

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE
DI
TEMPIO PAUSANIA**

(PROVINCIA DI SASSARI)

PROCEDURA ESECUTIVA N° 118/10 (Olbia)



ATTORE

CONTRO

RELAZIONE DI PERIZIA

NOTIZIE UTILI AGLI ATTI DELLA CANCELLERIA

INGIUNZIONE INCARICO DI C.T.U.	12.04.2011
DEPOSITO DELLA RELAZIONE PERITALE	
RINVIO DELLA CAUSA ALL'UDIENZA	06.12.2011

Tempio Pausania li 26.11.2011

IL C.T.U.
DOTT. ARCH. MARIO CAPPAI

Con ordinanza del 12.04.2011 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Mario Cappai , con studio in Tempio Pausania via Sassari 14, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Sassari al n° 98, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio** (C.T.U.) al fine di effettuare gli accertamenti di cui ai seguenti quesiti esposti nell'udienza del 12.04.2011,

Esposizione dei quesiti:

Quesito n° 1

“Descriva l'immobile pignorato indicando il Comune, la località, la via ed il numero civico, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento”;

Quesito n° 2

“Dica se gli immobile risultano accatastati e, in caso negativo, determini il costo del relativo accatastamento, provvedendovi ”;

Quesito n° 3

“Verifichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative; in caso negativo, quantifichi il costo per la relativa sanatoria, ove possibile”;

Quesito n° 4

“Indichi se l'immobile è libero o occupato e l'eventuale titolo dell'occupazione”;

Quesito n° 5

“Determini il valore dell'immobile con l'indicazione del criterio (o criteri) di stima”;

Quesito n° 6

“Verifichi la possibilità di vendere in uno o più lotti, in quest'ultimo caso indicando chiaramente il valore di ciascuno di essi”;

Dopo aver proceduto ad imbastire lo studio della Causa ed aver richiesto le varie documentazioni presso gli Uffici competenti, il giorno 08.08.2011 alle ore 10.30 mi recavo sul posto per espletare le operazioni peritali, in presenza del incaricato dell'IVG. di Tempio Pausania _____, del rappresentante _____, del Ing. _____ in qualità di Tecnico di Parte _____, del Sig. _____ per _____, e di un mio assistente, ho provveduto all'individuazione degli immobili in oggetto, il CTU di concerto con i presenti ha ritenuto di poter dar corso alle operazioni peritali. Nelle pagine seguenti si procederà all'esame dei quesiti esposti dal Giudice.

Quesito n° 1

“Descriva l’immobile pignorato indicando il Comune, la località, la via ed il numero civico, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell’atto di pignoramento”;

Albergo in corso di costruzione, costituito da 136 camere più servizi e locali accessori, sviluppato su tre piani fuori terra, uno seminterrato ed uno interrato, sito in comune di Olbia Loc. Pittulongu, censito in catasto all’ NCEU al Foglio 26 particella 3503, della superficie di 8546 mq.

L’area sulla quale sorge l’immobile è stata classificata nel Programma di Fabbricazione del Comune di Olbia (*Delibera n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004*) **“CR.9 del Piano di Risanamento n° 16 Pittulongu”**, oggetto di Piano di risanamento Urbanistico approvato con delibera del C.C. n° 11 del 31/01/1996, classificata nel comparto 59. Detta area classificata nel lotto “B” dell’ isolato 59, ricade in parte in area a pericolosità idraulica, come risulta nella Variante Al Piano di Risanamento adottata con Delibera del Consiglio Comunale n° 20 del 16/04/2010

L’immobile venne autorizzato con C.E n° 150/04 del 10/02/2004, C.E.349/07 del 29/06/2007, successiva concessione edilizia in proroga n°309/09 del 25/09/2009 , proroga con validità di due anni, scaduta il 25/09/2011.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio disposto su tre livelli fuori terra, un livello seminterrato ed un livello interrato. L’ingresso principale alla struttura avviene dalla strada Olbia - Golfo Aranci, direttamente sulla Hall , sempre dalla stessa strada per mezzo di due rampe poste ai lati del corpo principale si accede ai locali seminterrati . Nel livello interrato posto a quota – 7.00 vi sono locali tecnici ed impianti, nel livello posto a quota – 3.00 vi sono dei locali da adibire principalmente a garage, centro fitness, servizi connessi all’attività alberghiera , personale e camere ospiti, nel piano a quota 0.00 vi sono dei locali di servizio all’attività alberghiera, delle camere ospiti, nei livelli 1° e 2° vi sono camere per ospiti.

