Categoria A74, classe 1, vani 4,5".

Il rogito di provenienza contiene due postille (a. Primo titolo edilizio. Autorizzazione a sanatoria n. 42/87. Dalla documentazione in mio possesso, l'immobile principale risulta legittimato in esito ad un condono edilizio del 1985. Esiste, infatti, una richiesta di sanatoria per "una casa di campagna" in località Rombi del 26 novembre 1985, protocollata al numero 5869 del 27 novembre 1985 (regione autonoma della Sardegna, assessorato pubblica istruzione, beni culturali, informazione, spettacolo e sport) presentata dagli eredi di [redacted] approvata il 13 luglio 1987, con nulla osta della Regionale del 19 febbraio 1986. Con questo titolo viene legittimata una parte dell'immobile, e tale scelta mi pare congruente con la preesistenza ante '67 dell'altra parte. In questo titolo non si menziona mai il piccolo fabbricato rurale diruto. B.Secondo titolo edilizio a annullamento della Sovrintendenza.), riferite alla descrizione sopra riportata:

- 1 "ad uso abitativo";
- 2 "ad un fabbricato rurale di vecchissima costruzione in pessime condizioni di conservazione e manutenzione".

Nonostante nel rogito siano menzionati due distinti fabbricati, in realtà, dalla disamina della documentazione tecnica, si evince che i due corpi di fabbrica sono fra loro contigui, e formano un unico volume.

Per il vecchio fabbricato rurale mappale 3270, esistono solo due dichiarazioni, rese da due frequentatori della zona, una del signore [redacted] nato a Mercato S. Severino (Sassari) il 01.06.1941 e residente a [redacted]



[REDACTED]

in qualità di frequentatore della zona, l'altra del sig. [REDACTED] nato a Carloforte (CA) residente in [REDACTED] sempre a [REDACTED] che trattasi di rudere presente anteriormente al 1967.

Nel rogito di provenienza non si fa mai menzione di un secondo fabbricato rurale presente sul fondo.

Dalla disamina della documentazione fotografica allegata agli atti esiste difatti un vecchissimo edificio, realizzato completamente in sasso, e quindi con una tipologia edilizia completamente differente da quella del fabbricato principale (realizzato per metà in foratoni (parte condonata), e per metà con travi di cemento armato, parte definita ante '67), ma completamente diruto.

Da questo momento in avanti si susseguono i titoli edilizio presentati dalla Logistic, che si strutturano in due fasi.

- Un primo titolo, regolarmente rilasciato, concerne la ristrutturazione interna dell'immobile. **Le due unità abitative vengono, infatti accorpate**, e viene modificato il layout interno, al fine di conformare una unica abitazione.

Il titolo viene però bocciato dalla Sovrintendenza proprio con riferimento alla creazione del locale uso magazzino. Sarà ripresentato senza l'indicazione relativa al magazzino (anche se questa parte dell'intervento verrà comunque realizzata, ed è oggetto dell'ordinanza di demolizione).

- Richiesta di concessione edilizia del 6 agosto 2007 prot. n. 8173, pratica edilizia n. 265/2007 a firma dell'arch. [REDACTED] per l'esecuzione di lavori:

- Ristrutturazione interna;
- Formazione di veranda e pergolato aria passante;
- Seminterrato uso magazzino

La pratica acquisiva:

il parere favorevole del responsabile del procedimento,

il parere favorevole (17.01.2008) igienico sanitario con la seguente prescrizione "le superfici ad uso non residenziale non siano successivamente adibite ad abitazione";

nella relazione paesaggistica depositata nella pratica edilizia si legge:

[REDACTED]



"l'immobile, di superficie coperta per complessivi 64.50 mq, è stato costruito in due fasi: la parte esternamente intonacata con infissi, antecedentemente al 1967, l'altra allo stato grezzo senza infissi né intonacatura esterna è stata oggetto di un condono e sanato con autorizzazione n. 42 del 1987. Internamente, a parte alcuni divisori, nulla è stato completato sicché l'intero fabbricato, che si sviluppa su due livelli, non è agibile e necessita di lavori di completamento. Data la notevole pendenza, la casa è stata ricavata eseguendo uno sbancamento nella roccia, per cui la terrazza antistante è sorretta da pilastri per compensare il dislivello".

