

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Provincia di Olbia Tempio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 35/2019

Creditore PROCEDENTE: [REDACTED]

Creditore INTERVENUTO: [REDACTED]

Creditore Iscritto non intervenuto: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

Tribunale di Tempio Pausania

Giudice dell'Esecuzione: dott. ssa TETI COSTANZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. *Ing. Anna Paola Aisoni*

data di deposito: 09 Ottobre 2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA



in data 03.09.2020, la sottoscritta Anna Paola AISONI, ingegnere con studio in C.ne San Sebastiano 34b a Tempio Pausania, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Olbia Tempio e Sassari con il n° 992, veniva nominata in qualità di Esperto per provvedere alla stima del bene pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cod. proc. Civ. nell'Esecuzione Immobiliare n°35/2019 promossa da _____ contro _____

_____ intervenuto / _____
_____ CREDITORE ISCRITTO non intervenuto: _____, dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Teti Costanza.

In fase di affidamento dell'incarico, il Giudice sottopone all'Esperto il seguenti quesiti:

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

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.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza*

individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda, ove necessario, 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, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

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

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

RISPOSTE AI QUESITI

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Esame della documentazione in atti.

dall'esame effettuato risulta presente e depositata dichiarazione e certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari da parte del Dott. E. ...
... lasciato in data 20 Maggio 2019.

Sono state acquisite presso il Catasto la planimetria catastale degli immobili e la visure catastali aggiornate e allegate alla presente relazione (ALLEGATO B).

Si riporta in foglio separato allegato alla presente relazione, elenco aggiornato delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie e/o pignoramenti. (ALLEGATO D).

Sono stati acquisiti presso Ufficio Tecnico Comunale di Arzachena, gli atti concessori inerenti i beni pignorati allegato alla presente relazione, nonché il certificato di destinazione urbanistica del terreno oggetto di pignoramento. (ALLEGATO C).

- 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.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;**

"Identificazione del bene"

la prima visita peritale è stata eseguita in data 23.03.2021.

Nell'ora stabilita erano presenti lo scrivente CTU, l'ausiliario al CTU (geom. ...), il ctp di parte esecutata (ing. ...), l'Avvocato F. ... (avvocato parte esecutata), L'avvocato ... (collaboratore avvocato parte esecutata), il sig. ... (parte esecutata), la sig.ra ... (rappresentante legale della ...), il sig. ... (affittuario e gestore dell'Hotel e degli altri beni pignorati) ed il rappresentante Istituto vendite Giudiziarie sig. ...

Identificato l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Comune di Arzachena, località Pulicinu, è stato possibile accedere grazie alla presenza e disponibilità della Si è proceduto quindi ad una visita generale dei luoghi oggetto di esecuzione, Hotel, appartamento e terreno, ma, valutata l'entità del compendio pignorato, si è concordato di rinviare a successiva visita peritale l'esecuzione dettagliata dei rilievi tecnici e fotografici, necessari alla corretta definizione dei beni ed alla verifica della conformità rispetto alla documentazione ufficiale. Il secondo sopralluogo è stato eseguito in data 07 Maggio 2021, alla presenza dello scrivente ctu, dell'ausiliario al CTU (geom. C), il ctp di parte esecutata (ing. C), il sig. (parte esecutata), la sig.ra (rappresentante legale della gestore dell'Hotel) ed il rappresentante Istituto vendite Giudiziarie sig. (si allegano verbali ALLEGATO B).

I beni pignorati ed oggetto dell'esecuzione Immobiliare risultano essere identificati come segue:

Fabbricato adibito ad hotel, sito in località Pulicinu noto "Hotel La Rocca", censito al Catasto al Foglio 18 mapp. 819.

Terreno sito in località Stazzu Micalacciu, censito in Catasto al Foglio 18, mapp. 48, 49.

Casa di civile abitazione, in località Pulicinu censita al Catasto al Foglio 18, mapp. 153, sub 1.

Per una completa conoscenza e comprensione del caso in esame, una delle fasi indispensabili è costituita dalla raccolta di tutti gli elementi necessari a definire i beni oggetto di stima, articolata nella ricerca ed acquisizione della documentazione tecnica inerente gli stessi e nelle operazioni di rilievo dello stato di fatto degli immobili.

La ricerca di documentazione si è svolta presso i seguenti uffici:

- presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari per l'effettuazione di visure e ricerche, nonché per richiesta delle planimetrie degli immobili pignorati;

- presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Arzachena per la raccolta dei documenti inerenti le concessioni edilizie, sanatorie e/o condoni edilizi, certificati di destinazione urbanistica;
- presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania per la verifica dello stato dei beni oggetto di stima.

“descrizione dei beni”;

il sopralluogo è stato effettuato in data 23 marzo 2021, con un primo accesso per una visione generale dei beni pignorati ed in data 7 maggio 2021, con una visita peritale approfondita per esecuzione di rilievi metrici e fotografici come da verbali che si allega. (ALLEGATO B).

il compendio è composto da **HOTEL LA ROCCA**, resort e spa 5 stelle, situato in località Pilicinu a Baja Sardinia, fabbricato censito come casa di civile abitazione, denominato **“VILLA DEL PARCO”** posizionato in terreno prospiciente l'Hotel, con annessa piscina ad uso esclusivo della villa, terreno fronte mare in località Micalacciu, a breve distanza dall'Hotel, sul quale sorge struttura amovibile “chiosco”, di tipo stagionale destinata a somministrazione di alimenti e bevande e denominata **“la rocca beach”**.

Si procede di seguito alla descrizione dei singoli beni:

HOTEL LA ROCCA, resort e spa 5 stelle, località Pilicinu a Baja Sardinia, Comune di Arzachena.

