



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Procedimento di esecuzione Immobiliare n. 193/2017 riunito al n. 172/2023



Debitore:

[REDACTED]

Creditore Procedente:

[REDACTED] in sostituzione di [REDACTED]



Creditore intervenuto:

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa FLAMINIA IELO



ASTE
GIUDIZIARIE® II CTU
ing. Michele Altieri

1



Sommario

CHECK - LIST.....	3
PREMESSE.....	9
QUESITO N. 1	10
QUESITO N. 2	10
QUESITO N. 3	14
QUESITO N. 4	18
QUESITO N. 5	19
QUESITO N. 6	20
QUESITO N. 7	24
QUESITO N. 8	25
QUESITO N. 9	25
QUESITO N. 10	26
QUESITO N. 11	26
QUESITO N. 12	27
QUESITO N. 13	27
QUESITO N. 14	32
QUESITO N. 15	32
CONCLUSIONI	32
ALLEGATI.....	33
Check-list	33
Foglio riassuntivo	33
Allegato A) Informativa al debitore	33
Allegato B) Relazione fotografica	33
Allegato C) Documentazione catastale	33
Allegato D) Progetto di ampliamento	33
Allegato E) Concessioni e pareri di agibilità	33
Allegato F) F1) Rilievo difformità PI) e PT).....	33
Allegato G) Valori OMI.....	33
Allegato H) Contratti di locazione	33
Allegato I) I1) Superfici lorde	33
Allegato L) Documentazione Conservatoria	33

Tabella 1 – CHECKLIST R.E.S 193/2017

TRIBUNALE DI	CAGLIARI		
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente	I. [REDACTED]		
Debitore	[REDACTED]		
Titolo	Mutuo ipotecario		
Atto di precezzo (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	460.515,89
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Anotaz./trascriz.	17686	131880	di data 23/06/2017
Atti opponibili?	Quali?		
		Data di notifica (497 c.p.c.)	11/05/2017
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	17/05/2017
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota iscriz.	04/05/2017
Scadenza in festivo?		titolo esecutivo	si
Documentazione depositata		precezzo	si
		atto di pignoramento	si
		nota di trascrizione	si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?		Data deposito istanza v. (497/567 c.p.c.)	22/06/2017
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Data dep. documentazione	03/08/2017
Scadenza in festivo?		Ottenuta proroga del termine?	
		Numero immobili pignorati	1
		Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)	si
		N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i	1
		N. estratto/i catastale/i depositato/i	0
Individuazione beni pignorati	CATASTO FABBR.TI - COMUNE DI S.ANNA ARRESI F.1 PART. 2093 - SUB. 1		
	CATASTO FABBRICATI - F. 1 MAPPALE 2087		
Notifica ex art. 498 c.p.c.	Nome		(si/no)
	[REDACTED]		no
Notifica ex. art.599 c.p.c.	Nome		(si/no)
	[REDACTED]		
Annotatione altri pignoramenti	Nome		
	[REDACTED]		

Tabella 2 – CHECKLIST R.E.S 173/2023

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo		Mutuo ipotecario	
Atto di precesto (art. 480 c.p.c.)		Importo	€ 460.515,89
Pignoramento		R.G.	R.P.
Anotaz./trascriz.		22805	17002
Atti opponibili?		Quali?	di data 06/06/2023
		Data di notifica (497 c.p.c.)	23/06/2023
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	20/06/2023
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota iscriz.	26/06/2023
Scadenza in festivo?		titolo esecutivo	si
Documentazione depositata		precesto	si
		atto di pignoramento	si
		nota di trascrizione	si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita		Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	24/07/2023
Scadenza in festivo?		Data dep. documentazione	24/07/2023
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Ottenuta proroga del termine?	
Scadenza in festivo?		Numero immobili pignorati	1
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati		CATASTO TERRENI - F.1 MAPPALE 618	
Notifica ex art. 498 c.p.c.		Nome	(si/no) no
Notifica ex. art.599 c.p.c.		Nome	(si/no)
Annotazione altri pignoramenti		Nome	

TABELLA RIASSUNTIVA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 193/2017 riunita alla 172/2023

n.	tipologia	UDM	risultanze
1	Dati catastali	catasto Fabbr.ti	C.F Foglio 1 - Mappale 2093 - Sub. 1 Mappale 2089 - C.T. F.1 MAPPALE 618
2	indirizzo		Via Is Domus snc - Sant'Anna Arresi
3	proprietà		
4	conformità catastale fabbricato		NON CONFORME
5	conformità urbanistica fabbricato		NON CONFORME
6	sanabile		in accertamento di conformità
7	valore a mq	€/mq	1.100,00
8	superficie commerciale	mq	1.143,85
9	valore commerciale lordo	€	1.086.393,00
10	valore deprezzato per assenza di agibilità	€	870.000,00
11	costi sanatoria	€	5.000,00
12	Valore netto	€	865.000,00
16	Agibilità		non presente
17	informativa del debitore		PEC del 01/02/2021 - A/R inviata 22/01/2021
18	Continuità delle trascrizioni		Non rilevata la data di morte
19	Immobile divisibile		NO
20	verifica contratti di locazione		ultimo contratto di locazione anno 2018
21	note		1) mappale 648 indicato nel pignoramento è intestato ad altra proprietà 2) la piscina ricade per una parte in altra proprietà 3) accesso con passaggio su mappale 1562 da via Italia intestato ad altra proprietà
22	mappale 618		Terreno edificabile utilizzato a parcheggio - zona urbanistica B - indice 1,5 mc/mq. Superficie 260mq - valore commerciale 5.200€

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Michele Altieri, nato a Cagliari il 29/12/1972, C.F. LTRMHL72T29B354T, con studio in Cagliari nella Via Delle Rondini n. 12, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 4220, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio ha ricevuto incarico con decreto di nomina del 14 aprile 2020, dall'illusterrissimo G.E. Dott.ssa Flaminia Ielo di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) Provveda, prima di tutto, ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio; c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 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; d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; e) verifichi se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso. Precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.;
- 3) 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.);
- 4) 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;
- 5) proceda, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; 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 semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli arti. 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 tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza , distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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; alleghi, 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 ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 C.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

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

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

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

15) predisponga la check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.



