

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



PROCEDURA R.ES. N. 268/2020

PROMOSSO DA: ***BANCO DI SARDEGNA SPA – Creditore pignorante***

CONTRO:



C.T.U.: ***DAGA ING. DANILO***

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Flaminia Ielo, con Ordinanza della S.V. Ill.ma, il sottoscritto Daga Ing. Danilo, nato a Sorgono il 04/04/1972, domiciliato in Iglesias via Dei Ginepri n.6, tel./fax. 0781/571276, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.4857 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, in data 19/02/2021 riceveva l'incarico di redigere una Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva di cui sopra, che accettava in data 25/02/2021. In tale data, infatti, prestava e depositava nel fascicolo telematico, giuramento di bene e fedelmente adempiere al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità, dando di seguito immediato avvio all'incarico affidatemi:

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



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;

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;

d) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

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.;

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.);

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 erronei 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;

5. **proceda** – *prima di tutto- all'accatastamento 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;*

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;*

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;

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 congruagli 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;*
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);*
10. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore executato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
11. **indichi** *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri 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;*
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;

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;

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;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi

- dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- e) *invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tra mite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedures.it"*
- f) *segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
- g) *formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.*

RISPOSTA AI QUESITI.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Premesso che in data 28/06/2021, ricevevo l'incarico di redigere la Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva in oggetto, che accettavo in data 02/07/2021, il giorno stesso davo inizio alle operazioni peritali estraendo copia degli atti su supporto informatico.

In data 05/07/2021 inviavo a mezzo posta certificata, al procuratore [REDACTED], la comunicazione relativa all'inizio delle operazioni peritali con contestuale richiesta del fondo spese di Euro 500,00.

Infine, in data 07/07/2021, trasmettevo al [REDACTED], a mezzo con raccomandata A/R n. 15007076924-9, l'informativa per il debitore predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Informativa che dovevo inviare una seconda volta il giorno 14/07/2021, tramite raccomandata A/R n. 20041279583-0, in quanto il destinatario risultava trasferitosi a diverso indirizzo.

Il giorno 09/07/2021 effettuavo le visure catastali, planimetriche e l'estratto di mappa dei beni oggetto di pignoramento.

Il 12/07/2021 inviavo, tramite pec, richiesta di accesso agli atti e di Certificato di Destinazione Urbanistica al Servizio Edilizia Privata del Comune di Dolianova, non ricevendo alcun riscontro, trasmettevo una seconda mail di sollecito in data 30/07/2021. A seguito di diverse comunicazioni telefoniche con i responsabili dell'ufficio, solo in data 12/10/2021 riuscivo ad accedere al Comune di Dolianova e a estrapolare copia della documentazione necessaria. Nella medesima data richiedevo il CDU che non mi poteva essere rilasciato per verifiche ancora in corso da parte degli uffici.

Successivamente il giorno 15/10/2021, a mezzo raccomandata A/R n. 15024713602-3-6, notificavo al [REDACTED] la data del 04/11/2021 alle ore 10.30 per il sopralluogo e l'accesso agli immobili. Il 03/11/2021, contattavo telefonicamente la struttura per confermare l'accesso per il giorno successivo. Rispondeva il [REDACTED] che si presentava quale locatario della struttura e mi comunicava la propria impossibilità ad assistermi durante il sopralluogo programmato per il 04/11/2021. Contattato telefonicamente anche il Sig. [REDACTED] si decideva quindi di posticipare il sopralluogo al giorno 12/11/2021. In tale data, potevo accedere all'immobile, sia alla presenza del locatario che del proprietario, e procedevo allo svolgimento dell'incarico. Richiedevo quindi copia del contratto di locazione al Sig. [REDACTED], il quale mi trasmetteva quanto richiesto via mail nei giorni successivi.

In data 09/12/2021 effettuavo le relative ispezioni ipotecarie per la verifica delle iscrizioni e delle trascrizioni relative al ventennio precedente al pignoramento.

In data 10/01/2022, considerate le difficoltà avute precedentemente e non essendo ancora stato rilasciato il CDU da parte del Comune di Dolianova, inviavo, tramite piattaforma, richiesta di proroga per il deposito della relazione peritale, che mi veniva concessa al giorno 27/05/2022.

In data 15/02/2022, dopo essere stato contattato telefonicamente dall'impiegata dell'ufficio tecnico del Comune di Dolianova, potevo finalmente ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni.

1. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE 35169/4540 del 25/09/2003 – Rogito Dottor Ercole Bartoli in data 16/09/2003, Rep.99076. Ipoteca di euro 1.772.480,06 a garanzia del mutuo di euro 886.340,00 estinguibile in 20 anni concesso a [REDACTED]

a favore di:

✓ *Banco di Sardegna S.p.a.*

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobili:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Su detto lotto di terreno sorgerà un complesso edilizio in [REDACTED], giardino d'inverno di mq.484, terrazza di mq.117 al piano terra, piccolo albergo di 9 camere con servizio al piano terra, sala conferenze o saletta ristorante riservata, porticato di mq.85 al piano seminterrato, due campi da tennis, un campo calcetto e un piccolo laghetto.

