

Dr. Ing. GABRIELE MASSIDDA
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

VIA LA VEGA, 11 - 09127 CAGLIARI

TEL. 070/44230

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
ISCRITTA AL N° 475/2009 DEL R.E.

CREDITORE PIGNORANTE

BANCA DI CREDITO SARDO

CREDITORI INTERVENUTI: BANCA DI SASSARI, BNL, FALL.

,

BANCA SELLA, BANCO DI SERDEGNA

CONTRO

DEBITORI

(FALLITA) E

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. STEFANO GRECO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°475/2009

Creditore principale: Banca di Credito Sardo

Creditori intervenuti: Banca di Sassari, BNL, Fall.

Banca Sella, Banco di Sardegna

Debitori: (fallita),

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente tecnico d'ufficio

Ing. Gabriele Massidda

SOMMARIO

- 1. PREMESSE**
- 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**
- 3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**
- 4. DATI CATASTALI**
- 5. RISPOSTE AI QUESITI**
 - 5.1. PROSPETTO RIASSUNTIVO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**
 - 5.2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
 - 5.3. CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO**
 - 5.4. DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE**
 - 5.5. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**
 - 5.6. AGIBILITÀ**
 - 5.7. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI**
- 6. CONCLUSIONI**

1. PREMESSE

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 29 Settembre 2011, il sottoscritto ing. Gabriele Massidda, nato a Terralba (OR) il 30.01.1966, domiciliato in Cagliari al n°11 della via La Vega, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n°3079 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva nominato perito nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, accettavo l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'allegato 1.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame dell'atto di pignoramento in data 13.07.2009, si rileva che gli immobili oggetto di perizia risultano descritti come segue:

- in proprietà per la quota pari all'intero della :

a) complesso immobiliare con destinazione residenziale/alberghiera, sito nella via Parigi, località Su Legau, avente accesso principale dalla via Parigi, distinto nel NCEU al Foglio 17 mappale 2642, piani S2-S1-T-1-2, categoria D2;

- in proprietà per la quota pari all'intero di :

b) terreno con entrostanti piscina e locali tecnici non censiti nel catasto fabbricati, il tutto distinto nel catasto terreni al foglio 517 mappali 2633 di mq 3095 e 2635 di mq 400;

c) terreno distinto in catasto al foglio 517 mappali 885, 837, 838, 1859 e 1861.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate in data 14.10.2011 allorquando il sottoscritto si recava presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari per acquisire copia della documentazione in atti (atto di pignoramento e certificazione notarile).

Sulla base di quanto desumibile dalla suddetta documentazione, il sottoscritto

effettuava tutti gli accertamenti catastali necessari ai fini dell'espletamento dell'incarico. In particolare, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cagliari, si acquisivano gli estratti di mappa, le visure e le planimetrie catastali degli immobili oggetto di perizia (all. 2).

Successivamente, in data 15.11.2011, mediante raccomandata A.R., il sottoscritto inoltrava formale richiesta scritta presso l'ufficio tecnico del Comune di Guspini, al fine di ottenere copia degli elaborati progettuali relativi all'edificazione dell'albergo di proprietà _____ ed il certificato di destinazione urbanistica per i terreni pignorati di proprietà _____

In data 15.12.2011, il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico comunale laddove acquisiva il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati (all. 3), le concessioni edilizie relative all'edificazione della struttura alberghiera (all. 4), il certificato di agibilità rilasciato per l'hotel (all. 5) e la successiva sospensione della medesima agibilità (all. 5). Poiché, data la mole degli incartamenti, le copie dei progetti approvati non potevano essere rilasciate dall'ufficio tecnico al momento dell'accesso, il sottoscritto C.T.U., in accordo col tecnico comunale, si riservava di ritirare le suddette copie in altra data.

In pari data, il sottoscritto si recava presso gli immobili pignorati ove, alla presenza del sig. _____, procedeva ad effettuare una disamina dello stato dei luoghi con particolare riferimento ai quesiti posti. Per meglio comprendere e descrivere l'attuale stato dei luoghi si realizzava una documentazione fotografica (all. 6).

In data 13.01.2012, il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'ufficio tecnico comunale per il ritiro dei progetti approvati (all. 7) relativi all'edificazione dell'albergo denominato " _____ " e della piscina costituente parte integrante della stessa struttura alberghiera.

