

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



Esecuzione Immobiliare 11/2019

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Costanza Teti

Creditore Procedente:

Debitore : .

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it

architetto.paolamannoni@pec.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Paola Mannoni iscritta all'Ordine degli Architetti di Sassari al n° 1019, con studio in Calangianus in data 27 aprile 2020 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" inerenti la procedura esecutiva 11/2019, promossa da _____ contro _____

A seguito di un attento studio di una copia del fascicolo telematico, la sottoscritta ha informato le parti dell'incarico conferitole.

- In data 29 luglio 2020 alle ore 9,30, alla presenza del rappresentante I.V.G. Sig. _____ è stato eseguito il sopralluogo dei beni oggetto di stima come da tempestiva comunicazione alle parti.

Dopo aver ritirato opportuna documentazione presso i competenti uffici, visionato i beni e realizzato un'esauriente documentazione fotografica a integrazione del fascicolo, aver prodotto indagini, accertamenti sufficienti e rilievi, la sottoscritta, è pervenuta alle conclusioni riportate nella seguente relazione.

- In data 13 Ottobre 2022, la sottoscritta riceve dal Creditore precedente la richiesta esplicitare i mappali che rientrano nel lotto 1.

La scrivente, nella stesura della relazione, aveva infatti ommesso di riportare alcuni mappali in quanto come si evince dal documento estratto di mappa, tali mappali rientrano obbligatoriamente nel lotto sopraindicato in quanto aree pertinenziali degli immobili.

La presente relazione viene completata come richiesto e depositata telematicamente in data 15 Ottobre 2022.

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@fiscali.it

architetto.paolamannoni@pec.it

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO -

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

In relazione all'atto di pignoramento immobiliare, il bene oggetto di valutazione è ubicato in Comune di Luras, Località Regione Carana, come da visure catastali (**Allegato n° 1**):

Catasto fabbricati:

NCEU Foglio 3 Mappale 155

Categoria: A/3

Classe: 2

Consistenza: 3 vani

Rendita: € 170,43

NCEU Foglio 3 Mappale 135

Categoria: A/3

Classe: 2

Consistenza: 19,5 vani

Rendita: € 1.107,80

NCEU Foglio 3 Mappale 172

Categoria: A/3

Classe: 2

Consistenza: 3 vani

Rendita: € 170,43

NCEU Foglio 3 Mappale 151

Categoria: A/3

Classe: 2

Consistenza: 1,5 vani

Rendita: € 85,22

NCEU Foglio 3 Mappale 138 sub 1

in corso di costruzione

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@iscali.it

architetto.paolamannoni@pec.it

Architetto

NCEU Foglio 3 Mappale 138 sub 2

Categoria: A/3

Classe: 2

Consistenza: 3 vani

Rendita: € 170,43

NCEU Foglio 3 Mappale 149 sub 1
in corso di costruzione

NCEU Foglio 3 Mappale 149 sub 2

Categoria: A/3

Classe: 2

Consistenza: 3 vani

Rendita: € 170,43

NCEU Foglio 3 Mappale 125

Categoria: A/3

Classe: 2

Consistenza: 3 vani

Rendita: € 170,43

NCEU Foglio 3 Mappale 123

Categoria: A/3

Classe: 2

Consistenza: 3 vani

Rendita: € 170,43

NCEU Foglio 3 Mappale 130

Categoria: A/3

Classe: 2

Consistenza: 4 vani

Rendita: € 227,24

NCEU Foglio 3 Mappale 133

Categoria: A/3

Classe: 2

Consistenza: 1,5 vani

Rendita: € 85,22

NCEU Foglio 3 Mappale 159

Categoria: C/1

Classe: 1

Rendita: € 3.845,54

NCEU Foglio 3 Mappale 162

Categoria: A/3

Classe: 2

Consistenza: 1,5 vani

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@fiscali.it

architetto.paolamannoni@pec.it

Architetto

Rendita: € 85,22

NCEU Foglio 3 Mappale 167

Categoria: A/3

Classe: 2

Consistenza: 2,5 vani

Rendita: € 142,03

NCEU Foglio 3 Mappale 169

Categoria: A/3

Classe: 2

Consistenza: 3 vani

Rendita: € 170,43

Catasto terreni :

