

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

– SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 625/11 R.E.
promossa dal Banco di Sardegna S.p.a. contro la Soc. [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. Dott. Ing. Gianluca Deidda

1. PREMESSA.

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 22 Febbraio 2013 io sottoscritto Dott. Ing. Gianluca Deidda, nato a Cagliari il 21 Giugno 1971, libero professionista con studio in Cagliari al n. 112 del viale Sant'Avendrace, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3562 e all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe. Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. ill.ma, accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

« 1) **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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle

iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

compendio pignorato;

4) **proceda**, ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

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, **solo previa autorizzazione**
del Giudice dell'esecuzione, 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 l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo
legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso
ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se
risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti
di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di
pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59,
convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di
locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di
scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il

relativo giudizio;

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; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

12) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile ».

2. DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

« Pignoramento dei seguenti beni, con relativi diritti immobiliari, accessori e pertinenze, di proprietà della società [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in [REDACTED] [REDACTED] e precisamente: 1) in comune di Villanovaforru, in località Funtana Jannus, piena proprietà del complesso alberghiero, composto da fabbricato ad uso albergo e ristorante ed ulteriore fabbricato ad uso alloggio personale e sala polifunzionale, distinto nel catasto al foglio 2 mappali 420 (ex mapp.

322/b), 431 (ex mapp. 391/b), 419 (ex mapp. 419 - ex 322/a), 430 (ex mapp. 391/a), 419 N.C.E.U.; 2) in comune di Villanovaforru, in località Funtana Jannus, piena proprietà del terreno distinto nel catasto al foglio 2 mappali 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, diritti immobiliari, nulla escluso od eccettuato.»

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali sono iniziate in data 06.04.2013 alle ore 10:00, presso l'immobile ubicato a Villanovaforru (VS), in località Funtana Jannus (foto n. 1, 2, 3 e 4). Tali operazioni venivano posticipate rispetto alla data fissata in sede di udienza, in quanto il proprietario non risultava presente nell'immobile (si veda verbale di accesso, allegato n. 1).

Il sottoscritto CTU ha potuto quindi effettuare l'accesso in data 17.04.2013 presso l'immobile sopradescritto, con la scorta della planimetria catastale (allegato n. 2) e dell'estratto di mappa del Catasto Terreni (allegato n. 3 e 4), alla presenza del sig. [REDACTED] [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche dell'immobile. Per meglio comprendere le condizioni e lo stato dei luoghi si è ritenuto opportuno effettuare una accurata documentazione fotografica.

In data 12.03.2013 e successivamente nelle date del 19.03.2013 e 26.03.2013 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanovaforru e alla presenza del tecnico comunale prendeva visione

e richiedeva copia della cartografia e della relativa normativa riguardante l'immobile oggetto del pignoramento.



4. RISPOSTA AI QUESITI.

Risposta al quesito 1. Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la presenza del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed all'acquisizione delle visure e planimetrie catastali non presenti in atti.

Si riporta l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli:

1. Atto di compravendita a rogito Notaio Dottor Maurizio Anni, in data 21.01.1987, repertorio n. 34714/12487; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 24.01.1987 Cas. 2273 Art. 1769; a favore della società [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] relativamente al terreno sito a Villanovaforru e distinto al N.C.T. al foglio 2 mappale 322 di mq 5.020; e contro [REDACTED] relativamente al terreno sito a Villanovaforru e distinto al N.C.T. al foglio 2 mappale 391 (ex 328/b) di mq 1.840.
2. Atto di compravendita a rogito Notaio Dottor Maurizio Anni, in data 17.12.1988, repertorio n. 39830/14241; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 27.12.1988 Cas. 29903 Art. 20941; a favore della società [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] relativamente al terreno sito a Villanovaforru e distinto al N.C.T. al foglio 2 mappale 340, di mq 1.520, e

mappale 338, di mq 1.230; e contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] relativamente al terreno sito a

Villanovaforru distinto al N.C.T. al foglio 2 mappale 341, di mq

9.020.

