



# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

### ELABORATO PERITALE

**PROCEDURA ESECUTIVA:** R.G.E. n. [REDACTED]

**G. E.:** [REDACTED]

**UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI:** [REDACTED]

**CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]

**CREDITORE INTERVENUTO:** [REDACTED]

**CREDITORE INTERVENUTO:** [REDACTED]

**DEBITORE:** [REDACTED]

Tempio Pausania, li 07.07.2023

L'esperto  
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna





## INDICE

<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>1 QUESITI</b> .....	<b>4</b>
<b>2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>7</b>
<b>3 RISPOSTE AI QUESITI</b> .....	<b>9</b>
3.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	9
3.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE .....	14
3.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO.....	23
3.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO .....	23
3.5 QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO.....	24
3.6 QUESITO N.6 – CONFORMITA’ ALLA NORMATIVA – SANABILITA’ .....	25
3.7 QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO .....	36
3.8 QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE .....	36
3.9 QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI .....	36
3.10 QUESITO N.10 – DIVISIBILITA’ IN NATURA.....	36
3.11 QUESITO N.11 – STATO DEL BENE .....	36
3.12 QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE .....	42
3.13 QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO.....	42
3.14 QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	43
3.14.1 SUPERFICE COMMERCIALE RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA .....	48
3.14.2 SUPERFICE COMMERCIALE POSTI AUTO AL PIANO INTERRATO .....	48
3.14.3 SUPERFICE COMMERCIALE LOCALE BAR.....	49
3.14.4 SUPERFICE COMMERCIALE MAGAZZINI .....	49
3.14.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI SINGOLI SUBALTERNI .....	49
3.14.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEL SINGOLO LOTTO .....	50
<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>51</b>
<b>ALLEGATI</b> .....	<b>51</b>





TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA  
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. [REDACTED]

Ill.mo G.E. [REDACTED]

## PREMESSA

Lo scrivente Arch. [REDACTED], C.F. [REDACTED], con domicilio professionale in [REDACTED] 1, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 13 gennaio 2023 veniva nominato esperto dal Giudice dell'esecuzione [REDACTED] nel procedimento esecutivo R.G.E. [REDACTED], iniziato ad istanza dal [REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] Milia, contro la società [REDACTED]

Il giorno 16 gennaio 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, riceveva quindi mandato (*Cfr. Allegato A – Verbale conferimento incarico*) di procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti formulati dal G.E. e riportati nel corpo della presente relazione.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

### PREMESSA

#### 1. QUESITI

#### 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

#### 3. RISPOSTA AI QUESITI

### CONCLUSIONI

### ALLEGATI

Si evidenzia che l'immobile descritto nell'Atto di pignoramento è il seguente:

*“Unità immobiliare sita in Viddalba, Via Gramsci, distinta al N.C.E.U. al foglio 85, mappale 370”*

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.





## 1. QUESITI

### QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

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

### QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

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

### QUESITO N. 3 – “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;

### QUESITO N. 4 – “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, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

#### **QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”**

**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

#### **QUESITO N. 7 – “censo, livello o uso civico”**

**Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da suddetti titoli;

#### **QUESITO N. 8 – “Spese di gestione e manutenzione”**

**Specifichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

#### **QUESITO N. 9 – “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;

#### **QUESITO N. 10 – “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 la 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;

#### **QUESITO N. 11 – “Stato del bene”**

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

#### **QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”**

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

#### **QUESITO N. 13 – “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 che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; **indichi**, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

#### **QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”**

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





## 2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di illustrare con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta un elenco in ordine cronologico delle attività svolte dallo scrivente, dettagliando nel seguito le operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

DATA	ATTIVITÀ
16.01.2023	Accettazione incarico e giuramento di rito
16.01.2023	Estrazione copia fascicolo
17.02.2023	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali
07.03.2023	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania
07.03.2023	Richiesta atto di Compravendita
03.04.2023	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Viddalba (SS) – Servizio accesso agli Atti e Ufficio Tecnico – via PEC
26.04.2023	Invio comunicazioni alle parti per accesso luoghi a mezzo PEC
11.05.2023	Accesso presso Ufficio Tecnico – Comune di Viddalba (SS)
16.05.2023	Accesso ai luoghi in Comune di Viddalba (SS), ripetuto il giorno 17 maggio 2023
31.05.2023	Consultazione c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami

Il 16 gennaio 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima del bene immobiliare oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 221/2011 (Cfr. *Allegato A – Verbale conferimento incarico*).

In data 16 gennaio 2023 lo scrivente estraeva copia della documentazione presente nel fascicolo telematico ed in data 24 gennaio 2023 si recava presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania per estrarre copia della documentazione cartacea inerente alla procedura non depositata nel fascicolo telematico; esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 17 febbraio 2023 ed in data 31 maggio 2023 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure per soggetto, visura storica per immobile presso catasto fabbricati, planimetrie catastali, estratto di mappa presso catasto terreni, relativi al bene da staggire (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*).

In data 7 marzo 2023 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, riferite al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

In data 7 marzo 2023 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita presso il Notaio Fabio Papaccio sede Tempio Pausania ricevendo quanto richiesto in data 13 marzo 2023 (Cfr. *Allegato G – Copia atto compravendita*).

In data 3 aprile 2023 lo scrivente inviava richiesta via PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Viddalba (SS), protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono o sanatoria e del certificato di agibilità relativamente ai beni immobiliari oggetto di procedura (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).





In data 26 aprile 2023 lo scrivente procedeva con la convocazione delle parti a mezzo posta elettronica certificata (*Cfr. Allegato F – Convocazione Accesso ai Luoghi*), fissando il primo accesso ai luoghi per il giorno 16 maggio 2023 e per il giorno 17 maggio 2023 presso il bene immobiliare oggetto della procedura.

In data 11 maggio 2023 ed in data 15 maggio 2023 lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viddalba (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie autorizzate in riferimento al bene immobiliare oggetto di procedura.

In data 16 maggio 2023 ed il giorno 17 maggio 2023 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica del bene immobiliare oggetto di procedura (*Cfr. Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).

In data 31 maggio 2023 lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Viddalba oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna (*Cfr. Allegato H – Argea*).







### 3. RISPOSTE AI QUESITI

#### 3.1 Quesito n.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta essere parzialmente completa in virtù di un Certificato Speciale per Denominazione a far data dal 23.05.1989 fino a tutto il 11.12.1998 e un Certificato Speciale per Denominazione a far data dal 25.11.1998 fino a tutto il 18.01.2012, rilasciati entrambi dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Sassari, Sezione Staccata Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, i quali, entrambi allegati al fascicolo, ricostruiscono la storia ipo-catastale del bene immobiliare oggetto della procedura esecutiva così come identificato in premessa e al cui interno è riportato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico ventennale delle provenienze.

Nel fascicolo non è presente l'estratto del catasto, che è comunque stato acquisito dallo scrivente.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da concessione a Garanzia di Finanziamento, a rogito del Notaio [REDACTED]**  
[REDACTED]  
**A favore di [REDACTED]**  
[REDACTED]  
**Contro [REDACTED]**  
[REDACTED]  
**Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura censita al comune di Viddalba (SS) al foglio 85 e particella 370.**
- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99 pubblico ufficiale [REDACTED]**  
[REDACTED]  
**A favore di [REDACTED]**  
[REDACTED]  
**Contro [REDACTED]**  
[REDACTED]  
**Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura censita al comune di Viddalba (SS) al foglio 85, particella 370, subalterno 1, nonché su di una serie di altre unità immobiliari**





- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da concessione a Garanzia di Finanziamento, a rogito del Notaio [REDACTED]**  
**A favore di [REDACTED]**  
**Contro [REDACTED]**  
**Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura censita al comune di Viddalba (SS) al foglio 85 e particella 370.**

### Iscrizioni a Favore e Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] Trasformazione di società, a rogito del Notaio [REDACTED]**  
**A favore di [REDACTED]**  
**Contro [REDACTED]**  
**Gravante sul bene immobiliare censito al comune di Viddalba (SS) al foglio 85, particella 2246, nonché su di una serie di altre unità immobiliari**  
**Ulteriori informazioni:** l'immobile identificato al foglio 85 con il mappale 2246 è un complesso alberghiero in corso di accatastamento.  
(N.B. attualmente l'immobile accatastato al foglio 85, mappale 2246 risulta censito al catasto fabbricati come ente urbano mentre il bene immobiliare oggetto di procedura è attualmente censito sul foglio 85 particella 370 subalterno 1 ed il mappale terreno ad esso correlato è il foglio 85 particella 2246)

### Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Costituzione di Vincolo, a rogito del Notaio [REDACTED]**  
**A favore di [REDACTED]**  
**Contro [REDACTED]**  
**Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura censita al comune di Viddalba (SS) al foglio 85 e particella 370.**  
**Ulteriori informazioni:** la ditta finanziata, in relazione alle agevolazioni creditizie accordate dall'assessorato del turismo, artigianato e commercio della regione autonoma della Sardegna con il decreto citato nelle premesse ed ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 40/93, ha vincolato il complesso immobiliare realizzato alla specifica destinazione turistica - alberghiera per un periodo di tempo di anni venti a decorrere dalla data di erogazione a saldo del finanziamento accordato per gli investimenti fissi, unitamente





all'impegno a non cedere, anche mediante trasferimento di quote ed azioni della società, gli immobili o le attrezzature oggetto del finanziamento, né a mutarne la tipologia per tutta la durata del vincolo, senza aver dato comunicazione preventiva all'amministrazione regionale. La ditta finanziata ha preso altresì atto che in caso di mutamento della specifica destinazione prevista al precedente comma, le agevolazioni creditizie saranno revocate con l'obbligo di rimborsare tutte le somme allo scopo erogate, maggiorate degli interessi pari al tasso di riferimento vigente alla data del recupero ulteriormente incrementati del cinquanta per cento.

