



TRIBUNALE DI CAGLIARI



Ufficio Esecuzioni Immobiliari: ES. IMM. n°219/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dottoressa Flaminia Ielo



RELAZIONE RELATIVA AL PROCEDIMENTO N° 219/21



1

promosso da:

CREDITORE PIGNORANTE

XXXXXXX

COSTITUZIONE PER CESSIONE DI CREDITO ex art. 111 c.p.c.

XXXXXXX

Contro:

DEBITORE ESECUTATO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Revisione Relazione: 01

Data Relazione: Giugno 2024

Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Ing. Vanna Madama



0 - Premessa e osservazioni generali

- **Nomina del Consulente Tecnico di Ufficio**

In data 24 ottobre 2022 la sottoscritta Dott. Ing. Vanna Madama, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4074 é stata nominata dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dottoressa Flaminia Ielo, Consulente Tecnico d'Ufficio relativamente alla procedura di Esecuzione Immobiliare Registro Esecuzioni n°219 dell'anno 2021.

La sottoscritta Dott. Ing. Vanna Madama il 22 novembre 2022 ha inviato per via telematica l'accettazione dell'incarico e il previsto giuramento "di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

- **Parti interessate**

Creditore: XXXXX

Costituzione per cessione di credito ex art. 111 c.p.c.: XXXXXX

Debitore: XXXXXXXXXXXXXXX

- **Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare**

La procedura di Esecuzione Immobiliare riguarda l'immobile indicato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare redatto dall'Avvocato Stefano Baghino il 30 maggio 2021 come di seguito si riporta:

"In Comune di Nurri piena proprietà del terreno con sovrastante struttura alberghiera composta da 4 corpi di fabbrica sviluppati su due livelli fuori terra e seminterrato, divisa come segue: corpo 1 costituito da hall, reception sala d'attesa e uffici; corpo 2 costituito da ristorante, cucine, bar, locali tecnici; corpo di fabbrica costituito a beauty farm comprensiva di palestra, saune e locali per i trattamenti estetici; corpi 3 e 4 costituiti da 44 camere, distinto nel catasto al foglio 30 particella 9. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi pertinenze e dipendenze, con quanto sia stato edificato e sia da considerarsi immobile ai sensi di legge."

- **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Le operazioni peritali sono iniziate con l'analisi della documentazione presente nel fascicolo telematico dove in particolare si è verificata la presenza della "Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 cpc)" redatta il 09 settembre 2021 dal Dottor Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna, su richiesta del XXXX a carico di XXXXXXXXXXXXXXX che ha per oggetto il bene in esame.

Al fine della necessaria conoscenza amministrativa del bene in esame, si è proceduto alla ricerca negli archivi dell'Agenzia dell'Entrate, Ufficio provinciale del Territorio e in particolare ai Servizi Catastali si è reperita la visura catastale del terreno.

La ricerca della documentazione necessaria per lo svolgimento delle attività peritali, è poi proseguita con la richiesta di accesso agli atti presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Nurri per ottenere copia dei titoli abilitativi relativi all'immobile edificato sul terreno in oggetto; il comune, come meglio si descriverà nel seguito ha dato regolare riscontro alla richiesta fatta.

Al fine di avere certezza sullo stato di occupazione del bene, si è richiesto, via Posta Elettronica Certificata, all'Ufficio del Registro dell'Agenzia dell'Entrate di Nuoro, l'eventuale esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare; l'Agenzia delle Entrate non ha dato riscontro alla richiesta fatta.

In data 07 marzo 2023 veniva riferito dall'Istituto Vendite Giudiziarie che non era stato ancora possibile entrare in possesso del bene; in data 03 luglio 2023 l'Istituto Vendite Giudiziarie effettuava l'accesso e forniva una relazione con relative fotografie dello stato del bene.

In data 24 novembre 2023 il CTU sottoponeva all'attenzione del Giudice un preventivo per il rilievo strumentale del fabbricato, in considerazione della sua estensione e della localizzazione extraurbana, autorizzato in data 4 gennaio 2024.

3

Il sopralluogo

Al fine di evadere l'accesso al bene pignorato richiesto dal Giudice, il giorno 20 marzo 2024 alle ore 9.00, il CTU si è recato a Nurri presso l'immobile in oggetto al fine di eseguire il previsto sopralluogo. Alla riunione erano presenti:

- la sottoscritta Dottor Ingegnere Vanna Madama, Consulente Tecnico d'Ufficio;
- il Dottor Ingegnere Alessandro Mameli, tecnico incaricato di eseguire il rilievo strumentale interno ed esterno dell'immobile, con preventivo autorizzato dal Giudice il 04 gennaio 2024;
- il Signor Fabrizio Albanella, per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Dopo aver esaminato le condizioni al contorno della zona in cui è sito il fabbricato, si è eseguito il previsto sopralluogo dei vari corpi in cui è articolato l'immobile immobili in esame visionando ogni singolo vano e le zone esterne, verificandone contestualmente le condizioni interne ed esterne e degli impianti tecnologici presenti.

Si è inoltre verificata la corrispondenza degli immobili in esame con la documentazione catastale e comunale in precedenza reperita e si è infine raccolta idonea documentazione fotografica che sarà proposta nel seguito dell'elaborato peritale.

Il Dottor Ingegnere Alessandro Mameli, nell'occasione del sopralluogo del 20 marzo 2024, ha inoltre iniziato il rilievo strumentale interno ed esterno dell'immobile, come autorizzato dall'III.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni, rilievo che sarà completato in successive occasioni e che si allega alla presente relazione.

Nel seguito della presente relazione tecnica, si riportano in forma di paragrafo le risposte ai quesiti posti dall'III.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari.

1 - Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio

Il 16 dicembre 2022 si è inviata la raccomandata contenente l'informativa per il debitore alla Signora XXXXX (raccomandata n°154309073400) e, via pec, alla XXXXXXXXXXXXXXX; la raccomandata e la pec sono state regolarmente consegnate e ricevute.

2 a – Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico dell'Esecuzione RGE 219/2021, si è verificato che è presente la "Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 cpc)" redatta il 09 settembre 2021 dal Dottor Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna, su richiesta del XXXXX a carico di XXXXXXXXXXXXXXX che ha per oggetto il bene in esame.

2 b – Predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio

Al fine di verificare la continuità nelle trascrizioni relativamente al ventennio, come indicato dal Giudice delle Esecuzioni, si è esaminata la "Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 cpc)" redatta il 09 settembre 2021 dal Dottor Giorgio

Castiglioni, Notaio in Bologna, su richiesta del XXXXX a carico di XXXXXXXXXXXXXXXX che ha per oggetto il bene in esame.

Dall'analisi della certificazione notarile in precedenza indicata, si è rilevato che risulta verificata la continuità nelle trascrizioni degli immobili relativamente al ventennio. Di seguito si riporta come citazione quanto indicato nella suddetta Relazione Notarile.

- **Formalità pregiudizievoli - Trascrizioni**

1. *Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro all'articolo Reg. Part. 7481 Reg. Gen. 9432 del 08/09/2021..... (NDR: per i dettagli si veda la certificazione notarile in atti);*
2. *Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro all'articolo Reg. Part. 8463 Reg. Gen. 12415 del 16/10/2010..... (NDR: per i dettagli si veda la certificazione notarile in atti);*
3. *Costituzione di vincolo di destinazione trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro all'articolo Reg. Part. 9427 Reg. Gen. 12947 del 29/11/2004..... (NDR: per i dettagli si veda la certificazione notarile in atti).*

- **Formalità pregiudizievoli - Iscrizioni**

1. *Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro all'articolo Reg. Part. 2051 Reg. Gen. 12946 del 29/11/2004..... (NDR: per i dettagli si veda la certificazione notarile in atti).*

2 c – Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta

Nel corso delle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari, si sono reperiti i seguenti documenti che identificano l'immobile e vengono allegati alla presente.

- **Visura storica per immobile Catasto Terreni n. T1165704/2022 del 15/12/2022**

Terreno sito in Comune di Nurri, Provincia di Nuoro, distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio 30, particella 9, partita 4503, qualità pascolo di classe 2, superficie 58.410 mq; intestati catastali XXXXXXXXXXXXXXXX. (CF XXXXXXXXXXXXXXXX)

- **Planimetria catastale Catasto Fabbricati non presente**

La planimetria catastale non è presente in atti in quanto il fabbricato non è ultimato ed è in corso di costruzione pertanto non è ancora accatastato.

- **Mappa catastale Catasto Terreni n° T342354/2023**

In base a quanto verificato nel corso del sopralluogo del 14 febbraio 2024, la documentazione catastale identifica correttamente l'immobile con la precisazione che il fabbricato che insiste nel terreno è ancora in corso di costruzione e pertanto non accatastato.



Planimetria estratta dal sito Stimatrix ForMaps con la sovrapposizione catasto-foto aerea

2 d – Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti

Il quadro sinottico della provenienza ultraventennale dell'immobile in esame, è contenuto nella "Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 cpc)" redatta il 09 settembre 2021 dal Dottor Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna, su richiesta del XXXX a carico di XXXXXXXXXXXXXXXX che ha per oggetto il bene in esame, presente in atti e il cui contenuto si riporta nel seguito.

