

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 67/2015 R. G. E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CAGLIARI
Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- **Giudice Istruttore:** Dott. Stefano Greco
- **Creditore procedente:** BANCA DI SASSARI S.P.A.
Rappresentante legale Avv. S. Baghino
- **Creditore intervenuto:** EQUITALIA CENTRO S.P.A.
Rappresentante legale Avv. M.Martis
- **Debitore**
- **Data:** 16/10/2017

Tecnico Incaricato C.T.U.

Ing. Federica Pitzalis



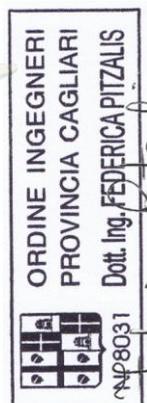
Federica Pitzalis

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

1. Premessa.....	3
2. Quesiti.....	4
3. Risposte ai quesiti.....	8
Quesito n. 1:.....	8
Quesito n. 2:.....	13
Quesito n. 3:.....	25
Quesito n. 4:.....	25
Quesito n. 5:.....	27
Quesito n. 6:.....	30
Quesito n. 7:.....	31
Quesito n. 8:.....	31
Quesito n. 9:.....	32
Quesito n. 10:.....	32
Quesito n. 11:.....	32
Quesito n. 12:.....	32
Quesito n. 13:.....	41
4. Conclusioni	42
5. Appendici	44
6. Allegati	45



1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Federica Pitzalis, con sede professionale in Via Sidney Sonnino n. 70 a Cagliari, con provvedimento del 07/11/2016 ha ricevuto l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritta nel R.E. con il n° 67/2015 promossa da Banca di Sassari S.p.a. contro

Stanti i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'esame della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari, con gli accertamenti presso gli archivi comunali, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia delle Entrate.

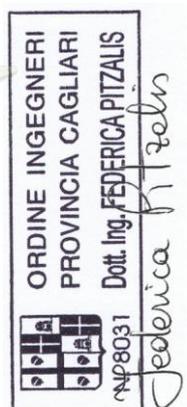
Previo avviso con raccomandata, il primo sopralluogo è avvenuto il 23/06/2017 presso gli immobili con il signor presente e nello stesso incontro veniva fissato un secondo sopralluogo per il 26/06/2017.

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono:

- immobile posto nel Comune di Teulada, distinto al NCEU alla Sezione H Foglio 4 Mappale 1086 Sub. 5, Cat. C/1 (ex Sub. 4 e ex Sub. 1);
- immobile posto nel Comune di Teulada, distinto al NCEU alla Sezione H Foglio 4 Mappale 1086 Sub. 6, Cat. D/2 (ex Sub. 4 e ex Sub. 1);

edificati su:

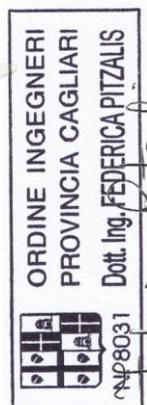
- terreno posto nel comune di Teulada, distinto al NCT al Foglio 804 Mappale 1086 (ex 951, ex 947, ex 870, ex 869, ex 850, ex 842, ex 837, ex 836, ex 833).



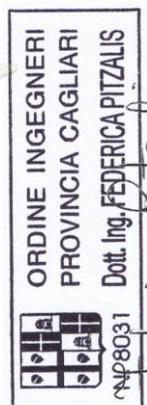
2. Quesiti

L'incarico affidato al sottoscritto dall'Ill.mo Giudice, è il seguente:

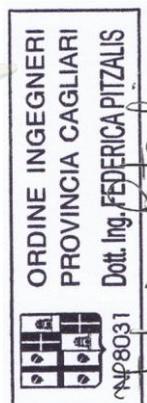
1. *“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; 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 terreni) di cui all’art. 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 trascritti;*
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 e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai*



- identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
4. *proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di 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; 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; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa edentulamente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*



6. 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
7. 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;
8. 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;
9. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;



10. *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
11. *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
12. *determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella condominiale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi sul bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
13. *acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
14. *predisponga (quale allegato autonomo) l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.*



3. Risposte ai quesiti

Quesito n. 1:

Tra la documentazione depositata dal creditore è presente il certificato notarile del Dott. Enrico Ricetto del 25/05/2015 riportante le trascrizioni e iscrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

La sottoscritta ha effettuato una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso gli archivi catastali volta alla verifica e all'integrazione della documentazione notarile come sotto riportato.

Storia degli stati ipocatastali nel ventennio:

- 1) La storia ultraventennale del bene ha inizio con le dichiarazioni di successione (cfr. Allegato nn. 25, 26, 27) presentata il 07/08/1967 registrata ai nn. 60, 61, 63 volume 649, a causa del decesso della sig.ra

0) avvenuto in data Parte dell'eredità è stata devoluta al pronipote

in virtù del testamento olografo del 08/04/1967 pubblicato con verbale del notaio Antonio Loi e registrato a Cagliari il 14/04/1967 al n. 4926 con cui passava a suo favore la piena proprietà degli immobili distinti al NCT del Comune di Teulada alla Sezione H Foglio 4 Mappale 185 di 8.465 mq e Mappale 190 di 13.425 mq.

Trascritta alla conservatoria in data 10/12/1968 ai nn. 20683/16812.

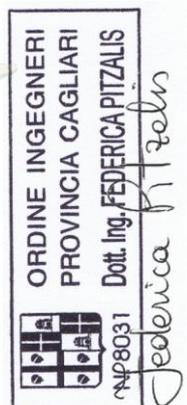
- 2) Con accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito di Giovanni Rosetti in data 12/01/1987 repertorio n. 10612 raccolta n. 2642, P

(dichiara di accettare, tramite la madre con beneficio di inventario, l'eredità relitta dal padre

Trascritta a Cagliari il 04/02/1987 ai nn. 3057/2380.

- 3) Con accettazione di eredità con beneficio di inventario Pretura Unificata di Cagliari in data 27/02/1987,

dichiarano di accettare con beneficio di inventario, l'eredità relitta rispettivamente dal coniuge per la prima e dal padre per le rimanenti del sig.



07/02/2001 repertorio n. 31581; con l'atto che si trascrive il Comune di Teulada ha autorizzato ai sensi e agli effetti della Legge Urbanistica 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, la ditta lottizzante ad attuare l'integrazione e la variante al progetto del piano di lottizzazione dei terreni siti in Teulada in località "I Mulini". La ditta lottizzante ha ceduto al Comune di Teulada l'area distinta in catasto al Foglio 3 Sezione H Mappale 1077 di 167 mq mentre il Comune di Teulada ha ceduto alla ditta lottizzante parte del Mappale 823 della superficie di 167 mq e le altre parti dello stesso mappale 823 di 104 mq e di 37 mq a recupero per la formazione del lotto n. 47 di 308 mq complessivi costituenti il Mappale 1074 per totali 104 mq vengono destinate a verde pubblico. Le superfici sono state desunte dai frazionamenti redatti dal Geom. Marcialis nn.11148/2000 del Tipo 11152/2000 del tipo e 11150/2000 del tipo depositati ai sensi della Legge n. 47/85 al Comune di Teulada in data 09/03/2000 Protocollo n. 1878 approvati dall'U.T.E. di Cagliari in data 16/11/2000 Protocollo n. 11148 il primo e gli altri in data 07/12/2000 rispettivamente Protocollo n. 11152 e 11150 passano in favore di:

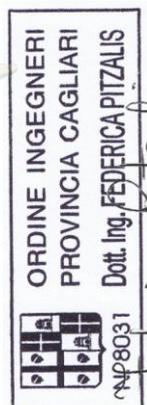
- COMUNE DI TEULADA

Contro:

- ,
-),
-
-
-
-
-

Trascritta a Cagliari il 09/03/2001 ai nn. 8556/6042.

- 7) Tipo mappale del 12/04/2001 Protocollo n. 140597 in atti dal 12/04/2001 (n. 245.2/2001) con soppressione degli immobili distinti al NCT del Comune di Teulada al Foglio 804 Mappali 951, 947, 870, 869, 850, 842, 837, 836 e 833 con costituzione, come ente urbano di 2213 mq, dell'immobile distinto al NCT del Comune di Teulada al Foglio 804 Mappale 1086.
- 8) Costituzione (n. 1785.1/2001) del 20/04/2001 Protocollo n. 164565 in atti dal 20/04/2001 dell'immobile distinto al NCEU alla Sezione H Foglio 4 Mappale 1086 Sub. 1 in Categoria in corso di definizione.
- 9) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio ERCOLE BARTOLI in data 23/11/2001 al repertorio n. 88924, per cui la piena proprietà dell'area edificabile costituente il lotto n. 46 della lottizzazione "I Mulini" (per la quale di prevede



l'edificazione di 4865,70 mc) distinta al NCT del Comune di Teulada al Foglio 804 Mappale 951 di 272 mq, Mappale 947 di 187 mq, Mappale 870 di 7 mq, Mappale 869 di 233 mq, Mappale 850 di 4 mq, Mappale 842 di 266 mq, Mappale 837 di 588 mq, Mappale 836 di 26 mq e Mappale 833 di 622 mq, passava in favore di:

- L per la quota indivisa di 43,5/100;
- per la quota indivisa di
49/100;

- P per la quota indivisa di
7,5/100;

Contro:

-
- ,
- ,
-),
-).

Trascritto in data 20/12/2001 ai nn. 51089/38864.

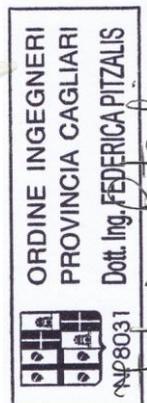
- 10) Segue con atto di divisione (cfr. Allegato n. 1) a rogito del notaio ERCOLE BARTOLI in data 27/11/2001 repertorio n. 88962 e volume n. 18146, assegnando alle parti le cubature afferenti al medesimo lotto in piena e perfetta proprietà in proporzione alla quota millesimale da ciascuno acquistata nell'atto di compravendita precedente. Si assegna a favore di:

- a scatola d'aria sita in
Teulada distinta al NCEU alla Sezione H Foglio 4 Mappale 1086 Sub 1;
- la scatola d'aria sita in Teulada distinta al NCEU
alla Sezione H Foglio 4 Mappale 1086 Sub 2;
- P) la scatola d'aria sita in
Teulada distinta al NCEU alla Sezione H Foglio 4 Mappale 1086 Sub 3;

Trascritto a Cagliari il 20/12/2001 ai nn. 51090/38865.

