



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
Esecuzione Immobiliare N. 152/2020 R.G.

Debitore Esecutato: .....

Creditore Procedente:

**RELAZIONE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott. Silvia Cocco

Consulente Tecnico: Ing. Giancarlo Orrù

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° R. G. 152/2020

PROMOSSA DA:

La \_\_\_\_\_ società con socio unico, m con sede legale in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1, Capitale Sociale Euro 10.000 i.v. – \_\_\_\_\_ numero di iscrizione al Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_ per essa, giusta procura speciale in autentica Notaio Stefania Becelli di Milano del 06/08/2018, rep. 70501 e racc. 9608, registrata a Milano 6 in data 07/08/2018 al n. 35675 serie 1T \_\_\_\_\_ in sede in Milano, V \_\_\_\_\_/17, Codice Fiscale, Partita Iva e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano al n. \_\_\_\_\_ scritta REA di Mila \_\_\_\_\_ iato il 03/04/1980 a Fogg \_\_\_\_\_ in virtù dei poteri ad esso conferiti giusta procura speciale in autentica Notaio Dott. Pasquale Matarrese in data 20,05,2019 (rep. 140512/ racc. 35934) registrata Uffici Milano 2 il 20/05/2019 al n. 25356 serie 1T, rappresentata e difesa dall’Avv. Antonio \_\_\_\_\_, giusta procura rilasciata in calce all’atto di precetto, ed elettivamente domiciliata presso il suo Studio sito in Roma, Via \_\_\_\_\_.

CONTRO:

\_\_\_\_\_, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al registro delle Imprese n. \_\_\_\_\_, numero \_\_\_\_\_, sede legale in Teulada (CA), C.A.P. 09019, località S’Acqua Sassa s.n.c., S.S. n. 195, Km 65, costituitasi in giudizio il 27/02/2021, rappresentata e difesa dall’avv. \_\_\_\_\_ atti, ed elettivamente domiciliata, anche ai sensi dell’art. 492 comma 2 c.p.c., presso il suo studio sito in Cagliari, via Grazia Deledda n. 74.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL’INCARICO E QUESITI

Il Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, sostituito temporaneamente dalla Dott.ssa Lorena Traverso il 02/02/2021, ha nominato Consulente Tecnico d’Ufficio nella causa su indicata il sottoscritto Dott. Ing. Giancarlo Orrù, iscritto all’Albo dell’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 2418 e con studio professionale in Selargius, nella Via D. Manin n° 89, con l’incarico di rispondere ai seguenti quesiti :

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all’esecutato l’informativa per il debitore predisposta da*

---o0o---

questo 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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara ed 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 procedente 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 procedente 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 (calpestable) 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, 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.

---o0o---

- 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 artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della legge 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 oblazioni 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'art. 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 o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini 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 con-

---o0o---

trario, 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 affrancazione 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 quadrato 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'articolo 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.

---o0o---



PREMESSA

- che il sottoscritto Ing. Giancarlo Orrù, il giorno 07/09/2020, ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito;
- che il giorno 14/09/2020, alle ore 09:00, presso lo studio del C.T.U., sito in Selargius, Via D. Manin n. 89, sono iniziate le operazioni peritali con l'esame della documentazione in atti;
- il giorno 3 Febbraio 2021, alle ore 10.00 il C.T.U. si è tenuta la prima seduta delle operazioni peritali per l'accesso ed il sopralluogo dell'immobile pignorato (avviso PEC 21/01/2021, indirizzata al creditore, in persona dell'avv. Antonio Labate, ed al debitore-----), come da allegato verbale N. 1.
- il giorno 17 Febbraio 2021, alle ore 09.00, il C.T.U. ha tenuto la seconda seduta delle operazioni peritali per il proseguimento del sopralluogo dell'immobile pignorato come da verbale N. 2 (avviso PEC 15/02/2021 indirizzato ai legali di parte);
- il giorno 12/05/2021, alle ore 9:30 il C.T.U. ha tenuto la terza seduta delle operazioni peritali per il proseguimento del sopralluogo dell'immobile pignorato, come da verbale N. 3 (concordato verbalmente con la proprietà e la persona che custodisce l'immobile);
- l'accesso agli atti è avvenuto in due successive sedute: la prima per la visione, il giorno 08/04/2021; la seconda per il ritiro del formato cartaceo, il giorno 12/05/2021. Gli atti sono stati anche inviati al CTU nel formato digitale a mezzo PEC 05/05/2021 e 28/05/2021.

RISPOSTA AI QUESITI

• QUESITO N. 1

L'informativa per il debitore è stata inviata alla -----a mezzo PEC 21/01/2021 (Allegato 6)

• QUESITO N. 2

a) Il creditore pignorante ha depositato il certificato notarile attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari al ventennio. Dalle verifiche effettuate la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è risultata completa.

b) Si riporta di seguito l'elenco delle risultanze dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, come da accertamenti del CTU e da certificato notarile in atti, redatto dal Dr. Rocco MANCUSO, notaio in Lecce, ex art. 567, secondo comma,

---o0o---

C. p.c..

*3/4 Continuità al ventennio – trascrizioni*

- reg. gen. 11107, part. 7132 del 19/04/2000:

Atto di compravendita rogito Dott. Felter Marialodovica, notaio in Sinnai (CA), rep. 30595 del 06/04/2000, recante compravendita immobiliare.

a favore:

-----, nato a Cagliari il 16/09/1962 e ----- nata a Teulada il 29/11/1962, per la quota di 1/2 cadauno in regime di comunione legale dei beni;

contro:

-----, nata a Teulada il 22/06/1935

immobile: in comune di Teulada, Catasto dei Terreni Foglio 311, particelle 22, 23 e particella 112.