Si giunge attraverso la SP73 in direzione Porto Rotondo/Porto Cervo. E' composto da camere e suite di elevata qualità costruttiva, una piscina posizionata di fronte alla reception, ristorante, centro benessere in struttura separata (non pignorata).

Le camere si distinguono nelle seguenti tipologie: stanza standard, junior suite deluxe, suite luxury con vista mare, suite lusso vista giardino, camera premium con vista mare, camera superior, suite premium con vista mare.

La Hall di ampie dimensioni è posizionata al piano terra (secondo livello) con ingresso fronte piscina, attraverso una scala interna si accede alla sala ristorante del piano interrato che ospita anche i locali cucina.

Le camere sono distribuite nei tre blocchi nei quali si compone la struttura destinata a Hotel, articolati su due livelli fuori terra. La struttura presenta ampie superfici esterne destinate a prato e aree verdi con presenza di folti alberi. I camminamenti esterni sono realizzati in cotto o materiale lapideo vario, con presenza di aiuole coltivate e curate.

La struttura portante dell'hotel è realizzata in blocchi di poroton da 30 cm, solai in latero cemento, pareti divisorie in mattoni laterizi forati spessore 8cm. Tutte le pareti interne ed esterne sono finite con intonaco al civile e tinteggiate. In alcuni ambienti sono presenti elementi di copertura lignea. Le finiture di infissi, pavimenti e rivestimenti sono varie, a seconda del livello qualitativo della camera e dell'epoca di costruzione (come si evince dettagliatamente dall'allegato rilievo fotografico). Si distingue nettamente la presenza di bagni e camere di ultima realizzazione con impiego di pavimenti e rivestimenti in marmo di vario colore, infissi in legno massello con decorazioni tipiche della Costa smeralda o in alluminio con stile più moderno.

VILLA DEL PARCO, censita al Catasto come casa di civile abitazione, costituisce a tutti gli effetti una dependance del vicinissimo Hotel. Posizionata a pochi metri, in posizione prospiciente alla struttura principale ed adiacente all'area sulla quale è stato realizzato il centro benessere, è raggiungibile a piedi in pochissimi minuti. Si accede con ingresso indipendente attraverso un'ampio giardino ed è immersa in un parco di circa 1800 mq che ospita anche una piscina ad uso esclusivo delle tre junior suite deluxe della villa, ciascuna è composta da un'ampia camera da letto con angolo soggiorno, oltre a un ampio bagno con doccia e vasca da bagno e un'ampia veranda privata che si affaccia sul giardino. Le suite sono arredate con mobili artigianali e tessuti pregiati tipici della tradizione locale. Ogni camera ha un ingresso privato e può ospitare fino a due persone. La struttura portante è realizzata in blocchi di poroton da 30 cm, solai in latero cemento, pareti divisorie in mattoni laterizi forati spessore 8cm. Tutte le pareti interne ed esterne sono finite con intonaco al civile e tinteggiate.

TERRENO IN LOCALITA MICALACCIU

terreno di complessivi 71.843 mq che consente accesso alla spiaggia privata ad uso degli ospiti dell'Hotel. Sull'area è stata realizzata un'ampia struttura lignea di tipo considerato rimovibile per uso stagionale che ospita il Ristorante La Rocca Beach, non citata negli atti di pignoramento. All'area si accede da via pubblica e, successivamente, attraverso ingresso con un cancello da via privata che conduce al terreno. L'area risulta ben curata con presenza di prato e percorsi in materiale lapideo ben integrati nell'ambiente naturale.

Dal Certificato di destinazione urbanistica acquisito presso Ufficio tecnico del Comune di Arzachena risulta che il **mappale 48** insiste in parte in zona H di salvaguardia ambientale, parzialmente in zona S1, area di rispetto costiero, parzialmente in zona F1, zona turistica della fascia costiera disciplinata dall'art. 62 del N.T.A. Del PDF, insiste completamente in zona Ambiti Paesaggistici Gallura Costiera NE: ambito Gallura costiera nord orientale individuato dal PPR; insiste completamente in zona fascia costiera, insiste parzialmente in zona colture erbacee specializzate, parzialmente in zona macchia, dune e aree umide, parzialmente in zona praterie e spiagge, insiste completamente in zona sistemi a baie e promontori, insiste completamente in zona parco geominerario Gallura, insiste parzialmente in zona vincolo idrogeologico;

il mappale 49 insiste completamente in zona H di salvaguardia ambientale, insiste completamente in zona Ambiti Paesaggistici Gallura Costiera NE: ambito Gallura costiera nord orientale individuato dal PPR; insiste completamente in zona fascia costiera, insiste parzialmente in zona colture erbacee specializzate, parzialmente in zona praterie e spiagge, insiste completamente in zona sistemi a baie e promontori, insiste completamente in zona parco geominerario Gallura, insiste parzialmente in zona vincolo idrogeologico; per una dettagliata descrizione delle specifiche, si rimanda alla consultazione del CDU allegato (ALLEGATO C).

Per una più esaustiva descrizione degli immobili si rimanda all'allegato fotografico (ALLEGATO A).

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono posizionati in area urbana provvista di tutti i servizi principali ed alle seguenti distanze dai principali centri urbani:

- 30 km dal porto di Olbia
- 35 km dall'aeroporto di Olbia
- 40 km dal porto di Golfo Aranci
- 132 km dal porto di Porto Torres
- 13 km da Arzachena
- 20 km da Palau
- 30 km da Olbia

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva delle superfici lorde dell'immobile oggetto del pignoramento con relativa elaborazione grafica dello stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi.