I vari livelli che compongono l’immobile sono così suddivisi:

- **Piano interrato** : locali impianti ;

- **Piano seminterrato** : garage, magazzini, depositi, lavanderia, dispensa, celle frigo, ufficio economo, ufficio governante, cucina e mensa dipendenti, spogliatoi dipendenti, servizi igienici, camere con servizi dipendenti, centrale termica, gruppo elettrogeno, cabina elettrica, centrale frigorifera, depositi riserva idrica, centro fitness, bar, deposito bar, sala conferenze, servizi igienici ospiti, camere ospiti con servizi , scale di collegamento con i livelli superiori, ascensori e montacarichi;
- **Piano terra** : hall, reception, uffici portiere , amministrazione , ufficio amministratore, servizi igienici, sala d'aspetto, deposito bagagli, quattro locali per attività di servizio alberghiero, ristorante, cucina composta da locali office, preparazione colazione, preparazione, deposito giornaliero, ripostigli, lavaggio, piano bar, ripostiglio, servizi igienici, bagni, 23 camere ospiti con servizi, disimpegni, scale ascensori;
- **Piano primo** : 64 camere con servizi, depositi, locali impianti, disimpegni, scale, ascensori,
- **Piano Secondo** : 52 camere con servizi, depositi, locali impianti, disimpegni, scale, ascensori.

Il progetto prevede inoltre la sistemazione del terreno di pertinenza, con la realizzazione di una piscina, e vari camminamenti e, nel ultimo livello (copertura) la realizzazione di un ampio solarium.

Attualmente è stata realizzata la struttura al grezzo, comprendente le seguenti opere:

- opere provvisoria, recinzione e accantieramento ;
- Scavi di sbancamento eseguiti su terreni di diversa natura (terra, rocce tenere e dure), riempimenti e livellamenti;
- Fondazioni in C.A.;
- Murature di contenimento e sostegno;
- Impermeabilizzazioni;
- Vespai e massetti;
- Strutture in elevazione in C.A. e in blocchi in Gas Beton/Poroton ;
- Solai piani ed inclinati, costituiti da travi tipo SER. , solai C.A., PLASTBAU METAL;
- Realizzazione opere varie in C.A. ,velette, canalette vani tecnici, impianti;
- Scale , vani ascensore, rampe di accesso in C.A.;

- Tamponamenti con blocchi tipo Poroton + forati;
- Coibentazioni termiche strutture orizzontali e verticali;
- Pavimentazione di tipo industriale (locali Garage);
- Predisposizione scarichi fognari, pozzetti, acque bianche e nere;
- Tramezzature interne in forati cm 8 x 15 x 30 ;
- Predisposizione impianti idrico elettrico (parte) ;
- Installazione n°62.cellule bagni prefabbricate



Per quanto concerne le parti degli impianti tecnologici realizzati (elettrico Idrico, Fognario,) allo stato attuale non è possibile stimare compiutamente le porzioni realizzate, in quanto, la CTU non è in possesso dei progetti esecutivi dei vari impianti, inoltre, allo stato attuale non è possibile effettuare alcun tipo di collaudo o verifica dello stato di esecuzione e conservazione di quanto realizzato .

Pertanto gli impianti esistenti saranno valutati con un coefficiente di riduzione pari al 60%.