Il bene pervenne a ----- nata a Teulada il 22/06/1935 con atto a rogito Notaio Arturo Saba del 22/03/1977, trascritto a Cagliari il 05/04/1977 al n. 4855 del registro particolare.

- reg. Gen. 30005, part. 22623 del 05/08/2006:

Atto di compravendita rogito Dott. Romagno Giuseppe Werther, notaio in Iglesias, rep. 10130/3262 del 12/07/2006, recante compravendita immobiliare.

a favore:

----- con sede in E ----- r la piena proprietà ;

contro:

-----, nato a Cagliari il 16/09/1962 e ----- nata a Teulada il 29/11/1962;

immobile: in comune di Teulada, Catasto dei Terreni Foglio 311, particelle 22, 23 e particella 112.

*3/4 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*

- reg. gen. 42666 part. 7343 del 17/10/2006:

iscrizione :

ipoteca volontaria nascente da atto rogito Notaio Novelli Franco rep. 97804/9012 del 13/10/2006;

a favore:

E -----  
1 sede in Bergamo, domicilio ipotecario  
eletto in Bergamo, piazza Vittorio Veneto n. 9

contro:

----- con sede in Belgioioso, -----;

---o0o---

immobile:

in comune di Teulada, N.C.E.U. foglio 11, particella n. 174 e N.C.T. foglio 311 particelle 112, 178 e 180.

- reg. gen. 24324 part. 4682 del 11/07/2008:

iscrizione :

ipoteca volontaria nascente da atto rogito Notaio Novelli Franco rep. 99770/10495 del 07/07/2008;

a favore:

e domicilio ipotecario

eletto in Cagliari, Largo Carlo Felice n. 66.

contro:

-----con sede in Belgioioso, -----;

immobile:

in comune di Teulada, N.C.E.U. foglio 11, particella n. 174 e N.C.T. foglio 311 particelle 112, 178 e 180.

- reg. gen. 18279 part. 13403 del 30/07/2020:

trascrizione : atto esecutivo cautelare del Tribunale di Cagliari. Pignoramento immobiliare;

a favore:

N con sede in Conegliano, domicilio ipotecario eletto in Roma, presso Avv. Antonio Labate al Viale G. Mazzini n. 88.

contro:

----- con sede in

immobile:

in comune di Teulada, N.C.E.U. foglio 11, particella n. 174 e N.C.T. foglio 311 particelle 112, 178 e 180.

$\frac{3}{4}$  *Continuità al ventennio - Risultanze catastali*

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto di Teulada, per l'immobile oggetto della presente relazione, emerge seguente storia catastale:

1. in origine l'immobile era distinto nel N.C.T. al foglio 11 particelle 22, 23 e 24; con nota di variazione per frazionamento del 31/03/1977 n. 824.2/1977, in atti dal 10/05/2001, la particella n. 24 del foglio 11 è soppressa per dare origine all'attuale particella 112;
2. con nota di variazione n. 293999.1/2005, in atti dal 02/012/2005, la particella 22 del foglio 311 è soppressa per dare origine alla particella 174. La particella n. 174 è portata in carico a partita 1 ed alla particella 175 dello stesso foglio 11. Con nota di costituzione n. 3815.1/2005, in atti dal 13/012/2005, prot. n. CA0312257, su porzione della particella 174 si rileva accatastato fabbri-

---o0o---



cato in corso di costruzione distinto nel N.C.E.U. al foglio 11 particella 174;

3. con nota di variazione per frazionamento n. 18110.0/2006, in atti dal 25/01/2006, la particella 175 del foglio 311 è soppressa per dare origine alla definitiva, attuale particella 178 ed alla particella 176; la particella 23 viene soppressa per dare origine alla definitiva ed ultima particella 180 dello stesso foglio 311;

4. con nota di variazione n. 46214,2/2008, in atti dal 28/01/2008, la restante porzione della particella 174 foglio 311 del N.C.T. è soppressa per dare origine alla particella 182 dello stesso foglio 311; con la stessa variazione le particelle 181 e 182 sono sopprese ed accorpate nell'unica particella 182 foglio 311, accatastata quale Ente Urbano;

5. con nota di variazione per fusione ed ampliamento n. 3197.1/2008, in atti dal 08/02/2008 (prot. n. CA0072581), l'immobile distinto nel N.C.E.U. al foglio 11, sezione C particella 174 assume l'identificativo definitivo sezione C, foglio 11 particella 183, categoria D/2;

6. alla data del 10/09/2020 l'immobile è censito in catasto come segue:

- N.C.E.U. foglio 11 mappale 183 categoria D/2, rendita Euro 13.918,00 (variazione nel classamento del 09/01/2009 prot. n. CA008940, località S'Acqua Sassa s.n.c. piano S1 – T – 1);
- N.C.T. Foglio 311 particella 112 di are 1 e ca 20;
- N.C.T. Foglio 311 particella 178 di ha 1 are 1 e ca 46;
- N.C.T. Foglio 311 particella 180 di are 7 e ca 77;

c) Sono state acquisite le seguenti mappe censuarie (Appendice 1) per la corretta identificazione del bene:

- mappa catastale visura prot. T140016/2020 del 10/09/2020;
- planimetria catastale visura prot. n. T154599/2020 del 10/09/2020;

Alla data del 10/09/2020 sono state altresì eseguite le visure storiche n. T129513, n. T134050, n. T135252 e n. T136524 (Allegato 3).

d) Sono stati acquisiti i seguenti atti di provenienza ultra ventennale:

- nota di trascrizione dell'atto notarile pubblico 06/04/2000 rogito Dott. Felter Marialodovica, rep. 30595, registrato a Cagliari, reg. gen. 11107 part. 7132 del 19/04/2000;
- nota di trascrizione dell'atto notarile pubblico 12/07/2006 rogito Dott. Giuseppe Werther Romagno, rep. 10130/3262, registrato a Cagliari il 05/08/2006 reg. gen. 34005 part. 22623;

e) Trattandosi di società di capitali, il creditore procedente non ha dovuto depositare il certificato di stato civile dell'esecutato.