TRASCRIZIONE 35170/24948 del 25/09/2003 – Rogito Dottor Ercole Bartoli in data 16/09/2003, Rep.99076. Costituzione di vincolo

a favore di:

Regione Autonoma della Sardegna

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobili:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONE 28482/20790 del 05/11/2020 - Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari in data 17/08/2020, Rep.2540. Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 433.018,15

a favore di:

Banco di Sardegna S.p.a., Viale Bonaria 33, Cagliari – C.F. 01564560900

Per la quota di 1/1 (piena proprietà)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro:

[REDACTED]
- [REDACTED])

Immobili:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

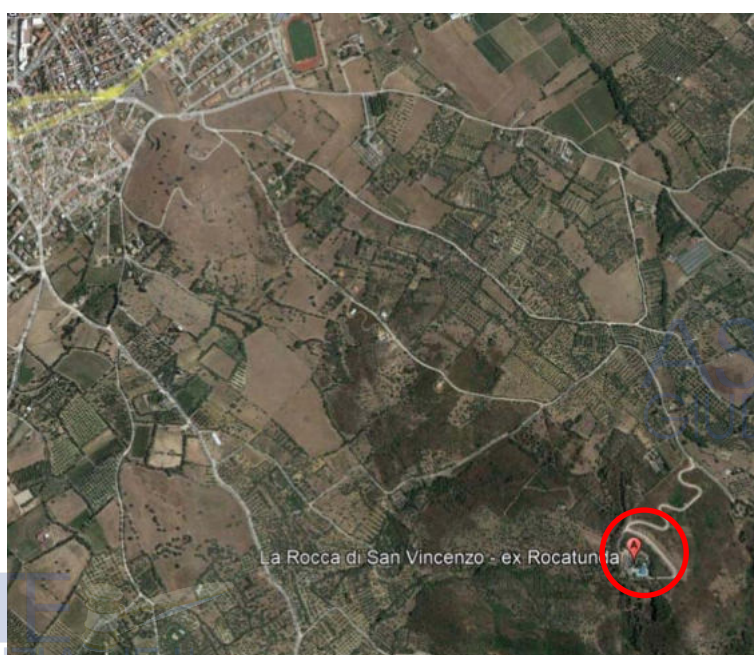
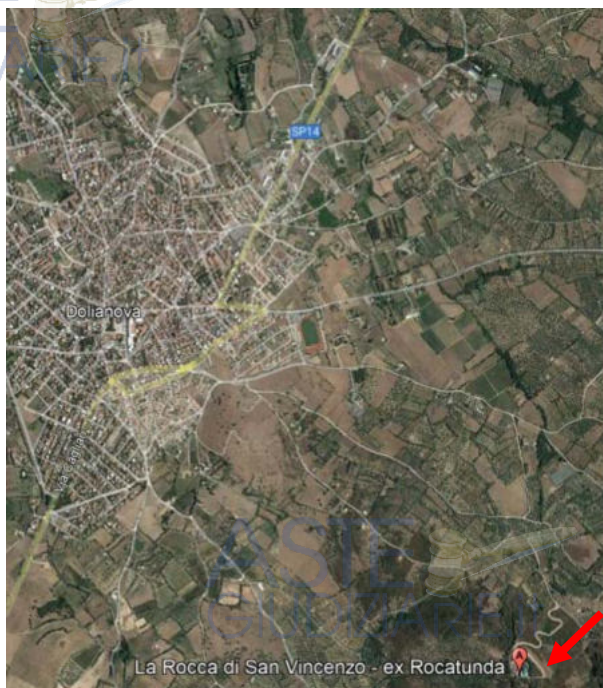
ASTE
GIUDIZIARIE.it