L'immobile è ubicato nel borgo di *Pittulongu*, sulla costa nord orientale della Sardegna, lungo la suggestiva strada panoramica che da *Olbia* porta a *Golfo Aranci*. A soli 8 km dall'aeroporto *Costa Smeralda* e 7 Km dal porto di Olbia, è facilmente raggiungibile da tutte le principali città italiane ed europee. L'immobile dista circa trecento metri dalla spiaggia di *Pittulongu* nota anche col nome di "*La Playa*". lido prediletto degli olbiesi. E' formata da una sabbia molto fine e bianca con presenza di piccole conchiglie. Si presenta come una grande mezzaluna ed è dotata di numerosi impianti balneari che offrono tutti i servizi. Caratteristici i ristoranti presenti sull'arenile e gli alberghi e Hotel presenti nelle vicinanze. Ben collegata alla città da servizi pubblici, è il luogo di partenza ideale per scoprire le bellezze della famosa Costa Smeralda.

Per la realizzazione sono stati adoperati materiali di buona qualità, E' stato curato l'inserimento nel contesto dell'edificio, che pur sviluppando una notevole volumetria si integra con le strutture preesistenti senza arrecare alcun impatto. In quanto rispecchia le caratteristiche tipologiche tipiche dei complessi turistici del luogo. Per quanto concerne lo stato di conservazione l'immobile nel complesso si presenta in discrete condizioni sia all'interno che all'esterno.



Ovviamente non essendovi più attività di cantiere, col tempo potrebbero verificarsi situazioni di degrado delle strutture esistenti, inoltre ho riscontrato la non completa messa in sicurezza del cantiere, pertanto si potrebbero verificare delle situazioni di pericolo, soprattutto se nell' area di cantiere accedono non addetti ai lavori o comunque personale non qualificato.



Caratteristiche costruttive :

- ❑ Fondazioni : C.A.
- ❑ Struttura portante : MISTA C..A. E IN BLOCCHETTI CALCESTRUZZO.
- ❑ Solai : LATERO CEMENTO - PLASTBAU METAL;
- ❑ Tramezzi : FORATINI 8x15x30
- ❑ Pavimenti : INDUSTRIALE (Garage)
- ❑ Rivestimenti : CERAMICA/QUARZO (Blocchi Bagni)
- ❑ Infissi esterni :
- ❑ Infissi interni :
- ❑ Impianti tecnologici : IDRICO- ELETTRICO- FOGNARIO (Parziali)

Quesito n° 2

“Dica se gli immobili risultano accatastati e, in caso negativo, determini il costo del relativo accatastamento”;

Gli immobili risultano accatastati al NCEU nel Comune di Olbia, con tipo mappale n° 327844 del 25/11/2009 sono stati soppressi i mappali 3321-3327-3322-3325-3331-3330-3328-3326-3324 , è stato generato il mappale 3503 della superficie complessiva di 8.546 mq così costituito :

- Fabbricato in corso di costruzione Foglio 26 Particella 3503 Loc. Rio Bados piano : S1-T-1-2-3.

Quesito n° 3

“Verifichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative; in caso negativo, quantifichi il costo per la relativa sanatoria, ove possibile”;

L'immobile venne autorizzato con C.E n° 150/04 del 10/02/2004, C.E.349/07 del 29/06/2007, successiva concessione edilizia in proroga n°309/09 del 25/09/2009 , proroga con validità di due anni, scaduta il 25/09/2011.

Per quanto è stato possibile accertare gli immobili non sono stati oggetto di alcun intervento edilizio per il quale sia richiesta Concessione Edilizia o autorizzazione in sanatoria a norma dell'art. 1 legge 28/02/1985 n° 47.

Quesito n° 4

“Indichi se l’immobile è libero o occupato e l’eventuale titolo dell’occupazione”;

Da informazioni fornite il giorno del sopralluogo dal Sig. _____ incaricato da _____, risulta occupato dalla proprietà.