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento immobili** emesso da Tribunale di Tempio Pausania [REDACTED]  
**A favore di [REDACTED]**  
**Contro [REDACTED]**  
**Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura** censita al comune di Viddalba (SS) al foglio 85 e particella 370.

#### Atto di provenienza:

- Con **atto di compravendita del [REDACTED]**, a rogito del Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] [REDACTED] la società [REDACTED] [REDACTED] **acquistava da [REDACTED]** [REDACTED] l'unità immobiliare, ubicata in via Gramsci a Viddalba (SS), distinta al N.C.E.U. al foglio 85 e particella 370.

#### Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente l'immobile oggetto della procedura esecutiva e la proprietà del bene, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*):
  - a. Estratto di Mappa
  - b. Planimetrie Catastali
  - c. Visure storiche per Immobili
  - d. Visura per soggetto
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (*Cfr. Allegato C – Documentazione Ipotecaria*):
  1. Ispezione Ipotecaria n. T118079 su foglio 85 particella 370, catasto fabbricati, comprensiva di:
    - a. Elenco Immobili
    - b. Elenco sintetico delle formalità





- c. **Rettifica a trascrizione del** [REDACTED] – Decreto di trasferimento immobili
  - d. **Nota di trascrizione del** [REDACTED] – Atto di compravendita
  - e. **Nota di iscrizione del** [REDACTED] – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
    - i. **Annotazione del** [REDACTED] – Erogazione parziale
    - ii. **Annotazione del** [REDACTED] – Erogazione a saldo
  - f. **Nota di trascrizione del** [REDACTED] – Costituzione di vincolo
  - g. **Nota di iscrizione del** [REDACTED] – Ipoteca legale
  - h. **Nota di trascrizione del** [REDACTED] – Verbale di pignoramento immobili
  - i. **Nota di iscrizione del** [REDACTED] – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento (rinnovamento)
2. Ispezione Ipotecaria n. T162379 su codice fiscale [REDACTED] comprensiva di:
- a. Elenco Omonimi
  - b. Elenco sintetico delle formalità
  - c. **Nota di trascrizione a favore del** [REDACTED] – Atto di compravendita
  - d. **Nota di iscrizione contro del** [REDACTED] – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
    - i. **Annotazione del** [REDACTED] – Erogazione parziale
    - ii. **Annotazione del** [REDACTED] – Erogazione a saldo
  - e. **Nota di trascrizione contro del** [REDACTED] – Costituzione di vincolo
  - f. **Nota di trascrizione del** [REDACTED] – Atto di compravendita (su bene differente – non pertinente)
  - g. **Nota di trascrizione del** [REDACTED] – Atto di compravendita (su bene differente – non pertinente)
  - h. **Nota di iscrizione a favore e contro del** [REDACTED] – Trasformazione di società
  - i. **Nota di iscrizione contro del** [REDACTED] – Ipoteca legale
  - j. **Nota di trascrizione contro del** [REDACTED] – Verbale di pignoramento immobili
  - k. **Nota di iscrizione contro del** [REDACTED] – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento (rinnovamento)
3. Ispezione Ipotecaria n. T177955 su foglio 85 particella 2246, catasto terreni, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
4. Ispezione Ipotecaria n. T181318 su foglio 85 particella 2246, catasto fabbricati, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
  - b. Elenco sintetico delle formalità
  - c. **Nota di iscrizione del** [REDACTED] – Trasformazione di società





### **Conclusioni al quesito n.1:**

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che l'esecutato, ovvero [REDACTED], detiene la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva così come identificata in premessa alla presente perizia.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che l'esecutato indicato nel pignoramento come soggetto detentore della proprietà del bene, ovvero la società [REDACTED], non coincide con il soggetto detentore della proprietà del bene così come risultante nell'atto di compravendita e nelle visure catastali dalle quali si evince che il proprietario dell'immobile sia la società [REDACTED], riportante però medesimo codice fiscale.

Si può ipotizzare che ciò derivi dalla Trasformazione di società avvenuta nel [REDACTED] in cui la società [REDACTED] veniva trasformata nella società [REDACTED].

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno ineditato, bensì un fabbricato, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.



### 3.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

**Bene oggetto di procedura esecutiva:** Unità immobiliare sita in Viddalba, Via Gramsci, distinta al N.C.E.U. al foglio 85, mappale 370 (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*).

#### 1. Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona

L'unità immobiliare pignorata, accatastata con la categoria D/2 ovvero alberghi e pensioni ma utilizzata prevalentemente come casa di riposo e come bar, coincide integralmente con un fabbricato a corte ubicato all'interno del tessuto urbano del Comune di Viddalba (SS) ad angolo tra la via Gramsci e la Via Alessandro Manzoni in una porzione di territorio a prevalente destinazione residenziale - commerciale.

Rispetto al centro matrice del Comune di Viddalba il fabbricato trova ubicazione a Nord di essa e dista circa 900 metri dalla Chiesa Romanica di San Giovanni, che può essere raggiunta facilmente a piedi in 11 minuti; procedendo verso Est dal fabbricato si può raggiungere il complesso sportivo di Viddalba distante 300 metri in 4 minuti a piedi; gli uffici comunali trovano invece collocazione a Sud rispetto al fabbricato distando da esso 250 metri.

La sua posizione centrale permette inoltre di raggiungere agevolmente e facilmente anche a piedi tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 1.600 abitanti, quale quello per l'appunto di Viddalba.

Da Viddalba sono facilmente raggiungibili attraverso l'utilizzo di autovettura tutte le spiagge della costa di Valledoria e di Badesi che distano circa 10 km (distante 9 km), l'Isola Rossa (distante circa 17 km) oltre ad ulteriori località turistiche tipiche del tratto Nord di costa sarda. Il centro abitato più importante prossimo a Viddalba coincide con la città di Tempio Pausania (distante 30 km) che rappresenta un punto di snodo importante di questa porzione della Sardegna mentre la città di Sassari, capoluogo di provincia, dista circa 50 km. Inoltre, a una distanza variabile tra i 60 km e i 70 km in direzione Nord-Est si trovano le località turistiche di Santa Teresa, di Palau e di Porto Cervo, raggiungibili tutte in circa un'ora di tragitto tramite autovettura.



Figura 1 – Ubicazione – Viddalba - il perimetro rosso segnala l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura esecutiva





Figura 2 – Ubicazione – l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è evidenziata da un perimetro rosso

## **2. Descrizione dell'immobile pignorato**

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 16 ed il 17 maggio 2023 in presenza del custode nominato dal G.E., previa comunicazione inviata il 26 aprile 2023 a mezzo PEC alle parti (Cfr. Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi).

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta difformità rispetto al progetto concessionato (vedasi a tal proposito il paragrafo 3.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene, come già osservato, coincide con un fabbricato della tipologia a corte che occupa parte di un isolato del comune di Viddalba e il cui fronte edificato si attesta parallelamente alla via Gramsci verso Est, alla via Alessandro Manzoni verso Nord mentre il fronte Sud è costruito in aderenza con diverso fabbricato e il fronte Ovest si affaccia su di un cortile della stessa proprietà utilizzato come area parcheggio.

Il fabbricato, pur nato come albergo, viene utilizzato principalmente come casa di riposo mentre una parte di esso, a gestione separata, è utilizzata come bar.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e su di un piano interrato.

Il piano interrato è destinato a magazzini, spazi collettivi di varia natura e a parcheggi.

Il piano terra ospita una corte interna dotata di due piscine, gli spazi destinati al ricovero degli anziani e il bar.

Il primo piano è interamente destinato a residenza per anziani.

Si procederà ora a descrivere i vari livelli di cui è composto il bene oggetto di procedura.





## Piano interrato

L'accesso al piano interrato può avvenire attraverso varie modalità: tramite due rampe carrabili con ingresso da via Alessandro Manzoni, attraverso una scala interna di collegamento posta in corrispondenza del bar, attraverso una scala interna e un ascensore posti in corrispondenza della porzione di fabbricato utilizzato come residenza per anziani, attraverso due scale esterne collocate nella corte interna del fabbricato.

