
TRIBUNALE DI LANUSEI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cabiddu Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2020 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16



INCARICO

All'udienza del 23/11/2020, il sottoscritto Ing. Cabiddu Paolo, con studio in Vico 3° Iglesias, 5 - 08045 - Lanusei (NU), email cabiddup@tiscali.it, PEC paolo.cabiddu@ingpec.eu, Tel. 339 7015732, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Cardedu (NU) - Località Baccu e Ludu

DESCRIZIONE

Trattasi di attività di turismo rurale, composta da un corpo di fabbrica dove sono presenti 19 camere per la ricettività alberghiera, reception, hall, ristorante, cucina e ampie verande, e un'altra struttura ove è presente un maneggio. Sul lotto è presente una grande piscina con solarium e un parco ben curato, dotato di giochi per i bambini.

La zona d'interesse è destinata ad uso turistico - residenziale e agricolo, trovandosi a pochissima distanza dalle caratteristiche spiagge di Museddu, Perda e Pera, Su Sirboni e Coccoorocci.

La vendita del bene è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Cardedu (NU) - Località Baccu e Ludu

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile del dott. Alberto Parisio, notaio in Bologna (BO), presente agli atti attesta la proprietà degli immobili e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il 1 settembre 2020, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Occorre precisare come l'immobile oggetto di stima ricade in parte sulla particella 729 del foglio 40, non oggetto della presente esecuzione immobiliare, come da verifica condotta eseguendo un raffrontando tra le dimensioni del lotto sull'estratto della mappa catastale e gli elaborati progettuali. Allo stesso modo si segnala che parte della corte, sulla quale è presente un camminamento che conduce al fabbricato, ricade sulle particelle 553 e 804 del foglio 40. Quanto esposto è confermato anche dalla consultazione del portale VisalTaf in cui vengono pubblicate le mappe catastali sovrapposte alle foto satellitari (Vedasi Allegato n. 1).

CONFINI

Il fondo sul quale è stata edificata la struttura ricettiva censito nel Catasto Terreni al foglio 40 particelle 638 e 649, confina:

- a sud-est con la strada che dalla località Museddu conduce alla nuova SS 125, catastalmente la strada non risulta frazionata e pertanto confina con la particella 802 del foglio 40;
- a sud-ovest con le particelle 640 e 882 del foglio 40;
- a nord-ovest con la particella 729 del foglio 40;
- a nord-est con le particelle 804 e 805 del foglio 40.

Occorre precisare come l'immobile oggetto di stima ricade in parte sulla particella 729 del foglio 40, non oggetto della presente esecuzione immobiliare, come da verifica condotta eseguendo un raffrontando tra le dimensioni del lotto sull'estratto della mappa catastale e gli elaborati progettuali.

Allo stesso modo si segnala che parte della corte, sulla quale è presente un camminamento che conduce al fabbricato, ricade sulle particelle 553 e 804 del foglio 40.

Quanto esposto è confermato anche dalla consultazione del portale VisalTaf in cui vengono pubblicate le mappe catastali sovrapposte alle foto satellitari (Vedasi Allegato n. 1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Struttura ricettiva piano terra - Camere e servizi	368,50 mq	458,00 mq	1,00	458,00 mq	3,15 m	Terra
Struttura ricettiva piano terra - Loggiato	163,30 mq	163,30 mq	0,40	65,32 mq	2,65 m	Terra
Struttura ricettiva piano seminterrato - Camere	188,10 mq	231,50 mq	1,00	231,50 mq	2,70 m	Seminterrato
Struttura ricettiva piano terra - Locale tecnico	16,80 mq	18,24 mq	0,40	7,30 mq	2,70 m	Seminterrato
Struttura ricettiva piano terra - Ricevimento, bar e sala comune	189,60 mq	228,30 mq	1,00	228,30 mq	3,00 m	Terra
Struttura ricettiva piano terra - Ristorante, pizzeria e cucina	401,50 mq	486,00 mq	1,00	486,00 mq	3,00 m	Terra
Struttura ricettiva piano terra - Verande	311,50 mq	311,50 mq	0,50	155,75 mq	3,00 m	Terra
Struttura ricettiva piano seminterrato - Deposito cucina	88,90 mq	115,28 mq	0,50	57,64 mq	2,70 m	Seminterrato



Struttura ricettiva piano seminterrato - Cantina	27,80 mq	30,70 mq	0,25	7,67 mq	2,65 m	Seminterrato
Struttura ricettiva piano seminterrato - Pilotis	49,10 mq	49,10 mq	0,25	12,28 mq	2,70 m	Seminterrato
Struttura ricettiva piano primo - Direzione	24,50 mq	37,20 mq	1,00	37,20 mq	2,70 m	Primo
Struttura ricettiva piano primo - Lastrico solare e vani scala	628,00 mq	628,00 mq	0,10	94,20 mq	0,00 m	Primo
Struttura maneggio - Box e fienili	319,00 mq	388,20 mq	0,30	116,46 mq	0,00 m	Terra
Struttura maneggio - Deposito, ufficio, archivio e servizi	124,00 mq	142,00 mq	0,40	56,80 mq	2,90 m	Seminterrato
Struttura maneggio - Porticato	88,80 mq	88,80 mq	0,18	15,98 mq	0,00 m	Terra
Corte, piscina e locali tecnici piscina	7855,00 mq	7855,00 mq	0,10	785,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				2815,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2815,90 mq		