3. Convenzione edilizia a rogito Notaio Dottor Carlo Mario De Magistris, in data 12.04.1999, repertorio n. 78161; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 20.04.1999 Cas. 10612 Art. 7149; a favore del Comune di Villanovaforru contro le società [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

relativamente ai terreni siti a Villanovaforru e distinti al N.C.T. al

foglio 2 mappali 418 (ex 321/b), 420 (ex 322/b), 422 (ex 338/b),

424 (ex 340/b), 426 (ex 341/b), 427 (ex 341/c), 428 (ex 341/d),

429 (ex 341/e) e 431 (ex 391/b) per un superficie di mq 6.530;

da destinare a verde pubblico, viabilità e parcheggi del piano di

lottizzazione che il Sindaco del Comune di Villanovaforru si

riserva di approvare.

4. Ipoteca volontaria a rogito Notaio Dottor Giovanni Maniga, di Lire 1.667.200.00 a garanzia del mutuo fondiario di Lire 833.600.000, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 23.06.1987, Cas. 14257 Art. 2050; a favore della Sezione Autonoma di Credito Fondiario del Banco di Sardegna (P.Iva 00109480905), contro [REDACTED] relativamente all'area sita a Villanovaforru di mq 6.860 con accesso dalla strada vicinale Funtana Jannus con sovrastante complesso alberghiero in corso di realizzazione, distinta al N.C.T. al foglio 2 mappali 322 (di mq 5.020) e 391 (di mq 1.840).
5. Annotamento di quietanza e conferma, ammortamento di 40 semestralità, a rogito Notaio Dottor Giovanni Maniga, annotato presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 16.01.1990, Cas. 1515 Art. 152.
6. Annotamento di riprogrammazione del debito, a rogito Notaio Dottor Franco Ibba, annotato presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 03.05.2002, Cas. 21791 Art. 2250.
7. Ipoteca legale-esattoriale di € 48.819,44, a garanzia di un capitale di € 24.409,72, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 26.03.2010, Cas. 10509 Art. 2608; a favore di Equitalia Sardegna S.p.a., contro [REDACTED] relativamente ai terreni siti a Villanovaforru e distinti al N.C.T. al foglio 2 mappali 420, 431, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427,

428 e 429.

8. Ipoteca volontaria di € 861.036,94, a garanzia di un mutuo fondiario di € 456.341,32, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 18.05.2011, Cas. 14279 Art. 2570; a favore del Banco di Sardegna Spa (P.Iva 01564560900), contro [REDACTED] relativamente all'albergo sito a Villanovaforru in strada vicinale Funtana Jannus, distinto al N.C.T. al foglio 2 mappali 322 (di mq 5.020) e 391 (di mq 1.840). Resta escluso dall'ipoteca il fabbricato destinato ad alloggio per il personale e la sala polifunzionale, ubicato a destra per chi guarda il prospetto del fabbricato dalla strada vicinale.

9. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 20.09.2011 Cas. 28127 Art. 19995; a favore del Banco di Sardegna Spa (P.Iva 01564560900), contro [REDACTED] relativamente al fabbricato sito a Villanovaforru, località Funtana Jannus, distinto al N.C.T. al foglio 2 mappali 420, 431 e 419, al N.C.E.U. al foglio 2 mappale 419 e al N.C.T. al foglio 2 mappali 423, 424, 421, 422, 425, 426, 427, 428 e 429.

Risposta al quesito 2.

- Immobile ubicato a Villanovaforru (VS), Località Funtana Jannus, censito al N.C.E.U. al foglio 2, mappale 419.

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un complesso alberghiero, ubicato nel Comune di Villanovaforru (VS), composto da

un fabbricato ad uso albergo e ristorante (foto n. 1, 2, 3 e 4) e una sala polifunzionale (foto n. 29, 30 e 31); il primo costituito da un piano interrato e terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villanovaforru al Foglio 2, Mappale 419 (allegato n. 5), confinante con stessa ditta; il secondo costituito da un piano terra non ancora ultimato. L'accesso all'immobile avviene da una strada vicinale e attraverso un area destinata a parcheggio (foto n. 5, 6 e 7), e una terrazza con un pergolato in legno (foto n. 8 e 9), dalla quale si raggiungono i diversi accessi all'albergo e al ristorante (foto n. 3, 4 e 10); lateralmente mediante una porta basculante in acciaio si accede al piano interrato (foto n. 26), comunicante con il piano terra anche mediante una scala interna (foto n. 27); infine nella parte posteriore si accede alla sala polifunzionale (foto n. 29, 30 e 31), mediante un breve percorso e una scala esterna (foto n. 32) che mette in comunicazione i due fabbricati. Non risulta realizzato il fabbricato ad uso alloggio personale.