Nella relazione tecnica allegata alla pratica, circa la consistenza interna dell'immobile, si legge: "il tutto si compone, a piano terra, in un vano soggiorno con divisioni presumibilmente per una cucina, bagno ed altro vano non definibile; nel sottotetto collegato, provvisoriamente da una scala di legno, con tramezzature che lo dividono in quattro vani. Esternamente una terrazza sporge sul dislivello dei terrazzamenti sorretta da quattro pilastri in muratura. Il tutto è attualmente inagibile (...)"

L'intervento autorizzato con questo primo titolo edilizio consisteva nella ristrutturazione interna di tutto il fabbricato (pavimenti, tinteggiatura, servizi igienici, cucina e impianti) e intonacatura delle parti grezze, con sostituzione di infissi di legno.

Si proponeva una veranda sul lato sud aperta su tre lati, poggiante su pilastri di pietra e copertura con coppi di laterizio, con superficie di circa 25 metri quadrati, con pergolato e con barbecue, e un seminterrato per uso magazzino per attrezzi con wc (questo aspetto veniva annullato dalla sovrintendenza)

Infine, si proponeva una passerella sul lato nord per oltrepassare il vuoto tra lo scavo e il fabbricato, consentendo un accesso secondario direttamente al sottotetto, in alternativa alla ripida discesa.

Al progetto sono allegati disegni corredati da stato legittimato come da sanatoria (condono) e stato progettato.





Veniva rilasciato anche il parere di compatibilità paesaggistica prot. 13509 del 10 dicembre 2007, poi successivamente annullato dalla sovrintendenza con provvedimento n. 13509 del 10 dicembre 2007 (manca).

Con ricorso notificato il 30 aprile 2008, la società ha impugnato l'annullamento ritenendo o errate le valutazioni espresse dal Soprintendente. In particolare, in relazione alla tipologia dei lavori da realizzare (veranda e pergolato in legno ad area passante e costruzione di seminterrato) riteneva insussistenti le ragioni di violazione dell'articolo 12 della norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico naturale.

Secondo la sovrintendenza, invece, l'intervento progettato avrebbe comportato un incremento di volumetria inammissibile in zona urbanistica H.

Il ricorso veniva deciso in forma semplificata, con sentenza n. 1269 del 2006 di rigetto, "la motivazione del provvedimento impugnato è incentrata sulla violazione dell'articolo 12 delle Norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico regionale. Che ai sensi di tale disposizione, nella zona urbanistica interessata dai lavori, sono esclusi gli interventi edilizi che alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore e la volumetria degli edifici.

(...) nella specie, la relazione illustrativa dell'intervento qualifica come "seminterrato per uso magazzino per attrezzi con WC" quello che, in realtà dall'esame delle tavole progettuali, si configura come vero e proprio ampliamento dell'edificio, per la quasi totalità costituito da un volume esterno (...) che l'inammissibilità di tale ampliamento consegue, per la sua concreta irrealizzabilità, il venir meno dell'interesse ad una pronuncia sulla parte dell'intervento relativa alla soprastante terrazza indicata nel progetto" (TAR Sardegna, sentenza del 23.06.2008).

- Terzo titolo edilizio. Autorizzazione edilizia n. 179 del 2008.

Vista la connessione temporale, si ritiene che in esito al processo, e alla sentenza sopra riportata, la Logistic abbia presentato un secondo titolo edilizio con il qual veniva ripresentato sostanzialmente lo stesso intervento edilizio, autorizzato frazionato in più titoli edilizi.





Autorizzazione edilizia n. 179 del 2008 per la "ristrutturazione interna, realizzazione di intonacatura e tinteggiatura, con posa in opera di fosse IMHOF e realizzazione di pozzo artesiano per fabbricato sito in loc. Rombi, come da elaborati allegati, con l'esclusione di qualsiasi altra opera".