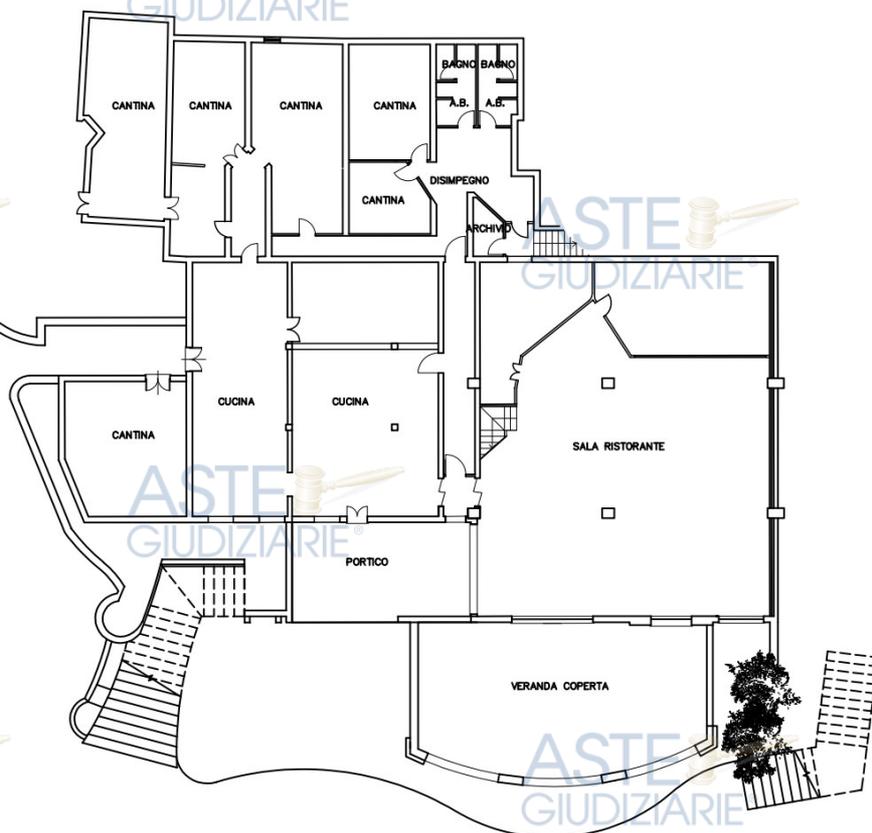
| HOTEL LA ROCCA , foglio 18 mappale 819 | | | |
|---|---------------------------|--|-----------|
| destinazione d'uso | livello | | sup in mq |
| cantine | interrato | | 313,44 |
| cucine e dispense | interrato | | 169,17 |
| ristorante | interrato | | 273,86 |
| camere con bagno | secondo e terzo | | 2159,23 |
| hall e vani accessori | secondo | | 225,56 |
| area amministrazione | secondo | | 32 |
| verande e porticati | Interrato-secondo e terzo | | 1529,54 |
| piscina e solarium | secondo | | 526,1 |
| locale tecnico piscina | interrato | | 72,18 |
| centrale termica | interrato | | 27,35 |
| locale cisterna | interrato | | 67,12 |

| VILLA DEL PARCO , foglio 18 mappale 153 sub 1 | | | |
|--|---------|--|-----------|
| destinazione d'uso | livello | | sup in mq |
| ripostiglio | terra | | 3,68 |
| verande e porticati | terra | | 163,74 |
| camere | terra | | 133,32 |

| TERRENO , foglio 18 mappale 48, 49 | | | |
|---|--|--|--------------|
| destinazione d'uso | | | sup in mq |
| parziale zona F, zona S1 e zona H | | | 62279 |
| completamente zona H | | | 9564 |
| totale | | | 71843 |



PIANO LIVELLO INTERRATO STATO DI FATTO



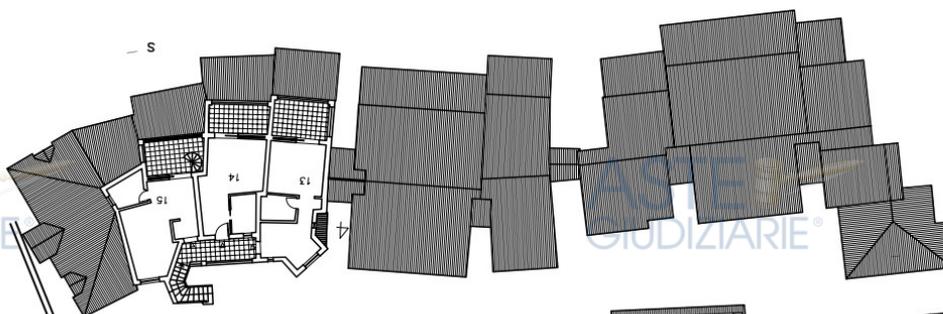


SECONDO LIVELLO STATO DI FATTO





TERZO LIVELLO STATO DI FATTO



SI ALLEGA RICOSTRUZIONE QUOTATA DELLO STATO DI FATTO, ALLEGATO F.



3. **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:**
- a) **se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**
 - b) **se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;**
 - c) **se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**

si è accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

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

a seguito dell'acquisizione delle planimetrie catastali aggiornate, del rilievo metrico dello stato dei luoghi eseguito durante il sopralluogo e successiva ricostruzione grafica, sono emerse difformità dello stato attuale degli immobili rispetto allo stato accatastato.

In particolare,

per il fabbricato identificato come HOTEL LA ROCCA, NON risulta la coerenza con la mappa catastale ai terreni e la NON conformità con la planimetria catastale. Le difformità si possono sintetizzare in ampliamenti inerenti le superfici interne ed esterne di alcune stanze dell'hotel.

Si è provveduto quindi a regolarizzare la situazione catastale attraverso il deposito la redazione di "tipo mappale in ampliamento" e la redazione di "elaborato DOCFA" per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, presso l'Agenzia del territorio di Sassari, (ALLEGATO E).

