

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli n°1- 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas n°42- 09045 QUARTU S.E. (CA) -
- tel./fax. 070/861373 cell. 339/4781974 e-mail : robertomusiu@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE DI LANUSEI

Esecuzione Immobiliare R.G. n° 21/2021

XXXXXXXXXXXXX
nei confronti XXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE TECNICA

INCARICO DEL
GIUDICE
L'ESPERTO
RINVIO

: 31 dicembre 2021
: dott. Francesco Alterio
: geom. Roberto Musiu
: 26 maggio 2022

Lanusei: 7 aprile 2022

L'esperto ex art. 568 c.p.c (geom. Roberto Musiu)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

1

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

Al Signor Giudice dell'Esecuzione

Pratica n° 21/2021

**promossa da xxxxxxxxxxxx
nei confronti della: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**



Premessa.

Il sottoscritto geom. Roberto Musiu con studio professionale in Lanusei Via Zanardelli n° 1, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Nuoro al n° 856 nonché all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Lanusei, in data 31 dicembre 2021, riceveva dal Giudice del Tribunale, dott. Alterio, il mandato di compiere una perizia tecnica sull'Esecuzione Immobiliare soprascritta.



La proprietà oggetto di pignoramento è la seguente:

In Comune di Tortolì.

a) quota di 1/1 sul terreno sito in Comune di Tortolì, identificato al Catasto Terreni al F 9, part. 654, Agrumeto, cl. 2, 3 are 78 ca, red. dom. € 6,54, redd. agr. € 3,42;

b) quota di 1/1 sul terreno sito in Comune di Tortolì, identificato al Catasto Terreni al F 9, part. 657, Agrumeto, cl. 2, 4 are 8 ca, red. dom. € 7,06, redd. agr. € 3,69;

c) quota di 1/1 sul terreno sito in Comune di Tortolì, identificato al Catasto Terreni al F 9, part. 658, Agrumeto, cl. 2, 5 are 36 ca, red. dom. € 9,27, redd. agr. € 4,84

d) Piena proprietà del fabbricato sito in Comune di Tortolì, identificato al Catasto Fabbricati al F 6/a, part. 61, sub. 3, Tortolì/Arbatax - Piazza Colombo, snc, Piano S1-T-1-2, cat. D/2, rendita € 12.998,00 ex mappali 61 sub. 1 e sub. 2 e map. 62 sub. 1 e sub. 2.;



Allo scrivente è affidato il compito di disporre gli atti per la valutazione, rispondendo ai quesiti che corrispondono a quelli segnalati nella procedura esecutiva del Tribunale di Lanusei alla data della presente nomina avvenuta in data 27/12/2021:

Visto l'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

1. ... **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., **la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, (attraverso l'esame dell'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 nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con ricostruzione cronologica dei trasferimenti antecedenti a quello in favore del debitore)**



2

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-



nonché l'adempimento degli incombeni dell'art. 498 cpc (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;

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 in pignoramento pur non corrispondendo ai dati 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;
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 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; indichi se gli abusi sono sanabili ed i costi della sanatoria;
7. ... **dica**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione** all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **allegghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. ... **se** l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i Tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto del-

le quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio d'indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 del c.c. e dalla Legge 3/06/1940, n° 1078;

9. ... **accerti** se l'immobile è libero od 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. 21/03/1978, n°59, convertito in Legge del 18/05/1978, n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi il corrispettivo, la data di registrazione, la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta, la data fissata per il rilascio o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio e se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ... ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore **acquisisca** il provvedimento d'assegnazione della casa coniugale;
11. ...**indichi** l'esistenza sui beni pignorati d'eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri d'affrancazione o riscatto; indichi in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
12. ...**fornisca ogni informazione concernente**, l'importo annuo delle **spese condominiali indicando** eventuali quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini e l'esistenza d'eventuali cause in corso;
13. ... **Determini il valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima utilizzato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile:

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta, fornendo compiuta, schematica e distinta **risposta (anche negativa) ai singoli quesiti** allegando due cd rom contenenti l'intero elaborato peritale; **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato**, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese); **alleggi** alla relazione **la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza, 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 necessaria di supporto alla vendita; qualora non sia già in atti, acquisisca il certificato di stato civile del debitore dal quale risulti la data del matrimonio, il regime patrimoniale della famiglia e la data di eventuale separazione o divorzio; precisi se il bene rientri nella comunione legale dei beni o è di proprietà esclusiva del debitore;**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

- b) invii, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, contenente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia della relazione di stima ai creditori procedenti e intervenuti ed al debitore, anche se non costituito e 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 osservazioni al proprio elaborato
- c) alleggi attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia;
- d) **depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, compreso di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- f) segnali tempestivamente al custode ogni eventuale ostacolo all'accesso;
- g) formuli tempestivamente istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso d'impossibilità a rispettare il termine concesso.

AUTORIZZA

Sin d'ora il C.T.U.:

- Ad estrarre copia del supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso gli uffici pubblici e privati, i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (ANCHE IN COPIA SEMPLICE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ATTO DI PROVENIENZA ED AI CONTRATTI DI LOCAZIONE O AFFITTO REGISTRATI)
- A procedere all'espletamento di tutte le pratiche catastali necessarie al fine della predisposizione dei lotti ed in particolare al frazionamento ed accatastamento degli immobili;

DISPONE

Che il **creditore procedente** e gli Uffici Pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione, forniscano sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza ai fini del miglior espletamento dell'incarico.

ORDINA

Al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato, di consentire la visita dell'immobile al C.T.U. sin d'ora autorizzando quest'ultimo ad avvalersi dell'ausilio del Forza Pubblica al fine di effettuare il sopralluogo sull'immobile da stimare in ipotesi in cui l'esecutato assuma reiteratamente atteggiamenti non collaborativi, nonché richiedere l'intervento del fabbro o altro artigiano, per avere l'accesso all'immobile pignorato.

L'udienza veniva rinviata alla data del 26 maggio 2022.

Sulla scorta di quanto rilevato, riscontrato, valutato e all'esame dei beni di causa, il sottoscritto ha redatto la seguente relazione peritale.

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **01 marzo 2022**, come da avviso PEC del 02 febbraio 2022 inviato agli avvocati delle parti, lo scrivente si recava sui luoghi (Tortolì e Arbatax) per compiere l'ispezione sugli immobili.

In data 07 marzo 2022 a mezzo PEC 2112.20220307120553.06592.28.1.166, lo scrivente, dopo aver contattato il Giudice dell'Esecuzione, inviava un 2° avviso ai legali delle parti per informarli che il **giorno 17 marzo 2022 alle ore 9:00** avrebbe compiuto un accesso sugli immobili.

Il giorno fissato per l'ispezione oltre allo scrivente presenziavano:

- Per il creditore procedente: nessuno;
- Per il debitore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Il controllo degli immobili iniziato alle ore 9:00 e terminava alle ore 12:30. Nel corso della verifica si svolgevano i sopralluoghi sulla struttura adibita ad Hotel e si effettuavano i controlli sui terreni siti in Tortolì.

Le verifiche urbanistiche, dopo la richiesta di accesso agli atti del **19 gennaio 2022** all'Ufficio Tecnico comunale, si svolgevano in data 04/03/2022 e si completavano in data 15 marzo 2022 con l'ottenimento della documentazione necessaria per confrontare la situazione Urbanistica degli immobili con quella esistente sul sito. Una ulteriore verifica era compiuta presso gli stessi Uffici (SUAP) il **giorno 22 marzo 2022 allo scopo di chiarire alcuni aspetti tecnici sui beni**.

Gli esiti e le operazioni svolte durante il mandato sono esposti in modo dettagliato nelle righe successive.

QUESITO 1) L'esperto, prima d'ogni altra attività, **verifichi** 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 effettuate nel ventennio, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al Curatore i documenti mancanti o inidonei.

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali);

Acquisisca, ove non presenti in atti, 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. 06/06/2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amm.ne competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Quanto domandato è stato compiuto dal Creditore procedente, mediante la produzione della Relazione Notarile a cura del Dr. Enrico Ricetto, Notaio in Cagliari, iscritto presso il Collegio Notarile di Cagliari, Lanusei e Oristano.

In considerazione a quanto in essa riportato è emerso che dal 17/03/1949 a tutto il giorno 08/10/2021, le formalità pregiudizievoli a carico xxxxxxxxxxxx sono le seguenti:

ELENCO IMMOBILI

Nel Comune di Tortolì:

- Albergo sito in Piazza Colombo snc, disposto su Piano S1-T-1-2, cat. D/2, rendita € 12.998,00 posto sul mappale 61/3 (ex mappali 61/1-2 e 62/1-2)
- terreno sito in Comune di Tortolì, identificato al Catasto Terreni al F 9, part. 654 (ex 51) mq 378;
- terreno sito in Comune di Tortolì, identificato al Catasto Terreni al F 9, part. 657 (ex 51) mq 408;
- terreno sito in Comune di Tortolì, identificato al Catasto Terreni al F 9, part. 658 (ex 51) mq 536;

PROVENIENZA VENTENNALE

Gli immobili oggetto del pignoramento possiedono i seguenti titoli di provenienza:

(OMISSIS)

STORIA CATASTALE

L'immobile sito nel Comune di Tortolì oggi individuato al **NCEU al Foglio 6 particella 61 sub. 3**, Categoria catastale D/2 (Albergo) **deriva** dai mappali al NCEU Foglio 6 particella **61 sub. 1 e sub. 2** e dalla particella **62 sub. 1 e sub. 2**.

Il **terreno** sito nel Comune di Tortolì oggi individuato al **NCT al Foglio 9 particella 654**, Agrumeto, classe 2, di mq 378, R.D.. € 6,54, R.A. € 3,42 **deriva** dal più vasto mappale 51 di mq 49.430, Agrumeto, classe 2.

Il **terreno** sito nel Comune di Tortolì oggi individuato al **NCT al Foglio 9 particella 657**, Agrumeto, classe 2, di mq 408, R.D.. € 7,06, R.A. € 3,69 **deriva** dal più vasto mappale 51 di mq 49.430, Agrumeto, classe 2.

Il **terreno** sito nel Comune di Tortolì oggi individuato al **NCT al Foglio 9 particella 658**, Agrumeto, classe 2, di mq 536, R.D. € 9,27, R.A.. € 4,84, **deriva** dal più vasto mappale 51 di mq 49.430, Agrumeto, classe 2.

QUESITO 2) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, Via e 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, etc.);

I beni oggetto d'esecuzione sono localizzati in due differenti zone del Comune di Tortolì, la prima nella frazione di Arbatax e la seconda all'ingresso dell'abitato provenendo da Lanusei

Per semplicità estimativa ed espositiva, lo scrivente descriverà i beni dividendoli in **due gruppi**, il primo riferito al fabbricato e il secondo ai terreni.

GRUPPO A (Albergo)

COMUNE, LOCALITÀ, VIA E NUMERO CIVICO.

Il **fabbricato** adibito a Hotel, si trova nel Comune di Tortolì e più esattamente nella **frazione di Arbatax**. Questi è sistemato frontalmente alla Piazza Colombo ed ha l'ingresso dal civico 16 .

Il contesto edilizio della zona appare completamente edificato tra i due e i tre livelli con tipologia in gran parte a fili su fronte strada. La destinazione d'uso prevalente è di carattere residenziale con alcune presenze di attività commerciali e servizi pubblici.

La struttura edilizia è adibita ad Albergo ed è denominata "OMISSIS" essa è dotata di 11 camere, oltre alla hall, la reception, il giardino, una sala ristorazione e altri locali di servizio annessi al complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO.

Nella totalità l'edificio figura composto da due corpi di fabbrica perfettamente uniti per formare un'unica struttura turistico-ricettiva dall'aspetto gradevole.

Lo stabile è articolato in diversi livelli e più precisamente piano Interrato, piano Terra, piano Primo e piano Secondo.

L'intera proprietà è perimetrata da muri localmente sormontati da ringhiere e reti metalliche.

La copertura dell'edificio è realizzata in parte con solai inclinati e in parte a terrazza.

Le murature del "corpo principale" (zona hall, reception, camere) sono in pietre di spessore compreso tra cm 70 e cm 55 mentre sono in laterizio nella parte contigua interessata dal corpo adiacente (locali tecnici, camere e sala colazioni). I solai intermedi sono in laterocemento di spessore medio cm 30-40.

I cordoli di collegamento tra i plinti e le murature in pietre, fungono anche da trave e sono stati realizzati in opera. I cordoli e le travi sopra le murature in pietre e in quelle di tamponamento sono in cemento armato ed hanno la funzione di distribuire i carichi.

Il pavimento dei piani è in piastrelle di gres ceramico.

Gli intonaci interni sono del tipo civile in malta bastarda rifiniti al frattazzo fino, quelli esterni colorati con ossidi ferrosi, volutamente non squadati

La tinteggiatura è realizzata in tinta a base di resine sintetiche emulsionabili. Per quanto concerne i serramenti a norma UNI 14351 , questi sono in legno bianco con taglio termico, la vetratura e a doppia camera. Esternamente sono privi di persiane e serrandine.

I bagni provvisti di disimpegno, lavabo, bidet, water, piatto doccia, in porcellana vetrificata, sistema di pulizia con vaschetta a cacciata d'acqua, prolungamento del tubo di scarico oltre il tetto per la ventilazione del fognolo;

Il collegamento tra i piani è garantito da scale interne ed esterne in muratura che collegano tutti i livelli, alcune di esse sono rivestite in lastre di granito.

Le stanze che si trovano nel piano Seminterrato sono raggiungibili dal sottopassaggio frontale alla corte del piano terra, mentre i locali tecnici da uno stradello posto sulla corte posta ad Est dell'edificio.

Il piano Primo è raggiungibile per mezzo di una scala interna posta sulla Hall, ma anche da una gradinata posta nel lato Sud dell'edificio che conduce sulla sala colazioni.

Il piano Secondo porta ad una terrazza panoramica Longe-Bar, in parte coperta da una struttura in legno.

Nei lati Ovest ed Est del corpo di fabbrica si trovano delle corti interessate localmente da essenze arboree. Nella corte d'ingresso, sul lato sinistro entrando dal cancelletto, è stata creata una piscina, dotata di lettini, sedie e tavolini.