In data 30 aprile 2021 e 7 maggio 2021, il sottoscritto coadiuvato dall'Ing. Manuel Podda effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza della signora **** Omissis **** così come risulta da verbale inizio operazioni peritali (Allegato n. 2). In tale occasione si è proceduto ad eseguire misurazioni e pose fotografiche utili per la determinazione dei parametri urbanistici e la verifica di rispondenza con gli elaborati allegati al titolo abilitativo.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è una struttura ricettiva per il turismo rurale, composta da due edifici e da un'ampia corte esterna, il primo corpo di fabbrica consta delle camere per gli ospiti e personale, poste al piano semiinterrato ed al piano terra. In adiacenza alle camere del piano terra sono presenti la hall, reception, pizzeria, ristorante, cucina e verande, al piano seminterrato un pilotis, deposito cucina e cantina. Al piano primo la direzione, i vani scala ed il lastrico solare. L'altro corpo di fabbrica consta di un maneggio, deposito, archivio, uffici e servizi igienici. Sulla corte è presente una piscina con i relativi locali tecnici.

Nel lotto identificato con la particella 638 del foglio 40 è presente una cabina elettrica di trasformazione gestita dalla società E-distribuzione S.p.A. Di tale corpo di fabbrica il Comune di Cardedu non ha fornito elaborati progettuali.

Si precisa che la presente Esecuzione immobiliare riguarda il fondo identificato nel Catasto Terreni al Foglio 40 particelle 638 e 649, mentre il progetto è stato Autorizzato su un terreno più ampio. A seguito di verifiche si è riscontrato che una parte della struttura ricettiva ricade all'esterno di dette particelle.

In particolare si è riscontrato che le porzioni di immobile della struttura ricettiva esterne alle particelle in trattazione sono:

- al piano terra parte del ristorante, la cucina, i servizi igienici, i vani scala, parte di una veranda, la pizzeria, la sala comune, il deposito e porzione di alcune camere, per una superficie lorda di circa mq 400,00;
- al piano seminterrato la cantina e parte del deposito della cucina, per una superficie lorda di circa mq 125,00;



- al piano primo parte del lastrico solare e i vani scala, per una superficie lorda di mq 360,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al solo fine della continuità catastale si precisa che nel Catasto Fabbricati del Comune di Gairo gli immobili sono così identificati:

Foglio 40 mappale 649, Località Su Scusorgiu SNC, piano S1-T-1 Cat. D\2 R.C. Euro 22.340,00
(Risulta così distinto per variazione toponomastica del 24/11/2011 protocollo n. NU274736 in atti dal 24/11/2011 variazione di toponomastico n. 42139.1/2011; variazione nel classamento del 18/05/2009 protocollo n. NU0104143 in atti dal 18/05/2009 variazione di classamento n. 6106.1/2009; diversa distribuzione degli spazi interni del 17/06/2008 protocollo n. NU0108665 in atti dal 17/06/2008 diversa distribuzione degli spazi interni n. 7720.1/2008; costituzione del 30/04/2008 protocollo n. NU0075978 in atti dal 30/04/2008 costituzione n. 937.1/2008).

Foglio 40 mappale 638, Località Su Scusorgiu SN, piano T, Cat. D\1 R.C. Euro 120,00
(Risulta così distinto per variazione toponomastica del 24/11/2011 protocollo n. NU0274734 in atti dal 24/11/2011 variazione di toponomastica n. 42138.1/2011; variazione del classamento del 29/10/2008 protocollo n. NU0193093 in atti dal 29/10/2008 variazione di toponomastica n. 42138.1/2011; costituzione del 20/12/2007 protocollo n. NU0285884 in atti dal 20/12/2007 costituzione n. 2322.1/2007).

Al solo fine della continuità catastale si precisa che nel Catasto Terreni del Comune di Gairo gli immobili sono così identificati:

Foglio 40 mappale 649, Ente urbano, ha 1.01.21
(risulta così distinto tipo mappale del 28/02/2008 protocollo n. NU0036521 in atti dal 28/02/2008 n. 36521.1/2008 del mappale 637, tale per frazionamento del 14/12/2007 protocollo n. NU0283661 in atti dal 14/12/2007 n. 283661.1/2007 del mappale 336, tale per tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. NU0050905 in atti dal 08/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 n. 14259.1/2007, frazionamento del 19/07/2002 protocollo n. 114408 in atti dal 19/07/2002 n. 114408.1/2002 del mappale 75, tale per frazionamento del 30/05/1979 protocollo n. 54571 in atti dal 04/04/2002 n. 3.1/1979 e dall'impianto meccanografico del 04/06/1985).

Foglio 40 mappale 638, Ente urbano ca 25
(Risulta così distinto tipo mappale del 14/12/2007 protocollo n. NU0283661 in atti dal 14/12/2007 n. 283661/2007, frazionamento del 14/12/2007 protocollo n. NU0283661 in atti dal 14/12/2007 n. 283661.1/2007 del mappale 336, tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. NU0050905 in atti dal 08/03/2007 protocollo n. NU0050905 in atti dal 08/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 n. 14259.1/2007, frazionamento del 19/07/2002 protocollo n. 114408 in atti dal 19/07/2002 n. 114408.1/2002 del mappale 75, frazionamento del 30/05/1979 protocollo n. 54571 in atti dal 04/04/2002 n. 3.1/1979 e dall'impianto meccanografico del 04/06/1985).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	40	649			D2				22340 €	S1-T-1		
	40	638			D1				120 €	T		

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi agli identificativi sopra indicati, individuando correttamente i beni pignorati. Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali si evince quanto segue.

