

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



PROCEDURA N. 117/2012 R.G.E.
e
PROCEDURA N. 206/2012 R.G.M.



Promossa da: .

E da: B.

Giudice dell'esecuzione dott. Alessandro Di Giacomo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



CTU: Geom Barbara Carrone



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDURA N. 117/2012 R.G.E.

La sottoscritta Barbara Carrone, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n°2930 e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale, con studio in Olbia via Briosco n°19, in data 12/08/2013 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione le ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA N.206/2012 R.G.M.

La sottoscritta Barbara Carrone, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n°2930 e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale, con studio in Olbia via Briosco n°19; nell'udienza del 22/10/2013 veniva nominata dal G.I. dott. Alessandro Di Giacomo, esperto estimatore relativamente alla Procedura esecutiva mobiliare n.206/2012 R.G.M.

I beni caduti in fallimento relativamente alle due procedure (beni immobili e beni mobili) per i quali la sottoscritta è stata nominata esperto estimatore sono relativi al complesso alberghiero, in località Lugosanto, di proprietà della

Le due procedure sono state riunite su autorizzazione del Giudice in data 20/11/2012, poichè, trattandosi di una struttura alberghiera e dei beni mobili presenti all'interno della stessa, la vendita congiunta risulta più agevole e vantaggiosa.

La presente stima sarà comunque suddivisa secondo le due categorie di beni, immobili e mobili.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

BENI IMMOBILI

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (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; 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 ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è



pignorato pro **quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di “ quota di bene”.

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti (elencare i documenti)

- estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento
- certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento
- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

Osservazioni:

la documentazione è completa.

- Sono state acquisite le mappe censuarie che si allegano in copia .
- Sono stati richiesti i certificati di destinazione urbanistica relativamente ai mappali censiti al Catasto Terreni, come da richiesta allegata alla presente relazione.

Provenienza ultraventennale:

- Con atto di compravendita del Notaio Gianfranco Giuliani in Olbia, rep. 112449 del 14/12/1990, trascritto il 07/01/1991 ai nn. 67/54, il sig. e la, per diritti pari a 11247/13388 acquistano il terreno distinto in catasto al foglio 20, mappale 505 del comune di Luogosanto, dai signori
- Con atto di compravendita del Notaio Gianfranco Giuliani in Olbia, rep. 136018 del 21/04/1993, trascritto il 04/05/1993 ai nn. 2851/2166 il Sig.vende alla Società, diritti pari a 2141/13388 sul terreno distinto in catasto al foglio 20, mappale 505
- Con atto di divisione del Notaio Pistilli Vincenzo in La Maddalena rep. 7662 del 27/12/1994, trascritto il 13/01/1995 ai nn. 356/263, la Società procedono allo scioglimento della comunione; alla società si assegna il terreno distinto in catasto al foglio 20, mappali 1329, 1337, 1338 (originati dal frazionamento e soppressione del mappale 505).



- Con atto di compravendita del Notaio Fabio Papaccio in Tempio Pausania, rep. 46746 del 11/07/2002, trascritto il 15/07/2002 ai nn. 7782/6082, la società vende alla società ., con sede in Luogosanto, cod. f il terreno distinto in catasto al foglio 20, mappali 1329, 1337, 1338.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

- Convenzione Edilizia con atto del 17/03/2000, Segretario Comunale di Luogosanto, Rep. 4, trascritta il 22/03/2000 ai numeri 2051/1398, a favore del Comune di Luogosanto, contro la società ", gravante su terreno distinto al catasto al foglio 20, mappali 1329, 1337, 1338 (originati dal frazionamento del mappale 505), oltre a maggior consistenza.
- Ipoteca volontaria con Atto del notaio Fabio Papaccio rep.47498 del 08/10/2002 a garanzia di un finanziamento, a favore del "" contro la società con sede in Luogosanto, gravante sul terreno distinto al foglio 20, mappali 1329, 1337 e 1335 (originati dal mappale 505).
- Costituzione di vincolo (Vincolo ventennale a destinazione turistico alberghiera) con atto del notaio Fabio Papaccio, rep. 47498 del giorno 08/10/2002, trascritto il 14/10/2002 ai nn. 11164/8676, a favore della "Regione Autonoma della Sardegna" con sede in Cagliari, contro la società S con sede in Luogosanto, gravante sul terreno distinto al foglio 20, mappali 1329, 1337 e 1335 (originati dal mappale 505)
- Ipoteca volontaria con atto del notaio Fabio Papaccio rep. 69054 del 03/10/2008, a garanzia di un mutuo condizionato a favore della "", contro la società , gravante sul terreno distinto in catasto al foglio 20, mappali 1337 e 1338 e sul fabbricato ad uso alberghiero distinto in catasto fabbricati al foglio 20, mappale 1751 (originato dalla soppressione del mappale 1329 a seguito dell'accatastamento del fabbricato alberghiero e del terreno di pertinenza).
- Locazione ultranovennale, con atto 19/03/2011 del notaio Michele Puxeddu, rep. 14351, trascritto il giorno 11/04/2011 ai nn. 3523/2133 a favore della ".", con sede in Roma, Viale Giulio Cesare, 78, contro la "" di cui sopra, gravante sul fabbricato ad uso alberghiero distinto in catasto fabbricati al foglio 20, mappale 1751, sub 1.
- *Verbale di pignoramento immobili del 23/04/2012, Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania, rep. 191/2012, trascritto il 06/05/2012 ai nn. 4385/3206 4385/3206 a favore della Bcome sopra citata, gravante sugli immobili di cui sopra. Il pignoramento riguarda l'intero bene, come da identificazione catastale, ovvero: Fabbricato a*



destinazione alberghiera distinto in Catasto Fabbricati al foglio 20 del comune di Luogosanto mappale 1751 sub 1, lotti di terreno distinti in catasto terreni al foglio 20 del comune di Luogosanto, mappali 1337, 1338.