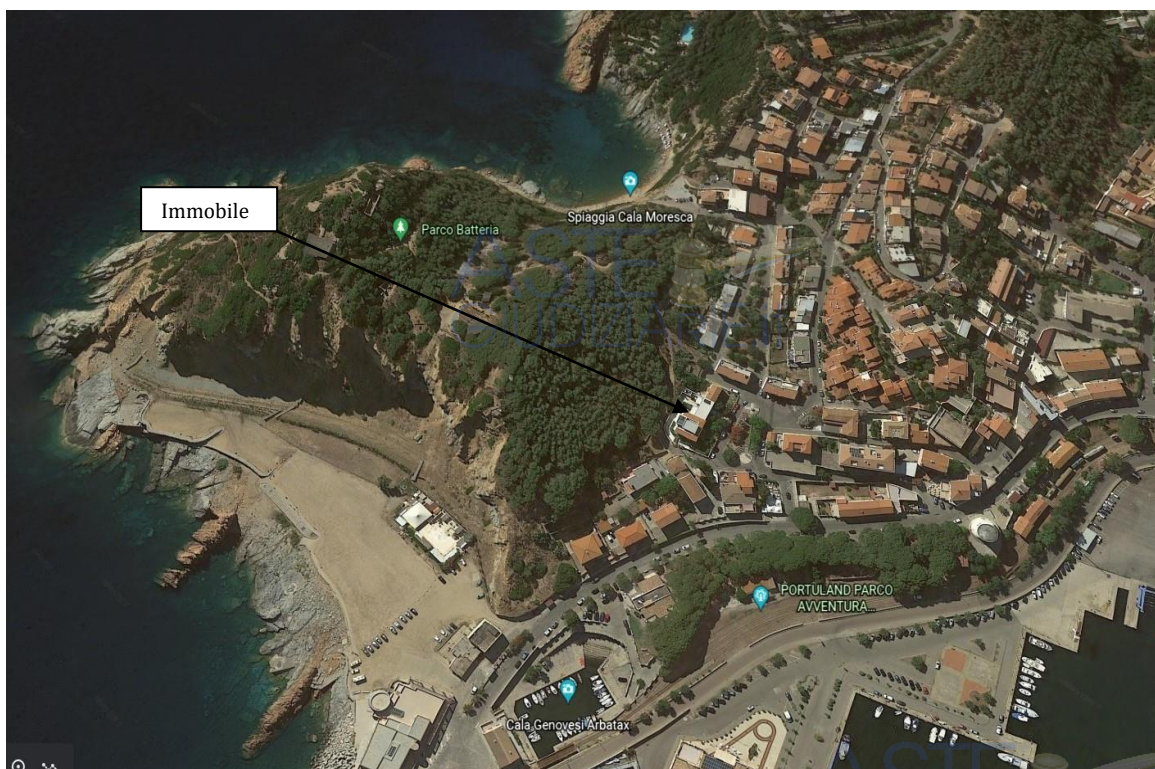
Nel piano Seminterrato, si trova un locale dove sono sistemati gli impianti tecnici a servizio della struttura, (la caldaia, la centrale termica, i gruppi, ecc.). L'impianto idrico in tubazioni in rame di adeguata sezione poste sottotraccia con allaccio alla rete idrica Comunale.

L'impianto elettrico sottotraccia a norme CEI ha il collegamento alla rete zonale;

L'impianto di smaltimento dei liquami è in tubi Geberit del diametro di mm. 200 per la condotta principale e diametro mm. 160 per i tratti di collegamento all'utenza esso è con allaccio alla rete fognaria comunale provvisto di sifone e pozzetto d'ispezione.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento dei piani è in parte a parete e in parte a soffitto.

Planimetria satellitare di localizzazione del bene nell'abitato



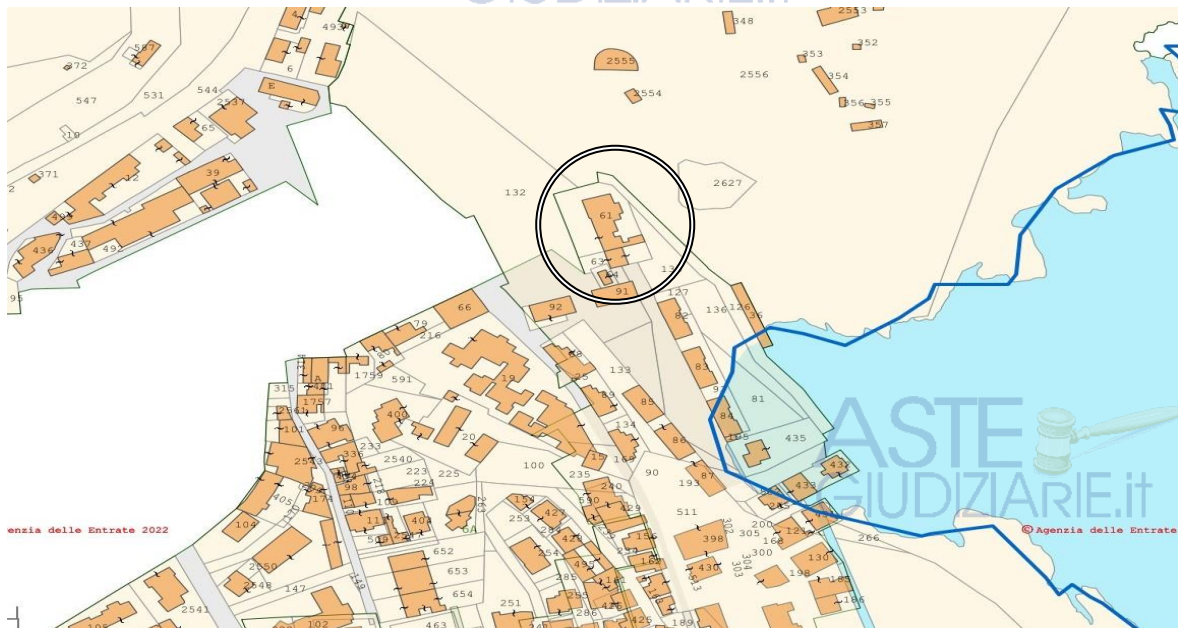
Planimetria satellitare ravvicinata



CONFINI GENERALI

L'intera proprietà esecutata confina in un solo corpo: a Est con la Piazza Colombo, a Nord con la Via Tirreno (Via della Pineta), a Sud con la particella 63 di proprietà XXXXXXX ed XXXXXXX, a Ovest con proprietà Demaniale map. 135 (Parco Batteria).

MAPPA CATASTALE



ASTE
GIUDIZIARIE.it

10

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

ELABORATO PLANIMETRICO

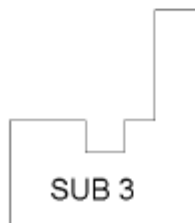
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Vacca Diego
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Nuoro	N. 1220

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Nuoro

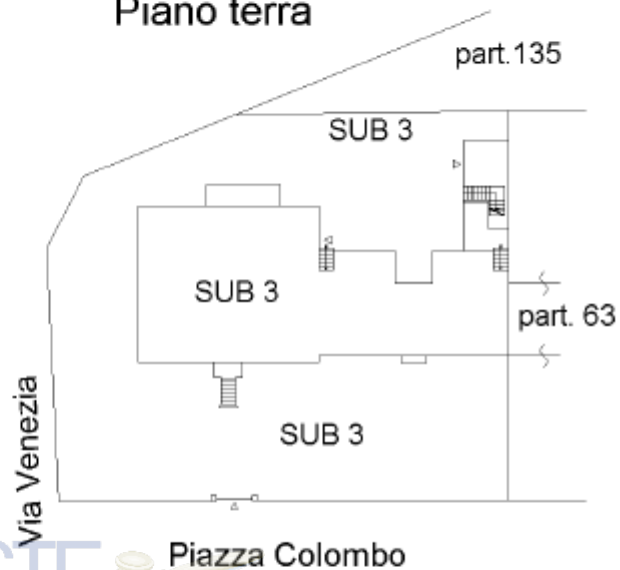
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune di Tortolì	Protocollo n. NU0047092 del 08/08/2019
Sezione: Foglio: 6 Particella: 61	Tipo Mappale n. 46255 del 06/08/2019
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

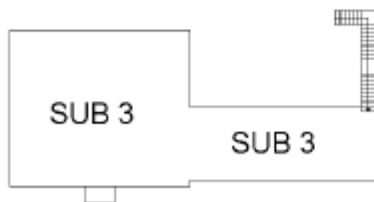
Piano seminterrato



Piano terra



Piano primo



Piano secondo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

11

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEL BENE

Il **Piano Seminterrato**, si trova nella porzione demolita e ricostruita (secondo troncone). Detto piano è virtualmente diviso, per destinazione, in tre parti. La prima composta da due camere dell'albergo, la seconda nei locali tecnici e la terza è il sottopassaggio per l'accesso agli ambienti.

Le stanze sono formate da un piccolo ingresso, un bagno e una camera da letto. Possiedono una buona finitura e un'ottimale parvenza estetica. Le pavimentazioni sono in gres, i bagni sono forniti di tutti gli accessori e sono rivestiti in mattonelle sulle pareti.

Gli infissi esterni del piano sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato ad eccezione di quelle dei locali accessori che sono metalliche. Il grado di finitura di tutto il livello è buono.

I locali tecnici sono accessibili dal sottopassaggio e sono in numero di due. Nello stesso piano, raggiungibile dalla corte esterna posta sul lato Ovest è presente il deposito dell'acqua (riserva idrica) con altezza interna di mt 2,00.

La **superficie netta delle camere** è di **mq 60,00**, quella **lorda è di mq 74,30**, la superficie **netta dei locali tecnici è di mq 25,40**, quella del deposito dell'acqua è di mq 27,00, il sottopassaggio ha una superficie di mq 14,95. La **superficie lorda dei locali accessori è di mq 81,34**.

Il **Piano Terra** di tutta la struttura si sviluppa dal fabbricato originale oggi ristrutturato, sino alla porzione demolita e ricostruita. Di fatto è suddiviso in due tronconi.

Il **primo** è quello in corrispondenza dell'ingresso principale dell'albergo, sul quale si scorge la Hall, la Reception, gli uffici e due stanze per gli ospiti.

Il **secondo** è rappresentato dalla porzione di edificio "nuova" che è raggiungibile sia da uno stradello che attraversa la corte Ovest della struttura (frontale alla Piazza Colombo) sia da una stradina interna posta sul lato Est. In esso sono presenti due camere d'albergo, raggiungibili autonomamente dalle scale poste sul retro della struttura. La prima "camera" possiede una stanza da letto, un soggiorno un disimpegno e un bagno, la seconda è come la prima ma è priva di soggiorno.

Le finiture interne di tutto il piano sono ottime soprattutto la zona adibita al ricevimento dei clienti. Le pavimentazioni dei vari ambienti sono variegiate. In gres porcellanato nella Hall e nel ricevimento e in parquet nelle camere per i clienti, unica eccezione è nei bagni dove la pavimentazione non è in parquet ma in mattonelle. Le stanze sono tutte dotate di un balconcino e/o terrazza esterni.

Le pareti degli ambienti mettono localmente in risalto la tipologia in pietre delle muraure originali. Infatti molte zone sono prive di intonaco proprio per evidenziare la parte muraria antica. I soffitti dei vari ambienti sono caratterizzati dalla sporgenza di travi in legno, su uno sfondo chiaro altre su uno sfondo scuro in legno.

Nel complesso queste caratteristiche donano una buona parvenza a tutta la struttura.

La **superficie netta dell'albergo** nella parte "**originale**" è di **mq 138,85**, quella **lorda è di mq 186,30**. Nella **zona più recente** la superficie **netta è di mq 76,05** e quella **lorda è di mq 90,90**. A questa superficie si somma la **superficie netta dei vani accessori di mq 27,32** e la **superficie lorda di mq 32,30**. Le **terrazze** hanno una superficie di **mq 25,00**, i **balconi mq 6,50**.

La superficie **netta di tutto il piano Terra destinato ad albergo è di mq 214,90**. La consistenza **totale lorda è di mq 277,20**. Il grado di finitura di tutto il livello è buono.

Dalla sala ricevimento per mezzo di una scala interna si giunge alle stanze del **Piano Primo**. Anch'esso, come il livello sottostante, è suddiviso in due tronconi.

Il primo è posizionato nel **corpo "originale"** della struttura e il secondo nella zona più recente.

Nel primo troncone si trovano 4 stanze d'albergo, ciascuna dotata di una camera da letto, un disimpegno e un bagno a cui s'aggiunge un balconcino indipendente.

Nel secondo troncone, raggiungibile sia dal corridoio delle precedenti camere sia per mezzo di una scalinata proveniente dalla corte Ovest della struttura, si trova una vasta sala utilizzata per la ristorazione.

Le finiture interne di entrambi i tronconi sono molto buone. Le pavimentazioni dei vari ambienti sono varie, in gres nelle sale e negli spazi di uso comune e in parquet nelle camere.

Le finiture delle pareti fanno risaltare la muratura in pietre laddove presente mentre i soffitti esaltano le finiture in legno con l'evidenza delle travature lungo la disposizione della distribuzione dei carichi.

Nell'insieme queste peculiarità offrono un buon aspetto estetico in tutti gli ambienti.

La superficie netta delle camere è di mq 143,92, quella lorda è di mq 183,30, la superficie netta della zona ristorazione è di mq 80,08 lorda di mq 90,90.

Dal corpo originale, per mezzo di una scala interna che parte dalla sottostante reception, si giunge nel **Piano Secondo**. Questo figura come uno spazio adibito al relax, è rappresentato da una terrazza panoramica utilizzata come Longe-bar.

Esso è composto da una terrazza pavimentata interessata parzialmente da una copertura piana in legno (5,95x7,55) poggiante su pilastri in muratura.

La superficie netta della terrazza è di mq 68,24, quella lorda è di mq 73,18 mentre la superficie netta di tutto il piano è di mq 76,79 e quella lorda di mq 84,48.

DATI METRICI

La superficie totale della struttura è la seguente:

SPAZI PER CAMERE D'ALBERGO, PER RICEVIMENTO E RISTORAZIONE

Superfici LORDE: Piano Seminterrato mq 74,30 e Locali accessori mq 81,34;

Piano Terra mq 277,20 e balconi/terrazzi mq 31,50, Locali accessori mq 32,30;

Piano Primo mq 186,30 e la zona ristorazione mq 90,90 e i balconi mq 19,50;

Piano Secondo mq 84,48.