La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento di due unità immobiliari censite al Sant'Anna Arresi ed intestata alla [REDACTED]

Dall'atto di pignoramento si riportano gli estremi dell'immobile indicato:

- in Comune di Sant'Anna Arresi

- lotto di mq. 1521 in Via Is Domus con entrostante fabbricato destinato ad albergo distinto in C.F. al foglio 1:

- ,mapp. 2093, (già foglio 3, mappali 559 sub 1 e 267 (graffati), 559 sub 2 e foglio 503, mappali 617, 535,396, 882 e 1059);

- mapp. 648 e 2087 (già foglio 503, mappale: 278);

A seguito dell'unione della procedura R.ESE 193/2017 con la R.ESE 172/2023 viene aggiunto ai beni oggetto di pignoramento il mappale 618 del foglio 1 del Comune di Sant'Anna Arresi

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore esecutato: [REDACTED]

Il primo sopralluogo ha avuto inizio il 04/10/2021 alle ore 10.00 e si è concluso alle ore 13 dopo aver esaminato l'immobile oggetto di pignoramento. Sono inoltre state fatte le ispezioni presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Servizi catastali
- Agenzia delle Entrate – Conservatoria registri immobiliari
- Agenzia delle Entrate – verifica contratti di affitto
- Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Anna Arresi
- Ufficio accesso agli atti del Comune Sant'Anna Arresi

Un secondo sopralluogo è stato effettuato in data 15/07/2023 per visionare il mappale 618.



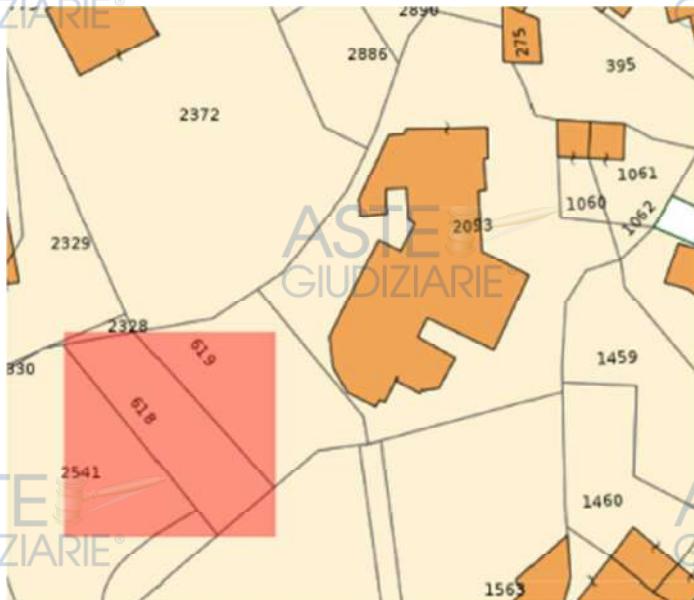


Figura 1 – Inquadramento catastale del mappale 618.

QUESITO N. 1

Provveda, prima di tutto, ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.

Come previsto nel mandato conferitomi, ho inviato tramite raccomandata alla [REDACTED] l'informativa per il debitore (**ALLEGATO A**) e comunicato la data d'inizio delle operazioni peritali. La raccomandata non è stata ritirata e pertanto rispedita al mittente in data 26/01/2021. Successivamente l'informativa al debitore è stata inviata tramite PEC al [REDACTED] in qualità di Amministratore della società, all'indirizzo [REDACTED] ma non ho avuto risposta di avvenuta ricezione. Pertanto è stato richiesto l'accesso forzoso all'interno della proprietà. E' stato inviata una nuova PEC per l'avviso al debitore per la nuova procedura in data 11/07/2024.

QUESITO N. 2

a) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

Nel fascicolo del provvedimento esecutivo in esame è presente la seguente documentazione:

- certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C a firma del Notaio Sergio Cappelli del 19/07/2017

- certificato notarile (relativo al mappale 618) ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C a firma del Notaio

Candore Carmelo del 19/07/2023.

b) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.*

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – NOTAIO PORRU ALESSANDRO 15/11/2007 – REP.88773/14516 – ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI CAGLIARI AI N.47004/9103 – IN FAVORE DI [REDACTED] – 1.500.000€

IPOTECA LEGALE EMESSA DA [REDACTED] IL 30/05/2011 – REP. 550/2511 - ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI CAGLIARI AI N.18896/3508 IN FAVORE DI [REDACTED] SEDDE DI SASSARI CONTRO [REDACTED] – 221.380,46€ - GRAVA SU IMMOBILE F.1 MAPPALE 2093

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO EMESSO TRIBUNALE DI BERGAMO L'11/05/2011 REP. 4016/2011 ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI CAGLIARI IL 28/06/2011 AI N.19707/3730 – IN FAVORE DELLA CA [REDACTED] CONTRO [REDACTED] – 32.000€

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE NOTIFICATO L'11/05/2017 DA UFFICIALE GIUDIZIARIO – REP. 2507/2017 – TRASCRITTO AI N. 17686/131880 - IN FAVORE DI [REDACTED] CONTRO [REDACTED]

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

IN PARTE ATTO DI COMPRAVENDITA – NOTAIO PORRU ALESSANDRO IL 15/11/2007 – REP. 88771/14515 – TRASCRITTO AI NN. 47003/30907 DI FORMALITA' DALLE SIG.RE [REDACTED] [REDACTED] VENUTO PER SUCCESSIONE IN MORTE DELLA SIG.TA [REDACTED] TRASCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI CAGLIARI AI N. 19428/13633 DI FORMALITA' – IN PARTE ATTO DI COMPRAVENDITA – NOTAIO DOLIA ENRICO IL 09/04/2003 - TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI CAGLIARI AI N. 16680/12794 DI FORMALITA' DAI SIG. [REDACTED] VENUTO PER SUCCESSIONE IN MORTE DEL SIG. [REDACTED] PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI IGLESIAS IL 28/11/2003 TRASCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI CAGLIARI AI N. 24006/17517 DI FORMALITA' IL 14/06/2003.