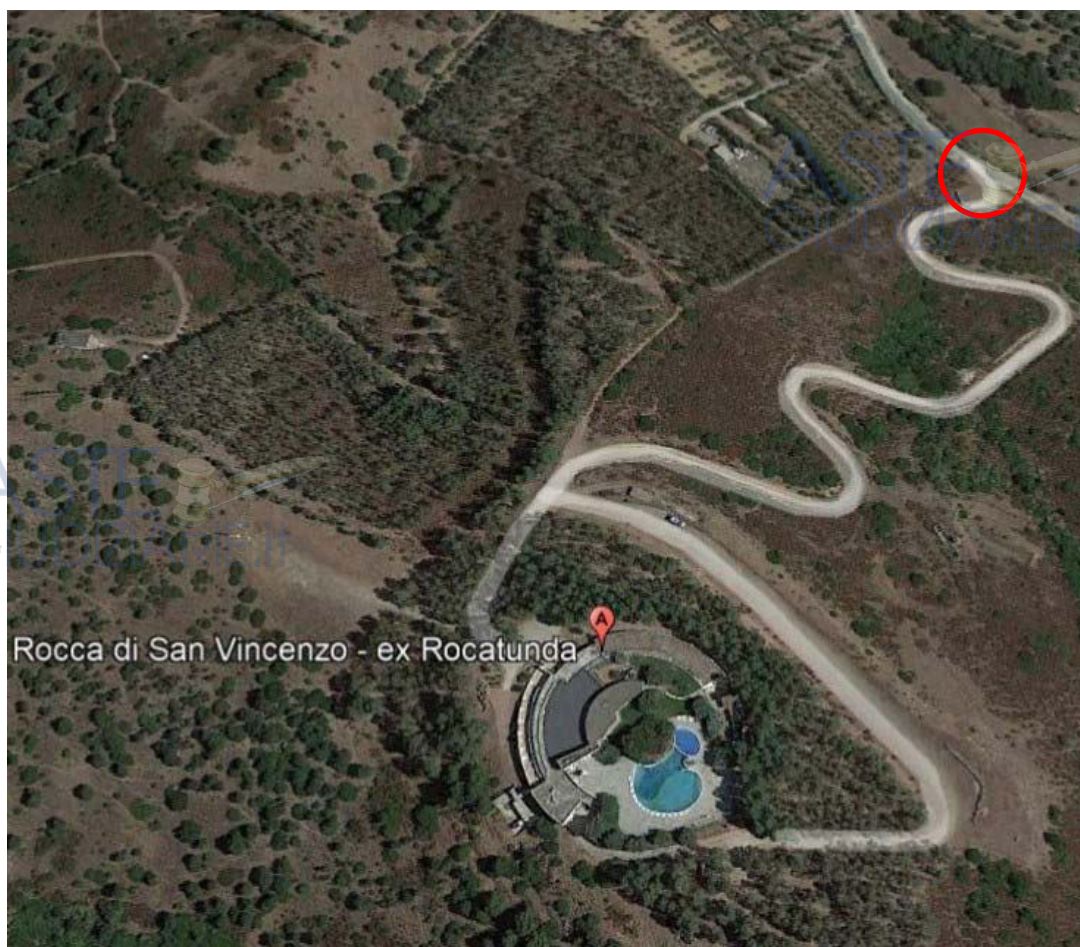
ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

2.1 [REDACTED]

L'immobile pignorato, a destinazione punto di ristoro con posti letto, è sito nel [REDACTED] a circa 3 km dalla periferia del paese e raggiungibile percorrendo la strada comunale "de Craccaxia", che tratto risulta sterrata e non in buone condizioni soprattutto nell'ultimo.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Particolare svolta per stradello ingresso locale

L'accesso all' immobile, come già detto in precedenza, è stato effettuato in data 12/11/2021 alle ore 10.30 alla presenza del proprietario, [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di locatario.

Il fabbricato, a pianta circolare, è composto da due livelli fuori terra e uno seminterrato, per una superficie coperta totale da progetto pari a mq 2939,53 e un volume complessivo di mc 2973,94. Il piano terra, di circa mq 1400,00, è destinato a punto di ristoro nella parte a ovest, dove sono stati realizzati il ristorante con terrazza panoramica, la sala conferenze e, nella parte terminale, le cucine. Nella parte a nord est invece si trovano dieci camere da letto tutte dotate di bagno, tra le quali due suite, un bar e una zona di intrattenimento – biblioteca. Nella parte centrale la hall con gli spazi di ricezione, un ufficio ed e i servizi igienici realizzati all'interno di un volume cilindrico e illuminati da un pozzo di luce triangolare. Al livello superiore è presente una saletta panoramica, utilizzata per incontri culturali ed esposizioni, che si affaccia anteriormente verso l'ingresso principale e posteriormente verso una piscina, composta da due vasche di forma irregolare, di circa mq 390,00 di superficie e dotata di relativi servizi igienici, disti per sesso, e di una saletta di pronto soccorso. Attorno alla piscina è presente una zona solarium di circa mq 900,00, raggiungibile anche direttamente dal parcheggio esterno attraverso delle scale realizzate in aderenza al locale di pronto soccorso di circa mq 9,00. Il piano interrato infine, di circa mq 550,00, ricavato dallo sbancamento del terreno in fase costruttiva e destinato inizialmente a vuoto tecnico, è attualmente utilizzato come deposito.

L' immobile è stata realizzato con una struttura portante in cemento armato e muratura di tamponatura in laterizio alveolato tipo "Poroton". I solai dell'albergo e della sala ristorante risultano realizzati in legno lamellare, mentre, quelli delle cucine e degli ambienti di servizio, in latero-cemento.

La copertura, nella zona delle camere e dei servizi igienici, risulta ricoperta da uno strato vegetale realizzato con l'intento di abbattere il carico termico della copertura e ridurre conseguentemente il fabbisogno energetico.

L'immobile si presenta nel suo complesso in buono stato di manutenzione, da

segnalare però infiltrazioni d'acqua dalla copertura, soprattutto nella zona ristorante, già sottoposta in passato a interventi di impermeabilizzazione. Le pareti risultano intonacate con calce e tinteggiate con pittura bianca. I servizi igienici pavimentati e con pareti rivestite con piastrelle. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni realizzati con struttura metallica.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, a gas e di condizionamento. L'approvvigionamento di acqua potabile è garantito da un sistema 5 pozzi trivellati, per una portata idrica garantita di circa 3.000 litri giornalieri. E' presenti inoltre un sistema di depurazione per lo smaltimento dei reflui.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.2 Comune di Dolianova - Terreni Foglio 43 mappali 57 e 137

Il bene è costituito da due fondi per una superficie complessiva di Ha 3.1.90, vicino all'abitato di Dolianova in località "Su Pauleddu", a circa 3 km dalla periferia del paese. Il terreno è raggiungibile percorrendo la strada comunale "de Craccaxia". E' declive dal punto di ristoro verso la strada comunale per un dislivello di circa m 100,00. Risulta scarsamente arborato e ricoperto in alcune parti di macchia mediterranea. Si è deciso di considerare le due particelle catastali come unico lotto in quanto rappresentano l'unica via d'accesso al punto di ristoro.