SPAZI PER VANI TECNICI

Locali accessori Piano Seminterrato **mq 81,34**; Locali accessori Piano Terra **mq 32,30**;

CORTI E SPAZI ESTERNI

La corte Ovest è composta da una zona verde di mq 332,64 a cui s'aggiunge lo spazio adibito alla piscina di mq 64,80. La corte Nord è composta da una zona verde di mq 77,80. La corte Est è interessata da strade camminamenti e copre una superficie di mq 197,10, ad essa

si aggiunge uno spazio verde lungo lo stradello sterrato di mq 44,10. La **superficie totale delle corti è di mq 716,44.**

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione di tutta la struttura è ottimale. L'uso è adeguato e consente un ideale sfruttamento economico. L'organismo possiede un aspetto architettonico gradevole. La posizione abbinata ad una buona viabilità limitrofa e un ottimo orientamento sono elementi che combinati con l'aspetto del bene, rendono l'intero complesso appetibile dal punto di vista mercantile.

CONDOMINIO

Allo stato attuale non esiste condominio poiché il bene è di un unico proprietario.

ETÀ DELLA COSTRUZIONE

Da un controllo sul portale "Sardegna Foto Aeree" si rileva che la struttura edilizia era già presente nelle riprese satellitari del 1954-1955.

Orientativamente il corpo principale, nonostante sia attualmente in ottimo stato manutentivo, ha un'età di circa 67 anni. Mentre la zona ampliata è più recente e risale al 2017-2019.

GRUPPO B (Terreni)

COMUNE, LOCALITÀ, VIA E NUMERO CIVICO

I **terreni** si trovano, in località "Mussu Luisu" nella zona periferica del Comune in prossimità dello svincolo tra nuova S.S. 125 e la Via Pirastu (Strada Statale 198 proveniente da Lanusei).

Il contesto edilizio della zona appare sporadicamente edificato. La destinazione d'uso prevalente è quella agricola anche se negli ultimi anni in tutta la zona sta prevalendo l'attività edificatoria. Le attività commerciali e i servizi pubblici sono a media distanza.

I terreni al momento non sono utilizzati poiché lo scopo esclusivo è quello edificatorio.

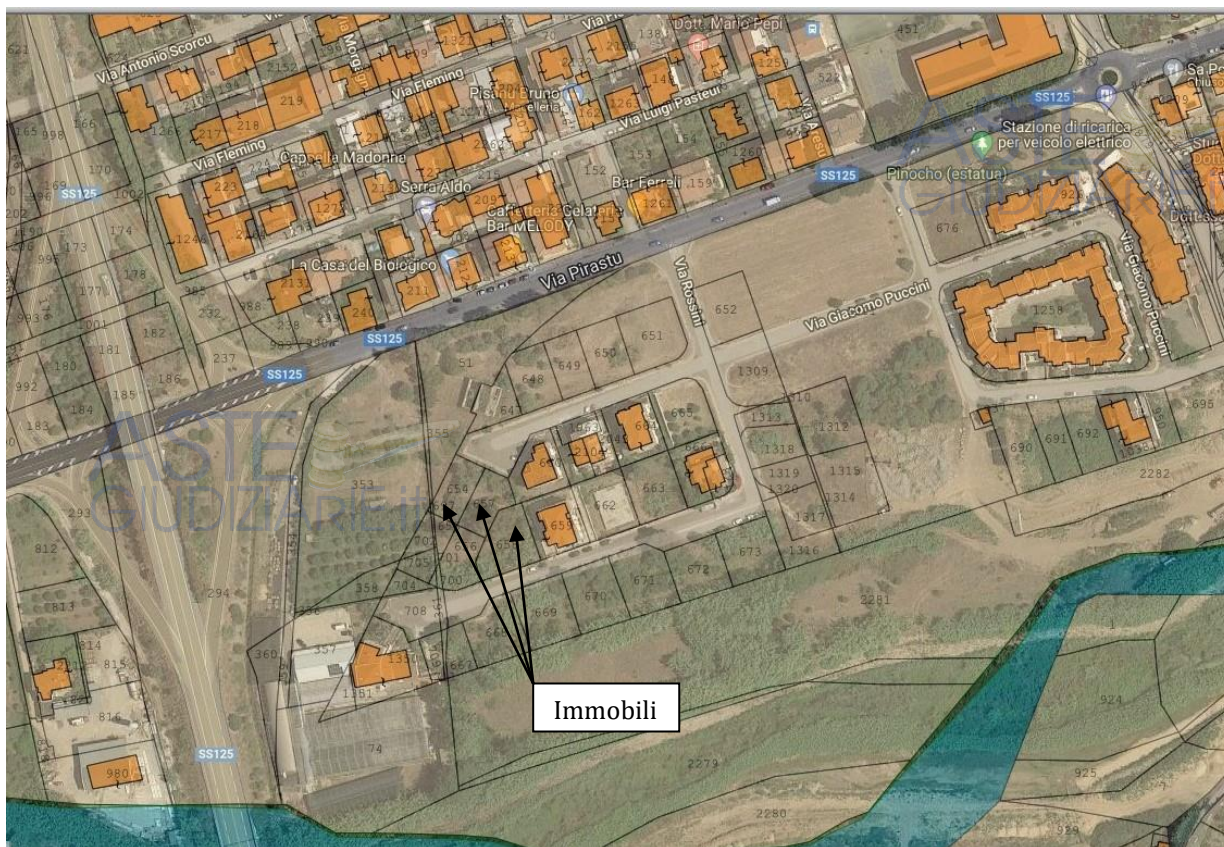
CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI E DESCRIZIONE

I terreni sono divisi in tre appezzamenti come segue:

Il **mappale 654** possiede una superficie catastale di 378 mq; **mappale 657** possiede una superficie catastale di mq 408; **mappale 658** possiede una superficie catastale di mq 536. Tutti sono localizzati nello stesso ambito e sono coperti da sporadiche alberature di eucaliptus e qualche olivastro. Possiedono una disposizione pianeggiante e sono situati all'interno di una lottizzazione. Nota rilevante è il fatto che il piano di campagna di ciascuno dei terreni si trova a circa mt -2,50 rispetto alle laterali strade di lottizzazione.

Nel contorno non sono recintati possiedono localmente qualche siepe naturale di canne e rovi.

Planimetria satellitare di localizzazione dei terreni nell'abitato



Planimetria satellitare sul catastale



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

15

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

CONFINI GENERALI

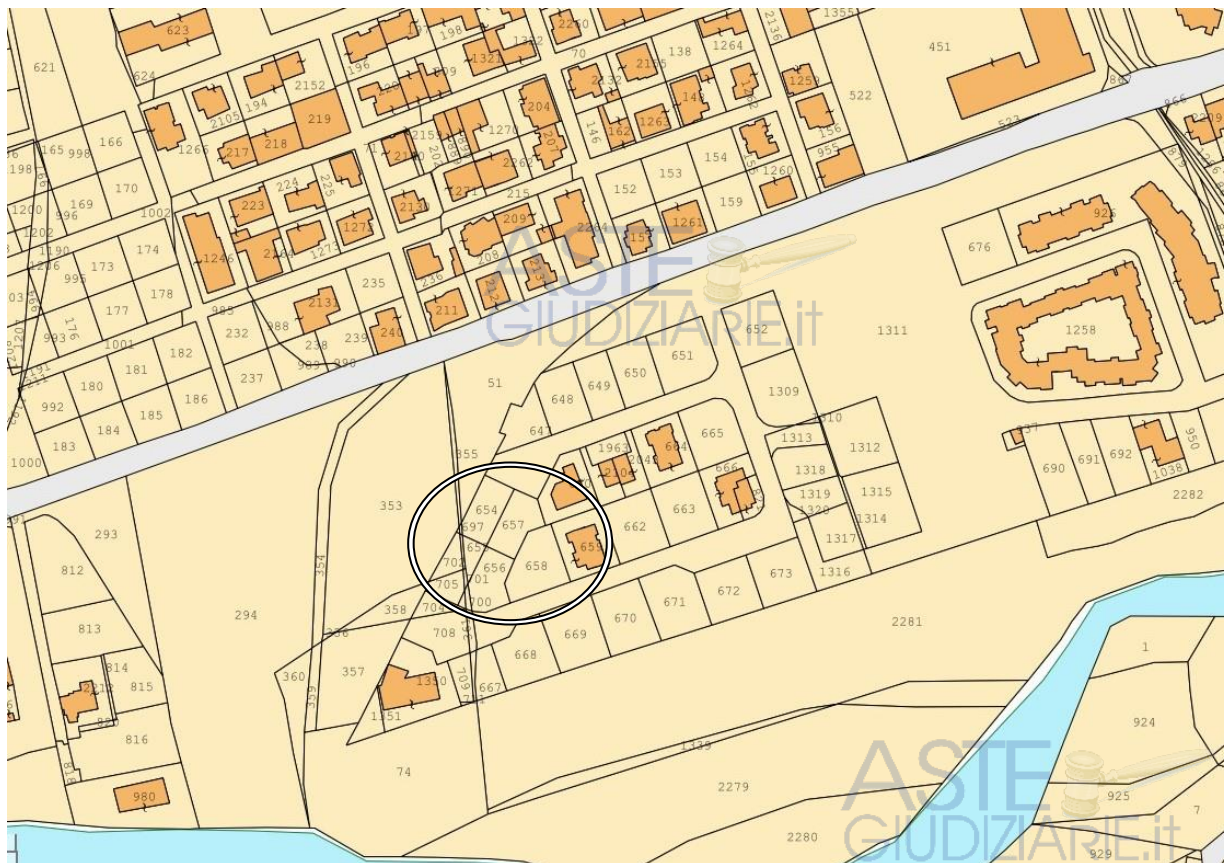
Il **mappale 654** confina: a Est con il mappale 657 appartenente alla stessa ditta, a Sud con il mappale 656 e 726 (Delta), a Ovest con il mappale 355 XXXXXXXX (lotto 51) e a Nord con la strada di lottizzazione.

Il **mappale 657** confina: a Est con il mappale 658 appartenente alla stessa ditta e con il mappale 660 della ditta XXXXXX, a Sud con il mappale 656 (XXXXX), a Ovest con il mappale 655 e con il mappale 654 appartenente alla stessa ditta, a Nord con una strada di lottizzazione.

Il **mappale 658** confina: a Est con il mappale 659 ditta XXXXX, a Sud con una strada di lottizzazione, a Ovest con il mappale 656 e con il mappale 654 appartenente alla stessa ditta, a Nord con il mappale 657 (Delta).

Per comprendere meglio il contesto su cui sono sistemati i terreni, lo scrivente ha riportato, nelle righe sottostanti, la planimetria catastale dei luoghi.

MAPPA CATASTALE



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 in pignoramento pur non corrispondendo ai dati attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.

RISPONDENZA CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

I Beni elencati nell'istanza di vendita, corrispondono ai dati del pignoramento e coincidono con gli attuali beni oggetto d'esecuzione.

QUESITO 4) proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, a eseguire le variazioni per l'aggiornamento in catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle Unità Immobiliari non regolarmente accatastate.

GRUPPO B) Relativo ai terreni.

Non si segnala alcun tipo di variazione catastale poiché gli stessi non sono interessati da nessun manufatto edilizio.

GRUPPO A) Relativo alla struttura alberghiera.

VARIAZIONI CATASTALI

L'immobile, riguardo ai controlli catastali svolti, necessita di un aggiornamento delle planimetrie, per il fatto che occorre inserire i nuovi ambienti e delle modifiche che catastalmente non compaiono. Dette variazioni riguardano il piano terra, il piano Primo e il Piano secondo.

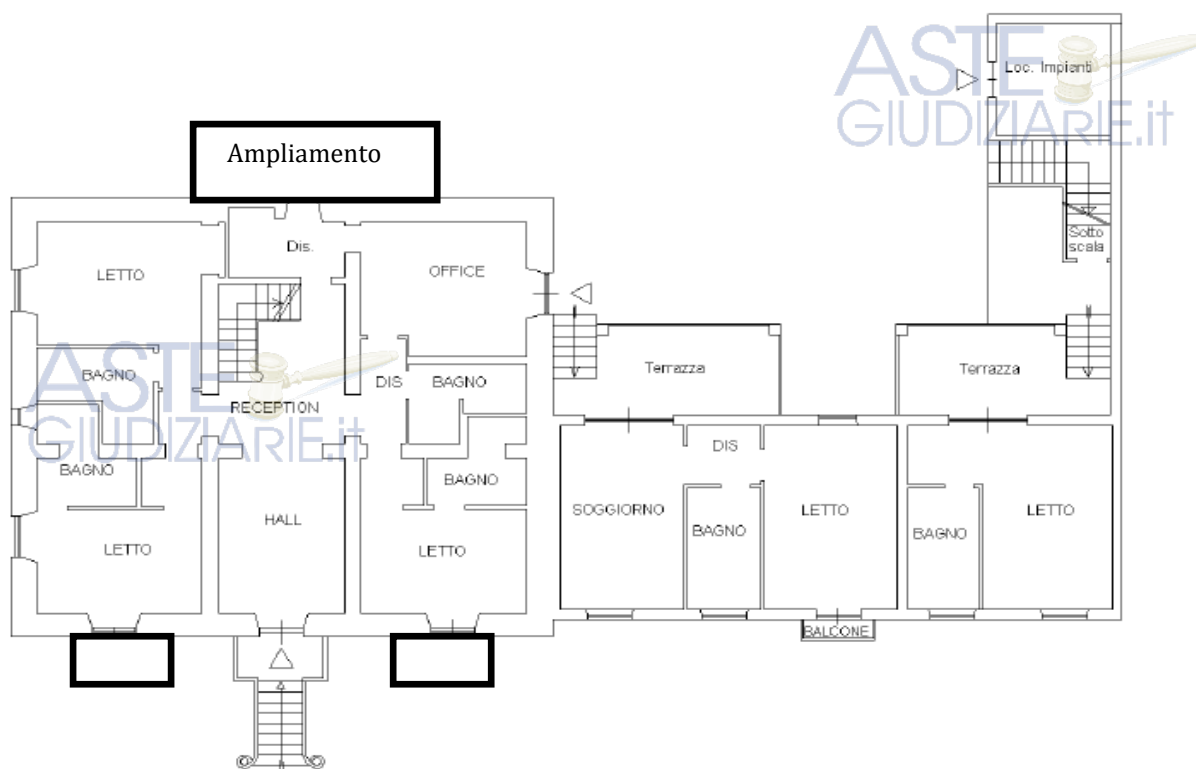
Si segnala l'occorrenza di proporre una variazione catastale anche **sulla terrazza al Piano primo** poiché quest'ultima è stata coperta e chiusa con struttura rimovibile sui lati al fine di formare un locale adibito a ristorazione.