• **Titoli di provenienza nel ventennio**

1. Alla società XXXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzata, la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente Certificazione, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio CONTU FELICE del 22/05/2000 Rep. 336759, trascritto a Nuoro – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro all'articolo Reg. Part. 3522 Reg. Gen. 4832 del 20/06/2000..... (NDR: per i dettagli si veda la certificazione notarile in atti).

2 e – Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il quesito non si pone nel caso in esame.

7

3 - Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Il bene oggetto della presente perizia è un fabbricato, tuttora in fase di costruzione, ad uso alberghiero sito nella località Canali nel territorio del Comune di Nurri che si articola in quattro corpi articolati su una corte centrale e che si sviluppa su tre livelli: un piano terra da cui avviene l'accesso alla struttura, un piano primo e un piano seminterrato.

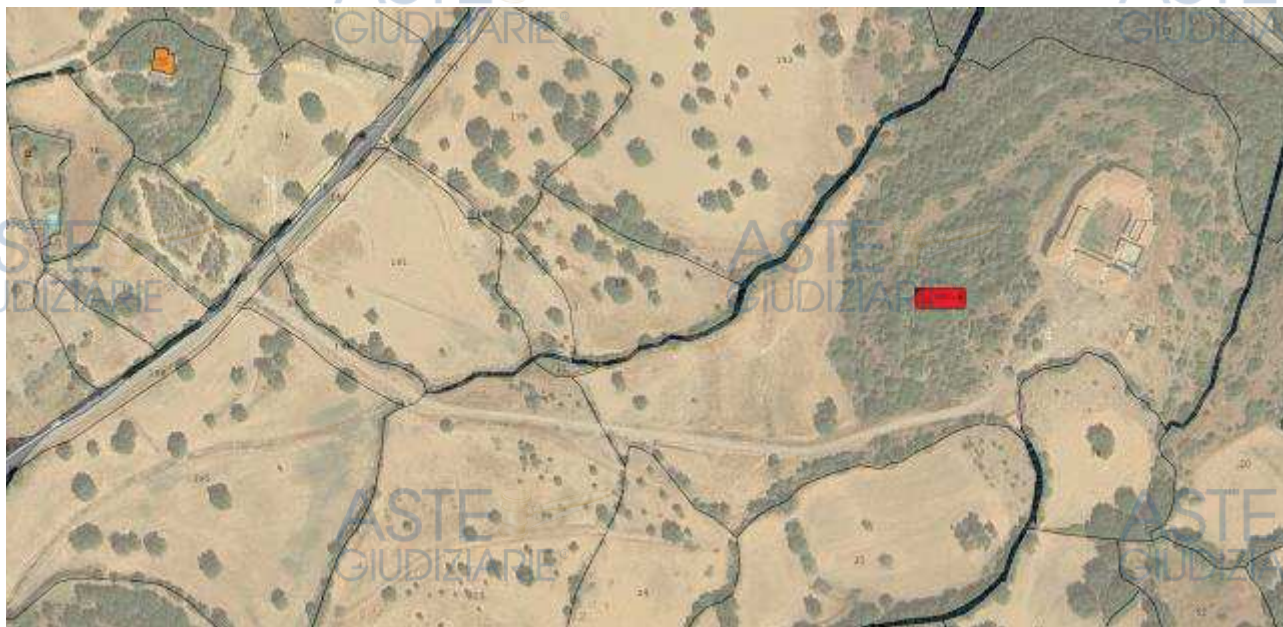


Foto aerea della struttura estratta dal portale Google Maps



Foto aerea della zona con evidenziata la struttura estratta dal portale Google Maps

Il fabbricato è sito a poco più di un chilometro dal centro abitato ed è stato edificato all'interno di un'area (NCT foglio 30 particella 9) della superficie complessiva di 58.140 metri quadri, con accesso dalla strada comunale "Sutt'e Corongiu", arteria viaria che congiunge il centro urbano di Nurri con il vicino lago Flumendosa e che conduce ad alcune strutture nuragiche presenti nella zona, attraversando le particelle 196 e 23 del foglio 30, intestate a terzi, e non oggetto della procedura.



9

Foto aerea della zona (Fonte Formaps) da cui si evince il collegamento tra la particella in esame e la strada pubblica di accesso, attraverso le particelle fg. 30 mappale 196 e 23

Sullo stradello che dalla Strada comunale conduce alla struttura è apposta una prima recinzione metallica di divisione, collocata sulla particella 196 del foglio 30, e una successiva collocata al confine tra la particella 9 oggetto di pignoramento e la particella 23.

Al fine di descrivere nel dettaglio il fabbricato si riporta quanto indicato nella relazione illustrativa allegata al "Progetto di Variante in coro d'opera di una struttura ricettiva beauty farm in Località Canali" redatta dal Direttore dei Lavori Architetto Fausto Solla e fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nurri in allegato alla Concessione Edilizia di Variante n°9 del 15 ottobre 2007 che risulta coerente con quanto visionato dal CTU nel corso del sopralluogo, con l'esclusione delle parti non realizzate, di cui si specifica nel seguito.

"STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA CARATTERI DISTRIBUTIVI E COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI

La nuova struttura ricettiva mantiene l'impianto originario, proponendosi di offrire "pacchetti personalizzati di settimane della salute" e week-end di relax e benessere in un

contesto ambientale di grande pregio naturalistico in posizione panoramica sul lago Flumendosa.

Il luogo offre condizioni climatiche di particolare interesse con clima temperato anche nei periodi invernali con possibilità di svolgere attività escursionistiche, di trekking a piedi e a cavallo.

Dal punto di vista urbanistico edilizio il progetto prevede la realizzazione di un complesso edilizio, strutturato con diversi corpi di fabbrica che si articolano intorno ad una corte interna, adagiati su diversi livelli altimetrici, che per attenuare l'impatto ambientale, seguono la giacitura naturale del terreno e sono limitati al massimo due piani fuori terra.

Dal punto di vista distributivo il complesso è dotato dei seguenti spazi funzionali e servizi:

- 1) hall d'ingresso con reception e sale di intrattenimento ospiti;
- 2) albergo per 88 posti letto con 44 camere a due o tre letti;
- 3) beauty farm, con locali sauna, massaggi, palestra e solarium;
- 4) bare sala ristorante con terrazza panoramica e servizi, locali cucina e di deposito;
- 5) loggiati distributivi prospicienti sul cortile interno sistemato a giardino;
- 6) viabilità interna di accesso con spazi per parcheggi ospiti e visitatori e bus;
- 7) attrezzature sportive e piscina all'aperto;
- 8) area esterna sistemata a parco;
- 9) impianti tecnologici a supporto della struttura.

10

L'ARTICOLAZIONE DISTRIBUTIVA

Per semplificare la descrizione della struttura, si individuano le quattro ali di fabbricati che formano la corte, visti rispetto all'arrivo dalla strada di accesso: corpo principale, corpo nord o laterale sinistro, corpo sud o laterale, corpo est o sala ristorante.

L'accesso pedonale alla struttura avviene dal corpo principale con un ingresso provvisto di portale del tipo tradizionale, direttamente alla hall, dove si trova la reception dell'albergo ed un ufficio per la direzione, gli spazi di soggiorno e d' intrattenimento degli ospiti.

Un ingresso secondario, ma carrabile, con le stesse caratteristiche formali del precedente, consente l'accesso alla corte interna ed ai servizi di bar e ristorante localizzati nelle immediate vicinanze, utilizzabile soprattutto dagli utenti non alloggiati nell'albergo.

Dai saloni della hall si può accedere poi ai corpi laterali del complesso:

- il corpo di destra, esposto a sud, ospita nella testata, tre camere da letto con relativo bagno, la scala di accesso al piano superiore e al livello ribassato, sul quale

si sviluppa un loggiato distributivo che immette alla sala pluriuso e deposito e alla zona beauty-farm, al bar, alle cucine e alla sala ristorante;

- il corpo di sinistra, invece, esposto a nord- nord-est, ospita solamente camere da letto con bagno, disposte tra la testata del corpo principale e con vari corpi di fabbrica a due livelli fuori terra, di cui uno seminterrato, su varie quote altimetriche, che si adagiano seguendo l'andamento naturale del terreno a cavallo tra la quota esterna e quella interna della corte.

Dette camere sono al piano terra accessibili da un ampio loggiato, mentre al piano seminterrato sono servite da un corridoio interno accessibile da due ampie scale in posizione intermedia rispetto alla lunghezza del corpo di fabbrica.

Il primo piano ospita esclusivamente camere da letto ed un piccolo vano di servizio, e si estende per tutta la lunghezza del corpo principale d'ingresso, e su parte di quello esposto a nord-est.

Le camere sono studiate per accogliere al minimo due letti, sia nella sistemazione matrimoniale che a letti singoli, in alcune di queste è possibile la disposizione a tre letti, matrimoniale più letto singolo. La quadratura minima è circa mq. 14.00, mentre si arriva, nelle situazioni più vantaggiose fino a superare i mq. 20.00.

Ogni camera è provvista di bagno privato, completo di ogni accessorio igienico, wc, bidet, lavabo e doccia o vasca da bagno.

L'aero-illuminazione è garantita da idonee finestre o portefinestre con balaustra in ferro posizionata a filo della muratura.

