



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NUOVO RITO FALLIMENTARE

98/2015

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dottor Rosario AMMENDOLIA

CURATORE:

Dottorssa Emanuela RIZZOTTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/07/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Architetto SAVERIO GIARDINO

CF:GRDSVR56E08E488P

con 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



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015

LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricati costruito ad uso ristorante** a CARLOFORTE Isola Piana snc, frazione Località Isola Piana "Palazzotto", della superficie commerciale di **523,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*DATO OSCURATO*)

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 *DATO OSCURATO* in liquidazione con sede legale in xx sede operativa in xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx indicate nell'elenco di seguito allegato, con eccezione dell'Immobile ubicato in Isola del Cantone.

L'Unità Immobiliari oggetto della presente valutazione è situata 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 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.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 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.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 3 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria D/8, classe 0905, consistenza 0, rendita 7.512,12 Euro, indirizzo catastale: Località Isola Piana sn, piano: Terra, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE
Coerenze: a Nord con particella 13 C.T. ; a Est con il sub.1- sub 3 e corte stessa proprietà sub 26 ; a Ovest con corte stessa proprietà sub 26 , a Sud con corte stessa proprietà sub 26

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	523,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 334.121,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 284.000,00
Data della valutazione:	25/07/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Attualmente alcuni locali dell'immobile risultano occupati da mercedi non meglio identificata provenienza.

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto dell'onere, a carico del futuro acquirente, dello smaltimento degli oggetti presenti allo stato attuale nell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito da quanto riportato all'art 3 del Regolamento Condominiale del complesso Immobiliare denominato " Isola Piana" sito in Carloforte in atti del Notaio Alberto Floris Quartu S.Elena in data 17/01/1979 , rep n.4940 trascritto a Cagliari Reg. Part n. 16222 del 1979 , i locali tutti siti al piano terreno del "Palazzotto " risultano destinato a ristorante e/o bar .

Di seguito si riporta quanto previsto in calce dall'art.n 3 di detto Regolamento

"L'impresa costruttrice, qualora riscontrasse che le attività di cui sopra sono troppo numerose, potrà, prima di alienare le unità immobiliari del condominio, a suo insindacabile giudizio cambiare la destinazione delle medesime unificando articoli omogenei.

I titolari degli esercizi gestiti nei detti locali per modificare gli articoli merceologici della loro attività devono avere autorizzazione dall'Assemblea dei Condomini con deliberazione da

assumersi a maggioranza semplice.

L'esercizio di altre attività commerciali, nell'isola Piana e nell'Isola dei Ratti e dei Topi, fatta eccezione per la vendita del pesce effettuata direttamente da pescherecci, è soggetta all'autorizzazione dell'Assemblea dei Condomini con deliberazione da assumersi a maggioranza semplice

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 *DATO OSCURATO*, contro*DATO OSCURATO*, 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 rimessaggioimbarcazioni 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 cancellazione: il gravame resterà a carico dell'acquirente, 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 *DATO OSCURATO*, contro *DATO OSCURATO*, 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 ai creditori ed ai terzi che vantano diritti reali o personali su cose in possesso della fallita , contro *DATO OSCURATO*, 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:	€ 19.304,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 34.640,33
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 45.942,00
Millesimi condominiali:	18,944

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: vincolo di destinazione d'uso derivante da Regolamento Condominiale
Ulteriori avvertenze:

ulteriori avvertenze: dotazioni condominiali, cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, speciali vincoli storici o paesaggistici:

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 RP. 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:**

*DATO OSCURATO*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 ai nn. 80928 di repertorio, registrato il 22/06/2001 a Genova.

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 " *DATO OSCURATO*" modificò la

propria denominazione sociale assumendo quella attuale di " *DATO OSCURATO*"

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO 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 ai nn. 8089 di repertorio, registrato il 18/08/1975 a Genova ai nn. 10866.

Nell'anno 1975 la *DATO OSCURATO* 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.

DATO OSCURATO. 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, registrato il 31/12/1986 a Genova ai nn. 29440, trascritto il 02/06/1987 a Cagliari ai nn. 10355/12217.

Con il suddetto atto la società " *DATO OSCURATO*." viene incorporata dalla *DATO OSCURATO*"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 24/UT/1975 e successive varianti, intestata a *DATO OSCURATO* 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 sopraccitato atto di assunzione.