Per quanto riguarda il fabbricato denominato VILLA DEL PARCO, anche questo immobile presenta diverse difformità rispetto allo stato estratto dal catasto, la planimetria catastale riporta una differente distribuzione interna degli spazi, vari ampliamenti, una destinazione d'uso dell'immobile quale casa di civile abitazione ma in realtà il fabbricato ospita tre suite

con bagno collegate alla gestione hotel e quindi destinate ad uso ricettivo. Nell'area verde di pertinenza è presente una piscina ad uso esclusivo della villa della quale non si rileva presenza negli atti edilizi rilasciati dal Comune di Arzachena e neppure negli estratti catastali.

Per questo fabbricato non è stato possibile eseguire aggiornamento catastale, in quanto, il lotto sul quale la struttura è stata edificata risulta catastalmente intestato ad ,
soggetto non coinvolto nell'esecuzione immobiliare in oggetto.

Durante il sopralluogo è stato eseguito rilievo con strumentazione GPS del fabbricato e della vicina piscina, la restituzione grafica dello stato rilevato e successiva sovrapposizione catastale ha evidenziato che la piscina è stata realizzata al di fuori del mappale oggetto di pignoramento.

Al momento del deposito dell'elaborato peritale, le variazioni catastali inviate all'ufficio competente dell'Agenzia del Territorio, risultano in attesa di vidimazione definitiva, che verrà tempestivamente integrata alla presente relazione a cura dello scrivente ctu.

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

le aree sulle quali sono state realizzate le strutture adibite ad Hotel e Villa del Parco, ricadono in area classificata come zona "C7 " dal programma di fabbricazione vigente e come "Insediamenti Turistici" nell'assetto insediativo del vigente Piano Paesistico Regionale, l'ambito di paesaggio è al punto 17 (Gallura costiera nord-orientale).

Per il terreno censito al foglio 18 e mappali 48 e 49, si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica. (ALLEGATO C), dal quale si desume, in sintesi, che il mappale 48 insiste parzialmente in zona H, parzialmente in zona S1, parzialmente in zona F1. Il mappale 49 insiste completamente in zona H.

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli

immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

dagli atti acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Arzachena risulta quanto segue:

HOTEL LA ROCCA

L'intervento originario è concesso con la **C.E. 75/95** che prevede la realizzazione di un albergo piano interrato, piano terra e piano primo.

Il progetto originario viene stravolto con la **C.E. 235/95**

L'Hotel si costituisce di tre corpi di fabbrica, uno interrato (locali tecnici e cantine), uno piano terra e piano primo. L'hotel non comprende ristorante in quanto si serve del vicino ristorante la rocca della stessa proprietà. Sono realizzate piscine (una per adulti, una per bambini), parcheggio e solarium.

La **C.E. 89/97** variante senza aumento di volume (inferiore al 35% di regolamento), riguarda modifiche contenute al piano interrato ed ai due corpi di fabbrica fuori terra, realizzazione di tre terrazze piano primo e modifica del pergolato d'ingresso alla Hall.

La **C.E. 195/ 97** riguarda solo modifiche alla piscina ed ai locali tecnici.

La **C.E. 04/2000**, interviene in modo più consistente con SOPRAELEVAZIONE DEL PIANO PRIMO per realizzazione di 10 camere e ampliamento della hall.

La **C.E. 150/2000** realizza la SALA RISTORANTE al piano interrato, aumenta le dimensioni della hall riducendo la piscina e realizza copertura del patio al piano terra.

In sintesi le concessioni che compongono fino al 2000 lo stato dei luoghi sono la C.E. 235/95, C.E. 04/2000, C.E. 150/2000.

la sintesi che segue riguarda le **pratiche SUAPE** (SPORTELLINO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE ECONOMICHE), inerenti la struttura alberghiera e chiosco, estratte presso lo specifico ufficio comunale:

- **provvedimento finale n. 18 del 27.07.2010: Installazione di chiosco in legno rimovibile, posa di una cisterna idrica interrata prefabbricata, posa di vasca tipo imhoff**, presentata da _____ per la realizzazione di 1- Chiosco in legno, di tipo prefabbricato facilmente amovibile in legno, che sarà posto su un basamento in legno realizzato su palificate in legno conficcate nel terreno; 2- Posa di cisterna idrica interrata in PVC utilizzabile anche in caso di incendio; 3- Posa di Vasca tipo imhoff per la chiarificazione delle acque reflue e l'accumulo di liquami; 4- Circa mt.

30 di tubo drenate per la dispersione nel terreno delle acque chiare. In località Pulicinu, Cala dei Ginepri. La struttura è a servizio degli ospiti dell'hotel la rocca.

- **Provvedimento conclusivo n. 15 del 9.02.2011, ampliamento dell'Hotel La Rocca ex L.R. 04/2009**, Nel progetto di ampliamento approvato, sfruttando il 30% del volume esistente pari a 7323,00 mc (ai sensi dell'art. 4 comma 2 della Legge n° 4 del 23.10.2009), si sono potuti configurare tre nuovi corpi di fabbrica così distribuiti: un primo che ospiterà una sala ristorante, con relative verande coperte, n° 5 camere doppie, un piano interrato destinato interamente a magazzini e cantine, un secondo destinato a centro benessere ed un terzo dotato di piscina coperta.
- **Provvedimento conclusivo n. 34 del 06.03.2012, Variante senza incremento di volume e modifiche al centro benessere.** Il progetto intende apportare delle modifiche in corso d'opera alle strutture in ampliamento ed autorizzate con Provvedimento Unico Autorizzativo n. 15 del 09.02.2011 per migliorare la qualità della ricettività dell'intero complesso alberghiero. La proprietà ha manifestato l'intenzione di ridurre la superficie dell'attuale ristorante di circa 147,00 mq, pari a circa 439,00 mc, in quanto il progetto approvato ne prevede uno nuovo più importante e con una superficie più ampia. Contestualmente si provvederà anche ad ampliare gli infissi sul fronte per garantire una maggiore illuminazione ed areazione dei locali in oggetto. La parte così ottenuta verrà utilizzata esclusivamente per le prime colazioni e nei periodi di bassa affluenza. La parte sottratta al ristorante verrà riconvertita in locali interrati destinati a magazzini e depositi, separati dalla sala ristorante grazie ad apposite tamponature e con accesso da una scala indipendente esistente. La maggior parte del volume così disponibile verrà utilizzato per trasformare il magazzino adiacente alla piscina coperta, in corso di costruzione, per ampliare il centro benessere inserendo anche un piccolo percorso benessere. All'interno della struttura troveranno spazio un bagno al vapore, una sauna finlandese, una cabina thalasso, una vasca con acqua calda e fredda per la circolazione sanguigna e una struttura con diversi tipi di getti rilassanti, oltre a due spogliatoi, separati per sesso e dotati di bagni. Il nuovo spazio così strutturato impegnerà circa 142,00 mq della superficie ricavata dalla riduzione del ristorante esistente per un totale di 365,00 mc. E' stata inoltre prevista la variante di sagoma della piscina, con la creazione di una forma più armonica