Sono inoltre presenti altre difformità riguardanti lo spostamento di alcuni tramezzi interni (camera al piano terra nella parte riedificata), la creazione di nuovi balconi e l'ampliamento della struttura originale sul lato Est (circa mt 6,00x1,88) per l'altezza di tutto l'edificio.

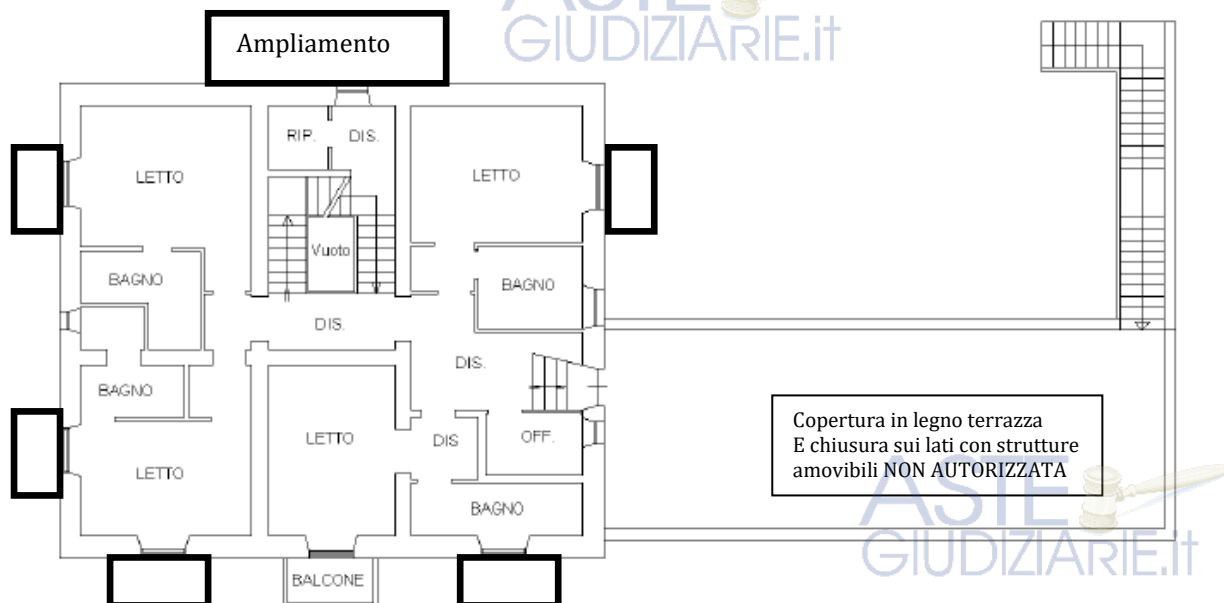
Le diversità catastali segnalate sono da evidenziare poiché aumentano la superficie utile della struttura e, in alcuni casi, anche la destinazione (vedasi terrazza al Piano 1 e ampliamento sul lato Est). Dette variazioni sono state indicate nelle planimetrie sottostanti a corredo della presente relazione.

———— Porzioni urbanisticamente irregolari

PIANO TERRA

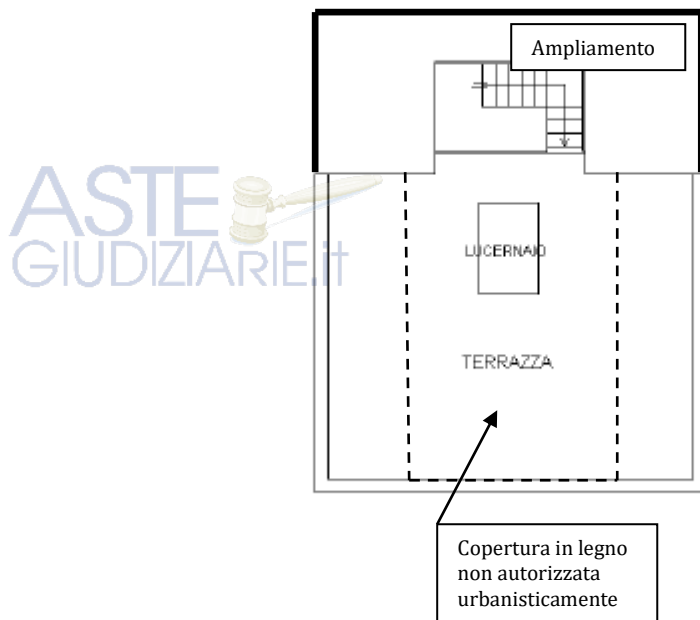


PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUESITO 5) ...indichi, l'utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico comunale.

GRUPPO A) Relativo alla struttura alberghiera.

Dal punto di vista urbanistico la struttura alberghiera è inserita all'interno di un comparto unitario composto dalle Unità Edilizie "A" e "B" che hanno una superficie di mq 1.174. Esso è individuato nel **centro matrice in Zona A60 del P.U.C.** e nel il Piano Particolareggiato del centro storico di Tortolì e Arbatax che lo inquadra tra le **"tipologie di antica e prima formazione"**. La Zona A comprende le parti del territorio interessate da tessuti urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante dell'insediamento storico.

Di Seguito lo scrivente ha riportato uno stralcio del PUC della zona interessata dallo stabile di perizia.

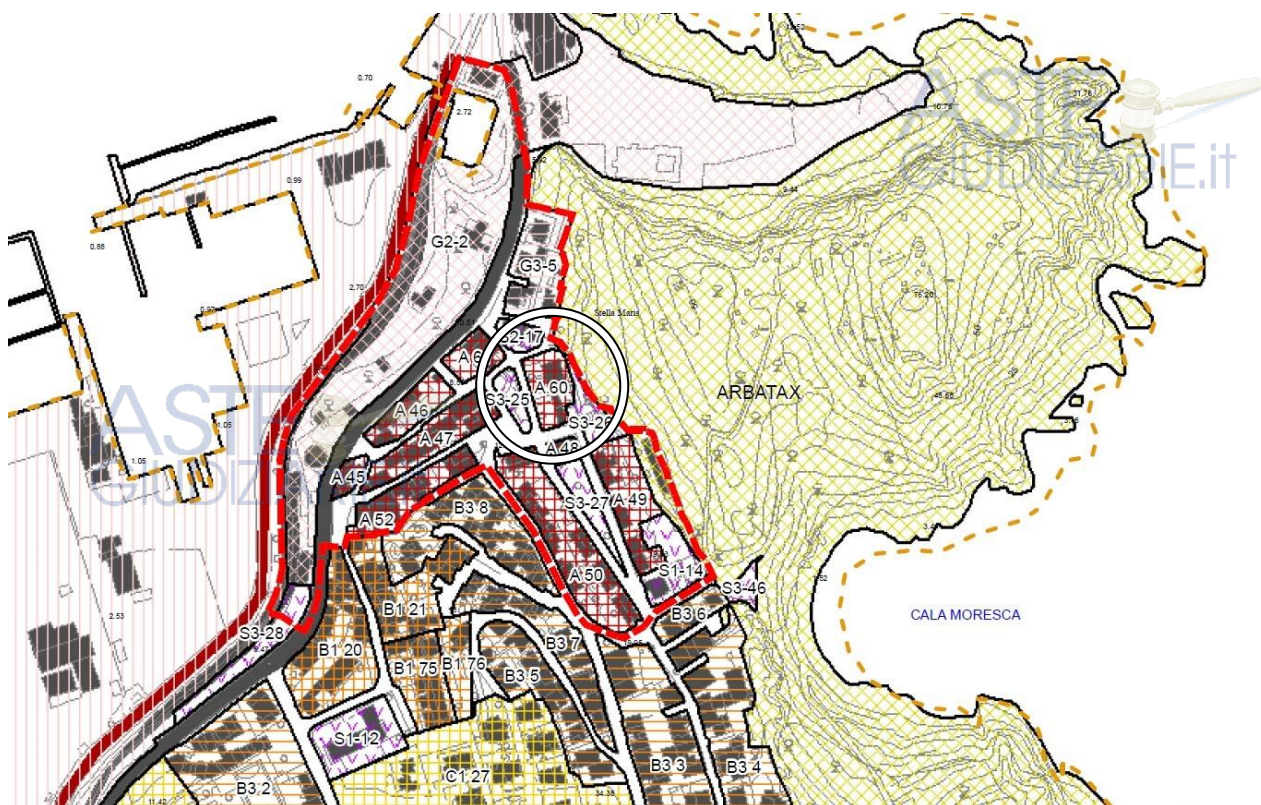
ASTE
GIUDIZIARIE.it

19

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

STRALCIO DELL'AMBITO ZONALE IN CUI RICADE L'IMMOBILE



GRUPPO B) Relativo ai terreni.

Sotto l'aspetto urbanistico, nonostante la presenza di colture agricole sui suoli, i terreni ricadono in zona C, ovvero zona di espansione residenziale.

- Nello specifico si attesta che i terreni individuati con i **mappali 657, 658 e 654**, ricadono:

in **zona "C1_3"** ovvero una Sottozona che rappresenta quei comparti in zona "C" che possedevano un Piano Attuativo approvato alla data di adozione del PUC.

In detta zona l'Indice di Fabbricabilità Territoriale (**ift**) = **1,50 mc/mq**, eventuali varianti ai suddetti piani attuativi sono ammesse in base ai parametri dell'originario strumento urbanistico che li ha generati.

In particolare le aree oggetto di stima sono comprese nella sottozona C1 in quanto incluse nel Piano di Lottizzazione denominato "Mussu Luisu" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 24/03/1992, di cui il Co.Ci.Co. ha preso atto con provvedimento n. 864 del 17/04/1992; la convenzione è stata stipulata con atto del Notaio Castiglia n. 29588 racc. 3030 del 07/06/1993, registrato a Lanusei in data 23/06/1993 al n. 341; sono intervenute alcune varianti alla lottizzazione successivamente come segue:

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 25.07.2003 è stata approvata definitivamente la variante non sostanziale alla lottizzazione succitata, pubblicata sul B.U.R.A.S. n. 27 del 02.09.2003, convenzionata con atto del Notaio Castiglia Rep. n.

84211 racc. 11490 del 29/06/2006, registrato a Lanusei in data 10/07/2006 al n. 211 Serie 1T;

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 18.04.2007 è stata approvata definitivamente la variante al planovolumetrico relativa ai lotti 22-23-24 alla lottizzazione succitata, pubblicata sul B.U.R.A.S. n. 15 del 25.05.2007.

Nel sopracitato PdL le aree in oggetto costituiscono diversi lotti fondiari così identificati, con le superfici e le potenzialità edificatorie sotto riportate:

Foglio 9 mapp. 654	Parte del Lotto fondiario n. 7, superficie 378 m², potenzialità volumetrica 926 m³;
Foglio 9 mapp. 657	Lotto fondiario n. 8, superficie 408 m², potenzialità volumetrica 1'000 m³;
Foglio 9 mapp. 658	Lotto fondiario n. 16, superficie 536 m², potenzialità volumetrica 1'320 m³;

Sottozona C1: piani attuativi vigenti o approvati: Le sottozone C1 rappresentano quei comparti di zona C che possedevano un Piano attuativo approvato alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale. **indice fondiario residenziale:** a if= 2,45 m³/m²

VINCOLI

Le aree sopra elencate comprese nel Foglio 9, insistono nella fascia dei 150 metri dal Rio Foddeddu; conseguentemente, ricadono nella classificazione di "area di rispetto 2 (Hr2): ambiti di rispetto paesaggistico hard" di cui all'articolo 55 delle NTA del PUC:

Art. 55 "Sono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla zona H2. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Sono escluse le zone A, B, C, D, F con piano attuativo approvato."

L'intera area è soggetta a perimetrazione del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico), approvato e aggiornato con Delibera di G.R. n. 54/33 del 30.12.2004, pubblicato sul BURAS n° 8 del 11.03.2005 e modificato con successiva "Variante al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico relativamente ai Sub Bacini 5 e 6 - PARTE IDRAULICA", approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 30/69 del 12.07.2011 e pubblicato sul BURAS n° 23 del 04.08.2011, con la seguente classificazione:

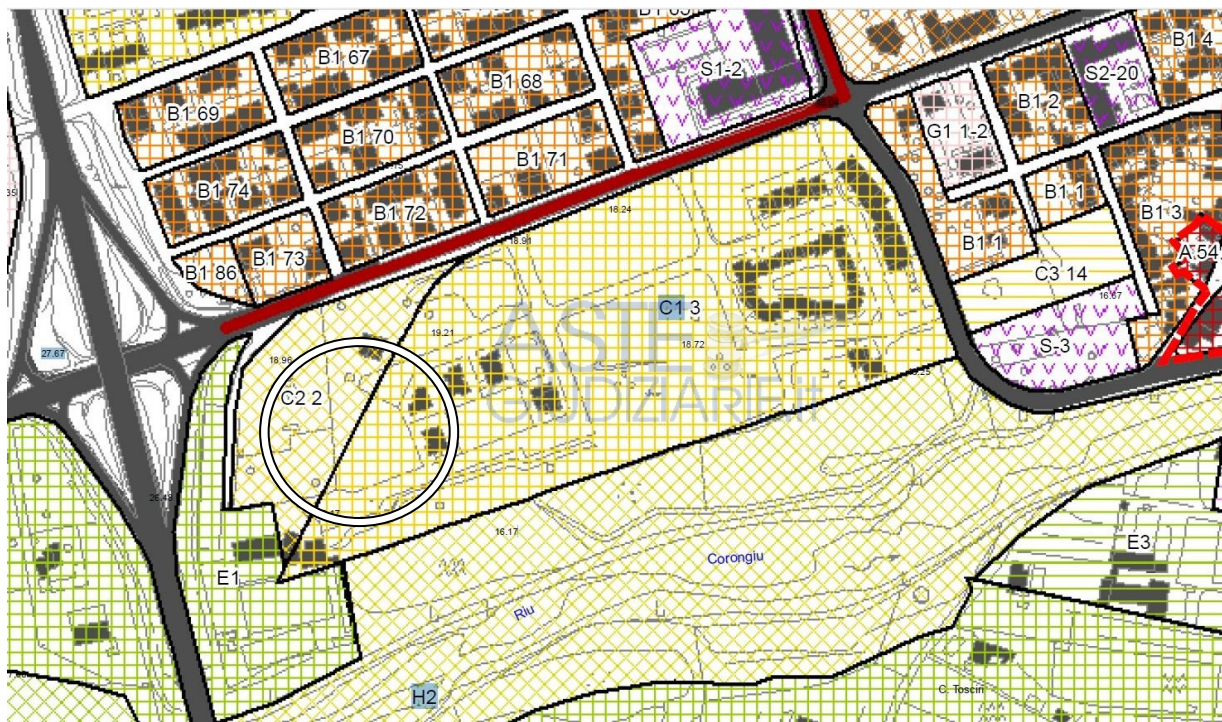
1. l'intera area individuata dai mappali 649, 650, **654**, 655, 656, **657**, **658**, 1317, 1314, 1315, 1312, 696 e 879 è classificata con pericolosità idraulica media (Hi2).
2. l'area individuata dai mappali 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 950 e 695 è classificata per circa mq 3.010 con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), la restante parte con pericolosità idraulica media (Hi2).

