

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 49/2014

BANCA DI SASSARI s.p.a.

contro

[REDACTED]

Giudice Dott. Alessandro Di Giacomo

Udienza del 04 Dicembre 2015 nomina C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica

Il C.T.U.

Geom. Vincenzo Zazzu



Tribunale di Tempio Pausania

Esecuzione immobiliare n° 49/2014

BANCA DI SASSARI spa

contro

Società HOTEL PALAU SRL

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PREMESSA

Il Giudice Dott. Alessandro Di Giacomo, del Tribunale Civile di Tempio Pausania, in data 04 Dicembre 2015, ha incaricato il sottoscritto Geometra Vincenzo Zazzu, nato a San Nicolò d'Arcidano (OR) 20 Settembre 1974, con Studio Tecnico in Trinità d'Agultu, Via Petra Bianca n° 3 int. 6, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari con il n° 2908, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto; il sottoscritto compariva davanti al Signor Giudice e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

Verifica atti del procedimento

PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegati agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/ai debitore/i.

Comunicazione e notifica

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/ai debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

Comunicazione al creditore procedente (Quesito n° 1)

Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

Identificazione del bene (Quesito n° 2)

Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Descrizione del bene (Quesito n° 3)

A fornire un'adeguata descrizione del/i bene/i;

Stato di possesso (Quesito n° 4)

A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione "se occupato/i da terzi" del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la

Geometra Vincenzo Zazzu
Trinità d'Agultu (OT)



data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Verifica formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale a carico dell'acquirente (Quesito n°5)

A verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare;

- Domande Giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione.*
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione);*

Verifica formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale (Quesito n° 6)

A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Indichi i costi a ciò necessari.

Regolarità edilizia e urbanistica (Quesito n° 7)

A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 (e succ. modifiche / integrazioni) e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01 (e succ. modifiche /integrazioni); indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ed edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

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:

- a) 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 DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;*
- b) 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.*

Certificazione energetica ed impianti (Quesito n° 8)

Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U.26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008;*
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.*

Stima dell'immobile (Quesito n° 9)

Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.



Prestazione Energetica (A.P.E.) (Quesito n° 10)

Verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e, nel caso in cui non fosse presente, provvedere alla redazione ed al rilascio dello stesso.

Contatti con il custode I.V.G. (Quesito n° 11)

A prendere contatti con il custode I.V.G., ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso.

Il Sig. Giudice fissava l'udienza il 07 Giugno 2016, per ultimazione pratica e per l'espletamento delle operazioni peritali con anticipo di deposito così come indicato nel verbale di giuramento; in data 07 Marzo 2016 il Tribunale di Tempio Pausania notifica al sottoscritto tramite Posta Elettronica Certificata (PEC) - Identificativo del messaggio A2941302-BA30-E58E-0582-12831E3480B7@telecompost.it ISTANZA DI SOSPENSIONE CONCORDATA EX ART 624 BIS (**Allegato A – Istanza Sospensione Banca di Sassari**). In data 27 Giugno 2016 con comunicazione PEC identificativo messaggio 29CAFD70.0002F269.2C13CF32.2E9DBE33.posta-certificata@legalmail.it l'Avv. Giuseppe Cudoni mi ha informato che l'istanza di sospensione della procedura esecutiva in oggetto, depositata ex art.624 bis c.p.c. nell'interesse del creditore procedente, è stata rigettata dal G.E. in ragione dell'intervento in causa di altro creditore, Equitalia Centro S.p.a. e che l'udienza è stata rinviata al 22 Novembre 2016.

Verifica atti del procedimento

Il giorno 23 Dicembre 2016 nel proprio studio, il sottoscritto C.T.U. ha iniziato le operazioni preliminari allo svolgimento dell'incarico, predisponendo un prospetto sulla documentazione necessaria da acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palau. Successivamente ha provveduto ad acquisire presso i predetti Uffici, la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto, nonché ad effettuare le necessarie verifiche e misurazioni in loco.