Esternamente le pareti dell'albergo e ristorante si presentano intonacate al fratazzo e tinteggiate ed in ottimo stato di conservazione, mentre la sala polifunzionale non risulta ultimata in quanto priva di pavimenti, infissi interni ed esterni, intonaci e tinteggiature.

Come si evince dalla planimetria (allegato n. 18) l'unità immobiliare risulta costituita da:

- al piano interrato: locali destinati a dispense, celle frigo (foto n. 28) e cantina;
- al piano terra: hall-ricezione (foto n. 11 e 12), sala bar (foto n.

13), sala pranzo (foto n. 14, 15, 16 e 17), cucina (foto n. 19), bagni (foto n. 18), 20 camere con bagno in camera (foto n. 22, 23 e 24), di cui 16 singole e 4 doppie, corridoio (foto n. 20), lavanderia (foto n. 21), dispensa, deposito attrezzi e locale caldaia;

con le seguenti pertinenze:

- cortile esterno adibito a parcheggio (foto n. 6 e 7), cortile interno (foto n. 25), terrazza attorno all'albergo (foto n. 8 e 9) e terrazza di copertura della sala polifunzionale (foto n. 33),.

L'immobile risulta realizzato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento e tamponature in laterizio, copertura piana non praticabile, intonacatura al civile e tinteggiata, infissi esterni in legno e in alluminio, infissi interni in legno, pavimenti in gres, placcature con piastrelle ceramiche nei bagni, si riscontrano ottime finiture interne, i bagni sono dotati di tutti gli apparecchi igienico-sanitari completi di rubinetteria, inoltre l'immobile è collegato agli impianti idrico-fognari ed elettrico ed è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata e di una vasca di accumulo.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'albergo e ristorante è ottimo.

La superficie calpestabile interna dell' dell'albergo e ristorante al piano terra è di mq 1.032,33 mentre al piano interrato è di mq 131,82.

La sala polifunzionale ha invece una superficie netta pari a mq 196,83.

Per una migliore identificazione dell'immobile descritto si allega la planimetria del rilievo eseguito (allegato n. 18).

- Terreni censiti al N.C.T. del Comune di Villanovaforru al Foglio 2

Mappali 420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Villanovaforru al foglio 2 mappali:

- **420**: qualità vigneto, classe 3, superficie mq 280, reddito dominicale € 0,65, reddito agrario € 0,72 (allegato n. 6). Il terreno, dal rilievo eseguito, ha una superficie di mq 280 circa e risulta avere la forma rettangolare (vedi estratto di mappa Catasto Terreni, allegato n. 3 e 4) non risulta recintato, confina con strada vicinale e con i mappali 431 e 419 della stessa proprietà e il mappale 418 di altra proprietà. L'ingresso al terreno avviene dalla Strada vicinale e risulta di proprietà della soc. ██████████ Sul lotto sono presenti essenze arboree tipiche della macchia mediterranea e in particolare alcune piante di leccio e di olivo (foto n. 34).
- **421**: qualità seminativo (porz. AA), classe 2, superficie mq 291, reddito dominicale € 0,60, reddito agrario € 0,23 e qualità pascolo (porz. AB), classe 2, superficie mq 929, reddito dominicale € 2,64, reddito agrario € 0,62 (allegato n. 7). Il terreno, dal rilievo eseguito, ha una superficie di mq 1.220 circa e risulta avere la forma irregolare (vedi estratto di mappa Catasto Terreni, allegato n. 3 e 4) non risulta recintato, confina con i mappali 422, 423 425 e 419 della stessa proprietà e i mappali 54 e 331 di altra proprietà. L'ingresso al terreno avviene dalla Strada vicinale attraverso il mappale 422; risulta

di proprietà della soc. [REDACTED] Sul lotto sono presenti essenze arboree tipiche della macchia mediterranea e in particolare alcune piante di leccio e di olivo (foto n. 34).

- **422**: qualità seminativo, classe 2, superficie mq 10, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,01 (allegato n. 8). Il terreno, dal rilievo eseguito, ha una superficie di mq 10 circa e risulta avere la forma trapezoidale (vedi estratto di mappa Catasto Terreni, allegato n. 3 e 4) non risulta recintato, confina con strada vicinale e con i mappali 421, 424 e 431 della stessa proprietà. L'ingresso al terreno avviene dalla Strada vicinale e risulta di proprietà della soc. [REDACTED] Sul lotto sono presenti essenze arboree tipiche della macchia mediterranea e in particolare alcune piante di leccio e di olivo (foto n. 34).