Come conseguenza dell'interessamento del vincolo PAI - Hi4 - le aree sono soggette inoltre al vincolo di "area di rispetto 3 (Hr3): ambiti di rispetto paesaggistico soft" di cui all'articolo 56 delle NTA del PUC;

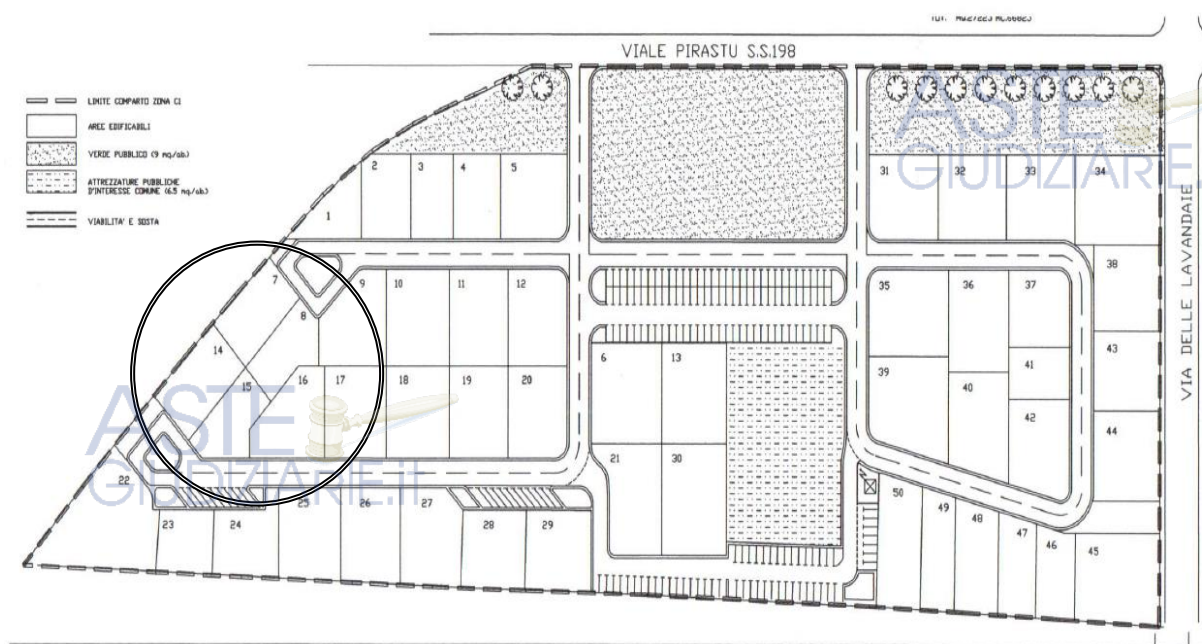
Art. 56 “Sono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla zona H2 o le aree a pericolo PAI (Hi3, Hi4, Hg3 e Hg4). In tali aree non viene modificata la destinazione di zona e ogni intervento edificatorio deve essere assoggettato ad autorizzazione paesaggistica e dell’Autorità di Bacino per le aree a pericolo PAI. Al fine di conseguire obiettivi di valorizzazione economica del territorio sono consentiti, mediante predisposizione di programmi integrati estesi all'intero ambito territoriale, interventi di iniziativa sia pubblica che privata secondo i seguenti parametri:

- Per le nuove costruzioni o ampliamenti di costruzioni esistenti: Indice di fabbricabilità territoriale generale è quello della zona sottostante;
- Distanza dai confini: 20,00 m
- Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione e ripristino delle aree dismesse.

STRALCIO DELL’AMBITO ZONALE IN CUI RICADONO I TERRENI



STRALCIO DELLA MAPPA DI LOTTIZZAZIONE IN CUI RICADONO I TERRENI



QUESITO 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione d'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, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, 6° comma della Legge 28 febbraio 1985 n°47, e n°724/94 e successive modificazioni, chiarendo quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, quantificando altresì i costi di sanatoria, fornisca le notizie di cui all'art. 40 della Legge 47/85 e dell'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della Concessione/Licenza ad edificare o del permesso a costruire e dell'eventuale Concessione/Permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

REGULARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

GRUPPO A) Struttura alberghiera.

Dal punto di vista urbanistico la struttura alberghiera possiede i seguenti Titoli abilitativi:

- **Pratica Edilizia n.5492/4, pratica SUAP n. 7462/2017 (ristrutturazione di due immobili siti in Piazza Colombo unità edilizie "A" e "B" del comparto numero 4 - centro matrice di Arbatax)**



23

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

- **pratica SUAP n. n. TRCRFL27L05E648S-02082019-1202.73934 (manutenzione straordinaria per diversa distribuzione interna degli ambienti in un fabbricato sito in Piazza Colombo unità edilizie "A" e "B" del comparto numero 4 - centro matrice di Arbatax) _**

VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

Nella sua interezza l'immobile presenta delle difformità rispetto agli elaborati grafici presentati in Comune con i titoli abilitativi. Queste sono in parte risolvibili con una pratica edilizia in sanatoria ed in parte occorre procedere al ripristino dello stato dei luoghi..

Allo stesso modo anche le planimetrie catastali presentano delle incongruenze rispetto allo stato di fatto. Queste sono risolvibili con un aggiornamento planimetrico delle piante.

LE DIFFORMITÀ EDILIZIE RISCOSTRATE SONO LE SEGUENTI

1°) Nel **Piano Terra** non è presente l'ampliamento a Est del corpo principale in prossimità della scala e i due balconi posti a Ovest sul lato dell'ingresso;

2°) Nel **Piano Primo** non è presente l'ampliamento a Est del corpo principale in prossimità della scala e i cinque balconi posti rispettivamente a Ovest a Nord e a Sud inoltre la terrazza al piano primo è in realtà un locale coperto con un tetto il legno adibito alla ristorazione.

3°) Il **Piano Secondo** possiede un ampliamento a Est in prossimità delle scale ed ha una In sintesi il disegno progettuale non è interamente concomitante con lo stato dei luoghi.

SANABILITA' DEGLI ILLECITI

Le incongruenze rilevate producono localmente degli aumenti di volumi come ad esempio l'ampliamento sul lato Est (zona scala) del fabbricato originale e la sala ristorazione sulla terrazza al Primo Piano (a meno che non si rimuovano integralmente gli infissi e parte della copertura)

Dette difformità **al momento non sono sanabili** poiché l'Ufficio Tutela del paesaggio, con le vigenti disposizioni (Arrt. 167 e 181 del D.L. 22/01/2004, N°42 – Codice dei Beni culturali ai sensi dell'art. 10 della Legge N°137 del 06/07/2002) non rilascia la "compatibilità paesaggistica".

Nello specifico le domande di accertamento di compatibilità sono attuabili **solo se i lavori** realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, **non hanno determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati**. Se queste condizioni sono state rispettate la sanatoria è fattibile, diversamente non è attuabile.

Nel caso in specie, non avendo rispettato questi parametri, occorrerebbe procedere con la rimozione degli illeciti (levando la chiusura della terrazza al Piano Primo e le maggiori volumetrie presenti negli altri piani). I balconi potrebbero rientrare in una eventuale sanatoria).

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Qualora non fosse possibile risolvere la questione urbanistica, le spese per il ripristino dello stato dei luoghi si aggirano in circa €. 50.000,00.

In sintesi:

- Demolizione copertura terrazza sala colazioni, circa €. 102,23/mq.
Da Voce Prezzario Regionale Sardegna 2019 - SAR19_PF.0012.0006.0014
CALCOLO: mq 91,00 x €. 102,23/mq = €. 9.303,00
- Demolizione della porzione di porzione di fabbricato sul lato Est, €. 290,92/mc, come
Da Voce Prezzario Regionale Sardegna 2019 - SAR19_PF.0012.0004.0008
CALCOLO (mq 11,00 x h 9,90= mc 108,90 x €. 290,92/mc = €. 31.681,00.
- Oneri vari per il ripristino e la sistemazione delle murature, il rifacimento degli intonaci e gli oneri per la sicurezza. A corpo circa €. 8.500,00

Valutazione approssimativa totale dei costi €. 49.484,00 (oltre accessori e varie), arrotondata €. 50.000,00.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

L'immobile adibito ad albergo possiede il **Certificato di AGIBILITÀ' del 08/08/2019, pratica n: TRCRFL27L05E648S-08082019-1254.76013 .**

Di fatto il documento deve essere rivisto in funzione delle variazioni presenti in loco.

La classificazione dell'Albergo è 3 (tre) stelle. Vedasi allegato F Classificazione Stelle.

GRUPPO B) Terreni.

Dal punto di vista urbanistico i terreni non possiedono irregolarità.

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.

I beni oggetto d'esecuzione, nel modo in cui sono strutturati, sono divisibili in **QUATTRO LOTTI distinti.**

Lotto 1) STRUTTURA_ALBERGHIERA identificata catastalmente al F 6/a, part. 61, sub. 3, Tortolì/Arbatax - Piazza Colombo, snc, Piano S1-T-1-2, cat. D/2, rendita € 12.998,00 ex mappali 61 sub. 1 e sub. 2 e map. 62 sub. 1 e sub. 2.

L'intera proprietà esecutata in un solo corpo confina: a Est con la Piazza Colombo, a Nord con la Via Tirreno (Via della Pineta), a Sud con la particella 63 di proprietà sig. XXXXXXXXX, a Ovest con proprietà Demaniale map. 135 (Parco Batteria).

Lotto 2) Intero TERRENO sito in Comune di Tortolì, identificato al Catasto Terreni al **F 9, part. 654**, della superficie di mq 378,00, confina: a Est con il mappale 657 appartenente alla stessa ditta, a Sud con il mappale 656 e 726 (XXXX), a Ovest con il mappale 355 XXXXX (lotto 51) e a Nord con la strada di lottizzazione.



25

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

Lotto 3) Intero **TERRENO** sito in Comune di Tortolì, identificato al Catasto Terreni al **F 9, part. 657**, della superficie di mq 408,00, confina: a Est con il mappale 658 appartenente alla stessa ditta e con il mappale 660 della ditta XXXXXX, a Sud con il mappale 656 (XXXXXX), a Ovest con il mappale 655 e con il mappale 654 appartenente alla stessa ditta, a Nord con una strada di lottizzazione

Lotto 4) Intero **TERRENO** sito in Comune di Tortolì, identificato al Catasto Terreni al **F 9, part. 658**, della superficie di mq 536,00, confina: a Est con il mappale 659 ditta XXXXXXXXX, a Sud con una strada di lottizzazione, a Ovest con il mappale 656 e con il mappale 654 appartenente alla stessa ditta, a Nord con il mappale 657 (XXXXXX).

SPECCHIO DI VALUTAZIONE DEI LOTTI

IMMOBILI (Unità Immobiliari)	VALORI
LOTTO 1 – STRUTTURA ALBERGHIERA – Fig. 6 partic. 61 sub. 3	€. 1.400.000,00
LOTTO 2 – TERRENO – Fig. 9 mappale 654 – mq 378	€. 96.390,00
LOTTO 3 – TERRENO – Fig. 9 mappale 657 – mq 408	€. 104.040,00
LOTTO 4 – TERRENO – Fig. 9 mappale 658 – mq 536	€. 136.680,00
VALORE TOTALE DEI BENI	€. 1.737.110,00

QUESITO 8) ... dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i Tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi, 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 d'indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 del c.c. e dalla Legge 3/06/ 1940, n° 1078.

Tutti i beni segnalati nella presente procedura sono stati pignorati per intero, pertanto il presente quesito non è evadibile.

QUESITO 9) ... verifichi lo stato di possesso del bene oggetto dell'espropriazione; accerti se l'immobile è 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. 21/03/1978, n°59, convertito in Legge del 18/05/1978, n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi il corrispettivo, la data di registrazione, la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta, la data fissata per il rilascio o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; indichi l'ammontare del deposito cauzionale, ove previsto in contratto.

GRUPPO A) Struttura alberghiera.

La **STRUTTURA ALBERGHIERA** è occupata dalla ditta debitrice. Non sono presenti contratti di locazione a terzi.

GRUPPO B) Terreni.

Da quanto riferito durante le operazioni di sopralluogo, i terreni, al momento non sono utilizzati. Sono inseriti in una lottizzazione per essere costruiti e/o venduti a terzi.

QUESITO 10) ... ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento d'assegnazione della casa coniugale.

Non si rilevano le condizioni per la replica al suesposto quesito.

QUESITO 11) ... indichi l'esistenza sui beni pignorati d'eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli e oneri, anche di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri d'affrancazione o riscatto; indichi in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

GRUPPO A) Struttura alberghiera.

La **STRUTTURA ALBERGHIERA** non possiede vincoli artistici, storici, vincoli d'inalienabilità o indivisibilità ovvero d'usi civici.

Le uniche limitazioni sono di carattere urbanistico. Per il comparto dove ricade l'immobile è prevista la "Ristrutturazione Urbanistica" ai sensi del P.P del Centro Storico matrice approvato con Determinazione n. 1081 del 28/06/2010 dal servizio tutela paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra, lo Studio del Comparto n.4 del Piano Particolareggiato del centro storico-Centro matrice in località Arbatax è stato approvato con Determinazione n. 2173 del 22/05/2012, Pos. n. 490/09, del Servizio tutela paesaggistica per le province Nuoro e dell'Ogliastra.