Fabbricato A Piano seminterrato – Deposito cucina e parti adiacenti

Nel piano seminterrato del Fabbricato A è presente una cantina avente dimensioni mt. 6,60 x mt. 4,70 ed altezza interna mt. 2,65 circa, posta sul lato nord-est rispetto al deposito della cucina, ambiente non rappresentato nella planimetria catastale.

Nel piano seminterrato del Fabbricato A sul lato sud-ovest rispetto al deposito della cucina non è stata rilevata l'intercapedine presente nella planimetria catastale.

Nel piano seminterrato del Fabbricato A a sud-est del deposito della cucina è presente un locale avente dimensione superficaria inferiore a quella rappresentata nella planimetria catastale.

Fabbricato A Piano seminterrato – Camere da letto

In tale porzione di fabbricato si è constatata una diversa distribuzione degli spazi interni e una diversa destinazione d'uso, camere e bagni anziché deposito, vano tecnico e intercapedine.

Fabbricato A Piano terra – Hall e bar

Nel locale deposito retrostante la hall e il bar si è riscontrata una diversa distribuzione interna degli ambienti, in luogo di un unico vano adibito a deposito, si è accertata la presenza di due locali deposito e un bagno. Sul prospetto nord-ovest sono presenti quattro finestre non riportate nella planimetria catastale.

La sala comune è stata divisa in due locali.

Fabbricato A Piano terra - Corpo camere

In luogo ai vani adibiti a deposito, lavanderia e stireria si è riscontrata la presenza di tre camere da letto dotate di bagno.

Il portico del lato sud-ovest è stato chiuso per ricavare un deposito.

Sulle camere da letto si sono riscontrate lievi differenze interne nella distribuzione degli ambienti e diversa altezza media.

Fabbricato A Piano primo - Direzione e vani scala

Nel locale adibito a direzione si sono riscontrate lievi differenze interne.

I due torrini dei vani scala hanno diversa sagoma, superficie e aperture in facciata.

Fabbricato B Piano terra – Maneggio

Tre box della scuderia e il rispettivo cavedio sono stati trasformati in camere da letto con bagno.



Fabbricato B Piano seminterrato - Ufficio, spogliatoio e deposito

Nel lato sud-ovest del corpo di fabbrica, in adiacenza al deposito, si è riscontrata la presenza un altro deposito della dimensione di circa mq. 39,40.

Viste le rilevanti incongruenze si ritiene necessario l'aggiornamento degli elaborati catastali.

Nell'Allegato n. 3 si riportano le visure storiche, la planimetria catastale e l'estratto di mappa.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto si trova in buono stato conservativo, avente rifiniture di buone caratteristiche.

In alcuni ambienti si sono rilevate puntuali tracce di umidità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel presente paragrafo saranno elencate le principali caratteristiche costruttive dell'immobile riscontrate in sede di sopralluogo.

Fabbricato A - Struttura ricettiva

- struttura in elevazione realizzata in calcestruzzo armato, con pilastri e travi;
- solai intermedi e di copertura realizzati con travetti prefabbricati e pignatte di alleggerimento;
- muratura perimetrale di tamponamento eseguita con mattoni laterizi;
- tramezzi interni in parte realizzati in tavolato di mattoni forati posti di coltello dello spessore cm 8 ed in parte in cartongesso;
- intonaci interni ed esterni realizzati a base di cemento, calce e sabbia;
- tinteggiatura delle pareti interne, verticali e orizzontali, con tinta lavabile a base di resine sintetiche emulsionabili;
- copertura loggiati in legno, con soprastante manto di tegole;
- tinteggiature esterne realizzate con pittura al quarzo;
- pavimento e rivestimenti realizzati con piastrelle in ceramica;
- porte interne in legno;
- finestre e portefinestre in legno massello;
- granito sardo per soglie, davanzali e scale;
- apparecchi igienico sanitari realizzati in vetrochina;
- impianti elettrico e idrico-fognario del tipo sottotraccia a pavimento e/o soffitto;
- impianto di riscaldamento costituito da pompe di calore del tipo inverter;
- produzione dell'acqua calda sanitaria con boiler elettrico.

Fabbricato B - Maneggio

- struttura in elevazione mista realizzata in calcestruzzo armato e murature;
- solai di copertura realizzati con travetti prefabbricati, pignatte di alleggerimento e soprastante manto di copertura in tegole;
- muratura perimetrale di tamponamento eseguita con mattoni laterizi;
- tramezzi interni in tavolato di mattoni forati posti di coltello dello spessore cm 8;
- intonaci interni ed esterni realizzati a base di cemento, calce e sabbia;
- tinteggiatura delle pareti interne, verticali e orizzontali, con tinta lavabile a base di resine sintetiche emulsionabili;
- copertura loggiati in legno, con soprastante manto di tegole;
- tinteggiature esterne realizzate con pittura al quarzo;
- pavimento e rivestimenti, ove presenti, realizzati con piastrelle in ceramica;



- porte interne in legno;
- finestre e portefinestre in legno massello e in alluminio;
- granito sardo per soglie, davanzali e scale;
- apparecchi igienico sanitari realizzati in vetrochina;
- impianti elettrico e idrico-fognario del tipo sottotraccia a pavimento e/o soffitto;
- impianto di riscaldamento costituito da pompe di calore del tipo inverter;
- produzione dell'acqua calda sanitaria con boiler elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sul posto non si sono rilevati elementi che facciano ipotizzare l'esistenza di un terzo occupante e nemmeno sono state fornite informazioni a tale riguardo; pertanto l'immobile oggetto di pignoramento è occupato dalla società titolare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 CPC) del dott. Alberto Parisio notaio in Bologna (BO), presente agli atti, unitamente alla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si evince lo stato delle trascrizioni a favore del soggetto esecutato e dei suoi danti causa succedutesi nel ventennio.