Il piano interrato può essere schematicamente suddiviso nel seguente modo:

- un'ampia porzione centrale è caratterizzata dalla presenza di un'area parcheggi interrati a diretta fruibilità di tutto il fabbricato anche se attualmente inutilizzata, delle strutture di collegamento con il piano terra (rampe verso strada e scale di collegamento con la corte interna) oltre di un locale macchine (destinato ad ospitare la strumentazione necessaria al funzionamento dell'ascensore);
- una porzione posta verso Nord ospita, un deposito ed un magazzino collegato ad un locale macchine (destinato ad ospitare la strumentazione necessaria al funzionamento delle piscine);
- una porzione posta verso Sud e verso Est è occupata dagli ambienti di servizio del bar ovvero nello specifico la scala interna di collegamento con gli ambienti posti al piano terra, due disimpegni, un deposito, uno spogliatoio per il personale con servizio igienico dedicato, servizi igienici separati per uomini e per donne;
- una porzione verso Ovest e verso Sud è occupata dagli ambienti a servizio della casa di riposo caratterizzati dalle scale interne e dall'ascensore di collegamento con il piano terra, un disimpegno, uno spazio nato come palestra ma attualmente utilizzato come cappella, due depositi nati come spogliatoi dotati ciascuno di una sauna, un servizio igienico, quattro docce, un ripostiglio (si osserva che tutti gli ambienti afferenti a tali due depositi sono allo stato attuale integralmente utilizzati per lo stoccaggio di merce e suppellettili), un cavedio dal quale si ha accesso ad un locale macchine (non presente nei progetti approvati) ed infine un ulteriore deposito con accesso dall'area parcheggi.

Si rileva che lo stato di conservazione degli ambienti è in generale adeguato all'uso anche se:

- il giorno del sopralluogo l'esercente dell'attività di bar faceva notare (*Cfr. Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato*) che non vi era erogazione di acqua nei servizi igienici;
- la strumentazione atta al funzionamento delle piscine non era in funzione e non se ne è potuto verificare l'effettivo stato di conservazione e la possibilità di utilizzo;
- tutte le docce e le saune erano occupate da materiale di vario genere che ne ha impedito la vista e la possibilità di verificarne il funzionamento.

Infine si evidenzia che per il piano interrato si sono rilevate le seguenti superfici calpestabili:

- Piano interrato:
  - totale ambienti interni: 1398,62 mq
  - totale ambienti esterni: 0,00 mq
  - totale ambienti interni più esterni: 1398,62 mq







## Piano terra

Il piano terra è sostanzialmente suddiviso tra l'attività di bar che si attesta sulla via Gramsci e l'attività di casa di riposo.

L'accesso al bar avviene tramite un portico posto sulla via Gramsci mentre l'accesso alla casa di riposo avviene dalla via Alessandro Manzoni.

Per quanto riguarda gli ambienti del bar essi consistono in un portico e una veranda coperta posti entrambi sulla via Gramsci, una zona reception (utilizzata prevalentemente come magazzino), un vano destinato alla direzione (anch'esso utilizzato prevalentemente come magazzino) un bagno con antibagno ed una sala di ampia metratura destinata alla fruizione dei servizi offerti dal bar.

Per quanto riguarda invece la casa di riposo essa è costituita da ambienti esterni ed ambienti interni.

Gli ambienti esterni sono caratterizzati da una corte interna scoperta che ospita le scale esterne di collegamento con il piano interrato e con il piano primo oltre a due piscine (non in funzione il giorno del sopralluogo), un cortile posto sul lato Nord ed un cortile posteriore posto ad Ovest attualmente utilizzato come parcheggio del personale.

Gli ambienti interni sono invece caratterizzati da un ascensore, due scale di collegamento con il primo piano (una di esse collega il piano terra anche con il piano interrato), una infermeria con annesso deposito e servizio igienico, una cucina con dispensa e servizio igienico, quattro corridoi interni di servizio tra le varie camere (uno di essi è di solo collegamento con il piano primo, dodici camere la letto, nove servizi igienici, tre ambienti destinati a soggiorno.

Si rileva che lo stato di conservazione degli ambienti è in generale adeguato all'uso, pur rilevando l'assenza di alcune porte interne e il localizzato distacco di intonaco sulle facciate ed inoltre, come già osservato, le due piscine (una destinata al gioco dei bambini e una per adulti) il giorno del sopralluogo non erano in funzione e apparivano da tempo inutilizzate, presentando al loro interno solo la raccolta delle acque meteoriche e trovandosi di fatto in uno stato di semiabbandono.

Infine si evidenzia che per il piano terra si sono rilevate le seguenti superfici calpestabili:

- Piano primo:

- totale ambienti interni: 680,98 mq
- totale ambienti esterni: 872,10 mq
- totale ambienti interni più esterni: 1552,08 mq





## Piano primo

Il piano primo è integralmente asservito all'attività di casa di riposo. L'accesso a tale piano avviene tramite un ascensore interno e quattro scale due delle quali interne e due esterne.

Anche in questo caso si possono distinguere degli ambienti esterni e degli ambienti interni.

Gli ambienti interni sono invece caratterizzati da un ascensore, due scale di collegamento con il piano terra, due uffici con annesso deposito e servizio igienico, tre corridoi interni di servizio tra le varie camere, dodici camere la letto, nove servizi igienici, tre ambienti destinati a soggiorno.

Gli ambienti interni sono invece caratterizzati da un infermeria con annesso deposito e servizio igienico, una cucina con dispensa e servizio igienico, tre corridoi interni di servizio tra le varie camere, sedici camere la letto, quindici servizi igienici, otto ambienti destinati a soggiorno, una dispensa.

Si rileva che lo stato di conservazione degli ambienti è in generale adeguato all'uso, pur rilevando l'assenza di alcune porte interne e il localizzato distaccamento di intonaco sulle facciate

Infine si evidenzia che per il piano terra si sono rilevate le seguenti superfici calpestabili:

- Piano primo:
  - totale ambienti interni: 658,29 mq
  - totale ambienti esterni: 267,44 mq
  - totale ambienti interni più esterni: 925,73 mq

### 3. Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è dovuto procedere alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nelle figure 3, 4 e 5 proposte nelle pagine a seguire (Cfr. Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce parzialmente dallo stato di fatto (Cfr. Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambienti	Superficie calpestabile
Esterni piano interrato	0,00 mq
Esterni piano terra	872,10 mq
Esterni piano primo	267,44 mq
<b>Totale spazi esterni</b>	<b>1139,54 mq</b>
Interni piano interrato	1398,62 mq
Interni piano terra	680,98 mq
Interni piano primo	658,29 mq
<b>Totale spazi interni</b>	<b>2737,89 mq</b>
<b>TOTALE</b>	<b>3877,43 mq</b>