- **423**: qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 1.400, reddito dominicale € 3,62, reddito agrario € 1,08 (allegato n. 9). Il terreno, dal rilievo eseguito, ha una superficie di mq 1.400 circa e risulta avere la forma irregolare (vedi estratto di mappa Catasto Terreni, allegato n. 3 e 4) non risulta recintato, confina con i mappali 421, 424 e 425 della stessa proprietà. L'ingresso al terreno avviene dalla Strada vicinale attraverso il mappale 424 e risulta di proprietà della soc. [REDACTED] [REDACTED] Sul lotto sono presenti essenze arboree tipiche della macchia mediterranea e in particolare alcune piante di leccio e di olivo (foto n. 34).

- **424**: qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 120,

reddito dominicale € 0,31, reddito agrario € 0,09 (allegato n. 10). Il terreno, dal rilievo eseguito, ha una superficie di mq 120 circa e risulta avere la forma trapezoidale (vedi estratto di mappa Catasto Terreni, allegato n. 3 e 4) non risulta recintato, confina con strada vicinale e con i mappali 422, 423 e 426 della stessa proprietà. L'ingresso al terreno avviene dalla Strada vicinale e risulta di proprietà della soc. [REDACTED]

Sul lotto sono presenti essenze arboree tipiche della macchia mediterranea e in particolare alcune piante di leccio e di olivo (foto n. 34).

- **425**: qualità seminativo, classe 2, superficie mq 3.350, reddito dominicale € 6,92, reddito agrario € 2,60 (allegato n. 11). Il terreno, dal rilievo eseguito, ha una superficie di mq 3.350 circa e risulta avere la forma irregolare (vedi estratto di mappa Catasto Terreni, allegato n. 3 e 4) non risulta recintato, confina con i mappali 421, 423, 426, 427, 428 e 429 della stessa proprietà, e 54 e 56 di altra proprietà. L'ingresso al terreno avviene dalla Strada vicinale attraverso il mappale 426 e risulta di proprietà della soc. [REDACTED] Sul lotto sono presenti essenze arboree tipiche della macchia mediterranea e in particolare alcune piante di leccio e di olivo (foto n. 34).

- **426**: qualità seminativo, classe 2, superficie mq 1.235, reddito dominicale € 2,55, reddito agrario € 0,96 (allegato n. 12). Il terreno, dal rilievo eseguito, ha una superficie di mq 3.350 circa e risulta avere la forma irregolare (vedi estratto di mappa

Catasto Terreni, allegato n. 3 e 4) non risulta recintato, confina con strada vicinale e con i mappali 425, 427, 428 e 429 della stessa proprietà. L'ingresso al terreno avviene dalla Strada vicinale e risulta di proprietà della soc. [REDACTED] Sul lotto sono presenti essenze arboree tipiche della macchia mediterranea e in particolare alcune piante di leccio e di olivo (foto n. 34).

- **427**: qualità seminativo, classe 2, superficie mq 1.358, reddito dominicale € 2,81, reddito agrario € 1,05 (allegato n. 13). Il terreno, dal rilievo eseguito, ha una superficie di mq 1.358 circa e risulta avere la forma irregolare (vedi estratto di mappa Catasto Terreni, allegato n. 3 e 4) non risulta recintato, confina con strada vicinale e con i mappali 425 e 426, della stessa proprietà. L'ingresso al terreno avviene dalla Strada vicinale attraverso il mappale 426 e risulta di proprietà della soc. [REDACTED] [REDACTED] Sul lotto sono presenti essenze arboree tipiche della macchia mediterranea e in particolare alcune piante di leccio e di olivo (foto n. 34).

- **428**: qualità seminativo (porz. AA), classe 2, superficie mq 177, reddito dominicale € 0,37, reddito agrario € 0,14 e qualità pascolo (porz. AB), classe 2, superficie mq 1.120, reddito dominicale € 3,18, reddito agrario € 0,75 (allegato n. 14). Il terreno, dal rilievo eseguito, ha una superficie di mq 1.220 circa e risulta avere la forma di un poligono irregolare (vedi estratto di mappa Catasto Terreni, allegato n. 3 e 4) non risulta

recintato, confina con i mappali 425, 426 e 429 della stessa proprietà. L'ingresso al terreno avviene dalla Strada vicinale attraverso il mappale 426; risulta di proprietà della soc. [REDACTED]

[REDACTED] Sul lotto sono presenti essenze arboree tipiche della macchia mediterranea e in particolare alcune piante di leccio e di olivo (foto n. 34).

- **429**: qualità seminativo, classe 2, superficie mq 1.780, reddito dominicale € 3,68, reddito agrario € 1,38 (allegato n. 15). Il terreno, dal rilievo eseguito, ha una superficie di mq 1.780 circa e risulta avere la forma di un poligono irregolare (vedi estratto di mappa Catasto Terreni, allegato n. 3 e 4) non risulta recintato, confina con i mappali 425, 426 e 428 della stessa proprietà e il mappale 56 di altra proprietà. L'ingresso al terreno avviene dalla Strada vicinale attraverso il mappale 426 e risulta di proprietà della soc. [REDACTED] Sul lotto sono presenti essenze arboree tipiche della macchia mediterranea e in particolare alcune piante di leccio e di olivo (foto n. 34).

- **430**: risulta soppresso (allegato n. 16) e unito al mappale 419 (su cui sorge il complesso alberghiero).

- **431**: qualità seminativo, classe 2, superficie mq 55, reddito dominicale € 0,11, reddito agrario € 0,04 (allegato n. 17). Il terreno, dal rilievo eseguito, ha una superficie di mq 55 circa e risulta avere la forma rettangolare (vedi estratto di mappa Catasto Terreni, allegato n. 3 e 4) non risulta recintato, confina con strada vicinale e con i mappali 419, 420 e 422 della stessa

proprietà. L'ingresso al terreno avviene dalla Strada vicinale e risulta di proprietà della soc. ██████████ Sul lotto sono presenti essenze arboree tipiche della macchia mediterranea e in particolare alcune piante di leccio e di olivo (foto n. 34).

Risposta al quesito 3.

Il sottoscritto CTU ha accertato che la descrizione attuale del bene differisce quella contenuta nel pignoramento in quanto non risulta realizzato il fabbricato ad uso alloggio personale, inoltre il terreno distinto al catasto terreni al foglio 2 mappale 430 risulta soppresso (allegato n. 16) e unito al mappale 419 (su cui sorge il complesso alberghiero).

Risposta al quesito 4.

- Immobile ubicato a Villanovaforru (VS), Località Funtana Jannus, censito al N.C.E.U. al foglio 2, mappale 419.

Il sottoscritto CTU, non avendo riscontrato sostanziali difformità della situazione attuale rispetto a quella catastale, non ha dovuto procedere ad alcuna variazione per l'aggiornamento catastale. Infatti nella planimetria catastale (allegato n. 2) si riscontrano le seguenti difformità rispetto alla situazione attuale: al piano interrato la diversa distribuzione interna; al piano terra lievi modifiche interne e la diversa realizzazione di una finestra in una camera; oltre alle altezze dei piani interrato e terra che risultano rispettivamente di metri 2.70 e 3.00.

Si rileva inoltre che il fabbricato ad uso albergo e ristorante non risulta ancora classato.

- Terreni censiti al N.C.T. del Comune di Villanovaforru al Foglio 2

Mappali 420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-431.

Il terreno distinto al foglio 2 mappale 430 (allegato n. 16) risulta soppresso e unito al mappale 419 (su cui sorge il complesso alberghiero). Inoltre l'estratto di mappa del Catasto Terreni (allegato n. 3) non risulta aggiornato in quanto viene ancora riportato il mappale 430 (soppresso e unito al mappale 419), il mappale 338 anziché il 421, il mappale 340 anziché il 423 e il mappale 486 anziché il 426, così come correttamente rappresentato nella canapina catastale (allegato n. 4)

Risposta al quesito 5.

Il sottoscritto CTU ha accertato che gli immobili oggetto del pignoramento, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con delibere del C.C. n. 51 del 21.11.1996 e n. 51 del 30.09.1997 e variato con delibera del C.C. n. 21 del 21.07.2011, ricade in zona G (attrezzature di interesse generale) sottozona G1 (servizi generali) (allegato n. 19), regolamentata dalle Norme di Attuazione (allegato n. 20).

Risposta al quesito 6.