Alla società **** Omissis ****, sopra generalizzata, all'epoca **** Omissis ****, la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente Certificazione, all'epoca distinta al Catasto Terreni al Foglio 40 mappale 336 è pervenuta per atto di acquisto a Ministero Notaio Andreani Federico del 09/10/2002 rep. 24780, trascritto a Nuoro – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro all'articolo Reg. Part. 9928 Reg. Gen. 12323 del 19/10/2002, dai signori **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, titolare della quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, sopra generalizzati, la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 40 mappale 75 era pervenuta per successione in morte della signora **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà e deceduta il **** Omissis ****, Den. N. 84 Vol. 475, trascritta a Nuoro – Servizio Pubblicità Immobiliare di Nuoro all'articolo Reg. Part. 8201 Reg. Gen. 10390 del 21/10/2000.

Ai signori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, sopra generalizzati, la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà del predetto immobile era pervenuta per successione in morte del signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, titolare della piena proprietà e deceduto il **** Omissis ****, Den. N. 86 Vol. 455, trascritta a Nuoro – Servizio Pubblicità Immobiliare di Nuoro all'articolo Reg. Part. 5990 Reg. Gen. 7873 del 26/10/1994.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 CPC) del dott. Alberto Parisio notaio in Bologna (BO), presente agli atti, unitamente alla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli fino alla data del 1 settembre 2020.

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro – Servizio Pubblicità Immobiliare di Nuoro all'articolo Reg. Part. 5253 Reg. Gen. 6509 del 06/08/2020,

- A FAVORE: **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****), Codice fiscale: **** Omissis ****;

- CONTRO: **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****), codice fiscale: **** Omissis ****, titolare della piena proprietà;

TITOLO: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Lanusei sede: Lanusei (NU) del 23/07/2020 Rep. 150/2020.

GRAVA: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

Costituzione di vincolo di destinazione trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro all'articolo Reg. Part. 9929 Reg. Gen. 12325 del 19/10/2002,

- A FAVORE: **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****), codice fiscale: **** Omissis ****;

- CONTRO: **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****), codice fiscale: **** Omissis ****;

TITOLO: Atto a ministero Notaio Andreani Federico del 09/10/2002 Rep. 24781.

GRAVA: la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 40 mappale 336.

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro – Servizio Pubblicità Immobiliare di Nuoro – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro all'articolo Reg. Part. 895 Reg. Gen. 10633 del 19/12/2014, per la somma di Euro 255.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 170.000,00 da restituire in anni 10,

- A FAVORE: **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** (**** Omissis ****), codice fiscale: **** Omissis ****, che elegge domicilio presso la dipendenza di **** Omissis **** in **** Omissis ****;

- CONTRO: **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****), codice fiscale: **** Omissis ****, titolare della piena proprietà;

- TITOLO: Contratto di mutuo fondiario del Notaio Cornaglia Gianluigi del 18/12/2014 rep. 10213/4730.

- GRAVA: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 40 mappali 649 e 638.

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro – Servizio Pubblicità Immobiliare di Nuoro – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro all'articolo Reg. Part. 1318 Reg. Gen. 12324 del 19/10/2002, per la somma di Euro 1.651.630,00 a garanzia di un finanziamento di Euro 825.814,58 da restituire in anni 10,

- A FAVORE: **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****), codice fiscale: **** Omissis ****, che elegge domicilio in **** Omissis **** **** Omissis ****;

- CONTRO: **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****), codice fiscale: **** Omissis ****, titolare della piena proprietà;



- TITOLO: Contratto di finanziamento del Notaio Andreani Federico del 09/10/2002 rep. 24781.
- GRAVA: la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 40 mappale 336.

In calce a detta ipoteca risulta fra l'altro il seguente annotamento:

- Atto aggiuntivo e modificativo di mutuo Reg. Part. 49 Reg. Gen. 450 del 19/01/2015, a ministero Cornaglia Gianluigi del 18/12/2014 rep. 10212/4729.

Nell'Allegato n. 4 si riportala l'elenco delle note di trascrizione e iscrizione in capo alla società eseguita aggiornato al 23 giugno 2021.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade in zona F4*.1 "Turistica - Ex punti di ristoro già esistenti al di fuori della fascia costiera" dell'adottato Piano Urbanistico Comunale. Nell'Allegato n. 5 si riporta lo stralcio del Piano Urbanistico Comunale con individuata la zona d'interesse.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per il complesso turistico in oggetto, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 649 e 638, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia 11/2003 del 17/04/2003
- Concessione edilizia 01/2004 del 29/01/2004
- Concessione edilizia 66/2006 del 24/05/2006 "Variante in corso d'opera per la costruzione di un punto di ristoro e maneggio in località Baccu e Ludu (Allegato n. 6);
- Duaap Suap Lanusei Prot. n. 6874 del 18/06/2009 "Opere interne in attività ricettiva in Cardedu" (Allegato n. 7).

Per la struttura ricettiva è stata dichiarata allo Sportello SUAP di Lanusei l'agibilità prot. 3517 del 14.08.2009 (Allegato n. 8).

Nelle date 30 aprile 2021 e 7 maggio 2021, il sottoscritto coadiuvato dall'Ing. Manuel Podda effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, alla presenza della Signora **** Omissis ****, così come risulta dal verbale inizio operazioni peritali (Allegato n. 2). In tale occasione si è proceduto ad eseguire misurazioni e pose fotografiche utili per la determinazione dei parametri urbanistici e la verifica di rispondenza con gli elaborati allegati ai titoli abilitativi. Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici dei progetti autorizzati (Allegato n. 9) si sono rilevate le seguenti difformità.