ASTE
GIUDIZIARIE®

utilizzando parte di essa come vasca idromassaggio oltre a trasformare il vuoto sanitario in locale tecnico, innalzandone l'altezza sino a mt 2.40, con la previsione di una scala di accesso esterna. Nello stesso corpo verrà realizzato anche un nuovo locale tecnico interrato di superficie pari a circa 20,00 mq per la parte impiantistica dell'area wellness. Il volume restante pari a circa 74,00 mc (circa 30,00 mq), sempre ottenuto dalla riduzione del ristorante, verrà utilizzato anche per la chiusura di alcune verande coperte del corpo che ospita l'attuale centro benessere, anch'esso in fase di costruzione. In virtù della chiusura dei suddetti spazi, verrà rivista la distribuzione interna degli ambienti per consentirne una maggiore fruibilità ma sempre mantenendo le destinazioni originali di concessione. Il centro benessere così ripensato presenterà un ingresso reception, un disimpegno che condurrà sul lato destro ai due spogliatoi dotati di bagni per disabili, ad una sala per il trattamento del viso, ad una camera di primo soccorso con relativo servizio e ad un'area spa, mentre sul lato sinistro a due sale per il trattamento del corpo, oltre ad uno spogliatoio per il personale con relativo bagno.

- **Provvedimento conclusivo n. 76 del 13 aprile 2016, progetto per la sistemazione dell'area verde pertinenziale di un chiosco dell'hotel La Rocca in località Cala dei Ginepri.** Prevede la realizzazione di pedane in legno di teak di forma variabile posate sul terreno naturale previa posa di puntoni in legno conficcati sul terreno al fine di bloccare le stesse pedane con dei tasselli in acciaio inox. La realizzazione delle pedane in legno consentirà l'allestimento di salottini utilizzabili dalla clientela per la consumazione di alimenti e bevande serviti dal personale in servizio presso il Chiosco bar dell'Hotel La Rocca".
- **Provvedimento conclusivo n. 33 del 9 marzo 2017, progetto di ristrutturazione e ammodernamento senza aumento di volumi fuori terra dell'Hotel La Rocca,** Il presente progetto intende apportare delle modifiche in corso d'opera alle strutture originarie, al fine di ampliare gli spazi comuni, come la Hall reception, con realizzazione di un nuovo ingresso attraverso ampia scala esterna, dotandola inoltre di un ascensore che permette di adeguare lo stesso Hotel alla L. 13/89 con abbattimento delle barriere architettoniche. La presente variante non prevede aumenti di volume rispetto allo stato autorizzato con Provv. n. 15 del 19/02/2011, e 34 del 06/03/2012, e tutti gli interventi sono rivolti al miglioramento della ricettività dell'intera struttura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pratica n. 5181: progetto variante in corso d'opera per la ristrutturazione e ammodernamento senza aumento di volumi dell'Hotel La Rocca in località Pulicinu. Il presente progetto intende apportare delle modifiche in corso d'opera alle strutture originarie, al fine di ampliare gli spazi interni ad alcune camere (piano secondo camere n° 304, 305, 308, 309, 310, 311). Tali ampliamenti sono compensati spostando il volume previsto nel progetto autorizzato con provvedimento n° 033 del 9 Marzo 2017, previsto al 1° livello ed in piccola parte nel corpo staccato destinato a ristorante e camere autorizzato con provvedimento n° 15 del 19/02/2011 e 06 del 06/03/2012, variato con provvedimento 033 del 09/03/2017. La presente variante non prevede aumenti di volume rispetto allo stato autorizzato con Provv. n. 033 del 9/03/2017, 15 del 19/02/2011 e 34 del 06/03/2012, e tutti gli interventi sono rivolti al miglioramento della ricettività in alcune camere della struttura.

Tali ampliamenti sono stati possibili grazie alla rinuncia ad una porzione di volumetria nell'adiacente corpo ancora non realizzato (autorizzato con Provv. n. 15 del 19/02/2011, e 34 del 06/03/2012) ed in parte rinunciando ad una parte di volumetria prevista nel precedente provvedimento n° 033 del 9/03/2017 al piano terra, trasformando la medesima superficie in portico. Il volume sottratto al corpo in corso di costruzione è pari a mq.49,40 mc.135,47, mentre il volume per cui si prevede lo spostamento è pari a mq. 50,17 e mc. 135,45.

