

CTU 676/2011



**TRIBUNALE DI CAGLIARI
ESECUZIONI CIVILI-ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA 676/2011**



Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Enzo Luchi**

Creditore procedente: **ITALFONDIARIO SPA**

Debitore esecutato:

Valore della controversia: **euro 1.417.739,60**



CTU
Dott.For.Federico Deiana



Il sottoscritto Dott. For. con studio tecnico sito in Via dei Visconti n.8 Cagliari 09131 (CA), in data 22.03.2013, ha presentato giuramento in qualità di C.T.U. ed ha assunto l'incarico di rispondere ai quesiti postigli che sono letteralmente riportati:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. 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 i 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, ciascun immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia, la sua ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno), caratteristiche interne ed esterne, stato di manutenzione, 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 dovute 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 dichiarazioni 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 al 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 D.lvo 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) alla 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 solo previa autorizzazione del Giudice, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed al frazionamento allegando alla relazione di stima 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 in 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 sia libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino 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 eseguita acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;

12) 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;



SI DISPONEVA inoltre che l'esperto:

- a) comunichi alle parti a mezzo posta o fax l'inizio delle attività peritali;
- b) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- c) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'edificio dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- d) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- e) invii, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 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;
- f) 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 cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft word.

Tutto ciò posto come premessa, nel seguito si articola risposta puntuale ad ogni quesito postogli.



Quesito 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. 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 i 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

Risposta al quesito 1)

Appurata la completezza della documentazione posta in atti, si produce l'elenco degli atti pregiudizievoli.

1. Atto pubblico rogato da Notaio Vittorio Giua Marassi in data 10.02.2000, repertorio 110575, portante ipoteca volontaria, iscritto in data 28.02.2000 ai numeri 1008 di particolare e 5609 di generale; la banca C.I.S. S.p.A. con sede in Cagliari concede un finanziamento alla società . garantito da ipoteca sul terreno in Villanovaforru con sovrastanti fabbricati, riportati al C.T. foglio 2 mappale 417.

2. Atto pubblico rogato da Notaio Vittorio Giua Marassi in data 26.03.2002, repertorio 118227/24368, portante ipoteca volontaria, iscritto in data 04.04.2002 ai numeri 1519 di particolare e 16847 di generale; la banca . con sede in .i concede un finanziamento alla società garantito da ipoteca sul terreno in Villanovaforru con sovrastanti fabbricati, riportati al C.T. foglio 2 mappale 417.

3. Atto giudiziario, Ufficiale giudiziario corte d'Appello di Cagliari, data 23.09.2011, repertorio 5381/2011, portante atto cautelare, trascritto in data 04.01.2012 ai numeri 340 di particolare e 450 di generale. Verbale di pignoramento immobili a favore di Westwood Finanza S.r.l. con sede in Milano, contro la società ., sopra il terreno in Villanovaforru riportato al Catasto Terreni al foglio 2 particella 417 ed il Fabbricato al foglio 2 mappale 446 categoria D/2.

Nell'allegato 2 è posta la documentazione catastale atta all' identificazione del bene pignorato.

Si osserva che il terreno allibrato al foglio 2 part. 417, allo stato attuale risulta soppresso ed iscritto al Catasto Fabbricati al foglio 2 mappale 446.

L'atto di provenienza ultraventennale (Certificato Notarile) risulta in atti.

Quesito 2) descriva, previo necessario accesso, ciascun immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia, la sua ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno), caratteristiche interne ed esterne, stato di manutenzione, 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.)

Risposta al quesito 2

Come da verbale di accesso effettuato in data 17.07.2013 posto in allegato n. 3, il sottoscritto C.T.U alla presenza del Sig. Salvatore Ibbia ed assistito da propri collaboratori ha provveduto ad espletare le attività di seguito elencate:

- rilievo fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento;
- rilievo metrico dello stesso effettuato mediante distanziometro laser;
- verifica dello stato d'uso e manutenzione dell'immobile oggetto di pignoramento;
- verifica dello stato di possesso dell'immobile oggetto di pignoramento.

Sulla base delle attività espletate si riporta quanto segue.