L'autorizzazione viene rilasciata su richiesta presentata il 08.04.2008 prot. n. 3616, pratica edilizia n. 139 parere della commissione edilizia favorevole a condizione che il pozzo artesiano venga fatta richiesta al Genio civile.

Parere favorevole del dirigente sanitario USL n. 7 del 17.07.2008 a condizione di idoneo isolamento termico ed acustico, conformità scarichi, e che le superfici non residenziali vengano adibite ad abitazione e che vengano garantite idonee quantità di acqua potabile in contenitori ad uso umano.

La pratica riceveva anche poi rilascio di compatibilità paesaggistica: protocollo 0008181 P, del 25.07.2008.

I lavori iniziavano il 22 ottobre 2008 e terminavano il 20 aprile 2009.

Si evidenzia che la pratica era stata oggetto di controllo da parte della sovrintendenza "controllo di legittimità dei provvedimenti ex art. 159 del maggio 2009", con riferimento alla realizzazione di loggiato e pergola 17.03.2009 prot. 2824/CA.

La  otteneva anche l'autorizzazione per l'emungimento di acqua, con determinazione n. 11157/644 del 6 marzo 2008.

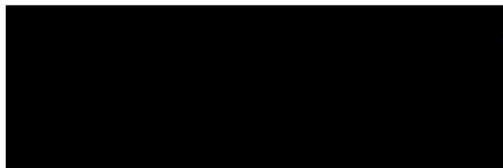
Dalla disamina della documentazione, si ritiene che questo sia il titolo cui fare riferimento per stabilire lo stato legittimato dell'immobile principale.

- Il titolo edilizio per il piccolo fabbricato rurale.

Esiste un altro fascicolo, prot. n. 172 del 04.01.2008, pratica edilizia n. 7, attinente a richiesta di concessione edilizia per "ricostruzione Rudere con servizio igienico - veranda, in località Rombi".

La pratica veniva sospesa il 10.04.2008 verbale n. 4 "in attesa di adeguamento del PUC al PPR".





Non si rinviene altra documentazione, per cui si deduce che non sia stato mai rilasciato alcun titolo edilizio per la ricostruzione di questo piccolo fabbricato; se non la prima costruzione iniziale se ed in quanto dimostrabile essendo la stesa inserita nelle cartografie del C.T.R.

Trattasi di antica costruzione in pietra, diroccata per la gran parte, di dimensioni planimetriche 5,05 per 4,60 che doveva costituire un punto di appoggio per le lavorazioni agricole del terreno. L'intervento richiesto, consisteva nella ricostruzione con muratura di laterizio sulla stessa area di sedime, con inserimento all'interno di un soppalco in legno con scala. L'intervento proponeva anche l'accorpamento di un servizio igienico di superficie 3x2.

Si prevedeva, infine, una veranda sul lato sud aperta su tre lati, poggiante su pilastri di pietra con struttura in legno e copertura coppi curvi in laterizio, avente superficie di circa 9 mq. Con posa di fossa Imhoff.

La pratica veniva sospesa.

- autorizzazione edilizia per realizzazione di una veranda coperta.

Con richiesta del 26.11.2008, la Logistic chiede l'autorizzazione alla realizzazione di una veranda coperta, nel fabbricato principale.

La pratica ottiene l'autorizzazione paesaggistica con provvedimento prot. 2513 de 09.03.2009.

- autorizzazione per realizzazione di pergolato e barbecue

Con richiesta del 26.11.2008 la Logistic chiede l'autorizzazione per un pergolato e barbecue.

- L'ordinanza di demolizione.

E' in questo momento temporale che si colloca l'ordinanza di demolizione con la quale viene contestata l'esecuzione di lavori in difformità dal titolo rilasciato:

Ordinanza n. 52 del 28.07.2009, contestata in difformità alla autorizzazione edilizia n. 179 del 2008.

Con questa ordinanza, difatti, vengono contestati lavori





1) Lavori di ampliamento del terrazzo a servizio del fabbricato con creazione di cisterna per il deposito di acqua e relativa costruzione di balaustra intorno al perimetro; ampliamento di circa 8,5 x 4 x 2,40 di altezza del piano campagna, e tamponatura dello stesso ricavando presumibilmente delle cisterne per deposito acqua e formazione di balaustra di ml. 1;

Dalla conformazione dei luoghi, si rileva che l'ampliamento sia sottostante la terrazza (forse in luogo del magazzino progettato anteriormente, e bocciato dalla sovrintendenza), per la realizzazione della cisterna.