Il ristorante, la cucina e il bar sono localizzati sul corpo opposto a quello dell'ingresso principale.

La sala ristorante occupa la posizione più panoramica sulla valle del Flumendosa, ha una superficie di 265,37 mq ed è dimensionata per circa 300 coperti.

Direttamente connesso con la sala ristorante è il bar che si affaccia sulla corte interna, e la cucina, articolata con office, lavaggio stoviglie, zona di cottura, lavaggio verdure e preparazione carni, secondo le disposizioni vigenti in materia.

Da queste è possibile accedere ai vani di servizio disposti al piano seminterrato.

I servizi igienici per queste funzionalità sono localizzati in prossimità del bar, con bagni idonei all'uso dei disabili, mentre ulteriori servizi sono dislocati nel piano seminterrato, raggiungibile dalla scala posta nella sala ristorante.

I vani di servizio della cucina e del bar, con locali magazzino e di stoccaggio provviste, sono ubicati al piano seminterrato e sono accessibili da scalette interne private.

Detti vani sono accessibili dall'esterno per lo scarico delle forniture o allontanamento dei rifiuti.

Il beauty-farm è un blocco funzionalmente indipendente dal resto del complesso. ma perfettamente inserito nel sistema distributivo del complesso.

Vi si accede dal loggiato distributivo ed è composto da ingresso con salottino di attesa, un grande vano destinato alla palestra per le attività di fitness, servita da un blocco di spogliatoi, divisi per sesso con annessi servizi igienici.

Con una scala provvista di servo meccanico si accede al piano interrato dove si trovano due blocchi sauna, massaggi e idroterapia, del tipo prefabbricato.

LA STRADA INTERNA DI ACCESSO E LE SISTEMAZIONI ESTERNE (nota del CTU: non realizzate)

Si accede alla nuova struttura attraverso una nuova strada della sezione complessiva di mt. 4.50, comprese le banchine; il profilo stradale si svilupperà con pendenze massime in limitati tratti, comprese entro il 12 % adagiandosi per quanto possibile sull'andamento naturale del terreno esistente riducendo al minimo le movimentazioni di materie.

La pavimentazione stradale sarà costituita da mac-adam.

L'accessibilità pedonale esterna alla struttura ed ai servizi localizzati nell'area di pertinenza, è garantita dai percorsi esterni costituiti da rampe con pendenze comprese entro 1,8% che consentono la deambulazione di persone che utilizzano sedie a ruote.

A servizio del complesso sarà realizzato un campo sportivo polivalente, adatto a per le discipline sportive del calcetto, tennis, pallavolo, pallacanestro, etc. che avrà pavimentazione in bitume con finitura in manto sintetico, provvisto di recinzione e impianto di illuminazione.

*Sarà inoltre realizzata una piscina scoperta, del tipo prefabbricato delle dimensioni di mt. 10.00*20.00*1.20/2.40 di profondità. attorno alla stessa sarà realizzato un adeguato "solarium" in prato.*

Il complesso alberghiero ha una superficie utile complessiva di ogni accessorio e vano tecnologico pari a mq. 2750.00. Per ogni altro dato sui fabbricati si fa specifico riferimento ai disegni di progetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Dal punto di vista costruttivo, non sono previste variazioni di rilievo rispetto al progetto originario.

Le murature esterne e quelle portanti interne saranno realizzate in blocchi termici in cls alleggerito con inerti di pomice, e parzialmente, nelle parti di maggior rilievo architettonico, rivestite all'esterno da un paramento in pietra locale.

Le strutture portanti interne saranno costituite da telai in c.a.

Le fondazioni saranno del tipo continuo per le murature perimetrali portanti, a plinti per pilastri.

I solai saranno del tipo misto con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio con soprastante caldana in calcestruzzo dello spessore complessivo di cm. 25 o 30, dimensionati per i carichi di esercizio secondo le normative vigenti.

Le scale saranno in calcestruzzo armato con rivestimento in materiale lapideo.

La copertura della sala ristorante, del bar, e di quelle camere con tetto in vista, sarà realizzata con struttura portante in travi di legno lamellare, con soprastante tavolato e coibentazione; mentre la copertura del beauty-farm sarà costituita con struttura laterocementizia. I loggiati distributivi avranno copertura di tipo ligneo.

Il manto di copertura sarà unicamente del tipo a coppi tradizionali sardi.

*Le tramezzature interne, per la divisione degli ambienti, saranno in mattoni di laterizio 8*15*30, e 15*25*30 murati con malta cementizia.*

Le pavimentazioni saranno in piastrelle di gres ceramico, i rivestimenti dei bagni saranno in mattonelle maiolicate.

Gli infissi sia interni che esterni saranno in legno naturale opportunamente trattato e verniciato.

Gli intonaci interni saranno del tipo civile in malta bastarda, frattazzati e tinteggiati a tempera commerciale, quelli esterni saranno del tipo civile ma con finitura superficiale colorata in pasta.

Il complesso sarà provvisto di tutti gli impianti tecnologici previsti per legge:

- impianto idrico;*
- impianto fognario e di depurazione;*
- impianto elettrico e di illuminazione dei fabbricati e dell'area;*
- impianto antincendio degli edifici e di innaffiamento dell'area;*

- gruppo elettrogeno di emergenza realizzati in modo conforme alle norme vigenti in materia, per i quali si rimanda alla relazione specifica.

Nell'impianto del cantiere e durante l'esecuzione dei lavori saranno osservate tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e osservati i diritti di terzi."

Come già indicato in precedenza, la descrizione fornita dal Direttore dei Lavori Architetto Fausto Solla nella relazione illustrativa allegata al "Progetto di Variante in corso d'opera di una struttura ricettiva beauty farm in Località Canali" è fedele a quanto rilevato nel corso del sopralluogo con la precisazione che la costruzione del fabbricato non è stata completata e in particolare:

- non è stata completata l'installazione dell'impianto elettrico, e le parti inizialmente installate sono state nel tempo vandalizzate;
- non è presente il gruppo elettrogeno di emergenza;
- non è stata completata l'installazione dell'impianto termico, e allo stato attuale risultano presenti soltanto le tubazioni della distribuzione principale;
- non è stata completata l'installazione dell'impianto idrico sanitario; in molte delle camere i sanitari risultano rimossi o rotti e nelle zone di servizio comuni non risultano presenti;
- non è stata completata l'installazione dell'impianto antincendio; per le parti a oggi presenti sono visibili solo alcuni degli apprestamenti, spesso vandalizzati;
- non è stata completato il montaggio degli infissi esterni, e una gran parte di quelli presenti sono rimossi o manomessi;
- non è stata completato il montaggio delle porte interne; molte di esse risultano rimosse, rotte o manomesse;
- non è stata completata la posa dei pavimenti e dei rivestimenti; diversi ambienti, soprattutto in riferimento agli spazi comuni, sono ancora al rustico;
- non è stata completata la realizzazione degli intonaci e delle tinteggiature;
- non sono state iniziate le lavorazioni relative le sistemazioni esterne (piazze, giardini, stradelli, piscina, etc)

Di seguito si riportano le planimetrie dei tre piani estratte dalla Concessione di Variante n°9/2007 e successivamente una parte della documentazione fotografica raccolta nel corso del sopralluogo, che si riporta integralmente in allegato alla relazione.

Oltre a quanto detto, sebbene l'esecuzione dei lavori di costruzione della struttura fornita rispecchi in linea generale quanto descritto nella relazione di progetto, la struttura non è stata completata e versa attualmente in uno stato di abbandono.

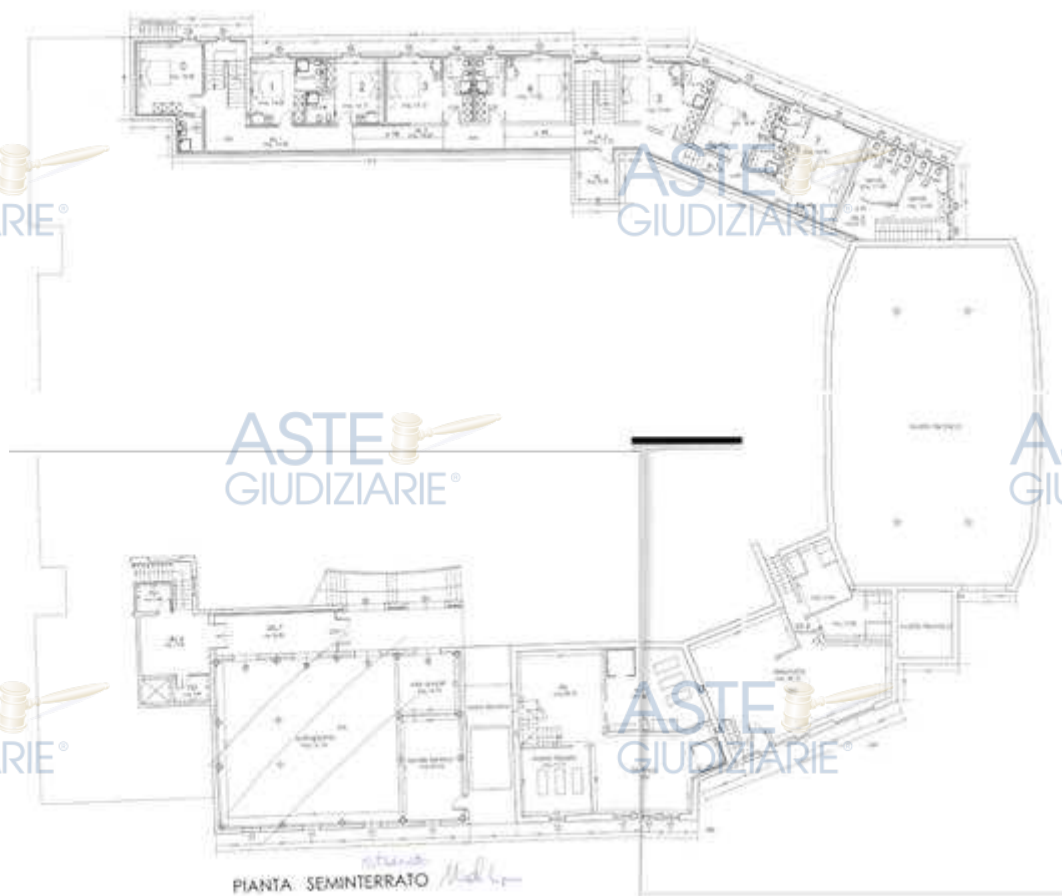
Inoltre anche alcuni elementi che alla data della concessione di variante risultavano completati, sono stati nel tempo rimossi o vandalizzati, per cui oggi risultano assenti o inutilizzabili, come descritto nel capoverso precedente.