Condono edilizio N. 8238 e successive varianti, intestata a *DATO OSCURATO*, presentata il 23/12/1985 con il n. 8238 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 Insediamenti 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: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alle tramezzature interne. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia 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.360/2001 : €5.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: seimesi

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
"PALAZZOTTO"

FABBRICATI COSTRUITO AD USO RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricati costruito ad uso ristorante a CARLOFORTE Isola Piana snc, frazione Località Isola Piana "Palazzotto", della superficie commerciale di **523,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*DATO OSCURATO*)

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

DATO OSCURATO in liquidazione con sede legale in
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, indicate nell'elenco di seguito allegato, con eccezione dell'Immobile ubicato in Isola del Cantone.

L'Unità Immobiliari oggetto della presente valutazione è situata 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 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.

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 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.

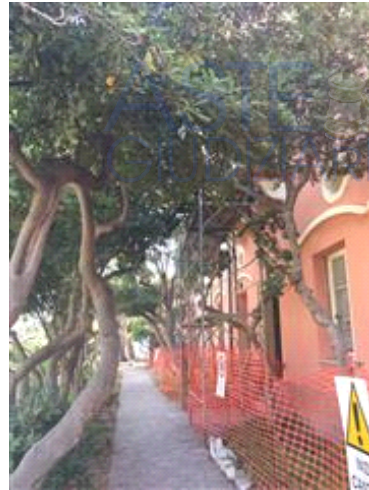
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 3 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria D/8, classe 0905, consistenza 0, rendita 7.512,12 Euro, indirizzo catastale: Località Isola Piana sn, piano: Terra, intestato a *DATO OSCURATO*, derivante da FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE
Coerenze: a Nord con particella 13 C.T. ; a Est con il sub.1- sub 3 e corte stessa proprietà sub 26 ; a Ovest con corte stessa proprietà sub 26 , a Sud con corte stessa proprietà sub 26

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1984.



Vista esterna edificio Palazzotto



Vista esterna dal vialetto



Vista interna della cucina



Vista interna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO
Pagina 9 di 18



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista locale magazzino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Carloforte). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Tonnara dell'Isola Piana.



Tonnara dell'Isola Piana



Vista dell'Isola Piana dal mare



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista della piscina Condominiale

SERVIZI

piscina
spazi verde
campo da tennis

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:

ottimo

ottimo

ottimo

ottimo

scarso

scarso

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene in oggetto è parte del complesso del corpo principale denominato PALAZZOTTO appartenente al Condominio Villamarina posto nel corpo di fabbrica identificato con la denominazione “ PALAZZOTTO” 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 denominata Ristorante/magazzino presente al piano terreno del cosiddetto “ Palazzotto” si presentava catastalmente divisa in due subalterni, il subalterno 24 categoria D/8 rendita €. 5668,00 ed il subalterno 25 categoria C/2 classe 2 – consistenza 97 mq - superficie catastale 120 mq - rendita €. 275,53.

Nello stato di fatto la stessa e ’ risultata essere costituita da una sola unità immobiliare non esistendo nessun elemento di separazione che ne definisca le parti . I locali risultano invece collegati da un corridoio interno.

A seguito di questo fatto, si e ’ provveduto , con giusta Autorizzazione del Giudice Dott.Rosario Ammendolia del 11/08/2017 previa autorizzazione da parte del Comitato dei Creditori del 29/09/2017 ad effettuare la variazione catastale dell ’immobile con inserimento di alcune parti mancanti e la restituzione effettiva della distribuzione planimetrica dell’immobile.

Si tratta pertanto di un ’unica unità immobiliare a cui risulta annesso un giardino esterno oltre ad un porticato attualmente chiuso all ’interno del quale e ’ stato ricavato un vano attualmente occupato da serbatoi dell’acqua utilizzati dal condominio soprastante.

All’interno del giardino e ’ presente una struttura a gazebo di forma ottagonale con rivestimento in piastrelle di ceramica.

I varchi di accesso all ’ unità immobiliare risultano in parte aperti con evidenti segni di effrazione sulle serrature e sui serramenti.

Tutti i locali che costituiscono l ’unità immobiliare si presentano in gravi condizioni di manutenzione come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

In alcuni locali del cosiddetto “magazzino” sono presenti numerosissimi oggetti non meglio

identificabili accatastati ad occupare l'intera superficie dei vani.

All'interno del giardino del ristorante sul lato Ovest del fabbricato, in adiacenza al gazebo ottagonale, sono attualmente presenti alcuni cumuli di detriti probabilmente derivanti dalle lavorazioni del condominio.