- 11) Variazione del 31/12/2002 Protocollo n. 436802 in atti dal 31/12/2002 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni n. 15678.1/2002 con la soppressione dell'immobile distinto al NCEU alla Sezione H Foglio 4 Mappale 1086 Sub 1. La soppressione ha originato l'immobile censito al NCEU alla Sezione H Foglio 4 Mappale 1086 Sub 4.

- 12) Variazione del 06/05/2005 Protocollo CA 0107255 in atti dal 06/05/2005 per frazionamento e fusione - ultimazione di fabbricato urbano (n. 7414.1/2005) con la



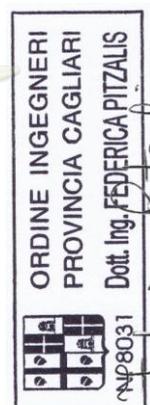
soppressione dell'immobile distinto al NCEU alla Sezione H Foglio 4 Mappale 1086 Sub 4. La soppressione ha originato gli immobili censiti al NCEU alla Sezione H Foglio 4 Mappale 1086 Sub 5 e Sub. 6.

Note:

- E' verificata la continuità ultraventennale di provenienza dei beni dalla data di pignoramento (1995-2015).

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Ipoteca Volontaria di € 1.213.673,71 a garanzia di mutuo, per un capitale di € 606.481,02, da rimborsare in 10 anni, nascente dal contratto del 27/05/2003 repertorio n. 96978 a rogito del Dott. Ercole Bartoli notaio in Cagliari in favore della Banca di Sassari SpA contro
per l'intero della piena proprietà degli immobili distinti al NCT di Teulada al Foglio 804 Mappale 951 di 272 mq, Mappale 947 di 187 mq, Mappale 870 di 7 mq, Mappale 869 di 233 mq, Mappale 850 di 4 mq, Mappale 842 di 266 mq, Mappale 837 di 588 mq, Mappale 836 di 26 mq e Mappale 833 di 622 mq e al NCEU di Teulada al Foglio 4 Mappale 1086 Sub 1.
Iscritta il 31/05/2003 ai nn. 22399/2661
- 2) Costituzione di vincolo nascente dal contratto del 27/05/2003 repertorio n. 96978 a rogito del notaio Ercole Bartoli notaio in Cagliari in favore della Regione Autonoma della Sardegna contro per
l'intero della piena proprietà degli immobili distinti al NCT di Teulada al Foglio 804 Mappale 951 di 272 mq, Mappale 947 di 187 mq, Mappale 870 di 7 mq, Mappale 869 di 233 mq, Mappale 850 di 4 mq, Mappale 842 di 266 mq, Mappale 837 di 588 mq, Mappale 836 di 26 mq e Mappale 833 di 622 mq e al NCEU di Teulada al Foglio 4 Mappale 1086 Sub 1.
Iscritta il 31/05/2003 ai nn. 22400/16628
- 3) Ipoteca giudiziale di € 64.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di € 32.736,00 del Tribunale di Treviso in data 08/02/2008 repertorio 1152/2008 in favore di contro
per l'intero della piena proprietà degli immobili distinti al
NCT di Teulada al Foglio 804 Mappale 951 di 272 mq, Mappale 947 di 187 mq, Mappale 870 di 7 mq, Mappale 869 di 233 mq, Mappale 850 di 4 mq, Mappale 842 di 266 mq, Mappale 837 di 588 mq, Mappale 836 di 26 mq e Mappale 833 di



622 mq e al NCEU di Teulada alla sezione H Foglio 4 Mappale 1086 Sub 1.

Iscritta il 10/04/2008 ai nn. 12810/2402

- 4) Ipoteca giudiziale di € 360.500,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di € 360.491,26 del Tribunale di Cagliari in data 01/12/2014 repertorio 5069/2014 in favore di Banca di Sassari SpA contro

M per l'intero della piena proprietà del locale commerciale sito in

Teulada al piano terra distinto al NCEU di Teulada Foglio 4 Mappale 1086 Sub 5

Cat. C/1 152 mq e dell'albergo sito in Teulada piano terra/primo distinto al NCEU di Teulada Foglio 4 Mappale 1086 Sub 6 Cat. D/2.

Iscritta il 22/12/2014 ai nn. 31891/3569

- 5) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 12/02/2015 repertorio n. 405/2015 per il credito di 853.014,91 €, in favore della Banca di Sassari SpA contro

per l'intero della piena proprietà della struttura

alberghiera sita in Teulada e distinta al NCEU alla Sezione H Foglio 4 Mappale 1086 Sub. 1, Foglio 4 Mappale 1086 Sub. 5 Cat. C/1 e Foglio 4 Mappale 1086 Sub. 6 Cat. D/2 e distinta al NCT al Foglio 804 Mappali 951, 947, 870, 869, 850, 842, 837, 836 e 833.

Trascritto il 20/02/2015 ai nn. 5159/4357

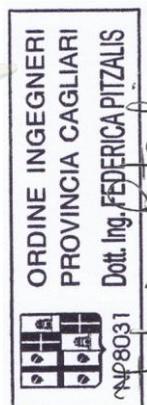
Documentazione catastale e atti di provenienza ultraventennale:

Si allegano alla presente copia dell'atto di provenienza ultraventennale del bene (cfr. Allegato nn. 25, 26, 27), dell'atto di provenienza attuale del bene (cfr. Allegato n. 1), le ispezioni ipotecarie degli immobili (cfr. Allegato n. 2-3), l'estratto di mappa (cfr. Allegato n. 4), le visure storiche ventennali catastali dei beni (cfr. Allegati nn. 5-6-7-8-9-10) e le planimetrie catastali (cfr. Allegato n. 11 e n. 12).

Quesito n. 2:

Gli immobili oggetto di pignoramento (Ristorante e Albergo) si trovano nel centro abitato del Comune di Teulada, in via Francesco Ciusa n. 30 (cfr. Appendice n. 7 – foto 1 e 2). La struttura alberghiera (Ristorante e Albergo), che fa parte di un edificio più grande, consta di un'annessa area cortilizia.

Il lotto su cui sorge l'immobile è completamente delimitato da una recinzione in muratura con soprastanti aste di legno. Confina a nord con altra proprietà, a est con via



Francesco Ciusa, dalla quale prende accesso pedonale, a sud con via Giuseppe Biasi e a ovest con terreni di altra proprietà (cfr. Appendice n. 7 – foto dalla 1 alla 13).

La struttura alberghiera, che si sviluppa su due piani fuori terra (il ristorante si trova al piano terra e l'albergo al piano terra e al piano primo), si affaccia su un cortile interno; su una sua porzione è presente una pavimentazione in pietra mentre la restante parte è dedicata a giardino (cfr. Appendice n. 7 – foto 6-14-15-16-18-19).

La struttura portante del fabbricato è realizzata in pilastri e travi in cemento armato e in muratura continua di tamponamento di spessore pari a circa 28 cm.

Il solaio intermedio e quello di copertura a doppia falda sono in laterocemento. Il solaio di base e quelli intermedi sono rivestiti con pavimenti in piastrelle di ceramica. I solai di copertura, a falde inclinate, sono rivestiti con tegole.

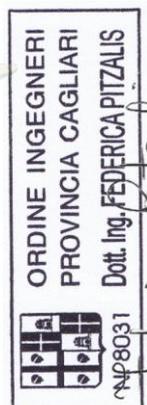
L'accesso principale al ristorante e all'albergo, avviene mediante l'ingresso pedonale dalla via Francesco Ciusa al civico 30 (cfr. Appendice n. 7 – foto 14-15) e attraverso un camminamento nell'area cortilizia esterna (cfr. Appendice n. 1).

ALBERGO

L'albergo si sviluppa su una porzione del piano terra (cfr. Appendice n. 2) e sul primo piano (cfr. Appendice n. 3). Al piano terra si trovano la hall (cfr. Appendice n. 5 – foto 1-3), la reception (cfr. Appendice n. 5 – foto 2), l'ufficio di circa 13,04 mq (cfr. Appendice n. 6 – foto 1-3) e il corpo scala/ascensore di circa 8,12 mq che consente l'accesso al piano primo (Appendice n. 6 – foto 4). Al piano primo si trovano n. 26 camere dotate ognuna di un bagno interno (Appendice n. 6 - foto 5-74), due locali deposito di circa 3,56 mq (cfr. Appendice n. 6 – foto 87-88) e 14,29 mq (cfr. Appendice n. 6 – foto 89-93), una sala comune di circa 69,20 mq (cfr. Appendice n. 6 – foto 83, 85-86) con adiacente anti w.c. di circa 2,87 mq e w.c. di circa 3,28 mq (cfr. Appendice n. 6 – foto 84) e un esteso disimpegno di circa 88,65 mq (cfr. Appendice n. 6 – foto 75-80) che mette in comunicazione i diversi ambienti con il corpo scala e con l'ascensore. Nella hall, a fianco alla reception è presente un impianto ascensore (cfr. Appendice n. 5 – foto 2) situati nella zona calma di circa 5,80 mq (cfr. Appendice n. 6 – foto 81-82).

Tutte le pareti interne e i soffitti dell'immobile sono intonacati al civile e tinteggiati.

Tutti gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera; solo le portefinestre sono dotate di persiane in legno con alette fisse mentre le finestre delle camere nn. 1, 2, 3 e 4 non presentano elementi oscuranti se non tende interne. Le soglie delle finestre presentano lastre in granito.



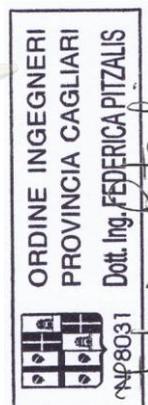
I bagni sono dotati di aerazione forzata del tipo vortice; i placcaggi a parete sono in gres porcellanato e i sanitari sono in vetrochina bianca.