1338.

QUESITO DUE – “Descrizione del bene”

*descrive, 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.); **descrive** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descrive** 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;*

Gli accessi all'immobile pignorato sono stati effettuati in data 06/03 e 14/03 2014 ed in data 10/03/2017 come da verbali che si allegano.

Il sopralluogo del 10/03/2017 è stato eseguito con l'Architetto Caterina Ferrilli, incaricata di redigere l'APE, al solo scopo di compiere verifiche, misurazioni e quanto altro occorre per la stesura del suddetto APE.

Descrizione dell'immobile oggetto del pignoramento

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un edificio a destinazione alberghiera con le relative pertinenze (giardino di pertinenza, piscina e locale tecnico) distinti al foglio 20 mappale 1751 del catasto fabbricati e al foglio 20, mappale 1751 (di superficie catastale mq 6169.00) del catasto terreni, più due lotti di terreno adiacenti, distinti al foglio 20, mappali 1337 (di superficie catastale mq 531.00) e 1338 (di superficie catastale mq 1188.00) del catasto terreni, che si trova in:

- Comune: Luogosanto
- Via San Trano, ora Via Caprera n.19
- Piano: Seminterrato, terra, primo, secondo.

L'immobile è ubicato in loc. Luogosanto (OT), nell'entroterra gallurese, a ridosso (20/30 km) della costa Nord della Sardegna e di località a vocazione turistica come Vignola, Santa Teresa di Gallura e tutte le spiagge ubicate lungo il litorale.

La spiaggia più vicina, Vignola mare, dista circa 23 km.

L'accesso al complesso alberghiero avviene dalla SP 14, strada di collegamento con Arzachena ad Ovest, e con le direttrici SS 133 e SP 5, che collegano rispettivamente con Santa Teresa a Nord e con Vignola a Nord Est. Le strade sono tutte a due corsie.

L'aeroporto ed il porto più vicini sono quelli della Città di Olbia, distante circa 45 km, sempre da percorrersi su strade a due corsie.

L'immobile è situato in una zona panoramica e semicentrale del paese, all'interno di un vasto giardino coltivato a verde e caratterizzato dalla presenza di una rigogliosa vegetazione autoctona. La proprietà insiste su un'area di forma irregolare, assimilabile ad un trapezio, all'interno della quale sono situati il corpo di fabbrica principale, che ospita l'albergo e tutti i locali accessori, un piccolo corpo di fabbrica secondario destinato a locale tecnico ed una piscina non riscaldata. Il complesso edilizio è armoniosamente inserito nell'ambiente circostante.

Il corpo principale è composto da 4 piani fuori terra (piano terra e tre piani superiori) e da un piano seminterrato.

La struttura è così composta e suddivisa:

- **Piano seminterrato**, di superficie lorda (al lordo delle murature perimetrali) 591.80 mq, al cui interno si trovano 3 locali deposito, una zona da destinarsi ai servizi con la lavanderia e due serie di servizi igienici con tre wc ognuno. Allo stato attuale il piano seminterrato risulta terminato parzialmente, in quanto in alcune zone mancano i pavimenti e parte delle tinteggiature. Oltre a ciò, è da segnalarsi che sul soffitto ci sono segni dovuti ad infiltrazioni di acqua.

- **Piano terra**, di superficie lorda (al lordo delle murature perimetrali) 950.70 mq, composto da: reception, hall, bar, sala ristorante, ufficio, bagni (2 wc uomini, 2 wc donne e un wc h) e quattro camere con i relativi servizi, delle quali due da destinare ai portatori di handicap.

All'esterno del piano terra, sul lato dell'accesso principale, vi è una veranda di 134.45 mq, ed in corrispondenza dell'ingresso, un porticato coperto di accesso di 20.50 mq.

Il piano terra risulta completamente arredato con mobili su misura sia nelle zone comuni (hall, reception, ristorante), che nella cucina, che è completa di tutte le attrezzature, stoviglie ed impianti.

La cucina è direttamente comunicante, attraverso un disimpegno ed una scala dedicata, fornita anche di montacarichi, con i depositi posti al piano seminterrato.

- **Piano primo**, di superficie lorda 713.80 mq, composto da n°22 camere alla quali si accede dal vano scala (fornito anche di ascensore) attraverso un corridoio di distribuzione, e da un locale di servizio/deposito.

Le camere risultano essere razionalmente arredate, dotate ciascuna del proprio servizio igienico completo di doccia, wc, bidet e lavabo, impianto di climatizzazione, televisione. Tutte le camere hanno un piccolo balcone di superficie 1.20 mq.