Fabbricato A Piano seminterrato – Deposito cucina e parti adiacenti

Nel piano seminterrato del Fabbricato A è presente una cantina avente dimensioni mt. 6,60 x mt. 4,70 ed altezza interna mt. 2,65 circa, posta sul lato nord-est rispetto al deposito della cucina, ambiente questo non presente negli elaborati progettuali.

Nel piano seminterrato del Fabbricato A sul lato sud-ovest rispetto al deposito della cucina non è stata rilevata l'intercapedine presente negli elaborati progettuali.

Nel piano seminterrato del Fabbricato A a sud-est del deposito della cucina è presente un locale avente dimensione superficaria inferiore a quella rappresentata negli elaborati progettuali, chiusa su quattro lati anziché su due.

Fabbricato A Piano seminterrato – Camere da letto

In tale porzione di fabbricato si è constatata una lieve differenza nella distribuzione degli spazi interni,



una seppur lieve maggiore larghezza della superficie di sedime dell'edificio e differenze nei prospetti, legate alla diversa dimensione degli infissi.

Fabbricato A Piano terra – Hall e bar

Nel locale deposito retrostante la hall e il bar si è riscontrata una diversa distribuzione interna degli ambienti, in luogo di un unico vano adibito a deposito, si è accertata la presenza di due locali deposito e un bagno. Sul prospetto nord-ovest sono presenti quattro finestre non riportate negli elaborati grafici.

La sala comune è stata divisa in due locali.

Fabbricato A Piano terra – Ristorante e cucina

In tali locali si sono riscontrate alcune lievi modifiche alla ripartizione interna degli ambienti, nel prospetto nord-est si è rilevata la presenza di due finestre, diversa posizione dei pilastri della veranda nord-est e la copertura delle verande del ristorante.

Fabbricato A Piano terra - Corpo camere

In luogo ai vani adibiti a deposito, lavanderia e stireria si è riscontrata la presenza di tre camere da letto dotate di bagno.

Il porticato del lato sud-ovest è stato chiuso per ricavare un deposito, con conseguente incremento volumetrico.

Sulle camere da letto si sono riscontrate lievi differenze interne nella distribuzione degli ambienti, diversa forma della copertura e maggiore altezza, con conseguente incremento volumetrico. I balconi presenti in due camere hanno diversa forma e dimensione.

Le camere poste a nord-ovest nel progetto risultano controterra, in realtà si è accertata la presenza di una intercapedine a cielo aperto. Sulla corte, in adiacenza alla menzionata intercapedine sono presenti due ombreggi per autovetture, non previsti negli elaborati progettuali.

Fabbricato A Piano primo - Direzione e vani scala

Nel locale adibito a direzione si sono riscontrate lievi differenze interne, diversa dimensione delle aperture in facciata, maggiore altezza utile interna, con incremento volumetrico, maggiore altezza della veletta frontale e realizzazione di una ulteriore copertura soprastante quella piana.

I due torrini dei vani scala hanno diversa sagoma, superficie e aperture in facciata.

La copertura presente in prossimità del pozzo luce del ristorante presenta un'altezza maggiore di quella prevista in progetto.

Fabbricato B Piano terra – Maneggio

Tre box della scuderia e il rispettivo cavedio sono stati trasformati in camere da letto con bagno.

Tutti i locali del maneggio presentano altezze interne maggiori di quelle autorizzate, avendo quindi un incremento volumetrico. Inoltre, si sono riscontrate differenze nei prospetti dovute alle maggiori altezze del fabbricato e alle differenti dimensioni delle aperture in facciata.

Fabbricato B Piano seminterrato - Ufficio, spogliatoio e deposito

I locali archivio, spogliatoio, disimpegno, bagni e deposito presentano difformità nella ripartizione interna e nella posizione e dimensione delle aperture in facciata.

Nel lato sud-ovest del corpo di fabbrica, in adiacenza al deposito, si è riscontrata la presenza un altro deposito della dimensione di circa mq. 39,40.

Deposito Attrezzi Piano terra

In sede di operazioni peritali si è accertato che non è stato realizzato un piccolo deposito attrezzi, delle dimensioni di mt. 2,50 x mt. 2,50, che doveva essere realizzato sulla corte a destra dell'ingresso.



N.B.

Centrale elettrica.

L'Ufficio tecnico del Comune di Cardedu, a seguito della richiesta di accesso agli atti del 22.12.2020 ha trasmesso esclusivamente copia degli elaborati progettuali riguardanti la struttura ricettiva, ma non del locale adibito a centrale elettrica gestita dalla Società E-distribuzione S.p.A., censita nel Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 638.

In sede di operazioni peritali si è accertato che tale corpo di fabbrica ha dimensioni mt. 4,00 * mt. 2,50 e altezza mt. 2,50.

E' presumibile ipotizzare che tale locale sia stato autorizzato con regolare titolo abilitativo, rilasciato alla Società E-distribuzione S.p.A.

Alla luce di quanto rilevato ed ai sensi dell'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dell'art. 40, comma 6°, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni, occorre presentare la richiesta di concessione edilizia in sanatoria.