Lo stato di abbandono prolungato negli anni ha fatto sì che alcune parti del fabbricato risultino di difficile accessibilità a causa della presenza di rovi e altre piante che si sono addentrate nella struttura, mentre alcune aree presentano infiltrazioni importanti, come nella sala ristorante o nella zona dei servizi della cucina/spa. Tutti questi elementi risultano documentati dettagliatamente nell'allegato fotografico.

Si riportano di seguito i confini catastali:

- nord: foglio 30 particella 193 – foglio 20 particella 113
- est: foglio 30 particelle 20, 18
- sud: foglio 30 particelle 25,24
- ovest: foglio 30 particelle 23,17,16.

15



Planimetria del piano seminterrato estratta dalla Concessione di Variante n°9/2007

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria del piano terra estratta dalla Concessione di Variante n°9/2007

16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA 1° PIANO PRIMO

Planimetria del piano primo estratta dalla Concessione di Variante n°9/2007

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista della struttura dall'ingresso dalla strada pubblica



Prospetto sud – lato ingresso



Vista del fabbricato dal terreno circostante – prospetto est



Vista del terreno circostante il fabbricato



Hall di ingresso



Vista del porticato antistante la hall della struttura



Prospetto interno della hall – lato giardino



Vista dei prospetti interni che si affacciano sul giardino interno



Vista dal lato sinistro verso l'interno della struttura



Vista della sala ristorante



Vista dalla loggia destra verso l'interno



Prospetto lato sinistro del fabbricato



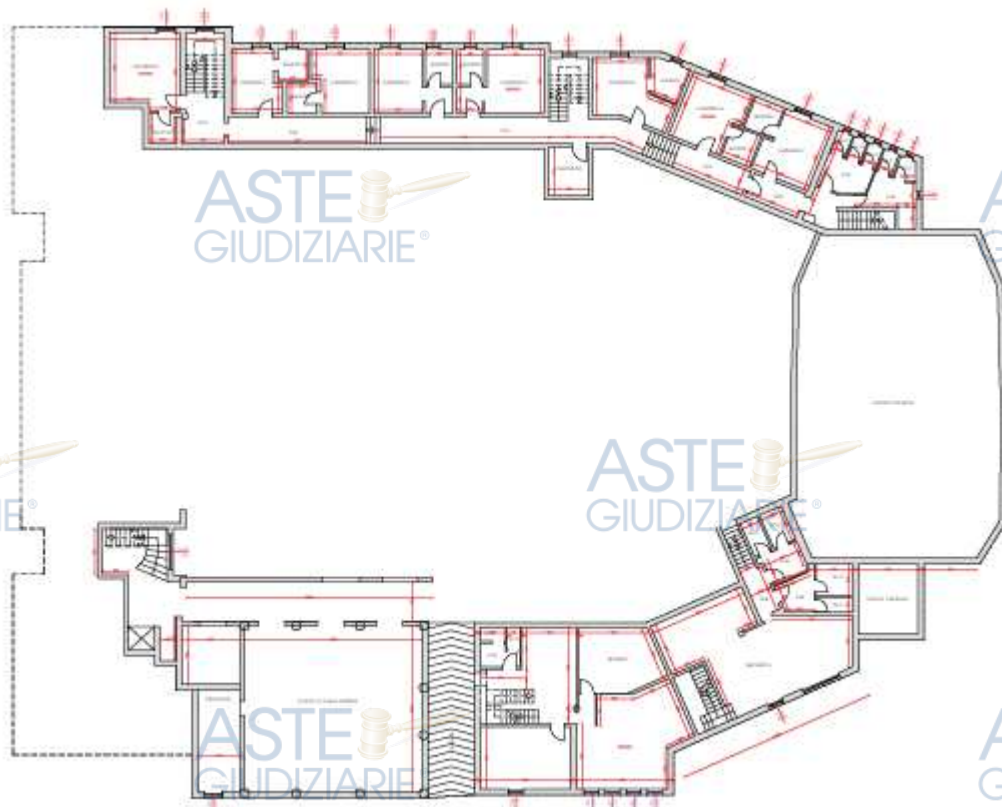
Prospetto lato destro del fabbricato



Prospetto lato ingresso del fabbricato

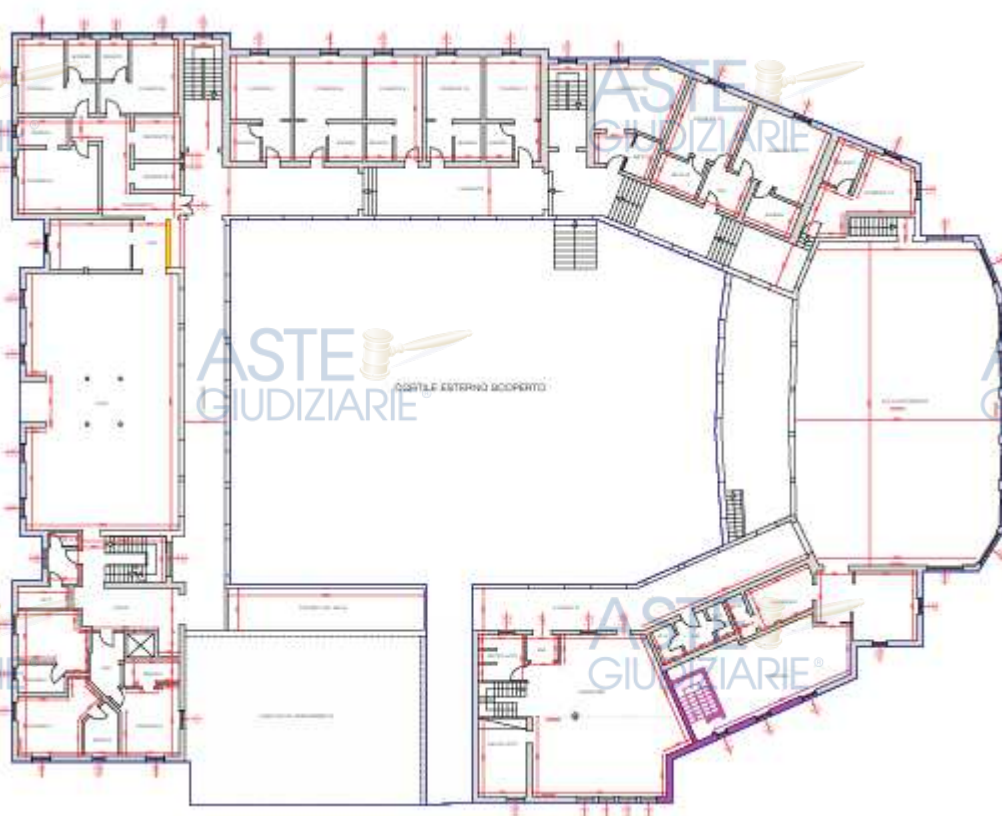
Come detto in precedenza la documentazione fotografica riportata nel corpo della relazione vuole essere rappresentativa dell'immobile, la completa documentazione raccolta dal CTU nel corso del sopralluogo è riportata in allegato.

Al fine di completare la descrizione del bene si riportano le planimetrie dei tre piani elaborate in base al rilievo strumentale interno ed esterno eseguito dal Dottor Ingegnere Alessandro Mameli.