Gli indirizzi del Piano individuano il comparto unitario su diverse categorie di aggregato urbano: un primo suscettibile di profonde trasformazioni, con condizioni di degrado diffuso o di rischio, un secondo dove la ristrutturazione edilizia è resa necessaria da particolari esigenze urbanistiche e un terzo che interessa più aggregati che necessitano di un recupero mirato alla salvaguardia dell'unità di insieme. Il terzo caso è quello su cui ricade il fabbricato oggetto di perizia, dove a livello progettuale prima dell'intervento era prevista l'eliminazione delle superfetazioni esistenti e la ristrutturazione con aumento di volume degli edifici esistenti, conservando l'aspetto d'insieme degli edifici locali.

Altra nota da evidenziare è la presenza di un **ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO dell'Agenzia del Demanio** del 05/03/2007, Rep. 159 —**TRANSAZIONE DI PROPRIETÀ**— Trascritta a Nuoro il 29/11/2010 – Casella n. 12969 - Articolo n. 8787 dove si trasferisce la proprietà di immobili

realizzati su area demaniale (porzione dell'area su cui giace la struttura edilizia), a soggetto privato. Null'altro da rilevare!

GRUPPO B) Terreni.

I terreni, nella loro totalità non possiedono vincoli artistici, storici, vincoli d'inalienabilità o indivisibilità ovvero d'usi civici.



QUESITO 12) ... Fornisca ogni informazione concernente, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), eventuali spese straordinarie già deliberate ma non scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso; l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con l'indicazione dei suoi estremi (data, notaio e numero di registrazione e trascrizione) e ciò sulla scorta dell'eventuale relazione notarile.

GRUPPO A) Struttura alberghiera.

Il suddetto quesito non è evadibile poiché non esiste un condominio.

Non si sono rilevate Cause in corso a parte quelle relative al Lodo arbitrale del 08/05/2021 emesso dall'avv. XXXXXXX.

GRUPPO B) Terreni.

Il suddetto quesito non è evadibile.

Non si sono rilevate Cause in corso a parte quelle relative al Lodo arbitrale del 08/05/2021 emesso dall'avv. XXXXXXX.

PROVENIENZA VENTENNALE

"OMISSIS"

QUESITO 13) ... Determini il valore dell'immobile, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura, nonché le eventuali spese condominiali insolute; indichi quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni; e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti d'assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.



SUPERFICIE DEI VARI AMBIENTI

Nel quadro sottostante sono riportate le estensioni lorde della struttura edilizia scisse in base ai piani e alla destinazione.

Piano Seminterrato –

- Superficie Lorda Camere
- Superficie lorda Locali accessori

mq 74,30

mq 81,34

Piano Terra -

- Superficie lorda porzione Edificio ristrutturato ad albergo
- Superficie lorda porzione Edificio ricostruito ad albergo
- Superficie lorda Locali accessori
- Superficie lorda Terrazze e balconi (mq 25,00+6,50)

mq 186,30

mq 90,90

mq 32,30

mq 31,50

Piano Primo –

- Superficie lorda porzione Edificio ristrutturato ad albergo
- Superficie lorda porzione Edificio ricostruito (zona ristorazione)
- Superficie lorda Locali accessori
- Superficie lorda balconi

mq 186,30

mq 90,90

mq 32,30

mq 19,50

Piano Secondo –

- Superficie lorda porzione Edificio ristrutturato (Terrazza)
- Superficie lorda porzione Edificio ristrutturato (Scala e ripostiglio)

mq 73,18

mq 11,30

Corti e giardini –

- Zona verde
- Camminamenti e stradelli

mq 519,34

mq 197,10

(*) Per superficie lorda s'intende quella compresa dello spessore delle murature perimetrali.

SUPERFICIE COMMERCIALE DISPOSIZIONI E CRITERI DI CALCOLO

Nel codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa, sono evidenziate due norme per la misurazione degli immobili.

La prima è la Norma UNI ISO 9836 " *Norme prestazionali per l'edilizia* " – *Definizioni e calcolo degli indicatori di superficie e di volume* " .

La seconda è una Norma UNI 10750/2005 " *Servizi – Agenzie Immobiliari – Requisiti del Servizio* " (UNITER). Oggi abrogata ma ancora comunemente utilizzata nella parte relativa alla determinazione della superficie commerciale.

Secondo le suddette Norme, i criteri per il computo della superficie commerciale sono i seguenti.

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Le superfici ponderate a uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, box, posti auto coperti, ecc.).

Il computo delle superfici Lorde Commerciali deve essere compiuto con i seguenti criteri:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne/esterne sino a un max di 50 cm;
- c. 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso d'immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale di cui al punto c.) deve essere considerata al 100%.

Per le altre superfici si adottano i seguenti Coefficienti di Ragguaglio (CR):

- d. 20-25% dei balconi e terrazzi scoperti e scale esterne;
- e. 35% dei terrazzi e dei balconi coperti;
- f. 35% delle scale interne di collegamento verticale;
- g. 60% delle verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
- h. 10% dei giardini sui primi 25 mq, i successivi al 2%;
- i. 60% dei Locali seminterrati e taverne abitabili (altezza media minima mt 2,40);

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione degli immobili e alle superfici esterne.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

DESCRIZIONE	Superficie Lorda	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale
Piano Seminterrato - Camere	74,30	1,00	74,30
Piano Seminterrato - Locali Accessori	81,34	0,60	48,80
Piano Terra - Camere e albergo	277,20	1,00	277,20
Piano Terra - Locali Accessori	32,30	0,60	19,38
Piano Terra - Terrazze/Balconi	31,50	0,20	6,30
Piano Primo - Camere	186,30	1,00	186,30
Piano Primo - Sala ristorazione	90,90	0,35	31,82
Piano Primo - Balconi	19,50	0,20	3,90
Piano Secondo - terrazza cop.	44,90	0,35	15,72
Piano Secondo - terrazza scop.	28,30	0,25	7,07
Piano Secondo - Scala e rip.	11,30	0,60	6,78
Zona verde	519,34	0,10 + 0,02	12,39
Zona camminamenti	197,10	0,10 + 0,02	7,66
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq 671,94

Per inciso si fa notare, che la superficie commerciale calcolata in base al D.P.R. 138/1998 è inferiore. Per prassi consolidata, la norma sopra citata è utilizzata per calcolare la superficie catastale o quella OMI pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, mentre negli altri casi si utilizzano ancora le norme UNI 10750/2005 ovvero quelle impiegate dallo scrivente per la presente valutazione.

PROCESSO DI VALUTAZIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

Secondo gli standard valutativi internazionali il criterio di stima, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto tra acquirente e venditore dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (International Valuation Standards, IVS 1 - 3.1).

Per quanto attiene l'Albergo si riferisce che le strutture ricettive, vengono distinte in due macro categorie: Esercizi alberghieri ed Esercizi complementari, a loro volta suddivisi in vari segmenti. Ogni tipologia presenta caratteristiche di base che in fase di stima si devono verificare per ottenere un'oggettiva valutazione.

Nella stima di un immobile a destinazione ricettiva, in linea di massima, si possono utilizzare i principali metodi legati al costo, oppure al reddito e al confronto, purché prima venga svolta una seria analisi in riferimento ad alcune variabili sull'immobile da valutare.

La prima è riferita alla **localizzazione della struttura** (città importante, città poco conosciuta, periferia, campagna, ecc.) ogni struttura a parità di "costruzione" avrà quindi un appeal diverso a seconda della sua ubicazione.

Altro elemento da esaminare è il cosiddetto "**brand**", il marchio che contraddistingue alcune catene alberghiere internazionali e che ha un peso importante nella scelta dei consumatori e nella formazione della domanda: è evidente che un marchio noto assicura una scelta più elevata di uno poco conosciuto e di conseguenza ne aumenta il valore.

Altro aspetto da considerare è lo **stato di manutenzione** della costruzione e la data cui risale l'ultima ristrutturazione; un albergo con finiture "datate" non rappresenta sicuramente un bene di forte "appeal" sul mercato di possibili avventori e quindi diminuiscono le aspettative di reddito, mentre, al contrario uno di attuale costruzione o recente ristrutturazione possiede una domanda più elevata.

Altro aspetto è lo studio della clientela, per verificare se la stessa sia formata da clienti individuali e indipendenti oppure con prenotazioni tramite tour operator e agenzie; nel primo caso ci troviamo di fronte a strutture legate a dinamiche che possono reggere nel lungo periodo solo a conduzione familiare mentre nel secondo esiste una potenziale continuità che garantisce anche il mantenimento del valore di mercato dell'albergo.

Questi fattori abbinati ad altri influenzano la cosiddetta "quotazione di mercato" degli immobili a interesse ricettivo.

METODI DI STIMA

In ambito ricettivo il sistema più applicato è quello basato sulla regola del confronto.

Altri sistemi impiegati specialmente nel settore alberghiero sono quelli che utilizzano il metodo dei flussi di cassa. Quest'ultimo generato da: - Canoni sino alla scadenza del contratto in essere;- canoni legati alla gestione ordinaria della struttura; - valore finale di vendita determinato attraverso la capitalizzazione del reddito netto di mercato a regime, ecc.

Nel caso specifico per determinare il valore della proprietà lo scrivente applicherà **TRE METODI** e li medierà tra loro. Il metodo DIRETTO, il metodo del CONFRONTO e il metodo di CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (indiretto).

Per fare ciò lo scrivente si è avvalso dei dati desunti da colloqui con operatori del settore immobiliare ed alberghiero operanti nella zona, dai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) e da alcuni parametri estimativi ricavati da altre strutture alberghiere nella zona.

1°) METODO DEL VALORE DI MERCATO – diretto

Dall'analisi delle informazioni acquisite, si è rilevato che per strutture alberghiere come quella in oggetto, il più probabile valore di mercato espresso al mq, si orienta dopo gli opportuni "aggiustamenti", su valori "vicini" a quelli forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Si specifica che i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, pur non essendo certi in modo assoluto, offrono, attraverso l'OMI, elementi ottenuti mediante processi estimativi resi pubblici con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. A livello operativo, le ricerche di mercato danno come risultato un campione di immobili per i quali spesso i prezzi di compravendita sono relativamente pochi oppure sono stati compravenduti sul mercato in periodi di tempo non prossimi all'epoca della stima oppure non sono appartenenti alla stessa zona omogenea di mercato.

Di conseguenza, le informazioni disponibili non sono caratterizzate dai requisiti di aggiornamento, omogeneità e specificità necessari per eseguire in maniera rigorosa il procedimento sopra descritto. Pertanto nell'ipotesi che ricorrano le condizioni sopra evidenziate che impediscono la rigorosa applicazione del metodo, lo scrivente farà riferimento ai soli fini dei successivi calcoli estimativi, a quanto segnalato dall'Osservatorio del **Mercato Immobiliare (O.M.I.)**, che aggiorna semestralmente i valori con riferimento al primo semestre 2021 (ultimo semestre pubblicato) per il Comune di Tortolì, Fascia Suburbana/Arbatax, Zona "E3", tipologia edilizia "Negozzi" in normale posizione commerciale, valori unitari compresi tra:

- normale: €/m² 2.200,00 e €/m² 2.600,00 – Valore medio €/m² 2.400,00

Altro parametro osservabile, sempre a scopo informativo, è la quotazione del **Borsino Immobiliare Nazionale**, riferito al febbraio 2022, per la zona di Tortolì/Arbatax, che propone per attività commerciali, dei valori unitari compresi tra:

- €/m² 1.898,00 e €/m² 2.278,00 – Valore medio €/m² 2.088,00

Si precisa che non essendo rilevata la tipologia edilizia "albergo" si è presa a riferimento quella dei negozi, in quanto ha la medesima destinazione d'uso commerciale.

Eseguendo un'analisi di mercato è emerso che il costo di costruzione di un albergo, rispetto a locale commerciale, è più elevato di circa il 20%. Nonostante ciò, il prezzo di mercato a metro quadrato di un albergo, risulta generalmente più contenuto poiché la vendibilità è minore. La ragione è data dal rischio di acquisto che incide maggiormente su una struttura ricettiva - dove l'investimento è più importante con conseguenti rischi sull'estinzione del capitale - piuttosto che per una struttura commerciale.

Detto questo, una volta definito il prezzo da adottare, si procederà all'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, per adattare il prezzo ritrovato alla struttura di perizia.

Naturalmente questo metodo è diverso da quello adottato per l'MCA che confronta l'immobile di riferimento (A) con il Subjet, ma in assenza di strutture comparative compravendute, al momento sarà impiegato il criterio dell'expertise.

L'OMI, il Borsino Immobiliare Nazionale e le Agenzie Immobiliari contattate, riconoscono il prezzo di mercato di una struttura commerciale con caratteristiche ottime, in un ran-

ge compreso tra €. 2.000,00 e €. 2.400,00. Nel caso in esame si reputa corretto adottare il prezzo di **€. 2.200,00/mq** che si avvicina ai valori del Borsino Nazionale e dell'OMI.

COEFFICIENTI CORRETTIVI

I coefficienti più comuni che generalmente si applicano, sono:



1) Coefficienti Di Orientamento (Ko).

- Sud/Est, Est, Sud – lato Ovest = coef. 1,05
- Sud/Ovest, Ovest = coef. 1,00
- Nord/Est, Nord/Ovest = coef. 0,95 ***(percentuale -5%)**

2) Coefficienti Di Esposizione (Ke).

- Su Via rumorosa = coef. 0,90
- Su Via a basso traffico = coef. 0,95
- Su Via Silenziosa = **coef. 1,00 * (percentuale 0%)**



3) Parcheggi (Kp).

- Con difficoltà di parcheggio = coef. 0,90
- Con facilità di parcheggio = **coef. 1,00 * (percentuale 0%)**

4) Coefficiente di Età e stato (Kv).

	Buono	sufficiente	mediocre
- Edificio recentissimo	= coef. 1,10	1,05	1,00
- Edificio nuovo 2-9 anni	= coef. 1,05	1,00*	0,95 (perc. +5%)
- Edificio 10-20 anni	= coef. 0,95	0,90	0,85
- Edificio 21-40 anni	= coef. 0,85	0,80	0,70
- Edificio 41-60 anni	= coef. 0,80	0,75	0,65
- Edificio oltre 60 anni	= coef. 0,75	0,70	0,60



BENE) Struttura ricettiva

Bene	Ko	Ke	Kp	Kv	Totale
Albergo	- 5	0	0	+ 5	0

La sommatoria dei coefficienti di deprezzamento è uguale a 0%

Oltre al deprezzamento dovuto ai Coefficienti correttivi, lo scrivente applicherà anche il deprezzamento che generalmente viene aggiunto al prezzo di vendita nel mercato preso in considerazione durante le trattative, che orientativamente si attesta al **-5%**.