Comunicazione e notifica

Il sottoscritto a mezzo raccomandata a/r nr. 13729116645-7 (Società Hotel Palau srl) la cui ricevuta di ritorno non mi è stata mai recapitata, raccomandata a/r nr. 13729116720-7 (Delbianco Giuseppe) con ricevuta di ritorno del 31 Dicembre 2015 e raccomandata a/r nr. ~~13729116719-7~~ (Delbianco Gianluigi) con ricevuta di ritorno del 31 Dicembre 2015, ha comunicato al debitore l'incarico ricevuto e l'inizio delle operazioni peritali, invitando gli stessi a consentire la visita dell'immobile nella data e nell'ora stabilita. In data 02 Luglio 2016 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con comunicazione PEC opec281.20160702123107.25245.08.1.16@pec.aruba.it di avvalersi di un tecnico ausiliario, regolarmente autorizzato (**Allegato B – Autorizzazione Ausiliario**) in data 05 Luglio 2016. Il tecnico individuato dal sottoscritto C.T.U. è l'Arch. Andrea Peru (già C.T.U. del Tribunale di Tempio Pausania) con studio tecnico in Tempio Pausania. Dopo aver acquisito i documenti dal Comune di Palau, dalla Conservatoria e dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, in data 01 Luglio 2016, ho contattato telefonicamente l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, con il quale è stato concordato l'accesso all'immobile.



In data 08 Luglio 2016 è stato effettuato un primo sopralluogo alla presenza del sottoscritto, dei rappresentanti della Società Hotel Palau srl i Signori Delbianco Giuseppe e Delbianco Gianluigi, del personale dell'IVG (per l'individuazione), nell'ambito del quale è stato possibile eseguire solo una ricognizione preliminare di sopralluogo consistente in un primo approccio alla struttura con rilievi e documentazione fotografica parziale. In data 14 Settembre 2016 in presenza del Tecnico Ausiliario Arch. Andrea Peru e dei rappresentanti della Società Hotel Palau srl il Signor Delbianco Giuseppe è stato eseguito un secondo sopralluogo con il quale è stato completato l'accesso all'intera struttura. (**Allegato C – Verbali Sopralluogo**).

Comunicazione al creditore procedente (Quesito n° 1)

Il sottoscritto ha provveduto a comunicare in data 23 Dicembre 2015 l'inizio delle operazioni peritali al creditore, nella persona dell'Avv. Giuseppe Cudoni a mezzo PEC identificativo messaggio *opec279.20151223123641.30979.04.1.15@pec.aruba.it*

Identificazione del bene (Quesito n° 2)

Il complesso residenziale in cui si trovano gli immobili oggetto della presente è ubicato all'interno dell'abitato di Palau (provincia di Olbia - Tempio) in via Tirso (loc. Monte Zebio). L'albergo è disposto su tre piani (di cui uno seminterrato). Catastralmente è identificato come un'unica unità immobiliare: Albergo sito in Comune di Palau distinto al N.C.E.U. al foglio 6 mappale 3022 categoria D/2. Proprietà 1/1;

FORMALITA':

Immobile sito in Comune di Palau, località Monte Zebio e precisamente:

- porzione immobiliare dislocata tra piano primo seminterrato, terra e primo.

Distinta al NCEU foglio 6 mappale 3022, Cat. D/2, R.C. Euro 36.980,00

Edificata su area distinta in Catasto al foglio 6 mappali 1063 e 1064.

Di proprietà, a tutto il giorno 01 settembre 2016, della società HOTEL PALAU S.R.L. con sede in Palau (via La Rocca s.n.c.), con sede in Novara, modificazione denominazione sociale e trasferimento sede, trascritta in data 08 gennaio 1990 articolo n.98)

Provenienze:

area mappale 1064: con atto a rogito Notaio Emilio Acciaro in La Maddalena, del 25 aprile 1980 Rep. 12728, trascritto in data 19 maggio 1980 alla casella n. 2054 articolo n. 1781;

area mappale 1063: con atto a rogito Notaio Emilio Acciaro in La Maddalena, del 03 ottobre 1981, trascritto in data 23 ottobre 1981 alla casella n. 5197 articolo n. 4337.