NCEU Foglio 3 Mappale 37

Classe:3

Are 19 centiare 20

r.d. 1,29 r.a. 0,99

NCEU Foglio 3 Mappale 122

Classe:5

Are 0,5 centiare 77

r.d. 0,12 r.a. 0,06

NCEU Foglio 3 Mappale 121

Classe:5

Ettari 2 Are 36 centiare 00

r.d. 4,88 r.a. 2,44

NCEU Foglio 3 Mappale 67

Classe:5

Are 0,4 centiare 35

r.d. 0,29 r.a. 0,22

NCEU Foglio 3 Mappale 35

Classe:3

Ettari 12 Are 54 centiare 98

r.d. 84,26 r.a. 64,81

NCEU Foglio 3 Mappale 68

Classe:3

Ettari 1 Are 42 centiare 40

r.d. 9,56 r.a. 7,35

NCEU Foglio 3 Mappale 29

Classe:3

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@iscali.it

architetto.paolamannoni@pec.it

Architetto

Are 57 centiare 77
r.d. 19,39 r.a. 16,41

NCEU Foglio 3 Mappale 24

Classe:5
Ettari 2 Are 16 centiare 00
r.d. 4,46 r.a. 2,23

NCEU Foglio 3 Mappale 30

Classe:3
Ettari 3 Are 00 centiare 50
r.d. 20,18 r.a. 15,52

NCEU Foglio 3 Mappale 31

Classe:4
Are 44 centiare 80
r.d. 2,08 r.a. 1,16

NCEU Foglio 3 Mappale 47

Classe:4
Ettari 3 Are 22 centiare 49
r.d. 14,99 r.a. 8,33

NCEU Foglio 3 Mappale 142

Classe:4
Centiare 20
r.d. 0,01 r.a. 0,01

NCEU Foglio 3 Mappale 38

Classe:3
Ettari 1 Are 19 centiare 97
r.d. 8,05 r.a. 6,20

NCEU Foglio 3 Mappale 145

Classe:2
Centiare 60
r.d. 0,12 r.a. 0,08

NCEU Foglio 3 Mappale 148

Classe:2
Centiare 87
r.d. 0,18 r.a. 0,11

NCEU Foglio 3 Mappale 109

Classe:5
Are 0,5 centiare 45
r.d. 0,11 r.a. 0,06

NCEU Foglio 3 Mappale 96

Classe:5

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979
Fax 079 660284

paola.mannoni@iscali.it
architetto.paolamannoni@pec.it

Architetto

Are 98 centiare 20
r.d. 2,03 r.a. 1,01

NCEU Foglio 3 Mappale 46

Classe:5
Are 28 centiare 15
r.d. 0,58 r.a. 0,29

NCEU Foglio 3 Mappale 92

Classe:4
Are 0,1 centiare 80
r.d. 0,08 r.a. 0,05

NCEU Foglio 3 Mappale 22

Classe:4
Ettari 2 Are 80 centiare 00
r.d. 13,01 r.a. 7,23

NCEU Foglio 3 Mappale 178

Classe:4
Ettari 11 Are 53 centiare 97
r.d. 53,64 r.a. 29,80

NCEU Foglio 3 Mappale 175

Classe:2
Are 0,7 centiare 13
r.d. 1,47 r.a. 0,92

NCEU Foglio 3 Mappale 171

Classe:3
Ettari 2 Are 0,3 centiare 42
r.d. 13,66 r.a. 10,51

NCEU Foglio 3 Mappale 174

Classe:3
Centiare 77
r.d. 0,03 r.a. 0,02

NCEU Foglio 3 Mappale 158

Classe:4
Ettari 1 Are 25 centiare 92
r.d. 5,85 r.a. 3,25

NCEU Foglio 3 Mappale 129

Classe:4
Ettari 4 Are 84 centiare 94
r.d. 22,54 r.a. 12,52

NCEU Foglio 3 Mappale 132

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@iscali.it

architetto.paolamannoni@pec.it

Architetto

Classe:4

Are 10 centiare 03
r.d. 0,47 r.a. 0,26

NCEU Foglio 3 Mappale 137

Classe:4

Are 0,2 centiare 22
r.d. 0,10 r.a. 0,06

Intestati a:

Come da Certificato Notarile dichiarante Dott. _____ del 14 febbraio 2019 in allegato al Fascicolo depositato presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Tempio Pausania i beni in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta per la somma complessiva di Euro 3.526.000,00 (tremilionicinquecentoventiseimila) presso Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Tempio Pausania in data 25 luglio 2007 ai numeri 9558/1824 a favore di
PER AZIONI con sede in Roma contro la società
_____ ; detta ipoteca grava i beni descritti al Catasto Terreni del Comune di Luras Foglio 3 mappali 22,23,24,26,27,28,29,30,31,35,36,37,38,46,47,49,52,53,54,56,67,68,74,90, 92,96,109.
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta per la somma complessiva di Euro 3.526.000,00 (tremilionicinquecentoventiseimila) presso Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Tempio Pausania in data 25 luglio 2007 ai numeri 9558/1825 a favore di
_____ con sede in Verona contro la società
_____ ; detta ipoteca grava i beni descritti al Catasto Terreni del Comune di Luras Foglio 3 mappali 22,23,24,26,27,28,29,30,31,35,36,37,38,46,47,49,52,53,54,56,67,68,74,90, 92,96,109.
- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania, repertorio n 1880 dell'anno 2018, trascritto presso Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Tempio Pausania i data 14 febbraio 2019 ai numeri 1445/852 a favore di
_____ con sede in Milano per l'intero di proprietà, e gravante su tutti i beni sopra descritti nella " identificazione degli immobili oggetto del pignoramento" per l'intero di proprietà.

Si allega Visura ipotecaria in aggiornamento. (Allegato n° 2)

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979
Fax 079 660284

paola.mannoni@iscali.it
architetto.paolamannoni@pec.it

QUESITO DUE –

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Come si evince dal verbale di accesso (**Allegato n° 3**) la prima visita ai beni pignorati è stata effettuata in data 29 luglio 2020 alla presenza del rappresentante I.V.G. Sig. _____, in qualità di rappresentante legale della _____

I beni oggetto di stima sono ubicati in Comune di Luras Regione Carana nel cuore della Gallura alle sponde del Lago artificiale di Liscia (**Allegato n° 4**).

Si tratta di un complesso immobiliare a destinazione turistico-ricettiva o "albergo rurale", composto di fabbricati indipendenti disposti con tipologia costruttiva "a grappolo" per una superficie coperta pari a mq 9.044,00 inseriti in un contesto paesaggistico di alto pregio ambientale con terreno pertinenziale circostante della superficie di Ha 51.27.70.

Su tale superficie sono presenti:

- n° 11 fabbricati esistenti restaurati finalizzati all'accoglienza turistica;
- n° 1 ricovero interrato di attrezzature e materiali agricoli;
- n° 1 reception, sala ristorante, magazzini, camere e servizi personale, tettoia esterna, camino;
- n° 2 piscine prefabbricate esterne, pavimento e parapetti in legno;
- n° 1 deposito interrato contenente gli impianti di depurazione e trattamento dei liquami con recupero della parte liquida in vasche di stoccaggio, finalizzata all'irrigazione e per la stazione antincendio, centrale idrica;
- n° 1 volume tecnico fuori terra per le pompe dei pozzi artesiani e approvvigionamento dell'acqua;
- n° 1 volume tecnico per il riscaldamento dell'acqua mediante pannelli solari termici installati a terra;
- locale lavanderia e stiratura;
- pensilina in ferro realizzata su misura seguendo l'orografia del terreno e della vegetazione con sovrastante impianto fotovoltaico;
- sistemazione verde, illuminazione, parco giochi,
- realizzazione percorso salute/ vita con 22 stazioni, aree relax in mezzo alla natura con amache e divanetti e sistemazione spiagge;
- piantumazione di vigneto, uliveto, di varie specie di piante ornamentali, ciliegi e mandorli (per i quali è presente un progetto di coltivazioni), è inoltre presente un progetto per la realizzazione di un percorso che consenta l'osservazione di specie botaniche e faunistiche, la realizzazione di strutture didattiche quali " Giardino delle Farfalle all'aperto" e " Museo delle essenza arboree autoctone"-

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@iscali.it

architetto.paolamannoni@pec.it

- sistemazione strade e parcheggio, ingresso sorvegliato e automatizzato .