Per la verifica delle trascrizioni nel ventennio occorre conoscere la data di morte del sig. [REDACTED]

Si è avuto a conoscenza della successione del 28/11/2003 e trascritta il 14/06/2003, e pertanto sono passati 19 anni.

Il sottoscritto Ctū pertanto ha richiesto, all'ufficio Anagrafe del Comune di Giba, la data di morte del sig. [REDACTED] in quanto nell'atto di trascrizione della successione risulta essere erroneamente indicata al 10/11/1941 e cioè uguale alla data di nascita. Lo stesso comune mi ha comunicato che nei loro registri non è presente alcun dato a nome di [REDACTED]. Su informazione dello stesso ufficio le indagini sono state effettuate anche presso l'ufficio anagrafe del Comune di Sant'Anna Arresi ma senza risultato.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI PER IL MAPPAL 618

Dal certificato notarile relativo al mappale 618 si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

a) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 28/06/2011 ai numeri 19707/3730 per Euro 32.000,00 di cui per capitale Euro 16.992,42 a favore di [REDACTED] sede in Bergamo (BG), domicilio ipotecario eletto Cagliari, Via Satta 7, codice fiscale 01038320162 e [REDACTED] sede in Carbonia (CA) codice fiscale 02653660924;

b) Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale art. 7 comma 2, lettera GG quater D.L. 70 del 2011, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 28/11/2018 ai numeri 34566/5156 per Euro 65.239,76 di cui per capitale Euro 32.619,88 a favore di [REDACTED] sede in Sorso (SS) codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] sede in Carbonia (CA) codice fiscale [REDACTED]

c) Sentenza di liquidazione giudiziale beni ai sensi art.

121 CCII trascritta presso l'Agenzia del Territorio di

Cagliari in data 03/03/2023 ai numeri 7189/5252 a favore di

Massa Dei Creditori Della Liquidazione Giudiziale della

società [REDACTED] sede in [REDACTED]

Carbonia (CA) codice fiscale [REDACTED]

d) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia

del territorio di Cagliari in data 06/07/2023 ai numeri

22805/17002 a favore di [REDACTED] sede Conegliano

(TV), codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED]

sopra generalizzata.

In allegato M è consultabile l'aggiornamento al 2024 dell'ispezione ipotecaria.

Per il mappale 618 sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

c) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 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.

Sono presenti in allegato alla presente relazione tecnica (**ALLEGATO C – documentazione catastale**)

le visure storiche per immobile, la mappa catastale e la visura planimetrica.

Vengono inserite la visura storica e l'estratto di mappa relativi al mappale 618 a seguito della riunione delle procedure R.ES 193/2017 alla R.ES 173/2023 .

d) Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Gli atti di provenienza ultraventennale, indicati nella certificazione notarile presente nel fascicolo telematico, sono allegati alla relazione tecnica (**ALLEGATO L**).

E' stato integrato l'allegato L) con la nota di trascrizione dell'atto di provenienza ultraventennale relativa al mappale 618.

e) Verifichi se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso. Precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.

Nessuna osservazione

QUESITO N. 3

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.).

3.1) Inquadramento generale

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nella zona meridionale della Sardegna, nel comune di Sant'Anna Arresi (ALLEGATO B – relazione fotografica) in zona centrale a carattere residenziale. La zona in cui è inserito l'immobile è servita dai mezzi di trasporto pubblico regionale ed è dotata di sufficienti servizi quali uffici postali banche, scuole.

Si tratta di una struttura costituita da un unico corpo di fabbrica di forma asimmetrica e si sviluppa su tre piani (fuori terra) ed uno seminterrato. I tre piani fuori terra sono destinati all'attività alberghiera e comprende camere, oltre a reception e camere da letto. Il piano seminterrato è destinato prevalentemente alla ristorazione ed è costituito da: cucina e sala polifunzionale, bar,

bagni per il pubblico ed il personale. L'ingresso al lotto è garantito attraverso una via secondaria (foglio 1 mappale 1562 intestato ad altra proprietà - [REDACTED] nato a Teulada (CA) n. [REDACTED]) che si collega alla viabilità principale da Via Italia. L'albergo è dotato di rete idrica con allacciamento alla rete pubblica di acquedotto, rete fognaria allacciata alla rete pubblica e impianto antincendio. È stato realizzato con una struttura intelaiata in c.a. gettato in opera, con le pareti perimetrali in muratura, costituita da elementi in laterizio con intonacatura civile. La copertura è inclinata con tegole.

UNITÀ IMMOBILIARE CATASTO FABBRICATI F. 1 MAPP.2093 SUB. 1:

- COMUNE: SANT'ANNA ARRESI
- VIA: Is Domus snc – Accesso da via Italia su stradina privata (mappale 1562)
- PIANO: P. Interrato – P. Terra – P. 1° - P. 2°
- DESTINAZIONE: Albergo
- SUPERFICIE CALPESTABILE: 2.027 mq (vedi tabella successiva)
- CONFINI: a sud con mappale 1563 (stradina di accesso da via Italia) – a est con mappale 1459/1060/1062/395 – a nord con mappale 275/1503 – a ovest con mappale 2372 (parte della piscina ricade in questo mappale) /619 (area destinata a parcheggio)
- DESTINAZIONE: albergo
- ACCESSO: passaggio carrabile da mappale 1562 (altra proprietà)
- VANI:
 - P. INTERRATO - n. 3 camere da letto con bagno. Area denominata inutilizzata – una zona destinata servizi igienici con n. 5 bagni con antibagno – n. 1 ufficio – n. 1 sala ristorante – una zona destinata a cucina – n. 1 lavanderia
 - P. TERRA - n. 9 camere da letto con bagno, di cui una con due stanze comunicanti - N. 5 balconi
 - P. 1° - n. 10 camere da letto con bagno - N. 5 balconi
 - P. 2° - n. 10 camere da letto di cui 9 con bagno - N. 5 balconi - N. 2 terrazze
- ESTERNO – N. 1 locale autoclave ed una cisterna
- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: struttura portante in cemento armato - muratura in blocchi in poroton serie 700 spessore 30 cm intonacata con intonaco termico spessore cm 2 - intonaco in malta di cemento e calce di cm 2, soffitto in pignatte in laterizio di cm 20, guaina impermeabilizzante rinforzata di spessore di mm 3, lastre in poliuretano espanso di cm 4, manto di tegole tipo portoghesi, infissi in alluminio a taglio termico con vetro doppio.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Balconi con parapetto in muratura di mattoni e ringhiera metallica in ferro battuto. I camminamenti esterni sono in pietra, posata ad opus incertum. I muretti sono sempre in pietra. La veranda esterna è realizzata in legno con copertura in tegole. Il pavimento della veranda esterna è in piastrelle in gres. All'interno le pareti sono intonacate e tinteggiate. I bagni delle camere da letto risultano rivestite in piastrelle in gres. I pavimenti sono realizzati in piastrelle quadrate in gres. Le porte sono in legno verniciate di bianco.

All'esterno la piscina è stata realizzata in parte nel mappale di proprietà (F.1 mapp. 2093 sub.1) per 39 mq e parte in altra proprietà (F.1 mapp. 2372) e che comprende un locale tecnico ed il solarium.

IMPIANTI

IDRICO INTERNO - Canalizzazioni principali montanti in tubazione in tubo in PE diametro 2".

Le giunzioni sono state realizzate mediante saldature tra i giunti. Le diramazioni sono state eseguite con tubazione in PE diametro da 1" a 0,50" a seconda delle aree di servizio. Ad ogni punto di servizio sono state realizzate delle centraline per il comando dei singoli sanitari. Tutti i piani sono sezionati mediante valvole di intercettazione per ogni piano. La riserva idrica e' realizzata con un serbatoio esterno interrato, con collegamento a una pompa di aspirazione elettrica.

IDRICO ESTERNO - L'impianto di adduzione esterno è stato realizzato mediante una tubazione in PE da 2" collegata alla rete principale e che deposita l'acqua di rete in un serbatoio interrato che funge da serbatoio per riserva idrica per utenze residenziali e una parte per la riserva idrica antincendio.

IMPIANTO FOGNARIO - L'impianto fognario di scarico delle acque nere è stato realizzato con tubazione in pvc pesante da mm 160 a mm 200 con collegamenti mediante pozzetti in cls prefabbricati sigillati e pozzetto per sistemazione di pompa sollevante a superamento della quota di arrivo alla rete di scarico pubblica.

IMPIANTO ASCENSORE

IMPIANTO TERMICO E DI CONDIZIONAMENTO - pompa di calore con motore esterno

IMPIANTO ELETTRICO – sottotraccia

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE - Le condizioni di manutenzione sono generalmente buone per gli interni ad eccezione della parte del piano terra non aperta al pubblico, che risulta utilizzata a deposito e non ultimata nelle finiture. Non sono state eseguite ispezioni e prove di funzionamento per gli impianti ma anch'essi appaiono in buone condizioni. Gli esterni delle facciate sono in buone condizioni ad eccezione della parete nord che risulta non ultimata e presenta delle forature. L'area cortilizia antistante è in pessime condizioni in

quanto utilizzata a discarica/deposito di materiale edile. Caratterizzata inoltre da vegetazione spontanea.

UNITA' IMMOBILIARE CATASTO FABBRICATI F. 1 MAPP.2087

- COMUNE: SANT'ANNA ARRESI
- UTILIZZAZIONE: terreno
- SUPERFICIE CALPESTABILE: 69 mq (vedi tabella successiva)
- CONFINI: a sud con mappale 2093, a nord con mappale 267, a est con mappale 1503
- CATEGORIA CATASTALE: F/1

UNITA' IMMOBILIARE CATASTO TERRENI - F. 1 MAPP.618

Si tratta di un terreno ubicato a sud-ovest rispetto al fabbricato oggetto di pignoramento. Si tratta di un terreno non recintato, pianeggiante e dalla forma rettangolare, utilizzato in parte come parcheggio. Non sono individuati i confini.

- COMUNE: SANT'ANNA ARRESI
- UTILIZZAZIONE: parcheggio
- SUPERFICIE: 260 mq
- CONFINI: a sud con mappale 2093, a sud-ovest 2541, a sud-est con mappale 881, a nord-est con mappale 619
- QUALITA'/CLASSE: PASCOLO CESPUGLIATIVO/01

3.2 Superfici calpestabili

tipologia	destinazione	superficie calpestabile (mq)
ALBERGO F. 1 mapp. 2093	residenziale netta PI	297,00
	servizi e ascensore	76,50
	non residenziale	113,40
	veranda	59,00
		545,90
ALBERGO F. 1 mapp. 2093	residenziale netta PT	268,20
	cortile	655,00
	terrazza	50,00
	balconi	22,00
		995,20
ALBERGO F. 1 mapp. 2093	residenziale netta P1°	262,80
	balconi	38,00
		300,80
ALBERGO F. 1 mapp. 2093	residenziale netta P2°	163,80
	balconi	21,00
		184,80

Le destinazioni indicate nella tabella sono quelle riportate nella planimetria catastale allegata alla presente relazione ed all'ultimo progetto di ampliamento.