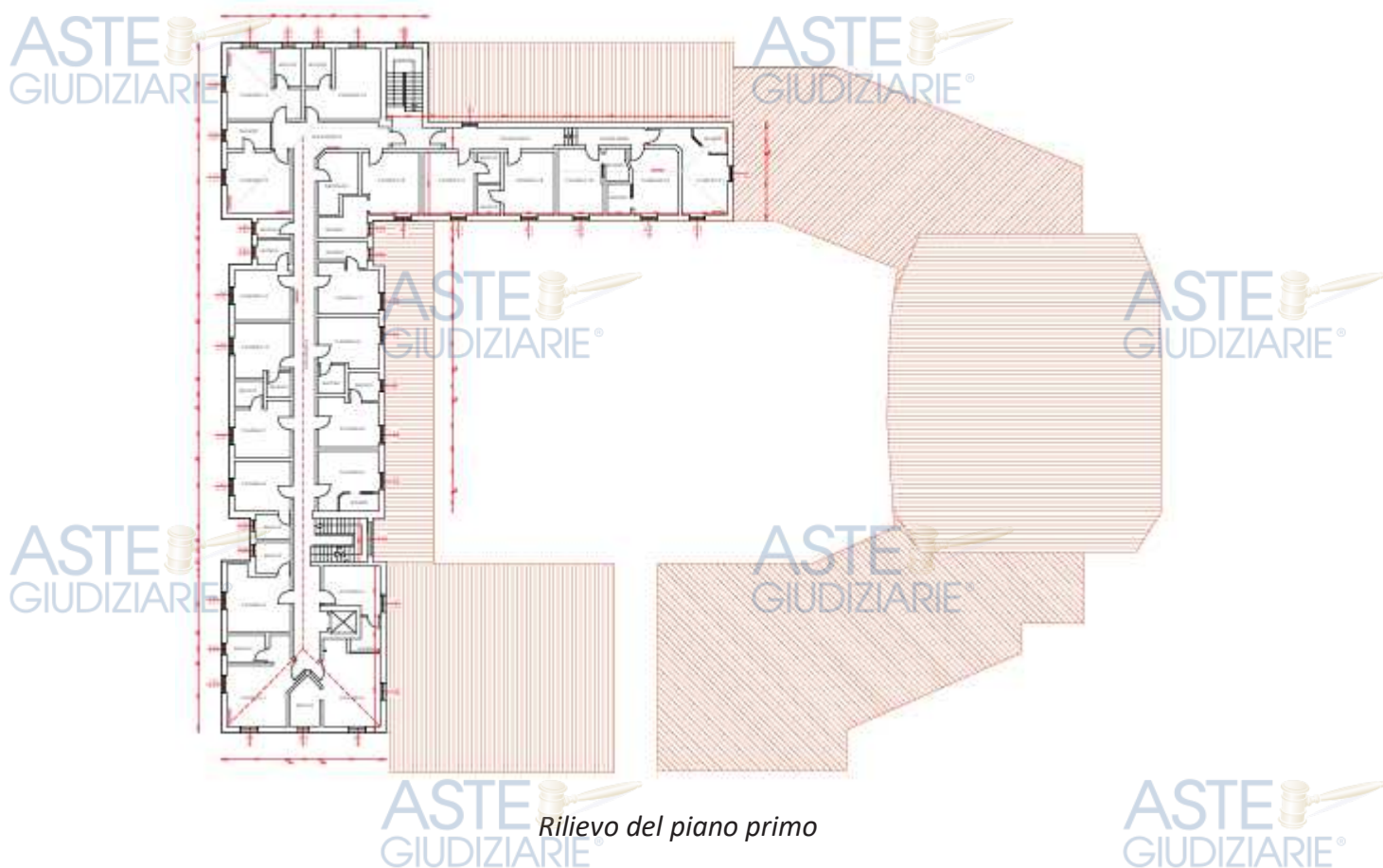


Rilievo del seminterrato

23



Rilievo del piano terra



4 – Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l’individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

Dal sopralluogo effettuato il 20 marzo 2024 risulta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

5 - Proceda –prima di tutto- all’acatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d’ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità

L'immobile non risulta essere accatastato in quanto ancora in corso di costruzione. Il Giudice dell'esecuzione, nell'autorizzare il rilievo del fabbricato, ha specificato di non procedere all'accatastamento dello stesso.

6 - Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali

25

Per determinare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico si riporta quanto indicato dal Responsabile del Servizio Area Tecnica nella Concessione Edilizia n°9/2007; si precisa che si è eseguita anche una ricerca sul sito internet degli elaborati del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Nurri ma gli stessi non risultano presenti:

“con Deliberazione del Consiglio Comunale n°67 del 28/12/2001 è stata approvata la variante n°2 al piano Urbanistico, in base alla quale le aree distinte al catasto del Comune di Nurri al foglio 30, mappale 9, 23 e 24, per le quali è stata richiesta la succitata concessione edilizia, sono state trasformate in zona G-servizi”

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile, si è proceduto via Posta Elettronica Certificata, a richiedere al Comune di Nurri di visionare e di avere copia di eventuali pratiche edilizie presenti negli archivi, relative agli immobili oggetto della procedura.

Il Comune ha dato riscontro alla richiesta trasmettendo la seguente documentazione allegata alla presente con gli elaborati che sono contenuti nelle singole pratiche:

1. *Concessione n. 67 del 17.12.1998, la quale non risulta presente agli atti, però ci sono tutti gli allegati che la compongono, e si trasmettono quelli da voi richiesti come di seguito riportati:omissis.....*
2. *Concessione n. 10 del 03.03.2000, si trasmette in allegato e si trasmettono gli allegati alla stessa da voi richiesti:omissis.....*
3. *Concessione n. 09 del 23.05.2007, si trasmette in allegato e si trasmettono gli allegati alla stessa da voi richiesti:omissis.....*

Rispetto alla Concessione Edilizia n°67/1998, non essendo stata reperito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nurri il documento ma solo gli elaborati grafici e documentali, non si può riferire con precisione cosa contenesse nel dettaglio, ma si può ragionevolmente ritenere che autorizzasse la realizzazione del complesso nella sua prima configurazione, in base alla richiesta presentata dalla XXXXXXXXXXXXXXX su progetto redatto dall'Architetto Fausto Solla.

Nella Concessione Edilizia n°10/2000 il Responsabile del Servizio del Comune di Nurri concede alla XXXXXXXXXXXXXXX su progetto redatto dall'Architetto Fausto Solla *"la realizzazione di una struttura ricettiva Beauty Farm"* visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 01 marzo 2000; si precisa che in questa concessione edilizia l'inizio dei lavori era previsto entro un anno dalla data di rilascio ovvero entro il 01 marzo 2001 e la conclusione dei lavori era prevista non oltre il 01 marzo 2003 e che *"se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesta una nuova concessione per la parte non ultimata"*.

La Concessione Edilizia n°09/2007 è stata rilasciata dal Comune di Nurri su istanza presentata dalla XXXXXXXXXXXXXXX per ottenere la concessione edilizia in variante dei lavori di *"Realizzazione di una struttura ricettiva Beauty Farm"* su progetto redatto dall'Architetto Fausto Solla atta a regolarizzare alcune modifiche all'immobile resesi necessarie in corso d'opera.

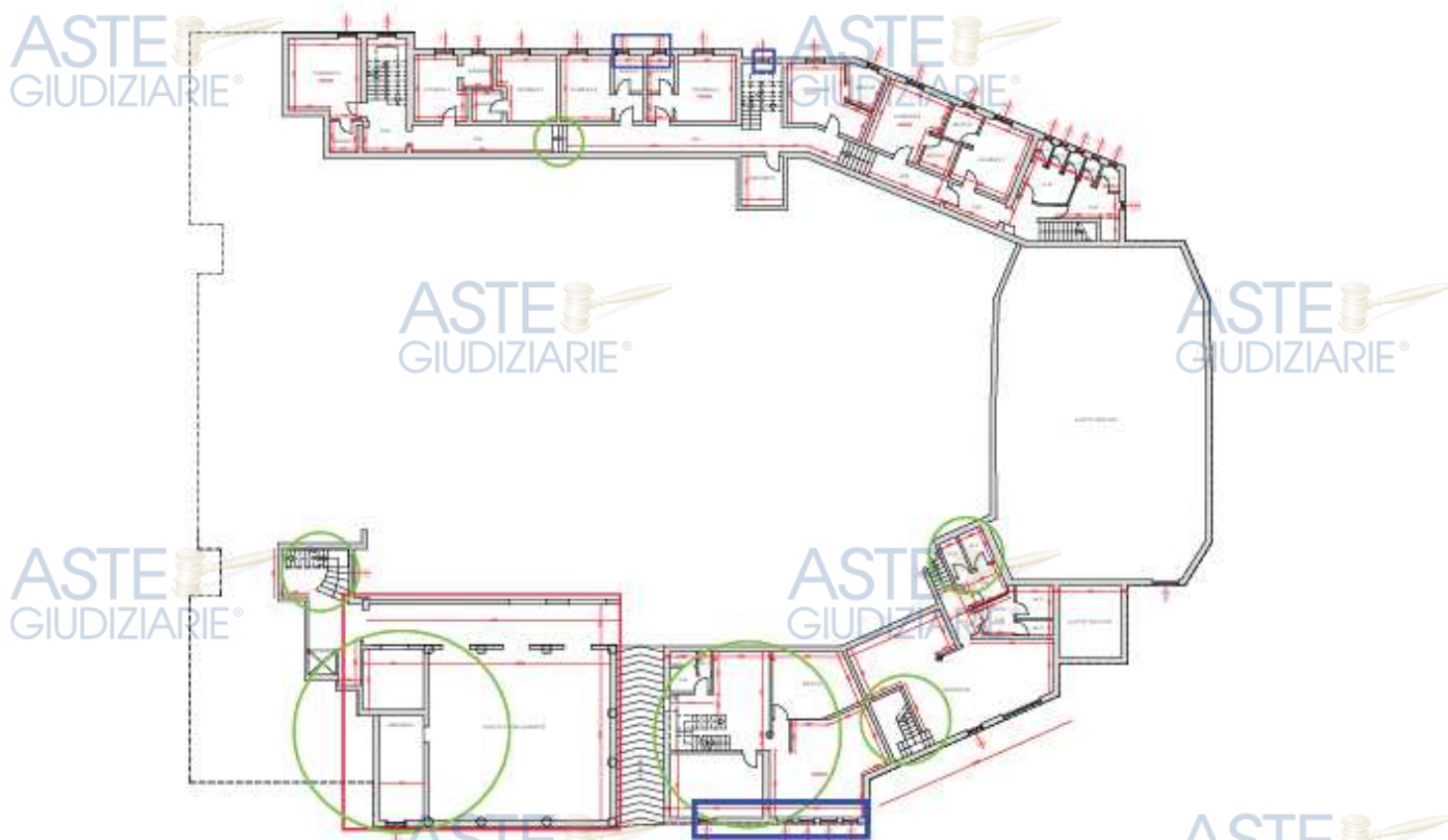
Tale pratica è particolarmente importante in quanto rappresenta l'ultimo titolo abilitativo inerente all'immobile e pertanto è l'effettivo documento da confrontare, al fine di valutare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto della presente relazione, sia con quanto visionato dal