Coefficiente correttivo (K) di stima= **-5%**

PARAMETRI.

Prezzo unitario = **€. 2.200,00/mq**



33

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli – 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas – 09045 QUARTU S.E. (CA)-

VALUTAZIONE DELLA STRUTTURA CON IL METODO DIRETTO

Immobile	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di valorizzazione	TOTALE
Struttura ricettiva	671,94	2.200,00	- 5%	€. 1.404.354,60
VALORE ARROTONDATO DELLA STRUTTURA				€. 1.404.000,00

Metodo del valore di mercato diretto, arrotondato

VALORE DI MERCATO in cifra tonda € 1.404.000,00

(diconsi Euro unmilionequattrocentoquattromila/00).

2°) METODO DEL VALORE DI COMPARAZIONE – di confronto

La metodologia di stima riferita al market approach è basata sul confronto con compravendite recenti d'immobili simili a quello da stimare.

I dati degli immobili da confrontare e dell'immobile da valutare (Subject), sono generalmente comparati e riportati nella tabella dei dati del MCA.

Nel caso specifico, dopo un'indagine ad ampio raggio eseguita dallo scrivente presso gli studi Notarili della Zona, ha rilevato che **negli ultimi due/tre anni, non ci sono state transazioni di vendita che hanno interessato strutture alberghiere.**

Gli unici dati concreti riguardano alcune vendite giudiziarie pendenti presso il Tribunale di Lanusei e alcune inserzioni presso siti di vendita, dove gli immobili accostabili alla struttura ricettiva in oggetto, sono i seguenti:

1. Albergo a Tortoli, in località Zinnias - Commercializzato in data febbraio 2022.

Detta struttura è messa in vendita a un prezzo pari a Euro 1.699.138,00

Superficie commerciale = mq 1.332

Locali 45

Prezzo della struttura ricettiva: €. 1.275,31/mq

2. Albergo a Tortoli, in località Zinnias - Commercializzato in data febbraio 2022.

Detta struttura è messa in vendita a un prezzo pari a Euro 839.157,00

Superficie commerciale = mq 658

Locali 25

Prezzo della struttura ricettiva: €. 1.275,31/mq

3. Albergo a Barisardo - Commercializzato in data febbraio 2022.

Detta struttura è messa in vendita a un prezzo pari a Euro 1.590.000,00

Superficie commerciale = mq 500

Locali 6 – Camere 16

Prezzo della struttura ricettiva: €. 3.180,00/mq

TABELLA - COMPARATIVI

n.	Data	Comune	Superficie commerciale	Locali	Valutazione
A	Febbraio 2022	Tortoli	Struttura: mq 1.332,00	45	€. 1.699.138,00
B	Febbraio 2022	Tortoli	Struttura: mq 658,00	25	€. 839.157,00
C	Febbraio 2022	Barisardo	Struttura: mq 500,00	16	€. 1.590.000,00



34

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli – 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas – 09045 QUARTU S.E. (CA)-

In considerazione del fatto che la struttura ricettiva interessata dalla presente stima, possiede delle differenze di qualità, posizione e servizi offerti rispetto alle strutture impiegate, soprattutto se riferita ai primi due comparabili, il sottoscritto, ha ritenuto di applicare al prezzo medio una maggiorazione del 15% in ragione della migliore posizione del fabbricato di perizia (centro turisticamente più appetibile e struttura vicino al mare) e delle finiture che sono di alto livello.

STRUTTURA – A - Valore Unitario commerciale € 1.275,31/mq

STRUTTURA – B - Valore Unitario commerciale € 1.275,31/mq

STRUTTURA – C - Valore Unitario commerciale € 3.180,00/mq

Sommano (€ 1.275,31+€ 1.275,31+ € 3.180,00) = € 5.730,62

Valore commerciale medio = 5.730,62 : 3 = € 1.910,20/mq

Valore commerciale di applicazione = 1.910,20x1,15 = € 2.196,50/mq

VALUTAZIONE DELLA STRUTTURA

Immobile	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	TOTALE
Struttura ricettiva	671,94	2.196,50	€. 1.475.916,20
VALORE ARROTONDATO DELLA STRUTTURA			€. 1.475.000,00

Metodo del valore di mercato diretto, arrotondato

VALORE DI MERCATO in cifra tonda € 1.475.000,00

(diconsi Euro unmilionequattrocentosettantacinquemila/00).

3°) METODO DEL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE – metodo indiretto

Il metodo comparativo indiretto del **valore di capitalizzazione**, rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione.

Nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato si ricorre al metodo di **capitalizzazione del reddito** netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene.

Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del **valore di capitalizzazione** determinabile come rapporto tra il reddito (R) e il saggio (I) di capitalizzazione. In questo sistema assume, quindi, un'importanza fondamentale, la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento.

Stima del saggio di capitalizzazione (i).

La stima diretta del tasso di capitalizzazione si compie attraverso la rilevazione di un campione di compravendita d'immobili di prezzo unitario noto (Pi) e di un campione di affitti d'immobili di canone unitario noto (Ri).

Tuttavia la natura privata del mercato e la sua bassa efficienza rendono difficoltosa la raccolta delle informazioni sui prezzi realizzati nelle transazioni degli immobili e sui redditi

relativi. Per tale motivo si è scelto di valutare il saggio di capitalizzazione, sfruttando la sua definizione matematica quale rapporto, in base ai redditi e prezzi concernenti offerte di mercato, in sostituzione di valori effettivi di affitti e vendite.

Il rapporto dei due valori restituisce, come risultato, un valore che si avvicina notevolmente al saggio ricercato. Altro **elemento utile per ottenere il saggio di capitalizzazione è di avvalersi degli indici esposti in alcune tabelle di siti specializzati.**

Il saggio di capitalizzazione Medio Ordinario per le strutture residenziali è di circa il 4%-4,5% nella zona, mentre per le strutture ricettive è più contenuto e si aggira tra il 3% e il 4%.

Nel nostro caso, non avendo redditi di produttività dell'azienda per il calcolo del saggio e non avendo Bilanci degli ultimi tre anni, lo scrivente prenderà come **riferimento un saggio del 4,0%** e a ciò applicherà delle aggiunte e/o detrazioni (vedi manuale Orefice – Estimo Volume II - intervalli), in attinenza alle caratteristiche dell'immobile.

TABELLA DI DEFINIZIONE DEL SAGGIO

Caratteristiche che intervengono sulla definizione del saggio	Proposta %	Aggiunte	Detrazioni
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE			
Centralità, collegamenti, servizi	+ - 0.40	0.00	- 0.20
Distanza dal mare	+ - 0.30	0.00	- 0.10
Attrezzature collettive	+ - 0.20	0.00	- 0.10
Spazi pubblici, privati, parcheggio	+ - 0.20	0.00	- 0.10
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE			
Panoramicità	+ - 0.30	+ 0.10	0.00
Luminosità	+ - 0.20	0.00	- 0.10
Quota rispetto al piano stradale	+ - 0.10	0.00	- 0.05
CARATTERISTICHE INTRINSECHE			
Grado di finitura interna ed esterna	+ - 0.16	0.00	- 0.10
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	+ - 0.10	0.00	- 0.05
Età edificio	+ - 0.10	+ 0.05	0.00
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE			
Adattamenti e trasformazioni	+ - 0.10	+ 0.10	0.00
Possibilità dilazioni pagamenti, prestiti	+ - 0.10	+ 0.00	0.00
TOTALE		+ 0,30	- 0.80
DIFFERENZA - 0.50%			

Partendo quindi dal saggio del 4,00% con l'aggiunta complessiva del -0,50%, **il saggio di capitalizzazione (i) per la stima analitica resta pari al 3,50%**

Stima del fatturato lordo (F).

Nella struttura sono presenti 10 camere + 1 suite che hanno mediamente due posti letto . Il prezzo di un posto letto, secondo le richieste fatte dalla struttura tramite i siti dei Tour Operator attuali si aggira, **AL GIORNO**, mediamente in:

- €. 100,00 a camera doppia/tripla nel mese di APRILE ovvero circa €. 50,00/persona.**
- €. 105,00 a camera doppia/tripla nel mese di MAGGIO ovvero circa €. 55,00/persona.**
- €. 160,00 a camera doppia/tripla nel mese di GIUGNO ovvero circa €. 80,00/persona.**

€. 180,00 a camera doppia/tripla nel mese di LUGLIO ovvero circa €. 90,00/persona.
 €. 220,00 a camera doppia/tripla nel mese di AGOSTO ovvero circa €. 110,00/persona.
 €. 200,00 a camera doppia/tripla nel mese di SETTEMBRE ovvero circa €. 100,00/persona.
 €. 126,00 a camera doppia/tripla nel mese di OTTOBRE ovvero circa €. 63,00/persona.

I prezzi suindicati **sono medi** e non tengono conto delle variazioni di prezzo che possono esserci durante i mesi di luglio, agosto e settembre.

Considerando un periodo operativo dal 20 aprile alla 1° decade di ottobre e un'occupazione delle stanze per circa 170 giorni l'anno, con una media di 5 camere a regime nei mesi aprile, maggio e ottobre, 6 camere a giugno e settembre e 11 camere nei mesi di luglio e agosto, si avrà:

TABELLA RENDITA MEDIA PRESUNTA STAGIONALE

Mese	numero camere	Prezzo medio a camera €.	Giorni	Reddito lordo €.
Aprile	5	100	10	5.000,00
Maggio	5	105	30	15.750,00
Giugno	6	160	30	28.800,00
Luglio	11	180	30	59.400,00
Agosto	11	220	30	72.600,00
Settembre	6	200	30	36.000,00
Ottobre	5	126	10	6.300,00
TOTALE	49 (7 media)		170	223.850,00

-Rendita media LORDA stagionale presunta per 170 gg.: = €. 223.850,00

(si specifica che detta rendita non coincide con i dati reali, è utilizzata solo ai fini estimali per avere una ipotesi di ricavo presunto)

Determinazione del Canone locativo.

Il reddito lordo ordinario R, rappresenta il reddito annuo medio, costante, posticipato e ordinario della struttura ricettiva oggetto di stima.

Il reddito lordo coincide:

- con il canone annuale di affitto effettivo corrisposto, se l'unità immobiliare in stima è locata a canone ordinario di mercato;
- con il canone ordinario di mercato , nel caso in cui l'immobile non sia locato o il canone reale non sia coerente con il mercato locale.

Quindi, **in assenza di contratto** (come nel caso in esame), è necessario individuare il reddito lordo ordinario, cioè quello che l'unità immobiliare oggetto di stima può produrre in condizioni ordinarie e in regime di libera contrattazione, in una situazione normale e stazionaria, senza considerare situazioni particolari o variazioni determinate da eventi eccezionali, l'uso di un reddito e di un tasso lordo trova oggi ampio supporto sia all'estero sia nella corrente letteratura tecnica italiana, tanto che ormai la maggior parte dei listini, dei prezziari e delle pubblicazioni relative all'andamento del mercato immobiliare italiano (Borse Immobili-

liari, Tecnoborsa, Fiaip, OMI dell'AdT, ecc.) sono orientati verso il riferimento a redditi e tassi lordi.

Si farà riferimento quindi al reddito e saggio lordo, in considerazione del fatto che l'immobile in esame non appare in condizioni tali da giustificare spese operative non rientranti nell'ordinarietà rispetto al patrimonio edilizio ubicato nell'ambiente urbano di riferimento.

Ai fini operativi, nell'applicazione di questo procedimento, s'ipotizza un reddito medio annuo costante capitalizzato a un tasso costante per un orizzonte temporale di durata illimitata o infinita. In tale ipotesi si fa quindi riferimento alla determinazione del valore di una rendita annua perpetua, attraverso la seguente espressione:

$$V = \frac{R}{i}$$

Nella quale: **V** = valore di mercato dell'immobile
R = reddito medio annuo atteso
i = saggio di diretta capitalizzazione

La rilevazione del Reddito Lordo ordinario si compie, generalmente, attraverso l'analisi del bilancio economico di attività similari. Nel caso in specie, si è proceduto analiticamente come segue.

Il **canone lordo (RL)** della locazione immobiliare è ottenuto sottraendo al fatturato (F) i costi totali CT e il profitto normale della gestione alberghiera, calcolato sulla somma dei costi del canone incognito come segue:

$$RL = \frac{F - CT - \pi * (CT)}{1 + \pi}$$

Il **costo della produzione (CT)** secondo gli standard valutativi generali, è dato da due tipi di costi: i **Costi variabili** (che solitamente hanno un'incidenza attorno al 30% sul totale delle vendite); i **Costi fissi**, che sono difficilmente generalizzabili e dipendono da situazioni contingenti (abituamente non dovrebbero eccedere il 40-45% del totale delle vendite). Lo scrivente utilizzerà un costo di produzione (CT) pari al **70%** sul valore di produzione (F)

L'aliquota del profitto π è stimata al **10,0%**, per cui si avrà:

Dati	Valori
Camere produttive	11
Valore della produzione (F)	€. 223.850,00
Costi della produzione (CT) 70%	€. 156.695,00
Stima reddito lordo (RL)	€. 51.486,00
Reddito lordo/Camere medio (119,70 x 11 cam.)	€. 1.316,76
Fatturato/Camere (119,70 x 170 gg)	€. 20.349,00

$$RL = \frac{223.850 - 156.695 - 0,10 * 156.695}{1 + 0,10} = \text{€} \text{ 51.486,00}$$

Il Reddito medio annuo lordo (R) atteso, risulta quindi pari a €. 51.486,00

$$V = \frac{RL}{i} = \frac{51.486,00}{0,035} = \text{€} 1.471.028,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il valore della sola struttura alberghiera con:

Metodo del valore di capitalizzazione del reddito

VALORE DI MERCATO in cifra tonda € 1.471.028,00

(diconsi Euro unmilionequattrocentosettantunomilaventotto/00).

RAFFRONTO E DIFFERENZA (V1-V2-V3)

La sintesi conclusiva delle stime riporta la valutazione dell'albergo secondo tre sistemi differenti. Il primo considera il Metodo di **mercato diretto** (V1) con un apprezzamento di €. 1.404.000,00, il secondo con il metodo di **mercato comparativo** (V2) con un apprezzamento di €. 1.475.000,00 e il terzo con il metodo della **Capitalizzazione del Reddito** (V3) con un apprezzamento di €. 1.471.028.