Esperite le opportune indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania, a tutto il giorno 01 settembre 2016, l'immobile oggetto della presente relazione, risulta gravato da quanto di seguito descritto:

– **ipoteca in rinnovazione di Euro 5.910.113,00, iscritta in data 12 gennaio 2010 alla casella n. 211 articolo n. 26,** in rinnovazione all'ipoteca iscritta in data 15 gennaio 1990 al n. 24, Notaio Mario Faedda in Sassari, del 10 gennaio 1990 Rep. 23441, Capitale Euro 2.364.045,30, a favore del Banco di Sardegna s.p.a., con sede in Cagliari, contro la società HOTEL PALAU S.R.L., con sede in Palau, gravante sull'area distinta in Catasto al foglio 6 mappali 1063 e 1064;

– **ipoteca legale di Euro 724.421,54, iscritta in data 23 novembre 2012 alla casella n. 9838 articolo n. 1280,** atto del 14 novembre 2012 Rep. 439, Capitale Euro 362.210,77, a favore



EQUITALIA CENTRO S.P.A., con sede in Firenze, contro la società **HOTEL PALAU S.R.L.**, con sede in Palau, gravante sull'immobile distinto al NCEU foglio 6 mappale 3022;

– **ipoteca giudiziale di Euro 200.000,00, iscritta in data 13 novembre 2013 alla casella n. 8722 articolo n. 1234**, atto giudiziario emesso in data 22 ottobre 2013 dal Tribunale di Sassari, Rep. 1264/13, Capitale Euro 170.386,23, a favore della Banca di Sassari s.p.a., con sede in Sassari, contro **HOTEL PALAU S.R.L.**, gravante sulla porzione immobiliare distinta al NCEU foglio 6 mappale 3022 e terreno foglio 6 mappali 1063 e 1064;

– **verbale di pignoramento immobili, trascritto in data 07 marzo 2014 alla casella n. 1446 articolo n. 1074**, atto giudiziario notificato in data 01 febbraio 2014 dall'Ufficiale Giudiziario Tempio Pausania, Cron. **71/2014**, a favore della Banca di Sassari s.p.a., con sede in Sassari, contro la società **HOTEL PALAU S.R.L.**, con sede in Palau, gravante sulla porzione immobiliare distinta al NCEU foglio 6 mappale 3022 e terreno NCT foglio 6 mappali 1063 e 1064.

Osservazioni:

Sull'area sopra indicata grava altresì convenzione di lottizzazione stipulata a favore del Comune di Palau, rogito Notaio Acciario del 27 luglio 1977, trascritto in data 20 gennaio 1978 ai n.305/259, integrata con atto autentificato dal Notaio Eugenio Castelli, in data 27 ottobre 1983 Rep. 9035, trascritto in data 11 novembre 1983 alla casella n. 6208 articolo n. 5330.

(Allegato D – Ispezioni Ipotecarie)

Descrizione del bene (Quesito n° 3) e Stato di possesso (Quesito n° 4)

Ubicazione:

Comune di Palau (Provincia di Olbia-Tempio) in via Tirso (loc. Monte Zebio), nel complesso alberghiero denominato "**HOTEL PALAU**"

Caratteristiche sommarie e avvicinamento:

Percorrendo la strada provinciale SP90 in direzione di Santa Teresa di Gallura arrivati alla rotonda ubicata all'ingresso del centro abitato di Santa Teresa di Gallura, svoltiamo a destra immettendoci sulla SS133 in direzione Palau. Dopo aver attraversato l'abitato di Capannaccia alla rotonda prendere la 1° uscita in direzione Palau. Entrati a Palau si gira a destra in direzione Capo d'Orso, si prosegue a destra per via Acquedotto e a sinistra per via Monte Zebio e via Tirso. L'Hotel Palau è molto visibile con insegne e cartelli indicatori, è un edificio con corpo di fabbrica unico su più livelli, l'ingresso principale è da via Tirso dalla quale si accede alla Hall.