Consulente Tecnico di Ufficio nel corso del sopralluogo e sia con il rilievo strumentale interno ed esterno eseguito dal Dottor Ingegnere Alessandro Mameli, come autorizzato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni che si allega alla presente.

Dal raffronto tra l'ultimo titolo di legittimità fornito dal Comune di Nurri ovvero la Concessione Edilizia n°9/2007, il rilievo strumentale eseguito dall'Ingegnere Alessandro Mameli e il sopralluogo eseguito dal Consulente Tecnico di Ufficio, gli elementi che si sono individuati come potenzialmente problematici per la regolarità urbanistica dell'immobile, sono di tre categorie elencate di seguito in ordine di importanza:

- alcune modeste differenze rispetto alla distribuzione interna derivanti dallo spostamento di alcuni tramezzi (in verde nel rilievo);
- alcune modifiche nei prospetti derivanti da una diversa conformazione e posizione degli infissi (in blu nel rilievo);
- due aumenti di volume siti nella sala congressi e nel seminterrato non sanati dalla concessione di variante, da cui sono stati infatti stralciati (in rosso nel rilievo).

Occorre anche considerare che allo stato attuale il fabbricato non è completo in quanto talune lavorazioni relative agli impianti tecnologici e alle finiture non sono state eseguite e, come meglio si spiegherà nel seguito, richiederanno un nuovo titolo abilitativo per essere realizzate; in merito a ciò si segnala che l'immobile non è dotato al momento di agibilità.

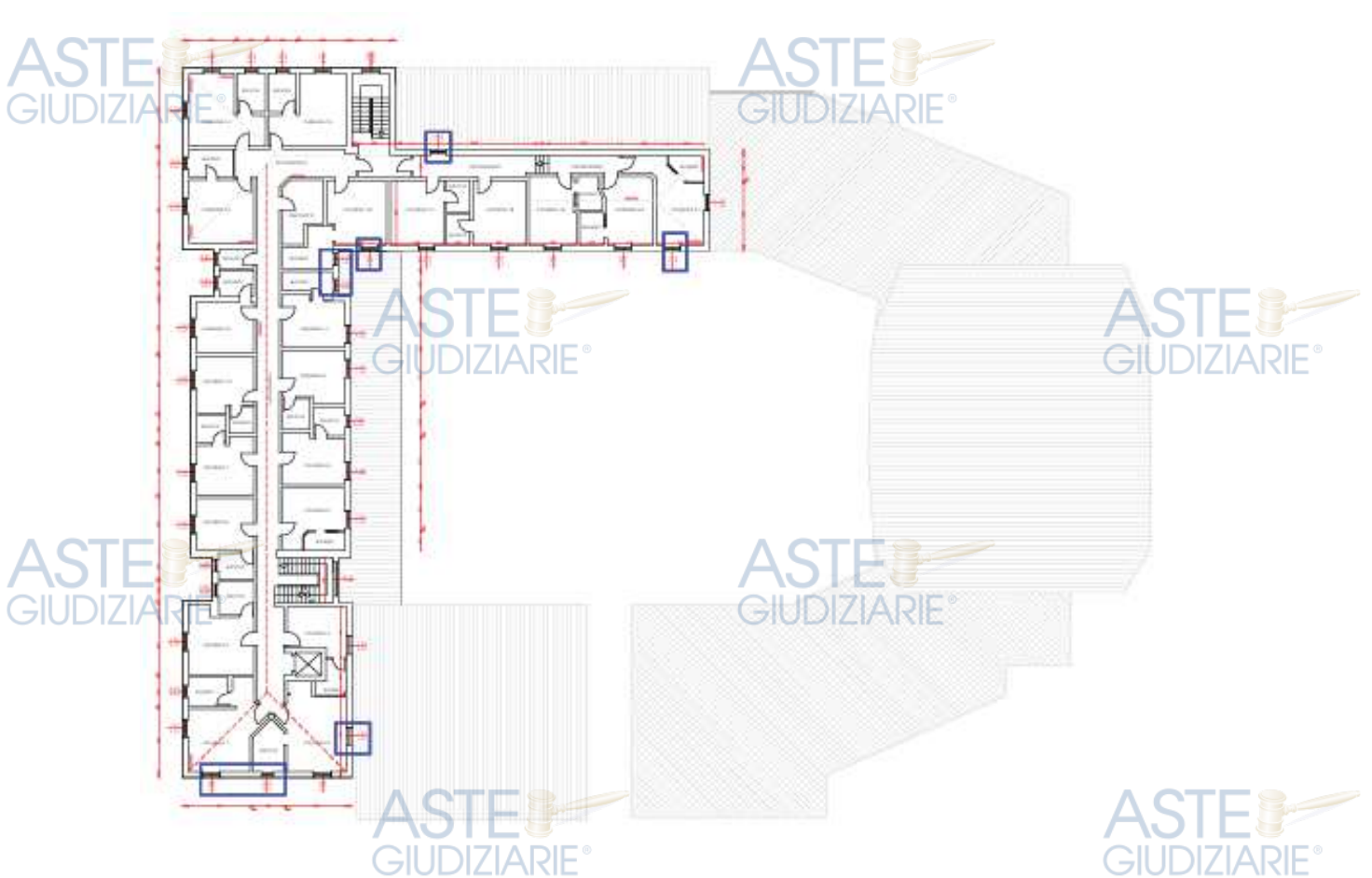


Rilievo del seminterrato con evidenziate a campione le difformità

28



Rilievo del piano terra con evidenziate a campione le difformità



Rilievo del piano primo con evidenziate a campione le difformità

29

In merito all'ultimo punto segnalato, ovvero l'aumento di volumetria non autorizzato sito nel piano seminterrato del fabbricato e nella sala congressi, si precisa che lo stesso è stato già segnalato nel corso dell'iter amministrativo del progetto di variante presentato dalla XXXXXXXXXXXXXXX su progetto redatto dall'Architetto Fausto Solla; nella Concessione Edilizia n°09/2007 infatti si riporta quanto di seguito:

"IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso:

.....omissis.....

Che con Nota prot. n. 8361 del 19 dicembre 2006 è stata richiesta la concessione per la variante in corso d'opera della struttura ricettiva Beauty Farm in località Canali, per una volumetria complessiva di mc 8.078,91.

Che la superficie del lotto interessato dall'intervento, con un'area pari a mq 58.140, ricade attualmente in zona G, con un indice di fabbricabilità pari a 0,01 mc/mq e quindi la volumetria massima realizzabile è pari a mc 581,4 mc.

Che dall'esame del suddetto progetto si evince un aumento della volumetria pari a mc 1.039,20 non compatibile con l'indice di fabbricabilità territoriale massimo previsto all'art. 13 — Servizi Generali delle Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico.

Che lo stesso art. 13 — Servizi Generali delle Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico prevede la possibilità di incremento previa disposizione dei progetti esecutivi delle opere.

Che con deliberazione n. 3 del 08/02/2007 è stato approvato il progetto concernente la variante in corso d'opera dei lavori di "Realizzazione di una struttura ricettiva — Beauty Farm" in località Canali presentato dalla Società xxxxx s.r.l. — con sede legale a Nurri, con una volumetria complessiva pari a mc 8.078,91, di cui 1.039,20 in aumento rispetto al progetto approvato con concessione n. 10/2000 prot. n. 13/UT, ai sensi dell'art. 13 delle Norme di Attuazione — Servizi Generali dello Strumento Urbanistico.

.....omissis.....

Che con nota prot. n. 1497 del 05/03/2007 è stata richiesta che la precedente richiesta di concessione edilizia venisse considerata come concessione in accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/1985.