Per la pratica n. 5181 non risulta emesso alcun provvedimento in quanto il tecnico procuratore aveva richiesto una sospensione dell'iter a cui poi non ha fatto seguito alcuna riapertura. Nello specifico la conferenza di servizi è stata chiusa con la seguente nota: "Vista la richiesta del progettista di sospensione della pratica per modifiche progettuali la CDS in fase asincrona non è risolutiva - successivamente alla presentazione della documentazione integrativa si procederà a nuova convocazione di CdS Sincrona - pertanto la data originariamente fissata per la CdS sincora 26.06.2017 è annullata."

• **Pratica n. 6668:**

- Prevenzione incendi: SCIA per esercizio attività - Vigili del Fuoco Ufficio Prevenzione Incendi

sono stati estratti dall'Ufficio tecnico del Comune di Arzachena
licenza di abitabilità ed usabilità intestata a _____ per i lavori di un
albergo emessa in data 06.06.1997;
licenza di abitabilità ed usabilità intestat ad _____ per la struttura
alberghiera emessa in data 11.11.2003.

VILLA DEL PARCO

la struttura è censita in catasto fabbricati al foglio 18 mappale 153 sub 1, classificato come casa di civile abitazione, con distribuzione interna articolata in due camere da letto, una cucina, un soggiorno, un wc e un disimpegno. Presente un'ampia veranda frontale e laterale.

Dagli estratti acquisiti presso l'Ufficio tecnico comunale di Arzachena, l'ultima concessione inerente il fabbricato è la C.E. N° 123 DEL 2007 “progetto di variante senza aumento di volume di una casa di civile abitazione in loc. Pulicinu”. Si tratta essenzialmente di una ristrutturazione con utilizzo di materiale di maggior pregio di quelli esistenti, una diversa distribuzione interna con la creazione di una cucina, un soggiorno, una camera e tre servizi igienici, il rifacimento della pergola esistente e delle coperture in legno delle verande, la completa sostituzione degli infissi.

Lo stato così concesso risulta non coerente sia con l'accatastamento estratto sia con il rilievo dello stato di fatto del fabbricato. Nell' ampio giardino ad uso della villa è presente una piscina ad uso esclusivo. Tra gli atti concessori non si cita atto autorizzativo della stessa, la quale, come già espresso al punto 4 non ricade entro il mappale oggetto di pignoramento.

si rimanda agli atti progettuali estratti presso l'ufficio tecnico comunale ed allegati alla presente relazione (ALLEGATO C).

conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

In seguito al sopralluogo effettuato presso i beni pignorati, alla restituzione del rilievo topografico eseguito ed alla conseguente ricostruzione grafica dello stato attuale degli immobili, risulta quanto di seguito descritto:

la struttura alberghiera presenta difformità rispetto all'ultimo atto autorizzativo, che possono sintetizzarsi in ampliamenti di alcune camere, opere interne ed esterne , aumento di volume per mc 158,24;

anche la Villa del Parco presenta ampliamenti non autorizzati per un totale di mc 108,15.

Si è proceduto alla restituzione grafica del rilievo dello stato di fatto, evidenziando le difformità in modo da rendere più immediato il raffronto tra lo stato autorizzato e lo stato realizzato.

Le difformità sono evidenziate con colore rosso negli allegati elaborati grafici (ALLEGATO F).

In seguito all'analisi dello stato realizzato e dopo aver riscontrato le difformità, si è proceduto a contattare l'Ufficio Tecnico edilizia privata del Comune di Arzachena, nella persona del responsabile del settore, al quale, sia tramite mail che con incontri in presenza, sono state evidenziate le criticità. Come si può evincere dalla corrispondenza intercorsa tra lo scrivente ctu ed il funzionario comunale, alla presente relazione allegate (allegato C), emerge che gli ampliamenti realizzati in assenza di titolo nell'Hotel La Rocca, possono essere sottoposti ad una richiesta di accertamento di conformità in quanto al di sotto del limite del 2% del volume realizzato secondo la normativa vigente; i volumi realizzati in ampliamento non autorizzato nella Villa Del Parco, non risultano sanabili.

E' stato richiesto al funzionario comunale la quantificazione dell'importo degli oneri connessi alla eventuale richiesta di accertamento di conformità. La mail di risposta con allegate tabelle e richiesta di computo metrico estimativo delle opere è pervenuta allo scrivente ctu in data 8 ottobre 2021, quindi solo il giorno prima della data di deposito del presente elaborato. Pertanto risulta attualmente in fase di stesura il suddetto computo metrico e la conseguente definizione dei costi della pratica di accertamento di conformità. In tempi brevissimi si procederà al completamento con successiva integrazione della presente relazione.

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

non risulta alcuno di questi pesi, il diritto sul bene deriva da titolo di proprietà.

8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

non risulta presente condominio sui beni pignorati.

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

è possibile vendere il bene in tre lotti distinti, più precisamente identificando un lotto per ciascun bene pignorato:

- 1. struttura alberghiera nota Hotel la rocca resort e spa, censito al Catasto al Foglio 18 mapp. 819.**
- 2. Terreno sito in località Stazzu Micalacciu, censito in Catasto al Foglio**

18, mapp. 48, 49. (la rocca beach)

3. **Casa di civile abitazione, in località Pulicinu censita al Catasto al Foglio 18, mapp. 153, sub 1. (villa del parco)**

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

i beni sono pignorati per intero.