Descrizione:

La struttura ricettiva oggetto della presente relazione di stima è stata realizzata in un corpo unico su tre livelli (piano seminterrato – piano terra e piano secondo) è situato nella parte alta di Palau, di fronte ad un panorama che comprende La Maddalena, Caprera e le altre isole dell'Arcipelago, la Corsica e parte della Costa Smeralda. L'albergo dispone di 95 camere totali di cui 59 camere doppie, 10 superior, 14 confort e 12 junior suite, arredate, fornite di servizi privati, telefono diretto con l'esterno, TV color LCD, frigobar, cassetta di sicurezza e climatizzazione ambiente. L'albergo è stato realizzato con struttura in travi e pilastri in cemento armato con tamponature in blocchi laterizi, i solai sono in latero-cemento; i tramezzi sono in mattoni forati dello spessore di cm. 10 ad esclusione delle junior suite ubicate al piano primo i quali tramezzi interni sono parte in mattoni forati e parte in cartogesso pesante; gli intonaci interni ed esterni sono del tipo liscio al civile, tinteggiatura interna in tempera bianca; tinteggiatura esterna al quarzo con tonalità chiare. L'Hotel è collegata a reti idriche e fognaria gestite dall'autorità d'ambito. L'hotel è dotato di un sistema antincendio con rivelatori di fumo posizionati nei punti sensibili (comprese tutte le camere).



Tutte le camere hanno bagno privato ed ingresso unico, sono dotate di arredi classici, di accessori e di frigo bar. **Al piano seminterrato** vi è una sala polifunzionale/conferenze di superficie utile (s.u.) di mq. 248,00 dotata di sala/cabina regia di s.u. di mq. 12,15, cabina traduttori di s.u. mq. 19,80 e di un angolo bar (compreso di retro bar) di s.u. di mq. 16,35, un locale mensa per il personale di s.u. mq. 20,80; inoltre nello stesso piano seminterrato sono presenti una serie di locali servizi così descritti: economato di s.u. mq. 57,55; guardaroba (magazzino) di s.u. mq. 35,25; locali lavanderia/stireria con annesso montacarichi a servizio dei piani superiori di s.u. mq. 75,80; servizi e ripostiglio di s.u. mq. 32,20; locali tecnici (locale boiler u.t.a, vano per riscaldamento e condizionamento macchine elettriche) di s.u. totale di mq. 42,60; celle frigo s.u. mq. 24,90; cavedio per servizi pompe e filtri piscina con annessa pompa antincendio di s.u. mq. 62,40; locali per impianti telefonici di s.u. mq. 19,15; centrale termica di s.u. mq. 15,45; riserva idrica vv.f per impianti antincendio di s.u. interna di mq. 17,80; locale autoclave s.u. 10,65; deposito acqua di s.u. mq. 29,70; cabina di trasformazione elettrica di s.u. mq. 23,25; cabina elettrica di s.u. mq. 23,05; locale officina di s.u. mq. 26,25; spazio esterno coperto da solaio di s.u. mq. 59,70; tutti gli ambienti sono comunicanti tramite corridoi, scale ed aree di passaggio di s.u. mq. 41,90. Il totale della superficie utile del piano seminterrato è di mq. 914,70.