Stato di manutenzione

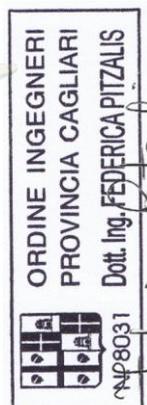
L'immobile si trova in buono stato di manutenzione con alcune eccezioni importanti riscontrate:

- **Ingresso piano terra:** In corrispondenza del muretto prospiciente l'ingresso si sono riscontrate diverse lesioni che interessano sia l'intonaco e sia la muratura. E' necessario un intervento di ripristino (Appendice 7 – foto 22).
- **Ufficio piano terra:** In corrispondenza dello spigolo interno tra il soffitto e una delle pareti esterne, si sono riscontrati tracce di muffe superficiali e distacco delle pitture legate a precedenti fenomeni di infiltrazioni d'acqua (cfr. Appendice 6 – foto 3). Tali infiltrazioni, possono, verosimilmente, essere imputabili alle lesioni presenti sul cornicione esterno. Esternamente, infatti, il cornicione dell'ufficio presenta, lungo tutto il suo perimetro, delle lesioni che, per il fronte prospiciente alla via F. Ciusa è ripristinato (Appendice 7 – foto 23) mentre sul fronte giardino richiede un intervento di ripristino (Appendice 7 – foto 24).
- **Camera n. 4 piano primo:** In corrispondenza dell'angolo formato dalla parete verticale adiacente al balcone n. 5 e la parete esterna si sono riscontrate delle fessure (cfr. Appendice 6 – foto 13) interessanti non solo l'angolo ma anche la parete esterna. Altre fessure sono state rilevate nell'angolo creato tra il soffitto e la parete interna del bagno (cfr. Appendice 6 – foto 14). E' necessario un intervento di ripristino.
- **Camera n. 5 piano primo:** La parete verticale esterna del balcone n. 5 adiacente al balcone n. 6 presenta delle lesioni inclinate in corrispondenza della localizzazione dell'unità esterna della pompa di calore (cfr. Appendice 6 – foto 17). E' necessario un intervento di ripristino.
- **Camera n. 6 piano primo:** La parete verticale esterna del balcone n. 6 adiacente al balcone n. 7 presenta delle lesioni lungo le superfici di maggior sollecitazione della muratura in corrispondenza dell'area soprastante l'unità esterna della pompa di calore (cfr. Appendice 6 – foto 20-21). E' necessario un intervento di ripristino.
- **Camera n. 7 piano primo:** La parete verticale esterna del balcone n. 7 adiacente al balcone n. 6 presenta delle lesioni inclinate in corrispondenza della localizzazione di una delle unità esterne delle pompe di calore analoghe a quelle riscontrate nel balcone n. 6 (cfr. Appendice 6 – foto 24). Sempre nel balcone n. 7 si sono



riscontrate delle importanti lesioni strutturali alla muratura esterna adiacente al locale deposito (cfr. Appendice 6 – foto 25). Tale lesione strutturale richiede un immediato e risolutivo intervento di ripristino; la ricostruzione eseguita non è stata adeguata e idonea a garantire il ripristino della continuità strutturale della muratura tanto che le sollecitazioni che hanno portato alla creazione della lesione sono tuttora in atto.

- **Camera n. 8 piano primo:** Nello spigolo superiore della porta del bagno n.8 si sono riscontrate delle fessure che si sviluppano lungo la parete (cfr. Appendice 6 – foto 28). E' necessario un intervento di ripristino.
- **Camera n. 10 piano primo:** Nella parete adiacente alla camera n. 11 si sono riscontrate delle fessure inclinate a 45° che dall'angolo soffitto/parete, raggiungono l'angolo formato dalla parete interna/parete esterna (cfr. Appendice 6 – foto 33). Altre fessure si sono riscontrate nella stessa parete in corrispondenza di uno dei punti luci/prese in prossimità del lato sinistro del letto (cfr. Appendice 6 – foto 34). Anche il bagno n. 10 presenta delle fessure lungo lo spigolo formato dal solaio/parete verticale (cfr. Appendice 6 – foto 35). E' necessario un intervento di ripristino.
- **Camera n. 13 piano primo:** Nella parete della camera n. 13 adiacente al disimpegno si sono riscontrate delle fessure inclinate che, partendo dallo spigolo superiore sinistro della porta di accesso alla camera, si sviluppano all'interno del bagno e raggiungono la parete interna adiacente alla camera n. 12 (cfr. Appendice 6 – foto 42-43). E' necessario un intervento di ripristino.
- **Camera n. 14 piano primo:** Nella parete della camera n. 14 adiacente alla camera n. 15 si sono riscontrate delle fessure inclinate che interessano non solo la parete divisoria ma anche il soffitto della camera (cfr. Appendice 6 – foto 46). E' necessario un intervento di ripristino.
- **Camera n. 18 piano primo:** Nella parete della camera n. 18 adiacente alla camera n. 19 si sono riscontrate delle fessure inclinate che interessano non solo la parete divisoria ma anche il soffitto della camera in corrispondenza dell'unione con la parete verticale (cfr. Appendice 6 – foto 55). E' necessario un intervento di ripristino.
- **Camera n. 21 piano primo:** Nella parete della camera n. 21 adiacente alla camera n. 20 si sono riscontrate delle fessure inclinate di recente ripristino che interessano la parete divisoria (cfr. Appendice 6 – foto 62).

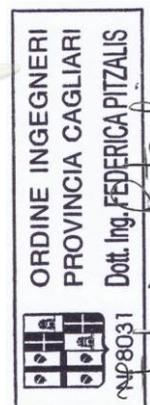


- **Camera n. 26 piano primo:** Nel soffitto della camera n. 26 si sono riscontrate delle muffe superficiali in prossimità dell'unità interna della pompa di calore (cfr. Appendice 6 – foto 73). Nel parapetto del balcone n. 26, adiacente alla copertura dell'ufficio situato al piano terra, si è riscontrata un'importante lesione che, seguendo l'andamento di una delle falde della suddetta copertura, interessa la sua completa estensione (cfr. Appendice 6 – foto 74). Tale lesione richiede un risolutivo intervento di ripristino; la ricostruzione eseguita non è stata adeguata e idonea a garantire il ripristino della continuità della muratura tanto che le sollecitazioni che hanno portato alla creazione della lesione sono tuttora in atto. E' necessario un intervento di ripristino.
- **Locale deposito piano primo:** Il locale deposito adiacente alla camera n. 7 e al disimpegno presenta delle lesioni in corrispondenza dei punti di contatto tra la falda inclinata della copertura e le pareti verticali adiacenti ai suddetti ambienti. In particolare in corrispondenza dell'unione tra la falda inclinata e la parete curva verticale adiacente al disimpegno si sono riscontrate delle lesioni che interessano non solo la parete ma anche il soffitto (cfr. Appendice 6 – foto 90). Lesioni strutturali più importanti e più preoccupanti si sono riscontrate nella muratura del deposito adiacente al balcone n. 7 (cfr. Appendice 6 – foto 91-92-93). E' necessario un adeguato intervento di ripristino.
- **Scala esterna di emergenza:** Nell'intradosso del pianerottolo di sbarco della scala esterna di emergenza si sono riscontrate delle tracce di umidità (cfr. Appendice 7 – foto 11). E' necessario un adeguato intervento di ripristino.
- **Locale caldaie:** Nel vano nel quale sono state sistemate le caldaie a gpl le murature necessitano di un intervento di ripristino in quanto sono presenti muffe superficiali nella muratura esterna e segni di risalita nelle parti basse delle murature (cfr. Appendice 7 – foto 17). E' necessario un adeguato intervento di ripristino.

L'area cortilizia esterna è per la parte prospiciente la via Francesco Ciusa, destinata a giardino mentre le porzioni destinate al camminamento pedonale sono pavimentate con lastre di pietra (cfr. Appendice 1).

Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile, risultano le seguenti superfici (cfr. Appendice n. 1, n.2 e n. 3):

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Superficie utile piano terra:

hall	mq	26,00
reception	mq	4,55
ufficio	mq	13,04
S.U. P.T.	mq	43,59

Superficie non residenziale piano terra:

vano scala	mq	8,12
vano ascensore	mq	3,50
S.U. residenziale P.T.	mq	11,62

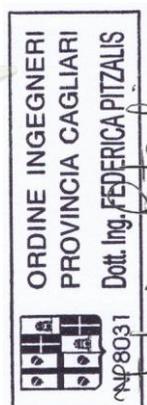
Superficie utile piano primo:

camera 1	mq	16,40
bagno 1	mq	3,76
camera 2	mq	20,04
bagno 2	mq	3,47
camera 3	mq	18,38
bagno 3	mq	4,57
camera 4	mq	18,84
bagno 4	mq	4,17
camera 5	mq	16,19
bagno 5	mq	3,71
camera 6	mq	16,28
bagno 6	mq	3,71
camera 7	mq	16,26
bagno 7	mq	3,72
camera 8	mq	16,20
bagno 8	mq	3,67
camera 9	mq	16,20
bagno 9	mq	3,67
camera 10	mq	16,20
bagno 10	mq	3,67
camera 11	mq	16,20
bagno 11	mq	3,67
camera 12	mq	16,30
bagno 12	mq	3,69
camera 13	mq	16,32
bagno 13	mq	3,72

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



C.T.U. Ing. Federica Pitzalis

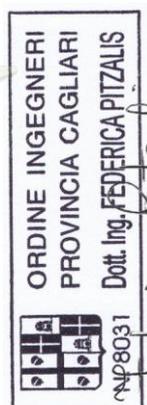
R. Es. 67/2015

Via Sidney Sonnino, 70 – 09125 Cagliari – Tel./Fax: 070 4519483

camera 14	mq	16,05
bagno 14	mq	3,61
camera 15	mq	16,35
bagno 15	mq	3,78
camera 16	mq	16,53
bagno 16	mq	3,70
camera 16 bis	mq	16,79
bagno 16 bis	mq	3,51
camera 18	mq	16,41
bagno 18	mq	3,82
camera 19	mq	16,64
bagno 19	mq	3,66
camera 20	mq	16,62
bagno 20	mq	3,48
camera 21	mq	16,58
bagno 21	mq	3,69
camera 22	mq	16,44
bagno 22	mq	3,69
camera 23	mq	16,55
bagno 23	mq	3,56
camera 24	mq	17,34
bagno 24	mq	4,03
camera 25	mq	17,23
bagno 25	mq	3,87
camera 26	mq	17,14
bagno 26	mq	3,91
disimpegno	mq	88,65
sala comune	mq	69,20
anti w.c.	mq	2,87
w.c.	mq	3,28
deposito	mq	3,56
deposito	mq	14,29
S.U. P.1°	mq	715,84

Superficie non residenziale piano primo:

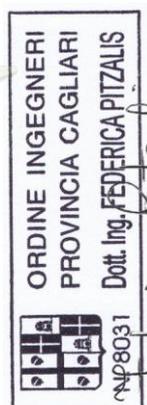
balcone 5	mq	5,66
balcone 6	mq	5,58
balcone 7	mq	12,56

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

balcone 8	mq	5,58
balcone 9	mq	5,90
balcone 10	mq	5,98
balcone 11	mq	5,86
balcone 12	mq	4,19
balcone 13	mq	3,99
balcone 14	mq	4,09
balcone 15	mq	5,51
balcone 16	mq	5,94
balcone 16 bis	mq	4,13
balcone 18	mq	4,12
balcone 19	mq	3,82
balcone 20	mq	5,97
balcone 21	mq	5,99
balcone 22	mq	5,79
balcone 23	mq	6,20
balcone 24	mq	5,95
balcone 25	mq	5,39
balcone 26	mq	3,03
cortile esterno (50%)	mq	135,00
giardino (50%)	mq	78,50
Snr	mq	334,73

Il piano terra presenta altezza costante pari a 3,00 m; il piano primo presenta un'altezza pari a circa 2,40 m nel disimpegno per la presenza di un controsoffitto, un'altezza costante di circa 2,70 m nella sala comune, antibagno e w.c. e un'altezza variabile nelle camere. In particolare per le camere dalla 1 alla 4 altezza costante di 2,70 m, per le camere dalla 5 alla 15 altezza massima di circa 3,60 m in corrispondenza delle porte di ingresso alle camere e altezza minima di circa 2,15 m in corrispondenza delle pareti adiacenti ai balconi, per le camere dalla 16 alla 23 altezza massima di circa 3,70 m in corrispondenza delle porte di ingresso alle camere e altezza minima di circa 2,15 m in corrispondenza delle pareti adiacenti ai balconi e per le camere dalla 24 alla 26 altezza massima di circa 3,65 m in corrispondenza delle porte di ingresso alle camere e altezza minima di circa 2,25 m in corrispondenza delle pareti adiacenti ai balconi

La superficie commerciale dell'immobile si ottiene sommando alla superficie lorda complessiva del piano terra e del primo piano (comprensiva di tramezzi interni, dei muri



perimetrali esterni e la metà di quelli che separano l'immobile da quello vicino), il 25% della superficie dei balconi e il 2% della superficie del giardino e del cortile. E' escluso dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, la superficie lorda del container prospiciente la cucina al piano terra in quanto privo di titolo autorizzativo.