---o0o---

• QUESITO N. 3

Il bene pignorato è situato a Teulada, località S'Acqua Sassa s.n.c., S.S. 195 Km. 65.

Si tratta di una struttura che, sorta come agriturismo, forma un complesso edilizio alberghiero, in area di 31.750 mq attrezzata a verde con piscina. L'immobile sorge nelle campagne di Teulada, alle porte del paese, a poche centinaia di metri dallo svincolo tra la S.S. 195 e la S.P. n. 71 Malfatano per il porto di Teulada e la litoranea per Chia.

Percorrendo il perimetro del compendio pignorato in senso orario, partendo dal lato ovest, il bene confina catastalmente come segue: strada vicinale, proprietà ] (f.o 311 mapp. 54, 53, 8), proprietà ----- (f.o 311 mapp. 104), ancora proprietà ] (f.o 311 mapp. 103), stessa proprietà ----- (f.o 311 mapp. 179, 177).

I fabbricati dell'Hotel, allo stato attuale, sono articolati come segue (Rif. ortofoto satellitare – Appendice 3; planimetrie – Appendice 4).

1. Corpo A – Sale comuni e servizi - E' il corpo di fabbrica più ampio. Articolato, in parte, su due livelli fuori terra, ospita, al piano terra, il BAR, il ristorante, un'ampia sala di soggiorno (TV – lettura) e gli annessi servizi quali cucina, dispensa, depositi, servizi per gli ospiti ed il personale; le sala di soggiorno è cinta da un ampio loggiato che s'affaccia sul parco e la piscina. Al primo piano, accessibile dall'esterno attraverso scala interna in modo indipendente, si trova un'ampia terrazza panoramica per il soggiorno all'aperto, attrezzata con gazebo ed angolo bar. I vani che ospitano la scala che conduce alla terrazza includono i servizi annessi quali, al piano terra atrio e ripostiglio/guardaroba e, al piano superiore, un piccolo ufficio e servizi igienici per gli ospiti. Un blocco separato, sorto in prossimità del lato posteriore del fabbricato, ospita tre piccoli locali accessibili indipendentemente dall'esterno, costituiti da una piccola lavanderia/stireria, un vano tecnico ed un deposito attrezzi/officina. In vero il deposito attrezzi nasce dalla copertura e chiusura abusiva di uno spazio scoperto, delimitato da murature, autorizzato come “isola ecologica” (deposito cassonetti). Addossata al lato posteriore del blocco in argomento è stata altresì realizzata una piccola superfetazione abusiva, aperta frontalmente, chiusa sui restanti tre lati e coperta, attualmente utilizzata come riparo di masserizie varie.
2. Corpo B – Reception – Cabina quadri elettrici – Guardiola – Si tratta di un edificio ubicato in prossimità dell'ingresso alle aree di soggiorno della struttura, nel cuore del parco di pertinenza, raggiungibile dal cancello d'ingresso, ubicato sulla SS195, attraverso un breve viale d'accesso alla struttura. Al piano terra il corpo di fabbrica ospita la reception con antibagno e bagno privato; al piano terra è anche ubicata la cabina quadri elettrici, accessibile indipendentemente dall'esterno. Al piano superiore, raggiungibile da scala esterna, si trova la guardiola

---o0o---

con bagno e piccola terrazza.

3. Corpi C e D – Camere per gli ospiti - Sono due distinti agglomerati formati da diversi blocchi di fabbrica immersi nel verde. Tali edifici si sviluppano al piano terra ed includono rispettivamente undici e tre appartamenti con bagno per gli ospiti dell'Hotel e spazi esterni privati attrezzati a veranda e giardino. Tutti gli appartamenti hanno ingresso indipendente disimpegnato da loggiato comune che si affaccia sul parco. I due agglomerati includono anche tre ulteriori appartamenti con bagno (rispettivamente due il corpo C ed uno il corpo D) che, autorizzati ad uso deposito, di fatto sono arredati ed utilizzati anch'essi come camere ad uso degli ospiti dell'albergo. L'agglomerato C è dotato di vano tecnico autonomo. L'agglomerato D dispone di due vani tecnici ed un magazzino per arredi, biancheria e materiali di consumo.
4. Corpo E – Piscina – Comprende la piscina dell'hotel, gli annessi spazi per il soggiorno all'aperto ed il piccolo locale seminterrato che ospita gli impianti di depurazione e ricircolo dell'acqua della stessa piscina.
5. Corpo F – Riserva idrica e relativo vano tecnico – Comprende la riserva idrica interrata ed il sovrastante vano tecnico che ospita l'allaccio alla rete pubblica e le pompe di distribuzione.
6. Corpo G – Impianto di depurazione dei liquami – Include il sistema di depurazione interrato ed il sovrastante vano tecnico con i macchinari e le apparecchiature di controllo.
7. Corpo H – Ampliamento – Comprende gli spiccati delle murature dell'ampliamento della struttura esistente, previsto ex L.R. 23/10/2009 n. 4 (così detto Piano Casa Sardegna), da realizzarsi con DUAAP prot. 2654 del 6/04/2011. Le opere non sono mai state ultimate.