Al piano terra è ubicata la hall con reception superficie utile (s.u.) di mq. 89,50 con adiacente atrio d'ingresso coperto/parti comuni di s.u. mq. 118,90; gli uffici della direzione di s.u. mq. 10,00; uffici amministrazione di s.u. mq. 12,30; locali server/rete/ups di s.u. mq. 23,30; locali telefoni s.u. mq. 3,50; servizi s.u. mq. 11,40; locale con vano montacarichi collegato con piano S1 e piano 1 s.u. mq. 9,80; locale Bar (con annesso retro bar) e saletta di s.u. mq. 113,65; sala ristorante di s.u. mq. 319,60; sala ristorante all'aperto coperta da tettoia di s.u. mq. 132,66; cucina attrezzata (compresa di zone pasticceria, caffetteria, ufficio, celle frigo, dispensa e scale interne) di s.u. mq. 151,60; camere personale comprese di servizi interni di s.u. 25,05; nr. 26 camere ospiti matrimoniali arredate con servizio interno (collegate a coppia da porta interna che all'occorrenza possono essere trasformate in piccole suite familiari con doppio servizio), ubicate a Sud-Ovest del complesso di s.u. totale mq. 472,20; nr. 16 camere ospiti matrimoniali arredate, con servizio interno, ubicate a Nord-Ovest del complesso di s.u. totale mq. 273,15; nr. 10 camere ospiti matrimoniali arredate con servizio interno, ubicate a Nord-Est del complesso di s.u. totale mq. 177,20. Il totale della superficie utile del piano terra è di mq. 1903,75. **Al piano primo** sono ubicate la sala TV che si affaccia sulla hall sottostante di s.u. mq. 38,75; nr. due uffici rispettivamente di s.u. mq. 6,15 e mq. 5,95 (quest'ultimo locale include il monte carichi collegato ai piani inferiori) nr. 3 camere ospiti matrimoniali arredate con servizio interno, ubicate a Sud-Ovest del complesso di s.u. totale mq. 60,90 con terrazzino esclusivo di 11,40; nr. 12 junior suite camere ospiti matrimoniali arredate, comprese di vano ingresso con divanetto e servizio interno, ubicate a Nord-Ovest del complesso di s.u. totale mq. 384,00; nr. 2 camere ospiti matrimoniali arredate con servizio interno, ubicate a Sud-Ovest del complesso di s.u. totale mq. 41,50 con terrazzino esclusivo di 17,60; nr. 16 camere ospiti matrimoniali arredate con servizio interno, ubicate a Nord-Ovest del complesso di s.u. totale mq. 272,95; nr. 10 camere ospiti matrimoniali arredate con servizio interno, ubicate a Sud-Est del complesso di s.u. totale mq. 188,15. Il totale della superficie utile del piano primo è di mq. 998,35. Sullo stesso piano primo esiste uno spazio coperto tra le Junior Suite a Nord-Ovest e le camere a Sud-Est di s. u. mq. 115,60 in una cui parte sono stati posizionati degli attrezzi ginnici a servizio degli ospiti. Fronte camere a Sud-Est è ubicata una terrazza panoramica scoperta direttamente affacciata sulle piscine, di s. u. mq. 418,50.

L'Hotel ha una stagionalità media annuale che ricopre i mesi da Aprile ad Ottobre, con una media di presenze stagionali di 16.000/17.000 unità.

Il bene oggetto di perizia, presenta le seguenti caratteristiche:

Foglio 6 Mappale 3022 - Cat. D/2 (Alberghi e pensioni con fine di lucro), rendita € 36.980,00;



Intestata a **MOI E. S.p.A.** con sede in Palau, Codice Fiscale 00343090908 proprietà per 1/1
Rendita Catastale € 36.980,00

Il terreno su cui è stato realizzato l'immobile confina con via Tirso e con terreni di altra proprietà.

Verifica formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale a carico dell'acquirente (Quesito n°5 e 6)

L'albergo non fa parte di nessun Condominio, pertanto non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale.

Regolarità edilizia e urbanistica (Quesito n° 7)

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palau in data 15 Giugno 2016 (domanda prot. 139 del 05 Gennaio 2016) sono stati reperiti i documenti necessari relativi all'immobile oggetto di stima;

L'albergo come ampliamento descritto nei punti precedenti urbanisticamente ricadente in zona omogenea C, fanno è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni:

- Concessione edilizia n. 107/84 – 28 Giugno 1984;
- Concessione edilizia n. 27/89 - 15 Maggio 1989 (fascicolo Edilizio 00284F);
- Autorizzazione edilizia n. 14/91 – 04 Aprile 1991 (fascicolo Edilizio 00284F);
- Concessione edilizia n. 11/94 - 08 Marzo 1994 (fascicolo Edilizio 00284F);
- Autorizzazione edilizia n. 18/94 – 12 Aprile 1994 (fascicolo Edilizio 00284F);
- Autorizzazione SUAP prot. 3293 – 24 Febbraio 2009 (rilasciato il 03 Luglio 2009).