Superficie commerciale ALBERGO:

superficie lorda P.T.	mq	56,87
superficie lorda 1°P	mq	819,17
superfici balconi (25%)	mq	32,12
superficie cortile (2%)	mq	2,70
superficie giardino (2%)	mq	1,57
Sup. Commerciale Albergo	mq	912,43

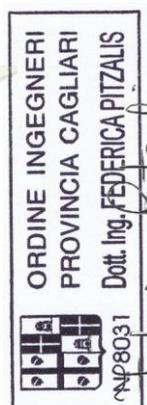
RISTORANTE

Il ristorante, che si sviluppa nel solo piano terra, si compone di un'ampia sala dedicata alla ristorazione di circa 126,16 mq (cfr. Appendice n. 5 – foto 4-5) con annessi angolo bar (cfr. Appendice n. 5 – foto 18) e corpo bagni per il pubblico. Quest'ultimo è costituito da antibagno di circa 4,54 mq e da due bagni di cui uno per disabili di circa, rispettivamente, 1,81 mq e 3,68 mq (cfr. Appendice n. 5 – foto 15-16-17). Tramite un'area di aerazione di circa 3,39 mq (cfr. Appendice n. 5 – foto -6-7) si giunge alla cucina di circa 43,57 mq (cfr. Appendice n. 5 – foto 8-9-10) adiacente alla dispensa di circa 6,38 mq (cfr. Appendice n. 5 – foto 13-14), allo spogliatoio di circa 2,32 mq (cfr. Appendice n. 5 – foto 11) e al servizio igienico di circa 1,91 mq (cfr. Appendice n. 5 – foto 12) per il personale.

Tutte le pareti interne e i soffitti dell'immobile sono intonacati al civile e tinteggiati.

Tutti gli infissi esterni, ad esclusione della porta finestra della cucina che è in alluminio bianco, sono in legno con vetrocamera e sono privi di strutture oscuranti quali persiane o tapparelle o scurini. Le porte finestre esterne presenti nell'immobile sono dotate di maniglioni antipanico con apertura verso l'esterno. Le porte di separazione tra sala e aerazione e tra cucina e aerazione, sono del tipo tagliafuoco. Le soglie d'ingresso, delle finestre e delle porte-finestre presentano lastre in granito.

I bagni e la cucina presentano placcaggio a parete in gres porcellanato e i sanitari sono in vetrochina bianca. Nei bagni e negli antibagni sono presenti un controsoffitto e l'aerazione forzata del tipo vortice.



Nel cortile esterno, di fronte alla porta della cucina, è stato posizionato un container, attualmente utilizzato come magazzino (cfr. Appendice n. 7 – foto 6-16).



Stato di manutenzione

L'immobile si trova, complessivamente, in buono stato di manutenzione; sia gli interni e sia le facciate esterne non presentano segni di infiltrazioni o muffe o lesioni e il loro stato di conservazione può essere definito buono.

Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile risultano le seguenti superfici (cfr. Appendice n. 2):

Superficie utile piano terra:

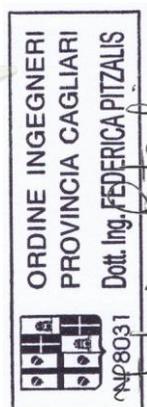
bar e sala ristorante	mq	95,61
antibagno	mq	4,54
bagno	mq	1,81
bagno disabili	mq	3,68
cucina	mq	43,57
dispensa	mq	6,38
antibagno/spogliatoio	mq	2,32
bagno	mq	1,91
S.U. P.T.	mq	159,82

Superficie non residenziale piano terra:

aerazione	mq	3,39
cortile esterno (50%)	mq	135,00
giardino (50%)	mq	78,50
Snr	mq	216,89

Il piano terra presenta altezza pari a circa 3,00 m in tutti gli ambienti ad eccezione della dispensa, in cui sono state riscontrate altezze di 2,20 m e 2,70 m, e nei bagni per il pubblico, dove, per la presenza di un controsoffitto, si ha un'altezza interna di circa 2,60 m.

La superficie commerciale dell'immobile è pari alla superficie lorda complessiva del piano terra comprensivo dei tramezzi interni, dei muri perimetrali esterni e della metà di quelli che separano l'immobile da quello adiacente.



**Superficie commerciale RISTORANTE:**

superficie lorda P.T.	mq	185,94
superficie cortile (2%)	mq	2,70
superficie giardino (2%)	mq	1,57
Sup. Commerciale Albergo	mq	190,21

Superficie commerciale complessiva INTERO LOTTO:

superficie lorda P.T.	mq	242,81
superficie lorda 1°P.	mq	819,17
superfici balconi (25%)	mq	32,12
superficie cortile (2%)	mq	5,40
superficie giardino (2%)	mq	3,14
Sup. Commerciale	mq	1.102,64

IMPIANTI**Impianto elettrico**

L'impianto elettrico, unico per entrambe le unità immobiliari, è stato realizzato interamente sottotraccia.

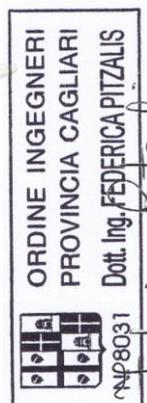
Al piano terra sono presenti un quadro elettrico generale nella cucina (Sub. 5) (cfr. Appendice n. 5 – foto 10) e un armadio elettrico generale nell'ufficio (Sub. 6) (cfr. Appendice n. 6 – foto 2).

Al piano primo sono presenti dei singoli quadri elettrici all'interno di ciascuna camera e un armadio elettrico generale di fronte alla sala comune (cfr. Appendice n. 6 – foto 76).

Impianto idrico

Analogamente all'impianto elettrico, anche l'impianto idrico è unico per entrambe le unità immobiliari ed è stato realizzato interamente sottotraccia.

Il contattore idrico generale è situato nella recinzione esterna prospiciente la via Francesco Ciusa (cfr. Appendice n. 7 – foto 1-2-3) dalla quale la linea di adduzione dell'acqua fredda raggiunge il locale caldaie a gpl. Queste ultime garantiscono la fornitura di acqua calda per la cucina e il bar al piano terra (Sub. 5) e per tutti servizi igienici presenti al piano terra e al piano primo (Sub. 5 e Sub. 6). Le due caldaie a gas, Rinnai Infinity 32 Potenza 56 kW installata nel 2007 e Rinnai Infinity 28 Potenza 55.1 kW installata nel 2017, sono localizzate nell'area cortilizia posteriore all'immobile al riparo dagli agenti atmosferici al di sotto di una copertura (cfr. Appendice n. 7 – foto 17)



e sono alimentate dal bombolone a gpl interrato nell'area cortilizia prospiciente la via F. Ciusa (cfr. Appendice n. 7 – foto 18).

Al piano terra sono presenti due collettori idrici (uno nel bagno per il pubblico a servizio anche del bar e uno nella cucina) (Sub. 5) mentre al piano primo, in ogni bagno, è presente una centralina idrica localizzata internamente a essi nella parete adiacente al disimpegno (Sub. 6).

Impianto fognario

Gli immobili (Sub. 5 e Sub. 6) sono collegati alla rete fognaria pubblica con autorizzazione n. 11 del 28/12/2001 del Comune di Teulada; nell'area esterna, in prossimità del confine dell'immobile con la via Francesco Ciusa, sono presenti dei pozzetto di ispezione.

Impianto gas

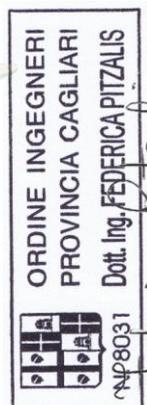
Nella parete esterna del locale cucina (Sub. 5) è presente il collettore di distribuzione del gas per il collegamento alla rete di distribuzione delle apparecchiature in essa presenti. In corrispondenza dei fuochi (cfr. Appendice n. 5 – foto 8) è stato installato un impianto di aspirazione con relativa canna esterna (cfr. Appendice n. 7 – foto 6).

Impianto termico

Al piano terra (Sub. 5), nell'area hall/reception/ristorante/bar/cucina come pure nell'ufficio (Sub. 6) non è presente alcun impianto di termico mentre al piano primo (Sub. 6) solo le camere sono dotate di un impianto di riscaldamento/raffrescamento mediante pompa di calore Rhoss Artemio Fly. Le unità esterne Fly uex 09h sono state installate nei prospetti esterni delle camere in corrispondenza dei balconi per complessive 26 pompe di calore.

Impianto VVF

Gli immobili oggetto della presente sono dotati d'idranti, estintori e rilevatori fumi sia al piano terra (Sub. 5 e Sub. 6) e sia al piano primo (Sub. 6) poiché ricadenti nelle categorie soggette alla prevenzione incendi da parte dei VVF per la presenza del deposito di gpl e della struttura alberghiera ricettiva con 50 posti letto. Nell'area cortilizia esterna prospiciente la via F. Ciusa sono presenti due serbatoi interrati e un impianto di pompe VVF.