Nelle adiacenze del fabbricato sul lato Ovest sono presenti alcuni volumi tecnici tra i quali una scala di collegamento con il piano rialzato del vano scala condominiale

Attualmente l' Unità Immobiliare è censita regolarmente al Catasto Fabbricati del Comune di Carloforte al foglio 1 particella 3 sub 26 come immobile a destinazione speciale D/8 Il giardino posteriore ricade come corte del sub 26

L'unità immobiliare si sviluppava su un unico livello posto al Piano Terra composto dai seguenti vani :

Un ingresso, un primo locale ad uso sala ristorante, un secondo locale ad uso sala ristorante con comunicazione interna ad una saletta ristorante entrambi con affaccio ed accessi sul lato di levante un guardaroba, un locale disimpegno con accesso a due locali ad uso antibagno e n. 4 locali w.c., un locale ad uso cucina con accesso sul lato di ponente, un adiacente locale cucina con annesse celle frigo, un corridoio con accesso ad un servizio igienico, un disimpegno con accesso ad un locale ad uso ufficio.

Con una consistenza così definita:

Ristorante bar	consistenza mq 191
Cucina	consistenza mq 108
Uffici	consistenza mq 10
Magazzino Locale Servizi	consistenza mq 218
Locali tecnici	consistenza mq 25
Giardino	consistenza mq 1.607

Il ristorante attualmente risulta non funzionante ed in pessimo stato di manutenzione.

In riferimento al Regolamento di Condominio dei fabbricati depositato in Atti dal Notaio Alberto Florisa favore e contro Villamarina s.p.a., stipulato il 17.10.1979 da Notaio Alberto Floris ai nn 4940, registrato il 05.11.1979 a Cagliari ai nn 12502 trascritto il 08.11.1979 a Cagliari ai nn 19566/16222 esiste all'art.3 di detto regolamento, un vincolo di destinazione d'uso a ristorante e/o bar per tutti i locali siti al Piano Terreno del Palazzotto

I titolari degli esercizi, gestiti nei detti locali, per modificare gli articoli merceologici dell'attività devono avere autorizzazione dell'Assemblea dei Condomini con Deliberazione da assumersi a maggioranza semplice.

Non esiste documentazione attestante la certificazione energetica del fabbricato / APE

Non esiste la dichiarazione di conformità all'impianto elettrico

Non esiste nessun impianto termico installato.

Non esiste la dichiarazione di conformità all'impianto idrico

Nei locali ad uso deposito/magazzino erano presenti alla data dell'ultimo sopralluogo del dicembre 2017 innumerevoli oggetti accatastati di non precisata provenienza. Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto dell'onere, a carico del futuro acquirente, dello smaltimento degli oggetti presenti allo stato attuale nell'immobile.

Fanno parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

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 : Pianta Stato Attuale;

- Allegato 6 : Documentazione Fotografica;
- Allegato 7 : Atti vari;
- Allegato 8 : Certificato Ipotecario Ventennale;
- Allegato 9 : Aspetti Condominiali



Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno massello	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<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	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> :	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : conformità: non conforme	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> :	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

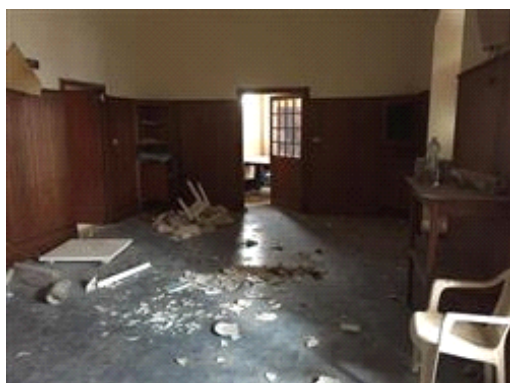


Vista vano occupato dai serbatoi d' acqua del condominio soprastante



Vista gazebo ottagonale nel giardino

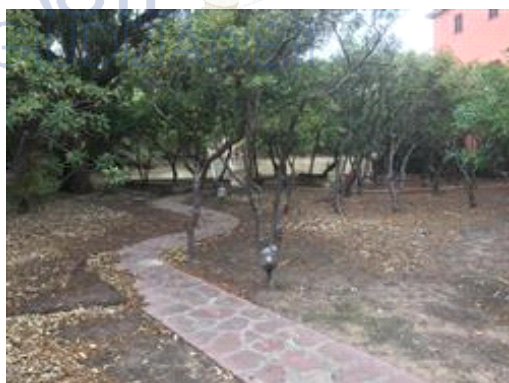




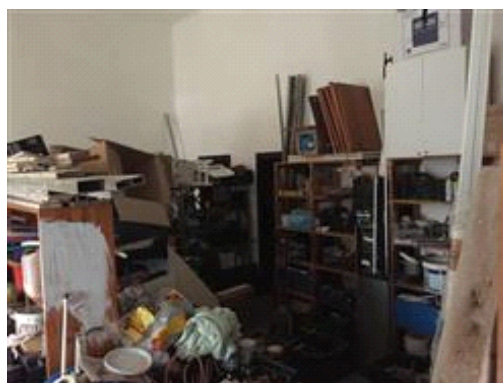
Vista sala ristorante



Vista cucina



Vista giardino di pertinenza



Vista particolare di uno dei vani occupati da oggetti non meglio identificati

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
RISTORANTE-BAR	191,00	x	100 %	=	191,00
MAGAZZINO LOCALE SERVIZIO	218,00	x	20 %	=	43,60
GIARDINO	1.607,00	x	10 %	=	160,70
LOCALI TECNICI	25,00	x	40 %	=	10,00
CUCINA	108,00	x	100 %	=	108,00
UFFICI	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	2.159,00				523,30