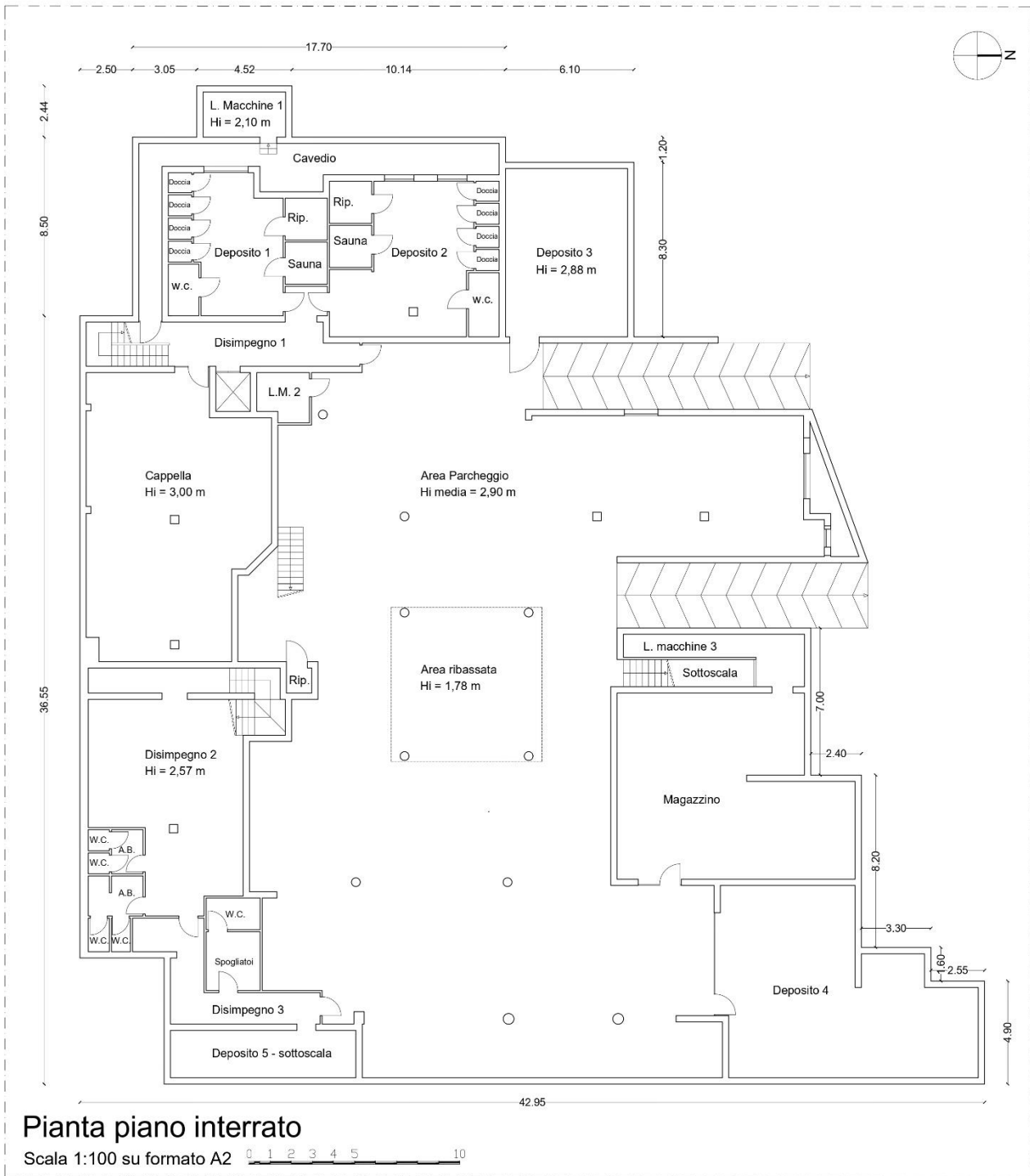


Figura 3 – Planimetria dello stato di fatto – pianta piano interrato



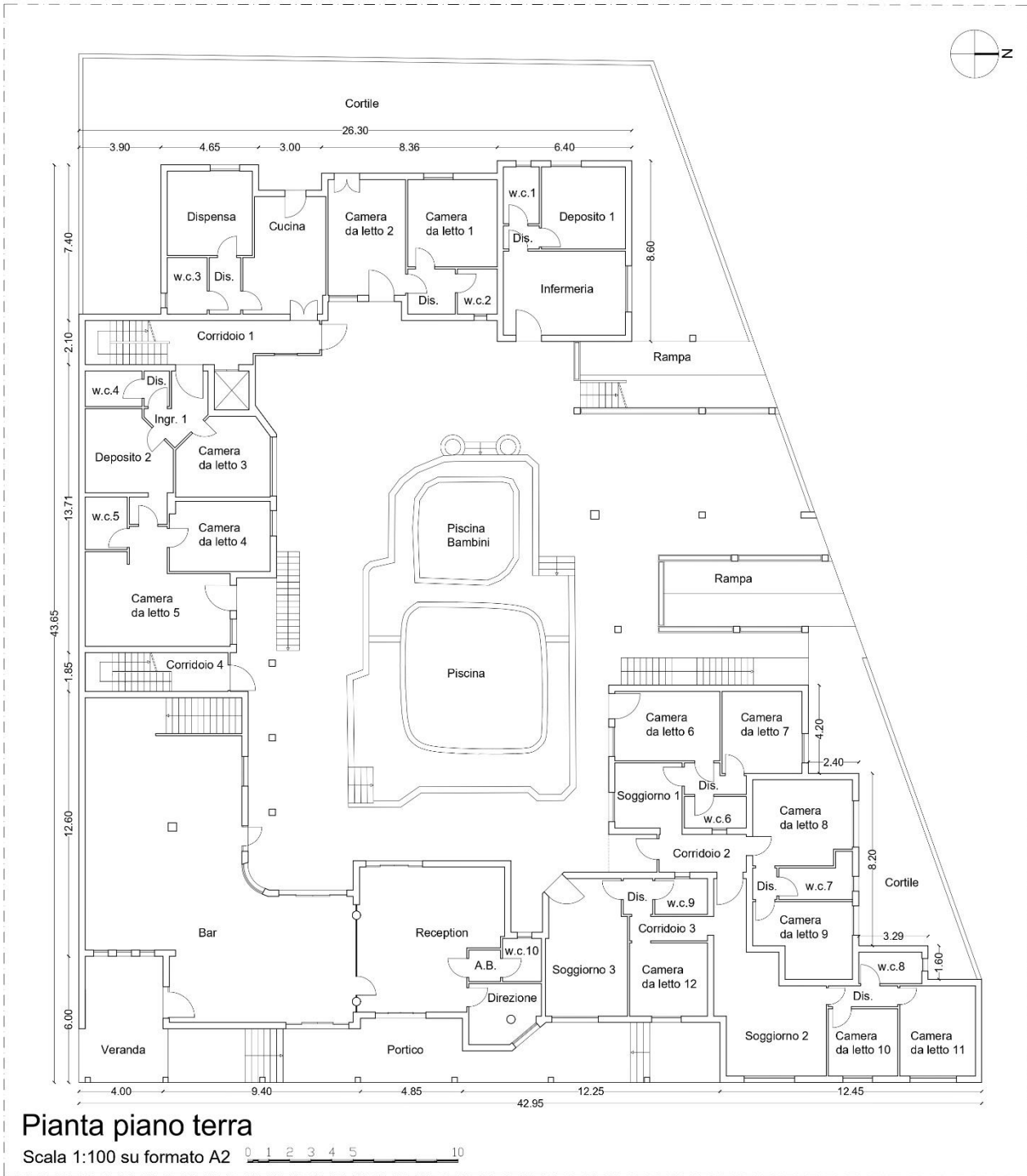


Figura 4 – Planimetria dello stato di fatto – pianta piano terra



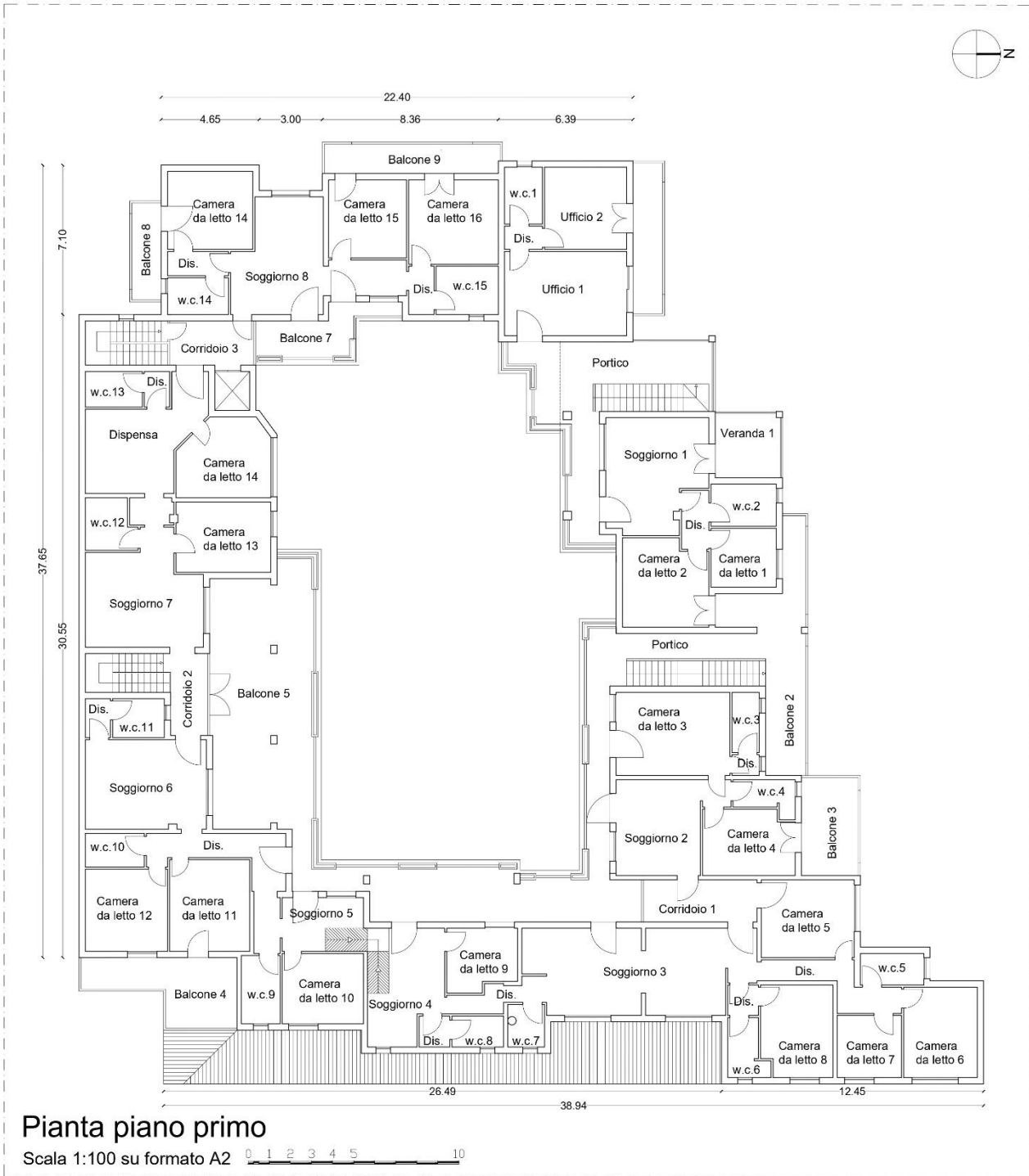


Figura 5 – Planimetria dello stato di fatto – pianta piano primo





#### **4. Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile**

**Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di procedura è in generale discreto;** l'immobile infatti necessita solo di interventi di ordinaria manutenzione e occasionalmente presenta puntuale disgregazione e distacco di intonaco soprattutto negli ambienti esterni.

Si evidenzia inoltre che, come già osservato, non è stato possibile valutare lo stato di funzionamento degli impianti delle piscine e pertanto non si può dare nessuna garanzia sul loro stato di conservazione.