L'immobile pignorato è censito in catasto come segue:

– al Catasto Fabbricati: sezione urbana C, foglio 11 part. 183 cat. D/2 in Teulada (CA) località S'acqua Sassa, snc, Piano S1 - T - 1

– al Catasto Terreni

Fg 311 part. 183 mq 20.707 Ente Urbano – Teulada (CA)

Fg 311 part. 180 mq 777 – Seminativo – Teulada (CA)

Fg 311 part. 178 mq 10.146 – Seminativo – Teulada (CA)

Fg 311 part. 112 mq 120 – Pascolo cespugliato – Teulada (CA)

Le superfici nette (calpestabili) ricavate sul posto da rilievo planimetrico, riscontrate con accettabile approssimazione negli elaborati progettuali acquisiti, sono le seguenti (Rif. ortofoto satellitare – Appendice 3; planimetrie – Appendice 4).

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

---o0o---

CORPO		BAR, RISTORANTE, CUCINA, SPAZI COMUNI E SERVIZI			
A					
PIANO	BLOCCO	DESCRIZIONE AMBIENTE	AMBIENTE	FUNZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE
TERRA	A	BAR	1	BAR	59.60
			2	DISIMPEGNO	7.10
			3	BAGNO	3.00
			4	BAGNO DISABILI	4.00
	B	CUCINA	5	CUCINA	39.74
			6	LAVAGGIO	7.20
			7	DISPENZA	9.80
	C	SERVIZI INTERNI	8	DISIMPEGNO	10.11
			9	RETRO BAR	4.42
			10	DEPOSITO DETERSIVI	2.09
			11	SPOGLIATOIO	3.40
			12	BAGNO	3.24
			13	SPOGLIATOIO	3.40
			14	BAGNO	3.24
	D	RISTORANTE	15	SALA MAX 40 COPERTI	69.54
			16	DISIMPEGNO	10.80
			17	RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA	5.68
			18	DISIMPEGNO BAGNI	7.98
			19	BAGNO DISABILI	4.02
			20	BAGNO	3.70
	E	SOGGIORNO	21	RELAX - LETTURA - TV	96.15
			22	LOGGIATO	61.93
	F	VANO SCALA	23	ATRIO	12.14
			24	RIPOSTIGLIO	5.14
PRIMO	G	TERRAZZA	25	ATRIO - DISIMPEGNO	23.49
			26	OFFICE	8.93
			27	DISIMPEGNO BAGNI	7.48
			28	BAGNO DISABILI	3.71
			29	BAGNO	3.61
			30	SOLARIUM	170.39

CORPO		BAR, RISTORANTE, CUCINA, SPAZI COMUNI E SERVIZI			
A					
PIANO	BLOCCO	DESCRIZIONE AMBIENTE	AMBIENTE	FUNZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE
TERRA	H	SERVIZI ESTERNI	1	LAVANDERIA STIRERIA	59.60
			2	VANO TECNICO - CALDAIA	6.40
			3	DEPOSITO ATTREZZI - OFFICINA (autorizzato: isola ecologica)	12.07

CORPO		RICEVIMENTO, GUARDIOLA, CABINA ELETTRICA			
B					
PIANO	BLOCCO	DESCRIZIONE	AMBIENTE	FUNZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE
TERRA	A	RICEVIMENTO	1	RECEPTION	14.54
			2	DISIMPEGNO	1.47
			3	BAGNO	1.89
	B	CABINA ELETTRICA	4	Cabina e quadri elettrici	5.80
PRIMO	C	GUARDIOLA	5	INGRESSO - DISIMPEGNO	3.57
			6	SOGGIORNO	10.32
			7	BAGNO	4.14

CORPO		CAMERE E SERVIZI			
C					
TIPO	UNITA'	DESCRIZIONE	AMBIENTE	FUNZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE
A	5	Appartamento	1	Ingresso guardaroba	3.33
			2	Bagno	4.65
			3	Camera	15.05
			4	Tettoia in canne	13.72
B	6	Appartamento	1	Ingresso guardaroba	2.28
			2	Bagno	4.75
			3	Camera	13.30
			4	Tettoia in canne	12.22
C	1	Appartamento (in progetto magazzino con bagno)	1	Ingresso guardaroba	2.86
			2	Bagno	3.73
			3	Camera	12.54
			4	Camera	9.27
			5	Tettoia in canne	9.50
D	1	Appartamento (in progetto magazzino con bagno)	1	Ingresso guardaroba	2.40
			2	Bagno	4.40
			3	Camera	12.07
			4	Tettoia in canne	9.50
E	1	Vano tecnico	-	Caldaia ed impianto di produzione e distribuzione A.C.S.	4.68

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---o0o---

CORPO		CAMERE E SERVIZI			
D					
TIPO	NUMERO UNITA'	DESCRIZIONE	AMBIENTE	FUNZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE
A	1	Appartamento	1	Ingresso guardaroba	5.87
			2	Bagno	5.87
			3	Camera	21.93
			4	Tettoia in canne	21.00
B	1	Appartamento	1	Ingresso guardaroba	2.28
			2	Bagno	4.75
			3	Camera	13.53
			4	Tettoia in canne	7.80
C	1	Appartamento (in progetto magazzino con bagno)	1	Ingresso guardaroba	6.00
			2	Bagno	6.25
			3	Camera	12.54
			4	Camera	9.27
			5	Tettoia in canne	20.38
D	1	Appartamento (in progetto magazzino con bagno)	1	Ingresso guardaroba	4.29
			2	Bagno	4.04
			3	Camera	10.32
			4	Tettoia in canne	11.25
E	1	VANO TECNICO	-	Boiler - Impianti	8.35
F	1	VANO TECNICO	-	Impianti	4.85
G	1	MAGAZZINO	-	Deposito arredi e biancheria	11.34

Gli immobili descritti si presentano con medio livello di finitura e discreto stato di manutenzione.