- **Piano secondo**, di superficie lorda 713.80 mq, e, come il piano primo, composto da n°22 camere alla quali si accede dal vano scala attraverso un corridoio di distribuzione, e da un locale di servizio/deposito.

Le camere risultano essere razionalmente arredate, dotate ciascuna del proprio servizio igienico completo di doccia, wc, bidet e lavabo, impianto



di climatizzazione, televisione. Tutte le camere hanno un piccolo balcone di superficie 1.20 mq.

- **Piano terzo**, di superficie di superficie lorda 542.00 mq, composto da 16 camere alle quali si accede dal vano scala attraverso un corridoio di distribuzione, da un locale di servizio/deposito e da un terrazza praticabile. Le camere risultano essere razionalmente arredate, dotate ciascuna di servizio igienico completo, predisposizione per l'impianto di climatizzazione (non ancora installato) e dotate di televisione. Tutte le camere hanno un piccolo balcone di superficie 1.20 mq.

Dal piano terzo si accede ad una terrazza di 180.50 mq, coperta da tre tettoie sulle quali sono posizionati i pannelli fotovoltaici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Consistenza secondo quanto previsto dal DPR 138/98, all. C

AMBIENTE	SUPERFICIE	COEFFICIENTI	SUPERFICIE COMMERCIALE
HALL, BAR RISTORANTE, UFFICI, CAMERE E SERVIZI PIANO TERRA	950.70 mq	1	950.70 mq
CAMERE E SERVIZI PIANO PRIMO	713.78 mq	1	713.78 mq
CAMERE E SERVIZI PIANO SECONDO	713.78 mq	1	713.78 mq
CAMERE E SERVIZI PIANO TERZO	542.00 mq	1	542.00 mq
TERRAZZE E BALCONI PIANO TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO	394.00 mq	30%	118.20 mq
LOCALI PIANO SEMINTERRATI (CANTINE E SERVIZI)	591.80 mq	50%	295.90 mq
PORTICATI D'INGRESSO PIANO TERRA	21.00 mq	30%	6.30 mq

IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 3340.66

L'immobile ha struttura portante intelaiata di cls e murature di tamponamento costituite da mattone laterizio da 12 cm, isolante EPS da 5 cm nell'intercapedine e forato da 8 cm come rifodera interna.

I pavimenti sono di ceramica monocottura ed i rivestimenti di bagni e cucina sono di piastrelle ceramiche smaltate.

Infissi e serramenti sono di alluminio al piano seminterrato e di legno ai piani superiori, le porte interne sono di legno tamburato.

Le murature sono intonacate e tinteggiate sia all'interno che all'esterno, con intonaco al civile.

Si segnalano, sia all'interno che all'esterno, segni di infiltrazioni che hanno causato sia sui soffitti che sulle pareti esterne, deterioramenti delle tinteggiature e, in alcuni punti, distacchi dello strato superficiale degli intonaci.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, di climatizzazione, antincendio, di gruppo elettrogeno, di impianto solare termico più accumuli

per la produzione di acqua calda sanitaria e di impianto fotovoltaico da 19.74 Kw di potenza di picco (secondo quanto dichiarato dal progettista).

Confini:

L'albergo, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 20, mapp. 1751, sub 1 ed il giardino di pertinenza distinto al Catasto Terreni al foglio 20, mapp. 1751, confinano con il mappale 1337 e con il mappale 1338, appartenenti alla stessa proprietà, e con i mappali 1552, 1746, 1339, 1333, 1332, 1788, 1088, appartenenti ad altra proprietà, salvo altri.

Il lotto di terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 20, mapp. 1338, confina con i mappali 1751 e 1337, appartenenti alla stessa proprietà, e con i mappali 1330 e 1088, appartenenti ad altra proprietà.

Il lotto di terreno distinto al Catasto Terreno al foglio 20, mapp. 1337, confina con i mappali 1751 e 1338, appartenenti alla stessa proprietà, e con i mappali 1330 e 1552, appartenenti ad altra proprietà.

QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

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;

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

QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”

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; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- *qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCCA o altra procedura ritenuta idonea;*
- *quando invece l'immobile **non risulti inserito in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.*

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 20, particella 1751, sub 1, cat. D/2, rendita catastale 39.171,72 € (certificazione catastale del 07/11/2013), al C.T. al foglio 20, mappali 1337, 1338, 1751.

I dati indicati nelle visure catastali sono corretti.

QUESITO CINQUE – “ Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Luogosanto prevedono che la destinazione urbanistica della zona sia C1, zone di lottizzazione, in cui l'attività edilizia è subordinata alla realizzazione di una lottizzazione convenzionata, con IdF massimo 2mc/mq.

QUESITO SEI – “ Conformità alla normativa – sanabilità”

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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Descrizione della “storia” dell'immobile (anno di costruzione, modifiche ecc.).