Estratto di mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto aerea stradello di ingresso a Sa Rocca de Santu Bissenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Particolare svolta per stradello di accesso al punto di ristoro

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Particolare cancello ingresso stradello di accesso al punto di ristoro

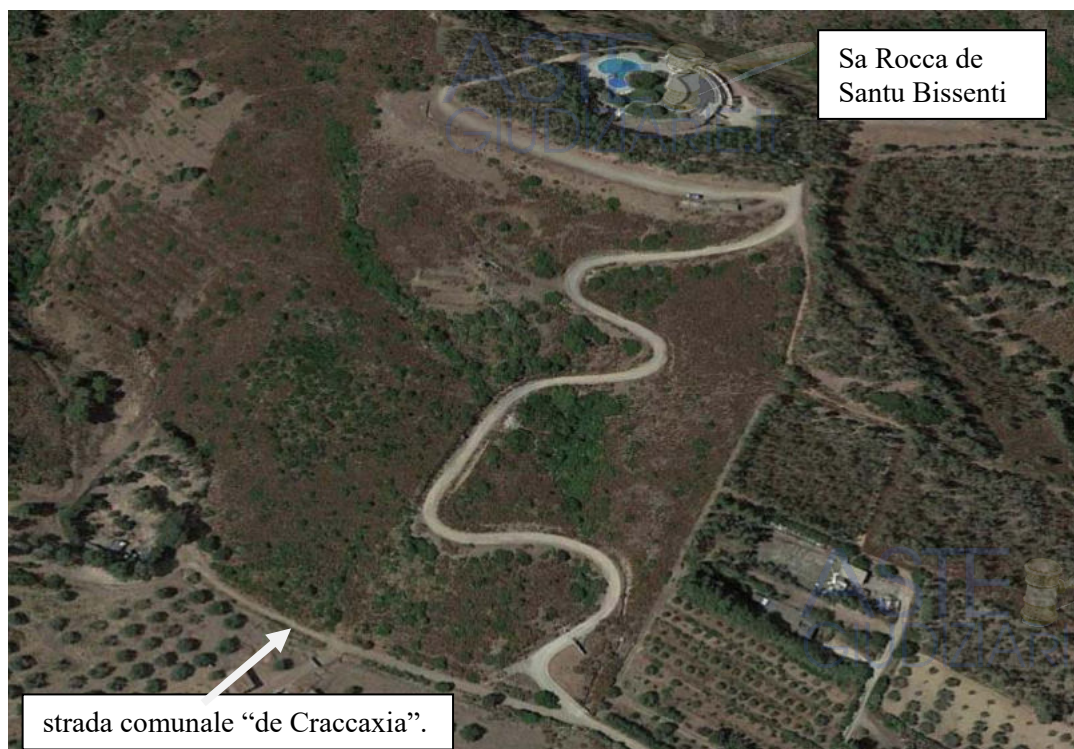
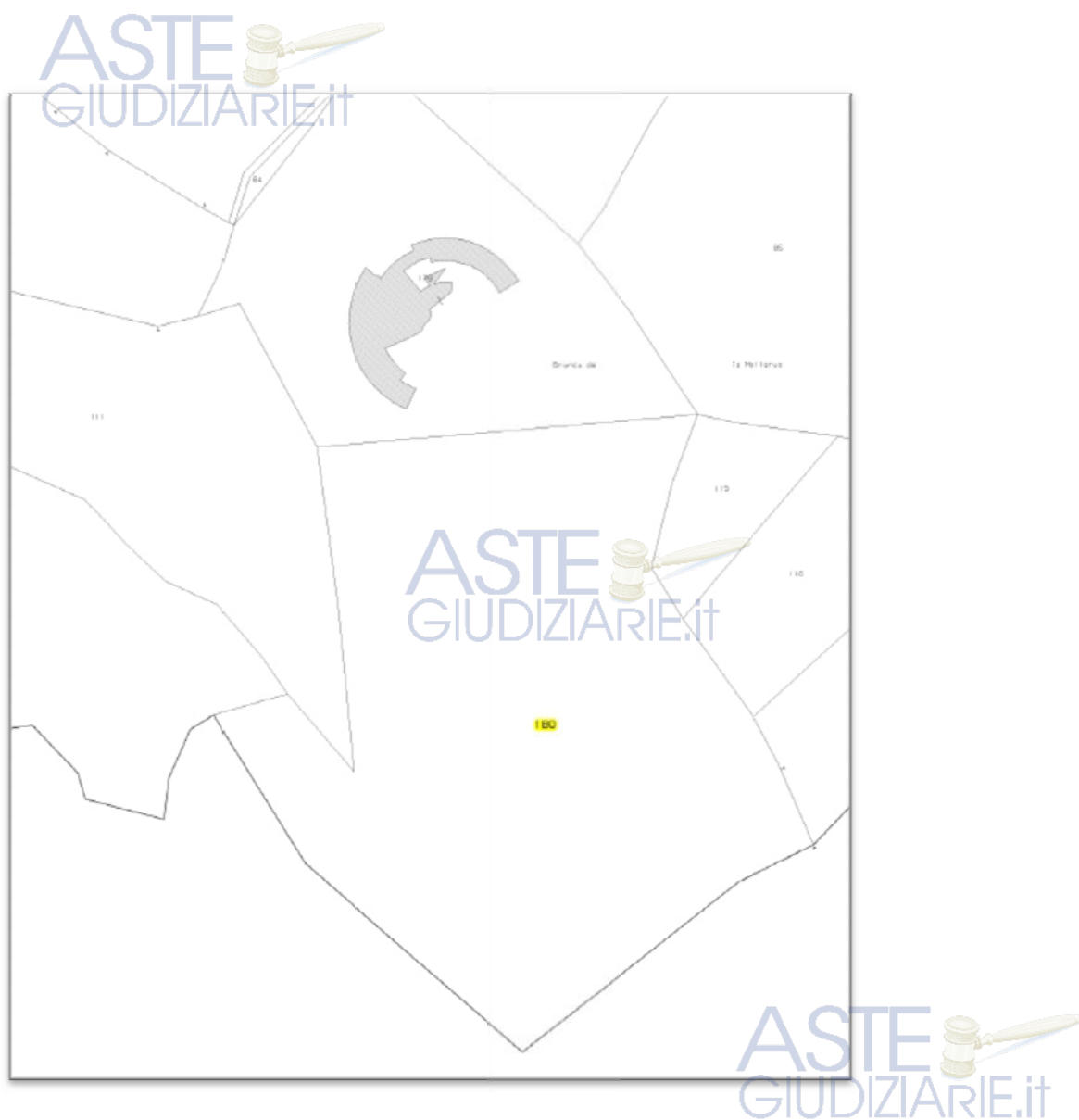


Foto aerea terreno



2.3 Comune di Dolianova - Terreno Foglio 43 mappale 180

Il bene è costituito da un fondo di superficie pari a Ha 3 96 03, vicino all'abitato di Dolianova in località "Su Pauleddu", a circa 3 km dalla periferia del paese. Il terreno, non raggiungibile direttamente con mezzi di trasporto, è posto a sud del punto di ristoro col quale risulta confinante. Risulta in pendenza, ricoperto da macchia mediterranea e solo in alcuni tratti arborato .



Estratto di mappa catastale



Foto aerea terreno



Foto aerea terreno

3.0 CONFORMITÀ IDENTIFICATIVA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Tutti i beni oggetto di pignoramento risultano identificati in modo corretto.

Nella descrizione del punto di ristoro viene però indicata la presenza di campi da tennis e calcetto che non risultano però essere stati realizzati.

4.0 CONFORMITÀ CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Tutti i beni oggetto di pignoramento risultano censiti in modo corretto al catasto terreni e al catasto fabbricati.

Da specificare però che, con riferimento a Sa Rocca de Santu Bissenti, non risultano ancora censiti al NCEU, la piscina con i relativi servizi igienici, pronto soccorso e i sottostanti locali di sgombero, realizzati successivamente al primo accatastamento.

5.0 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Tutti i beni oggetto di stima, secondo il PUC del Comune di Dolianova, ricadono all'interno della zona omogenea E, Agricola, che rappresenta la parte del territorio destinato all'agricoltura pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno. Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

A) 0,03 mc/mq per le residenze; la volumetria realizzabile non potrà, comunque, essere superiore al valore espresso in mc numericamente pari al 12% della superficie del lotto su cui si edifica;

B) 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a)

C) 0,01 per i fabbricati di cui alla lettera c)

D) 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d)

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento per le residenze è in via generale stabilita in ha 1,00. Al fine di raggiungere la superficie minima indicata non sarà possibile utilizzare corpi aziendali separati; la superficie d'intervento dovrà essere riferita ad un unico fondo, ancorché composto da più particelle, purché contigue.

Per le edificazioni residenziali si può raggiungere un'altezza massima pari a mt. 5,60 e dovranno osservare distacchi di almeno 10 m dai confini del lotto e di almeno 30 m da altri edifici adibiti a residenza; è consentito ridurre la distanza dal confine fino a 5 m per un solo lato dell'edificio e nel rispetto delle altre limitazioni. Fermo restando tali distacchi, per le costruzioni residenziali connesse con l'attività agricola da edificarsi entro una fascia di 1 km dal perimetro del centro urbano individuato nel P.U.C. (ovvero dal confine delle zone A, B o C più esterne), dovranno essere rispettati gli ulteriori distacchi di m 10 dall'asse della strada catastale e m 50 dal perimetro del centro urbano come sopra definito. Questi ultimi ulteriori distacchi non sono riducibili.

Punti di ristoro.

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq. 26 7.2. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. 7.3. In tal caso, quanto il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla

superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo. Per quanto non previsto dalle direttive per le zone agricole approvato dal Consiglio Regionale del 13/4/94 valgono le norme del D.A. 22/12/83 n°2266/U.