Quesito n. 3:

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

- terreni posti in Teulada, distinti al NCT Sezione H al Foglio 4 Mappali 951, 947, 870, 869, 850, 842, 837, 836 e 833;
- fabbricati posti in Teulada, distinti al NCEU alla Sezione H Foglio 4 Mappale 1086 Sub 1, 5 e 6

pignorati per la piena proprietà che spetta alla società debitrice

).

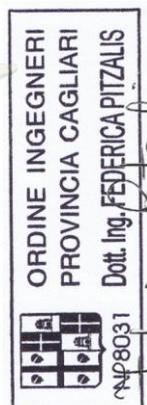
I dati di alcuni terreni indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno, in precedenza, individuato gli immobili, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Si evidenzia inoltre che nell'atto di pignoramento è stato erroneamente indicato che le particelle al catasto terreni sono distinte alla "sezione H e foglio 4" mentre risultano correttamente censite al foglio 804 cfr. Allegato n. 6).

La descrizione dei fabbricati indicati nel pignoramento permette di individuare correttamente i beni pur non essendo esatti i dati toponomastici riportati (cfr. Allegato n. 9 e n. 10): nella descrizione catastale viene indicata *via da denominare* mentre, attualmente gli immobili sono situati al civico n. 30 della via Francesco Ciusa in Teulada.

Quesito n. 4:

Dall'analisi dell'estratto di mappa e dal certificato storico catastale (cfr. Allegati nn. 4-5-6) si evince che la mappa non risulta correttamente aggiornata in virtù del tipo mappale n. 245.2/2001 Protocollo n. 140597 del 12/04/2001 che ha portato alla soppressione delle particelle 951, 947, 870, 869, 850, 842, 837, 836 e 833 e alla costituzione dell'unica particella 1086, terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto, il quale risulta correttamente indicato come ente urbano.

Si è riscontrato, inoltre, che il fabbricato del quale fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è *parzialmente* inserito in mappa, infatti il tipo mappale del fabbricato non coincide con la sagoma esterna della stesso poiché in mappa è inserito un quadrilatero mentre in realtà, la parte del fabbricato mancante presenta un andamento curvilineo simile ad una semicirconferenza. Al fine della regolarizzazione del tipo mappale, sarà necessario verificare, tramite istanza, la completezza del tipo mappale



n. 245.2/2001 Protocollo n. 140597 del 12/04/2001 ed eventualmente prevedere una sua rettifica seguita da una nuova presentazione con pratica Pregeo.

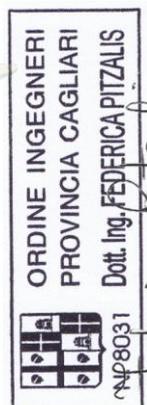
Per la regolarizzazione catastale, consistente nella trasmissione dell'istanza, e nell'eventuale rettifica del tipo mappale esistente con una sua nuova presentazione, si dovrà incaricare un tecnico per il quale si stima un costo complessivo di onorario e diritti catastali pari a **€ 2.500,00**.

Dal confronto tra la planimetria catastale dell'immobile distinto al NCEU alla Sez. H Foglio 4 Mappale 1086 Sub. 5 (cfr. Allegato n. 11) e lo stato attuale dello stesso (cfr. Appendice n. 2) si evincono diverse difformità planimetriche rappresentate dall'errata localizzazione e indicazione di una porta che in realtà è una finestra e di una finestra che in realtà è una porta; dall'errata localizzazione di due dei quattro pilastri presenti nel ristorante; da una lieve traslazione delle pareti bagno/antibagno e antibagno/ristorante; da una lieve traslazione della parete ristorante/cucina e dalla mancanza del bancone bar. Tali difformità non sono tali da comportare una variazione catastale poiché non incidono sul calcolo della rendita catastale dell'immobile ai sensi della circolare dell'agenzia delle entrate n. 2/2010 prot. 36607 punto 3 lettera e).

Dal confronto tra la planimetria catastale dell'immobile distinto al NCEU alla Sez. H Foglio 4 Mappale 1086 Sub. 6 (cfr. Allegato n. 12) e lo stato attuale dello stesso (cfr. Appendice n. 2 e n.3) si evince, al piano terra, la mancata indicazione dell'accesso all'immobile, mentre al piano primo, una lieve difformità rappresentata dall'inesatto posizionamento di una porta di accesso ad un bagno in una camera (camera n.20), errate rappresentazioni grafiche della maggior parte dei balconi (balconi dal n. 16 al n. 26), errata localizzazione dei due pilastri presenti nella sala comune oltre a diverse traslazioni tra le murature. Tali difformità non sono tali da comportare una variazione catastale poiché non incidono sul calcolo della rendita catastale dell'immobile ai sensi della circolare dell'agenzia delle entrate n. 2/2010 prot. 36607 punto 3 lettera e).

L'accesso agli immobili ha evidenziato come gli stessi costituiscano porzioni di u.i.u. unite di fatto e che la loro divisione planimetrica è differente da quella reale. Inoltre si è riscontrato che l'area cortilizia esterna sia comune al ristorante e all'albergo e non di pertinenza solo dell'albergo.

Le difformità planimetriche riscontrate, in ragione del fatto che le stesse costituiscono delle porzioni di una stessa unità immobiliare unite di fatto, comportano necessariamente l'adeguamento planimetrico di entrambe e la costituzione di un nuovo subalterno per l'area cortilizia comune.



Per la regolarizzazione catastale consistente nell'aggiornamento Docfa, si dovrà incaricare un tecnico per il quale si stima un costo complessivo di onorario e diritti catastali pari a € 1.500,00.

Quesito n. 5:

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona C del vigente PUC (cfr. Allegato n. 13) e precisamente nella sottozona C2 ("Espansione residenziale") che individua al suo interno le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale come evidenziato nel certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato n. 15).

L'utilizzazione di tali aree a scopo edilizio ha previsto, nel caso in esame, la presentazione di un piano di lottizzazione convenzionato denominato "I Mulini" da parte ditta xapprovato definitivamente con deliberazione del C.C. n. 5 del

27/02/1997, convenzionata in data 08/10/1997, registrato a Cagliari in data 28/10/1997 repertorio n. 27430 volume n. 1830 e trascritto in data 07/11/1997 al n. 26452 del registro generale. Il Piano di Lottizzazione convenzionato è stato oggetto di variante approvata dal Consiglio Comunale n. 30 del 30/10/2007 e relativa convenzione stipulata in data 09/02/2009 repertorio n. 642.

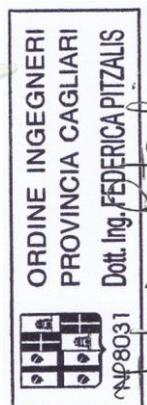
Tutti gli interventi in quest'area devono richiamarsi alle tipologie e ai criteri stabiliti dal Piano di Lottizzazione e dalle sue norme tecniche di attuazione (cfr. Allegato n. 14).

Gli immobili edificati sui terreni oggetto di pignoramento, sono stati autorizzati con i seguenti titoli edilizi: Concessione Edilizia n. 381 del 13/12/2001, Concessione Edilizia n. 30 del 25/06/2003, Permesso di Costruire n. 34 del 04/08/2003 e DIA protocollo n. 9180 del 10/11/2004.

Si fa presente che sono stati acquisiti i soli documenti riguardanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento quali la Concessione Edilizia n. 30 del 25/06/2003 (cfr. Allegato n. 16) e la DIA protocollo n. 9180 del 10/11/2004 (cfr. Allegato n. 19).

Dalla documentazione urbanistica acquisita presso gli archivi comunali riguardante gli immobili oggetto della presente, è emerso che in data 25/06/2003 veniva rilasciata alla Soc. x. la Concessione Edilizia n.

30 (cfr. Allegato n. 16) *per la nuova costruzione di un Albergo/Ristorante sull'area privata censita al NCT alla sez./fg. H/4, mappali nn. 869, 870, 850, 833, 836, 837, 842, 947, 951, sito in Loc.tà I Mulini con superficie di pertinenza di mq 2205 secondo il progetto allegato* (cfr. Allegato n. 17).



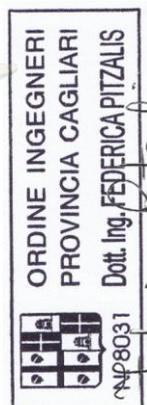
L'esecuzione dei lavori di costruzione dell'Albergo/Ristorante ebbe inizio il 07/07/2003 con comunicazione di inizio lavori del 01/07/2003 protocollo n. 5102, Pratica n. 998817 (cfr. Allegato n. 18).

Risale al 10/11/2004 la DIA protocollo n. 9180 (cfr. Allegato n. 19) con la quale , in qualità di amministratore della , dichiarava *modifiche non sostanziali ai lavori di costruzione della C.E. n. 30 del 25/06/2003.*

Risale al 21/12/2012 la presentazione, tramite lo Sportello Unico delle Attività Produttive - SUAP, dell'agibilità per le unità immobiliari pignorate cod. univoco SUAP n.170 Protocollo n. 11954 (cfr. Allegato n. 20) contenente la SCIA Antincendio (cfr. Allegato n. 21), le certificazioni degli impianti elettrico, idrico, termico, gas e ascensore, oltre all'Attestato di Certificazione Energetica - ACE, alla Relazione sul contenimento acustico in conformità alla Legge n.10/1991, alla certificazione acustica e a tutti i relativi elaborati grafici (cfr. Allegato n. 22).

Dal confronto tra lo stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento e l'ultimo progetto approvato DIA Protocollo n. 9180 del 10/11/2004 (cfr. Allegato n. 19) si evincono alcune differenze:

- a) Interni - Piano Terra e Piano Primo - La distribuzione interna dei vani è analoga a quanto previsto nel progetto approvato, anche se sono presenti delle traslazioni delle murature e alcuni ambienti presentano superfici differenti da quelle indicate dal progetto allegato alla DIA.
- b) Interni - Piano Primo - Nel disimpegno è stato realizzato un controsoffitto non praticabile;
- c) Esterni - E' stata realizzata una differente sistemazione esterna dell'area cortilizia prevedendo diversi livelli di quota, rampe, gradini e aiuole in difformità dalla DIA;
- d) Esterni - Difformità nel prospetto anteriore per differente conformazione dei balconi dal n. 16 al n. 19 rispetto alla DIA e del vano contatori;
- e) Esterni - Difformità nei prospetti anteriore e posteriore per: la differente apertura del varco delle porte finestre dei balconi previsti nella DIA delle dimensioni di 0,70mx2,10m e rilevate, in sede di sopralluogo, nelle dimensioni di 1,35mx2,05m; la presenza di persiane nelle porte finestre e l'installazione, in assenza di titolo edilizio, delle unità esterne delle pompe di calore;

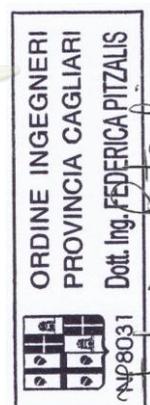


- f) Esterni - Nell'area cortilizia, di fronte all'ingresso per la cucina, è stato posizionato un container destinato a magazzino, in assenza di titolo edilizio;
- g) Superficie coperta - Al piano terra è stata realizzata una superficie coperta inferiore alla tolleranza del 2% rispetto la superficie coperta prevista nel progetto approvato. Analogamente al piano primo la superficie lorda reale eccede la tolleranza del 2% prevista dalla normativa. Se si considera la superficie lorda reale complessiva del piano terra e del piano primo questa rispetta la tolleranza del 2% prevista dalla normativa;
- h) Volume - E' stata realizzata una maggiore cubatura delle unità immobiliari oggetto del pignoramento non solo per le differenti superfici lorde rilevate al piano terra e al piano primo, ma, soprattutto, a causa di alcuni fattori quali:
- differente quota del piano di campagna rispetto al progetto approvato,
 - differente determinazione delle altezze al piano terra,
 - differente metodo di calcolo impiegato.
- Tali differenze portano, per gli immobili, un volume reale che eccede il volume edificato di progetto più del 2% della tolleranza consentita.