4. DATI CATASTALI

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cagliari, si segnala che gli immobili oggetto di perizia risultano censiti come segue:

1. Unità immobiliare a destinazione alberghiera sita in Guspini con accesso dalla via Parigi, censita nel N.C.E.U. alla Sezione E Foglio 17 mappale 2642, Categoria D2, Rendita € 58.360,00, intestata alla ditta _____ con sede in _____. Per detto immobile la visura catastale riporta la seguente riserva: Ris. 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti.

2. Terreno con sovrastanti piscina e locali tecnici sito in Guspini, località Su Legau, costituito da n. 2 particelle censite come segue:

NCT Foglio 517 mappale 2633 di are 30.95, qualità Orto Irriguo, classe 2, R.D. Euro 46,35, R.A. Euro 27,97;

NCT Foglio 517 mappale 2635 di are 4.00, qualità pascolo, classe 1, R.D. Euro 1,55, R.A. Euro 0,52.

Entrambi intestati alla ditta _____ per l'intera proprietà.

3. Terreno sito in Guspini, località Su Legau, costituito da n. 4 particelle censite come segue:

NCT Foglio 517 mappale 837 di are 53.15, qualità Orto Irriguo, classe 2, R.D. Euro 79,60, R.A. Euro 48,04;

NCT Foglio 517 mappale 838 di are 00.50, qualità Orto Irriguo, classe 2, R.D. Euro 0,75, R.A. Euro 0,45;

NCT Foglio 517 mappale 1859 di are 00.15, Area Urbana;

NCT Foglio 517 mappale 1861 di are 00.55, Area risultante da demolizione di fabbricato; si precisa che nella visura catastale è riportata la seguente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Annotazione: EX 840/C. GEOMETRIA DA VERIFICARE. VARIATO SU DICHIARAZIONE DI PARTE EX FABB. RUR. (C.36 DL 262/06) N.595510 DEL 19-11-2008.

Tutte intestate alla ditta

per l'intera proprietà.

4. Terreno sito in Guspini, località Su Legau, censito nel NCT Foglio 517 mappale 885 di are 01.55, qualità Seminativo, classe 1, R.D. Euro 0,80, R.A. Euro 0,28;

5. RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base delle indagini condotte dal sottoscritto C.T.U., tenuto conto della documentazione rintracciata in atti, si riporta quanto segue.

5.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della certificazione notarile in atti si riporta di seguito il sottostante prospetto riassuntivo:

1) Albergo - N.C.E.U. Sezione E Foglio 17 mappale 2642

A) ISCRIZIONE DEL 5.07.2004, CASELLA 24407, ARTICOLO 4009

- Titolo: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

- A favore di: Banca San Paolo IMI s.p.a.

- Contro:

- Immobile: lotto edificabile in località Funtana Leo costituito da: NCT Foglio 517 mappali 888 (ex 212/c), 836 (136/a), 1813 (ex 140/a), 1862 (ex 882/a)

- quota proprietà: 1/1

- Contro:

- Immobile: lotto edificabile in località Funtana Leo costituito da: NCT Foglio 517 1898 (ex 906/a), 1887 (ex 905/a)

- quota proprietà: 1/2

Si ritiene opportuno precisare che a seguito di successivi frazionamenti dei mappali iscritti nella presente ipoteca è scaturita l'area edificabile, individuata dai mappali

2632, 2634, 2636, 2638, 2639, 2640 e 2641 (così come riportato nel tipo mappale n. 413652 del 23.12.2004), sulla quale risulta realizzato l'albergo oggetto di pignoramento, censito nel NCEU alla sez. E Foglio 17 mappale 2642.

ANNOTAZIONE (ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE) DEL 21.05.2005, CAS. 17454, ART. 2512

Annotazione di erogazione a saldo

B) ISCRIZIONE DEL 12.12.2005, CASELLA 44292, ARTICOLO 8370

- Titolo: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
- A favore di: Banca San Paolo IMI s.p.a.
- Contro:
- Immobile: albergo sito nella via Parigi censito nel NCEU al Foglio E/17 mappale
2642
- quota proprietà: 1/1

C) ISCRIZIONE DEL 9.11.2007, CASELLA 44716, ARTICOLO 8657

- A favore di: Intesa San Paolo s.p.a.
- Contro:
- Immobile: albergo sito nella via Parigi censito nel NCEU al Foglio E/17 mappale
2642
- quota proprietà: 1/1

D) TRASCRIZIONE DEL 16.09.2009, CASELLA 29906, ARTICOLO 21469

- Titolo: verbale di pignoramento immobiliare in data 29/07/2009
- A favore di: Banca di Credito Sardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Contro:

- Immobile: complesso immobiliare con destinazione alberghiera sito nella via Parigi, località Su Legau censito nel NCEU al Foglio 17 mappale 2642 natura D/2.