- La costruzione è stata realizzata in base a Concessione Edilizia n. 405 del 01/08/2002, Concessione Edilizia in Variante n. 429 del 25/02/2003 per deroga alle altezze, Concessione Edilizia in Variante n. 473 del 28/11/2003, Concessione Edilizia n. 516 del 21/02/2005 per realizzazione scala antincendio, Concessione Edilizia n.727 del 25/07/2008 per chiusura scantinato e realizzazione piscina prefabbricata, Deliberazione del Consiglio Comunale del 28/04/2009 con verbale n.06 per installazione pannelli fotovoltaici, Concessione Edilizia n.815 del 19/04/2010 per modifiche alla piscina
- La costruzione è stata realizzata in conformità alle concessioni edilizie succitate.
- L'immobile è dotato di certificazioni di conformità degli impianti: ELETTRICO, IDRICO, ANTINCENDIO
- Relativamente ai lavori di realizzazione di cui sopra, l'immobile è dotato di Autorizzazione alla Agibilità - Usabilità rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Luogosanto il giorno 12/12/2003 con n.1207
- È stato richiesto in seguito un aggiornamento al Certificato di Agibilità in seguito alle modifiche apportate dopo il rilascio del certificato originario, in data 25/01/2010 .
- L'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE), pertanto la sottoscritta CTU ha dato incarico per la redazione dello stesso all'Arch. Caterina Ferrilli.
- L'Architetto Caterina Ferrilli, in sede di sopralluogo, ha potuto constatare, anche per averlo richiesto al proprietario, che non esiste libretto di impianto, documento obbligatorio da allegarsi all'APE ai sensi dell'art. 6, comma 5 del Dlgs. 192/2005.



QUESITO SETTE - "Divisione in lotti"

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

L'immobile deve essere venduto in un unico lotto poiché anche se si tratta di tre unità catastalmente separate, sui due mappali 1337 e 1338 sono ubicati servizi necessari all'attività. (viabilità interna, parcheggi).

QUESITO OTTO - "Divisibilità in natura"

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

Il debitore è proprietario dell'immobile sopra descritto per la quota di 1000/1000

QUESITO NOVE - "Stato del bene"

Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà** o l'**usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. **Dica** se 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 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 giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle "Disposizioni generali"; **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'**ex coniuge** del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

L'immobile è condotto in locazione dalla società "." in forza di atto del notaio Michele Puxeddu in Serramanna, rep. 14351, la cui data, anteriore alla notifica del pignoramento, risulta della data di stipula, risalente al 24/03/2011 e con scadenza 23/03/2031, con data di scadenza per l'eventuale disdetta 12 (dodici) mesi prima della data indicata quale rilascio.

Il contratto è stato registrato il 05/03/2011 a Sanluri, con n.916, serie IT.

L'immobile è attualmente occupato dal Sig. in qualità di dipendente della

QUESITO DIECI - "Regime vincolistico"

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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;

L'immobile è gravato dai seguenti vincoli:

Vincolo a destinazione turistico alberghiera per un periodo di 20 anni a decorrere dalla data di erogazione a saldo del finanziamento accordato, costituito con Atto (art. 8 - Vincolo di destinazione) del Notaio Fabio Papaccio di Tempio Pausania il giorno 8/10/2002, con repertorio n.47498 e raccolta n.14785, e registrato a Tempio Pausania il giorno 15/10/2002 al n.818 serie 1.

QUESITO UNDICI – “Determinazione del valore”

***Determini il valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e 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 e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

L'immobile è stato valutato con la metodologia della Stima Sintetico Comparativa, ovvero attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed altri con caratteristiche analoghe presenti sul mercato.

Data la particolarità del bene, si è scelto di utilizzare due diversi criteri estimativi, pertanto utilizzeremo sia il metodo del **Valore di mercato o metodo diretto**, mediandolo con il metodo di **Comparazione o confronto**.

1. METODO DEL VALORE DI MERCATO

Per determinare il valore di mercato dell'immobile, è stato necessario reperire, attraverso un'indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari della zona, i valori di mercato di immobili a destinazione analoga, in quanto, trattandosi di un edificio a destinazione alberghiera, non è possibile utilizzare i valori forniti dall'OMI, che non esistono per la zona in questione.

Oltre a ciò è doveroso sottolineare che tutte le strutture alberghiere in vendita analizzate nella zona dell'alta Gallura, sono state trovate in località con una distanza dal mare notevolmente inferiore a quella dell'immobile in questione, che si trova a circa 23 km dalla spiaggia più vicina, da percorrersi su una strada a due corsie e ricca di curve, ed in zone a chiara vocazione turistica.

Dalla ricerca di mercato effettuata, è emerso che strutture similari, non

nuove, ma in discreto stato di manutenzione, con finiture medie e standard medio dei servizi offerti, sono mediamente contrattate al prezzo di 2600.00 €/mq di superficie commerciale.

La cifra di 2600,00 /mq, come già detto, è riferita a strutture che si trovano nelle immediate vicinanze del mare, per quanto riguarda il nostro caso, seppure come descritto, il mare è raggiungibile in tempi abbastanza brevi, si tratta comunque di una struttura ubicata nell'entroterra, anche si in una zona di notevole pregio naturalistico.