MAPPALE 618

Il dato della superficie del mappale 618, pari a 260 mq, è stata estrapolata dalla visura catastale, quest'ultima presente in allegato C).

QUESITO N. 4

Accertai 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 diffidenza:
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.

Dati indicati nel pignoramento:

- in Comune di Sant'Anna Arresi - lotto di mq. 1521 in Via Is Domus con entrostante fabbricato destinato ad albergo distinto in C.F. al foglio 1, mapp. 2093, (già foglio 3, mappali 559 sub 1 e 267 (graffati), 559 sub 2 e foglio 503, mappali 617, 535, 396, 882 e 1059); mapp. 648 e 2087 (già foglio 503, mappale: 278).

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

Il mappale 648 non risulta essere di proprietà del [REDACTED] che risulta proprietaria del mappale 618 di 260mq, confinante con il mappale 619 a nord-est. Il mappale 2093 del catasto terreni è passato al Catasto Fabbricati con il mappale 2093 sub. 1.

Il mappale 2087 censito al catasto fabbricati con categoria catastale F1 (superficie di corte che non ha fabbricati che possiede una forte valenza urbana e pertanto non può essere considerata o censita come terreno agricolo). Il mappale 2087 avente consistenza di 69 mq è esterno ai confini dell'albergo e non è accessibile. Risulta catastalmente intestato alla [REDACTED] ma a seguito dei colloqui intercorsi durante il sopralluogo non risulta più essere nella disponibilità della Is Domus S.r.l.

Per il mappale 618 si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N. 5

Proceda, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione. 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 semplici difformità.

Per l'immobile censito al catasto fabbricati al F.1 mapp. 2093 sub. 1, dal confronto tra la situazione attuale rilevata durante il sopralluogo e quella catastale sono emerse le seguenti difformità:

Piano interrato:

- diversa distribuzione interna degli ambienti per demolizione di tramezzature e realizzazione di nuovi posti letto, sono state realizzate tre nuove camere da letto con bagno indipendente nella zona denominata in pianta "ristorante"; nella zona denominata in pianta "area inutilizzata" sono stati demoliti quattro tramezzi. Sono state realizzate nuove aperture (porte) sui tramezzi.

Sulle pareti esterne è stata eliminata una finestra in una delle nuove camere da letto.

- sono indicate due porte finestre nell'ingresso (veranda esterna) al posto di due finestre ed una finestra è in realtà una porta (ingresso area destinata a magazzini)

Piano terra:

- diversa distribuzione interna degli ambienti per demolizione di tramezzature e realizzazione di nuovi posti letto. In particolare dalla sala denominata "ricezione" sono state ricavate due camere da letto con bagno.

Piano primo:

- conforme alla pianta catastale

Piano secondo:

- conforme alla pianta catastale per la distribuzione interna degli ambienti – rilevate altezze differenti. In pianta l'altezza indicata è di 2.70m mentre in realtà sono presenti altezze differenti dovute alla copertura a falde inclinate. L'altezza sulla linea di colmo è pari a 3.80m per poi variare fino ad arrivare a 2.20m

La situazione attuale pertanto **non risulta conforme** alle planimetrie catastali e necessita di un adeguamento delle planimetrie.

Per il mappale 618 non si hanno osservazioni.

QUESITO N. 6

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'unità immobiliare ricade in zona "B2" del piano urbanistico del comune di Sant'Anna Arresi, con

densità fondiaria di $I_{fond.} = 1,5 \text{ mc/mq}$



Figura 2 - Stralcio della tavola "zonizzazione" del PRG approvato con delibera n. 13 del 01/03/1972

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

Il fabbricato è stato realizzato e seguito del rilascio dei seguenti titoli edili

- Concessione edilizia n. 09 del 21.05.2001 -ampliamento e cambio di destinazione d'uso da abitazione ad attività turistico-alberghiera
- Concessione edilizia n. 30 del 19.06.2002 -variante fabbricato a destinazione turistico-alberghiera
- Concessione edilizia n. 25 del 01.08.2003 – modifiche interne ed esterne e cambio di destinazione d'uso parziale di un fabbricato adibito ad attività turistico-alberghiera
- Concessione edilizia n. 26 del 12.07.2004 – modifiche interne ed esterne e cambio di destinazione d'uso parziale e accertamento di conformità di un fabbricato adibito ad attività turistico-alberghiera

Sono stati rilasciati i seguenti certificati di agibilità provvisoria in attesa del rilascio del nulla osta VV.FF per 38 posti letto:

- Certificato di Agibilità provvisoria per 24 posti letto e 20 camere 27/06/2002
- Certificato di Agibilità provvisoria per 38 posti letto e 24 camere 07/12/2004
- Pratica ampliamento n. prot. 85/1526 n. SUAP 4016 - fine lavori del 14/03/2016 con variazioni interne ed esterne al piano seminterrato dell'albergo le palme, in particolare è prevista la realizzazione di un nuovo volume per il nuovo locale cucina, un ulteriore volume costituito da una copertura in legno aperta di profondità maggiore ai 2,5 metri, e modifica delle disposizioni interne del locale seminterrato
- Parere per il rilascio dell'agibilità condizionato alla presentazione della seguente documentazione:
 - 1) certificazione di impianti elettrici, 2) impianto idrico, 3) impianti tecnologici 4) presentazione di pratica SCIA ai sensi del DPR 151/2011 in materia di prevenzione incendi in quanto sono aumentati i numeri di posti letto che risultano essere maggiori di 25.

A seguito della richiesta di integrazione documentale da parte del comune di Sant'Anna Arresi

sono state presentate le certificazioni n. 1) 2) e 3) mentre manca la documentazione di cui al punto 4).

- avvio nuova attività Albergo Le Palme - Codice Duaap del 06/06/2018.

Tutti gli abusi riscontrati sono sanabili con una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art.

11 della Legge Regionale del 3 luglio 2017, n. 11 (Modifiche all'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 1985).