- quota proprietà: 1/1

2) Terreni - N.C.T. Foglio 517 mappali 2633 (ex 836/b) e 2635 (ex 888/b)

A) ISCRIZIONE DEL 5.07.2004, CASELLA 24407, ARTICOLO 4009

- Titolo: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

- A favore di: Banca San Paolo IMI s.p.a.

- Contro:

- Immobile: vari immobili tra cui i terreni distinti nel NCT al Foglio 517 mappale 888 (ex 212/c) e 836 (136/a)

- quota proprietà: 1/1

Si precisa che a seguito di successivo frazionamento dal mappale 888 scaturiva, tra gli altri, il mappale 2635, mentre dal frazionamento del mappale 836 scaturiva, tra gli altri, il mappale 2633.

ANNOTAZIONE (ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE) DEL 21.05.2005, CAS. 17454, ART. 2512

Annotazione di erogazione a saldo

B) ISCRIZIONE DEL 9.11.2007, CASELLA 44716, ARTICOLO 8657

- Titolo: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

- A favore di: Intesa San Paolo s.p.a.

- Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Immobile: terreni censiti nel NCT al Foglio 517 mappale 2633 di are 30.95 e 2635 di are 04.00

- quota proprietà: 1/1



C) ISCRIZIONE DEL 9.01.2009, CASELLA 13698, ARTICOLO 2339

- Titolo: ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Biella in data 18/12/2008

- A favore di: Banca Sella Distribuzione s.p.a.

- Contro:

- Immobile: vari immobili tra cui i terreni censiti nel NCT al Foglio 517 mappale 2633 di are 30.95 e 2635 di are 04.00

- quota proprietà: 1/1

D) ISCRIZIONE DEL 6.05.2009, CASELLA 13698, ARTICOLO 2339

- Titolo: ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Oristano in data 27/04/2009

- A favore di: Banca di Credito Cooperativo di Arborea - società cooperativa

- Contro:

- Immobile: vari immobili tra cui i terreni censiti nel NCT al Foglio 517 mappale 2633 di are 30.95 e 2635 di are 04.00

- quota proprietà: 1/1

E) TRASCRIZIONE DEL 16.09.2009, CASELLA 29906, ARTICOLO 21469

- Titolo: verbale di pignoramento immobiliare in data 29/07/2009

- A favore di: Banca di Credito Sardo



- Contro:

- Immobile: vari immobili tra cui i terreni censiti nel NCT al Foglio 517 mappale 2633
di are 30.95 e 2635 di are 04.00

- quota proprietà: 1/1

F) ISCRIZIONE DEL 25.06.2009, CASELLA 19731, ARTICOLO 3430

- Titolo: ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in
data 3/06/2009

- A favore di: Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

- Contro:

- Immobile: vari immobili tra cui i terreni censiti nel NCT al Foglio 517 mappale 2633
di are 30.95 e 2635 di are 04.00

- quota proprietà: 1/1

G) ISCRIZIONE DEL 26.10.2009, CASELLA 34373, ARTICOLO 6243

- Titolo: ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in
data 30/09/2009

- A favore di: Banca di Sardegna s.p.a.

- Contro:

- Immobile: vari immobili tra cui i terreni censiti nel NCT al Foglio 517 mappale 2633
di are 30.95 e 2635 di are 04.00

- quota proprietà: 1/1

H) ISCRIZIONE DEL 4.12.2009, CASELLA 39599, ARTICOLO 7386

- Titolo: ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in

data 8/07/2009

- A favore di: Unicredit Corporate Banking s.p.a.

- Contro:

- Immobile: vari immobili tra cui i terreni censiti nel NCT al Foglio 517 mappale 2633

di are 30.95 e 2635 di are 04.00

- quota proprietà: 1/1



3) Terreni - N.C.T. Foglio 517 mappali 885, 837, 838, 1859, 1861

A) ISCRIZIONE DEL 5.07.2004, CASELLA 24407, ARTICOLO 4009

- Titolo: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

- A favore di: Banca San Paolo IMI s.p.a.

- Contro:

- Immobile: vari immobili tra cui i terreni censiti nel NCT al Foglio 517 mappale 885,

837, 838, 1859, 1861

- quota proprietà: 1/1



ANNOTAZIONE (ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE) DEL 21.05.2005, CAS. 17454, ART. 2512

Annotazione di erogazione a saldo

B) ISCRIZIONE DEL 9.01.2009, CASELLA 13698, ARTICOLO 2339

- Titolo: ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Biella in

data 18/12/2008

- A favore di: Banca Sella Distribuzione s.p.a.

- Contro:

- Immobile: vari immobili tra cui i terreni censiti nel NCT al Foglio 517 mappale 885,



837, 838, 1859

- quota proprietà: 1/1

- note: dall'esame della certificazione notarile in tale iscrizione non risulta riportato il mappale 1861

C) ISCRIZIONE DEL 6.05.2009, CASELLA 13698, ARTICOLO 2339

- Titolo: ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Oristano in data 27/04/2009

- A favore di: Banca di Credito Cooperativo di Arborea - società cooperativa

- Contro:

- Immobile: vari immobili tra cui i terreni censiti nel NCT al Foglio 517 mappale 885, 837, 838, 1859, 1861

- quota proprietà: 1/1

D) TRASCRIZIONE DEL 16.09.2009, CASELLA 29906, ARTICOLO 21469

- Titolo: verbale di pignoramento immobiliare in data 29/07/2009

- A favore di: Banca di Credito Sardo

- Contro:

- Immobile: vari immobili tra cui i terreni censiti nel NCT al Foglio 517 mappale 885, 837, 838, 1859, 1861

- quota proprietà: 1/1

E) ISCRIZIONE DEL 25.06.2009, CASELLA 19731, ARTICOLO 3430

- Titolo: ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in data 3/06/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- A favore di: Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

- Contro:

- Immobile: vari immobili tra cui i terreni censiti nel NCT al Foglio 517 mappale 885,
837, 838, 1859, 1861

- quota proprietà: 1/1

F) ISCRIZIONE DEL 26.10.2009, CASELLA 34373, ARTICOLO 6243

- Titolo: ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in
data 30/09/2009

- A favore di: Banca di Sardegna s.p.a.

- Contro:

- Immobile: vari immobili tra cui i terreni censiti nel NCT al Foglio 517 mappale 885,
837, 838, 1859, 1861

- quota proprietà: 1/1

G) ISCRIZIONE DEL 4.12.2009, CASELLA 39599, ARTICOLO 7386

- Titolo: ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in
data 8/07/2009

- A favore di: Unicredit Corporate Banking s.p.a.

- Contro:

- Immobile: vari immobili tra cui i terreni censiti nel NCT al Foglio 517 mappale 885,
837, 838, 1859, 1861

- quota proprietà: 1/1

5.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per quanto gli immobili pignorati abbiano proprietà diverse (), sulla base della documentazione tecnica acquisita per l'espletamento dell'incarico, il sottoscritto ha accertato che, di fatto, l'insieme degli immobili pignorati costituisce l'intera struttura alberghiera sita in Guspini nella via Parigi. Per tale motivo, ai fini della descrizione e della successiva valutazione, si farà riferimento ad un unico lotto di vendita.

Descrizione del complesso alberghiero

Il complesso alberghiero di cui trattasi (foto da 1 a 14) è sito in Comune di Guspini con accesso dalla via Parigi. Detto complesso è stato edificato tra il 2003 e la prima metà del 2005 sulla base della concessione edilizia n. 55/2003 e della concessione edilizia in variante n. 05/2005. Successivamente, a seguito della concessione edilizia n. 35/2006, rilasciata in data 28.06.2006, venne realizzata la piscina costituente parte integrante dello stesso complesso alberghiero.

La struttura ricettiva è costituita da 4 corpi di fabbrica e dalla già citata piscina ricadenti su un comparto edificatorio della superficie catastale complessiva di 19.608 mq.

Come si rileva dalle planimetrie catastali e di progetto (all. 1-6), i corpi di fabbrica costituenti l'albergo sono identificati come: fabbricato 1 - destinato all'attività alberghiera e di ristorazione; fabbricati 2 - 3 e 4 - destinati ad accogliere i servizi tecnologici a servizio del fabbricato individuato con il n. 1.

Fabbricato 1

Detto corpo di fabbrica, realizzato su 5 livelli (di cui 2 interrati) costituisce il fabbricato principale della struttura alberghiera (foto da 1 a 14). In particolare si è accertato quanto di seguito si riporta:

Piani interrati

Il secondo piano interrato (foto 15-16-17) è composto da un'unica sala, definita "multifunzionale", collegata al piano sovrastante mediante una rampa pedonale (foto 18). Al momento del sopralluogo si è appurato che detta sala risultava priva delle principali finiture quali, a titolo di esempio, pitture e pavimentazioni. Anche la rampa di collegamento con il piano sovrastante risultava al rustico e priva di pavimentazione.

Il primo piano interrato (foto da 18 a 39) è composto da un locale cantina, un locale di sgombero, 2 locali utilizzati per il trattamento dell'aria, 4 vani uso ripostiglio, un locale stireria, una cella frigo, 5 bagni, 2 spogliatoi ed alcuni disimpegni. Completano la consistenza del la rampa di collegamento col sottostante interrato e 2 vani scala di collegamento col sovrastante piano terra.

Piano terra

Il piano terra (foto da 40 a 62) è composto da una sala d'ingresso, una sala destinata a ristorante, una cucina a servizio del ristorante, una zona lavaggio, 2 sale bar, un salone, una sala per la colazione, 27 camere, 20 servizi igienici, 7 vani scala per il collegamento ai piani inferiore e superiore oltre disimpegni e ripostigli vari. Completano la consistenza del piano alcuni loggiati (portici nelle planimetrie di riferimento), la porzione del lotto non edificata e l'impianto piscina ubicato sui mappali 885, 2633 e 2635. Nel merito si segnala che non risultano realizzati i servizi igienici connessi con la piscina, mentre risultano realizzati due loggiati non previsti nei progetti approvati.

La porzione di lotto non edificata si presenta in parte attrezzata a verde (foto da 63 a 66), in parte destinata a parcheggio e viabilità interna (pedonale e carrabile) ed in parte (mappali 837, 838, 1859 e 1961) inalterata nella sua tipicità agricola pre-esistente (foto da 67-68-69).

Inoltre, si segnala che nel mappale 837 è stata accertata la presenza di una struttura di fondazione e di un telaio in cemento armato (foto 70-71-72) che, presumibilmente, avrebbero dovuto costituire la struttura portante di un fabbricato connesso con l'attività alberghiera. Secondo quanto appreso durante lo svolgimento delle operazioni peritali, tale fabbricato non è stato realizzato in quanto il comune di Guspini non ha approvato il progetto presentato.

Piano primo

Il primo piano (foto da 73 a 80) è composto da 26 camere, 18 servizi igienici, 6 vani scala per il collegamento con i piani inferiore e superiore oltre disimpegni, anditi, balconi e verande.

Piano secondo

Il secondo piano (foto da 81 a 91) è composto da 15 camere, 9 servizi igienici, 5 vani scala per il collegamento con il piano sottostante oltre disimpegni, anditi, balconi e verande.

Caratteristiche tecniche e di finitura generali

Strutture: Struttura portante dei piani interrati in conglomerato cementizio armato, struttura portante dei piani fuori terra parte in conglomerato cementizio armato e parte in muratura di laterizio (poroton); solai d'interpiano del tipo misto in laterocemento; tramezzi in laterizio, coperture ai vari livelli realizzate con struttura lignea a vista.

Finiture esterne: i prospetti del fabbricato sono intonacati a calce e tinteggiati; i balconi sono protetti con ringhiere in ferro; i serramenti esterni sono realizzati in legno e nel caso della sala ristorante con un'ampia vetrata prospettante sul cortile interno.

Impianti: impianti idrico ed elettrico incassati nella muratura e/o interrati.

Stato d'uso e di manutenzione: per quanto accertato durante il sopralluogo, lo stato d'uso e di manutenzione può definirsi buono.



Caratteristiche tecniche e di finitura interne

a) secondo piano interrato: come segnalato in precedenza, il secondo piano interrato risulta al rustico e non rifinito nelle pitture e nella pavimentazione; anche la rampa di collegamento all'adiacente primo livello interrato risulta al rustico, realizzata con un battuto di cemento e priva del pavimento di finitura.

b) primo piano interrato: la sala uso cantina adibita a sala degustazione risulta rivestita e abbellita con strutture lignee e arredi di pregio; nei restanti locali adibiti a: alloggio degli impianti trattamento area, ripostigli di varia natura, celle frigo e servizi igienici con annessi spogliatoi, le pareti risultano in parte intonacate e tinteggiate e, laddove imposto dalle norme igienico-sanitarie, in parte rivestite con piastrelle in grès; i soffitti risultano intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in gres. I serramenti prospettanti sulle bocche di lupo risultano realizzati in PVC.

c) piano terra: nella zona del piano terra destinata alla cottura dei cibi e ai bagni per il personale di servizio si è rilevata la presenza di rivestimenti di parete e di pavimenti in grès; nella hall, nella zona destinata alla ristorazione della clientela (sala pranzo e colazione), e nei locali ad essa annessi, si è rilevata la presenza di rivestimenti di parete e di pavimenti in marmo pregiato. Nella zona riservata alle camere da letto, le pareti dei bagni risultano rivestite in marmo mentre le pareti delle camere sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in legno essenza noce.

c) piano primo e secondo: in tali piani, destinati esclusivamente al servizio camere, sono state rilevate le stesse caratteristiche tecniche e di finitura sopra descritte per le camere da letto del piano terra; le pareti dei bagni risultano rivestite in marmo mentre le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in legno



essenza noce.

Si segnala che solo una suite sita al secondo piano risulta priva del pavimento e della pittura (foto 92-93).

Impianti interni: tutti gli impianti tecnologici risultano incassati nella muratura.

Stato d'uso e di manutenzione: per quanto accertato durante il sopralluogo, lo stato d'uso e di manutenzione può definirsi buono. Nel merito, si ritiene opportuno segnalare l'alto livello delle finiture interne nei locali destinati all'accoglienza della clientela.

Superfici: sulla base delle planimetrie catastale e di progetto sono state calcolate le seguenti superficie lorde coperte:

Secondo Interrato: mq 122 circa;

Primo interrato: mq 517 circa;

Piano Terra: mq 1497 circa;

Primo piano: mq 971 circa;

Secondo piano: mq 561 circa.

Superficie complessiva loggiati, balconi e verande: mq 450 circa.

Superficie catastale complessiva del comparto: mq 19.608

Fabbricati 2 - 3 - 4 (foto da 94 a 98)

Il fabbricato n. 2 è costituito da 3 vani utilizzati per l'alloggio, rispettivamente, della centrale termica, del sistema di amplificazione del segnale televisivo e della sottocentrale.

Il fabbricato n. 3 è costituito da 2 vani utilizzati, rispettivamente, per l'alloggio del gruppo elettrogeno e della cabina di trasformazione.

Il fabbricato n. 4 è costituito da tre vani destinati ad accogliere la cabina ENEL.

Sulla base delle planimetrie catastale e di progetto sono state calcolate le seguenti

superficie lorde coperte:

Fabbricato n. 2: mq 237 circa;

Fabbricato n. 3: mq 228 circa;

Fabbricato n. 4: mq 82 circa.



Caratteristiche tecniche e di finitura

Strutture: Struttura portante dei fabbricati in muratura; solai di copertura in latero-cemento.

Finiture: prospetti del fabbricato intonacati e tinteggiati

Stato d'uso e di manutenzione: per quanto accertato durante il sopralluogo, lo stato d'uso e di manutenzione può definirsi normale.

Piscina

La piscina (foto 99-100), ricadente all'interno dei mappali 885, 2633 e 2635, risulta posizionata nella parte Nord-Occidentale della proprietà. La stessa occupa una superficie di circa 900 mq e risulta realizzata con una struttura (platea di fondazione e pareti laterali controterra) in cemento armato.

In adiacenza alla piscina risulta realizzato un fabbricato interrato (foto 101-102) suddiviso in tre locali destinati, rispettivamente, a: locale filtri, locale clorazione e vasca di compenso. Detto fabbricato, accessibile tramite vano scala esclusivo, risulta realizzato con fondazioni, pareti controterra e soletta di copertura in cemento armato.