Per quanto riguarda la balaustra, in realtà successivamente, l'Ufficio tecnico del comune di Carloforte, con comunicazione inviata alla Procura della repubblica prot. N. 3810 del 03.04.2012 ha dichiarato che "la balaustra contestata nella sopra citata ordinanza di m. 1,00 circa da un'attenta analisi è stata autorizzata sia con la concessione edilizia a sanatoria n. 42/87, che con autorizzazione edilizia n. 179/2008".

2) ristrutturazione con ampliamento (realizzazione di un bagno in aderenza) di un vecchio fabbricato rurale senza alcun titolo abilitativo delle seguenti dimensioni: m 5,75 x 5 x 1 di altezza dal piano campagna. Bagno realizzato in aderenza: 3,95 x 2 x 3,80 alla linea di gronda con annesso terrazzo di circa m. 2 x 2 x 1,20 di altezza dal piano campagna e formazione di un pergolato di circa m. 5 x 3 x 2 di altezza alla linea di gronda.

Trattasi del piccolo fabbricato rurale, che evidentemente è stato ricostruito in assenza di titolo edilizio.

- Accertamento di conformità del 6 maggio 2009.

La società ha, così, presentato istanza di accertamento di conformità in data 6 maggio 2009.

L'accertamento di conformità, pertanto, attiene:

1. costruzione di cisterna seminterrata nel fabbricato principale; sul punto "l'intervento consiste nell'aver utilizzato un dislivello naturale sotto la terrazza del





fabbricato onde ricavare una cisterna in muratura idonea alle esigenze della abitazione sovrastante e alla irrigazione della vegetazione circostante”.

2. restauro di locale ad uso deposito per attrezzi.

NOTA BENE: le tavole indicano una situazione attuale non corretta, in quanto indicano il rudere come già ricostruito, mentre così non era prima dell'intervento, trattandosi di rudere con muri perimetrali appena leggibili co e illustrato dalle fotografie allegate alla prima pratica relativa al piccolo fabbricato.

L'istanza viene rigettata dal comune.

IL CONTENZIOSO

La Logistic Impugnava, anche questa ordinanza.

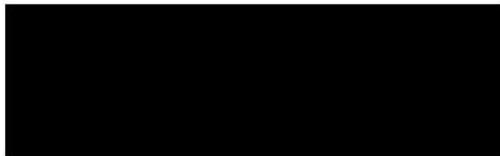
Il ricorso veniva accolto in primo grado dal TAR Sardegna con sentenza n. 187 del 2017 in quanto “il comune, prima di emettere l'ordinanza di demolizione delle opere realizzate – avrebbe dovuto definire il procedimento amministrativo avviato con la presentazione dell'istanza di accertamento di conformità avvenuta, come accennato, il 6 maggio 2009; mentre il sopralluogo è stato effettuato, come riferito, l'11 maggio 2009 e l'ordinanza è stata emessa il 28 luglio 2009”.

La sentenza veniva impugnata dal Comune innanzi al Consiglio di Stato, io quale ribaltava l'esito del giudizio, in considerazione del mutato intendimento secondo il quale “la presentazione della domanda di accertamento di conformità non paralizza i poteri sanzionatori comunali (...) nel caso di specie, applicando tali coordinate alla scansione sopra riassunta, risulta che al momento dell'adozione dell'ordine sanzionatorio l'istanza di sanatoria era già stata risolta negativamente dal comune (...) viene quindi smentito il motivo posto a fondamento dell'accoglimento del ricorso di prime cure” (sentenza consiglio di Stato del 1.03.2019).

CILA per interventi di edilizia libera.

In data 17 gennaio 2019 la logistic development presentava Autocertificazione a 0 giorni: libera manutenzione art. 9 legge regionale n. 11 del 3/07/2017.