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie, le sezioni, le geometrie e la documentazione acquisita, possono così riassumersi:

- **Strutture portanti:** struttura intelaiata in cemento armato;
- **Tramezzi:** si suppongono essere in muratura di mattoni forati;
- **Solai piani:** si suppongono essere in laterocemento;
- **Copertura:** a falde inclinate rivestite in tegole;
- **Scale e balconi:** si suppongono essere in laterocemento;
- **Infissi interni:** in legno;
- **Infissi esterni:** in alluminio con vetrocamera;
- **Pavimentazioni:** in parte in gres porcellanato;
- **Materiali di finitura:** intonaci interni ed esterni con elementi decorativi lapidei;
- **Servizi igienici:** dotati di wc, bidet, doccia e lavandino con pavimentazione in ceramica e pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato;
- **Cucine:** rivestite in gres porcellanato per la dimensione insistente tra mobili inferiori e pensili superiori;
- **Fognature** collegate alla rete fognaria comunale;
- **Approvvigionamento idrico:** fornitura Abbanoa con contatore privato;
- **Impianto di riscaldamento e di raffrescamento:** pompe di calore solo nei locali principali e presenza di cinque caldaie distribuite in vari punti del fabbricato;
- **Impianto elettrico:** realizzato sottotraccia con contabilizzazione tramite contatore autonomo con contratto di fornitura Hera.





### 3.3 Quesito n.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO

I dati relativi all'immobile in oggetto riportati nel pignoramento **sono parzialmente erronei rispetto** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) ed allo stato dei luoghi ma consentono comunque l'univoca individuazione del bene.

I dati riportati nel pignoramento indicano infatti la definizione dell'unità immobiliare in una versione precedente a quella attuale ovvero nello specifico il pignoramento indica il bene come distinto al foglio 85 mappale 370 senza specificarne il subalterno mentre allo stato attuale il bene coincide con il foglio 85, mappale 370 e subalterno 1. Tali modifiche sono avvenute a seguito di variazione del 08/11/2007.

Ulteriormente nel pignoramento viene indicato come soggetto detentore della proprietà del bene la società [REDACTED] mentre dall'atto di compravendita e dalle visure catastali il proprietario dell'immobile risulta ancora la società [REDACTED] riportante però medesimo codice fiscale.

Si può ipotizzare che ciò derivi dalla Trasformazione di società avvenuta nel [REDACTED] in cui la società [REDACTED] veniva trasformata nella società [REDACTED] e che la presenza della lettera "h" inserita all'interno della parola Termo derivi da un mero errore materiale.

In sintesi, dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è una unità immobiliare ubicata nel centro del comune di Viddalba (SS) e corrispondente con una turistica turistico-alberghiera attualmente utilizzata come casa di riposto.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – Viale Alessandro Manzoni; Est – Via Antonio Gramsci; Sud – Altra proprietà (particella 1388); Ovest – Altra proprietà (particella 2150).

### 3.4 Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel Comune di Viddalba (SS), via Antonio Gramsci piano S1-T-1 ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al foglio 85, particella 370, subalterno 1 con mappale terreni correlati foglio 85 e particella 2246.

Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione	Tipologia di piani
85, 370	1	D/2	Alberghi e pensioni	Seminterrato, terra e primo

L'unità immobiliare risulta nelle visure catastali di proprietà [REDACTED]

I dati contenuti nella scheda catastale attuale **non sono completi**; non è infatti indicata la Superficie Catastale (la consistenza per questa tipologia di immobili non viene indicata). Inoltre l'unità è stata **rappresentata nella planimetria catastale in parziale difformità da quanto realizzato e dal progetto approvato.**





Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo “3.6 conformità alla normativa – sanabilità”, prima di poter effettuare le opportune correzioni alla planimetria catastale e ai conseguenti dati di superficie è necessario procedere con l’ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **3.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).

### 3.5 Quesito n.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

L’area su cui è ubicata l’unità immobiliare oggetto di pignoramento, localizzata nel Comune di Vignola, è inserita nel P.U.C. vigente e ricade in zona “B.” così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale.

Le zone “B” sono aree di completamento residenziale in tessuti urbani consolidati ovvero le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. A tal fine si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. La verifica della sussistenza del suddetto rapporto è attuata, di norma, per superfici non superiori a 5.000 mq; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 mq in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici.

Le destinazioni d’uso ammissibili sono le seguenti:

- Residenziale
- Servizi strettamente connessi alla residenza
- Turistico-ricettiva
- Direzionale
- Commerciale
- Socio-Sanitaria

Nel PUC vigente esistono le zone B1 con un indice di fabbricabilità fondiario di 3,00 mc/mq e le zone B2 con un indice di fabbricabilità fondiario di 1,00 mc/mq, con superficie coperta non superiore al 70% della superficie del lotto di proprietà in entrambe le zone.

L’altezza massima dei fabbricati (distanza tra l’intradosso dell’ultimo solaio ed il piano di campagna naturale a monte dell’edificio o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dalla Amministrazione Comunale in relazione a proprie esigenze tecniche) non deve superare i 8,50 m.

La distanza minima assoluta tra pareti, di cui almeno una finestrata, non può essere inferiore a mt 8,00.

E’ fatta salva la possibilità di conservare l’allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto







urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a 20,00 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Gli allineamenti tra corpi di fabbrica arretrati possono essere imposti dal Responsabile del Settore Edilizia Privata.

Per costruzioni già esistenti, con Sc superiore a 0,70, è ammessa la sopraelevazione nell'ambito della superficie coperta esistente, sino all'esaurimento dell'indice di fabbricabilità massimo ammesso.

Sono consentiti gli arretramenti, purché, superiori ai 3,00 m.

E' imposta la distanza minima dai confini di 4,00 m.

Per costruzioni già esistenti, in caso di ampliamento o sopraelevazione, le distanze tra i fabbricati possono rimanere quelle esistenti, fatte salve le disposizioni del Codice civile.

Le aree per parcheggi privati devono essere previste nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione residenziale. E' sempre possibile la monetizzazione dei posti auto nel rispetto delle norme introdotte dalla LR. 8/2015 e ss.mm.ii.

Le nuove iniziative commerciali da insediare in nuove o vecchie costruzioni devono disporre di parcheggi calcolati in funzione del tipo di attività.

Tale requisito potrà essere rispettato anche in modo consorziato, purché il parcheggio si trovi ad una distanza massima dai singoli esercizi di m. 250.

### 3.6 Quesito n.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'

In base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Viddalba (Cfr. *Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) si riporta che l'immobile in oggetto è stato edificato a seguito delle seguenti concessioni edilizie:

- Concessione Edilizia 5/2000 – Costruzione di Struttura Turistico Alberghiera
- Concessione Edilizia 54/2001 – Variante del Progetto Originale
- Autorizzazione Edilizia 30/2002 – Realizzazione Recinzione e Parcheggi
- Autorizzazione Edilizia 21/2004 – Realizzazione Parcheggi – Diffida all'esecuzione del 18/06/2004
- Auto-certificazione a 20 giorni 93/2013 – Modifiche interne, esterne e parziale cambio di destinazione d'Uso
- Avvia attività 97/2013 – Comunità alloggio per anziani – Provvedimento interdittivo
- Auto-certificazione a 20 giorni 107/2013 - Cambio destinazione d'uso parziale con la realizzazione di una cucina al servizio di due comunità alloggio per anziani
- Avvio attività 137/2014 – Comunità alloggio per anziani – Provvedimento interdittivo
- Avvio attività 173/2014 – Comunità alloggio per anziani – Provvedimento interdittivo
- Avvio attività 189/2015 – Comunità alloggio per anziani fino a 50 posti letto – nessuna





risposta

- Avvio attività 218/2015 – Comunità alloggio per anziani fino a 50 posti letto – pareri negativi
- Auto-certificazione a 20 giorni 221/2015 – ampliamento, modifiche interne ed esterne, e parziale cambio d'uso di comunità alloggio per anziani – richieste di integrazioni non fornite.
- Auto-certificazione a 20 giorni 287/2015 – variazione da comunità alloggio a comunità integrata – Provvedimento interdittivo

Si evidenzia che non sono risultati agli atti i seguenti documenti:

- Certificato di collaudo
- Certificato di Agibilità – Abitabilità
- Attestato di prestazione energetica
- Fine lavori

Ulteriormente si evidenzia che il Comando Provinciale del Vigili del Fuoco ha espresso parere negativo relativamente alla progettazione antincendio relativa al bene.

A seguito dell'analisi di tutta la documentazione acquisita e visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viddalba si rileva che l'ultima pratica approvata coincide con la pratica n° 93 del 2013 depositata dall' [REDACTED] e relativa a modifiche interne, esterne e parziale cambio di destinazione d'uso Residenza Turistica Alberghiera a Comunità alloggio per anziani rispetto alla originaria Concessione Edilizia n° 5 del 2000 con successive sue modifiche ed integrazioni.

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato mostra difformità rispetto al progetto approvato.**

Si procederà adesso analizzando singolarmente il piano interrato, il piano terra ed il piano primo indicando, tra le svariate misure difformi rilevate, quelle che superano il limite di tolleranza imposto al 2% dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.