6.0 CONFORMITÀ EDILIZIA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare oggetto di stima, a destinazione punto di ristoro, è stata edificata su un lotto di terreno individuato al NCT al F 43 Mapp 57, 114 e 137 in virtù delle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Dolianova:

1. C.E. n 100 del 05/08/2003 – rilasciata al [REDACTED] per la realizzazione di un punto di ristoro;
2. C.E. n 125 del 12/09/2006 – rilasciata al [REDACTED], in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED], quale variante alla CE 100/2003 per realizzazione di un punto di ristoro con n. 20 posti letto;
3. C.E. n 147 del 27/11/2008 – rilasciata al [REDACTED], in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] per la realizzazione di una piscina, servizi e sistemazione esterna.

Per il locale in oggetto è stata infine presentata in data 01/08/2008, prot 11947, Dichiarazione di Agibilità da parte [REDACTED] in qualità di [REDACTED]

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione ottenuta presso l'Ufficio tecnico del Comune di Dolianova è stato possibile verificare la conformità edilizia del bene.

7.0 EVENTUALE SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In considerazione dei titoli edilizi, della localizzazione dei beni e del loro utilizzo si ritiene che gli stessi debbano essere venduti in un unico lotto.

8.0 PROPRIETÀ/COMPROPRIETÀ DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Tutti i beni pignorati risultano di proprietà della [REDACTED]
[REDACTED] - per la quota
di 1/1 (piena proprietà)

9.0 STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il punto di ristoro risulta attualmente locato al [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Il contratto,
registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 27/05/2021 con validità dal giorno
01/04/2021 al giorno 31/03/2027, stabilisce un canone annuo pari [REDACTED]
[REDACTED] fino
alla scadenza del contratto. Importo da corrispondere sempre in rate mensili.

Dall'analisi del contratto i terreni oggetto di stima sembrerebbero essere esclusi
nonostante risultino direttamente connessi alla struttura.

10.0 EVENTUALI VINCOLI SUL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Non risultano particolari vincoli, servitù e oneri condominiali da segnalare.

11.0 EVENTUALI DIRITTI DEMANIALI SUI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

12.0 INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE

Non risultano spese fisse di gestione.

13.0 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

13.1 Sa Rocca de Santu Bissenti

La valutazione degli immobili che fanno parte della destinazione turistico-ricettiva necessita di specifiche analisi con un più elevato livello di complessità rispetto alle altre tipologie di immobili in quanto il valore è direttamente correlato alla redditività dell'attività commerciale.

Pertanto, la valutazione del bene richiede un'analisi approfondita della proprietà, del suo mercato e del contesto circostante, tenendo in considerazione l'ubicazione, nonché diversi elementi fra i quali accessibilità, visibilità e prossimità a generatori di domanda o attrazioni. È altresì importante svolgere un'analisi socio-economica dell'area al fine di valutare le condizioni al momento della valutazione e identificare i probabili futuri cambiamenti.

È importante analizzare la location includendo altresì alcuni aspetti distintivi tipici del settore, quali: dimensionamento delle camere e layout, capacità degli spazi comuni, superfici e consistenze, manutenzione, caratteristiche costruttive, dotazione impiantistica, licenze e autorizzazioni.

Da evidenziare che la normativa italiana prevede una classificazione delle strutture ricettive per categoria sulla base di definiti requisiti dimensionali minimi delle camere (requisito quantitativo) e di servizi minimi necessari (requisito qualitativo), definiti in via generale a livello nazionale e localmente da Regioni, Province e Comuni. Nel caso specifico, con provvedimento n. 6356 del 12/09/2006 a firma del responsabile del servizio delle attività produttive dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano, l'immobile è stato classificato provvisoriamente a "3 stelle", in considerazione della capacità ricettiva pari a 10 camere doppie con bagno, per un totale di 20 posti letto.

Per la determinazione del valore commerciale del bene in oggetto possono essere diversi i metodi applicati nella valutazione, tra questi quello reddituale e quello comparativo.

Il metodo Reddituale-Finanziario, è basato sull'attualizzazione dei futuri redditi netti derivanti dalla proprietà (siano essi locativi o legati al margine della gestione). Al termine

del periodo considerato, si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di mercato analogo a quello osservato per investimenti paragonabili. I flussi di cassa così ottenuti saranno poi attualizzati alla data di valutazione in base ad un tasso di attualizzazione che rifletta adeguatamente il rischio e il rendimento dell'investimento.

Normalmente però per la valutazione di strutture di piccole dimensioni, come quella oggetto di stima, viene adottato il Metodo della Capitalizzazione Diretta. Con il Metodo della Capitalizzazione Diretta il Valore di Mercato di un immobile a reddito è basato sulla capitalizzazione dei redditi perpetui futuri generati dal bene a un appropriato tasso dedotto dal mercato.

Il Metodo Comparativo è basato invece sul confronto fra il bene oggetto di analisi ed altri beni identici o simili, oggetto di transazione. Questo metodo non è utilizzato in maniera esclusiva ma a supporto del valore ottenuto tramite il Metodo Reddittuale.

STIMA ANALITICA CON IL METODO REDDITUALE

Il saggio di capitalizzazione, estratto da segmenti di mercato simili a quello dell'immobile da valutare, deve essere corretto in funzione dei seguenti parametri principali:

- a. localizzazione;
- b. destinazione;
- c. tipologia edilizia e immobiliare;
- d. dimensione

Il saggio di capitalizzazione mira a prevedere il valore di mercato di un immobile in un particolare segmento di mercato locale ove è collocato l'immobile da valutare.