Per questo motivo si ritiene opportuno decrementare il prezzo unitario del 40%, in questo modo il valore da porsi come unitario a base della stima sarà: $2600 - (2600 \times 0.40) = 1560.00 \text{ €/mq}$

Pertanto avremo che, data la superficie commerciale della struttura pari a 3340.66 mq, il valore di mercato sarà:

$$\underline{\underline{3340.66 \text{ mq} \times 1560.00 \text{ /mq} = 5.211.429,60 \text{ €}}}$$

2. METODO DI COMPARAZIONE O CONFRONTO

Per quanto riguarda la seconda metodologia di stima, si è scelto di basare la stessa, sempre analizzando il prezzo di immobili con caratteristiche analoghe immessi sul mercato, per i quali valgono le considerazioni esposte in precedenza, sul prezzo "a camera", in quanto va detto che nella "commerciabilità" di un immobile a destinazione alberghiera, entrano in gioco diverse componenti, che sono in grado di concorrere in misura molto differente alla composizione del reddito generato dall'attività (ad esempio, molto diversa è la redditività generata dalla quantità e dalla dimensione delle camere rispetto alla presenza e alla dimensione del ristorante o della cucina).

E perciò, dalla ricerca svolta sempre in strutture analoghe nella zona, è emerso che il prezzo a camera per strutture simili ha una media di 113.000,00 €.

Per il valore da applicare alle camere del nostro immobile valgono le considerazioni di cui in precedenza, ovvero, a causa principalmente della posizione (distanza dal mare), è necessario applicare un deprezzamento dell'ordine del 40%, e quindi avremo che il valore da porsi come unitario a base della stima sarà: $113.000,00 - (113.000,00 \times 0.40) = 67.800,00 \text{ €/camera}$.

Considerato il numero delle camere che è 64, il valore di mercato sarà dato da :

$$\underline{\underline{64 \text{ camere} \times 67.800,00 \text{ €/camera} = 4.339.200,00 \text{ €}}}$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Metodo a) Valore base 5.211.429,60 €

Metodo b) Valore base 4.339.200,00 €

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile: 4.775.314,80 €.

Decurtazioni o incrementi sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile:

non è necessario compiere alcuna decurtazione in considerazione dello stato di conservazione in quanto i prezzi unitari si sono formati attraverso l'analisi di strutture in condizioni medie di conservazione. Va sottolineato che, inoltre, pur non avendo ancora a disposizione l'APE dell'immobile oggetto di stima, lo stesso è dotato di impianti volti al risparmio energetico, che difficilmente si trovano in strutture analoghe.

Bisogna invece tenere presente che sull'immobile grava un contratto di affitto valido, con scadenza al 23/03/2031, e che in virtù del quale si opera un deprezzamento dell'immobile stimato che, trattandosi di un immobile alberghiero, è da calcolarsi intorno al 30%. Avremo perciò che:

Valore finale di stima : 4.775.314,80 € - (4.775.314,80 € x 0.30) = 3.342.720,36 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

In data 02/05/2017 il geometra Francesco Napoli ha inviato in merito le seguenti osservazioni, il cui elaborato completo si allega alla presente:

Punto 2 "DESCRIZIONE DEL BENE".

- Per un errore di trascrizione sono stati riportati i dati relativi al primo accatastamento, risalente al 2003, e non i dati relativi alla variazione avvenuta il 26/03/2010 e perciò i dati corretti, come osservato dal CTP, sono: foglio 20, mappale 1751, subalterno 1. Si fa comunque presente che al punto 4 della relazione peritale, denominato "Accatastamento" i dati riportati sono completi anche dell'indicazione del subalterno; " L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 20, particella 1751, sub 1, cat. D/2, rendita catastale 39.171,72 € (certificazione catastale del 07/11/2013), al C.T. al foglio 20, mappali 1337, 1338, 1751. I dati indicati nelle visure catastali sono corretti".

- Pur concordando che il comune di Luogosanto è ubicato in una posizione suggestiva, in mezzo ad una natura generosa, con la presenza sia nell'agglomerato urbano che nelle vicinanze di siti suggestivi ed interessanti dal punto di vista storico e religioso, va però detto, dati oggettivi, che le presenze turistiche per anno ammontano allo 0.3% del totale delle presenze turistiche del Nord Sardegna (Arzachena 17.0%, Olbia 9.7%, Palau 9.2%, Santa Teresa 7.7%, la vicina Aglientu 3.6%) con un numero di presenze abitante, sempre per il comune di Luogosanto, di 9.9 (Arzachena 87.5, Olbia 21.9, Palau 137.6, Santa Teresa 97.5, Aglientu 198.4) (fonte Camera di Commercio).

Sulla base dei dati oggettivi perciò anche se l'immobile si trova in una posizione che potrebbe avere delle caratteristiche interessanti dal punto di vista del turismo alternativo, data l'evidenza della bassa affluenza turistica, presenta una redditività tale da non giustificare un valore maggiore di quello attribuito dalla CTU.

- Il calcolo della consistenza viene effettuato prendendo come ausilio l'allegato C del DPR 138/98, in quanto, se è vero che si tratta di un immobile a destinazione speciale, è anche vero che non si trovano metodi di calcolo della consistenza per tali categorie, e pertanto si procede per analogia, assimilando l'immobile ad un immobile della categoria T, (T4: pensioni), così come riportato nell'elenco di cui all'allegato B del succitato DPR 138/98.
- Effettivamente nel calcolo della consistenza è stata tralasciata, per un errore di trascrizione, l'area di pertinenza, corrispondente in totale a 8844



mq (data dalla somma delle superfici dei mappali 1751 (ex 1329), 1337, 1338). La nuova consistenza aggiornata sarà pertanto:

AMBIENTE	SUPERFICIE	COEFFICIENTI	SUPERFICIE COMMERCIALE
HALL, BAR RISTORANTE, UFFICI, CAMERE E SERVIZI PIANO TERRA	950.70 mq	1	950.70 mq
CAMERE E SERVIZI PIANO PRIMO	713.78 mq	1	713.78 mq
CAMERE E SERVIZI PIANO SECONDO	713.78 mq	1	713.78 mq
CAMERE E SERVIZI PIANO TERZO	542.00 mq	1	542.00 mq
TERRAZZE E BALCONI PIANO TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO	394.00 mq	30%	118.20 mq
LOCALI PIANO SEMINTERRATI (CANTINE E SERVIZI)	591.80 mq	50%	295.90 mq
PORTICATI D'INGRESSO PIANO TERRA	21.00 mq	30%	6.30 mq
AREE DI PERTINENZA E SEDIME(MAPPALI 1751, 1337, 1338)	8844,00 mq	10%	884,40 mq
IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 4225,06			

Per quanto riguarda la differenza tra il valori descritti alla pagina 6 della relazione peritale, dove si indicano i piani primo e secondo pari a 731.80, mentre nella tabella su esposta si riporta la superficie di 731.78, si fa presente che nella descrizione della relazione i valori sono stati arrotondati al primo decimale dopo la virgola per comodità di descrizione. L'utilizzo in tabella della superficie arrotondata in luogo della superficie reale comporterebbe una variazione in aumento della consistenza di 0.04 mq.



Punto 7 "DIVISIONE IN LOTTI"

Si ricorda che l'immobile, costituito da quanto al foglio 20, mappale 1751, subalterno 1 del catasto fabbricati e da quanto al foglio 20, mappale 1337 e mappale 1338 del catasto terreni, che costituiscono l'insieme dei beni pignorati, sono gravati nel loro insieme da un vincolo di destinazione turistico alberghiera della durata ventennale e pertanto la frazionabilità del bene così come proposta dal CTP, non appare per il momento possibile.

Punto 11 "DETERMINAZIONE DEL VALORE"

- Come detto in precedenza, per quanto riguarda il valore al metro quadrato, il valore della struttura turistica viene determinato anche in base alla sua potenzialità di produrre un reddito, e, data la bassa affluenza turistica del comune di Luogosanto, anche rispetto a comuni immediatamente adiacenti, pare adeguato quanto stimato dalla CTU. Si fa presente, visto che lo stesso CTP richiama stime di edifici analoghi posti in vendita all'asta, che l'Hotel Pozzo Sacro, posto sul Golfo di Olbia, in posizione notevolmente superiore per quanto riguarda la potenzialità turistica e la vicinanza ai servizi, oltretutto realizzato con gusto architettonico e finiture indiscutibilmente superiori rispetto all'immobile oggetto di stima, è stato stimato con un valore di 1566.72 €/mq (perizia pubblicata su astegiudiziarie.it, sito citato dal CTP. L'unico altro immobile a destinazione alberghiera della provincia di Olbia Tempio la cui perizia è pubblicata sul sito indicato dal CTP è sempre situato a poca distanza dal mare, nuovo e mai utilizzato, in una località a pochi chilometri da Olbia ed in vicinanza dell'aeroporto e del porto e viene stimato 2.000,00 €/mq)
- Il valore della piscina e dell'impianto fotovoltaico non vanno di certo stimati a parte, in quanto si considerano come peculiarità della struttura che quali incidono sul valore al metro quadrato; certamente quando si va ad acquistare un immobile nel valore al metro quadrato sono ricompresi anche i valori aggiunti degli impianti in esso presenti, e non si paga a parte l'eventuale presenza di un impianto fotovoltaico! Sottolineo inoltre che la stima eseguita sul valore al metro quadrato è stata mediata con la stima eseguita sul valore a camera, valore che ovviamente tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.
- Per quanto riguarda il decremento del 30%, è necessario osservare che il contratto di affitto, che scadrà nel 2031, prevede che per i primi 10 anni il canone sia corrisposto sotto forma di manutenzioni e lavori compiuti a spese del locatario, pertanto chiunque dovesse acquistare il bene, non avrebbe, a fronte dell'investimento, un ritorno economico dello 0.00% per i prossimi 4 anni (fino al 2021), mentre avrebbe unicamente un reddito lordo di 3.000 euro mensili per i seguenti 10 anni, per un totale lordo (da cui vanno detratte le tasse relative agli affitti) in 10 anni di 360.000, che corrispondono allo 0.75% per anno dell'investimento iniziale non



decrementato. È evidente che il decremento del 30% sul valore, in forza della presenza del contratto di affitto, è più che giustificato.

In base alle controdeduzioni sopra esposte, si esegue il ricalcolo del valore dell'immobile

Ricalcolo del valore di mercato (Quesito 11, punto 1)

Pertanto avremo che, data la superficie commerciale della struttura pari a 4225.06 mq, il valore di mercato sarà:

$$4225.06 \text{ mq} \times 1560.00 / \text{mq} = 6.591.093,60 \text{ €}$$

Resta invece invariato il valore in base al metodo di comparazione o di confronto (Quesito 11, punto 2) che è:

$$64 \text{ camere} \times 67.800,00 \text{ €/camera} = 4.339.200,00 \text{ €}$$

Sulla base di quanto sopra avremo che:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Metodo a) Valore base **6.591.093,60 €**

Metodo b) Valore base **4.339.200,00 €**

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile: 5.465.146,80 €.