Che con nota prot. n. 3074 del 10/05/2007 è stato richiesto che dalla precedente richiesta di concessione edilizia venissero stralciate le lavorazioni relative alla Sala Convegni e del Sottopiano, per le quali verrà richiesta ulteriore e successiva concessione ad edificare.

RILASCIA CONCESSIONE EDILIZIA

Alla Sig.ra xxx, nata a xxx il xxx e residente in xxx, Via xxx, codice fiscale, xxxxx, registrata al prot. n. 8316 del 19.012.2006, relativa alla domanda di concessione edilizia in variante dei lavori di "Realizzazione di una struttura ricettiva Beauty Farm" sito Sala nel Comune di Nurri, in località Canali, distinti in catasto al Fg. 30 mapp. 9, con esclusione della Convegni e del sottopiano, di cui è stato richiesto lo stralcio con nota prot. n. 3074 del 10/05/2007"

Volendo esemplificare e sintetizzare quanto indicato nella Concessione Edilizia n°09/2007, la XXXXXXXXXXXXXXX ha richiesto il 19 dicembre 2006 la concessione di variante per modifiche al progetto; nel corso dell'iter tecnico e amministrativo si è riscontrato però, un aumento di volumetria non autorizzabile con una concessione edilizia di variante ma che avrebbe piuttosto richiesto la presentazione di una pratica di accertamento in doppia conformità; la XXXXXXXXXXXXXXX ha allora richiesto il 10 maggio 2007 lo stralcio dalla pratica delle porzioni non autorizzabili, al fine di poterle sanare con una diversa pratica e a quel punto il 23 maggio 2007 il Comune di Nurri ha rilasciato la Concessione Edilizia.

Nella documentazione fornita dal comune, non si è riscontrata la presenza di una pratica di richiesta di sanatoria in accertamento in doppia conformità per la porzione stralciata dalla Concessione n°9/2007, che pertanto ad oggi risulta ancora abusiva.

Oltre a quanto già indicato, occorre precisare che i lavori non sono stati ancora completati e che, essendo oramai scaduto l'ultimo titolo di legittimità, per completare i lavori occorrerà presentare una nuova richiesta di concessione edilizia per le porzioni non terminate.

In conclusione se le modifiche della distribuzione interna non comportano particolari problemi per la loro sanatoria in quanto ormai declassate ad interventi di edilizia libera e anche le modifiche di prospetto non sarebbero problematiche in quanto sanabili con una pratica di sanatoria per mancata SCIA, ben più importante è l'incremento di volume e la mancata conclusione dei lavori.

Tutto ciò detto, al fine di sanare le difformità riscontrate rispetto all'ultimo titolo abilitativo, a giudizio del CTU si ritiene quindi necessario presentare sia una pratica di sanatoria in accertamento in doppia conformità per la regolarizzazione di tutte le modifiche più o meno importanti riscontrate e sia una pratica di richiesta di concessione edilizia per il completamento delle opere non eseguite; si ritiene che le due pratiche possano essere presentate contestualmente in considerazione dello stralcio indicato nella Concessione Edilizia n°9/2007.

In merito ai costi presumibili per le due pratiche, si possono quantificare in circa 15.000 euro tra oneri comunali, sanzioni e prestazioni professionali necessarie.

31

7 - Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

L'immobile oggetto di pignoramento è un albergo in corso di costruzione non divisibile pertanto è vendibile solo nel suo complesso e pertanto non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.

8 – Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità

eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078

Gli immobili in esame non risultano pignorati pro quota.

9 - Accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti)

Il custode del bene è attualmente l'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Flaminia Ielo in sostituzione del debitore con Decreto di nomina del Custode giudiziario del 10 settembre 2022. Al fine di completare la ricerca, la sottoscritta ha presentato via PEC all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, la richiesta di certificazione e copia di eventuali contratti di locazione presenti negli archivi.

32

L'Agenzia delle Entrate alla data odierna non ha dato riscontro alla richiesta presentata.

10 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore executato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Il quesito non si pone nel caso in esame.

11 - Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Il bene è un albergo e risulta libero da vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità.

12 - Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Il bene in esame non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

13 - Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

La valutazione del valore di un immobile può seguire diverse modalità di stima:

1. metodo di stima per comparazione diretta: il metodo consiste nella determinazione del valore di mercato del bene in esame, mediante la sua comparazione con beni assimilabili e con caratteristiche simili oggetto di compravendita nello stesso periodo;
2. metodo di stima per approccio di costo: il metodo consiste nella determinazione del valore di mercato del bene in esame mediante l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene stesso ovvero sommando il costo dell'area, i costi di costruzione, gli oneri finanziari e l'utile del promotore a cui si detrae il deprezzamento dovuto alla vetustà del bene;
3. metodo di stima per capitalizzazione dei redditi: il metodo permette di determinare il valore di un bene in base alla sua capacità di generare un reddito e si calcola dividendo il reddito annuo di locazione (potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.
4. metodo di stima per valore di trasformazione: il metodo rappresenta un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza, attualizzata, tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Si ritiene di escludere gli ultimi due criteri di stima in quanto non applicabili al caso in esame: il "metodo di stima per valore di trasformazione" in quanto riferibile soprattutto alle aree edificabili il cui valore è legato al valore futuro e non a quello presente e il "metodo per capitalizzazione dei redditi" in quanto non è determinabile un potenziale ricavo futuro in caso di locazione del bene. Si ritiene quindi preferibile e opportuno calcolare il valore di mercato del bene utilizzando il "metodo di stima per comparazione diretta" e il "metodo di stima per approccio di costo", per confrontare poi i due valori ottenuti e in conclusione scegliere il valore più attendibile per il caso in esame.

13.1 – Valore del bene calcolato con metodo di stima per comparazione diretta

Nel metodo di stima per comparazione diretta, la stima del valore di mercato di un immobile avviene moltiplicando la superficie commerciale del fabbricato in esame per il valore del metro quadro commerciale usuale per gli immobili della zona in cui lo stesso è collocato.

La determinazione della superficie commerciale di un immobile, avviene sommando la superficie lorda composta dalla superficie calpestabile, dai muri interni e dalle quote di pertinenza dei muri perimetrali e la superficie ponderata delle superfici accessorie all'immobile come cantine, sottotetti, terrazze, balconi, giardini e posti auto. Al fine di determinare le varie superfici necessarie per il calcolo si è utilizzato il rilievo strumentale interno ed esterno eseguito dal Dottor Ingegnere Alessandro Mameli le cui planimetrie sono già state proposte in precedenza.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE						
descrizione			superficie (mq)			
unità	piano	ambiente	reale	coefficiente	commerciale	sup (mq)
fabbricato 1	seminterrato	abitabile	393,22	100%	393,22	2984,94
fabbricato 1	seminterrato	accessoria	280,62	40%	112,25	
fabbricato 1	terra	abitabile	1477,32	100%	1477,32	
fabbricato 1	terra	accessoria	369,48	30%	110,84	
fabbricato 1	primo	abitabile	706,63	100%	706,63	
fabbricato 1	terra	cortile	58140,00	10% sup.cop	184,68	

- **Superficie commerciale del bene: 2.984,94 mq**

34

Per determinare il valore commerciale del bene, occorre determinare il valore unitario del metro quadro commerciale che viene quantificato attraverso quanto rilevato dalle indagini dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) e da esso catalogato in relativi archivi di dati reperibili nel sito internet dell'Agenzia del Territorio; il valore indicato dall'OMI rappresenta il valore medio del metro quadrato commerciale rilevato dalle compravendite di beni simili avvenute nella zona in esame. Relativamente al Comune di Nurri sia per quanto riguarda il centro urbano che le zone agricole, non risultano valori catalogati dall'OMI, presumibilmente per la scarsità di compravendite di immobili ad uso terziario.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: : NUORO

Comune: NURRI

Zona: Extraurbana/COLTURA INTENSIVA CHE INTERESSA L'INTERO TERRITORIO COMUNALE PREV. COLLINARE, LOC. COSTOLINU, PALADECORTI, SCALAMANNA, SUMOLINU, CEASANT

Tipologia: Residenziale

Torna alla pagina di ricerca

Estratto dalla pagina web del sito Agenzia Entrate servizio OMI (terziario extraurbano)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: : NUORO

Comune: NURRI

Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipologia: Terziaria

Torna alla pagina di ricerca

Estratto dalla pagina web del sito Agenzia Entrate servizio OMI (terziario centro urbano)

Non essendo presenti i valori relativi al metro quadro commerciale unitario per gli immobili del terziario sia nel centro urbano che nelle zone extraurbane, si è individuato negli archivi dell'OMI il valore del metro quadro commerciale relativo agli immobili residenziali siti nel centro urbano del Comune di Nurri che invece risulta presente negli archivi.

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NUORO

Comune: NURRI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO -

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	650	750	L	1,8	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	550	L	1,3	1,5	L
Autorimesse	NORMALE	250	350	L	1,1	1,6	L
Ville e Villini	OTTIMO	750	910	L	2	2,5	L

Estratto dalla pagina web del sito Agenzia Entrate servizio OMI (residenziale centro urbano)

36

Considerando le cifre ricavate dall'interrogazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), in considerazione della più simile tipologia di immobili considerati dall'OMI rispetto al bene in esame, si è ritenuto opportuno quantificare il valore del metro quadro commerciale in base al valore medio fornito per gli immobili definiti come "Abitazioni civili" in stato conservativo "ottimo" ovvero 700 €/mq; evidentemente tale valutazione, come meglio si vedrà nel seguito, richiederà delle correzioni dovute anche alla diversa tipologia del bene rispetto a quanto estratto dagli archivi OMI.