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

Considerando, data la durata della vita utile di un immobile, che il reddito sia costante, posticipato ed illimitato nel tempo, la formula per l'attualizzazione del reddito assume la forma:

$$V = R/i$$

dove:

- V valore del bene da stimare
- R reddito costante
- i saggio di capitalizzazione

In questo metodo è fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione, saggio che normalmente aumenta con l'aumentare del rischio dell'investimento.

La stima per capitalizzazione può essere utile per valutare la convenienza di un investimento immobiliare, per questo è uno dei metodi usati per valutare se comprare immobili partendo dal reddito e dal rendimento minimo che si vuole ottenere.

Nello specifico della struttura ricettiva in esame il reddito lordo dell'immobile, che al momento è concesso in locazione, è dato dal canone di locazione annuale; i dati desunti dal contratto di locazione riportano la cifra di € 24.000 per il 2022 e di € 35.000 annui a partire dal 2023, da cui deriva un valore pari a circa 1,50 €/mq, molto inferiore ai valori ricavati per immobili dello stesso tipo in un analogo mercato, anche tenendo in considerazione che, come da contratto, restano a carico del locatario tutte le spese relative alla manutenzione dell'immobile. Risulta quindi più congruo applicare per la struttura in oggetto un valore di locazione al mq non inferiore a € 3,50.

A questo punto possiamo considerare che il saggio di capitalizzazione risulta pari a 3,71%.

Nel dettaglio il saggio di capitalizzazione è stato calcolato partendo dal saggio medio del per edifici simili pari a 4,00% e operando poi opportune detrazioni o aggiunte in considerazione delle caratteristiche dell'edificio:

- | | |
|---|--------|
| - Ubicazione rispetto al centro urbano: | 0,15 % |
| - Servizio di trasporto pubblico: | 0,07 % |

- Attrezzature collettive:	0,28 %
- Qualificazione dell'ambiente esterno:	-0,06 %
- Idoneità insediativa:	0,00 %
- Previsione di miglioramenti ambientali:	-0,03 %
- Giudizio sul livello di inquinamento:	-0,04 %
- Giudizio sulla presenza di aree verdi:	-0,04 %
- Disponibilità aree di sosta:	0,00 %
- Luminosità:	-0,05 %
- Panoramicità:	-0,36 %
- Prospicienza:	-0,10 %
- Quota rispetto al piano stradale:	0,08 %
- Valutazione degli spazi accessori:	-0,03 %
- Stato di conservazione interno:	-0,04 %
- Stato di conservazione esterno:	-0,03 %
- Grado di rifinitura interno:	-0,06 %
- Grado di rifinitura esterno:	-0,04 %
- Livello tecnologico degli impianti:	-0,03 %
- Vetustà dell'edificio:	0,00 %
- Caratteristiche produttive:	0,04 %

Valori Risultanti dalle seguenti caratteristiche dell'immobile:

Caratteristiche di localizzazione.

Dimensioni del centro urbano:	piccole dimensioni
Ubicazione rispetto al centro urbano:	zona periferica
Distanza da via o piazza principale:	Oltre i 1000 metri
Servizio di trasporto pubblico:	Assente: fermata oltre 500 metri
Qualificazione dell'ambiente esterno:	Ottimo
Idoneità insediativa:	Sufficiente

Previsione di miglioramenti ambientali:	Buono
Giudizio sul livello di inquinamento:	Ottimo
Giudizio sulla presenza di aree verdi:	Ottimo
Disponibilità aree di sosta:	Sufficiente



Caratteristiche di posizione.

Luminosità:	Buona
Panoramicità:	Ottima
Esposizione:	Ottima
Prospicienza:	Ottima
Quota rispetto al piano stradale:	Piano terra
Valutazione degli spazi accessori:	Buono

Caratteristiche tipologiche.

Stato di conservazione interno:	Buono
Stato di conservazione esterno:	Buono
Grado di rifinitura interno:	Ottimo
Grado di rifinitura esterno:	Buono
Presenza di impianti tecnologici:	Buono
Livello tecnologico degli impianti:	Buono

In conclusione, tenendo conto dell'importo dell'affitto e del saggio di capitalizzazione dei redditi otteniamo i seguenti risultati:

- Valore unitario:	1 080,01 Euro/mq
- Valore complessivo:	2 046 611,05 Euro



STIMA ANALITICA CON IL METODO SINTETICO – COMPARATIVO

A supporto del valore ottenuto tramite il Metodo Reddittuale si è deciso di utilizzare anche il metodo sintetico - comparativo utilizzando quale parametro di riferimento quello del prezzo per mq di superficie applicato in un mercato immobiliare analogo.

Il metodo suddetto si basa sulla comparazione dell'immobile in esame con altri aventi caratteristiche simili per rifiniture, tipologie costruttive, ubicazione, orientamento e periodo di costruzione.