**Quesito n° 5**

“Determini il valore dell’immobile con l’indicazione del criterio (o criteri) di stima”;

Per determinare il valore degli immobili oggetto della Causa si è proceduto ad un’analisi approfondita del bene da stimare, trattandosi di un immobile in corso di esecuzione, pertanto attualmente non in grado di produrre reddito, la stima è stata effettuata da un’attenta analisi delle strutture realizzate, dalla situazione di mercato del territorio in cui il bene è collocato e dal contesto in cui l’opera è inserita. Nel Comune di Olbia in particolar modo a Pittulongu i prezzi di vendita, degli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, variano, fra Euro 500,00/mq e Euro 700,00/mq, il variare dei prezzi, secondo le quotazioni riportate, dipende dal tipo di costruzione, dalla quantità di opere realizzate, dal tipo di materiali impiegati, tecnologie impiegate, dalla vetustà, l’esposizione, dal contesto in cui il terreno è l’edificio è inserito, dall’esistenza di infrastrutture. Il valore di mercato del immobile sarà dedotto dalla comparazione di tre fattori principali e cioè:

- **Incidenza del contesto morfologico di localizzazione;**
- **Caratteristiche tipologiche, architettoniche e dei materiali utilizzati;**
- **Vetustà dell’immobile Dotazione di Infrastrutture .**

Affinché la stima sia valida e rispondente ai reali valori del mercato edilizio di Olbia, è necessario che i tre fattori siano fortemente correlati fra loro.

Il valore di un mq è determinato sulla base delle superfici edilizie calcolate al lordo, assumendolo per intero le superfici coperte degli appartamenti / locali destinati alle attività alberghiere mentre, è consuetudine stimare il valore dei terrazzi coperti, dei lastrici solari e dei garage per 33% del valore assunto per le superfici residenziali, per i giardini e cortili il 10% delle superfici residenziali. Considerato che, la struttura è al rustico (*grezzo*), il costo di costruzione è uguale per tutti i livelli, in quanto, mancano o sono parzialmente realizzati gli impianti e le opere di rifinitura. Pertanto il valore di tutte le delle superfici

coperte realizzate verrà considerato pari al 100%, fatta eccezione per i locali interrati e le verande, che verranno computate al 33%.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE - A-					
	Superficie. Mq	Superficie accessori Mq	Sup. compl. Mq	Valore di mercato Euro/mq	Costo Euro
Piano Interrato		177 x 33%	58.41	600,00	35.046,00
Piano seminterrato	4.800		4.800	600,00	2.880.000,00
Piano Terra	3.903		3.903	600,00	2.341.800,00
Piano Terra Verande		1.325 x 33%	437.25	600,00	262.350,00
Piano Primo	2.960		2.960	600,00	1.776.000,00
Piano Primo Verande		652.70 x 33%	215.39	600,00	129.234,60
Piano Secondo	2.942		2.942	600,00	1.765.200,00
Piano Secondo Verande		619 x 33%	204.27	600,00	122.562,00
Terreno di pertinenza		3.746 x 10%	374.60	600,00	224.760,00
Valore complessivo					9.536.952,60

Quesito n° 6

“Verifichi la possibilità di vendere in uno o più lotti, in quest’ultimo caso indicando chiaramente il valore di ciascuno di essi”;

- Il C.T.U., vista la natura dei beni oggetto della relazione peritale, dispone che venga venduto in un unico lotto cioè:

- **Lotto A**

- **A** – Erigendo Hotel e terreno di pertinenza, sito in Comune di Olbia in località Pittulongu regione Rio Bados, Censito al NCEU nel Comune di Olbia Foglio 26 Particella 3503 piano : S1-T-1-2-3. (in corso di costruzione). superficie di mq 8.546. Costituito da : edificio disposto su tre livelli fuori terra, un livello seminterrato ed un livello interrato .

prezzo di vendita Euro 9.536.952,60

(novemilionicinquecentotrentasimilanovecentocinquantadue/60)

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. Ill.ma ho provveduto a rispondere ai quesiti esposti nell’udienza del 02.03.2010.

Augurandomi che il lavoro possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami.

TEMPIO PAUSANIA LI: 26.11.2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it
IL C.T.U.

ARCH. MARIO CAPPAL

ASTE
GIUDIZIARIE.it