I costi per la sanatoria sono stimati in Euro 300.000,00 comprensivi delle oblazioni, spese tecniche di progettazione, eventuali demolizioni di volumi in eccesso ed opere edili occorrenti per l'adeguamento dell'attuale stato dei luoghi ai parametri urbanistici del progetto autorizzato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Cardedu (NU) - Località Baccu e Ludu

Trattasi di attività di turismo rurale, composta da un corpo di fabbrica dove sono presenti 19 camere per la ricettività alberghiera, reception, hall, ristorante, cucina e ampie verande, e un'altra struttura ove è presente un maneggio. Sul lotto è presente una grande piscina con solarium e un parco ben curato, dotato di giochi per i bambini. La zona d'interesse è destinata ad uso turistico - residenziale e agricolo, trovandosi a pochissima distanza dalle caratteristiche spiagge di Museddu, Perda e Pera, Su Sirboni e Coccoorocci.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 649, Categoria D2 - Fg. 40, Part. 638, Categoria D1

Valore di stima del bene: € 4.223.850,00

La stima si sviluppa facendo ricorso al procedimento sintetico-comparativo, ovvero al confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri immobili ad esso simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per i quali è stato possibile, in base ad un'indagine statistica svolta sul locale mercato immobiliare, rilevare i prezzi di mercato verificatisi in occasione di recenti compravendite. Tuttavia, da una ricerca condotta in ambito locale, si è accertato che le compravendite di strutture alberghiere comparabili a quella in esame, sono alquanto limitate, pertanto, occorrerà eseguire un confronto con immobili aventi una diversa destinazione d'uso (residenziale). Tali immobili non essendo direttamente comparabili, in quanto la tipologia è dissomigliante, dovranno essere comparati utilizzando dei coefficienti correttivi che meglio rappresentano l'immobile in oggetto.

Il prezzo di mercato unitario accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo semestre dell'anno 2020, per immobili posti nel Comune di Gairo in Fascia/zona: Cardedu, per abitazioni civili in stato di conservazione ottimo è di: minimo €/mq 1.100,00 - max €/mq 1.300,00 (Allegato n. 10), mentre per immobili posti nel Comune di Gairo in Fascia/zona: Marina - Perda e Pera, per ville e villini in stato di conservazione normale è di: minimo €/mq 1.900,00 - max €/mq 2.300,00 (Allegato n. 11).



Da un'indagine condotta dal sottoscritto su recenti compravendite avvenute nella stessa zona e in zone ad essa paragonabili si è addivenuti che il prezzo di mercato si attesta sugli stessi valori riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Per tale motivo, il parametro di riferimento adottato dallo scrivente sarà quello dell'Osservatorio Immobiliare. Nel caso specifico, si tratta di riferimenti utilizzati per immobili aventi destinazione residenziale e non alberghiera, dove per quest'ultima categoria le opere di finitura, impiantistica, pertinenze e accessori determinano dei costi di realizzazione più elevati.

La zona d'interesse, vista la vicinanza alle caratteristiche spiagge limitrofe, gode di un maggiore grado di appetibilità rispetto agli immobili posti entro l'abitato del Comune di Cardedu, ma non può paragonarsi alle località poste immediatamente a ridosso delle spiagge. Pertanto, nella scelta del valore unitario da attribuirsi all'immobile in trattazione, verrà utilizzato un valore intermedio tra quelli indicati dall'Osservatorio Immobiliare per le due zone di riferimento. A seguito delle considerazioni svolte si ritiene che il più probabile valore di mercato unitario per la struttura ricettiva in oggetto sia di €/mq 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Cardedu (NU) - Località Baccu e Ludu	2815,90 mq	1.500,00 €/mq	€ 4.223.850,00	100,00%	€ 4.223.850,00
Valore di stima:					€ 4.223.850,00

Per quanto esposto nei precedenti paragrafi, il valore di stima deve essere decurtato per i seguenti motivi:

1. Costi di sanatoria stimati in Euro 300.000,00 comprensivi delle oblazioni, spese tecniche di progettazione, eventuali demolizioni di volumi in eccesso ed opere edili occorrenti per l'adeguamento dell'attuale stato dei luoghi ai parametri urbanistici del progetto autorizzato;
2. Riduzione in valore per la porzione di immobile della struttura ricettiva ricadente su altra proprietà, quantificata in Euro 800.000,00.

Per quanto su esposto consegue che il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto dei costi sopra descritti e della riduzione di valore, salvo elementi sottaciuti al sottoscritto, è di:

€ 3.123.850,00 oltre IVA di legge

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lanusei, li 29/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cabiddu Paolo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Cardedu (NU) - Località Baccu e Ludu
Trattasi di attività di turismo rurale, composta da una corpo di fabbrica dove sono presenti 19 camere per la ricettività alberghiera, reception, hall, ristorante, cucina e ampie verande, e un'altra struttura ove è presente un maneggio. Sul lotto è presente una grande piscina con solarium e un parco ben curato, dotato di giochi per i bambini. La zona d'interesse è destinata ad uso turistico - residenziale e agricolo, trovandosi a pochissima distanza dalle caratteristiche spiagge di Museddu, Perda e Pera, Su Sirboni e Coccoerocci. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 649, Categoria D2 - Fg. 40, Part. 638, Categoria D1
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade in zona F4*.1 "Turistica - Ex punti di ristoro già esistenti al di fuori della fascia costiera" dell'adottato Piano Urbanistico Comunale. Nell'Allegato n. 5 si riporta lo stralcio del Piano Urbanistico Comunale con individuata la zona d'interesse.



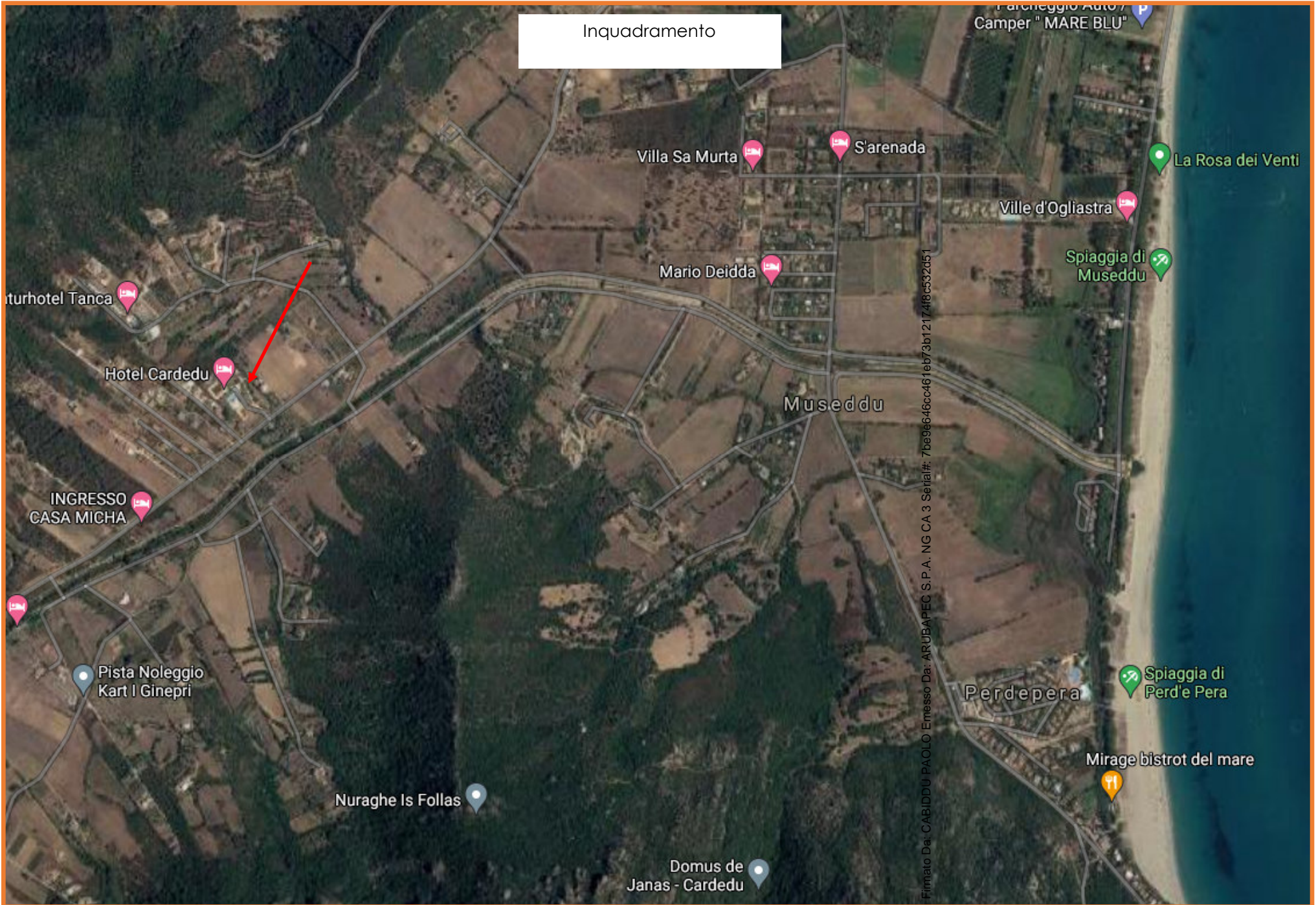
**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Cardedu (NU) - Località Baccu e Ludu		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 649, Categoria D2 - Fg. 40, Part. 638, Categoria D1	Superficie	2815,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto si trova in buono stato conservativo, avente rifiniture di buone caratteristiche. In alcuni ambienti si sono rilevate puntuali tracce di umidità.		
Descrizione:	Trattasi di attività di turismo rurale, composta da una corpo di fabbrica dove sono presenti 19 camere per la ricettività alberghiera, reception, hall, ristorante, cucina e ampie verande, e un'altra struttura ove è presente un maneggio. Sul lotto è presente una grande piscina con solarium e un parco ben curato, dotato di giochi per i bambini. La zona d'interesse è destinata ad uso turistico - residenziale e agricolo, trovandosi a pochissima distanza dalle caratteristiche spiagge di Museddu, Perda e Pera, Su Sirboni e Coccoorocci.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		



Inquadramento



Lotto urbanistico

Hotel Cardedu
4.4 (101)
Hotel a 3 stelle

Albergo Ristorante
Hotel Cardedu

Firmato Da: CABIDDU PAOLO E Inesso Da: ARUBAPEC S.P.A. MC CA.3. Serial#: 7be9ec46cc46feb73b12174f8c532d51

Google



Fotografia 1 — Edificio A — Camere piano terra—Vista



Fotografia 2 — Edificio A — Camere piano terra—Vista



Fotografia 3 — Edificio A — Camere piano terra—Vista



Fotografia 4 — Edificio A — Camere piano terra—Vista



Fotografia 5 — Edificio A — Camere piano terra—Interni



Fotografia 6 — Edificio A — Camere piano terra—Interni



Fotografia 7 — Edificio A — Camere piano seminterrato — Vista



Fotografia 8 — Edificio A — Camere piano seminterrato — Vista



Fotografia 9 — Edificio A — Camere piano seminterrato — Interni



Fotografia 10 — Edificio A — Camere piano seminterrato — Interni



Fotografia 11 — Edificio A — Hall — Vista



Fotografia 12 — Edificio A — Hall — Interni



Fotografia 13 — Edificio A — Hall — Interni



Fotografia 14 — Edificio A — Hall — Interni



Fotografia 15— Edificio A — Bar— Interni



Fotografia 16 — Edificio A — Hall — Interni



Fotografia 17— Edificio A — Sala ospiti— Interni



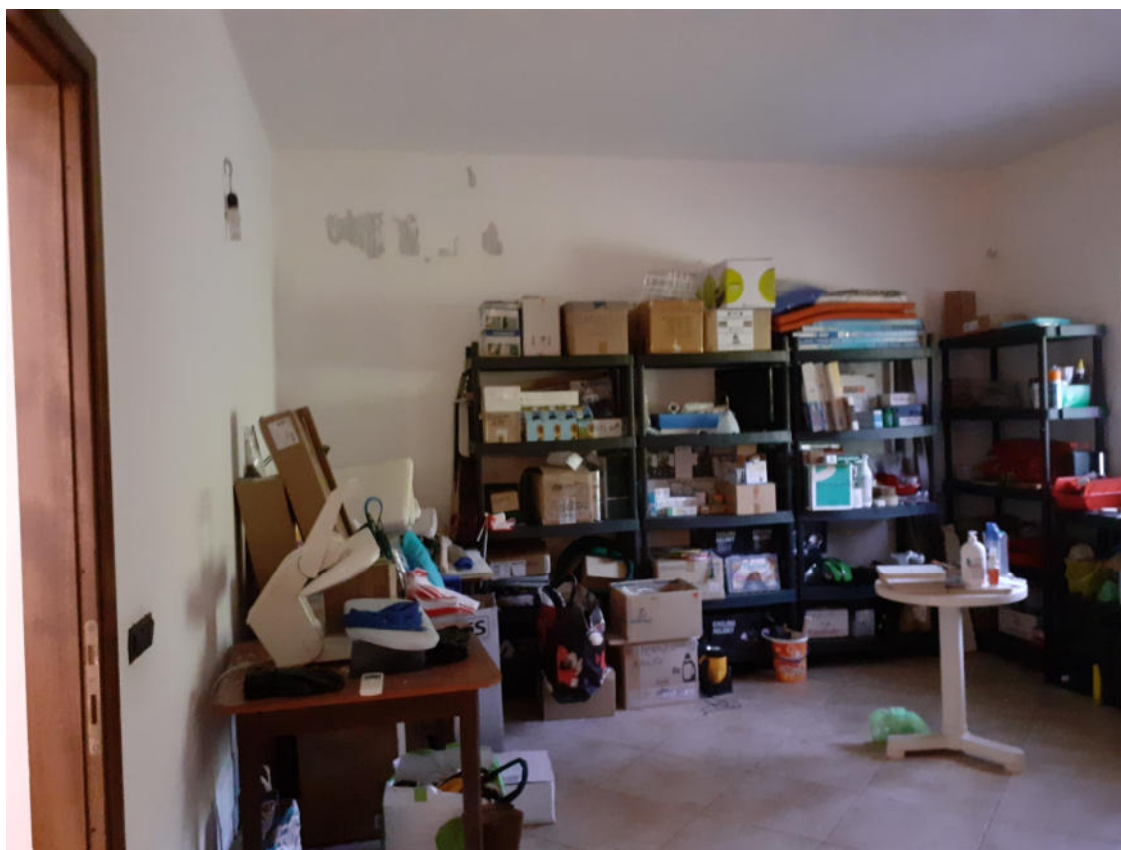
Fotografia 18 — Edificio A — Sala ospiti — Interni



Fotografia 19 — Edificio A — Deposito retrostante Hall — Interni



Fotografia 20 — Edificio A — Deposito retrostante Hall — Interni



Fotografia 21 — Edificio A — Ristorante — Interni



Fotografia 22 — Edificio A — Ristorante — Interni



Fotografia 23 — Edificio A — Ristorante — Interni



Fotografia 24 — Edificio A — Ristorante — Interni



Fotografia 25 — Edificio A — Cucina — Interni



Fotografia 26 — Edificio A — Cucina — Interni



Fotografia 27 — Edificio A — Lavaggio — Interni



Fotografia 28 — Edificio A — Lavaggio — Interni



Fotografia 29 — Edificio A — Lavaggio — Interni



Fotografia 30 — Edificio A — Lavaggio — Interni



Fotografia 31 — Edificio A — Direzione — Esterni



Fotografia 32 — Edificio A — Direzione — Interni



Fotografia 33 — Edificio A — Lastrico solare



Fotografia 34 — Edificio A — Lastrico solare



Fotografia 35 — Edificio A — Corte camere



Fotografia 36 — Edificio A — Corte camere



Fotografia 37 — Edificio A — Corte camere



Fotografia 38 — Edificio A — Corte camere



Fotografia 39 — Piscina



Fotografia 40 — Piscina



Fotografia 41 — Parco giochi



Fotografia 42 — Parco giochi



Fotografia 43 — Solarium



Fotografia 44 — Maneggio—Vista esterna



Fotografia 45 — Maneggio—Vista esterna



Fotografia 46 — Maneggio—Vista esterna



Fotografia 47 — Maneggio—Vista interna



Fotografia 48 — Cabina elettrica



Fotografia 49 — Ufficio



Fotografia 50 — Cabina elettrica