Le sale comuni sono ampie e confortevoli, le camere sono dimensionate secondo i comuni standard alberghieri.

La struttura è munita di tutti gli impianti ed accessori per l'ottimale soggiorno degli ospiti: le camere e tutti gli ambienti di soggiorno sono dotati di impianti climatizzazione a pompe di calore tipo "all in one" caldo/freddo. Il riscaldamento (scalda salviette bagni) è generato da caldaie a gas. Il combustibile è stoccato in tre idonei serbatoi d'accumulo interrati. L'intera struttura è cablata per i servizi internet e telefono.

Il giardino è arredato con camminamenti pavimentati e verde. Sono presenti ampi spazi per il soggiorno all'aperto ed una piazzetta attinente all'area piscina adatta per la messa in scena di piccoli spettacoli ed animazione turistica. Le pavimentazioni esterne sono lapidee conformate, soprattutto nei camminamenti dei corpi camere, in parte tipo "opus incertum", per il resto in elementi di forma rettangolare. La viabilità interna carrabile è pavimentata in calcestruzzo. Tutti gli spazi esterni sono muniti d'impianto di illuminazione notturna.

Nel complesso il bene versa in discreto stato di manutenzione. La struttura è chiusa da molti mesi e, pertanto, risente di un minimo stato d'abbandono che richiede, in generale, un intervento di manutenzione prima della nuova apertura.

---o0o---



In particolare sono stati rilevati, in più parti della struttura, alcuni problemi di infiltrazione di umidità.

I più rilevanti sono i seguenti:

- nella sala soggiorno del corpo A, dovuta a difetto e/o deterioramento dell'impermeabilizzazione della sovrastante terrazza;
- in più parti, particolarmente nelle camere, si evidenziano problemi di risalita d'umidità dalle murature dovuti, presumibilmente, ad inadeguato spessore e/o difettosa posa del sottofondo.
- sporadicamente si evidenziano piccole infiltrazioni a livello di gronda, la cui causa richiede un accertamento più approfondito.

• QUESITO N. 4

Con atto trascritto il 30/07/2020 al reg. gen. 18279 part. 13403, notificato dall'Ufficiale Giudiziaro della Corte d'Appello di Cagliari il 26/06/2020 a mezzo posta raccomandata, in favore di

.....io ipotecario eletto in Roma c/o Avv. Antonio Labate al Vi ..... contro ..... con sede in Teulada .....

....., sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i "beni immobili di proprietà della .....  
..... ovvero immobili siti in TEULADA (CA) Località S'Acqua Sassa:

- al Catasto Fabbricati: Fg. C/11 part. 183 cat. D/2 in TEULADA (CA) LOCALITA' S'ACQUA SASSA, SNC Piano S1 - T - 1

- al Catasto Terreni

Fg 311 part. 183 mq 20707 Ente Urbano - TEULADA (CA)

Fg 311 part. 180 mq 777 - SEMINATIVO - TEULADA (CA)

Fg 311 part. 178 mq 10.146 - SEMINATIVO - TAULADA (CA)

Fg 311 part. 112 mq 120 - PASC CESPUG. - TAULADA (CA)

con relativi accessori, pertinenze e sfrutti e con quanto vi esista attualmente o vi fosse in seguito introdotto e che possa reputarsi immobile ai sensi di legge".

La descrizione attuale del bene pignorato è conforme a quella contenuta nel pignoramento. Solo si rileva la lieve difformità del nome indicato della società esecutata rispetto al dato rilevato da visura camerale del 03/04/2020 in atti:-----.

• QUESITO N. 5

L'immobile è stato dichiarato in Catasto con planimetrie perlopiù corrispondenti ai titoli edilizi rilasciati. Si rilevano minime omissioni quali:

- non sono stati dichiarati in catasto i bagni realizzati nei magazzini (corpi C e D);
- non sono stati dichiarati in catasto i nuovi locali tecnici realizzati nel Corpo D;

---o0o---

• QUESITO N. 6

Nel vigente Strumento Urbanistico Comunale l'immobile ricade all'interno della zona urbanistica omogenea "E - Agricola", sottozona "Ea" (art. 32 delle N.T.A.) delle "aree con elevata-buona attitudini agronomiche, con buone possibilità di irriguo, morfologie pianeggianti o sub-pianeggianti, caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, nonché aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni. In tali perimetrazioni le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata non sono riconducibili ad unità cartografiche rappresentative autonome dalle aree aventi primaria importanza per le funzioni agricole produttive. Pertanto, le aree E/A corrispondono ad aree "E1"- "E2" della Disciplina per le Zone agricole." Tra le attività, è consentito l'esercizio dell' AGRITURISMO ed in particolare (testualmente dalle N.T.A.):

"Strutture aziendali esistenti"

Nelle strutture aziendali esistenti alla data di entrata in vigore del P.U.C. è sempre consentito l'esercizio dell'agriturismo come attività collaterale ed ausiliaria a quella agro-zootecnica, così come previsto dalle vigenti normative regionali e statali (L.R. 23.6.98 n. 18, L. 5.12.85 n. 730).

E' altresì finalità del presente P.U.C. coniugare la promozione dell'agriturismo con la salvaguardia ed il recupero degli edifici rurali storici.