Il valore di mercato dell'immobile da stimare è posto eguale alla media aritmetica dei valori ottenuti dai tre procedimenti, calcolata in: **Vm= ((V1+V2+V3)/3).**

GIUDIZIO DI STIMA FINALE DELL'ALBERGO

Metodi di stima	TOTALE
Procedimento mercato diretto (V1)	€. 1.404.000,00
Procedimento mercato comparativo (V2)	€. 1.475.000,00
Procedimento Capitalizzazione del Reddito (V3)	€. 1.471.028,00
VALORE MEDIO (Vm)	€. 1.450.009,00

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ottenuto attraverso le analisi sopra descritte e operando le dovute approssimazioni, è pari:

Valore di mercato del Bene arrotondato

€. 1.450.000,00 (*) (diconsi Euro unmilionequattrocentocinquantamila/00)

(*) Si specifica che il valore attribuito all'immobile è della sola struttura edilizia, sono esclusi gli arredi e quant'altro di amovibile presente nell'organismo edilizio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

39

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

PROCESSO DI VALUTAZIONE DEI TERRENI

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

Al fine della determinazione del “più probabile valore di mercato”, lo scrivente tecnico ha eseguito una ricerca presso l’Agenzia delle Entrate, servizio di Pubblicità Immobiliare, riguardante recenti compravendite di immobili simili, appartenenti al medesimo segmento di mercato basandosi sulle stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

La ricerca, volta all’ottenimento di dati utili al fine dell’applicazione del metodo denominato “ Market Comparison Approach” (M.C.A.) che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, non ha prodotto un numero di dati utili all’applicazione del metodo stesso.

Per questa ragione, visto l’attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene più idoneo determinare il “più probabile valore di mercato” applicando, la via analitica ovvero ricercando il “più probabile valore di trasformazione” dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione.

$$Va = Vm - K$$

Va = valore dell’area edificabile

Vm = valore del fabbricato

K = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, utile d’impresa.

Il valore che si andrà a determinare si ritiene, già scontato all’attualità.

DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE TRASFORMATO

Dati dell’area di stima.

Sf = Superficie fondiaria	mq.	10.000,00
Iff = Indice fondiario residenziale	mc/mq	2,45
Slp = Superficie Lorda pavimento = $Sf \cdot Iff / 3 = 10.000 \cdot 2,45 / 3$	mc	8.167
Lt = locali tecnici e accessori (2% Slp) = $8.167 \cdot 0.02 =$	mc	163

Calcolo della Superficie lorda vendibile (Slv).

$$Slv = Slp - Lt$$

$$Slv = 8.000 \text{ mq}$$

Valore Immobile (Vi).

Per determinare il valore finito di un nuovo edificio da realizzarsi sul sito, è stata condotta indagine di mercato presso gli operatori economici della zona, tra i parametri rilevati dall’OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e tra i dati del Borsino Nazionale Immobiliare.

Viste le caratteristiche dell'immobile ipotizzato, il sottoscritto ritiene applicare un valore medio.

TIPOLOGIA E ZONA	Valore di Mercato (Fonte OMI)	Valore di Mercato (Fonte Borsino)	Valore di Mercato (Fonte Ag.Imm.)
Abitazioni residenziali	€. 1.750	€. 1.681	€. 1.650

Valore medio = €. 1.693,66/mq

Sarà assunto come **Valore Unitario** di zona **€. 1.700,00/mq** per una fabbricato costruito a nuovo.

$Vi = Slv * 1.700,00 \text{ €/mq}$

$Vi = mq \ 8.000 * 1.700,00 \text{ €/mq} = \text{€. 13.600.000}$

DETERMINAZIONE DEI COSTI

Costo di Costruzione (Cc)

Analizzati recenti capitolati per edifici con caratteristiche simili a quello ipotizzato (tradizionale con struttura in muratura, travi e pilastri in c.a., finiture medie, cappotto 5 esterno, predisposizione per impianto fotovoltaico, impianti standard), il costo unitario per la costruzione (Cc) viene stimato in €. 980,00/mq.

Determinazione dei costi di trasformazione (K)

I costi di trasformazione vengono così distinti:

- 1) **Ko** = Costi relativi alla costruzione = $(Cc * Slv)$
- 2) **U** = Profitto del promotore e spese = $(15\% \text{ su } Cc)$
- 3) **Koi** = Interessi passivi sul costo di costruzione = $(3\% \text{ di } Ko)$
- 4) **Kt** = Costi e Spese Tecniche di progettazione e D.L. = $(15\% \text{ su } Ko)$
- 5) **Ku** = Costi e Spese di Urbanizzazione = $(18 \text{ €/mq} * Slv)$
- 6) **Kui** = Costi Oneri di costruzione = $(17 \text{ €/mq} * Slv)$
- 7) **Rn** = Ricavi netti di mercato $(Vi * r)$

P = Periodo della durata dell'investimento 5 anni

r = Tasso remunerazione investimento a medio termine 6%

CALCOLO DEI COSTI (k)			
1	Ko	Costi relativi alla costruzione $(Cc * Slv) = 980/mq * 8.000 \text{ mq} =$	€. 7.840.000
2	U	Profitto del promotore e spese = $(10\% \text{ su } Cc)$ $€. 7.840.000 * 0,10 =$	€. 784.000
3	Koi	Interessi passivi sul costo di costruzione $€. 7.840.000 * 0,03 =$	€. 235.200
4	Kt	Costi e Spese Tecniche di progettazione e D.L. $(15\% \text{ su } Ko) \text{ €. } 7.840.000 * 0,15 =$	€. 1.176.000
5	Ku	Costi e Spese di Urbaniz.ne = $(18 \text{ €/mq} * Slv)$ $18 \text{ €/mq} * 8.000 =$	€. 144.000
6	Kui	Costi Oneri di costruzione = $(17 \text{ €/mq} * Slv)$	€. 136.000

41

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

		17 €/mq * 8.000=	
		SOMMATORIA DI k	€. 10.179.200
	Rn	Ricavi netti di mercato (Vi/r) €. 13.600.000*0,06	€. 816.000

$\Sigma K = \text{€ } 10.179.200$

$Va = (Vi - \Sigma K) \times (1/r)^n$

(1+r)ⁿ Fattore di anticipazione = raffigura il fattore diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra **n** anni (si assume **3 anni** tenuto conto dell'attuale ciclo economico) al **tasso lordo del 6,00%** (tasso ordinario immobiliare lordo): per $n = 5$ $1/r^n = 1,33$

Pertanto:

$Va = 13.600.000 - (7.840.000 + 784.000 + 235.200 + 1.176.000 + 144.000 + 136.000) / 1,33$

$Va = (13.600.000 - 10.179.200) / 1,33 = 3.420.800 / 1,33$

$Va = 2.572.030 \text{ €/Ha}$

$Va = 257,20 \text{ €/mq}$ ovvero, arrotondato, **€ 255,00/mq**

VALUTAZIONE DEI TERRENI

immobili	Superficie mq	Valore a mq	Valore immobile
Fg. 9 mappale 654	mq 378	€. 255,00	€. 96.390,00
Fg. 9 mappale 657	mq 408	€. 255,00	€. 104.040,00
Fg. 9 mappale 658	mq 536	€. 255,00	€. 136.680,00
VALORE TOTALE DEI TERRENI			€. 337.110,00

SPECCHIO FINALE DELLE VALUTAZIONI DEGLI IMMOBILI APPARTENENTI AL DEBITORE

IMMOBILI (Unità Immobiliari)	VALORI
Albergo sito in Arbatax, Piazza Colombo, disposto su Piano S1-T-1-2, Fg. 6/a mappale 61/3 (ex mappali 61/1-2 e 62/1-2)	€. 1.450.000,00 (*)
Terreno edificabile Fg. 9 mappale 654 --- mq 378	€. 96.390,00
Terreno edificabile Fg. 9 mappale 657 --- mq 408	€. 104.040,00
Terreno edificabile Fg. 9 mappale 658 --- mq 536	€. 136.680,00
VALORE TOTALE DEI BENI	€. 1.787.110,00

Valore di mercato dei tutti i beni €. 1.787.110,00

(diconsi Euro unmilione settecentottantasettemilacentodieci/00)

(*) Il valore del bene è al lordo delle spese occorrenti per sanare gli illeciti urbanistici, qualora si volessero considerare tali somme, occorre decurtare l'importo di €. 50.000,00.

Il tutto condurrebbe ad un valore netto della struttura di €. 1.400.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

43

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

VALORE DEI LOTTI

Come esposto nel precedente quesito n° 7, per gli immobili di proprietà della Società debitrice sono ricavabili **QUATTRO LOTTI** distinti.

Lotto 1) ALBERGO in Arbatax Fg. 6/a mappale 61/3 (ex mappali 61/1-2 e 62/1-2)

Lotto 2) TERRENO EDIFICABILE Fg. 9 mappale 654 di mq 378;

Lotto 3) TERRENO EDIFICABILE Fg. 9 mappale 657 di mq 408;

Lotto 4) TERRENO EDIFICABILE Fg. 9 mappale 658 di mq 536;

Lotto 1

(Albergo e aree di pertinenza)

Immobile	Piano	TOTALE
ALBERGO	S1-T-1-2	€. 1.450.000,00
A dedurre opere sanatoria		€. -50.000,00
VALORE DEL LOTTO 1		€. 1.400.000,00

VALORE DI MERCATO in cifra tonda €. 1.400.000,00

(diconsi Euro unmilionequattrocentomila/00)

Lotto 2

(Area edificabile)

Immobile	TOTALE
TERRENO EDIFICABILE Fg. 9 mappale 654 di mq 378	€. 96.390,00

VALORE DI MERCATO €. 96.390,00

(diconsi Euro novantaseimilatrecentonovanta/00)

Lotto 3

(Area edificabile)

Immobile	TOTALE
TERRENO EDIFICABILE Fg. 9 mappale 657 di mq 408	€. 104.040,00

VALORE DI MERCATO €. 104.040,00

(diconsi Euro centoquattromilaquaranta/00)

Lotto 4

(Area edificabile)

Immobile	TOTALE
TERRENO EDIFICABILE Fg. 9 mappale 658 di mq 536	€. 136.680,00

VALORE DI MERCATO €. 136.680,00
(diconsi Euro centotrentaseimilaseicentottanta/00)

CONCLUSIONI

Si precisa che il calcolo compiuto dal C.T.U., laddove ha avuto l'impostazione a metro quadrato, considera le Strutture edilizie e le aree edificabili **a corpo** nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, servitù, pertinenze ed accessioni (sono esclusi gli arredi, i macchinari e quant'altro di rimovibile).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti qualora dovessero necessitare.

S'allega:

1. All.1_Conferimento incarico all'Esperto;
2. All.2_Verbal di sopralluogo e ispezione n°1 e n°2;
3. All.3_MappaCatastale_Fg.6A_Fabbricato_Arbatax;
4. All.4_MappaCatastale_Fg.9_Terreni_654_657_658_Tortoli;
5. All.5_MappaCatastale_Fg.9_Terreni_654_657_658_Tortoli Mussu Luisu;
6. All.6_Mappa Terreni lottizzazione Mussu Luisu;
7. All.7_Elaborato Planimetrico_HOTEL;
8. All.8_Planimetrie Catastali dei Piani Hotel Arbatax;
9. All.9_VISURA Catastale_Fg.6_PARTIC.61_S.3_HOTEL;
10. All.10_VISURA Catastale_Fg.9_map.654_TERRENO;
11. All.11_VISURA Catastale_Fg.9_map.657_TERRENO;
12. All.12_VISURA Catastale_Fg.9_map.658_TERRENO;
13. All.13_Relazione Tecnica Progetto 2017;
14. All.14_Tavola1_Particolari costruttivi 2017;
15. All.15_Tavola 2_PlanimetrieEsterni 2017;
16. All.16_Tavola 3_Planimetrie Ante Intervento 2017;
17. All.17_Tavola 4_Prospetti e Sezioni Progetto Ante Intervento 2017;
18. All.18_Tavola 5_Piante Progetto 2017;
19. All.19_Tavola 6_Prospetti e Sezioni Progetto 2017;
20. All.20_SUAP 2017-ricevuta;
21. All.21_Delta srl Ricevuta SUAP_2019_1202.73934;
22. All.22_Relazione tecnica 2019;
23. All.23_Tavola 1_Cartografia -Progetto 2019;
24. All.24_Tavola 2_Piante Stato di fatto -Progetto 2019;
25. All.25_Tavola 3_Piante Stato di Progetto 2019;
26. All.26_DUA;
27. All.27_Allegato C 1_AGIBILITA_Hotel;
28. All.28_Allegato B_Somm.Bevande_10 Hotel;
29. All.29_Allegato F_ClassificazioneSTELLE_29 Hotel;
30. All.30_Mappa.Catastale_Ibrida_Fg.9_map.654.657.658_Terreni_Tortoli;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

45

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

31. All.31_Mappa.Catastale_Fg.9_map.654.657.658_Vicina_Ibrida_Tortoli;
32. All.32_FOTOGRAFIE_Aree Esterne;
33. All.33_FOTOGRAFIE_Esterno Struttura;
34. All.34_FOTOGRAFIE_Camere Struttura;
35. All.35_FOTOGRAFIE_Sala Ristorazione_1.Piano;
36. All.36_FOTOGRAFIE_Terrazza Panoramica_2.Piano;
37. All.37_Trasmissione_alle parti2022;
38. All.38_Parcella_ART12 Nota spese CTU;
39. All.39_Parcella_ART13 Nota spese CTU;
40. All.40_Relazione Privacy;
41. All.41_Relazione_Lotto 1 Hotel;
42. All.42_Relazione_Lotto 2 Area Edificabile Fg. 9 map. 654;
43. All.43_Relazione_Lotto 3 Area Edificabile Fg. 9 map. 657;
44. All.44_Relazione_Lotto 4 Area Edificabile Fg. 9 map. 658;
45. All.45_1 Lettera di sopralluogo sugli immobili inviata dal CTU al debitore e al Creditore;
46. All.46_2 Lettera di sopralluogo sugli immobili inviata dal CTU al debitore e al Creditore;
47. All.47_Lettera inviata dal CTU al Comune per l'Accesso agli Atti;
48. All.48_Ricevuta del Bonifico di pagamento dei Diritti di SEGRETERIA per l'accesso agli atti;
49. All.49_Spese visure catastali;
50. All.50_Costi accesso Atti Comune e Suape

Lanusei 7 aprile 2022

L'esperto ex art. 568 c.p.c.
(geom. Roberto Musiu)



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

46

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-