**Piano interrato**

- Sul lato Ovest, in prossimità di un cavedio, è stato realizzato un locale tecnico non presente nei progetti approvati;
- Un locale indicato nelle planimetrie approvate come lavanderia/stireria non è stato realizzato e non presenta la suddivisione indicata rispetto all'area di parcheggio;
- Una finestra indicata nella planimetria in corrispondenza della rampa di accesso al piano interrato posta più ad Ovest non è stata realizzata;
- Due finestre poste verso Nord in corrispondenza del non realizzato ambiente da





destinare a lavanderia/stireria presentano una impronta planimetrica ed una dimensione differente dal progetto approvato;

- Il locale indicato come deposito 4 allo stato di fatto risulta suddiviso dall'area parcheggio mentre nelle planimetrie approvate non viene indicata tale suddivisione.
- Sono presenti alcuni pilastri non indicati nelle planimetrie approvate ed altri pilastri si trovano invece in una posizione diversa da quella indicata nelle planimetrie approvate;
- Diversi ambienti sono utilizzati difformemente da quanto indicato nei progetti approvati.

### Piano terra

- In corrispondenza dell'ambiente indicato nelle planimetrie dello stato di fatto come "Corridoio 1" è stata realizzata una chiusura verso la corte interna non indicata nelle planimetrie approvate tramite due tamponamenti che, insieme alla loro copertura, costituiscono una volumetria aggiuntiva;
- In corrispondenza dell'ambiente indicato nelle planimetrie dello stato di fatto come "Corridoio 2" è stata realizzata una chiusura verso la corte interna non indicata nelle planimetrie approvate; tale chiusura ha di fatto privato i servizi igienici w.c.6 e w.c.9 di una apertura verso ambiente esterno;
- In corrispondenza dell'ambiente indicato nelle planimetrie dello stato di fatto come "Corridoio 3" è stata realizzata una chiusura verso la corte interna non indicata nelle planimetrie approvate;
- Il muro esterno posto tra il "Corridoio 2" e il "w.c.9" allo stato attuale è stato realizzato difformemente dal progetto approvato apparendo infatti continuo mentre nel progetto approvato esso risultata dentellato;
- L'ambiente indicato nelle planimetrie dello stato di fatto come "Corridoio 3" non è presente nelle planimetrie approvate ed è stato realizzato sfruttando lo spazio destinato alla "Camera da letto 12", comportando anche una differente impronta planimetrica del disimpegno ad esso collegato;
- Nella zona Bar è stata realizzata una suddivisione interna con l'ambiente destinato a reception che non è indicata nel progetto approvato;
- L'ambiente indicato come "Soggiorno 1" non presenta la porta di ingresso verso la corte interna indicata nelle planimetrie approvate;
- L'ambiente attualmente utilizzato come "Cucina" nello stato di fatto presenta una apertura finestrata verso il cortile posteriore la cui impronta planimetrica manifesta una dimensione è difforme dal progetto approvato;
- Il locale indicato come "w.c.2" presenta una apertura finestrata non indicata nel progetto approvato;
- Il locale indicato come "w.c.8" presenta una apertura finestrata collocata difformemente dal progetto approvato;
- Sono state realizzate svariate aperture di collegamento tra ambienti non indicati nel progetto approvato mentre alcuni passaggi indicati nel progetto approvato non sono





stati realizzati;

- Diverse porte interne non sono presenti;
- Sono presenti alcuni pilastri non indicati nelle planimetrie approvate;
- In corrispondenza della “*Camera da letto 5*” è presente una porzione di setto murario non indicato nelle planimetrie approvate;
- Diversi ambienti sono utilizzati difformemente da quanto indicato nei progetti approvati; tra di essi nello specifico l’ambiente destinato a cucina e a dispensa nei progetti approvati era stato destinato a soggiorno e camera da letto.

### **Piano primo**

- Il muro perimetrale verso Nord del disimpegno prossimo alla “*Camera da letto 11*” risulta traslato esternamente verso Nord;
- Le finestre poste in corrispondenza degli ambienti “*w.c.5, w.c.9, w.c.14 e soggiorno 4*” presentano una impronta planimetrica ed una dimensione differenti dal progetto approvato;
- Le porte degli ambienti “*w.c.3, w.c.13, w.c.15 e Camera da letto 7*” risultano posizionate difformemente dal progetto approvato;
- Diverse porte interne non sono presenti;
- È presente un pilastro non indicato nelle planimetrie approvate;
- Diversi ambienti sono utilizzati difformemente da quanto indicato nei progetti approvati.

### **Sanabilità**

In relazione ai modesti aumenti volumetrici riscontrati in proporzione al volume totale del bene e alle modifiche interne individuati tali opere possono essere sanabili tramite **accertamento di conformità** ai sensi dell’art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda le modifiche alle aperture finestrate, la creazione di passaggi non approvati tra differenti ambienti e il cambio di destinazione d’uso di svariati locali essi dovranno essere oggetto di verifica tramite progetto esecutivo per poterne valutare i corretti rapporti aeroilluminanti e la coerenza con la normativa igienico sanitaria; inoltre i servizi igienici denominati in planimetria come “*w.c.6 e w.c.9*” dovranno essere dotati di aspirazione forzata considerate le modifiche effettuate al “*Corridoio 2*”. A tal proposito **il valore del bene verrà diminuito attraverso l’uso di un opportuno coefficiente correttivo al ribasso** che tenga conto dell’eventualità che le finestre modificate debbano essere riportate alla loro condizione concessionata.

Per quanto riguarda la non conformità alla normativa afferente alla prevenzione incendi è necessario sottolineare che la progettazione antincendio comporta un progetto complesso ed articolato che incide sulle caratteristiche dell’involucro edilizio, sulla compartimentazione degli ambienti, sulle vie di esodo, sulle caratteristiche degli infissi, sulla ventilazione degli ambienti, sulle caratteristiche di resistenza e di reazione al fuoco dei materiali, sui sistemi antincendio attivi e passivi, sui sistemi di rilevamento e di allarme,





su eventuali naspi, idranti ed estintori.

Il fatto che la struttura ricettiva nella sua configurazione attuale non abbia ottenuto il parere positivo dei Vigili del Fuoco comporta la necessita che, per poter essere utilizzata con tale scopo, l'intero fabbricato oggetto di procedura debba essere dotato di tutti gli accorgimenti necessari ai fini antincendio e, se del caso, anche sostanzialmente modificato.

Al fine di poter quantificare con esattezza e completezza l'importo economico necessario per poter sostenere le spese opportune relative all'aspetto antincendio del fabbricato, oltre alle altre lavorazioni finalizzate alla regolarizzare dell'immobile, è imprescindibile redigere un progetto esecutivo completo di tutti gli elementi pocanzi enunciati. Relativamente alla stima del bene, per bilanciare l'assenza di un progetto esecutivo, come già osservato, **i costi necessari alle lavorazioni** da effettuarsi per l'ottenimento del Nulla Osta da parte dei Vigili del Fuoco e per rendere a norma l'immobile sotto tutti gli aspetti saranno sommariamente valutati **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**, rimanendo comunque consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe per l'appunto redigere un progetto esecutivo compiuto e completo di computo metrico estimativo.

Al fine di sanare gli abusi relativi alle sopra citate opere, secondo quanto riportato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per quanto riguarda il comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 le opere in difformità non possono godere di condono postumo poiché gli interventi abusivi sono stati realizzati posteriormente all'entrata in vigore dell'ultimo condono.

Per tutto quanto descritto fin questo punto nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra le planimetrie dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto rilevato, riportate alle pagine seguenti con evidenziati gli elementi dell'unità immobiliare realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia, oltre che a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viddalba visionabile nell'*Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*.

### **Costi e Sanzioni Pecuniarie**

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto esecutivo.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista la dimensione del bene, vista la complessità del progetto, la necessità di redazione di progetto esecutivo oltre alla necessità di dotare il fabbricato di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **14.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.