Nuove strutture aziendali

Nel caso di nuove strutture aziendali, l'esercizio dell'agriturismo è invece consentito esclusivamente in alcune sottozone, così come previsto dalle vigenti normative regionali e statali (L.R. 23.6.98 n. 18, L. 5.12.85 n. 730)."

L'immobile pignorato è stato costruito con i seguenti titoli abilitativi edilizi:

1. Permesso di Costruire n° 26 del 23/05/2006 (pratica n° 20511046) rilasciato per "ampliamento di un punto di ristoro con annessi 20 posti letto";
2. Variante prot. n° 9190 (pratica n° 2079190) del 07/02/2008 al Permesso di Costruire n° 26 del 23/05/2006.
3. Per le opere realizzate con i titoli di cui ai precedenti punti 1 e 2, è stato rilasciato certificato di agibilità n. 07/2008 del 22/04/2008 (pratica 20511046).
4. In seguito ad ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive e ripristino dei luoghi trasmessa con nota prot. 8010 del 17/08/2016, in data 10/11/2016 è stata presentata richiesta di sanatoria prot. 10933, integrata con comunicazione prot. 3453 del 11/04/2017, per la regolarizzazione in accertamento di conformità di locali magazzino impianti realizzati senza titolo abilitativo edili-

---o0o---

zio.

5. Con dichiarazione unica per realizzazione di un intervento edilizio (DUE) prot. n. 11355 del 22/11/2016 è stata richiesta al Comune la regolarizzazione in accertamento di conformità di opere interne per la costruzione di n. 3 bagni all'interno dei preesistenti magazzini a servizio delle camere della struttura alberghiera.
6. Con prot. 2654 del 06/04/2011 sé sta inoltrata DUAAP per "LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN BLOCCO DI FABBRICA, DESTINATO A CAMERE E SERVIZI, IN AMPLIAMENTO DI UN PUNTO DI RISTORO ESISTENTE", ai sensi della L.R. N° 4/2009 (così detto Piano Casa Sardegna) e procedimento ai sensi dell'art. 1, commi 21 e 22 L.R. n° 3/2008 (avvio decorso 20 giorni dalla presentazione della dichiarazione autocertificativa).

Per quanto riguarda le opere di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, 4 e 5, a meno di poco significative modifiche interne e comunque entro i limiti stabiliti dall'art. 34 del d.P.R. n. 380/2001, sono formalmente conformi ai titoli edilizi rilasciati. E' da dirsi che i magazzini con bagno, allocati nei corpi C e D delle camere, di cui due nel Corpo C ed uno nel corpo D (vedasi planimetrie in appendice 3), sono di fatto abusivamente utilizzati quali appartamenti ad uso degli ospiti dell'albergo, restando così indebitamente potenziata la capacità ricettiva della struttura. Pertanto si richiede il ripristino degli appartamenti indicati ad uso magazzino cui sono preposti ed autorizzati.

Come già precisato nella precedente descrizione dei corpi edilizi dell'Hotel, si è rilevata altresì la realizzazione abusiva di una piccola superfetazione esterna, posteriormente al blocco H del corpo A (vedasi appendice 3 e 4), della quale deve richiedersi la demolizione.

Infine, la costruzione delle opere di cui al precedente punto 6 è stata avviata, ma non ultimata. Sono state realizzate le opere di fondazione e gli spiccati delle murature portanti fino al livello di copertura. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica (H in appendice 3) con sei camere per gli ospiti e servizi.

Si ritiene che l'opera possa essere portata a compimento con progetto di completamento rispondente alle vigenti norme regionali per la realizzazione di agriturismo, previa verifica di validità delle condizioni poste dalla L.R. 4/2009.

• QUESITO N. 7

Il bene pignorato non è vendibile in più lotti.

• QUESITO N. 8

L'immobile è pignorato per l'intero.

- QUESITO N. 9

L'immobile è libero.



- QUESITO N. 10

L'immobile non è occupato da alcun coniuge separato.

QUESITO N. 11

I beni pignorati sono liberi da vincoli artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. I beni pignorati sono soggetti alle norme del PUC di Teulada.

- QUESITO N. 12

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico né vi è stata affrancazione da tali pesi.

- QUESITO N. 13

*Criterio di stima*

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, il più attendibile criterio di stima è generalmente quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali.

Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione ecc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo due anni).

Il sottoscritto CTU ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni similari (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) attingendo informazioni da professionisti ed agenti immobiliari che operano o hanno operato nella zona del Comune di Teulada, riviste specializzate (Edilizia e Territorio – Il Sole 24 Ore; Pubblicazioni F. Tamborino; Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore) e database informatici (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del territorio – 2° semestre 2020). Il parametro di valutazione unitario andrà riferito alla superficie commerciale del bene calcolata, come da Norma UNI EN 15733/2011 E D.P.R. 138/1998.

Tuttavia, in assenza di un mercato immobiliare alberghiero attivo e significativo, si ritiene che, per

---o0o---

l'immobile de quo, il valore di stima ottenuto attraverso applicazione del metodo sintetico comparativo debba essere confermato da un secondo metodo di stima. Dai dati disponibili, provenienti dal mercato immobiliare locale, si ritiene che un valido metodo alternativo sia quello della capitalizzazione del reddito. Il reddito  $R_n$  che si assume a base di calcolo è quello della locazione annuale, ridotto del 7% per ricondurlo al netto del valore degli arredi e delle attrezzature.