- 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;*

L'intero compendio immobiliare risulta gravato da **contratto di affitto di azienda** avente data certa anteriore al pignoramento; il titolo - autenticato dal notaio dott. [redatto] di Olbia (Rep. 86038/Racc. 38723) e registrato in data 12.06.2017 al n. 3041 serie 1T - prevede la concessione in affitto dell'azienda di proprietà delle società esegutate avente ad oggetto l'attività di struttura ricettiva alberghiera, svolta in virtù di autorizzazione n. 530 rilasciata dal Comune di Arzachena in data 30 maggio 1997 e dell'attività di ristorante in virtù di concessione demaniale n. 308/2004 rilasciata dal Comune di Arzachena in data 17 settembre 2015.

sono compresi in locazione i seguenti immobili :

- albergo foglio 18 mapp. 819 che sorge su area censita al Catasto terreni con il mapp. 819 ENTE URBANO che comprende i mappali 809, 388, 417.
- fabbricato abitativo, foglio 18 mappale 153 sub 1 e foglio 18 mappale 153 sub 2 categoria area urbana di mq 416.
- terreno di sup. catastale di mq 6702 censito al Foglio 18 mappali 805, 806, 807, 808, 1033, 1122, 1124, 592.
- terreno della superficie catastale di mq 71.843 con sovrastante chiosco rimovibile, censito in Catasto al Foglio 18 mappale 48 e 49. detto immobile è di proprietà della [redatto] ed è detenuto da [redatto] in virtù di contratto di affitto sottoscritto tra le parti in data 12 maggio 2014 e registrato in Olbia in data 12/08/2014 al n. 1643 serie 3T e di contratto di locazione sottoscritto tra le parti in data 12 maggio 2008 e registrato in Olbia in data 09/06/2008 al n. 1709 serie 3T.

La società [redatto] presta il proprio consenso alla sublocazione del suddetto immobile in favore della società [redatto] che pertanto subentra nei suddetti contratti fino alla scadenza.

Sono ricompresi nel presente contratto tutti i beni mobili, il diritto all'uso della piattaforma web della società [redatto] (sito, mail e sistema di prenotazione on line) e i vincoli di

proprietà della società locatrice.

Il contratto presenta una durata prevista di n. 18 anni (a decorrere dalla data dell'8 giugno 2017), con la previsione di un canone, per gli anni 2017, 2018 e 2019, di complessivi euro 200.000,00, da corrispondersi entro il 31 dicembre di ogni anno. Per le annualità successive al quarto anno di locazione, come annualità corrente, è invece previsto un canone comprensivo di una quota fissa di euro 200.000,00, ed una quota variabile, da sommarsi alla precedente, pari al 5% della parte eccedente il volume ricavi pari ad euro 2.500.000,00 del settore "albergo", ed una ulteriore quota variabile, da sommarsi alle due precedenti, pari al 5% della parte eccedente il volume ricavi pari ad euro 500.000,00 del settore "Rocca Beach".

Lo scrivente ctu ha provveduto a richiedere ed estrarre presso lo studio Notarile del T. [redacted], copia integrale del citato contratto completo degli allegati (allegato G). Dall'analisi si rileva che sono oggetto dello stesso, sia beni immobili che beni mobili. Tra i beni immobili sono ricompresi anche beni NON soggetti al pignoramento come il terreno di sup. catastale di mq 6702 censito al Foglio 18 mappali 805, 806, 807, 808, 1033, 1122, 1124, 592.

Questi beni come pure i beni mobili compresi nel contratto, non essendo oggetto della presente procedura esecutiva, non sono stati sottoposti a stima da parte dello scrivente ctu. In tali condizioni, risulta pertanto impossibile, esprimere un parere in ordine alla congruità del canone che, si evidenzia, si riferisce all'AFFITTO DI AZIENDA, e non alla semplice locazione dei fabbricati pignorati.

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

l'immobile non è occupato dal coniuge separato.

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; insistono vincoli urbanistici meglio precisati nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

La metodologia

Il procedimento adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, si basa sul metodo sintetico comparativo e consiste nel comparare il fabbricato o terreno da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato. La ricerca dei campioni utilizzati per la comparazione è quindi basata sulla maggiore omogeneità di caratteristiche tra questi beni ed il bene oggetto di stima. L'individuazione di tale omogeneità si basa sulla verifica delle condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono a far variare il valore del fabbricato/terreno;

Le condizioni Intrinseche considerate PER I FABBRICATI sono:

*L'ampiezza dei vani utili, la loro esposizione e luminosità;
Le caratteristiche dei pavimenti, rivestimenti ed infissi , Il grado di rifinitura dei locali;
La posizione al piano, la condivisione di aree di accesso comuni;
L'esposizione prevalente del fabbricato, la presenza di ampie terrazze, verande e cortili
Le caratteristiche delle pareti esterne e interne ;
Lo stato di conservazione e manutenzione del bene;
Lo stato di efficienza degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento;
la presenza di aree esterne di pertinenza e/o comuni.*

Le condizioni estrinseche considerate sono:

*La destinazione prevalente dei fabbricati del luogo che conferiscono alla zona una particolare fisionomia;
la panoramicità;
la salubrità;
l'efficienza dei servizi pubblici;
La presenza o meno nelle vicinanze di centri commerciali, uffici o mercati, e nel caso in esame è nota la vicinanza con importanti mete turistiche e con centri che offrono vari servizi Porto aeroporto etc. come Olbia;
Il grado di richiesta da parte del mercato locale di fabbricati simili;*

Le condizioni Intrinseche PER I TERRENI considerate sono:

*le dimensioni del lotto;
la forma geometrica del lotto;
la lunghezza del fronte stradale;
la giacitura del terreno;
l'esposizione;
la facilità di accesso;
la presenza di colture;*

Le condizioni estrinseche considerate sono:

*La destinazione prevalente dei terreni del luogo che conferiscono alla zona una particolare fisionomia;
la panoramicità;
l'efficienza dei servizi pubblici;
La presenza o meno nelle vicinanze di centri commerciali, uffici o mercati, e nel caso in esame è nota la vicinanza con importanti mete turistiche e con centri che offrono vari servizi Porto aeroporto etc. come Olbia;
Il grado di richiesta da parte del mercato locale di terreni simili;*

Questi sono solo alcuni tra i più importanti elementi considerati per la valutazione delle caratteristiche degli immobili necessari anche alla individuazione dei beni utili alla comparazione.

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite).