L'ultimo intervento autorizzato con procedimento SUAP 3293 del 24 Febbraio 2009 (rilasciato il 03 Luglio 2009) riguarda la ristrutturazione edilizia con ampliamento ed il adeguamento degli impianti tecnologici ed antincendio. (**Allegato E - Elaborati Progettuali e Relazionali Antincendio**). L'agibilità è stata autorizzata con procedimento SUAP – 0 gg codice univoco 2140 prot. 3398 del 19 Febbraio 2013 (**ALL. F --- Ricevuta Abitabilità e Dichiarazioni Conformità**).

Durante il sopralluogo si sono riscontrate delle difformità minime rispetto agli elaborati progettuali, relativamente alla distribuzione interna delle Junior suite ubicate al piano primo dove i bagni risultano leggermente ampliati e con una diverso posizionamento della porta d'ingresso e l'eliminazione di un armadio a muro. Tali difformità vengono ritenute dal sottoscritto CTU minime in quanto trattasi di modeste modifiche interne che non mutano la distribuzione interna e la destinazione d'uso. Le opere realizzate in difformità alle concessioni/varianti sono sanabili con Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art. 16 della L. R. 11 Ottobre 1985 n. 23. Il costo della regolarizzazione è quantificabile in circa € 3.000,00 (più tasse di legge) per le spese tecniche e di perizia, oltre bolli, diritti comunali ed il pagamento della sanzione paesaggistica e della percentuale di oneri in maniera doppia.

Regolarità catastale

Come già evidenziato al quesito 3 descrizione del bene, e nella descrizione concernente la conformità urbanistica durante il sopralluogo si sono riscontrate relativamente alla distribuzione interna delle Junior suite ubicate al piano primo dove i bagni risultano leggermente ampliati e con una diverso posizionamento della porta d'ingresso e l'eliminazione di un armadio a muro. Tali difformità vengo ritenute dal sottoscritto CTU minime in quanto trattasi di modeste modifiche interne che non mutano la distribuzione interna e la destinazione d'uso. Tali



difformità si sono riscontrate anche in alcune planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Sassari. Il sottoscritto CTU ritiene di non dover effettuare variazione catastale Docfa, in quanto si tratta di differenze che non variano la consistenza e/o rendita catastale ed il bene nonostante queste piccole difformità è individuabile. Le spese per la regolarizzazione catastale sono quantificate in € 678,00 (più tasse di legge) oltre i diritti catastali.

Divisione in lotti

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile non è possibile la divisione in lotti e quindi la vendita separata in più lotti, trattandosi di una struttura alberghiera, i singoli vani e corpi accessori non possono essere utilizzati singolarmente ne stralciati dalla stessa.

"Divisibilità in natura"

Non è ipotizzabile la divisibilità in natura così come riportato per la divisione in lotti.

"Stato del bene"

Sulla base di quanto emerso dalla ricognizione effettuata l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere un attività con apertura stagionale da Aprile a fine ottobre attualmente gestita dai Signori Dal Bianco.

"Regime vincolistico"

Non sussistono vincoli se non di natura urbanistica (vincolo paesaggistico) ad oggi superati per via dei titoli abilitativi che hanno permesso la realizzazione dell'albergo.

Certificazione energetica ed impianti (Quesito n° 8)

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palau è stato rilevato l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) del 03 Agosto 2012 con validità al 03 Agosto 2022 a firma dell'Ing. Giovanni Lombardi iscritto all'ordine degli ingegneri di Rimini al nr. 310/A. (Allegato G --- A.C.E.). L'edificio risulta in classe energetica G con prestazione energetica globale di 569,31 kWh/m². Non è stato riscontrato nessun allegato che dimostrasse l'avvenuta spedizione del certificato sopra descritto all'Assessorato all'Industria della Regione Sardegna come previsto dalla normativa vigente.