Nella descrizione della CILA si afferma che l'intervento consiste nell'aver utilizzato un dislivello naturale sotto la terrazza del fabbricato onde ricavare una cisterna in muratura idonea alle esigenze dell'abitazione sovrastante e all'irrigazione della vegetazione. Si afferma che "tale intervento non prefigura aumento di cubatura, avendo precisa natura di spazio tecnologico (accessorio che secondo l'articolo 3 d punto 2 della legge 11 del 3 luglio 2017 non costituisce variante essenziale) al servizio della residenza, di tipo igienico sanitario che costituisce esigenza ineludibile alla legale abitabilità del fabbricato stante la mancanza dell'acquedotto pubblico".

Si legge, inoltre nella relazione tecnica allegata, che "l'intervento concerne anche lavori di completamento di un vecchio locale agricolo (realizzato antecedentemente al 1967) per ottenere un locale da adibire a deposito attrezzi (classificato accessorio) che secondo l'art. 3 punto 2 della legge 3 luglio 2017 non costituisce variante essenziale. Trattasi di intervento essenzialmente ed esclusivamente di manutenzione ordinaria secondo l'art. 9 punto 1 lettera a, sempre della legge n. 11 del 3 luglio 2017",

Viene rilasciato parere negativo, in quanto l'intervento richiesto "è una sanatoria edilizia per la quale non può applicarsi il procedimento della sanatoria autocertificata a zero giorni ma dovrà essere richiesto, attraverso il portale SUAPE, l'attivazione della procedura di accertamento di conformità di cui all'art. 16 della legge regionale n. 23 del 1985", con doppia conformità.

Nessun altro titolo è stato reperito nel cronologico delle pratiche edilizie susseguitesì.

Il tutto come meglio evidenziato nell'estratto pratiche edilizie allegato **DOC 06**

Dall'analisi del portale  sistemi del comune di Carloforte si evince che le aree di cui ai mappali 29, 3270 sono identificati come zone H2_PUC: "Zona di salvaguardia, sottozona di salvaguardia ambientale e paesaggistica", disciplinata dall'art. 28 delle N.T.A. del P.U.C; Zona E-pdf come Zone agricole, disciplinate





dall'art. 14 della variante delle N.T.A. del P.d.F. sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20 dell'N.T.A del P.P.R.; assoggettata ad ambito paesaggistico. Vedi [allegato DOC 07](#)

Lotto C – Terreni:

Dall'analisi del portale  sistemi del comune di Carloforte si evince che le aree di cui ai mappali 27, 28, 30, 86, 87, 88, 3269 sono identificati come zone H2_PUC: "Zona di salvaguardia, sottozona di salvaguardia ambientale e paesaggistica", disciplinata dall'art. 28 delle N.T.A. del P.U.C; Zona E-pdf come Zone agricole, disciplinate dall'art. 14 della variante delle N.T.A. del P.d.F. sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20 dell'N.T.A del P.P.R.. I mappali 27, 86, 87, 88 sono inoltre disciplinati dalla stessa normativa di cui sopra con esclusione di una piccola porzione che è assoggettata ad area da "terreni comunali". Vedi [allegato DOC 08](#)

9. CONFORMITA' EDILIZIA

Lotto A – Unità collabenti e terreni del Foglio 17

I fabbricati sono certamente di edificazione anteriore all'anno 1967, e ciò è desumibile dalle conformazioni delle murature superstiti, dalle orditure e materiali. Si ritiene però che detti fabbricati non possedendo più una configurazione volumetrica certa (non sono più visibili le imposte del piano di copertura) non possano essere recuperati se non a seguito di uno specifico piano aziendale con requisiti agricoli a titolo principale.

Lotto B – Terreni agricoli del Foglio 11

Dal sopralluogo effettuato è emersa la conformità dei terreni allo strumento urbanistico vigente.