Parametro fondamentale nella comparazione è la superficie commerciale; la superficie commerciale del fabbricato viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni. Le verande/terrazze vengono considerate in ragione di $\frac{1}{4}$.

Individuati i beni simili ed i relativi prezzi sul mercato (intesi al mq), definita la superficie commerciale del bene oggetto di stima, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato del suddetto risolvendo l'equazione che confronta i valori dei fabbricati campione con i relativi prezzi e riportando il parametro ottenuto al fabbricato oggetto di stima.

Determinazione della superficie commerciale In base alle considerazioni appena svolte, è stata calcolata la sup. commerciale del fabbricato specificatamente riportata nella relativa tabella seguente:

determinazione del valore di mercato dei FABBRICATI

nella determinazione del valore a mq degli immobili, partendo da un valore base per immobili simili, si è proceduto ad opportune correzioni negative e positive, in considerazione soprattutto

- dell'ottimo stato di conservazione e manutenzione;
- dei materiali utilizzati nella realizzazione;
- la posizione favorevole al fine della attività turistico-ricettiva.

Lo scrivente CTU, nella fase di determinazione del più probabile valore di mercato, ha acquisito il valore OMI per la zona di Arzachena – Baia Sardinia, che si riferisce alle strutture residenziali, con un intervallo tra un valore minimo ed un valore max anche in base allo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, modificato con opportuni correttivi in relazione all'uso ricettivo e all'elevato livello qualitativo della struttura. Sono state svolte quindi le opportune indagini presso agenzie immobiliari della zona e on line, sulla base delle puntuali osservazioni sull'andamento del mercato emerse dalle suddette indagini, si è proceduto ad una attenta mediazione dei valori, apportando le dovute correzioni in riferimento alle osservazioni suddette.

ASTE GIUDIZIARIE®
HOTEL

€/mq 4.500 X 3.547,92 mq= € 15.965.640,00

ASTE GIUDIZIARIE®

VILLA DEL PARCO €/mq 4.800 X 175,54 mq= € 842.592,00

determinazione del valore di mercato del TERRENO

nella determinazione del valore a mq degli immobili, partendo da un valore base per terreni simili, si è proceduto ad opportune correzioni negative e positive, in considerazione soprattutto

- la posizione favorevole al fine della attività turistico-ricettiva;
- Della presenza di concessioni demaniali e la presenza di struttura amovibile temporanea per la somministrazione di alimenti e bevande;
- la particolare posizione privilegiata all'interno di una rinomata località turistica.
- Porzioni consistenti di zona H e S1, inedificabili.

nella fase di determinazione del più probabile valore di mercato, sono state svolte quindi le opportune indagini presso agenzie immobiliari della zona e on line, sulla base delle puntuali osservazioni sull'andamento del mercato emerse dalle suddette indagini, si è proceduto ad una attenta mediazione dei valori, apportando le dovute correzioni in riferimento alle osservazioni suddette.

Dall'attenta mediazione dei dati elaborati tramite l'applicazione del suddetto metodo estimativo, si è individuato il valore unitario a mq, quantificato

VALORE TERRENO in € 27 a mq.

il valore di mercato dei beni oggetto di stima si ottiene moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie commerciale precedentemente calcolata:

TERRENO €/mq 27 X 71.843 mq= € 1.939.761,00

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO (HOTEL, VILLA E TERRENO)

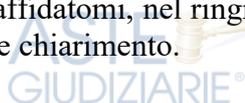
€ 15.965.640,00+€ 842.592,00+€ 1.939.761,00 = euro 18.747.993
(diciottomilionisettescentoquarantasettemilanovecentonovantatre/00)



conclusioni

le ricerche e le successive analisi svolte sui beni oggetto del pignoramento hanno condotto alla formulazione delle risposte ai singoli quesiti, nonché alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati.

Ritenendo di aver adeguatamente risposto ai quesiti proposti e di aver esaurientemente svolto l'incarico affidatomi, nel ringraziare per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

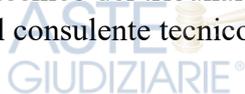


SEGUE FOGLIO RC



Letteratura di riferimento:

- la valutazione degli immobili (Pirola);
- il consulente tecnico del tribunale (DEI);
- il manuale del consulente tecnico (Pirola)



Tempio Pausania, 09.10.2021



Il tecnico incaricato

ING. ANNA PAOLA AISONI

Elenco allegati:

Allegato A : rilievo fotografico degli immobili (plico separato);

Allegato B: visure e Planimetrie catastali terreni e fabbricati, verbali di visite peritali;

Allegato C: estratti atti autorizzativi Comune di ARZACHENA , certificato di destinazione urbanistica; comunicazioni.

Allegato D: elenco trascrizioni

Allegato E: variazione catastale

Allegato F: ricostruzione grafica stato attuale con tavole di confronto difformità

Allegato G: contratto di locazione



| Lotto | Descrizione Breve | Fabbricati | Terreni |
|--------------|---|---------------------|-------------------|
| N. 1 | HOTEL LA ROCCA, struttura alberghiera composta da tre blocchi sviluppata su due livelli fuori terra ed uno interrato, compresa di Ristorante, piscina e solarium. | Mq. 3.547,92 | Mq. |
| N. 2 | VILLA DEL PARCO, struttura sviluppata su un unico livello fuori terra, ospita tre suite con bagno, compresa di ampie verande e giardino privato. | Mq. 175,54 | Mq. |
| N. 3 | TERRENO, con chiosco amovibile, concessione demaniale, destinazione urbanistica a zona F, S1 e H. | Mq. | Mq. 71.843 |
| N. | | Mq. | Mq. |

***N.B. vanno indicati solo ed esclusivamente i mq lordi coperti
Cantine, Garage e Portici (comprese terrazze solo se coperte)***