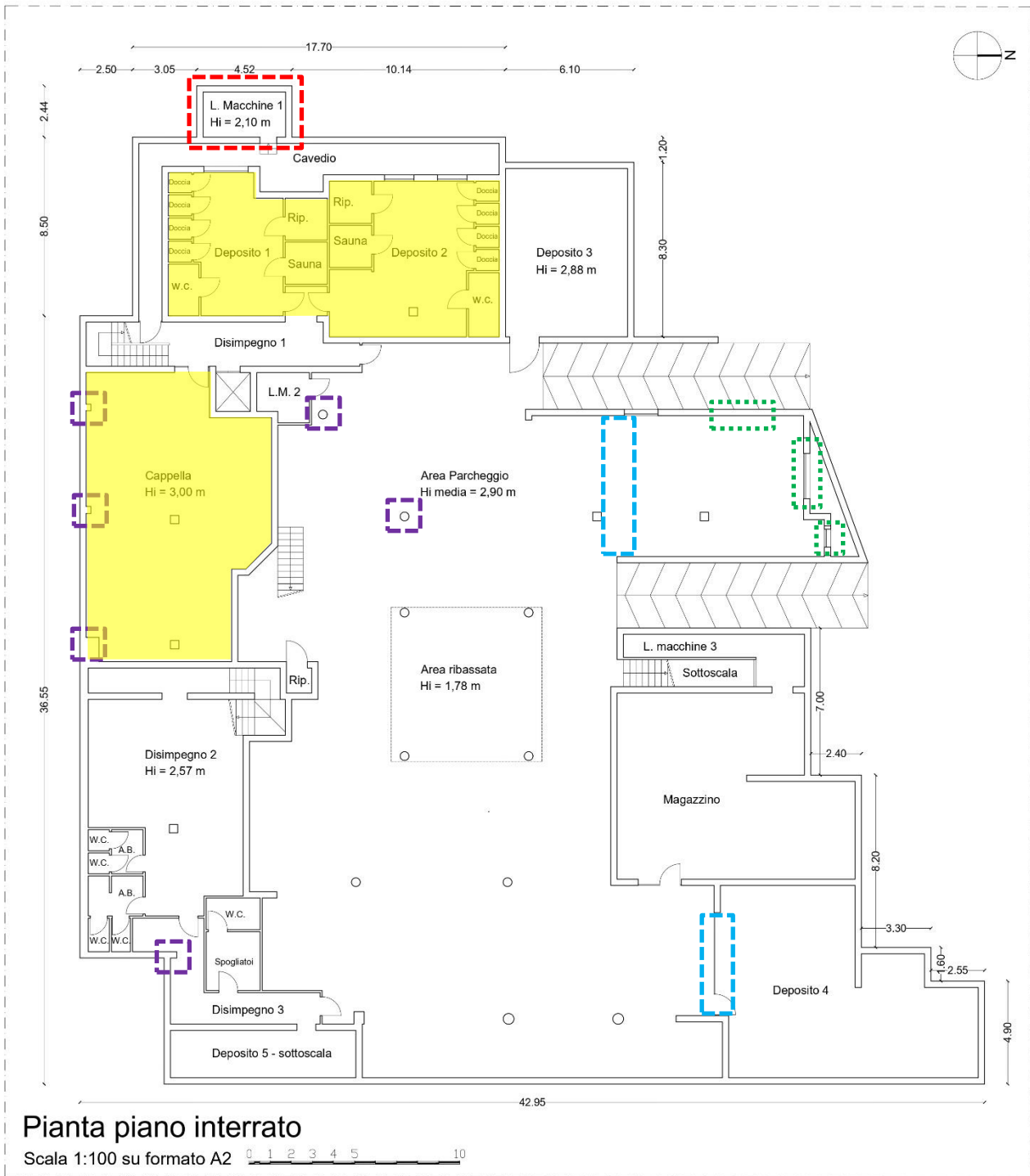
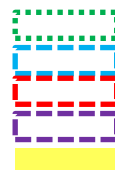
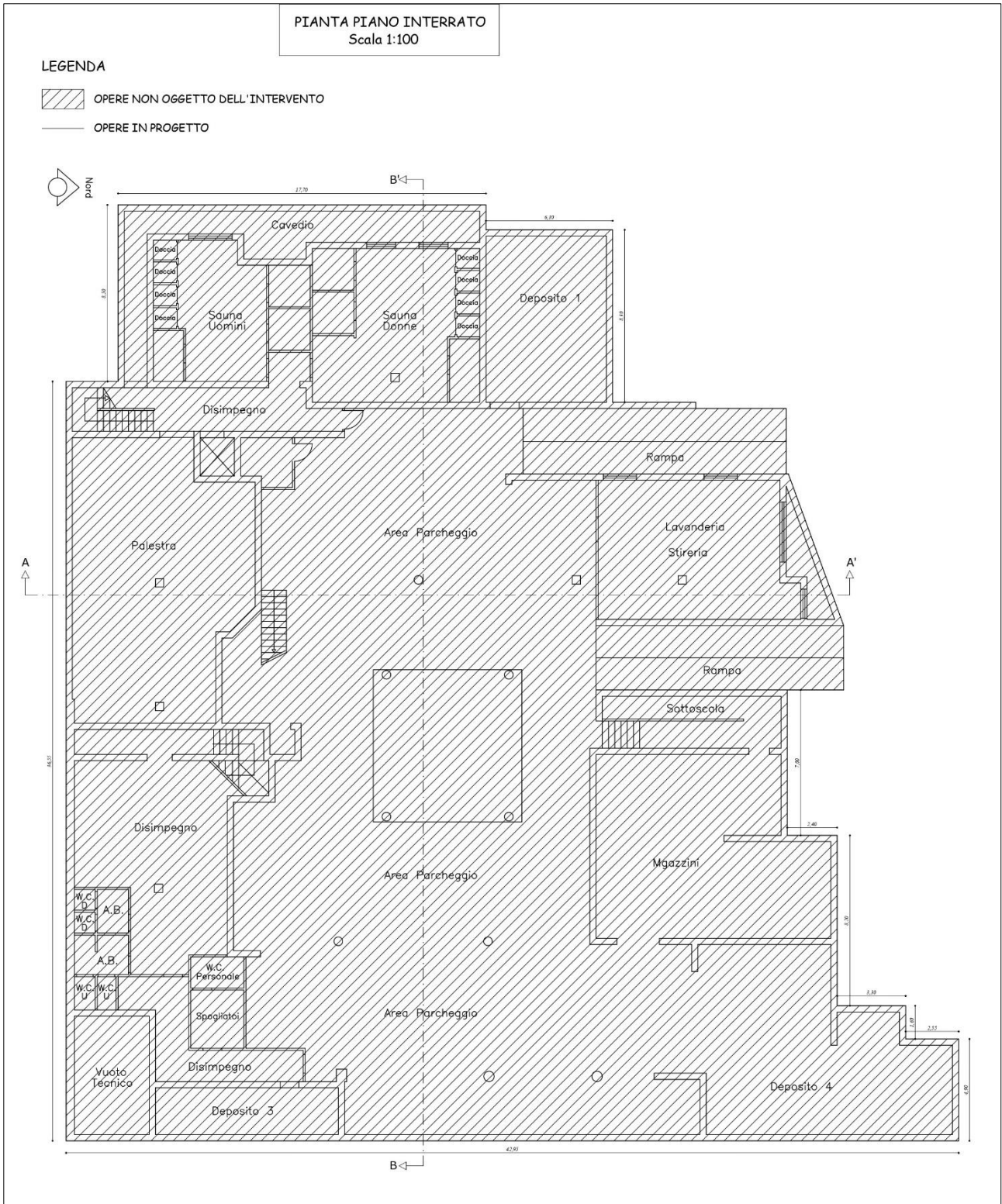


Figura 6 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Aperture esterne non realizzate difformi dal progetto approvato
- Suddivisioni interne non realizzate o realizzate difformemente dai progetti approvati
- Locale tecnico non presente nei progetti approvati
- Pilastri difformi dal progetto approvato
- Ambienti utilizzati difformemente dal progetto approvato





*Figura 7 – Planimetria stato di progetto*

- *Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti*



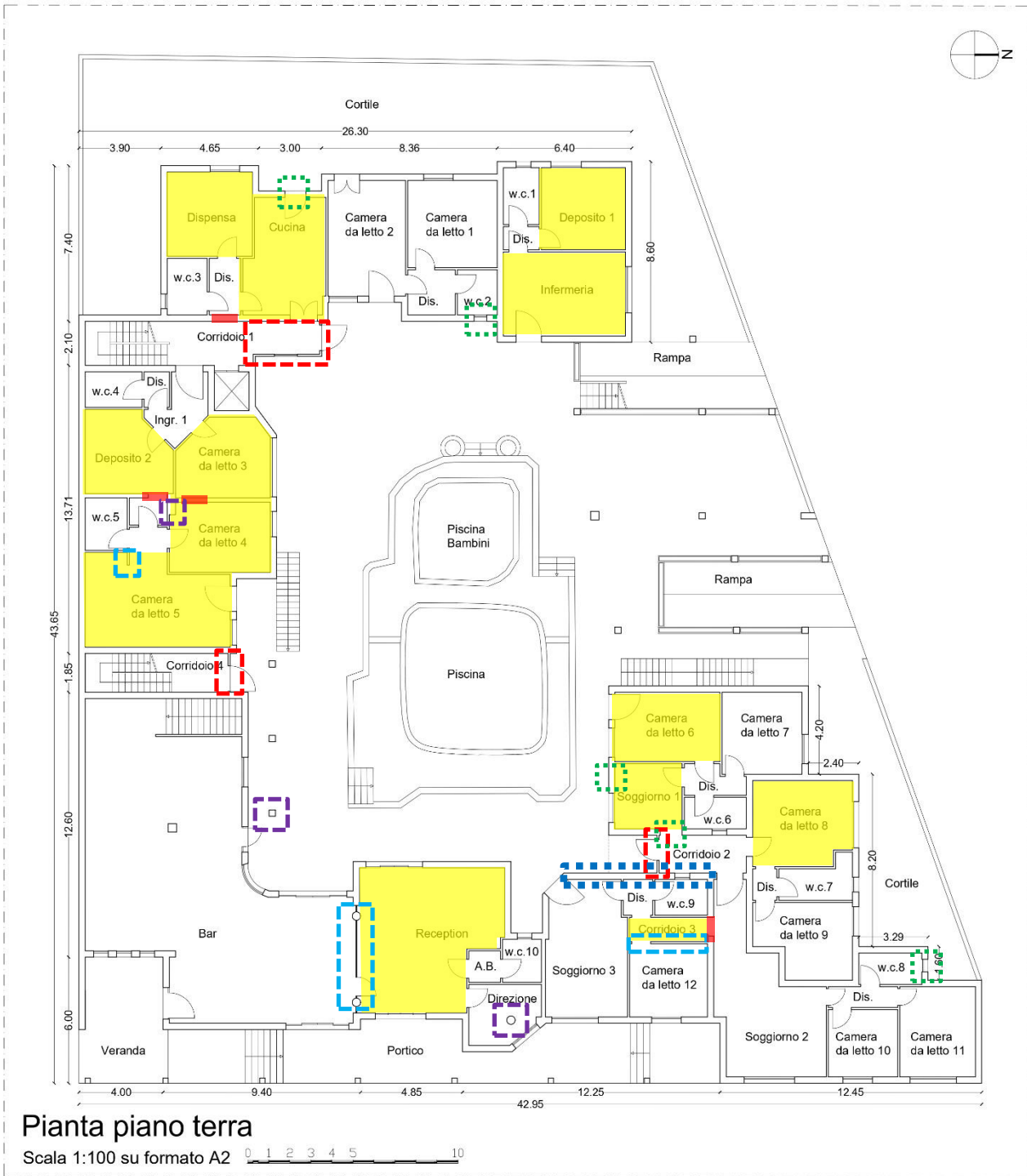
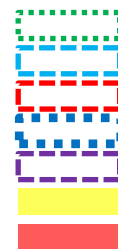