Lotto C – Fabbricati e terreni del Foglio 25

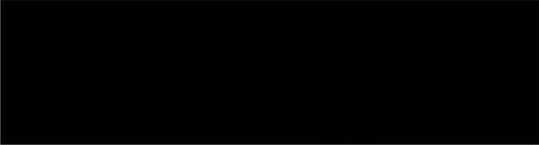
FABBRICATO FOGLIO 25 MAPPALE 29

Dalla disamina dei titoli di cui sopra e dell'estratto del parere provveritate integrato nel presente elaborato ed allegato al **DOC 09** si evince come sul fabbricato di cui al foglio 25 mappale 29 si dovrà operare una demolizione per **rimessa in pristino** in ottemperanza alle ordinanze del sindaco di Carloforten. 52/2009 "Ampliamento di un terrazzo esistente di m 8,5 x 4 x 2,4 di altezza dal piano di campagna, e tamponatura dello stesso ricavando presumibilmente cisterne per il deposito acqua e formazione di una balaustra intorno a tutto il perimetro del terrazzo di m 1,00". Si ritengono conformi e/o conformabili le altre attività realizzate sul predetto immobile. I costi per le attività di demolizioni saranno debitamente ponderati nell'ambito estimativo del presente elaborato.

FABBRICATO DI CUI AL FOGLIO 25 MAPPALE 3270

Dalla disamina dell'ordinanza di demolizione, preconizzata ed allegata al **DOC 10** si rileva come sul fabbricato in questione sia stata posta in opera in difformità dalla autorizzazione 179/2008 la ristrutturazione in assenza di titolo edilizio dell'edificio principale per m 5.75 x 5.10 x 3.80 di altezza in gronde con formazione di terrazzo di m 3 x 5 x 1 di altezza dal piano di campagna ed altro terrazzino di 2 x 2 x 1.20 di altezza dal piano di campagna; inoltre è stato realizzato un bagno in aderenza al fabbricato preesistente di 3.95 x 2 x 3.80 di altezza alla linea di gronda con annesso ulteriore terrazzino di 2 x 2 x 1.20 di altezza dal piano di campagna; infine è stato realizzato un pergolato di m 5 x 3 x 2 di altezza alla linea di gronda. Tutte le opere sopra menzionate dovranno essere oggetto di **rimessa in pristino**; i costi per le attività di demolizioni saranno debitamente ponderati nell'ambito estimativo del presente elaborato.





10. CONFORMITA' CATASTALE

Lotto A – Unità collabenti e terreni del Foglio 17

I beni sono catastalmente conformi all'identificazione catastale.

Lotto B – Terreni agricoli del Foglio 11

Non vi sono difformità di sagoma e distribuzione dell'unità.

Lotto C – Fabbricati e terreni del Foglio 25

I beni immobili di cui al mappale 29 subalterno 1 e subalterno 2 costituiscono in realtà un'unica abitazione con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo e non due abitazioni separate, pertanto devono essere oggetto di redazione di denuncia Docfa per la conformazione delle caratteristiche ed in particolare sarà necessario sopprimere i due subalterni esistenti e costituire un'unica unità.

Il bene immobile di cui al mappale 3269 attualmente non presenta le caratteristiche di collabenza denunciate pertanto dovrebbero essere oggetto di redazione di denuncia Docfa per la conformazione delle caratteristiche attinenti all'esecuzione dell'ordinanza di rimessa in pristino. I costi della resente attività verranno debitamente computati nell'analisi estimativa.

Allegato **DOC 11**

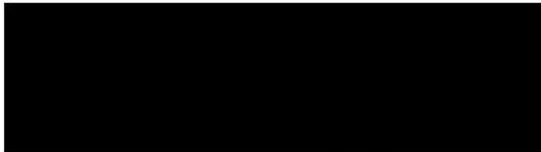
11. PROPRIETA'

Le unità di cui ai fogli 11 e 17 sono allibrate alla società immobiliare 
 con sede in Milano, C.F.  mentre le
unità di cui al foglio 25 risultano allibrate alla società 
 con sede in Milano, C.F. 

12. STATO OCCUPAZIONALE

Tutte le unità immobiliari risultano libere e disponibili.





13. SVILUPPO MISURE

Le superfici sono state desunte dalle visure catastali e ragguagliate secondo gli strumenti urbanistici vigenti.