Decurtazioni o incrementi sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile:

non è necessario compiere alcuna decurtazione in considerazione dello stato di conservazione in quanto i prezzi unitari si sono formati attraverso l'analisi di strutture in condizioni medie di conservazione. Va sottolineato che, inoltre, pur non avendo ancora a disposizione l'APE dell'immobile oggetto di stima, lo stesso è dotato di impianti volti al risparmio energetico, che difficilmente di trovano in strutture analoghe.

Bisogna invece tenere presente che sull'immobile grava un contratto di affitto valido, con scadenza al 23/03/2031, e che in virtù del quale si opera un deprezzamento dell'immobile stimato che, trattandosi di un immobile alberghiero, è da calcolarsi intorno al 30%. Avremo perciò che:

$$\text{Valore finale di stima} : 5.465.146,80 \text{ €} - (5.465.146,80 \text{ €} \times 0.30) = \underline{\underline{3.825.602,76 \text{ €}}}$$



BENI MOBILI

In occasione della predetta udienza per il conferimento dell'incarico mi furono sottoposti i seguenti quesiti:

1. "Stimi il CTU i beni oggetto di pignoramento":

Attività svolte

Esaminati gli atti di causa, il giorno 6 marzo 2014, alle ore 9.30, presso l'immobile oggetto di perizia e più precisamente in Via Caprera 19, ex Via San Trano, Comune di Luogosanto, alla presenza del Geom. Emanuele Murrighile, dell'IVG di Tempio Pausania, del debitore soc. , nella presenza del suo amministratore sig. , hanno avuto inizio le operazioni peritali.

Durante tale operazione si sono effettuati gli accertamenti del caso, ispezionati i luoghi, analizzata la presenza e la consistenza dei beni oggetto di pignoramento, sulla base dell'elenco prodotto dall'ufficiale giudiziario e delle fatture ad esso allegate e prodotta adeguata testimonianza fotografica.

Il sopralluogo è poi proseguito alle ore 15.00 del giorno 14/03/2014 alla presenza del Geom. Emanuele Murrighili, dell'IVG di Tempio Pausania e del creditore ., nella presenza del suo amministratore sig. . Durante tale operazione si è provveduto a concludere gli accertamenti e quanto intrapreso in data 06/03/2014

Premessa

I beni mobili oggetto della presente valutazione sono di proprietà dalla . (esecutato) e sono ubicati presso la struttura alberghiera Hotel , in via Caprera 19 (ex Via San Trano) in loc. Luogosanto.

Si tratta di arredi, macchinari ed attrezzature necessari alla conduzione dell'attività alberghiera e di ristorazione esercitata dalla società su menzionata.

Per l'acquisto di detti beni è stato erogato un credito e in funzione di ciò sugli stessa grava solidalmente ed indivisibilmente privilegio speciale ai sensi dell'art. 46 del D.L. 01/09/1993 n.385 trascritto presso la Cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania al n°4126 del 17/10/2002, a favore del creditore ..

I beni sono stati sottoposti in data 12/10/2012, a pignoramento mobiliare, con nota di iscrizione a ruolo depositata in Cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania il 08/11/2012 e cronologico di pignoramento n.461, a seguito di atto di precetto notificato in data 18/07/2012.



RISPOSTA AI QUESITI

Durante il sopralluogo, con stretto riferimento ai quesiti posti è stato possibile rilevare e documentare quanto segue:

Quesito n°1:

“Stimi il CTU i beni oggetto di pignoramento”;

Metodologia di valutazione dei beni mobili

Nella presente perizia tecnica estimativa viene affrontata la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni mobili di proprietà dell'esecutato, presenti presso la sede dell'attività, in Via Caprera 19, loc. Luogosanto, all'interno della struttura alberghiera denominata Hotel .

Tale determinazione sarà utilizzata ai fini di una potenziale vendita dei beni stessi, e pertanto il loro valore sarà valutato, per ognuno, nello stato di funzionalità ed efficienza in cui si trova alla data odierna.

I beni oggetto della stima corrispondono a quanto indicato all'interno del verbale di pignoramento e a quanto riportato sulle fatture ad esso allegate, salvo alcune piccole e non sostanziali differenze che sono state rilevate in occasione del sopralluogo e puntualmente sottolineate in perizia.

La stima del valore dei beni oggetto di perizia viene condotta analizzando i prezzi correnti di beni con caratteristiche analoghe, opportunamente confrontato e correlato al costo storico di acquisto, presente per tutti i beni oggetto di stima.

La percentuale di riduzione applicata al valore degli stessi nel tempo, è basata sull'effetto della vetustà e del decadimento reddituale, tenendo conto gli effetti dell'obsolescenza.

Durante il sopralluogo è stato possibile rilevare che, nonostante l'acquisto degli stessi risalga, come si può osservare dalla data delle fatture allegate, all'anno 2003, essi sono ancora perfettamente funzionanti ed in buone condizioni di conservazione.