I percorsi interni del Resort in basolato, sono pedonali o limitati al transito di mezzi aziendali, mentre il parcheggio dedicato agli ospiti è stato predisposto all'ingresso dal Resort, delimitato da cancelli e muretti di pietra.

L'edificazione della struttura è prevista in n° 3 stralci,

Tutto ciò si evince dagli elaborati prodotti (Allegato n° 5) e dalla documentazione fotografica (Allegato n° 6).

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura:

-strutture muri in elevazione portanti in muratura armata o con telaio di cemento armato, solai e tetto in legno, copertura in coppi.
-finiture esterne in parte intonacate con colori pastello, in parte rivestimento in pietra;
-pavimentazione e battiscopa realizzati con piastrelle in gres porcellanato di buona fattura, rivestimenti murari di bagno e sanitari sono in materiale ceramico di media qualità, così come media qualità si presenta la rubinetteria e gli accessori; tinteggiatura colori pastello.

- Infissi esterni: finestre di legno con vetro camera.

- Infissi interni: porte di legno.

Tutti gli edifici sono dotati di impianto elettrico, di riscaldamento con pompa di calore, idrico, tv satellitare in ottime condizioni e predisposizione di impianto domotico.

Lo stato di conservazione degli ambienti interni è buono, nonostante al momento del sopralluogo il Resort non risultasse in attività.

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato conservazione e manutenzione.

Beni acquistati con atto notarile del 04.08.2005, Notaio _____, registrato il 01.09.2005 a Tempio Pausania, n 1013 .

L'ubicazione del bene è ottima, si trova infatti in posizione baricentrica della Gallura e facilmente raggiungibile dai principali comuni, Olbia, Tempio Pausania, Arzachena, a pochissima distanza dai siti di interesse naturalistico quali alberi secolari, siti archeologici Dolmen, Menhir e Nuraghi; il Resort si trova inoltre a poca distanza da centri con la quasi totalità di servizi essenziali e a poca distanza dai più rinomati centri turistici della Costa Smeralda.

QUESITO TRE –

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in casi 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;

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@iscali.it

architetto.paolamannoni@pec.it

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi, ne consentono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO QUATTRO -

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

I beni risultano regolarmente accatastati come da visure allegate;

- 1- la planimetria del locale reception struttura OVILE-H, presenta delle lievi divergenze di distribuzione interna, la regolarizzazione della posizione prevede una pratica catastale, per la quale la proprietà ha già incaricato un tecnico
- 2- una chiusura del patio non concessionata struttura ROVINACCI- E1,
- 3- realizzazione di un locale lavanderia adiacente alla struttura centrale di potabilizzazione, non autorizzato.

La regolarizzazione dei punti 2 e 3 prevede la presentazione di pratiche edilizie, per le quali la proprietà ha già incaricato un tecnico.

QUESITO CINQUE -

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

I beni oggetto di pignoramento ricadono in:

- SOTTOZONA AGRICOLA E2,
 - SOTTOZONA AGRICOLA E5
 - ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE G5,
 - FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE E LACUSTRE HL
- del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di Luras,
(Allegato n° 7).

QUESITO SEI -

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

Come da documentazione ricevuta dalla sottoscritta da parte degli uffici tecnici del Comune di Luras, lo stabile dispone dei seguenti titoli autorizzativi:

Primo stralcio

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979

paola.mannoni@iscali.it

Fax 079 660284

architetto.paolamannoni@pec.it

- permesso a costruire n°31.2005 - Progetto di recupero dell'azienda agricola "Stazzo Li Espi"-primo stralcio 03-01-2007 con rettifica del 06-04-09;
 - permesso a costruire n°42.2007 - Progetto di recupero dell'azienda agricola "Stazzo Li Espi". Variante dell'edificio Ricovero attrezzi, 11-7-08;
 - permesso a costruire n°15.2005 - Progetto di recupero dell'azienda agricola "Stazzo Li Espi"- Volumi tecnici interrati, 14-07-09;
 - permesso a costruire n°23.2009 - Progetto di recupero dell'azienda agricola "Stazzo Li Espi"-Sistemazione posti auto e pensilina fotovoltaica, 18-09-09;
 - Autorizzazione di agibilità 01-2010 del 17-03-2010
 - PROGETTO PER IL COMPLETAMENTO DEL RECUPERO DELL'AZIENDA AGRICOLA "STAZZO LI ESPI", per la realizzazione della "reception" per ampliamento locale ristorante esistente, sistemazione piscina prefabbricata, asfaltatura piste interne in bitume colorato. 2016
- Per quanto concerne il 1° stralcio, i lavori sono stati realizzati in conformità dei titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Luras, dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla Soprintendenza di Sassari.