LOTTO A - TERRENI				
PROGRESSIVO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE mq
1	17	6	seminativo	2140
2	17	7	seminativo	2010
3	17	8	seminativo	830
4	17	9	seminativo	3035
5	17	10	Pasc.Cespug	3715
6	17	11	seminativo	8490
7	17	13	seminativo	2465
8	17	15	seminativo	2335
9	17	16	Pasc.Cespug	2580
10	17	42	Pasc.Cespug	760
11	17	43	Pasc.Cespug	1005
12	17	45	Pasc.Cespug	2615
13	17	57	seminativo	2765
14	17	64	Pasc.Cespug	2535
15	17	66	Pasc.Cespug	725
16	17	156	seminativo	2090
17	17	311	seminativo	745
18	17	312	seminativo	1620
TOTALE				42460

LOTTO B - TERRENI				
PROGRESSIVO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE mq
21	11	424	vigneto	985
22	11	427	Pasc.Cespug	9385
23	11	481	vigneto	1110
24	11	482	Pasc.Cespug	3570
25	11	483	vigneto	645
TOTALE				15695





LOTTO C - TERRENI				
PROGRESSIVO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE mq
26	25	27	Incolto produttivo	2700
27	25	28	Incolto produttivo	390
28	25	30	vigneto	560
29	25	86	Pascolo	2235
30	25	87	vigneto	800
31	25	88	Pascolo	1455
32	25	3269	vigneto	5547
TOTALE				13687

LOTTO A - FABBRICATI						
PROGRESSIVO	FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE lotto	COEFF.	COMMERCIO
19	17	497	Collabenti	450	1	450
20	17	498	Collabenti	145	1	145
TOTALE				595		595

LOTTO C - FABBRICATI						
PROGRESSIVO	FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE mq	COEFF.	COMMERCIO
33	25	29	appartamento	107,03	1,00	107,03
	25	29	terrazzo abusivo	34,00	0,50	0
	tot			141,03		107,03
34	25	3270	appartamento	33,75	1,00	33,75
	25	3270	terrazzo abusivo	4	0,30	0
	25	3270	pergolato	15	0,40	0
	tot			52,75		33,75
TOTALE				193,78		140,78

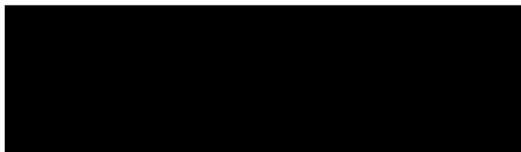
14. ANALISI MERCATO IMMOBILIARE

La posizione decentrata rispetto alle principali strade a grande scorrimento, rende la zona poco appetibile.

La tipologia d'immobile oggetto di stima fa sì che tra i possibili interessati all'acquisto vi siano imprese edili o imprenditori del settore che potrebbero comprare il bene, per operare un intervento immobiliare oppure, ancora più probabile, privati che realizzino piccoli interventi ad uso personale.

Il sottoscritto ha opportunamente compiuto indagini di tipo comparativo nel mercato immobiliare di Carloforte, consultando comparabili statici (es: OMI -





Osservatorio mercato immobiliare e Nomisma) e comparabili dinamici (es: pubblicità immobiliare, esaminando i prezzi attualmente richiesti per tipologie immobiliari simili per caratteristiche intrinseche, estrinseche e di posizione nel territorio urbano) riparametrati al luogo di insidenza del bene stimato.

Sono stati infine intervistati, tecnici di provata esperienza che operano nel settore.

A causa della crisi economica che ha colpito il paese, il mercato immobiliare risulta essere ancora fortemente condizionato, nella zona presa in esame, la domanda e l'offerta risultano essere sufficientemente sbilanciate, con quotazioni a ribasso rispetto al 1° semestre del 2019.