Figura 8 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difforni rispetto a quanto approvato

- Aperture esterne non realizzate o difforni dal progetto approvato
- Suddivisioni di ambienti interni difforme dal progetto approvato
- Chiusure di ambienti non presenti nei progetti approvati
- Muro perimetrale realizzato diffornemente dal progetto approvato
- Pilastrì difforni dal progetto approvato
- Ambienti utilizzati diffornemente dal progetto approvato
- Aperture tra ambienti interni non realizzate o difforni dal progetto approvato





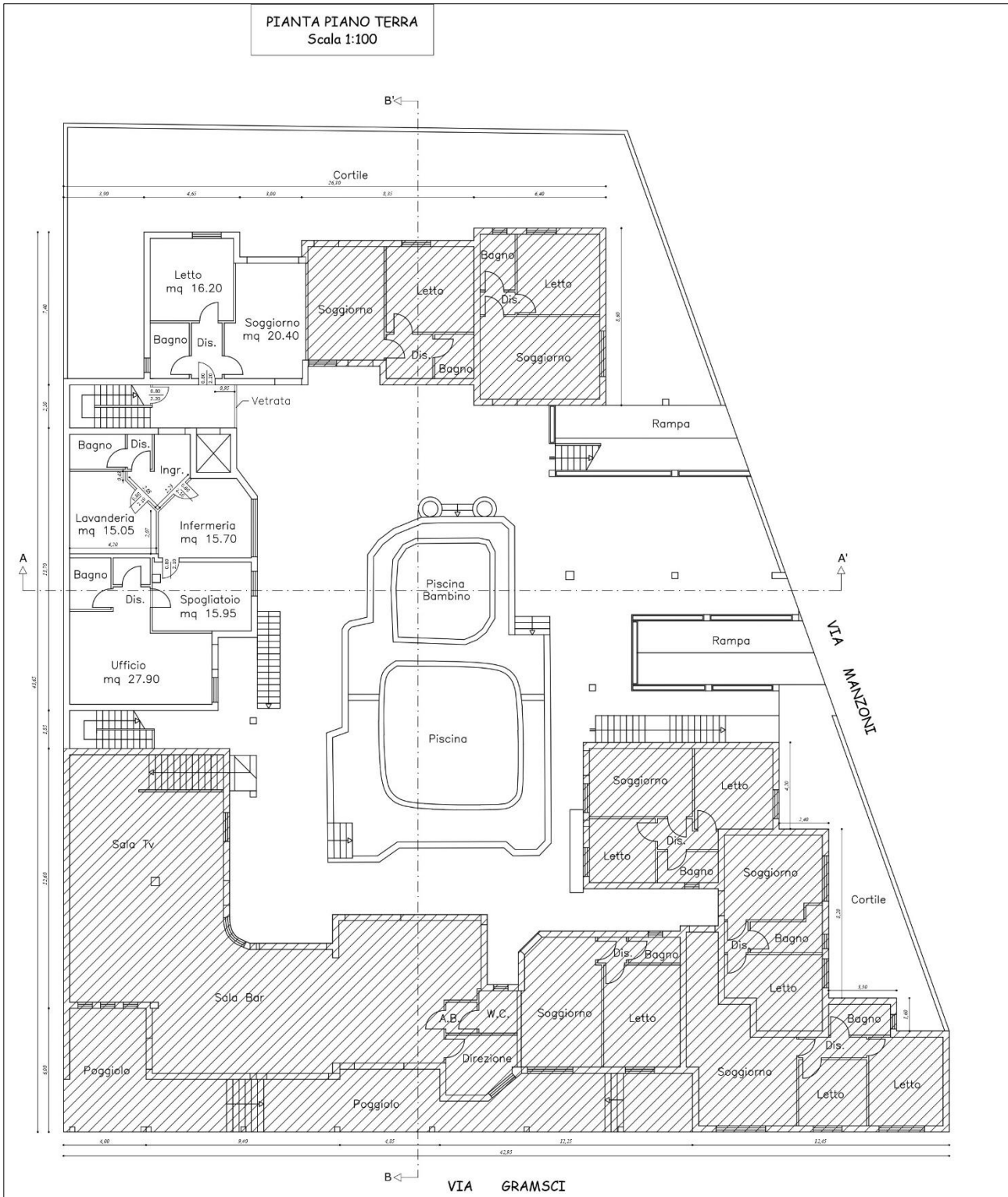


Figura 9 – Planimetria stato di progetto

- Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti



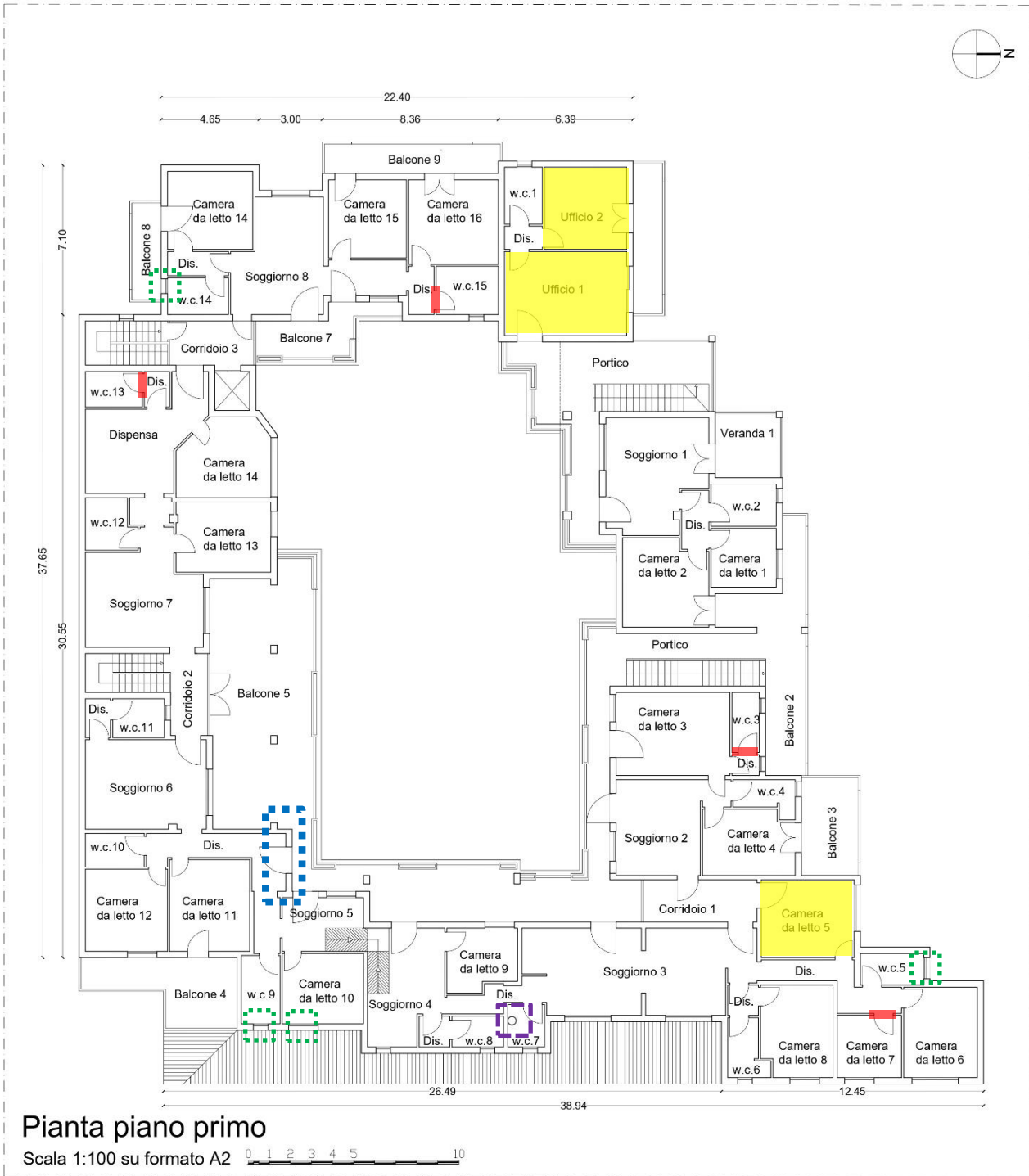


Figura 10 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Aperture esterne non realizzate o difformi dal progetto approvato
- Muro perimetrale realizzato difforme dal progetto approvato
- