

TRIBUNALE DI CAGLIARI



PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.E. 511/11



Promosso da



contro



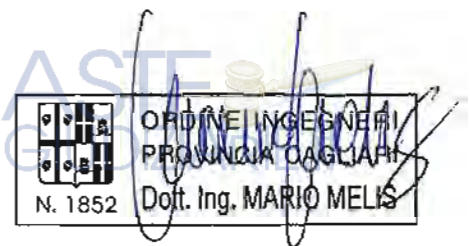
RELAZIONE TECNICA



GIUDICE DELLA ESECUZIONE :

Dott. Stefano Greco

**C.T.U. :
Ing. Mario Melis**



TRIBUNALE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.E. 511/11

Promosso da

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Convocato per l'Udienza del 26 ottobre 2012 dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Dott. Stefano Greco, il sottoscritto Dott. Ing. Mario Melis, nato a Cagliari il 12/06/1955, con studio tecnico professionale in Cagliari, viale Diaz 97, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Cagliari col n. 1852, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe. Nel corso di tale Udienza, il sottoscritto C.T.U. giurando secondo la formula di rito, accettava l'incarico conferitogli di seguito riportato.

INCARICO

Il Giudice dell'Esecuzione, visto l'art.173bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni interiori 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;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non iscritti

2) 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.);

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali 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 ;

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) 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, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del Divo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

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 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;

9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **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; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

12) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

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) 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque 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;

c) intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;

d) depositi quaranta 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, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito CDROM redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

e) 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);

f) 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 sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

g) segnali tempestivamente al custode (o se nominato in sostituzione del debitore, al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

h) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

ACCERTAMENTI

Tramite raccomandata A.R. il sottoscritto comunicava la data del sopralluogo presso il bene pignorato alle proprietarie e custodi Sig.re [REDACTED] e [REDACTED]

In data 04/01/2013 alle ore 10.00 il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso uno degli immobili (albergo) alla presenza della Sig.ra [REDACTED]. Successivamente in data 14/01/2013 alle ore 17.30 il sottoscritto effettuava un altro sopralluogo presso il secondo immobile (abitazione). Durante i due sopralluoghi effettuava tutte le operazioni necessarie per il rilievo e le relative fotografie (allegati nn.1-2). In data 14/01/2013 e 29/03/13 inoltre il sottoscritto effettuava le indagini presso il Comune di Laconi e controllava la documentazione disponibile. In momenti diversi il sottoscritto effettuava dei controlli e richiedeva i necessari certificati presso l'Agenzia del Territorio e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. A conclusione di tutto ciò redigeva la presente relazione tecnica rispondendo ai quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione.

QUESITO N. 1

1.1 Prima verifica

All'istanza di vendita il creditore pignorante ha allegato la documentazione completa di cui all'art.567 del c.p.c.. Questa documentazione è stata verificata dal sottoscritto presso l'Agenzia del territorio per i venti e più anni precedenti la data della trascrizione del pignoramento (03/08/2011).

Per cui non è stata necessaria alcuna comunicazione al Giudice e al creditore pignorante.

1.2 Dati catastali degli immobili

Dall'esame dei dati riportati presso l'Agenzia del Territorio risultava quanto segue in riferimento agli immobili pignorati alla data 05/12/12 (allegati nn.3-4-5).

IMMOBILE 1 (ALBERGO)

Comune di Laconi (codice E400)	
Provincia di Nuoro	
Catasto Fabbricati	
Unità immobiliare	
Dati identificativi :	
Sezione urbana :	---
Foglio :	30
Particella :	2542
Sub :	---
Categoria :	D/2- Alberghi e Pensioni
Classe :	---
Consistenza :	---
Rendita :	Euro 7.181,95
Indirizzo :	vicolo Sartoria – piano T.

Dati derivanti da :

Variazione del 15/03/2005 n.2940.1/2005 in atti dal 15/03/2005 (prot.n. NU0027828) – Errore Inser. Classam.

Intestati :

	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1			Proprietà per 1/3
2			Proprietà per 1/3
3			Proprietà per 1/3

Dati derivanti da :

Rettifica di intestazione all'attualità del 07/09/1989 n. 2273.1/2005 in atti dal 15/03/2005 (prot.n. NU0027826) Registrazione : sede : Istanza 27730/05

NOTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE 2 (ABITAZIONE)

Comune di Laconi (codice E400)
Provincia di Nuoro
Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

Dati identificativi :

Sezione urbana :	---
Foglio :	30
Particella :	265
Sub :	1
Categoria :	A/4
Classe :	2
Consistenza :	5 vani
Rendita :	Euro 216,91
Indirizzo :	via Maggiore n. 20 – piano T-1

Dati derivanti da :

Variazione del 27/08/2002 n.139924.1/2002 in atti dal 10/06/2003 (prot. n. 131570) – Conferma Classamento Proposto.

Intestati :

	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1			Proprietà per 2/24
2			Proprietà per 2/24
3			Proprietà per 1/4
4			Proprietà per 2/24
5			Proprietà per 1/4

6	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 2/24
7	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/4
8	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 2/24

Dati derivanti da :
 --- del 27/08/2002 n.1970.1/2002 in atti dal 27/08/2002 (prot.n. 139924)

IMMOBILE 3 (ABITAZIONE)

Comune di Laconi (codice E400)
Provincia di Nuoro
Catasto Fabbricati

Unità immobiliare
 Dati identificativi :

Sezione urbana :	---
Foglio :	30
Particella :	265
Sub :	1
Categoria :	A/4
Classe :	2
Consistenza :	1,5 vani
Rendita :	Euro 65,07
Indirizzo :	via Maggiore n. 20 -- piano T

Dati derivanti da :
 Variazione del 27/08/2002 n.139924.1/2002 in atti dal 10/06/2003 (prot. n. 131571) –
 Conferma Classamento Proposto.

Intestati :

	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 2/24
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 2/24
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/4
4	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 2/24

5			Proprietà per 1/4
6			Proprietà per 2/24
7			Proprietà per 1/4
8			Proprietà per 2/24

Dati derivanti da :

--- del 27/08/2002 n.1970.1/2002 in atti dal 27/08/2002 (prot.n. 139924)

1.3 Titolo di provenienza e passaggi di proprietà dal 03/08/1991

Di seguito vengono descritti sinteticamente i passaggi di proprietà dei tre immobili descritti nella Relazione allegata agli atti di cui all'art.567 del c.p.c. , verificati e integrati dal sottoscritto in seguito alle visure presso l'Agenzia del Territorio e il Comune.

IMMOBILE 1 (ALBERGO)

In data **29/03/1960** [redacted] , in base a atto di vendita a rogito del Dott. Francesco Vacca Notaio, rep.n.8715, racc.n. 4691, trascritto in data 19/04/1960 ai nn 630/117 diventavano proprietari di un fabbricato rurale sito in via Nazionale costituito da un vano adibito a officina meccanica, una cucina e 5 vani sottostanti e gabinetto , su area distinta nel N.C.T. al F. 30 mapp. 1313 di are 03.80.

immobile N.C.T.	proprietà	quota
F. 30 mapp. 1313	• [redacted] • [redacted] • [redacted]	1/3 1/3 1/3

In data **30/06/87** (data impianto meccanografico del Catasto) la suddetta situazione veniva registrata anche nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano come si evince dalla visura storica catastale e dalla planimetria catastale . Cambia solo il numero di mappale , sicuramente dovuto all'inserimento nel catasto Fabbricati (ex edilizio urbano) .

Unità immobiliare

Dati identificativi :

Sezione urbana :	----
Foglio :	30
Particella :	1303
Sub :	----
Categoria :	D/2- Alberghi e Pensioni
Classe :	----
Consistenza :	----
Rendita :	----

Indirizzo : vicolo Sartoria – piano T.

Dati derivanti da :

Impianto meccanografico del 30/06/1987

immobile C.F.	intestati	quota
F. 30 mapp. 1303	• [REDACTED]	1/3
	• [REDACTED]	1/3
	• [REDACTED]	1/3

In data **07/09/1989** per denuncia di successione registrata a Isili il 23/02/1990 n, 28, vol. 223, e trascritta a Nuoro il 09/11/1990 ai nn 8165/6278 la quota dell'immobile di [REDACTED] (deceduto) passava a [REDACTED] (figlia) .

Nel Catasto fabbricati risulta la nuova situazione:

immobile C.F.	intestati	quota
F. 30 mapp. 1303	• [REDACTED]	1/3
	• [REDACTED]	1/3
	• [REDACTED]	1/3

(per passaggi causa di morte) voltura n.3/1990 in atti dal 01/07/1992 registrazione UR sede Isili volume 223 n. 28 del 23/02/1990 – SUCCESSIONE

Nel Catasto Fabbricati tuttavia a seguito di questa denuncia di successione risultava errato il nominativo di "[REDACTED]" e il relativo Codice Fiscale che veniva successivamente corretto in "[REDACTED]" in data 15/03/2005 con "rettifica di intestazione all'attualità" del 07/09/1989 n. 2273.1/2005 (prot.n. NU0027826).

In data **04/12/1991** sempre nel Catasto Fabbricati veniva anche definita la rendita che diventava di € 7.181,95 .

*In data **26/02/2002** veniva rilasciata dal Comune di Laconi la Concessione edilizia n. 3 relativa al "progetto per la riqualificazione dell'albergo ristorante [REDACTED]" ubicato all'angolo tra via Verdi e il corso Garibaldi , su domanda presentata da [REDACTED] in qualità di socio amministratore della Società [REDACTED] s.n.c.*

Il progetto è predisposto e firmato dagli [REDACTED] iscritto all'Albo Architetti di Cagliari n. 138, Arch. [REDACTED] iscritto all'albo Architetti di Oristano n. 520 e l'Ing. [REDACTED] , iscritto all'Albo Ingegneri di Cagliari al n. 1887 . (allegato n. 6)

In data **20/05/2003** viene firmato un atto unilaterale di obbligo edilizio trascritto in data 01/07/2003 ai nn 4713/6067 a rogito del Notaio Lobina Maria Cristina rep.19195.

*In data **01/08/2003** veniva rilasciata dal Comune di Laconi la Concessione di variante in corso d'opera n. 22 relativa ai "lavori di riqualificazione dell'albergo ristorante Sardegna" di cui alla Concessione edilizia n. 3 del 26/02/2002 come sopra ubicata , su domanda presentata sempre da [REDACTED] e su progetto firmato dai sopradetti Arch. [REDACTED]*

*In data **07/08/2003** veniva rilasciato il Certificato di Agibilità per i lavori di "Riqualificazione dell'Albergo ristorante [REDACTED]" di cui alla Concessione Edilizia n. 03/2002 e successiva Variante n. 22/2003 relativi ai locali destinati ad "Albergo*

Ristorante" limitatamente al piano terra e piano primo, posti in Laconi in Corso Garibaldi n. 97.

Detto Certificato di agibilità veniva rilasciato in seguito a parere favorevole della ASL , a dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e a iscrizione in catasto alla categoria D2. (allegato n. 7)

In data **18/02/2004** veniva rilasciato il Certificato di Agibilità per i lavori di "Riqualificazione dell'Albergo ristorante Sardegna" di cui alla Concessione Edilizia n. 03/2002 e successiva Variante n. 22/2003 relativi ai locali destinati ad "Albergo Ristorante" limitatamente al piano seminterrato, posti in Laconi in Corso Garibaldi n. 97.

Detto Certificato di agibilità veniva rilasciato in seguito a parere favorevole della ASL , a dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e a iscrizione in catasto alla categoria D2. (allegato n. 8)

In data **28/10/2004** presso il Catasto Fabbricati , a seguito di "Variazione identificativi per allineamento mappe", il numero di mappale dell'unità immobiliare in questione veniva cambiato da 1303 all'attuale 2542 , rimanendo invariati tutti gli altri dati identificativi, esclusa la rendita che tuttavia veniva corretta a € 7.181,95 in data 15/03/2005 con "Variazione per Errore Inserimento Classamento".

In data **03/01/2005** veniva iscritta sull'immobile in questione una Ipoteca volontaria a favore di SanPaolo IMI s.p.a. – Torino a garanzia di un mutuo concesso dall'Istituto a [redacted] con rogito della Dott.ssa Maria Cristina Lobina del 29/12/2004 rep.24990/6390 (vedi prg. 1.4 della relazione).

In data **28/02/2011** veniva iscritta sull'immobile in questione una Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Cagliari in data 17/02/2011 a favore di [redacted] (vedi prg. 1.4 della relazione).

In data **03/08/2011** veniva trascritto per l'immobile in questione il verbale di pignoramento immobili , notificato dal Ufficiale Giudiziale della Corte d'Appello di Cagliari in data 06/07/2011 di cui alla presente C.T.U. (vedi prg. 1.4 della relazione).

IMMOBILE 2 (ABITAZIONE)

IMMOBILE 3 (ABITAZIONE)

In data **01/07/1923** i Sig.r [redacted] e [redacted] , in base a atto di vendita a rogito del Dott. Francesco Sulis , trascritto in data 01/08/1923 ai nn 292/27 a Nuoro, diventavano proprietari (ciascuno per 1/2) di una casa rurale sita in via Maggiore , distinta nel Vecchio Catasto col mappale 2500 di are 01.00.

In data **13/12/1939** veniva presentata presso il Vecchio Catasto Fabbricati la planimetria dell'immobile a firma di [redacted] , con indirizzo nella via Maggiore 15 – Laconi e distinto nel Catasto al F.30 mapp. 265. Detta planimetria corrisponde all'attuale fabbricato di cui alla presente relazione. (allegati nn.12-13)

In data **10/11/1972** a seguito di Denuncia di successione , registrata a Isili il 01/06/1991 al n. 72, vol.n. 227, la proprietà dell'immobile diventava come di seguito.

immobile N.C.E.U	Intestati	quota
F. 30 mapp. 265 Cat.A/4 Vani 6	• [REDACTED] • [REDACTED] • [REDACTED] • [REDACTED] • [REDACTED]	1/2 piena propr.+ 1/2 usufrutto 1/8 Nud.propr. 1/8 Nud.propr. 1/8 Nud.propr 1/8 Nud.propr

In data **14/08/1980** a seguito di Denuncia di successione , registrata a Isili il 01/06/1991 al n. 73, vol.n. 227, la proprietà dell'immobile diventava come di seguito.

immobile N.C.E.U	Intestati	quota
F. 30 mapp. 265 Cat.A/4 Vani 6	• [REDACTED] • [REDACTED] • [REDACTED] • [REDACTED]	1/8 piena propr. 1/8 piena propr. 1/8 piena propr. 1/8 piena propr.

Così come riportato nel Catasto Fabbricati alla stessa data (14/08/1980) la suddetta quota di proprietà assieme alla riunione di usufrutto portava alla seguente situazione.

immobile N.C.E.U	Intestati	quota
F. 30 mapp. 265 Cat.A/4 Vani 6	• [REDACTED] • [REDACTED] • [REDACTED] • [REDACTED]	1/4 piena propr. 1/4 piena propr. 1/4 piena propr. 1/4 piena propr.

In data **01/01/1992** sull'immobile veniva apportata da parte dell'ufficio catastale una variazione del quadro tariffario con la nuova situazione dei dati identificativi :

Sezione urbana :	---
Foglio :	30
Particella :	265
Sub :	---
Categoria :	A/4
Classe :	2
Consistenza :	6 vani
Rendita :	Lit. 504.000 (€ 260,29)
Indirizzo :	via Maggiore n. 15 – piano T-1

In data **30/04/2001** a seguito di Denuncia di successione , registrata a Isili il 14/09/2001 al n. 66, vol.n. 271, la quota pari a 1/4 appartenuta a [REDACTED] passava in seguito a decesso alla figlia [REDACTED].
Le altre quote rimanevano a [REDACTED] (1/4) , [REDACTED] (1/4) e agli eredi di [REDACTED] (differenti quote di 1/4).

In data **27/04/2002** veniva presentata presso l'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati, la divisione dell'immobile n.1970.1/2002, in atti dalla stessa data (prot.n. 139924) con conferma del classamento proposto del 27/08/2002 n.139924.1/2002 in atti dal 10/06/2003. (prot.n. 131571).

Da questa divisione nascevano le due unità immobiliari (immobile 2 e 3) distinte nel Catasto Fabbricati col F. 30 ,mapp 265, sub 1 e sub 2, così come riportato nel paragrafo 1.2 (Dati catastali degli immobili) della presente relazione

1.4 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal 03/08/1991.

Di seguito sono riportate le trascrizioni e iscrizioni relative agli immobili della presente perizia e alle Signore [REDACTED]

IMMOBILE 1 (ALBERGO)

Ipoteca volontaria di € 500.000,00 iscritta in data 03/01/2005 ai nn. 13/3 a garanzia di mutuo di € 250.000,00 della durata di 10 anni .

PUBBLICO UFFICIALE : Notaio Maria Cristina Lobina , data 29/12/2004 rep.n. 24990 racc. n. 6390.

IMMOBILE : Albergo sito in Laconi via Corso Garibaldi n. 103 , Catasto fabbricati F.30 mapp 1303 cat. D/2.

A FAVORE : SanPaolo IMI s.p.a. – Torino, piazza S.Carlo n. 156.

CONTRO : [REDACTED] piena proprietà);

[REDACTED] (1/3 piena proprietà); [REDACTED]

nata a [REDACTED] (1/3 piena proprietà). Debitore non datore di ipoteca : Albergo Ristorante [REDACTED]

**IMMOBILE 1 (ALBERGO) ,
IMMOBILE 2 (ABITAZIONE) ,
IMMOBILE 3 (ABITAZIONE)**

Ipoteca giudiziale di € 270.000,00 iscritta in data 28/02/2011 ai nn. 1913/344 a derivante da sentenza di condanna di € 247.481,17.

PUBBLICO UFFICIALE : Tribunale di Cagliari, in data 17/02/2011 , rep.n. 2719/2011

IMMOBILI :

- Albergo sito in Laconi – vico Sartore, distinto nel N.C.E.U. al F.30 mapp 1303, cat. D/2
- Abitazione di tipo popolare sita in Laconi , distinta nel N.C.E.U. al F30 mapp. 265, cat. A/4 , vani 6

A FAVORE : [REDACTED] ¼ piena proprietà abitazione, intero piena proprietà albergo.

CONTRO :

- [REDACTED] (1/3 piena proprietà albergo e 1/4 piena proprietà abitazione);
- [REDACTED] (1/3 piena proprietà albergo);
- [REDACTED] (1/3 piena proprietà albergo).

Trascrizione del 03/08/2011 ai nn. 8333/5826 di verbale di pignoramento immobili per un credito di € 248.610,41 oltre I.V.A. nella misura di legge relativamente alla Società [REDACTED] srl e di €41.798,24 oltre interessi ed IVA relativamente al Sig. [REDACTED]

PUBBLICO UFFICIALE : *Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari rep.n. 4066/2011 del 06/07/2011.*

IMMOBILI :

- *Albergo sito in Laconi – vico Sartore, distinto nel N.C.E.U. al F.30 mapp 2542(ex 1303), cat. D/2*
- *Abitazione (1) di tipo popolare sita in Laconi distinta nel N.C.E.U. al F30 mapp. 265, sub 1, cat. A/4 , vani 5, piano T-1;*
- *Abitazione (2) di tipo popolare sita in Laconi distinta nel N.C.E.U. al F30 mapp. 265, sub 2, cat. A/4 , vani 1.5, piano T*

A FAVORE :

- [REDACTED] - *¼ piena proprietà abitazioni (1) –(2), intero piena proprietà albergo.*
- [REDACTED] - *¼ piena proprietà abitazioni (1) – (2), intero piena proprietà albergo.*

CONTRO :

- [REDACTED] *(1/3 piena proprietà albergo e 1/4 piena proprietà abitazioni (1)-(2));*
- [REDACTED] *(1/3 piena proprietà albergo);*
- [REDACTED] *(1/3 piena proprietà albergo).*

I documenti suddetti sono stati citati nella relazione notarile fornita dal creditore pignorante e verificati dal sottoscritto presso l'Agenzia del territorio.

1.5 Mappe censuarie

IMMOBILE 1 (ALBERGO)

In allegato viene fornita:

- 1) stralcio estratto di mappa scala 1:1000 del catasto terreni fornita dal Agenzia del Territorio (allegato n. 9)
- 2) la planimetria catastale scala 1:200 dell' immobile fornita dall'agenzia del territorio (allegato n.10).

IMMOBILE 2 (ABITAZIONE)

IMMOBILE 3 (ABITAZIONE)

In allegato viene fornita:

- 1) stralcio estratto di mappa scala 1:1000 del catasto terreni fornita dal Agenzia del Territorio (allegato n. 11)
- 2) la planimetria catastale scala 1:200 dell' immobile fornita dall'agenzia del territorio (allegati nn.12-13).

1.6 Atto di provenienza ultraventennale

Come già detto tale documentazione è stata fornita dal creditore pignorante .

QUESITO N. 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE 1 (ALBERGO)

2.1 Dati identificativi dell'immobile

Viene di seguito descritto l'immobile, oggetto di preventivo sopralluogo effettuato dal sottoscritto nei giorni 04/01/2013 alla presenza della Sig.ra [REDACTED]

Comune : Laconi (OR)
Indirizzo : Corso Garibaldi, 107
Piano : seminterrato, terra e primo
Dati catastali : vedi paragrafo 1.2



2.1 Caratteristiche generali degli immobili

Descrizione del terreno

Il terreno ha forma pressoché triangolare con superficie catastale di 473 mq ed è posto all'angolo tra il Corso Garibaldi e via Verdi tra le quali esiste un dislivello di circa 3.00-4.00 m. Nel corso Garibaldi (posto alla quota superiore) sono presenti due accessi: l'ingresso principale al n. 107 e una uscita di sicurezza per le cucine al n. 109; nella via Verdi n. 2 è presente invece un ingresso di servizio al piano seminterrato.

L'albergo con i piani terra e primo si presenta al filo strada sul corso Garibaldi; verso la via Verdi invece risulta arretrato e consente la presenza di un limitato cortile; all'incrocio tra le due vie infine è presente una terrazza di forma triangolare, prospiciente la porta di ingresso dell'albergo.

Descrizione fabbricato (allegati nn.14- 21)

L'immobile è classificato come D/2 dall'Ufficio del Catasto quindi come "albergo o pensione".

L'albergo è disposto su tre piani:

- al piano terra sono presenti la hall di ingresso con la reception, due sale con tavoli per il ristorante, le cucine (collegate all'esterno con uscita di sicurezza) e le dispense; alla hall si accede dal corso Garibaldi attraversando zona destinata a terrazza;
- al primo piano sono presenti 8 camere tutte dotate di bagno e una terrazza;
- al piano seminterrato sono presenti due camere con bagno destinati ai diversamente abili, spogliatoio e bagni per il personale, una dispensa, altri ambienti di servizio e il locale caldaia; è presente inoltre un porticato che si affaccia su un cortile con ingresso dalla via Verdi.
- E' presente anche un sottotetto accessibile tramite scala retrattile, ma non pedonabile.

2.3 Situazione al contorno

Il terreno si trova all'interno dell'abitato di Laconi, in buona posizione panoramica e di facile accesso lungo la strada principale corso Garibaldi.

Laconi è un comune della provincia di Oristano e uno dei principali centri del Sarcidano; sorge sul costone dell'omonimo altipiano ad una altezza di 500 m s.l.m. Il numero degli abitanti è di ca 2000 anche se in continua diminuzione.

Non sono presenti ospedali (il più vicino a Isili), ma scuole primarie e secondarie, uffici postali, banche, farmacie e attività commerciali e artigianali nei vari settori alimentare, servizi, svago, anche se soprattutto di tipo stagionale, oltre alle attività di tipo agropastorale.

Le caratteristiche storico ambientali ne fanno un centro di villeggiatura e di meta per il turismo delle zone interne della Sardegna. E' presente infatti un parco molto famoso e vari siti di interesse ambientale, storico e architettonico.

La tipologia edilizia è comunque in genere monofamiliare ad uno/due piani, in muratura con tetto a falde poste a mezzacosta lungo le pendici dell'altipiano attestata sulle strade disposte lungo le curve di livello. Il centro storico presenta fabbricati realizzati nei secoli

precedenti in parte ristrutturati . Fabbricati moderni si trovano in periferia. Il fabbricato dell'albergo oggetto della presente relazione, essendo stato ristrutturato di recente, possiede un aspetto architettonico moderno.

Le strade sono di sufficiente percorribilità e permettono un facile collegamento con i paesi limitrofi (Isili, Barumini, etc) . Questi sono collegati con Cagliari (porto e aeroporto) e Oristano grazie alla comoda strada che si immette nella SS131.

Il Comune è servito da mezzi pubblici di trasporto per il facile collegamento all'hinterland e alle città. E' presente anche un treno a scartamento ridotto utilizzato soprattutto a fini turistici.

Nonostante le buone caratteristiche di località di villeggiatura, a Laconi è presente solo un altro albergo e alcuni ristoranti e B&B.

2.4 Descrizione dell'immobile da un punto di vista statico costruttivo

L'immobile pignorato si presenta nel complesso in ottimo stato di conservazione essendo stato ristrutturato da pochi anni (2004).

La struttura portante è mista : la principale è in muratura di laterizio così come le tramezzature; sono presenti tuttavia strutture in c.a. (muro di sostegno contro terra del piano seminterrato) e alcuni pilastri (porticato e salone) ; i solai sono in laterocemento.

La copertura con due falde è coibenta e rivestita con manto impermeabile ardesiato.

Nel piano terra (zona hall e saloni) e nel primo piano è presente una controsoffittatura in cartongesso.

Tutto il fabbricato è intonacato e tinteggiato; alcune parti dei prospetti sono stati rivestiti con muratura a spacco faccia a vista.

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni e delle cucine sono in piastrelle monocottura e bicottura.

Gli infissi interni e esterni sono in PVC con vetro camera.

Gli apparecchi sanitari e gli impianti igienico sanitari sotto traccia sono a norma e collegati alle reti pubbliche comunali

L'impianto elettrico, telefonico e TV sono anch'essi a norma sottotraccia con numero di prese e punti luce adeguato .

E' presente una centrale termica per la produzione dell'acqua calda e per il riscaldamento, nonché un impianto di condizionamento a pompa di calore per il salone e le camere.

Il loggiato e il cortile hanno un pavimento rispettivamente in monocottura e in pietrame a spacco levigato.

Altezze

Le altezze interne sono :

- piano seminterrato : 2,80 m
- piano terra : 3,80 m
- piano primo : 2,70 m.

2.5 Superfici

La Superficie calpestabile (coincidente con la superficie utile abitabile) e delle pertinenze dei vari ambienti è la seguente (allegato n.14):

SUPERFICI UTILI ABITABILI					
LOCALE	mq	LOCALE	mq	LOCALE	mq
PIANO PRIMO		PIANO TERRA		PIANO SEMINTERRATO	
CAMERA 1	19,75	HALL	22,44	CAMERA 9	17,28

BAGNO 1	3,69	RICEZIONE 1	3,74	BAGNO 9	4,94
CAMERA 2	19,64	RICEZIONE 2	2,96	CAMERA 10	24,13
BAGNO 2	3,88	SCALA INGR.	4,28	BAGNO 10	4,58
CAMERA 3	13,01	SALOTTINO	6,85	DEPOSITO 1	4,80
BAGNO 3	2,99	SALONE 1	75,98	DEPOSITO 2	11,43
CAMERA 4	13,65	SALONE 2	58,06	DEPOSITO 3	1,18
BAGNO 4	2,99	BAGNI	16,10	DEPOSITO 4	10,31
CAMERA 5	14,31	SCALA	4,28	DEPOSITO 5	9,40
BAGNO 5	3,74	LAVASTOVIGLIE	19,01	CAVEDIO	11,22
CAMERA 6	14,06	CUCINA 1	15,00	SPOGLIATOIO	5,98
BAGNO 6	3,74	CUCINA 2	19,20	ANDITO	2,42
CAMERA 7	13,69	DEPOSITO	2,60	DISPENSA	22,80
BAGNO 7	3,32			DISIMPEGNO	7,96
CAMERA 8	13,47			INGRESSO SEC.	13,04
BAGNO 8	3,32			SCALA	3,61
ANDITO	18,41			BAGNO A	3,65
PIANEROTTOLO	9,51			BAGNO B	3,76
SCALA	6,02				
sommano	183,19	sommano	250,50	sommano	162,49

Il totale delle superfici calpestabili è di 558,77 mq.

SUPERFICI PERTINENZE					
LOCALE	mq	LOCALE	mq	LOCALE	mq
PIANO PRIMO		PIANO TERRA		PIANO SEMINTERRATO	
TERRAZZA	64,88	CORTILE/TERRAZZA	71,00	LOCALE CALDAIA	9,52
VERANDA	10,02			PORTICATO	22,97
				CORTILE	50,00
sommano	74,90	sommano	71,00	sommano	82,49

Il totale delle superfici pertinenze è di 228,39 mq.

IMMOBILE 2 (ABITAZIONE)
IMMOBILE 3 (ABITAZIONE)

2.6 Dati identificativi dell'immobile

Vengono di seguito descritti gli immobili, oggetto di preventivo sopralluogo effettuato dal sottoscritto nel giorno 14/01/2013 alla presenza della Sig.ra [REDACTED]

Comune : Laconi (OR)

Indirizzo : via Maggiore, 16

Piano : terra, primo e sottotetto.

Dati catastali : vedi paragrafo 1.2

2.7 Caratteristiche generali degli immobili

Descrizione del terreno

Il terreno dove sorgono gli immobili ha una superficie di ca 96 mq ed è totalmente occupato dagli stessi.

Si trova a metà circa della via Maggiore al n. 16 , dove è presente l'unico ingresso e il corpo principale formato dall' immobile 2 ; l'immobile 3 occupa la parte retrostante e si sviluppa per un solo piano , senza accesso dalla strada ma con affaccio delle finestre sul limitrofo cortile di pertinenza di un'altra abitazione posta al numero civico 18 e 20.

Descrizione fabbricato (allegati nn.15- 22)

L'immobile 2 si sviluppa su tre piani : terra , primo e sottotetto .

Dalla porta d'ingresso sulla via Maggiore si accede ad un' ampia sala destinata in passato a negozio di vernici e oggi a deposito in stato di abbandono.

Dalla sala tramite alcuni scalini si accede ad un largo disimpegno sul quale si attestano un bagno, una scala e l'ingresso all'immobile 3.

Dal disimpegno si passa al piano primo tramite una scala stretta , irregolare e ripida.

Si arriva così ad un pianerottolo da cui si passa a tre camere da letto, dotate di finestre , di cui due collegate tra loro e affacciate sulla via Maggiore.

Sempre dal pianerottolo si accede al terrazzino superiore tramite una scala rettilinea ma ripida.

Da questo tramite un'altra scala in ferro non coperta si accede al sottotetto collegato tramite porta ad un altro piccolo terrazzo. Ambedue i terrazzini non si affacciano sulla strada ma sulle aree retrostanti.

Da notare che non è presente la cucina.

L'immobile 3 è formato da un unico ambiente rettangolare abbastanza grande destinato a soggiorno pranzo con camino. Detto ambiente presenta una finestra e una porta finestra che , come detto, si affacciano sul cortile del fabbricato vicino ; inoltre nel salone è presente una porta interna normale (non portoncino) di collegamento con lo stesso fabbricato vicino.

2.8 Situazione al contorno

Il terreno si trova all'interno del centro storico di Laconi , collegato alla strada principale ed alla periferia con una strada in alcuni punti abbastanza stretta.

Per le caratteristiche del paese si rimanda a quanto detto nel paragrafo 2.3 dell' immobile 1 (albergo).

2.9 Descrizione dell'immobile da un punto di vista statico costruttivo

L'immobile 2 appare molto vecchio e si presenta nel complesso in scarso stato di conservazione. L'immobile 3 appare di non recente ristrutturazione, probabilmente contemporanea alla realizzazione del fabbricato confinante a cui è collegato , come detto tramite una porta interna.

La struttura portante è in pietrame con muri da 60 cm e solaio in legno controsoffittato nell'ex negozio ma in vista nelle restanti parti della casa.

La copertura è a falde con rivestimento in tegole curve.

Tutto il fabbricato è intonacato e tinteggiato; i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle smaltate ad eccezione delle camere del primo piano che danno sulla strada che hanno un

bel pavimento in tavolato di legno lucidato. I gradini delle scale sono in granigliato di cemento.

Gli infissi interni sono in legno massello verniciato così come quelli esterni ; questi ultimi sono dotati di persiane ad ante.

Gli apparecchi sanitari risentono degli spazi angusti (sottoscala senza finestre verso l'esterno), mentre gli impianti igienico sanitari sono sotto traccia e collegati alle reti pubbliche comunali .

L'impianto elettrico è anch'esso sottotraccia con numero di prese e punti luce adeguato.

Data la vetustà del fabbricato gli impianti non hanno dichiarazione di conformità e quindi potrebbero essere a rischio.

Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Altezze

Le altezze interne sono tutte intorno ai 2,70- 2,80 m ; escluso l'ex negozio alto 3,05 m e il disimpegno e il sottotetto alti 2,30 m.

2.10 Superfici

La Superficie calpestabile (coincidente con la superficie utile abitabile) e delle pertinenze dei vari ambienti è la seguente (allegato n.15) :

SUPERFICI UTILI ABITABILI			
IMMOBILE 2	mq	IMMOBILE 3	mq
PIANO TERRA			
EX NEGOZIO	28,00		
PIANO RIALZATO		PIANO RIALZATO	
DISIMPEGNO	11,49	SOGGIORNO	22,89
BAGNO	4,07		
SCALA	1,06		
PIANO PRIMO			
PIANEROTTOLO	5,23		
LETTO 1	12,30		
LETTO 2	17,32		
LETTO 3	13,84		
sommano	93,31	sommano	22,89

Il totale delle superfici calpestabili è quindi :

IMMOBILE 2: 93,31 mq.

IMMOBILE 3: 22,89 mq

SUPERFICI PERTINENZE			
IMMOBILE 2	mq	IMMOBILE 3	mq
PIANO SOTTOTETTO			
SOTTOTETTO	12,94		
TERRAZZA 1	7,57		

TERRAZZA 2	5,99		
sommano	26,50	sommano	0,00

Il totale delle superfici pertinenze è quindi :

IMMOBILE 2 : 26,50 mq.

IMMOBILE 3 : 0,00 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N. 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE 1 (ALBERGO)

La descrizione attuale del bene corrisponde con i dati del pignoramento.

E' tuttavia da mettere in evidenza che l'indirizzo dell'albergo, che nei dati del pignoramento non è riportato, risulta essere nella visura catastale "vicolo Sartoria" e nella planimetria catastale "via Nazionale" ; dati diversi dall'attuale indirizzo che , come detto, è Corso Garibaldi 107.

IMMOBILE 2 (ABITAZIONE)

IMMOBILE 3 (ABITAZIONE)

La descrizione attuale del bene corrisponde con i dati del pignoramento.

E' tuttavia da mettere in evidenza che l'indirizzo degli immobili , che nei dati del pignoramento non è riportato, risulta essere nella visura catastale "via Maggiore n. 20" e nella planimetria catastale "via Maggiore n. 15" ; dati diversi dall'attuale indirizzo che , come detto, è via Maggiore 16.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N. 4

IMMOBILE 1 (ALBERGO)

La mappa catastale del terreno corrisponde in linea di massima con quanto rilevato nel sopraluogo .

La planimetria del fabbricato reale non corrisponde completamente alla situazione attuale. Infatti riporta la distribuzione degli spazi interni preesistente alla ristrutturazione degli anni 2002-2004. In pratica in seguito ai lavori, non è stato fatta la variazione planimetrica presso il Catasto fabbricati , così come dovrebbe essere per legge .

IMMOBILE 2 (ABITAZIONE)

IMMOBILE 3 (ABITAZIONE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La mappa catastale del terreno e la planimetria del fabbricato corrispondono anch'essi con quanto rilevato nel sopraluogo .

QUESITO N. 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'area ricade in zona B per il P.U.C. ed è vincolato dal punto di vista paesaggistico ai sensi Dlgs 42/2004 (ex L.1497/39).

Per le nuove costruzioni l'indice fondiario viene fissato in 2,50 m³/m². Nel caso di ricostruzione a seguito di demolizione sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti di densità fondiaria quando non eccedano il 70 per cento del volume preesistente.

L'altezza massima è di 1,5 volte la larghezza della strada, con un massimo di 16,00 m. (allegati nn.16 - 17)

IMMOBILE 2 (ABITAZIONE)

IMMOBILE 3 (ABITAZIONE)

L'area ricade in zona A per il P.U.C. ed è vincolato dal punto di vista paesaggistico ai sensi Dlgs 42/2004 (ex L.1497/39).

Su tutto il centro storico è stato predisposto un Piano particolareggiato suddiviso in isolati. I nostri immobili ricadono nell'isolato "O" e in particolare l'immobile 2 costituisce l'unità 4, mentre l'immobile 3 ricade all'interno della unità 15 di cui è una parte limitata.

I valori della superficie coperta, altezza massima, volumi di progetto e degli indici sono riportati nella seguente tabella dedotta dalle Norme di attuazione del centro storico. (allegati nn.18 -19)

	Unita'	Sup. lotto	Hmax	Vol	I.F.F.	interventi ammissibili
		mq	m	mc	mc/mq	
immobile 2	4	60	6,00	360	6	ristrutt. Semplice
immobile 3	15	173	7	566	3,27	demol. e nuova costruz.

QUESITO N. 6

IMMOBILE 1 (ALBERGO)

6.1 Permesso di costruire

Come detto l'immobile oggetto della presente relazione è stato ristrutturato sulla base della Concessione edilizia n. 3 del 26/02/2002 relativa al "progetto per la riqualificazione dell'albergo ristorante Sardegna" ubicato all'angolo tra via Verdi e il corso Garibaldi, su domanda presentata da [redacted] in qualità di socio amministratore della [redacted]

Il progetto è stato predisposto e firmato dagli [redacted] iscritto all'Albo Architetti di Cagliari n. 138, [redacted], iscritto all'albo Architetti di Oristano n. 520 e [redacted], iscritto all'Albo Ingegneri di Cagliari al n. 1887.

I lavori previsti nel suddetto progetto consistevano in una grossa ristrutturazione con diversa distribuzione interna degli spazi in tutti e tre i piani sia delle camere dell'albergo, sia delle sale e degli ambienti collegati con ristorante.

Successivamente, veniva rilasciata la Concessione di variante in corso d'opera n. 22 del 01/08/2003 relativa ai "lavori di riqualificazione dell'albergo ristorante Sardegna" su domanda presentata sempre da [redacted] e su progetto firmato dai sopradetti [redacted]

Detta variante è stata predisposta soprattutto per isolare la zona del seminterrato contro terra da infiltrazioni d'acqua. (allegato n. 20).

6.2 Certificato di abitabilità

Tra i documenti presenti presso l'ufficio tecnico del Comune è presente il Certificato di Agibilità rilasciato in data **07/08/2003** per i lavori di "Riqualificazione dell'Albergo ristorante Sardegna" di cui alla Concessione e Variante sopradescritte relativi ai locali destinati ad "Albergo Ristorante" limitatamente al piano terra e piano primo, posti in Laconi in Corso Garibaldi n. 97.

Detto Certificato di agibilità veniva rilasciato in seguito a parere favorevole della ASL , a dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e a iscrizione in catasto alla categoria D2. (allegato n. 7)

E' infine presente il Certificato di Agibilità rilasciato in data **18/02/2004** per gli stessi lavori e con le medesime caratteristiche , ma limitatamente al piano seminterrato. (allegato n. 8)

6.3 Conformità della costruzione alla concessione edilizia

Presso il comune di Laconi sono conservate le tavole del progetto originario e della variante in corso d'opera (allegato n. 20).

Dal confronto della situazione attuale dell'immobile con il suddetti progetti si possono fare i rilievi di seguito riportati.

1. Una parte della facciata rivolta verso la via Verdi posta sotto la terrazza non è rivestita con pietra faccia a vista come da progetto.
2. Nella copertura non è presente come materiale di finitura il rame.
3. Le altezze interne reali tra i diversi piani sono leggermente difformi dal progetto per diverso posizionamento delle contrsoffittature.
4. Mancano il montacarichi e l'ascensore previsti dal progetto.
5. La distribuzione interna delle tramezzature è il qualche punto difforme.

Da notare comunque che non essendo stata variata la forma esterna durante i lavori, non sono state variate le cubature urbanistiche e le superfici coperte..

Tutti i suddetti interventi sono stati realizzati senza permesso di costruzione (concessione, DIA, opere interne) non essendo presente la relativa documentazione presso l'ufficio tecnico del Comune, né domanda di sanatoria.

Stima costi di regolarizzazione opere illecite

In base alla propria esperienza e alle informazioni fornite dai tecnici dell'Ufficio tecnico il sottoscritto può asserire che le opere irregolari suddette possono essere sanate con "accertamento di conformità" di cui all'art. 36 DPR 380/2001 (ex art.13 legge 47/85) .

Le relative sanzioni per difformità di opere interne, difformità della facciata e della copertura (queste ultime due soggette anche all' Autorizzazione paesaggistica ex art. 146 D.Lgs. 42/2004) possono essere stimate in € 3.500,00 .

Ai suddetti costi per le sanzioni si devono aggiungere i costi di un professionista (parcella+ oneri di legge) per la pratica di "accertamento di conformità" presso il Comune , la R.A.S. e di aggiornamento in catasto fabbricati (DOCFA) che il sottoscritto stima in € 3.500,00. Per cui l'importo totale necessario per regolarizzare gli illeciti è di € 7.000,00.

IMMOBILE 2 (ABITAZIONE)

IMMOBILE 3 (ABITAZIONE)

Non sono stati trovati documenti presso il Comune relativi a licenze edilizie, concessioni edilizie e certificati di agibilità.

Come detto nel paragrafo 1.3 il fabbricato è stato realizzato prima della guerra e l'unico documento ufficiale sullo stato dei luoghi è la planimetria catastale datata 06/10/1940.

Il rilievo effettuato dal sottoscritto corrisponde a questa planimetria catastale, con le seguenti differenze:

- Sull'immobile 2 è presente una terrazza a livello di sottotetto;
- sull'immobile 3 che presenta differente altezza interna. Questa è evidentemente da attribuirsi alla presenza di una nuova controsoffittatura nel locale che ha portato l'altezza da 4,20 m a 2,70 m.

Il sottoscritto ritiene che le predette irregolarità non possano essere sanzionate in quanto realizzate prima della legge urbanistica (1942), periodo in cui paesi come Laconi non erano ancora dotati di strumenti urbanistici a cui fare riferimento.

Sugli immobili 2 e 3, tuttavia, è necessario fare una considerazione.

I due immobili sono da un punto di vista della planimetria catastale uniti funzionalmente tra loro. Da un punto di vista urbanistico tuttavia l'immobile 3 è stato assegnato all'unità 15" adiacente e detta separazione è stata registrata nell'"elaborato planimetrico" catastale senza tuttavia alcuna conseguente variazione nella planimetria catastale.

Secondo il sottoscritto l'unità 3 di fatto è collegata con i due immobili adiacenti, ma coerentemente con il PUC appartiene alla "unità 15" limitrofa.

Comunque, sia che appartenga a quest'ultima sia che appartenga all'immobile 2, l'immobile 3 non ha la caratteristica di produrre reddito autonomo e quindi ha scarse caratteristiche di vendita, tenendo in considerazione, soprattutto, che l'accesso deve avvenire tramite le unità limitrofe.

QUESITO N. 7

IMMOBILE 1 (ALBERGO)

L'immobile pignorato oggetto della presente relazione può essere venduto solo in un unico lotto.

IMMOBILE 2 (ABITAZIONE)

IMMOBILE 3 (ABITAZIONE)

L'immobile 2 può essere venduto solo in un unico lotto.

L'immobile 3 invece per proprie caratteristiche non è praticamente vendibile da solo avendo l'accesso dall'immobile 1 o dal fabbricato limitrofo.

QUESITO N. 8

IMMOBILE 1 (ALBERGO)

Come già detto nel paragrafo 1.2 e 1.3, la proprietà è suddivisa come di seguito riportato.

immobile C.F.	intestati	quota
F. 30 mapp. 1303	•	1/3
	•	1/3
	•	1/3

Detti proprietari sono i soci della ditta : [REDACTED]

Non è possibile dividere gli immobili in natura per cui si procederà alla stima dell'intero immobile.

IMMOBILE 2 (ABITAZIONE)
IMMOBILE 3 (ABITAZIONE)

In seguito all'esame della successione di [REDACTED] di cui alla denuncia presso l'Ufficio del Registro del 16/08/1991 rep.nn. 48/228 trascritta in data 22/09/1994 ai nn. 5375/7023 il sottoscritto può asserire che la suddivisione riportata in Catasto e in questa relazione nel paragrafo 1.2 e 1.3, risulta essere errata nelle quote degli eredi del suddetto.

La proprietà risulta essere come di seguito :

	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/24
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/24
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/4
4	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/24
5	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/4
6	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/24
7	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/4
8	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 2/24

In base al pignoramento la quota vendibile è solo quella della Sig.ra [REDACTED] ed è pari ad 1/4. Il suddetto errore quindi non coinvolge la quota di quest'ultima.

Non è possibile dividere gli immobili in natura per cui si procederà alla stima degli interi immobili.

QUESITO N. 9

IMMOBILE 1 (ALBERGO)

L'immobile è libero da conduttori e utilizzato dalla ditta : 

IMMOBILE 2 (ABITAZIONE)
IMMOBILE 3 (ABITAZIONE)

Gli immobili sono liberi da conduttori e utilizzati dai proprietari.

QUESITO N. 10

IMMOBILE 1 (ALBERGO)
IMMOBILE 2 (ABITAZIONE)
IMMOBILE 3 (ABITAZIONE)

L'immobile non ricade in queste condizioni.

QUESITO N. 11

IMMOBILE 1 (ALBERGO)
IMMOBILE 2 (ABITAZIONE)
IMMOBILE 3 (ABITAZIONE)

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto risulta che l'unico vincolo sia quello paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004 (ex L.1497/39)..

QUESITO N. 12

IMMOBILE 1 (ALBERGO)
IMMOBILE 2 (ABITAZIONE)
IMMOBILE 3 (ABITAZIONE)

L'immobile non ricade in queste condizioni.

QUESITO N. 13

13.1 Richiami dottrinali

Gli immobili in questione hanno come detto destinazione di albergo e abitazione. Preliminarmente si deve ricordare che per l'albergo la CTU deve valutare il valore dell'immobile e non dell'attività.

Ambedue gli immobili si trovano in una località nella quale non esiste un mercato attivo, per cui non potendo adottare il metodo sintetico comparativo si è proceduto per la stima al criterio analitico a "costo di costruzione": questo metodo infatti si utilizza quando il mercato presenta uno scarso numero di transazioni, quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando gli edifici hanno caratteristiche particolari.

Il "valore di costo" consiste nella determinazione di tutte le spese che un imprenditore ordinario deve sostenere per la produzione di un determinato bene economico.

Il criterio di "stima a costo di costruzione" di un edificio consiste in particolare nella determinazione del valore dell'area di pertinenza del fabbricato e del costo di costruzione di quest'ultimo.

Nel caso di immobile già edificato, il valore dovrà essere adeguatamente svalutato con opportuni fattori di aggiustamento che tengano conto per esempio del deprezzamento accumulato.

In formula il citato criterio di stima può essere così rappresentato:

$$V = A + C - D.$$

V = Valore dell'immobile

A = Valore dell'area

C = Costo di costruzione

D = Deprezzamento

Il costo di Costruzione comprende :

- Costi di ricostruzione dell'edificio;
- Costi commerciali;
- Oneri finanziari;
- Profitto dell'imprenditore immobiliare.

I fattori di deprezzamento sono costituiti :

- dal deterioramento fisico attribuibile all'uso ed al passare del tempo (vetustà);
- dall'obsolescenza funzionale ed economica dell'immobile.
- spese per la regolarizzazione di eventuali opere irregolari.
- altro.

IMMOBILE 1 (ALBERGO)

13.2 Valore base

Le dimensioni dell'immobile sono riportate nel rilievo effettuato dal sottoscritto integrate e confrontate con le planimetrie allegate al progetto depositato al Comune di Laconi.

Costo terreno

Presso gli operatori del Comune di Laconi sono stati ricavati il prezzo di mercato dei terreni in zona B nelle medesime condizioni, comprensivo di spese notarili e di registrazioni, pari a 100,00 € /mq . Il costo del terreno risulta quindi :

$$\mathbf{A = 473,00 \times 100 = 47.300,00 \text{ €}}$$

Superficie coperta :

Per il calcolo della superficie coperta si è utilizzata la superficie utile sia dell'albergo che del ristorante e la si è incrementata di un al 20% : coefficiente normalmente utilizzato per passare dalla superficie utile a quella lorda (comprensiva dei muri).

Non è stata considerata la superficie lorda reale in quanto la presenza di murature di grosso spessore, retaggio di un modo di costruire passato, avrebbe falsato le caratteristiche di "attuale ordinarietà" del valore finale.

Alcuni ambienti (locale caldaia, ingresso secondario, hall, spogliatoio, bagno A, bagno B, andito, cavedio) sono stati ripartiti tra i due settori albergo e ristorante.

Di seguito si riportano le due superfici suddette.

	SUP NETTA (mq)		coeff	SUP LORDA (mq)
	base	+ comune/2		
albergo	282,30	318,32	1,20	381,978
ristorante	251,37	287,39	1,20	344,862
comune	72,03			

Costo di costruzione dell'immobile (CC)

Il costo di costruzione dei fabbricati residenziali attuale , sulla base dell'esperienza professionale e delle informazioni prese sul mercato, varia oggi tra 800.00 €/mq e 1000 €/mq .

La zona ristorante per caratteristiche intrinseche (delle murature e finiture, dimensione dei saloni, esclusione delle attrezzature) può essere valutata 1000 €/mq .

Il costo di costruzione dei fabbricati per gli alberghi, fabbricati di pregio , uffici detti valori possono essere compresi tra 1200 €/mq e 1800 €/mq .

Per le caratteristiche dell'albergo (tre stelle e comunque di impostazione architettonica non moderna) si è ritenuto di attribuire un costo 1200 €/mq .

	SUP LORDA (mq)	€/MQ	TOT.PARZ. €	TOTALE €
albergo	381,978	1.200,00	458.373,60	803.235,60
ristorante	344,862	1.000,00	344.862,00	

Il costo di costruzione dell'immobile risulta essere pertanto :

CC= 803.235,60 €

Verifica

Da informazioni prese , il costo di costruzione di un albergo varia da 60.000 €/camera a 100.000 €/camera.

Il valore determinato rientra nell'intervallo suddetto . Infatti , essendo le camere 10 , risulta di 803235,60/10 camere = 80.325 €/camera.

Valore base degli immobili

Di seguito viene riportata una tabella in cui sono indicati i costi aggiuntivi, dove :

CC (€) : costo di costruzione comprensivo delle spese generali e utili dell'impresario;

CIVA (€) : Costo dell'IVA pari al 21 % del prezzo reale di costruzione;

CU (€) : Oneri di urbanizzazione e di costruzione pari al 7 % del prezzo reale di costruzione;

CP (€) : Spese di progettazione e direzione lavori , sicurezza pari al 7 % del prezzo reale di costruzione (compresi oneri di legge).

A (€) : costo dell'area.

VB (€) : valore base dell'immobile ottenuto dalla somma di detti importi

Non si considerano interessi di immobilizzo capitali, spese di guardiania o utili dell'imprenditore immobiliare in quanto si ipotizza che l'intervento è fatto direttamente dal proprietario e in tempi rapidi.

UNITA IMMOBILIARE		
CC (€)		803.235,60
CIVA (€)	0,21	168.679,48
CU (€)	0,07	56.226,49
CP (€)	0,07	56.226,49
AR (€)		47.300,00
VB (€)		1.131.668,06

13.3 Valore attuale

Per definire il valore attuale si deve applicare un parametro legato alla vetustà dell'immobile.

Considerando che l'immobile è recente essendo stato finito nel 2004, in base alla letteratura consultata e all'esperienza il coefficiente detrattivo applicato è pari al 7%.

Valore IMMOBILE 1 (ALBERGO) : VB - 0.07 x VB = 1.052.451,30 €

Sanatoria

Dal valore sopradetto si devono detrarre le spese per la sanatoria di cui al punto 6.3 pari a 7.000,00 €.

Valore finale IMMOBILE 1 (ALBERGO) = 1.045.451,30 €

13.4 Valore delle unità immobiliari

In base quanto sopra detto il sottoscritto può asserire che il valore degli immobili è di

IMMOBILE 1	1.045.000,00 € (diconsi unmilionequaratacinquemila/00)
-------------------	---

IMMOBILE 2 (ABITAZIONE)

IMMOBILE 3 (ABITAZIONE)

13.5 Valore base

Le dimensioni dell'immobile sono riportate nel rilievo effettuato dal sottoscritto integrate e confrontate con la planimetria catastale.

Costo terreno

Presso gli operatori del Comune di Laconi sono stati ricavati il prezzo di mercato dei terreni in zona A nelle medesime condizioni, comprensivo di spese notarili e di registrazioni, pari a 50,00 € /mq . Il costo del terreno risulta quindi :

immobile 2 : A = 68,00 x 50 = 3.400,00 €

immobile 3 : A = 28,00 x 50 = 1.400,00 €

Superficie coperta :

Per il calcolo della superficie coperta si è utilizzata la superficie utile e la si è incrementata di un al 20% : coefficiente normalmente utilizzato per passare dalla superficie utile a quella lorda (comprensiva dei muri).

Non è stata considerata la superficie lorda reale in quanto la presenza di murature di grosso spessore , retaggio di un modo di costruire passato, avrebbe falsato le caratteristiche di "attuale ordinarietà" del valore finale.

Di seguito si riportano le due superfici suddette.

	SUP NETTA (mq)	coeff	SUP LORDA (mq)
	base		
immobile 2	106,25	1,20	127,50
immobile 3	22,89	1,20	27,47

Costo di costruzione dell'immobile (CC)

Il costo di costruzione dei fabbricati residenziali attuale , sulla base dell'esperienza professionale e delle informazioni prese sul mercato, varia oggi tra 800.00 €/mq e 1000 €/mq .

	SUP LORDA (mq)	€/MQ	TOTALE €
immobile 2	127,50	900,00	114.750,00
immobile 3	27,47	900,00	24.721,20

Il costo di costruzione dell'immobile risulta essere pertanto :

immobile 2 : CC = 114.750,00 €

immobile 3: CC = 24.721,20 €

Valore base degli immobili

Di seguito viene riportata una tabella in cui sono indicati i costi aggiuntivi, dove :

CC (€) : costo di costruzione comprensivo delle spese generali e utili dell'impresario;

CIVA (€) : Costo dell'IVA pari al 21 % del prezzo reale di costruzione;

CU (€) : Oneri di urbanizzazione e di costruzione pari al 7 % del prezzo reale di costruzione;

CP (€) : Spese di progettazione e direzione lavori , sicurezza pari al 7 % del prezzo reale di costruzione (compresi oneri di legge).

A (€) : costo dell'area.

VB (€) : valore base dell'immobile ottenuto dalla somma di detti importi

Non si considerano interessi di immobilizzo capitali, spese di guardiania o utili dell'imprenditore immobiliare in quanto si ipotizza che l'intervento è fatto direttamente dal proprietario e in tempi rapidi.

UNITA IMMOBILIARE			
		IMMOBILE 2	IMMOBILE 3
CC (€)		114.750,00	24.721,20
CIVA (€)	0,21	24.097,50	5.191,45
CU (€)	0,07	8.032,50	1.730,48
CP (€)	0,07	8.032,50	1.730,48
AR (€)		3.400,00	1.400,00
VB (€)		158.312,50	34.773,62

13.6 Valore attuale

Per definire il valore attuale si deve applicare un parametro legato alla vetustà dell'immobile.

Si è considerato che l'immobile è stato realizzato prima del 1940 e che quindi ha una età di 70-80 anni ; in queste condizioni quasi tutto il fabbricato deve essere ristrutturato nonostante alcune finiture esterne siano in buone condizioni, ma restando da rifare e/o sostituire bagni, cucina, infissi, pavimenti, impianti , intonaci e tinteggiature, qualche parte strutturale.

In questi casi la bibliografia consiglia di utilizzare un coefficiente di vetustà pari a 50%.

Valore immobile 2 : $VB - 0.50 \times VB = 79.156,25 \text{ €}$

Valore immobile 3 : $VB - 0.50 \times VB = 17.386,81 \text{ €}$

13.7 Valore delle unità immobiliari

In base quanto sopra detto il sottoscritto può asserire che il valore degli immobili è il seguente :

IMMOBILE 2	79.000,00 € (diconsi settantanovemila/00).
-------------------	---

IMMOBILE 3	17.000,00 € (diconsi diciassettemila/00).
-------------------	--

13.8 Quota delle unità immobiliari soggette a pignoramento

Poiché la quota soggetta a pignoramento è quella di proprietà della Sig.ra [REDACTED] pari a 1/4 , le relative quote arrotondate degli immobili sono :

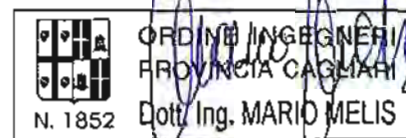
IMMOBILE 2 **19.750,00 €** (*diconsi diciannovemilasettecentocinquanta/00*).

IMMOBILE 3 **4.250,00 €** (*diconsi quattromiladuecentocinquanta/00*).

Avendo così ultimato le operazioni affidategli, ritenendo di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto rassegna in data odierna la presente relazione , unitamente agli allegati e resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Cagliari, 8/4/13

IL C.T.U.
Dott. Ing. Mario Melis



ELENCO ALLEGATI

1. Verbale sopraluogo immobile 1
2. Verbale sopraluogo immobile 2-3
3. Visura catastale immobile 1
4. Visura catastale immobile 2
5. Visura catastale immobile 3
6. Concessione edilizia immobile 1
7. Certificato di agibilità immobile 1 (PT-P1)
8. Certificato di agibilità immobile 1 (PS)
9. Estratto di mappa immobile 1 : terreno (scala 1:1000).
10. Planimetria catastale immobile 1: fabbricato (scala 1:200).
11. Estratto di mappa immobile 2-3 : terreno (scala 1:1000).
12. Planimetria catastale immobile 2-3: fabbricato (scala 1:200).
13. Dimostrazione frazionamento immobile 2-3 (scala 1:500).
14. Rilievo immobile eseguito dal CTU immobile 1 (scala 1:100) tavv.1-2-3-4
15. Rilievo immobile eseguito dal CTU immobile 2-3 (scala 1:100) tavv.1-2
16. Stralcio dal P.U.C. Comune di Laconi
17. Norme attuazione zona B (immobile 1)
18. Stralcio Piano Particolareggiato zona A (immobili 2-3)
19. Norme attuazione zona A (immobile 2-3)
20. Pianta dal progetto di variante immobile 1 – tavv. 1-2-3
21. Fotografie immobile 1
22. Fotografie immobile 2-3

ASTE
GIUDIZIARIE.it