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Villanovaforru, località Fontana Iannus, Viale del Rosmarino s.n., è identificato al catasto terreni Foglio 2 particella 446 categoria D/2.

La destinazione d'uso attribuitagli è turistico-alberghiera.

Il corpo di fabbrica è edificato su due livelli fuori terra e un livello seminterrato. La copertura si presenta a doppia falda inclinata.

Nell'intento di offrire il miglior livello di comunicazione delle informazioni ritratte in sede di espletamento delle attività peritali, rimanda esplicitamente alla consultazione dell'allegati 6/a, 6/b, 6/c all'interno dei quali è stata riprodotta la fedele rappresentazione grafica del rilievo planimetrico condotto in sede di sopralluogo.

Dalla consultazione delle suddette tavole si evincono le caratteristiche afferenti la tipologia, la destinazione funzionale e la superficie netta calpestabile di tutti i vani interni rispetto ad ogni piano di fabbrica dell'intero corpo costruito.

Riguardo gli aspetti strutturali, l'analisi visiva fatta senza l'ausilio di metodiche diagnostiche di specifica complessità non ha fatto emergere manifesti difetti strutturali e/o lesioni che precludano un pregiudizievole dissesto statico.

Tutte le finiture nessuna esclusa quali pavimentazioni, rivestimenti in piastrelle delle pareti verticali, soglie, davanzali, intonaci, tinteggiature e decorazioni sono da ritenersi di pregio e risultanti in

eccellente stato manutentivo. Le attrezzature specialistiche e le dotazioni dei locali funzionali al servizio ristorazione e ricezione quali cucine, celle frigorifere, attrezzature da bar, arredamento, accessori di vario tipo oltre che oltre ad essere prestigiosi sono accomunati da più che buone caratteristiche di funzionalità e di conservazione.

Tutti gli impianti tecnologici nonché i servizi sono risultati funzionanti; nulla si può riferire rispetto la funzionalità degli impianti meccanici ed elettromeccanici di protezione dagli incendi in quanto per ovvie ragioni, non se ne è potuta appurare la funzionalità.

Lo stato conservativo nonché funzionale è da ritenersi più che buono; si evidenzia solamente la necessità di provvedere ad alcuni sporadici ripristini delle tinteggiature esterne che a causa dell'esposizione agli agenti esterni dimostrano segni di scolorimento. Per le medesime ragioni appena riportate, anche alcuni infissi esterni ubicati al piano terreno denotano porzioni scolorite; si ritiene tuttavia che tali aspetti rientrino nella normalità e non pregiudicano le caratteristiche complessive.

Le aree esterna di pertinenza sono adibite in parte a parcheggi, aree di servizio di carico e scarico funzionali all'esercizio dell'attività e per la parte rimanente sono state oggetto di sistemazione a verde; le prime presentano un piano di campagna a fondo naturale e/o migliorato mediante apposizione di idoneo strato di misto di cava stabilizzato, le seconde contribuiscono ad una più sinergica integrazione paesaggistico ambientale dell'intero corpo di fabbrica all'interno del proprio contesto di collocazione. Si rileva il buono stato fitosanitario degli individui arborei ed arbustivi collocati a dimora che grazie all'effetto ornamentale da essi esercitato, caratterizzano pregevolmente il sito.

Le notevoli caratteristiche dell'immobile in esame è oltremodo testimoniato dalla vasta gamma dei servizi offerti nei confronti dell'utenza; il livello dei suddetti servizi sono tali da consentire la classificazione della struttura in esame all'interno delle strutture alberghiere a quattro stelle.

Quesito 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

Risposta al quesito 3)

Agli atti, gli immobili oggetto di pignoramento risultano:

- immobile in località Funtana Iannus, distinto nel N.C.T. al foglio 2 mappale 446 categoria D/2;

- appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati 5.685 circa in località Funtana Iannus, confinante con Hotel Le Colline, strada, Tuveri Sandro, distinto al N.C.T. al foglio 2 mappale 417 ex 321/a, di are 56 e centiare 85.