La superficie su cui si sviluppa tale fabbricato è pari a circa 90 mq.

Calcolo superficie ragguagliata complessiva

La superficie ragguagliata complessiva del complesso alberghiero viene determinata sommando alla risultante delle superfici lorde coperte dei fabbricati, il 30% della superficie complessiva di loggiati, balconi e verande.



Indicando con Sgc la superficie ragguagliata complessiva, in cifre si ha:

$Sgc = mq (122 + 517 + 1497 + 971 + 561 + 237 + 228 + 82) + 0,30 \times 450 = mq 4.350,00$ circa.

Si ritiene opportuno precisare che l'incidenza del valore della piscina e dei locali connessi con l'utilizzo della medesima verrà considerata nella determinazione del costo di costruzione unitario da applicarsi alla sup. ragguagliata sopra determinata.

Destinazione urbanistica

Come desumibile dal certificato di destinazione urbanistica (all. 2), l'intero comparto edificatorio, sul quale è stata realizzata la struttura alberghiera oggetto di perizia, ricade in zona classificata G - sottozona G2 - dal vigente P.U.C., attrezzature ed impianti di interesse generale. Tale zona è interessata dal Piano Attuativo Particolareggiato - Comparto G2 - Su Legau approvato in via definitiva con delibera DI c.c. N. 52 DEL 16.07.2003 e stralcio funzionale F7, destinato a strutture ed attività turistico ricettive, approvato con delibera consiliare n. 53 del 16.07.2003.

Gli immobili ricadenti all'interno del subcomparto F7, sono interessati dalla convenzione per la realizzazione delle opere pubbliche e privato stipulata in data 4.09.2007. Per tutte le altre prescrizioni si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica (all. 2).

Si ritiene opportuno evidenziare che per la realizzazione della struttura alberghiera, il sig. _____, in ottemperanza a quanto previsto dalle norme regolanti l'attività edificatoria nel comparto, ha provveduto, a sue spese, alla realizzazione dei parcheggi pubblici (previa cessione di aree) ed all'urbanizzazione completa dello stralcio del subcomparto F7.

5.3 CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano correttamente gli immobili oggetto di perizia.

5.4 DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE

Come accennato nel precedente paragrafo 5.2, la struttura alberghiera in esame è stata realizzata sulla base delle seguenti concessioni edilizie:

- a) Concessione edilizia n. 55/2003;
- b) Concessione edilizia in variante n. 05/2005;
- c) Concessione edilizia n. 35/2006 per la realizzazione della piscina.

Al momento del sopralluogo, si è accertato quanto segue:

- il fabbricato principale (fabbricato 1) ed i fabbricati destinati all'alloggio degli impianti tecnologici (fabbricati 2-3-4) risultano conformi ai progetti approvati con le concessioni di cui ai precedenti punti a) e b);
- la piscina ed i locali tecnologici connessi con la conduzione dell'impianto risultano conformi al progetto approvato con la concessione di cui al punto c);
- non sono stati realizzati i servizi igienici e gli spogliatoi a servizio della piscina, mentre risultano realizzati due loggiati (foto da 103 a 105) non previsti nei progetti approvati;
- sul mappale 837 risultano realizzati, in assenza di titolo abilitativo, una fondazione continua ed un telaio in cemento armato. Tali opere, presumibilmente, avrebbero dovuto costituire la struttura portante di un fabbricato (connesso con l'attività alberghiera) per il quale il comune di Guspini non ha mai rilasciato concessione edilizia.

Sulla base di quanto sopra esposto, si può affermare che la struttura alberghiera è in generale priva di difformità di costruzione ad eccezione dei due loggiati edificati in luogo del blocco servizi igienici connesso con l'impianto piscina e della struttura in cemento armato ricadente sul mappale 837. Nel merito, si segnala che:

- per quanto riguarda i loggiati, si ritiene che gli stessi possano essere

regolarizzati dall'acquirente ai pubblici incanti mediante un accertamento di conformità ai sensi dell'art dell'art. 16 della L.R. n. 23/85;

- per quanto riguarda la struttura in cemento armato di fondazione si ritiene che la stessa, non essendo regolarizzabile, debba essere smantellata o ricoperta con terra al fine di ripristinare lo stato dei luoghi pre-esistente alla sua realizzazione.