Per il mappale 618 (terreno) è stato richiesto presso il comune di Sant'Anna Arresi il certificato di destinazione urbanistica. Quest'ultimo viene allegato alla presente relazione tecnica (allegato E – documentazione urbanistica).

ABUSI RISCONTRATI:

SPAZIO ESTERNO MAPPALE 2087 – viene indicato nel progetto di ampliamento come area di manovra ma in realtà allo stato attuale è inutilizzabile

P. INTERRATO – diversa distribuzione interna degli ambienti (ALLEGATO F - rilievo difformità) in quanto sono stati eliminati diverse tramezzature nell'area denominata in progetto "area inutilizzata".

Nella zona "ristorante" sono state realizzate n. 3 camere da letto con bagno con la realizzazione di nuove tramezzature. E' stata eliminata l'area denominata "preparazione antipasti" e modificata la muratura. E' stata aperta una porta 180*235m nel tramezzo di divisione con l'ufficio.

Molte aperture esterne sono state modificate. E' stata realizzata una porta al posto di una finestra nella zona destinata a deposito. Le vetrate sulla veranda esterna presentano misure differenti in altezza. E' stata eliminata una finestra in una delle camere da letto di nuova realizzazione

P. TERRA – diversa distribuzione interna degli ambienti (ALLEGATO F - rilievo difformità) in quanto sono state realizzate due nuove camere da letto di cui una con bagno nella zona denominata "reception".

La terrazza è stata suddivisa in due parti e non è presente la parte di terrazza che si affaccia su un bagno di una camera da letto, allo stato attuale è presente una copertura rivestita in coppi.

P. 1° - CONFORME

P. 2° - CONFORME

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 arti. 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 tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile.

Gli illeciti sono sanabili con un accertamento di conformità ai sensi dell' art. 11 della L. Regionale del 3 luglio 2017, n. 11 - Modifiche all'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 1985.

Le ragioni di credito sono di data successiva all'entrata in vigore della legge di condono applicabile, (Legge n. 326 del 24 novembre 2003). L'ultimo condono edilizio riguarda gli abusi edilizi ultimati prima del 31 marzo 2003 e per i quali è stata presentata domanda di condono entro il 10 dicembre

2004.

Quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere. In ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Le difformità presenti sono sanabili con i seguenti interventi:

2.000 € - pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale e diritti;

3.000 € - pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale del 3 luglio

2017, n. 11 (Modifiche all'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 1985).

I costi di adeguamento ai fini antincendio per l'aumento del numero di posti letto non sono quantificabili in assenza di un progetto esecutivo antincendio. A titolo di esempio potrebbe essere necessario realizzare ulteriori scale esterne per le vie di fuga. Così come non sono quantificabili i costi tecnici necessari per la presentazione della pratica SCIA e per tutte le singole certificazioni necessarie.

L'albergo è stato realizzato dopo l'entrata in vigore del DM 09.04.1994 e poiché di capacità ricettiva superiore a 25 posti letto deve essere dotato di Certificato di Prevenzione Incendi. Pertanto allo stato attuale l'immobile non risulta essere agibile (allegato E – comunicazione del 26/04/2016 da parte del Comune di Sant'Anna Arresi).

Precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Nessuna osservazione

QUESITO N. 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Per la vendita dei beni pignorati non è consigliabile la vendita in due lotti distinti in quanto il bene frazionato risentirebbe di un forte calo della domanda di acquisto. Il bene nello stato in cui si trova è sicuramente più appetibile nel mercato immobiliare, peraltro già in forte difficoltà per questa tipologia di immobile.

Lo stesso dicasì per il mappale 618, frazionabile tecnicamente, ma di soli 260 mq. Il mappale è attualmente utilizzato come area parcheggio del fabbricato e tecnicamente non edificabile.

Per i beni pignorati si suggerisce la vendita in un solo lotto.

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

Le unità immobiliari in oggetto di esproprio sono intestate per intero a [REDACTED] con sede in Carbonia (P. [REDACTED])

QUESITO N. 9

accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

L'immobile censito al F. 1 mappale 2093 sub. 1 è attualmente nell'uso della [REDACTED]. Durante il sopralluogo erano in corso lavori di manutenzione ordinaria all'interno del fabbricato.

In data 06/10/2021 è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate la verifica di contratti di locazione.

E' risultato che esistono contratti di locazione (allegato F) successivi all'atto di pignoramento immobiliare del 10/05/2017. Di seguito si riportano i dati dell'ultimo contratto rilevato.

- Data di registrazione: 13/06/2018

- La società [REDACTED] a mezzo del costituito rappresentante legale, concede in affitto, per il corrispettivo infra stabilito, con ogni obbligo di legge, al signor [REDACTED] che nella predetta qualità accetta allo stesso titolo, il ramo d'azienda di sua proprietà corrente in Comune di Sant'Anna Arresi, via Italia n. 46 ed avente ad oggetto l'attività alberghiera, esercitata in base alle autorizzazioni amministrative rilasciate dal Comune di Sant'Anna Arresi in data 14 novembre 2005 (autorizzazione sanitaria n. 53 del 14 novembre 2005).

Il canone annuo d'affitto e' stato fra le parti convenuto in complessivi euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero zero), oltre l'I.V.A. nella misura di legge, - imputabili per euro 23.000,00 (ventitremila virgola zero zero) alla componente mobiliare e per euro 22.000,00 (ventidue mila virgola zero zero) al godimento dei locali aziendali - somma che dovrà essere corrisposta in tre rate uguali, ciascuna dell'importo di euro 15.000,00

(quindicimilazero), oltre l'I.V.A., scadenti il 31 luglio 2018, il 31 agosto 2018, ed il 30 settembre 2018, da corrispondere al domicilio della concedente.