Al riguardo si rileva che:

- l'immobile identificato al foglio 2 mappale 446 categoria D/2 è iscritto al Catasto Fabbricati e non al N.C.T. come erroneamente riportato;

- l'appezzamento di terreno identificato al Foglio 2 mappale 417 ex 321/a è stato soppresso all'atto in cui è stato accatastato l'albergo sopra edificato; in tale occasione l'intera area di sedime è stata riportata al Catasto Fabbricati.

Le informazioni contenute in atti che per chiarezza espositiva sono state appena riportate, consentono comunque l'agevole ed univoca identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

Quesito 4) proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le dovute 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.

Risposta al quesito 4)

L'attuale posizione catastale non risulta in assoluto corrispondente alla situazione di fatto; vi sono delle discrasie di modestissima rilevanza imputabili alla diversa partizione di alcuni ambienti interni ubicati al piano terreno; questi ultimi sono stati partizionati in modo differente rispetto alla situazione assentita.

Ulteriori dettagli sono forniti alla risposta del quesito 6.

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

Risposta al quesito 5)

Il vigente strumento urbanistico comunale, classifica la zona in cui ricade l'immobile in oggetto come Zona G1 -Servizi generali

Il Decreto Assessoriale 20.12.1983 n.2266/U definisce come zone G, le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore e universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili. All'interno delle zone G sono comprese le sottozone G1 che comprendono le strutture per l'istruzione superiore, per la ricerca e la sanità, per la cultura, direzionali. Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove si prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

Quesito 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 al 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 D.lvo 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 e' iniziata prima del 1° settembre 1967;

Risposta al quesito 6

La costruzione dell'immobile è avvenuta dapprima in forza della Concessione Edilizia n. 12/1999; successivamente l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanovaforru con Concessione Edilizia n. 27/2001 del 19.11.2001 ha autorizzato una variante in corso d'opera.

I lavori sono stati ultimati in data 30.05.2002; l'immobile risulta provvisto di regolare licenza di agibilità ed usabilità rilasciata dall'Ufficio competente in data 29.10.2002.

In sede di sopralluogo si è potuto riscontrare alcune discrasie di modesta rilevanza tra stato di fatto e stato assentito. Ciò non è assolutamente configurabile come abuso in quanto si tratta di interventi ricadenti nella fattispecie dell'art. 6 comma 2 lettera e-bis del D.P.R. 380/2001.

Di fatto tali modifiche sono rappresentate dalla realizzazione di un vano dalla superficie netta calpestabile di 9,06 mq ottenuto per erezione di due muri di chiusura nell'originario ampio vano adibito a ristorazione. Si precisa che tali opere non da considerarsi in contrasto con le vigenti norme urbanistico-edilizie, di sicurezza e di salubrità ed igiene degli ambienti.

Il D.P.R. 380 /2001, per il caso di specie non contempla alcuna sanzione ma tuttavia occorre segnalare che ai sensi dell'art. 9 comma 4 del Regolamento edilizio del Comune di Villanovaforru, che recepisce integralmente l'art. 15 comma 4 della L.R. 23/1985, la mancata comunicazione dei lavori corredata da una relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da lire 200.000,00 (euro 103,29) a lire 1.000.000,00 (euro 516,46).

Quesito 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;

Risposta al quesito 7

Il bene pignorato non può essere tecnicamente diviso in lotti in quanto la funzione d'uso attribuitagli nonché l'utilità economica discende dalla propria integrità strutturale, tecnica e funzionale.

Quesito 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 solo previa autorizzazione del Giudice, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed al frazionamento allegando alla relazione di stima 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 in luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078.

Risposta al quesito 8

L'immobile è pignorato per la quota di 1/1.

Quesito 9) accerti se l'immobile sia libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino 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;

Risposta al quesito 9

In sede di sopralluogo, si è constatato che l'immobile è utilizzato dalla ditta ai fini dell'ordinario esercizio dell'attività ricettivo - alberghiera.

Quesito 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Risposta al quesito 10

Si omette la risposta in ragione di quanto specificato alla risposta del quesito 9.