Il sottoscritto CTU ha constatato, dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villanovaforru, che il complesso alberghiero pignorato risulta realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 15 del 27.02.1986 (allegato n. 21), relativo progetto approvato (allegato n. 22) e relazione tecnica (allegato n. 23). Il sottoscritto CTU ha constatato inoltre le seguenti modifiche realizzate in violazione delle norme urbanistico-edilizie: al piano interrato la diversa distribuzione interna; al piano terra lievi modifiche interne e la

diversa realizzazione di una finestra in una camera.

Pertanto tali opere risultano prive di liceità ma sanabili mediante l'accertamento di doppia conformità con una sanzione che l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanovaforru ha quantificato in € 1.000,00 (euro mille/00) circa, così come previsto dall'art. 14 della L.R. 23/85, comprese marche da bollo e diritti di segreteria, oltre alle spese tecniche per la redazione della pratica, verosimilmente pari a circa € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00). Per un totale di circa € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00).

Per l'immobile in questione non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Risposta al quesito 7.

- Immobile ubicato a Villanovaforru (VS), Località Funtana Jannus, censito al N.C.E.U. al foglio 2, mappale 419.

Il sottoscritto CTU, considerato che l'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un complesso alberghiero, può affermare che è possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

- Terreni censiti al N.C.T. del Comune di Villanovaforru al Foglio 2 Mappali 420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-431.

Il sottoscritto CTU può affermare che è possibile vendere i terreni pignorati in un unico lotto.

Risposta al quesito 8.

- Immobile ubicato a Villanovaforru (VS), Località Funtana Jannus, censito al N.C.E.U. al foglio 2, mappale 419.

Il complesso alberghiero è pignorato per intero e risulta di proprietà della società [REDACTED]

Inoltre lo stesso non risulta divisibile.

**- Terreni censiti al N.C.T. del Comune di Villanovaforru al Foglio 2
Mappali 420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-431.**

I terreni sono pignorati per intero e risultano di proprietà della società

██████████

Inoltre gli stessi risultano divisibili.

Risposta al quesito 9.

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere da:

- atto di compravendita a rogito Notaio Dottor Maurizio Anni, in data 21.01.1987, repertorio n. 34714/12487; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 24.01.1987 Cas. 2273 Art. 1769; a favore della società ██████████
██████████ contro ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ relativamente al terreno sito a Villanovaforru e distinto al N.C.T. al foglio 2 mappale 322 di mq 5.020; e contro ██████████
relativamente al terreno sito a Villanovaforru e distinto al N.C.T. al foglio 2 mappale 391 (ex 328/b) di mq 1.840;
- e da atto di compravendita a rogito Notaio Dottor Maurizio Anni, in data 17.12.1988, repertorio n. 39830/14241; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 27.12.1988 Cas. 29903 Art. 20941; a favore della società ██████████
██████████ contro ██████████
██████████ relativamente al terreno sito a Villanovaforru e distinto al N.C.T. al foglio 2 mappale 340, di mq 1.520, e

mappale 338, di mq 1.230; e contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] relativamente al terreno sito a

Villanovaforru distinto al N.C.T. al foglio 2 mappale 341, di mq

9.020;

di proprietà della società [REDACTED]

Tutti gli immobili pignorati (complesso alberghiero e terreni) sono attualmente utilizzati dalla proprietà.

Si evidenzia che l'atto di vendita ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Inoltre da accurate verifiche presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e presso la locale autorità di pubblica sicurezza non risultano contratti di locazione.

Risposta al quesito 10.

L'immobile è occupato dai debitori pignorati.

Risposta al quesito 11.

Il sottoscritto CTU non ha riscontrato sull'immobile pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Ed inoltre

non ha rilevato l'esistenza di vincoli di natura condominiale.

Risposta al quesito 12.

Il sottoscritto CTU non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali e di usi civici.

Risposta al quesito 13.

- Immobile ubicato a Villanovaforru (VS), Località Funtana Jannus, censito al N.C.E.U. al foglio 2, mappale 419.

Il procedimento estimativo consisterà nel determinare quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima. Nel caso specifico, l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato dell'immobile, da valutare allo stato attuale.

Fra i diversi metodi che si possono utilizzare per determinare il valore di mercato, si è ritenuto più idoneo quello sintetico comparativo, basato sul confronto diretto dei valori unitari di beni analoghi o assimilabili, utilizzando quale parametro il valore per unità di superficie convenzionale (€/mq).

Attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto delle caratteristiche tecnologiche e posizionali, della consistenza, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà, si è determinata una valutazione

oscillante tra €/mq 1.200,00 ed €/mq 1.350,00.

Il valore unitario è stato assunto pari a €/mq 1.275,00.

Computo estimativo

In base alle misurazioni effettuate e dalla restituzione planimetrica (allegato n. 18), risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprehensive di tamponature e tramezzi):

| | | |
|---|----|----------|
| <u>1) superficie immobile (albergo/ristorante):</u> | mq | 1.165,85 |
| <u>2) superficie immobile (sala polivalente):</u> | mq | 216,65 |
| <u>3) superficie seminterrato (dispense/celle frigo):</u> | mq | 161,50 |
| <u>4) superficie terrazze:</u> | mq | 985,80 |
| <u>5) superficie cortile interno:</u> | mq | 149,60 |
| <u>6) sup. di pertinenza (parcheggi):</u> | mq | 4.007,10 |

Adottando opportuni coefficienti, si sono ottenute le seguenti superfici ragguagliate:

| | | | |
|--|----|----------------------|----------|
| <u>1) sup. immobile (albergo/ristorante):</u> | mq | 1.165,85 x 1,00 = mq | 1.165,85 |
| <u>2) sup. immobile (sala polivalente):</u> | mq | 216,65 x 1,00 = mq | 216,65 |
| <u>3) sup. semint. (dispense/celle frigo):</u> | mq | 161,50 x 0,50 = mq | 80,75 |
| <u>4) superficie terrazze:</u> | mq | 985,80 x 0,30 = mq | 295,74 |
| <u>5) superficie cortile:</u> | mq | 149,60 x 0,15 = mq | 22,44 |
| <u>6) sup. di pertinenza (parcheggi):</u> | mq | 4.007,10 x 0,08 = mq | 320,57 |

La superficie ragguagliata totale dell'immobile è quindi pari a **mq 2.102,00**.

Il valore dell'immobile in esame risulta quindi pari a:

€/mq 1.275,00 x mq 2.102,00 = € 2.680.050,00 arrotondato a €

2.680.000,00.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Villanovaforru al Foglio

2 Mappale 420.

Con lo stesso procedimento estimativo e attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto delle specifiche caratteristiche del fondo in esame (ubicazione, consistenza, indice di fabbricabilità fondiario, condizioni di mercato), si è determinata una valutazione oscillante tra €/mq 2,30 ed €/mq 2,90.

Il valore unitario è stato assunto pari a €/mq 2,60.

Sulla base delle considerazioni predette, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame il seguente valore commerciale:

€/mq 2,60 x mq 280,00 = € 728,00 arrotondato a **€ 730,00**.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Villanovaforru al Foglio

2 Mappale 421.

Con lo stesso procedimento estimativo e attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto delle specifiche caratteristiche del fondo in esame (ubicazione, consistenza, indice di fabbricabilità fondiario, condizioni di mercato), si è determinata una valutazione oscillante tra €/mq 2,30 ed €/mq 2,90.

Il valore unitario è stato assunto pari a €/mq 2,60.

Sulla base delle considerazioni predette, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame il seguente valore commerciale:

€/mq 2,60 x mq 1.220,00 = € 3.172,00 arrotondato a **€ 3.170,00**.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Villanovaforru al Foglio

2 Mappale 422.

Con lo stesso procedimento estimativo e attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto delle specifiche caratteristiche del fondo in esame (ubicazione, consistenza, indice di fabbricabilità fondiario, condizioni di mercato), si è determinata una valutazione oscillante tra €/mq 2,30 ed €/mq 2,90.

Il valore unitario è stato assunto pari a €/mq 2,60.

Sulla base delle considerazioni predette, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame il seguente valore commerciale:

€/mq 2,60 x mq 10,00 = € 26,00 arrotondato a **€ 30,00**.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Villanovaforru al Foglio

2 Mappale 423.

Con lo stesso procedimento estimativo e attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto delle specifiche caratteristiche del fondo in esame (ubicazione, consistenza, indice di fabbricabilità fondiario, condizioni di mercato), si è determinata una valutazione oscillante tra €/mq 2,30 ed €/mq 2,90.

Il valore unitario è stato assunto pari a €/mq 2,60.