5.5 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

La struttura alberghiera denominata " " è oggetto di procedura fallimentare. Pertanto, l'immobile censito nel N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 2642 è nella disponibilità del curatore fallimentare, Dr. Giuseppe Marongiu, il quale ha comunicato di aver locato la struttura alla società

I terreni censiti nel NCT al Foglio 517, mappali 2633, 2635, 885, 837, 838, 1859 e 1861, di proprietà, , costituenti una parte integrante del complesso alberghiero, risultano nel possesso del proprietario.

5.6 AGIBILITÀ

Per l'immobile in esame è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 14.07.2005 (all. 4). Tuttavia, in data 13.06.2011, il comune ha sospeso la suddetta agibilità (all. 4) in quanto "l'impianto termico composto di n°2 generatori alimentati con combustibile gassoso" risultava "sprovvisto del Certificato di Prevenzione Incendi prescritto per presenza di attività n°91 di cui al D.M. 16 febbraio 1982".

Tenuto conto che tale Certificato di Prevenzioni Incendi non è stato prodotto entro i 30 giorni richiesti dal Comune, la dichiarazione di agibilità è da considerarsi sospesa definitivamente. Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra esposte, allo stato attuale, la struttura alberghiera non può essere aperta al pubblico fino al rilascio di un nuovo certificato di agibilità.

5.7 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, il sottoscritto ha rilevato la totale assenza di un mercato omogeneo che consentisse di operare la stima del bene pignorato (struttura alberghiera di lusso) sulla base di un confronto con immobili simili e di valore noto.

Per tale motivo, il sottoscritto ha ritenuto di poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia quale somma del valore delle aree su cui ricade la struttura alberghiera ed il costo di costruzione della medesima struttura.

In tali condizioni, si è proceduto ad un'analisi di mercato riferita sia alle aree edificabili site in Comune di Guspini, sia ai costi di costruzione medi (comprensivi dell'utile dell'imprenditore) applicati nella piazza in esame.

Per quanto riguarda la stima delle aree edificabili ricadenti in zona G, assimilate a quelle ricadenti in zone di espansione in quanto edificabili, di fatto, solo dietro l'esecuzione di opere di urbanizzazione da cedersi a titolo gratuito al comune, si è adottato il criterio di stima comparativo basato sul confronto del bene da stimare con beni simili e di valore noto. In pratica, l'applicazione di tale metodo consente di determinare il valore più probabile delle aree oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq).

Trattandosi di aree edificabili, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche della stessa unità, quali: potenzialità edificatoria, tipologia del costruibile, avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione e condizioni di mercato.

Per quanto riguarda i costi di costruzione, si è adottato un criterio di stima comparativo basato sul confronto con i costi di costruzioni medi applicati nel comune

di Guspini dalle varie imprese edili, tenendo anche conto delle indicazioni fornite dal prezzario regionale della Regione Sardegna. L'applicazione di tale metodo consente di determinare il costo di costruzione più probabile riferito al metro quadro di superficie ragguagliata (€/mq) dell'immobile.

Trattandosi di una struttura alberghiera di pregio, il confronto sui costi di costruzione è stato condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche della struttura stessa; in particolare si è tenuto conto di: ubicazione, funzionalità distributiva degli spazi, presenza di attrezzature a servizio della struttura quali piscina e locali annessi, vetustà, caratteristiche tecniche e di finitura, presenza di difformità di costruzione regolarizzabili, stato d'uso e manutenzione e condizioni di mercato.

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, per l'immobile in esame, sono state accertate le seguenti valutazioni unitarie:

- Area edificabile zona G: 40,00 €/mq;
- Costo di costruzione unitario: 950,00 €/mq.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire alla struttura alberghiera oggetto di perizia la valutazione complessiva desumibile dal seguente calcolo:

Valore immobile: Valore area + Costo di costruzione immobile;

Valore immobile: (mq 19.608 x 40 €/mq) + (mq 4.350 x 950,00 €/mq)

Valore immobile = € (784.320 + 4.132.500) = € 4.968.820,00 ≈ € 5.000.000

6. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, lì 18 Gennaio 2012

Il C.T.U.