Quesito 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;

Risposta al quesito 11

Si rileva che con atto pubblico rogato dal Notaio Vittorio Giua Marassi in data 10.02.2000 repertorio n. 110575, si costituisce un vincolo di destinazione a favore della Regione Autonoma della Sardegna per i terreni ed erigendi fabbricati, in dipendenza del finanziamento concesso con atto rogato dallo stesso Notaio repertorio n. 110575 articolo 1519 del 2002. Nei termini dell'art. 12 della Legge Regionale 14.09.1993 e delle relative disposizioni di attuazione, la ditta finanziata ha assunto l'obbligo di non destinare le costruzioni, le attrezzature, ed i genere i beni oggetto di agevolazione a finalità diversa rispetto a quella turistico - alberghiera per la durata di venti anni dalla data di erogazione a saldo del finanziamento.

Sul bene pignorato non risultano sussistere vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità.

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

Risposta al quesito 12

Sull'immobile oggetto di pignoramento non sussistono diritti demaniali o usi civici.

Quesito 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;

Risposta al quesito 13

Seppure la visione purista dei classicisti dell'estimo considerano una forzatura concettuale il ricorso a più criteri e metodi di stima per valutare lo stesso bene, lo scrivente, considerata l'alta complessità metodologica che caratterizza il presente lavoro ha voluto riportare due specifici criteri e metodi di stima che per loro caratterizzazione trovano connotazione pratica rispetto al caso in esame.

I due metodi sono sotto riportati sono:

- metodo di stima per capitalizzazione dei redditi delle mura;
- metodo di stima per comparazione dei valori di mercato dei posti letto.

A) Metodo di stima per Capitalizzazione dei Redditi delle Mura:

Valutate le tariffe praticate in alberghi aventi caratteristiche analoghe, a quello in esame, si è potuto riscontrare che il prezzo medio di mercato praticato è variabile da € 55,00 a € 125,00 a posto letto; da cui scaturisce un prezzo medio pari a € 90,00 compresa la prima colazione. Esaminati gli elaborati statistici delle Agenzie Turistiche, e mediati gli indici di utilizzo delle strutture alberghiere degli ultimi anni è risultato che l'indice di occupazione medio è pari al 43% del potenziale massimo di presenze annue, corrispondente (in via ipotetica), a posti letto 80×365 giorni $\times 43\% = 12.556$ presenze annue. Da cui si ottiene il Ricavo Lordo, corrispondente alle Presenze/anno $12.556 \times € 85,00 = € 1.067.260,00$; Ponendo il Reddito attribuibile alle sole mura (struttura, impianti, accessori e servizi per renderlo perfettamente in esercizio) pari al 18% del ricavo lordo, si ottiene $1.067.260,00 \times 18\% = € 192.106,80$; utilizzando quindi un tasso di capitalizzazione dei redditi ritenuto congruo per il caso in esame nel valore dell' 8% si ottiene il valore di € 2.401.335,00 ~ **€ 2.400.000,00**

B) Metodo di stima per Comparazione:

Il dato di riferimento è quello del valore a "camera" che, per strutture alberghiere aventi categoria e caratteri simili a quelle dell'albergo in esame (finiture, arredi, servizi forniti) può variare da € 32.000,00 a € 62.000,00 circa per camera. Considerando un numero di 40 camere, ed un valore ritenuto congruo di € 52.000,00 a camera, si ottiene il valore di: € 2.080.000,00. Infatti numero camere $40 \times €/\text{camera } 52.000,00 = € 2.080.000,00$

Volendo mediare i valori di sopra riportati si ottiene il valore di stima in **euro 2.240.000** che si ritiene di non arrotondare.

Bibliografia di riferimento:

- "Compendio di Economia ed Estimo - Teoria e pratica delle stime in ambito professionale" - Edizioni Bulgarini - Autori Dino Franchi e Gian Carlo Raganin;
- Estimo ed esercizio professionale _ Edizioni Calderini_ Autore Giovanni Grittani
- Metodi di stima immobiliare _ Flaccovio Editore_ Autore Simonotti M.
- Osservatorio Economico della Sardegna;
- VI Rapporto del sistema

- Capacità degli esercizi ricettivi e movimento clienti _ ISTAT 2013
- Sintesi statistiche sul turismo_ Estratto Sardegna in cifre 2014

Cagliari 16.06.2014



C.T.U.

Dott. For. Federico Deiana