Sulla base delle considerazioni predette, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame il seguente valore commerciale:

€/mq 2,60 x mq 1.400,00 = € 3.640,00.

**- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Villanovaforru al Foglio
2 Mappale 424.**

Con lo stesso procedimento estimativo e attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto delle specifiche caratteristiche del fondo in esame (ubicazione, consistenza, indice di fabbricabilità fondiario, condizioni di mercato), si è determinata una valutazione oscillante tra €/mq 2,30 ed €/mq 2,90.

Il valore unitario è stato assunto pari a €/mq 2,60.

Sulla base delle considerazioni predette, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame il seguente valore commerciale:

€/mq 2,60 x mq 120,00 = € 312,00 arrotondato a € 310,00.

**- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Villanovaforru al Foglio
2 Mappale 425.**

Con lo stesso procedimento estimativo e attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto delle specifiche caratteristiche del fondo in esame (ubicazione, consistenza, indice di fabbricabilità fondiario, condizioni di mercato), si è determinata una valutazione oscillante tra €/mq 2,30 ed €/mq 2,90.

Il valore unitario è stato assunto pari a €/mq 2,60.

Sulla base delle considerazioni predette, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame il seguente valore

commerciale:

€/mq 2,60 x mq 3.350,00 = € 8.710,00.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Villanovaforru al Foglio

2 Mappale 426.

Con lo stesso procedimento estimativo e attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto delle specifiche caratteristiche del fondo in esame (ubicazione, consistenza, indice di fabbricabilità fondiario, condizioni di mercato), si è determinata una valutazione oscillante tra €/mq 2,30 ed €/mq 2,90.

Il valore unitario è stato assunto pari a €/mq 2,60.

Sulla base delle considerazioni predette, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame il seguente valore commerciale:

€/mq 2,60 x mq 1.235,00 = € 3.211,00 arrotondato a € 3.200,00.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Villanovaforru al Foglio

2 Mappale 427.

Con lo stesso procedimento estimativo e attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto delle specifiche caratteristiche del fondo in esame (ubicazione, consistenza, indice di fabbricabilità fondiario, condizioni di mercato), si è determinata una valutazione oscillante tra €/mq 2,30 ed €/mq 2,90.

Il valore unitario è stato assunto pari a €/mq 2,60.

Sulla base delle considerazioni predette, il sottoscritto consulente

ritiene di poter attribuire all'immobile in esame il seguente valore commerciale:

€/mq 2,60 x mq 1.358,00 = € 3.530,80 arrotondato a € **3.530,00**.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Villanovaforru al Foglio 2 Mappale 428.

Con lo stesso procedimento estimativo e attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto delle specifiche caratteristiche del fondo in esame (ubicazione, consistenza, indice di fabbricabilità fondiario, condizioni di mercato), si è determinata una valutazione oscillante tra €/mq 2,30 ed €/mq 2,90.

Il valore unitario è stato assunto pari a €/mq 2,60.

Sulla base delle considerazioni predette, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame il seguente valore commerciale:

€/mq 2,60 x mq 1.297,00 = € 3.372.2,00 arrotondato a € **3.370,00**.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Villanovaforru al Foglio 2 Mappale 429.

Con lo stesso procedimento estimativo e attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto delle specifiche caratteristiche del fondo in esame (ubicazione, consistenza, indice di fabbricabilità fondiario, condizioni di mercato), si è determinata una valutazione oscillante tra €/mq 2,30 ed €/mq 2,90.

Il valore unitario è stato assunto pari a €/mq 2,60.

Sulla base delle considerazioni predette, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame il seguente valore commerciale:

€/mq 2,60 x mq 1.780,00 = € 4.628,00 arrotondato a € **4.600,00**.

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Villanovaforru al Foglio

2 Mappale 431.

Con lo stesso procedimento estimativo e attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto delle specifiche caratteristiche del fondo in esame (ubicazione, consistenza, indice di fabbricabilità fondiario, condizioni di mercato), si è determinata una valutazione oscillante tra €/mq 2,30 ed €/mq 2,90.

Il valore unitario è stato assunto pari a €/mq 2,60.

Sulla base delle considerazioni predette, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame il seguente valore commerciale:

€/mq 2,60 x mq 55,00 = € 143,00 arrotondato a € **140,00**.

5. CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con gli allegati e la documentazione fotografica.

Cagliari li, 28.10.2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Gianluca Deidda