CALCOLO VALORE COMMERCIALE SECONDO OMI							
descrizione		valore minimo		valore massimo		valore medio	
unità	sup (mq)	€/mq	€	€/mq	€	€/mq	€
fabbricato 1	2984,94	650 €	1.940.212 €	750 €	2.238.707 €	700 €	2.089.459 €

Rispetto al valore commerciale dell'immobile in esame così calcolato, occorre applicare una serie di coefficienti correttivi di adeguamento, in considerazione il fatto che il valore del metro quadro commerciale unitario scelto in base a quanto ricavato dall'analisi degli archivi dell'OMI è riferita ad "un immobile residenziale, in stato conservativo ottimo, posto nel centro urbano"

presumibilmente di superficie contenuta, mentre il bene in esame è “una struttura ricettiva, non completa, sita in zona agricola” e di dimensioni molto importanti.

SUPERFICIE IMMOBILE	
stato	%
S > 200mq	-10,00%
100mq < S < 200mq	0,00%
S < 100mq	10,00%

DESTINAZIONE D'USO	
stato	%
terziario/produttivo	-10,00%
residenza	0,00%
commerciale	10,00%

ZONA URBANA	
stato	%
extra urbano	-10,00%
centro abitato	0,00%
zona di pregio	10,00%

STATO D'USO	
stato	%
da ristrutturare	-10,00%
buono stato	0,00%
ristrutturato/nuovo	10,00%

37

Nel seguito si riporta la tabella con la determinazione del valore commerciale dell'immobile in base alla sua superficie commerciale e al valore unitario in euro per metro quadro adeguato in base alla somma dei coefficienti correttivi considerati, al netto delle spese necessarie per la sanatoria delle parti non legittime come in precedenza indicato.

CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILE					
descrizione		valore medio		coefficiente	stima
unità	sup (mq)	€/mq	€	%	€
fabbricato 1	2984,94	700 €	2.089.459 €	-40,00%	1.253.676 €
Oneri per rimozione/sanatoria delle porzioni non legittime					15.000 €
TOTALE					1.238.676 €

- Valore commerciale del bene: 1.238.676 euro

13.2 – Valore del bene calcolato con metodo di stima per approccio di costo

Il valore di costo di un bene è definito come la somma di tutte le spese che occorre sostenere per produrlo di conseguenza si ottiene sommando le spese che un imprenditore ordinario (spese

esplicite ed implicite) dovrebbe sostenere per produrre il bene oggetto di stima detratto un valore economico legato alla vetustà dell'immobile in esame.

Al fine di determinare le spese dirette sostenute per la realizzazione dell'immobile, si sono utilizzati i due computi metrici depositati nella richiesta di Concessione Edilizia n°67/1998 presentata dalla XXXXXXXXXXXXXXX su progetto redatto dall'Architetto Fausto Solla e fornita dal comune nell'accesso agli atti. Il primo computo denominato "Computo metrico estimativo opere murarie e assimilabili" è datato aprile 1998 e il secondo computo denominato "Computo metrico estimativo impianti tecnologici" è ugualmente datato aprile 1998.

Evidentemente per poter utilizzare tale valutazione si è reso necessario stimare da un lato il valore delle opere effettivamente realizzate in quanto l'immobile non è completato e dall'altro lato le opere non più utilizzabili e che necessiteranno di essere revisionate o in taluni casi totalmente sostituite; in modo particolare occorre considerare che gli impianti tecnologici sono stati progettati e realizzati in base a normative oramai superate e che di conseguenza gli stessi andranno sostanzialmente riprogettati integralmente al fine di poter ottenere in futuro l'agibilità.

Nella tabella seguente si riportano i valori reperiti nei due computi metrici svalutati di una percentuale riferita allo stato come rilevato nel corso del sopralluogo, convertiti da lire in euro e rivalutati alla data odierna in base all'indice ISTAT reperibile sul sito dell'istituto.

38

CALCOLO DELLE SPESE DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE				
voce di costo	computo	realizzato	valore	valore
	lire	%	lire	euro
movimenti di materie	£47.604.637	100%	£47.604.637	24.586 €
calcestruzzi	£97.996.000	100%	£97.996.000	50.611 €
murature	£287.107.011	90%	£258.396.310	133.451 €
impermeabilizzazioni e coibentazioni	£59.368.600	30%	£17.810.580	9.198 €
solai e coperture	£587.350.945	80%	£469.880.756	242.673 €
intonaci tinteggiature	£274.212.020	0%	£0	0 €
pavimenti e rivestimenti	£196.744.355	40%	£78.697.742	40.644 €
opere in ferro lavorato	£7.050.000	0%	£0	0 €
infissi interni ed esterni	£213.622.570	40%	£85.449.028	44.131 €
impianto idrico e fognario e sanitari	£202.100.000	30%	£60.630.000	31.313 €
impianti tecnologici (1°computo)	£99.002.667	0%	£0	0 €
sistemazioni esterne	£50.000.000	0%	£0	0 €
impianti sportivi	£87.000.000	0%	£0	0 €
impianti tecnologici (2°computo)	£418.567.000	0%	£0	0 €
spese di realizzazione (aprile 1998)	£2.627.725.805		£1.116.465.053	576.606 €
coefficiente rivalutazione ISTAT				1,635
spese di realizzazione immobile				942.751 €

Partendo dal valore calcolato per le spese per la realizzazione degli immobili, si sono parametrizzate poi le spese tecniche comprensive della Progettazione della Direzione Lavori, della Sicurezza dei lavoratori D,Lgs 81/08 e di tutte le altre prestazioni tecniche specialistiche; si sono

inoltre calcolate le spese ipotizzabili per gli oneri fiscali e tributari, le spese inerenti gli oneri finanziari relativi a prestiti, mutui, fidejussioni necessari per lo sviluppo dell'operazione e infine l'utile dell'imprenditore. In tale modo si è calcolato il costo complessivo dell'operazione immobiliare a cui si è infine applicato un coefficiente di vetustà relativo all'età del bene in esame.

CALCOLO DEL VALORE DI COSTO DELL'IMMOBILE		
voce di costo	incidenza	valore
	%	euro
spese totali di realizzazione immobile		942.751 €
spese tecniche progettazione immobile	10%	94.275 €
oneri fiscali e tributari sull'operazione	6%	56.565 €
oneri finanziari operazione	4%	37.710 €
utile dell'imprenditore	10%	94.275 €
costo dell'operazione immobiliare		1.225.576 €
svalutazione per vetustà	10%	-122.558 €
VALORE DI COSTO		1.103.019 €

- **Valore di costo del bene: 1.103.019 euro**

13.3 – Valore del bene in esame

Le considerazioni in precedenza eseguite hanno portato ad ottenere due differenti valori per il bene in esame: il suo valore commerciale e il suo valore di costo; i due valori che di seguito si riportano, seppure differenti sono comunque confrontabili e la loro coerenza è una conferma della correttezza delle valutazioni fino ad ora eseguite.

- Valore commerciale del bene: 1.238.676 euro
- Valore di costo del bene: 1.103.019 euro

Il CTU, tra i due valori calcolati, ritiene più attendibile il Valore di costo del bene in quanto il Valore commerciale è affetto da due fattori di potenziale imprecisione: il fatto che non si siano reperiti negli archivi OMI valori relativi al metro quadro commerciale di immobili del settore terziario in Comune di Nurri e valori relativi al metro quadro commerciale di immobili siti fuori dal centro urbano; entrambi questi fattori sono riferibili alla mancanza di operazioni di compravendita di beni simili nella zona; il CTU pertanto ritiene corretto considerare il Valore di costo del bene.

- **Valore di mercato del bene: 1.103.019 euro**

14 - Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Il quesito non si pone nel caso in esame.

15 - Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti

La check list dei controlli effettuati e il riepilogo in formato .rtf sono allegati alla presente relazione.

RIEPILOGO DATI PER IL BANDO D'ASTA

In Comune di Nurri piena proprietà del terreno con sovrastante struttura alberghiera in corso di costruzione composta da 4 corpi di fabbrica sviluppati su due livelli fuori terra e seminterrato; NCT al foglio 30 particella 9 (immobile da accatastare), Redditi: dominicale Euro 120,67 - agrario Euro 105,58; Superficie: 58.410 mq ; superficie commerciale 2.985 mq; valore stimato del bene 1.103.019 euro.

40

ALLEGATI

- Allegato 1: documentazione catastale
- Allegato 2: documentazione comunale
- Allegato 3: documentazione fotografica
- Allegato 4: verbali sopralluogo
- Allegato 5: rilievo del fabbricato
- Allegato 6: check list dei controlli effettuati sulla documentazione e riepilogo .rtf

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione a evasione del ricevuto incarico.

Cagliari 28 giugno 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. VANNA MADAMA

In data 28/06/2024 è stata trasmessa tramite pec la presente relazione di stima al debitore, al creditore e all'Istituto Vendite Giudiziarie.