Si riporta di seguito l'elenco delle fatture allegate al verbale di pignoramento, con indicazione dei rispettivi importi:

Fattura "CFADDA 2 s.r.l." del 17/11/03 n.1/2485	17,35 €
Fattura "CFADDA 2 s.r.l." del 08/11/03 n. 1/2373	191,00 €
Fattura "CFADDA 2 s.r.l." del 18/11/03 n. 1/2494	279,60 €
Fattura ARREDAMENTI – BAR – IMPIANTI FRIGO del 05/12/03 n.09	(16.000,00 + 750,00 + 10.000,00 +850,00 + 500,00+ 500,00 + 4.000,00 + 200,00 + 6.000,00 + 1.000,00 + 1.000,00+ 8.000,00) =48.800,00 €
Fattura Ditta "Rovic snc di Vinciarelli M.&C. n. 354 del 31/07/03	97.200,00 €
Fattura ditta " Ceramica Gallurese s.a.s., n. 07 del 29/12/03	11.764,00 €
Fattura ditta "Matel s.n.c. Forteleoni Gesuina & C." – ingrosso e dettaglio materiale elettrico, n. 1715 del 12/12/03	133,74 €
Fattura ditta "Matel s.n.c. Forteleoni Gesuina & C." - ingrosso e dettaglio materiale elettrico, n. 1576 del 12/11/03	192,00 €
Fattura ditta "Matel s.n.c. Forteleoni Gesuina & C." – ingrosso e dettaglio materiale elettrico, n. 1334 del 08/09/03	5,41 €
Fattura ditta "Zanussi professional" n. 015638 del 10/07/03	1.362,96 €
Fattura ditta "Zanussi professional" n. 014368 del 30/06/03	4.286,88 €
Fattura ditta "Zanussi professional" n. 011678 del 30/05/03	75.171,60 €
Totale beni in fatture documentate	239.404,54 €

Tutto quanto elencato e descritto nelle fatture in allegato è stato visionato dal sottoscritto C.T.U. in sede di sopralluogo, ed in riferimento a ciò è necessario evidenziare che è stato possibile rinvenire i beni di cui alle fatture CFadda n.1/2485 e 1/2373 e i beni di cui alle fatture Matel s.n.c. n. 1715, n. 1334 e n. 1334, per un totale di 539,50 €, mentre invece non era

presente l'attrezzatura corrispondente alla voce 730000-864076 (tavolo prelavaggio) della fattura Zanussi Professional n.011678 del 30/05/2003, in quanto la stessa attrezzatura è stata resa, come meglio indicato nella nota di accredito n.7078 del 30/07/2003, per un valore di € 1362,96 che si allega in copia.

Non sono inoltre state rinvenute 15 lampade da tavolo con base in ceramica di cui alla fattura n.07 del 29/12/2003 della Ceramica Gallurese S.a.s., per un valore stimato di circa 585,00 €

E pertanto, il totale dei beni presenti in loco, come da fatture documentate, ammonta a € 237.456,58.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto visionato in sede di sopralluogo, della vetustà e delle condizioni degli arredi, macchinari ed attrezzature, si ritiene adeguato il deprezzamento dei beni in misura del 40% e pertanto avremo che il valore totale di beni oggetto di pignoramento sarà di:

$237.456,58 - (237.456,58 * 0.4) = 142.473,95 \text{ €}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMAZIONE DEL LOTTO (O DEI LOTTI) CON CONFINI E DATI CATASTALI :

UNICO LOTTO COSTITUITO DA:

1. FABBRICATO ALBERGHIERO IN COMUNE DI LUOGOSANTO, DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 20, MAPPALE 1751, SUB 1, LOTTO DI TERRENO UBICATO IN COMUNE DI LUOGOSANTO E DISTINTO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 20, MAPPALE 1337, LOTTO DI TERRENO UBICATO IN COMUNE DI LUOGOSANTO E DISTINTO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 20, MAPPALE 1338.

STIMA: 3.825.602,76 €

2. ARREDI ED ATTREZZATURE COME DA DESCRIZIONE

STIMA: 142.473,95 €

TOTALE BENI IMMOBILI ED ARREDI E ATTREZZATURE

PREZZO BASE 3.968.076,71 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

1. Copia delle comunicazioni di avvio delle operazioni peritali e comunicazione della data del sopralluogo **(ALLEGATO A)**
2. Tre verbali d'accesso contenenti il sommario resoconto delle operazioni svolte **(ALLEGATO B)**
3. Visure storiche catastali degli immobili e dei mappali di provenienza **(ALLEGATO C)**
4. Elaborato planimetrico **(ALLEGATO D)**
5. Planimetrie catastali degli immobili **(ALLEGATO E)**
6. Estratto di mappa **(ALLEGATO F)**
7. Documentazione fotografica **(ALLEGATO G)**
8. Attestato di prestazione energetica **(ALLEGATO H)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Conclusioni:

La Sottoscritta, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune di Luogosanto, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°25 pagine e 8 allegati, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

La presente viene inviata telematicamente al Tribunale di Tempio Pausania e viene altresì depositata in n°1 copia in formato cartaceo e n°2 copie in formato digitale CD/DVD. Viene inoltre inviata a mezzo posta elettronica alla parte creditrice e a mezzo posta ordinaria, la sola nota, alla parte debitrice.

La sottoscritta rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

La C.T.U.

Geom. Barbara Carrone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