Stima dell'immobile (Quesito n° 9)

Trattandosi di una struttura alberghiera avente attività stagionale e in assenza di dati reddituali, si assume come procedimento di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, tenendo conto delle superfici commerciali, della tipologia edilizia, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione e della relativa prospicenza, dalle tipologie edilizia, finiture, impianti, dimensioni e numero delle camere, dallo stato di conservazione in cui lo stesso attualmente si trova, dalla distanza dal mare, che per precedenti esperienze lavorative se ne conosce il relativo valore di mercato. Sulla base di tutte le valutazioni e di informazioni assunte relative ad un'esatta stima, considerato l'ottimo stato di manutenzione dell'intero complesso sono stati stabiliti i seguenti parametri di stima con valore di base di calcolo di €/mq 2.850,00 e verrà utilizzato per ogni superficie previa assegnazione di un coefficiente correttivo da 0 a 1 come da linee guida dell'Agenzia delle Entrate. Solo per le piscine verrà utilizzato il parametro di €/mq 1.300,00.

Immobile sito in Comune di Palau distinto al N.C.E.U. al foglio 6 mappale 3022 categoria D/2. Proprietà 1/1; Tenendo conto di informazioni assunte in loco e una accurata indagine di mercato (che ha visto valori oscillare da un minimo di 2.600,00 € ad un massimo di 3.250,00 €), alla luce di



analoghe e precedenti esperienze, nonché a quanto riportato nei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (il quale da una forbice di valore di mercato compresa tra i 2.400,00 € ad un massimo di 3.100,00 €), a seguito delle valutazioni sopraesposte i parametri di valutazione sono così riassumibili:

calcolo superficie commerciale

A) PIANO SEMINTERRATO P1S

| Descrizione | superf. Commerciale | Costo Mq | Coeff. | Valore Tot. Unit. |
|--|---------------------|---------------------|--------|-----------------------|
| Sala Pulifunz.-Bar - Economato - Access. | mq 640,76 | € 2.850,00 | 0,60 | € 1.095.699,60 |
| Vani Tecnologici | mq 300,18 | € 2.850,00 | 0,20 | € 171.102,60 |
| Solaio | mq 62,51 | € 2.850,00 | 0,10 | € 17.815,35 |
| Totale P1S mq | 1003,45 | Totale P1S € | | € 1.284.617,55 |

B) PIANO TERRA PT

| Descrizione | superf. Commerciale | Costo Mq | Coeff. | Valore Tot. Unit. |
|---|---------------------|--------------------|--------|-----------------------|
| Piscine | 137,48 | € 1.300,00 | | € 178.724,00 |
| Solarium Piscine | 514,52 | € 2.850,00 | 0,20 | € 293.276,40 |
| Aree Comuni (Aiuole - Vialetti - Scale) | 1864,20 | € 2.850,00 | 0,10 | € 531.297,00 |
| Aree Comuni (Area GPL) | 25,00 | € 2.850,00 | 0,20 | € 14.250,00 |
| Ingresso coperto | 195,06 | € 2.850,00 | 0,30 | € 166.776,30 |
| Hall - Uffici - Servizi | 200,09 | € 2.850,00 | | € 570.256,50 |
| Cucina /servizi Ristorante | 344,24 | € 2.850,00 | | € 981.084,00 |
| Sala Ristorante Chiusa | 335,02 | € 2.850,00 | | € 954.807,00 |
| Sala Ristorante all'aperto | 132,66 | € 2.850,00 | 0,30 | € 113.424,30 |
| Camere | 1441,53 | € 2.850,00 | | € 4.108.360,50 |
| Parcheggi Coperti | 171,07 | € 2.850,00 | 0,10 | € 48.754,95 |
| Totale PT mq | 5360,87 | Totale PT € | | € 7.961.010,95 |