La durata dell'affitto è stata convenuta dal 15 giugno 2018 al 15 gennaio 2019. Alla scadenza la durata del contratto si intenderà rinnovata per un ulteriore anno e, di seguito, di anno in anno, salvo disdetta da comunicarsi dall'una parte all'altra, a mezzo lettera raccomandata A/R, entro il 31 dicembre dell'anno anteriore alla scadenza naturale.

E', altresì, compreso nell'affitto il locale nel quale è esercitata l'azienda in oggetto, ubicato in Sant'Anna Arresi, via Italia n. 46, distinto nel Catasto dei Fabbricati al foglio 1, particella 2093, categoria D/2, rendita euro 16.652,00. Nell'allegato F vengono inoltre inseriti contratti precedenti del 30/07/2015, del 24/12/2015 e del 30/03/2012.

Allo stato attuale, a seguito delle interviste svolte in fase di sopralluogo, l'immobile non risulta locato ma non si hanno informazioni circa eventuali disdette a mezzo raccomandata, così come previsto dall'ultimo contratto di affitto.

L'immobile censito al F. 1 mappale 2087, secondo quanto dichiarato dal [REDACTED] in fase di sopralluogo, non è più nella disponibilità della proprietà e risulta essere non accessibile. E' separato dal mappale 2093 sub. 1 da un muro in cemento armato e risulta essere ad una quota superiore rispetto alla quota dell'albergo.

Alla data del sopralluogo il mappale 618 risulta non occupato.

QUESITO N. 10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Nessuna osservazione.

QUESITO N. 11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Nessuna osservazione

QUESITO N. 12

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

Il mappale 618 non rientra nell'elenco dei beni soggetti ad uso civico.

QUESITO N. 13

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

tipologia	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Peso %	Superficie Commerciale (mq)
ALBERGO F. 1 mapp. 2093	residenziale lorda PI	330,00	100%	330
	servizi e ascensore	85,00	60%	51
	non residenziale	126,00	40%	50,4
	piscina	39,00	20%	7,8
	veranda	59,00	60%	35,4
	solarium	136,00	10%	13,6
		775,00		343,6
ALBERGO F. 1 mapp. 2093	residenziale lorda PT	298,00	100%	298
	cortile	655,00	5%	32,75
	terrazza	50,00	35%	17,5
	balconi	21,70	35%	7,595
		1024,70		305,60
ALBERGO F. 1 mapp. 2093	residenziale lorda P1°	292,00	100%	292
	balconi	38,00	35%	13,3
		330,00		305,30
ALBERGO F. 1 mapp. 2093	residenziale lorda P2°	182,00	100%	182
	balconi	21,00	35%	7,35
		203,00		189,35
TERRENO F.1 mapp. 2089	terreno	69,00	5%	3,45
		69,00		3,45

STIMA ANALITICA CON IL METODO REDDITUALE

Questo metodo rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione del reddito netto che il bene è in grado di produrre. Il saggio di capitalizzazione, estratto da segmenti di mercato simili a quello dell'immobile da valutare, deve essere corretto in funzione dei seguenti parametri fondamentali:

- localizzazione

- destinazione

- tipologia edilizia ed immobiliare

- dimensione

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte il canone annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione

Considerando che per tutta la vita utile dell'immobile la rendita sia costante la formula per l'attualizzazione del reddito assume la forma

$$V = R / i$$

V = valore del bene da stimare

R = reddito costante

i = saggio di capitalizzazione

Il saggio naturalmente aumenta con l'aumentare del rischio di investimento. Normalmente si aggira tra il 3 ed il 5% per gli investimenti immobiliari.

Nello specifico l'immobile è stato locato per 45.000€ nel 2018, valore che viene rivalutato al 2022 per 48.732€.

A questo dato vanno sottratte tutte le spese necessarie per gestire l'attività alberghiera e sono pari al 38%.

- Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria: 5%

- Spese per servizi 3%

- Spese per assicurazioni 2%

- Aliquote di ammortamento 2%

Pertanto si ottiene

$$\text{REDDITO NETTO} = 48.732 * (100-38)\% = 30.213,84\text{€}$$

$$Vm = Rn/i = 35.087/0,032 = \mathbf{944.182,00 \text{ €}}$$

STIMA ANALITICA METODO COSTO DI RICOSTRUZIONE

Si determina preliminarmente il valore a nuovo della costruzione

Il volume edificato è pari a

$$V = 1.104,17 + 890,40 + 856,17 + 491,15 = 3.341,89 \text{ mc}$$

La superficie commerciale complessiva è pari a 1.143mq

Il costo di costruzione stimato è pari a 300€/mc, tale valore è dedotto da tabelle relative a prezzi di costruzione per la tipologia edilizia in esame e corrispondono a circa 900€/mq al quale dobbiamo sommare ulteriori costi:

- spese tecniche e oneri accessori

- incidenza dell'area

- spese notarili

- interessi passivi su area e costruzione

Si ottiene pertanto un valore complessivo di 1.200€/mq a cui va aggiunto il profitto imprenditoriale del 10%.

1.320€/mq

$$\text{Valore a nuovo} = 1.320\text{€}/\text{mq} * 1.143\text{mq} = \mathbf{1.508.760\text{€}}$$

STIMA ANALITICA METODO COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

Si procede alla determinazione del valore dell'immobile nelle condizioni in cui si trova alla data attuale, operando sui deprezzamenti che le strutture e gli impianti subiscono a causa della vetustà.