La procedura estimativa in questo caso, per quanto enunciato precedentemente, necessita dunque di una rappresentazione quantitativa (mediante il calcolo della superficie commerciale) e qualitativa (mediante valutazione dei parametri di confronto) dell'immobile al fine di poterlo confrontare con altre unità immobiliari di cui sia noto il prezzo di mercato.

Si definisce *Superficie commerciale* di un immobile la sua superficie coperta al lordo dei tramezzi interni e dei muri perimetrali, maggiorata dagli eventuali vani accessori.

La tabella seguente riassume i criteri utilizzati per il calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da *Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate*:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100 %	
Muri perimetrali	100 %	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50 %	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75 %	Altezza media minima di metri 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35 %	Altezza media minima inferiore a metri 2,40 e altezza minima di metri 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80 %	Altezza media minima di metri 2,40
Soppalchi non abitabili	15 %	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80 %	
Verande (con finiture inferiori ai vani principali)	60 %	
Taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60 %	Altezza media minima di metri 2,40
Per il calcolo della superficie commerciale, limitatamente alle abitazioni per le quali non sia possibile provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione si potranno considerare le murature interne/esterne/comuni applicando una maggiorazione del 10 % alla superficie utile.		

Superfici secondarie		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e lastrici solari	25 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %
Terrazzi e logge	35 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %
Terrazzi di attici (a tasca)	40 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %
Portici e patii	35 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %
Corti e cortili	10 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %
Giardini e aree di pertinenza (di appartamento)	15 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5 %
Giardini e aree di pertinenza (di ville e villini)	10 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %
Per le superfici non comunicanti con i vani principali, considerare il 50 % dell'incidenza		

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali)	20 %	Altezza minima di metri 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35 %	Altezza minima di metri 2,40
Locali tecnici	15 %	Altezza minima di metri 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45 %	Dimensioni tipo del posto auto: 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60 %	
Box (non collegato ai vani principali)	50 %	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35 %	
Posti auto scoperti	20 %	

A fronte di una superficie utile per i tre livelli (2 fuori terra e un o seminterrato) pari a mq 1640, si ottiene quindi una superficie commerciale pari a mq 1 895.

Stabilendo quindi per l'immobile in oggetto un prezzo al mq di € 1.200,00 risulta possibile ricavare un valore di mercato attendibile pari a :

$$€ /mq 1200,00 \times mq 1895 = € 2.274.000,00$$

Per ottenere il valore dell'immobile più congruo, si ritiene più corretto considerare la media degli importi ottenuti con i due metodi di stima:

$$(2 046 611,05 \text{ Euro} + 2.274.000,00 \text{ Euro})/2 = \text{euro } 4.320.611,05/2 = \text{euro } 2.160.305,52$$

Valore approssimabile a **euro 2.160.000,00** (duemilionicentosessantamila\00Euro)

13.2 Terreni

Per i terreni oggetto della presente stima la determinazione del valore di mercato, viene ottenuta col metodo comparativo e con l'ausilio dei valori agricoli medi utilizzati dall'Agenzia del Territorio. Non si ritiene opportuno ricercare il valore di mercato con una stima analitica per capitalizzazione dei redditi, poiché il beneficio fondiario non può essere considerato un parametro attendibile. La stima analitica è sicuramente valida per aziende agricole ad indirizzo complesso, non per terreni utilizzati per il pascolamento e incolti. La stima scaturisce dall'analisi di: condizioni intrinseche: giacitura, esposizione, fertilità, presenza d'acqua, distanza dal centro abitato, altitudine, ampiezza, forma copertura arborea, collegamenti viari, transitabilità, accessibilità ed ubicazione rispetto alla rete viaria principale condizioni esogene: clima, amenità dei luoghi e insediamenti agricoli circostanti. Stimato il valore del terreno a mq, occorre moltiplicare tale valore unitario per la superficie dell'area oggetto di stima:

Foglio 43 mappali 57 e 137: $\text{mq } 31.090 \times 1,00 \text{ €/mq} = 31.090,00 \text{ €}$.

Foglio 43 mappale 180: $\text{mq } 39.603 \times 1,00 \text{ €/mq} = 39.603,00 \text{ €}$

Sulla base delle verifiche effettuate, delle conoscenze dirette del sottoscritto, dalle informazioni assunte presso gli operatori economici del posto e dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valore agricolo medio della zona), si ritiene che la **valutazione complessiva dei terreni** sia pari a: € 70.693,00 approssimabile a **€ 70.500,00** (sessantamilacinquecento\00Euro)

Da quanto sopra ottenuto, il valore totale dei beni oggetto di stima, considerati come unico lotto risulta pertanto: $(\text{€ } 2.160.000,00 + \text{€ } 70.500,00) = \text{€ } 2.230.500,00$
(duemilioniduecentotrentamilacinquecento\00Euro)

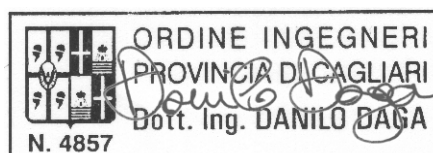
Con quanto detto, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, il Sottoscritto rassegna la presente relazione corredata dagli elaborati grafici e fotografici in allegato.

Cagliari, 04/03/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico;
3. Copia titoli edilizi con elaborati grafici;
4. Visure catastali e planimetrie catastali;
5. Ispezioni ipotecarie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it