C) PIANO PRIMO P1

| Descrizione | superf. Commerciale | Costo Mq | Coeff. | Valore Tot. Unit. |
|---|---------------------|--------------------|--------|-----------------------|
| Aree Comuni (Aiuole - Vialetti - Scale) | 351,34 | € 2.850,00 | 0,10 | € 100.131,90 |
| Terrazza Scoperta | 418,50 | € 2.850,00 | 0,15 | € 178.908,75 |
| Terrazza coperta (zona palestra) | 132,60 | € 2.850,00 | 0,30 | € 113.373,00 |
| Sala TV+Vano Scale | 70,39 | € 2.850,00 | | € 200.611,50 |
| Camere | 668,12 | € 2.850,00 | | € 1.904.142,00 |
| Terrazzini esclusivi camere | 29,00 | € 2.850,00 | 0,30 | € 24.795,00 |
| Junior Suite | 510,64 | € 2.850,00 | | € 1.455.324,00 |
| Totale PT mq | 2180,59 | Totale PT € | | € 3.977.286,15 |

RIEPILOGO VALORE TOTALE SUDDIVISO PER PIANI:

- (A) – P1S € 1.284.617/55 diconsi UNMILIONEDUECENTOTTANTAQUATTROMILASEICENTODICIASETTE/55
 (B) – PT € 7.961.010/95 diconsi SETTEMILIONINOVECENTOESSANTUMILADIECI/95
 (C) – P1 € 3.977.286/15 diconsi TREMILIONINOVECENTOSETTANTASETTEMILADUECENTOTTANTASEI/15

VALORE TOTALE (A+B+C): € 13.322.914,60

diconsi TREDICIMILIONITRECENTOVENTIDUEMILANOVECENTOQUATTORDICI/60



Prestazione Energetica (A.P.E.) (Quesito n° 10)

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palau è stato rilevato l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) del 03 Agosto 2012 con validità al 03 Agosto 2022 a firma dell'Ing. Giovanni Lombardi iscritto all'ordine degli ingegneri di Rimini al nr. 310/A. dal quale si evince che l'immobile individuato al Foglio 6 mappale 3022 viene indicato nella classe energetica "G" (**Allegato G --- A.C.E.**) con un EPgl,nren di 569,31 kWh/m2anno. Il certificato dalla ricerca effettuata non risulta essere stato regolarmente inviato all'Assessorato all'Industria Servizio Energia della Regione Sardegna.

Contatti con il custode I.V.G. (Quesito n° 11)

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto in data 01 Luglio 2016 a contattare telefonicamente l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, con il quale è stato concordato l'accesso all'immobile. In data 08 Luglio 2016 si è effettuato un primo sopralluogo per l'individuazione dell'immobile, il successivo sopralluogo è stato avvenuto in data 14 Settembre 2016

Conclusioni

Il sottoscritto, dopo aver visionato i documenti nel fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi e misurazioni, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, la conservatoria dei Registri immobiliari di Tempio Pausania e l'ufficio Tecnico del Comune di Palau, ritiene di avere ottemperato a quanto richiesto e avere redatto con diligenza la perizia composta da n° 12 pagine e 9 allegati con la quale ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto.

Il sottoscritto rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U. - (Geom. Vincenzo Zazzu)

Trinità, 05 Ottobre 2016

INDICE ALLEGATI

1. **ALL. A:** (2 PAGINE) **ISTANZA DI SOSPENSIONE BANCA DI SASSARI**
2. **ALL. B:** (1 PAGINA) **AUTORIZZAZIONE AUSILIARIO**
3. **ALL. C:** (2 PAGINE) **VERBALI DI SOPRALUOGO**
4. **ALL. D:** (10 PAGINE) **ISPEZIONI IPOTECARIE**
5. **ALL. E:** (17 PAGINE) **ELABORATI PROGETTUALI E RELAZIONALI ANTINCENDIO**
6. **ALL. F:** (18 PAGINE) **RICEVUTA AGIBILITÀ E DICHIARAZIONI CONFORMITÀ**
7. **ALL. G:** (5 PAGINE) **A.C.E. (ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA)**
8. **ALL. H:** (20 PAGINE) **DOCUMENTI CATASTALI (VISURE - VISURE STORICHE PLANIMETRIA - VAX)**
9. **ALL. I:** (13 PAGINE) **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