Si individuano pertanto 4 categorie di opere che hanno una incidenza diversa sul valore del bene oggetto di

stima:

Strutture 30%

Finiture 40%

Strutture 30% * 1.508.760€ = 452.628 €

Finiture 40% * 1.508.760€ = 603.504 €

Impianti civili 30% * 1.508.760€ = 452.628 €

Valore complessivo 1.508.760,00€

Per ciascuna delle categorie viene riportata la vetustà e la vita utile. Viene di seguito calcolato il coefficiente

di deprezzamento espresso in percentuale di ogni singola categoria in rapporto alla propria vita utile.

$$D_{\text{strutture}} = \frac{(20/100 * 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = 8,57\%$$

140

$$D_{\text{strutture}} = \frac{(20/50 * 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = 22,85\%$$

140

$$D_{\text{impianti}} = \frac{(20/50 * 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = 22,85\%$$

140

Strutture 30% * 1.634.490€ = 452.628 € * (100-8,57)% = 413.844 €

Finiture 40% * 1.634.490€ = 603.504 € * (100- 22,85)% = 465.577 €

Impianti civili 30% * 1.634.490€ = 452.628 € * (100-22,85)% = 349.183 €

Valore complessivo 1.508.760 € 1.228.604 €

Il valore commerciale dell'immobile è pari alla media dei valori calcolati con i due metodi.

$$\text{Valore medio stimato} = (1.228.604 + 944.182,00 \text{ €}) / 2 = 1.086.393 \text{ €}$$

Il metodo sintetico comparativo non è applicabile in quanto non sono stati trovati nel mercato locale immobili simili per qualità e tipologia in vendita o atti di compravendita. La ricerca è stata eseguita tramite

informazioni presso le agenzie immobiliari della zona e tramite la ricerca di atti di compravendita per foglio

Catastale. In particolare sono state effettuate ricerche per il centro abitato e per la zona costiera.

Negli ultimi 36 mesi non sono stati trovati atti di compravendita per immobili a destinazione albergo (D/2).

L'unico valore è comparabile è stato estrapolato da un contratto di locazione con possibilità di acquisto dopo tre anni di locazione ininterrotta su un albergo avente caratteristiche similari ma avente dimensioni più grandi, con 57 camere da letto e in condizioni di manutenzione migliori, con accesso diretto dalla strada, terreno circostante più ampio. Il valore a camera da letto è stato calcolato in circa 55.000€.

Nel caso in oggetto, qualora tutte le stanze fossero agibili, si otterebbe un valore di 45.000€ a stanza, che conferma la bontà della stima nella presente relazione.

Come per gli altri immobili adibiti ad attività commerciali, anche per gli hotel ci si riferisce ad un'unità operativa, immobile, generalmente attrezzata e quindi comprensiva di autorizzazioni e licenze necessarie per lo svolgimento dell'attività alberghiera, oltre a impianti, attrezzature e mobilio. A seguito della realizzazione di ulteriori posti letto non è presente il certificato di agibilità pertanto si ritiene di dover operare un deprezzamento cautelativo del 20% sul valore stimato.

Valore commerciale per assenza di agibilità = 1.086.393 * 0,80 = 869.114€

Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione immobiliare è pari ad arrotondati **870.000 €. Da tale valore cui vanno detratti i costi per sanare le difformità riscontrate sia dal punto di vista urbanistico che catastale, già quantificati in 5.000€.**

Si riportano nell'allegato G, i valori OMI a mq. riportati nel sito delle Agenzia delle Entrate per il comune di Sant'Anna Arresi.

STIMA DEL MAPPALE 618

Il valore di vendita viene ricercato attraverso la comparazione con immobili simili per destinazione d'uso e per localizzazione e/o comunque riconducibili all'immobile in esame, recentemente alienati o in vendita.

I valori riscontrati da transazioni effettuate o, in caso di immobili in vendita, i valori richiesti, opportunamente ridotti del margine di trattativa abituale sulla specifica piazza, vengono pesati in funzione delle diverse caratteristiche dei comparables trovati rispetto agli immobili in esame. La valutazione è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo e attribuendo valori unitari che tengono conto degli aspetti legati alla ubicazione dell'area, alle caratteristiche costruttive del manufatto, al taglio dimensionale, alla appetibilità del bene e all'andamento del mercato immobiliare locale.

Il mappale 618 risulta essere edificabile, ma poiché si sviluppa con una di larghezza massima di circa 10 metri, all'interno dello stesso mappale non si può edificare per i limiti di costruzione imposti sui confini dalle norme di attuazione, che devono essere non inferiori ai 5 metri. La cubatura massima realizzabile è pari 260 mq * 1,5 mc/mq = 390 mc.

Il valore di un terreno edificabile nel territorio comunale di Sant'Anna Arresi, varia dai 35€/mq per i terreni con vista e in centro abitato fino ai 4€/mq rilevabili per i per i terreni esterni al centro abitato e che sono attualmente in vendita nelle aste giudiziarie. Vista l'incerta possibilità di cessione della volumetria esistente, che può essere prevista per un fondo attiguo, viste le caratteristiche di accesso al fondo da una strada ricadente su altra proprietà, si attribuisce il valore di 20/mq.

Pertanto si ottiene **260mq * 20€/mq = 5.200€**

In allegato viene riportato il CDU trasmesso dal comune di Sant'Anna Arresi.

QUESITO N. 14

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

Nessuna informazione

QUESITO N. 15

Predisponga la check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

Sono state predisposte le check list relative alle due procedure riunite e sono consultabili all'inizio della presente relazione tecnica ed il foglio riassuntivo.

Avendo assolto il mandato affidato dall'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata.

ALLEGATI

Check-list

Foglio riassuntivo

- Allegato A) Informativa al debitore
- Allegato B) Relazione fotografica
- Allegato C) Documentazione catastale
- Allegato D) Progetto di ampliamento
- Allegato E) Concessioni e pareri di agibilità
- Allegato F) F1) Rilievo difformità PI) e PT
- Allegato G) Valori OMI
- Allegato H) Contratti di locazione
- Allegato I) I1) Superfici lorde
- Allegato L) Documentazione Conservatoria

ALLEGATO M

Per l'integrazione del mappale 618, a seguito della riunione delle procedure, sono allegati:

- Relazione fotografica
- Visura catastala ed estratto di mappa
- Elenco usi civici
- Certificato di destinazione urbanistica
- Nota titolo ventennale
- Aggiornamento ispezione conservatoria