Sia per la stima con metodo sintetico comparativo, sia attraverso la capitalizzazione del reddito, è necessario determinare, innanzitutto, la superficie commerciale dell'immobile. A tal fine le attinenze e le pertinenze saranno computate come quote d'incremento della superficie lorda coperta, al fine di arrivare ad una valutazione delle diverse componenti in base alle loro effettive consistenze.

Nella fattispecie le attinenze sono costituite dai servizi allocati in strutture non direttamente comunicanti; la pertinenza è costituita dal parco della struttura ricettiva.

Precisamente:

- la superficie dei vani sarà computata includendo per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni fino alla spessore di 50 cm;
- la superficie commerciale è stata ottenuta sommando al 100% della superficie interna dei vani principali ed accessori direttamente comunicanti (bagni, corridoi, ingressi e simili), il 50% dei servizi ed accessori esterni attinenti, non direttamente comunicanti, , il 30% delle aree coperte di pertinenza esclusiva delle camere (loggiati, giardini privati ecc.) inclusa la terrazza del corpo A (blocchi F e G – Appendice 3 e 4), il 20% dei loggiati e delle terrazze comuni, inclusa la piscina e le annesse aree per il soggiorno all'aperto; il 2.5% della superficie nominale delle aree esterne di esclusiva pertinenza (verde attrezzato, parcheggi, incluso il valore del potenziale ampliamento approvato, in corso di costruzione). Si trascura la superficie dei vani tecnici, che si considera inclusa nella stima del servizio alberghiero offerto dalla struttura. La superficie così ottenuta sarà approssimata al metro quadrato;
- l'area del cortile sarà calcolata detraendo alla superficie nominale del lotto l'area di sedime dei fabbricati.

La superficie commerciale dell'immobile è pari alla somma delle superfici lorde moltiplicate per i rispettivi coefficienti di ragguaglio.

Il risultato del calcolo è riportato nella seguente tabella.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---o0o---

Corpo	Blocco	Descrizione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff. Ragg.	Sup. Comm.le
A	A-B-C-D-E	Bar, ristorante, cucina, spazi comuni e servizi	mq	394.90	100%	394.90
	E	Loggiati	mq	72.85	30%	21.86
	F	Vano scala	mq	22.17	100%	22.17
	G	Terrazza	mq	181.82	30%	54.55
		Servizi annessi alla terrazza	mq	57.32	100%	57.32
	H	Servizi, isola ecologica	mq	34.87	50%	17.44
B	A-B	Ricevimento - Cabina quadri elettrici	mq	30.90	100%	30.90
	C	Guardiola	mq	24.30	100%	24.30
C	A-B	Camere	mq	213.90	100%	213.90
		Loggiati e giardini esclusivi	mq	212.64	30%	63.79
	C-D	Magazzini	mq	59.80	100%	59.80
D	A-B-C	Camere	mq	99.38	100%	99.38
		Loggiati e giardini esclusivi	mq	78.65	30%	23.60
		Tettoie auto disabili	mq	38.32	30%	11.50
	D-G	Magazzini	mq	38.50	100%	38.50
E	-	Piscina, solarium, zona animazione e spazi antistanti l'ingresso al corpo A (bar, ristorante e sale comuni)	mq	950.00	25%	237.50
<b>SOMMANO</b>			mq	2 510.32		1 371.39
<b>PARCO</b>		Verde attrezzato, parcheggi, altre aree di pertinenza, incluso il valore del potenziale ampliamento approvato, seppure in corso di costruzione (H), al netto del sedime dei fabbricati e delle aree già computate per mq 2 510.32	mq	29 239.68	2.0%	584.79
<b>SOMMANO</b>			mq	31 750.00	-	1 956.18

Dunque la superficie commerciale arrotondata al metro quadrato dell'immobile è quantificata in mq 1 956

- *Stima del bene*

Si esegue la stima del bene in ottimale stato di manutenzione detraendo successivamente, al valore così determinato, la spesa per un necessario intervento di manutenzione straordinaria.

¾ Metodo sintetico comparativo

Dalle indagini eseguite nel mercato immobiliare di Teulada non emerge un significativo mercato immobiliare alberghiero. Il riferimento locale più attendibile è sugli immobili residenziali usati, in normale stato conservativo, per i quali il prezzo oscilla tra 700,00 €/m<sup>2</sup> e 1.000,00 €/m<sup>2</sup> di superficie lorda (fonte Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2020) dipendentemente dal livello costruttivo dell'edificio e dalla posizione dello stesso rispetto alla zona OMI di riferimento. Confrontata la tipologia e lo stato delle residenze medie nel centro abitato di Teulada con l'immobile de quo, deve tuttavia ritenersi che tale valutazione sia mediamente non congrua in rapporto sia alla

---o0o---



qualità architettonica e costruttiva del bene, sia alla qualità e quantità delle aree e dei servizi di cui la struttura dispone.

Si ritiene pertanto congruo assumere per tale parametro un valore superiore, pari a 1 050,00 €/m<sup>2</sup>.

Dunque, considerato che la superficie commerciale arrotondata dell'immobile ammonta a m<sup>2</sup> 1 956, il valore dell'immobile de quo, in ottimale stato di manutenzione, ammonta a:

$$€ 1.050/m^2 \times 1 956 m^2 = € 2 053 800$$

#### ¾ Metodo della capitalizzazione del reddito

Ancora una volta il riferimento locale più attendibile è sugli immobili residenziali usati, in normale stato conservativo, per i quali il valore mensile della locazione oscilla tra 3,50 €/m<sup>2</sup> e 5,00 €/m<sup>2</sup> di superficie lorda (fonte Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2020), dipendentemente dal livello costruttivo dell'edificio e dalla posizione dello stesso rispetto alla zona OMI di riferimento.