Sono state presentate anche le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda per "Progetto di recupero dell'Azienda Agricola Stazzo Li Espi -Secondo stralcio" inerente la richiesta di permesso a costruire per piscina e centro benessere. Permesso del 26-06-08 n° 42-07, per il quale sono stati versati gli oneri di costruzione e dato inizio ai lavori per una porzione interrata.
- Domanda per "Progetto di recupero dell'Azienda Agricola Stazzo Li Espi -Terzo stralcio" inerente la richiesta di permesso a costruire per una zona reception. con sala polifunzionale, abitazione custode e dodici nuove unità abitative. Permesso del 15-04-08 n° 21-08, per il quale è stata versata una parte degli oneri e sono state tracciate strade e i fabbricati, mentre per la restante parte degli oneri la Società ha firmato una convenzione con il Comune per lo scomputo degli oneri sostituendoli con lavori edili atti alla sistemazione di un parcheggio pubblico in Località Carana presso il sito storico ambientale degli Olivastri Millenari.

Al momento del sopralluogo sono state riscontrate alcune incongruenze:

- OVILE -H
. lievi modifiche di distribuzione interna dei locali reception; da indagini reperite presso i competenti uffici, è possibile presentare una pratica di Sanatoria per modifiche interne, con un costo che si attesta sui € 1.100,00 per quanto concerne gli oneri comunali, più la parcella di un Tecnico abilitato.
- ROVINACCI-E1
. il patio d'ingresso è stato schermato con una struttura in legno con sovrastanti finestre, al fine di ricavare una zona soggiorno.
- LAVANDERIA

la realizzazione di un locale lavanderia non autorizzato, per la risoluzione della quale la Società ha incaricato un tecnico che presenterà pratica di sanatoria.
Risultano agli atti tutti i Certificato di prestazione energetica, ma riportano scadenza nel 2020.

QUESITO SETTE -

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979
Fax 079 660284

paola.mannoni@iscali.it
architetto.paolamannoni@pec.it

Architetto

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

Da informazioni reperite i beni pignorati non sono gravati di censo, livello o uso civico.

QUESITO OTTO -

specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia 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;

Come da comunicazioni intercorse con il Sig. _____ legale rappresentante della _____, i costi medi annuali sostenute negli anni 2018 e 2019 (periodo di attività del Resort) ammontano a € 180.000,00 così suddivise:

TIPOLOGIA COSTI	COSTO MEDIO 2018-2019
Energia elettrica	€ 15.000,00
Personale (costi sostenuti durante la stagione aprile-settembre)	€ 76.000,00
Manutenzione e mantenimento dell'area verde, delle strade interne, degli impianti e degli edifici.	€ 45.000,00
Costi di lavanderia	€ 7.000,00
Materie prime, di consumo e merci	€ 37.000,00

Il villaggio è dotato di impianto fotovoltaico, che collegato al consumo sul posto dovrebbe azzerare il costo dell'energia elettrica.

QUESITO NOVE-

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

E' possibile la divisione in due lotti.

Un lotto composto dall'area edificata con aree pertinenziali e un lotto composto dai terreni liberi e dal vigneto esistente .

(Allegato n° 8).

QUESITO DIECI-

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

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979

paola.mannoni@iscali.it

Fax 079 660284

architetto.paolamannoni@pec.it

QUESITO UNDICI-

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

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero e inutilizzato, ma come da documentazione reperite ceduto in comodato d'uso gratuito a _____, legale rappresentante _____ fino 31.12.2021, rinnovabile di anno in anno salvo disdetta di una delle parti.
Il contratto è stato stipulato in data 06.08.2020.

QUESITO DODICI-

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

QUESITO TREDICI-

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

Da ricerche effettuate non è emerso alcun vincolo o onere che possano rimanere in carico all'acquirente.

QUESITO QUATTORDICI-

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

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979
Fax 079 660284

paola.mannoni@iscali.it
architetto.paolamannoni@pec.it

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la stima del valore del suddetto immobile, la sottoscritta ha ritenuto opportuno procedere con una valutazione a corpo, comparando con beni dalle analoghe caratteristiche ubicati nella stessa zona e suddividendo in lotti come segue:

Mappali Resort (terreni, immobili e pertinenze)

Foglio 3 mappale 123-125-130-133-135-138-149-151-155-159-162-167-169-172

Immobili:

1. Edificio A, mappale 130. edificio della superficie di mq 86,69, con relativa area circostante pertinenziale-
2. Edificio B, mappale 159. edificio della superficie di mq 279,94, con relativa area circostante pertinenziale-
3. Edificio C, mappale 135. edificio della superficie di mq 224,95, con relativa area circostante pertinenziale-
4. Edificio D, mappale 133. edificio della superficie di mq 38,79, con relativa area circostante pertinenziale-
5. Edificio E, mappale 138. edificio della superficie di mq 51,00 e 149. edificio della superficie di mq 51,00, con relative area circostante pertinenziali
6. Edificio F, mappale 151. edificio della superficie di mq 32,69, con relativa area circostante pertinenziale-
7. Edificio G, mappale 155. edificio della superficie di mq 50,82 e 172. edificio della superficie di mq 53,30, con relative area circostante pertinenziali-
8. Edificio H, mappale 162. edificio della superficie di mq 72,90, con relativa area circostante pertinenziale-
9. Edificio I, mappale 167. edificio della superficie di mq 55,96, con relativa area circostante pertinenziale-
4. Edificio L, mappale 169. edificio della superficie di mq 47,20, con relativa area circostante pertinenziale-
5. Edificio M, mappale 123. edificio della superficie di mq 58,97 e 125. edificio della superficie di mq 51,54, con relative area circostante pertinenziali.

Foglio 3 mappale 35-37-67-68-121-122-132-137-142-145-148-158-175-178 Terreni

I suddetti mappali rimangono di pertinenza del Resort, in quanto sopra di essi insistono strutture e impianti di interesse e utili allo stesso.

Foglio 3 mappale 123-125-130-133-135-138-149-151-155-159-162-167-169-172		€ 7.500.000,00
Foglio 3 mappale 35-37-67-68-121-122-132-137-142-145-148-158-174-175-178	Aree di pertinenza Resort	€ 147.409,15
		€ 7.647.409,15

Detto valore deriva dalla valutazione dei beni, delle aree pertinenziali attrezzate e no, delle opere realizzate per consentire l'utilizzazione della struttura (impianti vari,

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@iscadi.it

architetto.paolamannoni@pec.it

Paola Mannoni

Architetto

recinzioni etc.), si è tenuto conto di quanto nel tempo si è deteriorato e necessita di manutenzione o ripristino.

Foglio 3 mappale 22-24-29-30-31-38-46-47-92-96-109-129-171 Terreni vendibili

Foglio 3 mappale 29	Vigneto	mq 5.777 x € 6,00	€ 34.662,00
Foglio 3 mappale 22-24-30-31-38-46-47-92-96-109-129-171	Aree piantumate	mq 210.572 x € 4,00	€ 842.288,00
			€ 876.950,00

Con buona approssimazione si può perciò stabilire in **€ 8.524.359,15 (diconsi ottomilionicinquecentoventiquattromilatrecentocinquantanove//15 euro)** il più probabile valore di mercato della totalità del bene oggetto di pignoramento; in base alle peculiarità sopra descritte, il bene è vendibile separatamente attribuendo il valore come segue:

1 LOTTO :

Foglio 3 mappale 123-125-130-133-135-138-149-151-155-159-162-167-169-172 Immobili:

Foglio 3 mappale 35-37-67-68-121-122-132-137-142-145-148-158-175-178 Terreni

€ 7.647.409,15

2 LOTTO :

Foglio 3 mappale 22-24-29-30-31-38-46-47-92-96-109-129-171 Terreni

a **€ 876.950,00**

La sottoscritta C.T.U., ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, e ringraziando per la fiducia accordata rassegna la presente relazione restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Calangianus 15 ottobre 2022

Arch. Paola Mannoni



Tel. 347 8106979
Fax 079 660284

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

paola.mannoni@tiscali.it
architetto.paolamannoni@pec.it