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
VALUTAZIONE:
GIUDIZIARIE.it

Elaborato planimetrico sub.26

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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:

Giardino 10%

Deposito commerciale /magazzino 20%

Vani tecnici 40 %

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

La ricerca effettuata presso il Geoportale della Agenzia delle Entrate sulla Banca dati delle quotazioni Immobiliari (2 semestre 2018) per il comune di Carloforte (Ca) Fascia Suburbana/ISOLA PIANA codice zona : E2 per la categoria Commerciale , non ha prodotto nessun risultato.

Pertanto per la determinazione del valore unitario di mercato piu ' prossimo al valore reale si e ' iniziato partendo dalle indagini di mercato presso il Geoportale della Agenzia delle Entrate sulla Banca dati delle quotazioni Immobiliari (2 semestre 2018) per Zona Subzona/ISOLA PIANA per immobili del tipo " Ville e villini " con normale stato di conservazione che determina un prezzo variabile tra euro/mq 1.400 ,00 ed euro/mq 1.800,00 .

Successivamente si e ' ricercato per la zona piu ' prossima al sito di interesse ovvero l 'Isola di CARLOFORTE, un valore per la fascia centrale /CENTRO STORICO/ codice zona B1 con tipologia NEGOZIO in stato conservativo normale. Tale valore risulta pari per i NEGOZI tra euro/mq 1.500,00 ed euro/mq 2.000,00 e per i MAGAZZINI tra euro/mq 900,00 ed euro/mq 1.300,00

Le ricerche effettuate presso agenzie immobiliari ed Imprese Edili presenti nel territorio per l 'ISOLA PIANA , effettuate con l 'ausilio del Sito " Borsino Immobiliare " su immobili di tipo COMMERCIALE non hanno determinato nessuna quotazione .

Per analogia a quanto precedentemente svolto (mediante l 'analisi dell 'OMI) si e ' scelto di analizzare gli immobili ubicati nell 'Isola piana con destinazione di tipo RESIDENZIALE in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

condizioni di manutenzione buona.

Per questi si rilevano valori di mercato compresi tra euro/mq 1.334,00 ed euro/mq 1.883,00. Sempre per mezzo del Borsino Immobiliare si sono svolte analisi sul valore dei NEGOZI e MAGAZZINI presenti sull'Isola di CARLOFORE.

Tale indagine ha potuto stabilire valori per in NEGOZI in buono stato di conservazione, che variano tra euro /mq 1.256,00 e euro /mq 1.805,00 mentre per i MAGAZZINI in buono stato di conservazione, troviamo valori che variano tra i 746,00 e i 1.020,00 euro /mq .

Nelle perizie allegate ad alcune esecuzioni immobiliari recenti effettuati su Immobili simili 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, a seguito dei valori sopra indicati, si e' operato una media ponderale tra i valori suddetti che ha determinato un valore di base per la Tipologia NEGOZIO un valore di 1622,25 euro/mq arrotondato a 1.600,00 euro/mq a cui applicare un coefficiente correttivo dovuto alle particolari condizioni manutentive pari a 0,70.

Pertanto il valore stimato e' determintto in euro 1.120,00 a mq approssimato a 1.100,00 euro/mq.

La superficie conguagliata commerciale dell'immobile risulta pari a mq 523,30 e pertanto il valore complessivo stima euro 575.630,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **575.630,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione di valore derivante da condizioni di degrado dell'immobile	-143.907,50
obbligazioni di mantenimento della destinazione d'uso derivante da Regolamento Condominiale	-92.100,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 339.621,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 339.621,70**

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
A	Fabbricati costruito ad uso ristorante	523,30	0,00	339.621,70	339.621,70
				339.621,70 €	339.621,70 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 5.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 334.121,70

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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 e per spese che il futuro acquirente dovrà sostenere per lo sgombero dei beni presenti per il loro smaltimento:	€ 50.118,26
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 3,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 284.000,00

data 25/07/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

il tecnico incaricato
Architetto SAVERIO GIARDINO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO
Pagina 18 di 18