VALORI AGRICOLI EMANATE DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO



Ufficio del territorio di CAGLIARI

Data: 22/10/2007
Ora: 12.28.45

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2007

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del -

n.10 del 29/03/2007

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE LITORANEE DEL SULCIS Comuni di: CALASETTA, CARBONIA, CARLOFORTE, GIBA, GONNESA, SAN GIOVANNI SUERGIU, PORTOSCUSO, SANT'ANTIOCO, TRATALIAS, SANT'ANNA ARRESI				REGIONE AGRARIA N°: 8 COLLINE LITORANEE DI CAPO CARBONARA Comuni di: VILLASIMIUS, MARACALAGONIS, SINNAI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO					38773,00	SI	SI	
BOSCO D'ALTO FUSTO					4843,00	SI		
CANNETO	2641,00	SI			2641,00	SI		
FRUTTETO	16114,00	SI			19504,00	SI		
INCOLTO PRODUTTIVO	1405,00	SI			1405,00	SI		
MANDORLETO	6750,00	SI			8444,00	SI		
ORTO	11136,00	SI						
ORTO IRRIGUO	17301,00	SI	SI		18503,00	SI		
PASCOLO	3106,00	SI			3106,00	SI		
PASCOLO ARBORATO	3050,00	SI			3458,00	SI		
PASCOLO CESPUGLIATO	1822,00	SI			1822,00	SI		
SEMINATIVO	5300,00	SI			5484,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	5511,00	SI			5568,00	SI		
SEMINATIVO IRRIGUO	12981,00	SI			12981,00	SI		
ULIVETO	11366,00	SI			11431,00	SI		

Ufficio del territorio di CAGLIARI



Data: 22/10/2007
Ora: 12.28.45

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2007

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del -

n.10 del 29/03/2007

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE LITORANEE DEL SULCIS Comuni di: CALASETTA, CARBONIA, CARLOFORTE, GIBA, GONNESA, SAN GIOVANNI SUERGIU, PORTOSCUSO, SANT'ANTIOCO, TRATALIAS, SANT'ANNA ARRESI				REGIONE AGRARIA N°: 8 COLLINE LITORANEE DI CAPO CARBONARA Comuni di: VILLASIMIUS, MARACALAGONIS, SINNAI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
VIGNETO	15142,00	SI			13449,00	SI		





15. IL METODO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

16. VALUTAZIONE DEI BENI

In relazione a quanto sopra esposto lo scrivente ritiene che, il più probabile valore di mercato dei terreni si attesterà secondo le seguenti indicazioni:





Lotto A – Unità collabenti e terreni del Foglio 17 mappali 497 498

Valorizzazione del bene in ambito fallimentare quindi in considerazione del collocamento del bene nel medio breve termine temporale:

€. 11.900,00

(Diconsi Undicimilanovecento/00)

Lotto A – terreni del Foglio 17 mappali 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 42, 43, 45, 57, 64, 66, 156, 311, 312

€. 43.900,00

(Diconsi Quarantatremilanovecento/00)

Lotto B – Terreni agricoli del Foglio 11 mappali 424,427,481,482,483

Valorizzazione del bene in ambito fallimentare quindi in considerazione del collocamento del bene nel medio breve termine temporale **CEDUTE IN UN SOLO LOTTO**, arrotondato sarà pari a,

€. 6.500,00

(Diconsi Seimilacinquecento/00)

Lotto C – Fabbricati del Foglio 25 mappali 29 sub 1, 29 sub 2, 3270, terreni del foglio 25 mappali 27,28,30,86,87,88,3269

Valorizzazione del bene in ambito fallimentare quindi in considerazione del collocamento del bene nel medio breve termine temporale ed al netto delle spese di demolizione:

€. 186.000,00

(Diconsi Centottansaeimila/00)





17. PRECISAZIONE

Di regola per metodo estimativo si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 10%-15%: tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili. In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto si conferma che potranno essere ritenute congrue anche valutazioni oscillanti nell'ambito di una percentuale positiva o negativa prossima al 10% rispetto al valore oggetto di stima della presente relazione.

18. GIUSTIFICAZIONE DEL VALORE

La presente valutazione tiene debitamente in considerazione lo stato d'uso e manutenzione attuale dei cespiti valutati, nonché delle criticità riguardanti la regolarità edilizia e catastale di alcuni di essi. Il valore finale di ogni singolo lotto è stato arrotondato.

Sassuolo / Zibido San Giacomo lì 04 Settembre 2023

Il tecnico