La difformità di cui alle lettere a), b), d) ed e) potranno essere sanate attraverso una "mancata comunicazione d'avvio lavori asseverata in edilizia libera" ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 23/1985 a cui vanno sommati gli oneri per il tecnico professionista a cui sarà affidata la pratica edilizia il cui onorario, al lordo degli oneri fiscali, può essere stimato in € 500,00. Si dovranno inoltre considerare le sanzioni amministrative pari a € 500,00.

Le difformità di cui alla lettera c) non sono sanabili in quanto non garantiscono il rispetto della volumetria autorizzata. Si ritiene pertanto necessario il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato riportando il piano di campagna alla quota di progetto. Per queste opere di adeguamento si stima un costo di circa € 1.000,00.

La difformità del container di cui alla lettera f) potrà essere sanata rimuovendo il volume abusivo o attraverso una "mancata SCIA" ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 23/1985 a cui vanno sommati gli oneri per il tecnico professionista a cui sarà affidata la pratica edilizia il cui onorario, al lordo degli oneri fiscali, può essere stimato in € 1.500,00. Si dovranno inoltre considerare le sanzioni amministrative pari a € 500,00.



La difformità di cubatura di cui alla lettera h), in eccesso rispetto quella consentita, non è in alcun modo sanabile. Riportando lo stato dei luoghi come da progetto approvato e effettuando i corretti calcoli per la determinazione della volumetria, sarà possibile garantire il rispetto degli standard urbanistici di progetto.

Il costo totale per la regolarizzazione urbanistica ha pertanto un valore complessivo di **€ 4.000,00**.

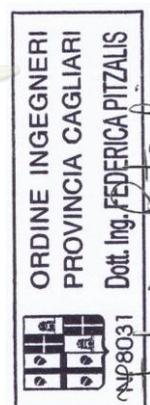
Per non inficiare l'attestato di agibilità sarà necessario prevedere il ripristino strutturale delle murature e delle fondazioni riguardante la lesione riscontrata nel balcone della camera n. 7 e il locale di deposito (vd. Quesito n. 2). Si suppone che per il ripristino saranno necessarie delle indagini geologiche e geotecniche, l'utilizzo di una carotatrice per la formazione di micropali in corrispondenza del cedimento differenziale della fondazione, il riempimento della lesione e il rifacimento dell'intonaco e delle tinteggiature. Tali spese di ripristino sono approssimabili a **€ 10.000,00**.

Quesito n. 6:

I beni pignorati consistono in un terreno e in una porzione del fabbricato edificato su di esso. Gli immobili distinti al catasto fabbricati, pur essendo due beni catastalmente distinti, costituiscono, in realtà, un bene unico poiché l'accesso al Ristorante e all'Albergo è il medesimo, gli impianti tecnologici installati (elettrico, idrico, riscaldamento, antincendio, etc.) sono in comune, come pure l'area cortilizia. I due immobili sono utilizzati unitamente anche in ragione del fatto che tra di essi non sono presenti muri divisorii.

Sarebbe possibile una divisione funzionale in due lotti distinti previa pratica edilizia e catastale di frazionamento con la trasformazione dell'area esterna in bene comune non censibile. Tali opere di adeguamento garantirebbero l'autonomia dei due beni (in termini di accessi, impianti, etc.) e la totale indipendenza e autosufficienza funzionale di ciascuna delle unità immobiliari, per una spesa sommaria di circa **€ 6.000,00** a cui vanno sommati gli oneri per il tecnico professionista a cui saranno affidate le pratiche edilizia, di prevenzione incendi, catastale e le progettazioni impiantistiche il cui onorario, al lordo degli oneri fiscali, può essere stimato in **€ 14.000,00**.

In caso contrario i beni potrebbero, preferibilmente, essere venduti come un unico lotto.



Quesito n. 7:

L'immobile è pignorato per l'intero della piena proprietà che spetta alla società debitrice

Come precedentemente scritto, gli immobili potranno essere venduti come unico lotto oppure in due lotti distinti previe pratiche edilizie e catastali e opere di adeguamento stimabili in circa € 20.000,00.

Quesito n. 8:

Gli immobili, anche come accertato nel sopralluogo, risultano attualmente utilizzati: in essi è svolta l'attività alberghiera e di ristorazione da parte del sig.

che, tramite la scrittura privata (cfr. Allegato n. 23) denominata "Contratto di associazione in partecipazione" tra e

sottoscritta il

15/04/2014 e regolarmente registrata all'Agenzia delle Entrate di Cagliari il 02/11/2016 n. 3592, garantisce l'attività lavorativa alla suddetta società.

La suddetta attività produttiva alberghiera e di ristorazione è regolarmente avviata tramite lo SUAP cod. univoco n. 175 del 11/01/2013 protocollo n. 421 presso la struttura oggetto di pignoramento (Sub. 5 e Sub. 6).

Da una richiesta di accesso agli atti eseguita presso l'ufficio del registro degli atti privati dell'Agenzia delle Entrate - Cagliari 2 volta ad accertare eventuali contratti di locazione posti in essere per gli immobili in oggetto (Sub. 5 e Sub. 6) è emerso che gli stessi risultano locati a seguito del contratto stipulato tra la

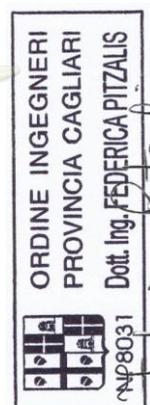
e in

data 20/03/2017 e registrato in data 24/03/2017 al num. 1670 della serie 3T (cfr. Allegato n. 24).

La data di registrazione del sopracitato "Contratto di associazione in partecipazione" del 02/11/2016 è successiva alla data di trascrizione del pignoramento risalente al 20/02/2015.

La data di registrazione del sopracitato "Contratto di locazione" del 24/03/2017 è successiva alla data di trascrizione del pignoramento risalente al 20/02/2015.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Quesito n. 9:

Non sussiste il caso.

**Quesito n. 10:**

Sugli immobili oggetto di pignoramento non sussistono vincoli di natura artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11:

Dalla verifica degli atti di provenienza dei beni non risulta che alcun diritto di censo, livello o per usi civici gravi sul terreno su cui è edificato il complesso immobiliare.

Il debitore è titolare del diritto di proprietà a seguito dell'atto di compravendita a rogito del notaio ERCOLE BARTOLI in data 23/11/2001 al repertorio n. 88924, registrato a Cagliari e trascritto in data 20/12/2000 al registro generale n. 51089, registro particolare n. 38864, per la piena proprietà dell'area edificabile costituente il lotto n. 46 della lottizzazione "I Mulini".

Quesito n. 12:

Si procede a valutare i beni in oggetto:

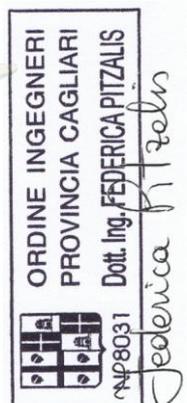
- come n. 2 lotti distinti;
- come un unico lotto.

**Valutazione ALBERGO come singolo lotto (sub 6)**

In merito all'opportunità della vendita in più lotti dei beni pignorati, si ritiene che essi possano essere venduti in due lotti distinti, in quanto l'albergo pur essendo unito di fatto con il ristorante, potrebbe essere alienato separatamente dall'altro immobile. Tale suddivisione potrà conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita ed anche una migliore individuazione dei beni.

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima è stata compiuta mediante:

- a) il metodo analitico basato sul valore sul costo di riproduzione deprezzato
- b) il metodo sintetico-comparativo

Metodo di stima del VALORE DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Il valore del costo di riproduzione deprezzato rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili agli immobili oggetto della stima, dedotto il deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica. Tale metodo si fonda sull'assunto principale che un compratore non è disposto ad acquistare un bene per una somma maggiore del valore del terreno e del costo di costruzione di un altro immobile che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d'uso. L'impiego di questo procedimento è consueto nella stima di immobili speciali, complessi, e che raramente sono venduti separatamente del resto del complesso produttivo di cui sono parte integrante, che rappresentano un mercato limitato e che spesso presentano forme e dimensioni specifiche per l'attività che in essi viene svolta.

Le condizioni di applicazione del suddetto procedimento di stima, riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il deprezzamento di cui si terrà conto è solo quello per vetustà poiché anche se negli immobili (ristorante e albergo) sono presenti arredi, attrezzature, e macchinari, questi, non sono oggetto di stima. Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'immobile e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili (Agenzia del Territorio Circolare n. 6 del 30/11/2012 protocollo n. 61331)

$$D\% = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

dove:

$D\%$ rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo;

$A = 100 \times VT_E / VT_U$ esprime gli anni dell'edificio (VT_E) in percentuale della sua vita utile VT_U .

Nell'evenienza di impossibilità a definirla con ragionevole approssimazione la vita utile delle varie specifiche componenti può considerarsi compresa tra 60 e 100 anni per le strutture (in relazione alla tipologia costruttiva) e tra 15 e 30 anni per gli impianti in relazione al diverso grado di specializzazione e complessità (più o meno rapida obsolescenza tecnica e funzionale).

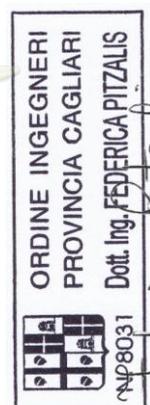
Il coefficiente di deprezzamento è dato da

$$C_d = 100\% - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di ricostruzione a nuovo C_{rip} per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V_{rip}

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip}$$

Individuazione del valore unitario del costo di riproduzione



Per l'individuazione del costo di riproduzione si potrebbe far riferimento al costo complessivo riportato nel computo metrico allegato al progetto della C.E: n. 30/2003. Lo stesso non terrebbe, però conto degli oneri aggiuntivi necessari alla nuova edificazione quali oneri professionali, oneri finanziari sugli oneri professionali, oneri finanziari sull'area di edificazione, oneri finanziari sul costo di costruzione, spese generali, utili per l'appaltatore, etc. Al fine di individuare il valore del costo di riproduzione più consono alla determinazione del valore dei beni oggetto di pignoramento si ricorda che i lavori ebbero inizio nel luglio del 2003 e furono ultimati nel marzo del 2007.

Trattandosi di un complesso in normali condizioni di manutenzione e di recente edificazione (minore di 15 anni), non considerando incrementi di costo di costruzione stante il periodo intercorso (2007-2017) e la situazione economica in atto, il costo di costruzione per ristoranti, alberghi etc. assunto come valore unitario è pari a 435,00 €/mc (Delibera del Consiglio Ordine degli Ingegneri di Oristano 2007 del 08.10.2007). Considerando un'altezza media per i due piani di 3,30 m comprensiva di solaio, si ricava il valore unitario base di stima di $435,00 \text{ €/mc} \times 3,30 \text{ m} = 1.435,50 \text{ €/mq}$.

Individuazione del coefficiente di deprezzamento

Il coefficiente di deprezzamento per vetustà è in funzione della vita utile dell'immobile considerabile compresa tra i 60 e i 100 anni.

Considerando:

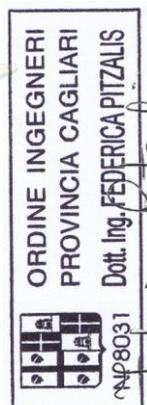
- $VT_U = 80$ anni
- $VT_E = 10$ anni (2007 anno di ultimazione degli immobili)
- $A = 100 \times VT_E / VT_U = 12,50$
- $D\% = [(A+20)^2 / 140] - 2,86 = [(12,50+20)^2 / 140] - 2,86 = 4,68\%$
- $C_d = 100\% - D = 95,32\%$
- $V_{rip} = C_d \times C_{rip} = 0,9532 \times 1.435,50 \text{ €/mq} = 1.368,25 \text{ €/mq}$

a cui corrisponde un valore attuale del patrimonio immobiliare, per la superficie commerciale di 912,43 mq e un valore di riproduzione di 1.368,25 €/mq:

$912,43 \text{ mq} \times 1.368,25 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.248.434,13$

Metodo di stima SINTETICO - COMPARATIVO

L'immobile è stato valutato anche avvalendosi del metodo sintetico-comparativo. Trattasi di un metodo che fa riferimento alla superficie commerciale dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici



vendibili sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni bene gode di monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, dotazione di impianti, stato di manutenzione e conservazione.

Attualmente tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano utilizzati e/o gestiti dal sig. x e dalla sua famiglia e pertanto sono considerati occupati e locati.

Nello specifico, per quanto possibile, per i fabbricati si è fatto riferimento, alla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Ciò premesso, attraverso la consultazione dei dati dell'O.M.I. per il secondo semestre del 2016, è emerso che l'immobile ricade all'interno della *zona B1 - centrale/centro abitato di Teulada* per la quale, con riferimento alla destinazione residenziale (non sussistendo un mercato specifico per i complessi alberghieri), i valori attribuiti agli immobili civili sono compresi fra un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1.100,00 €/mq.

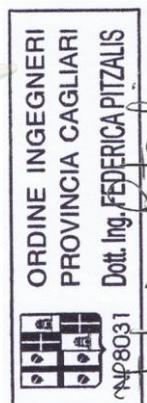
Pertanto, tenendo conto delle singole caratteristiche dell'immobile:

- posizionali estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio
- posizionali intrinseche, in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile
- tecnologiche
- produttive, in funzione dell'attitudine a produrre redditi
- stato di conservazione
- stato delle finiture interne
- della vetustà

si ritiene attribuire il più probabile valore di stima del bene pari a 950,00 €/mq. Dal valore pari a 1.100,00 €/mq per unità di superficie commerciale dell'immobile, moltiplicato per la superficie commerciale pari a 912,43 (cfr. quesito n. 2) si ottiene il valore commerciale dell'immobile:

mq 912,43 x €/mq 1.100,00 = **€ 1.003.673,00.**

Conclusioni del calcolo di stima dell'ALBERGO come SINGOLO LOTTO



In virtù di quanto sopra, è possibile affermare che l'attuale valore dell'immobile, risultante dalla media dei valori ottenuti dalle due stime, è il seguente:

€ (1.248.434,13 + 1.003.673,00)/2 = € 1.126.053,56

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A tale somma vanno detratti:

- gli oneri per la regolarizzazione catastale (cfr. quesito n. 4)
- i costi per la regolarizzazione urbanistica e il costo delle opere di rimozione e di ripristino dello stato dei luoghi per gli interventi non sanabili (cfr. quesito n. 5)
- i costi per gli interventi di manutenzione straordinaria per i ripristini strutturali delle murature e delle fondazioni
- gli oneri e le spese per la divisione regolare delle due unità immobiliare (suddivisi in parti uguali tra i due beni)

Facendo le somme dei valori di stima sopra ottenuti si ottiene:

Valore dell'immobile	+ € 1.126.053,56
A dedurre oneri per la regolarizzazione catastale	- € 2.500,00
A dedurre oneri per la regolarizzazione edilizia	- € 4.000,00
A dedurre oneri per gli interventi di ripristino strutturali	- € 10.000,00
A dedurre oneri per la divisione immobiliare	- € 10.000,00
Valore di mercato dell'immobile	€ 1.109.553,56
Tale somma può essere approssimata a € 1.109.600,00.	

Valutazione RISTORANTE come singolo lotto

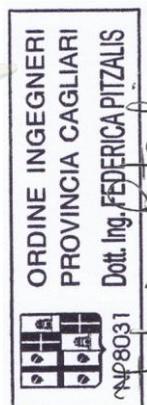
In merito all'opportunità della vendita in più lotti dei beni pignorati, si ritiene che essi possano essere venduti in due lotti distinti, in quanto il ristorante pur essendo unito di fatto con l'albergo, potrebbe essere alienato separatamente dall'altro immobile. Tale suddivisione potrà conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita ed anche una migliore individuazione dei beni.

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima è stata compiuta mediante:

- c) il metodo analitico basato sul valore sul costo di riproduzione deprezzato
- d) il metodo sintetico-comparativo

Metodo di stima del VALORE DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Per l'individuazione del costo di riproduzione si potrebbe far riferimento al costo complessivo riportato nel computo metrico allegato al progetto della C.E. n. 30/2003. Trattandosi di un complesso in normali condizioni di manutenzione e di recente edificazione (minore di 15 anni), non considerando incrementi di costo di costruzione stante il periodo intercorso (2007-2017) e la situazione economica in atto, il costo di costruzione per ristoranti, alberghi etc. assunto come valore unitario è pari a 435,00 €/mc (Delibera del Consiglio Ordine degli Ingegneri di Oristano 2007 del 08.10.2007).

Considerando un'altezza media per i due piani di 3,30 m comprensiva di solaio, si ricava il valore unitario base di stima di 435,00 €/mc x 3,30 m = 1.435,50 €/mq.

Individuazione del coefficiente di deprezzamento

Il coefficiente di deprezzamento per vetustà è in funzione della vita utile dell'immobile considerabile compresa tra i 60 e i 100 anni.

Considerando:

- $VT_U = 80$ anni
- $VT_E = 10$ anni (2007 anno di ultimazione degli immobili)
- $A = 100 \times VT_E / VT_U = 12,50$
- $D\% = [(A+20)^2 / 140] - 2,86 = [(12,50+20)^2 / 140] - 2,86 = 4,68\%$
- $C_d = 100\% - D = 95,32\%$
- $V_{rip} = C_d \times C_{rip} = 0,9532 \times 1.435,50 \text{ €/mq} = 1.368,25 \text{ €/mq}$

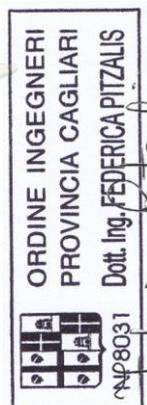
a cui corrisponde un valore attuale del patrimonio immobiliare, per la superficie commerciale di 190,21 mq e un valore di riproduzione di 1.368,25 €/mq:

190,21 mq x 1.368,25 €/mq = **€ 260.255,20**

Metodo di stima SINTETICO - COMPARATIVO

L'immobile è stato valutato anche avvalendosi del metodo sintetico-comparativo. Trattasi di un metodo che fa riferimento alla superficie commerciale dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni bene gode di monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, dotazione di impianti, stato di manutenzione e conservazione.



Attualmente tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano utilizzati e/o gestiti dal sig.s e dalla sua famiglia e pertanto sono considerati occupati e locati.

Nello specifico, per quanto possibile, per i fabbricati si è fatto riferimento, alla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Ciò premesso, attraverso la consultazione dei dati dell'O.M.I. per il secondo semestre del 2016, è emerso che l'immobile ricade all'interno della *zona B1 - centrale/centro abitato di Teulada* per la quale, con riferimento alla destinazione commerciale (non sussistendo un mercato specifico per i ristoranti), i valori attribuiti agli immobili civili sono compresi fra un minimo di 750,00 €/mq ad un massimo di 1.000,00 €/mq.

Pertanto, tenendo conto delle singole caratteristiche dell'immobile:

- posizionali estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio
- posizionali intrinseche, in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile
- tecnologiche
- produttive, in funzione dell'attitudine a produrre redditi
- stato di conservazione
- stato delle finiture interne
- della vetustà

si ritiene attribuire il più probabile valore di stima del bene pari a 1.000,00 €/mq. Dal valore pari a 1.000,00 €/mq per unità di superficie commerciale dell'immobile, moltiplicato per la superficie commerciale pari a 190,21 (cfr. quesito n. 2) si ottiene il valore commerciale dell'immobile:

mq 190,21 x €/mq 1.000,00 = **€ 190.210,00.**

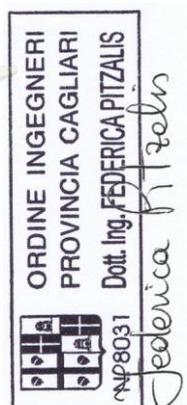
Conclusione del calcolo di stima del RISTORANTE come SINGOLO LOTTO

In virtù di quanto sopra, è possibile affermare che l'attuale valore dell'immobile, risultante dalla media dei valori ottenuti dalle due stime, è il seguente:

€ (260.255,20 + 190.210,00)/2 = **€ 225.232,60**

A tale somma vanno detratti:

- gli oneri per la regolarizzazione catastale (cfr. quesito n. 4)
- i costi per la regolarizzazione urbanistica e il costo delle opere di rimozione e di ripristino dello stato dei luoghi per gli interventi non sanabili (cfr. quesito n. 5)



- i costi per gli interventi di manutenzione straordinaria per i ripristini strutturali delle murature e delle fondazioni
- gli oneri e le spese per la divisione regolare delle due unità immobiliare (suddivisi in parti uguali tra i due beni)

Facendo le somme dei valori di stima sopra ottenuti si ottiene:

Valore dell'immobile	+ € 225.232,60
A dedurre oneri per la regolarizzazione catastale	- € 2.500,00
A dedurre oneri per la regolarizzazione edilizia	- € 4.000,00
A dedurre oneri per gli interventi di ripristino strutturali	- € 10.000,00
A dedurre oneri per la divisione immobiliare	- € 10.000,00
Valore di mercato dell'immobile	€ 208.732,60

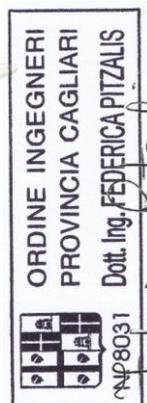
Tale somma può essere approssimata a **€ 208.700,00**.

Valutazione ALBERGO e RISTORANTE come unico lotto

La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente stima è stata compiuta mediante il metodo analitico basato sul valore sul costo di riproduzione deprezzato e sulla capitalizzazione del reddito, per oggettive difficoltà nell'individuare, per la zona di ubicazione degli immobili, valori di raffronto, sulla base di compravendite, per immobili simili in termini di caratteristiche intrinseche ed estrinseche per una stima comparativa sintetica. Trattandosi, infatti, di immobili a destinazione speciale in categoria catastale C/1 per il Sub. 5 e D/2 per il Sub. 6, non sono stati reperiti elementi comparativi che, generalmente, vengono determinati sulla base delle compravendite effettuate nell'ultimo semestre di riferimento e pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate.

Metodo di stima del VALORE DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Per l'individuazione del costo di riproduzione si potrebbe far riferimento al costo complessivo riportato nel computo metrico allegato al progetto della C.E: n. 30/2003. Trattandosi di un complesso in normali condizioni di manutenzione e di recente edificazione (minore di 15 anni), non considerando incrementi di costo di costruzione stante il periodo intercorso (2007-2017) e la situazione economica in atto, il costo di costruzione per ristoranti, alberghi etc. assunto come valore unitario è pari a 435,00 €/mc (Delibera del Consiglio Ordine degli Ingegneri di Oristano 2007 del 08.10.2007).



Considerando un'altezza media per i due piani di 3,30 m comprensiva di solaio, si ricava il valore unitario base di stima di 435,00 €/mq x 3,30 m = 1.435,50 €/mq.

Individuazione del coefficiente di deprezzamento

Il coefficiente di deprezzamento per vetustà è in funzione della vita utile dell'immobile considerabile compresa tra i 60 e i 100 anni.

Considerando:

- $VT_U = 80$ anni
- $VT_E = 10$ anni (2007 anno di ultimazione degli immobili)
- $A = 100 \times VT_E / VT_U = 12,50$
- $D\% = [(A+20)^2 / 140] - 2,86 = [(12,50+20)^2 / 140] - 2,86 = 4,68\%$
- $C_d = 100\% - D = 95,32\%$
- $V_{rip} = C_d \times C_{rip} = 0,9532 \times 1.435,50 \text{ €/mq} = 1.368,25 \text{ €/mq}$

a cui corrisponde un valore attuale del patrimonio immobiliare, per la superficie commerciale di 1.102,64 mq e un valore di riproduzione di 1.368,25 €/mq:

$$1.102,64 \text{ mq} \times 1.368,25 \text{ €/mq} = \mathbf{1.508.689,33 \text{ €}}$$

Metodo di stima della CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono concessi in locazione comprensivi dei beni mobili che arredano e corredano il ristorante e l'albergo (impianti, macchinari, attrezzature, mobili e arredi, etc.).

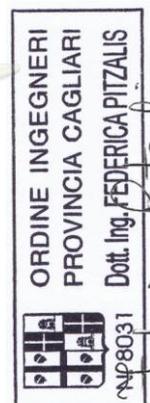
La durata della locazione è di 9 anni con un canone convenuto in 25.000,00 € annui.

Poiché secondo la consultazione dei dati dell'O.M.I. per il secondo semestre del 2016, è emerso che l'immobile, con riferimento alla destinazione residenziale - commerciale (non sussistendo un mercato specifico per alberghi-ristoranti), ha un valore di locazione medio di 4 €/mq, si ritiene più opportuno considerare ai fini della stima un canone annuale R_n di $(1.102,64 \text{ mq} \times 4 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi}) = \text{€ } 52.926,72$.

Poiché il canone di locazione è comprensivo di arredi e attrezzature con incidenza sul canone di locazione stimabili al 7%, lo stesso viene prudenzialmente ridotto a $(52.926,72 \text{ €} \times 0,93) = \text{€ } 49.221,85$.

Considerando un saggio di interesse del $r = 4\%$ il valore degli immobili è dato dalla relazione R_n/r e sostituendo i valori numerici, il valore degli immobili considerati come unico lotto è di $49.221,85 / 0,04 = \text{€ } 1.230.546,24$.

Conclusione del calcolo di stima come UNICO LOTTO



In virtù di quanto sopra, è possibile affermare che l'attuale valore dell'immobile, risultante dalla media dei valori ottenuti dalle due stime, è il seguente:

$$€ (1.508.689,33 + 1.230.546,24)/2 = € 1.369.617,79$$



A tale somma vanno detratti:

- gli oneri per la regolarizzazione catastale (cfr. quesito n. 4)
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e il costo delle opere di rimozione e di ripristino dello stato dei luoghi per gli interventi non sanabili (cfr. quesito n. 5)
- i costi per gli interventi di manutenzione straordinaria per i ripristini strutturali delle murature e delle fondazioni

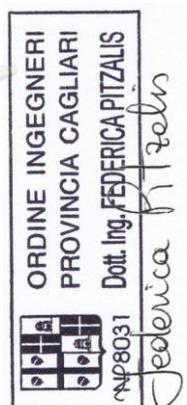
Facendo le somme dei valori di stima sopra ottenuti si ottiene:

Valore dell'immobile	+ € 1.369.617,79
A dedurre oneri per la regolarizzazione catastale	- € 4.000,00
A dedurre oneri per la regolarizzazione edilizia	- € 4.000,00
A dedurre oneri per gli interventi di ripristino strutturali	- € 10.000,00
Valore di mercato dell'immobile	€ 1.360.617,79

Tale somma può essere approssimata a € 1.360.600,00.

Quesito n. 13:

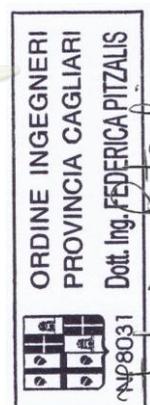
Il sig.x attuale occupatore degli immobili oggetto di pignoramento dichiara che le unità immobiliari non partecipano a spese fisse di gestione o di manutenzione, a spese straordinarie e neppure a spese condominiali in quanto non risulta istituito alcun condominio.



4. Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Federica Pitzalis ha determinato quanto segue:

- E' verificata la continuità ultraventennale di provenienza del bene.
 - La descrizione di alcuni beni indicati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno, in precedenza, individuato gli immobili, rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.
 - L'estratto di mappa del fabbricato nel quale sono inseriti gli immobili oggetto di esecuzione non è correttamente aggiornato mentre dall'analisi delle planimetrie catastali si evince, oltre al fatto che le stesse costituiscono delle porzioni unite di fatto, alcune difformità. Per la regolarizzazione catastale sarà necessaria una pratica Pregeo per la predisposizione del Tipo mappale e un aggiornamento DOCFA. Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.
 - Gli immobili oggetto di esecuzione non sono pienamente conformi all'ultimo progetto approvato. Tuttavia alcune delle opere difformi potranno essere sanate con una pratica edilizia di "mancata comunicazione di avvio lavori asseverata in edilizia libera" e una "mancata SCIA". Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.
 - Gli immobili potranno essere venduti come unico lotto o in due lotti distinti previa pratiche edilizie e catastali e opere di adeguamento. Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.
 - Nel mese di giugno 2017, gli immobili erano nella disponibilità del sig. _____ a seguito del Contratto di Associazione in partecipazione con la _____ nella persona del legale rappresentante a sua volta società locatrice a seguito del Contratto di locazione alberghiere con _____ Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.
- La data di registrazione del sopracitato "Contratto di associazione in partecipazione" è successiva alla data di trascrizione del pignoramento. La data di registrazione del sopracitato "Contratto di locazione" è successiva alla data di trascrizione del pignoramento.
- Sugli immobili oggetto di pignoramento non sussistono vincoli di natura artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
 - Dalla verifica degli atti di provenienza dei beni non risulta alcun diritto di censo,



- livello o usi civici gravanti sul terreno su cui è edificato il complesso immobiliare di cui gli immobili pignorati fanno parte.
- Il valore di mercato determinato alla data del 16.10.2017 per gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, al netto delle regolarizzazioni e degli interventi di ripristino è pari a:
 - per la vendita dell'Albergo come singolo lotto a € 1.109.553,56 approssimabili a € **1.109.500,00 (euro unmilionecentonovemilacinquecento/00)**.
 - per la vendita del Ristorante come singolo lotto a € 208.732,60 approssimabili a € **208.700,00 (euro duecentottomilasettecento/00)**.
 - per la vendita dell'Albergo e del Ristorante come unico lotto a € 1.360.617,79 approssimabili a € **1.360.600,00 (euro unmilione-trecentosessantamilaseicento/00)**.
 - E' stato dichiarato ch le unità immobiliari non partecipano a spese fisse di gestione o di manutenzione, a spese straordinarie e neppure a spese condominiali in quanto non risulta istituito alcun condominio. Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.

Avendo il sottoscritto assolto il mandato, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica per la causa in epigrafe composta di 45 facciate, oltre a 79 fogli di appendici, a 176 fogli di allegati e 9 fogli di attestato di prestazione energetica, sottoponendo all'approvazione dell'Ill.mo Giudice la nota degli onorari e dei rimborsi spese per la consulenza svolta.

Cagliari, lì 16/10/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