In considerazione del fatto che la struttura ricettiva funziona a pieno regime e produce redditi prevalentemente nella stagione estiva, dunque per un tempo limitato, tenuto altresì conto che le dotazioni alberghiere sono equiparabili ad una abitazione di livello elevato, che le quotazioni OMI sono riferite al residenziale di livello medio, che il livello medio delle abitazioni nel centro abitato di Teulada non è certo elevato; si ritiene congruo assumere, a base di calcolo, il parametro medio di 4,25 €/m<sup>2</sup>.mese.

Dunque il canone annuale di locazione della struttura è stimato come segue:

$$R_n = € 4,25/m^2 \text{ mese} \times 12 \text{ mesi} \times 1 956 m^2 = € 99 756/\text{anno}$$

R<sub>n</sub>, ridotto al netto degli arredi e delle attrezzature:

$$R_n = (1-0.07) \times 99 756 = € 92 773.08$$

Considerato un saggio di capitalizzazione r = 4.5%, adeguato ad un immobile di tipo alberghiero qual è quello in argomento, il valore del bene si ottiene dalla relazione:

$$V = R_n/r = 92 773.08 / 0.045 = € 2 061 624$$

#### ¾ Determinazione del valore più probabile

Con metodi differenti si sono ottenuti valori tra loro confrontabili.

Considerato che i diversi metodi applicati sono ugualmente attendibili, si può ritenere che il valore di mercato più probabile dell'immobile in argomento scaturisca dalla media dei valori stimati:

$$(€ 2 053 800 + € 2 061 624) / 2 = € 2 057 712$$

A tale importo, adeguato ad analogo immobile usato, ma in ottimale stato di manutenzione, deve detrarsi la spesa per manutenzione straordinaria che, da analisi dello stato dei luoghi, può riassumersi

---o0o---

come segue:

1. Riparazione e rimessa in pristino delle tettoie – Si richiede manutenzione delle strutture di legno con sostituzione degli elementi deteriorati, bonifica, nuova verniciatura e sostituzione degli incantucciati € 22 000,00 (valutato a corpo per una superficie complessiva di circa 300 mq);
2. Eliminazione delle infiltrazioni di umidità – Nelle terrazze si richiede rimozione della pavimentazione, nuova impermeabilizzazione e posa di nuova pavimentazione; per la bonifica delle murature interessate da risalita di umidità si richiede demolizione del pavimento e del massetto, controllo ed eventuale rifacimento del sottofondo, posa d'eventuale guaina taglia muro, ripristino della pavimentazione; a livello di copertura, nei casi sporadici rilevati, occorre valutare e rimuovere la causa attraverso interventi mirati. (a corpo € 88 000,00);
3. Manutenzione impianto fognario e di depurazione liquami, manutenzione impianto elettrico, manutenzione impianto idrico ed antincendio, manutenzione impianto di riscaldamento e climatizzazione, manutenzione rete telefonica e rete dati; verifiche di funzionamento. (a corpo € 15 000,00);
4. Tinteggiature interne ed esterne (per mq 7 200 circa € 85 000,00).

Riassumendo:

- Rimessa in pristino delle tettoie	22 000,00
- Eliminazione delle infiltrazione di umidità	88 000,00
- Verifica e manutenzione degli impianti (a corpo)	15 000,00
- Tinteggiature interne ed esterne (circa 7 200 mq)	85 000,00
- Imprevisti 10%	<u>20 000,00</u>
Totale	230 000,00

Pertanto:

$$€ (2 057 712 - 230 000) = € 1 827 712$$

Tale importo può essere arrotondato a € 1 830 000,00.

Dunque il valore più probabile del bene pignorato, nello stato in cui si trova, è € 1 830 000,00 (euro unmilioneottocentotrentamila/00)

• QUESITO N. 14

Non sono state accertate spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie, spese condominiali non pagate.

• QUESITO N. 15

---o0o---

E' stata predisposta la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura. Il documento sarà depositato, unitamente agli elaborati peritali, in modalità telematica PCT; è stato altresì predisposto un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato word.zip, la cui stampa precede nella relazione le risposte ai quesiti.

Inoltre, come disposto dal Giudice:

- a) questa relazione restituisce i risultati delle indagini svolte e fornisce compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) in appendice [2] di questa relazione è riportata la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato comprendente immagini dei vani principali ed accessori, delle visuali esterne, delle attinenze e delle pertinenze;
- c) in allegato [3] sono riportate le visure catastali attuali; in allegato [4] è riportata la documentazione acquisita tramite accesso agli atti del Comune di Teulada; l'immobile non è locato e, pertanto, in allegato [1] è riportata la nota di trascrizione del titolo di proprietà, legittimante la detenzione del bene; in allegato [5] sono riportati i verbali d'accesso e sopralluogo contenenti il sommario resoconto delle operazioni svolte.

#### APPENDICE

1. Mappe e planimetrie catastali;
2. documentazione fotografica;
3. Ortofoto satellitare e legenda "Corpi" di fabbrica della struttura
4. Planimetrie "Corpi" di fabbrica e relative legende "Blocchi" ed "Ambienti" con superfici calpestabili;

#### ALLEGATI

1. Ispezioni ipotecarie;
2. note di trascrizione atti di provenienza;
3. visure catastali;
4. accesso agli atti del Comune di Teulada;
5. verbali di sopralluogo;
6. lettere e messaggi PEC.



---o0o---

## CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 23 facciate, n. 4 elaborati in appendice e n. 6 allegati, precedentemente elencati.

*Cagliari, 30/05/2021*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Giancarlo Orrù



---o0o---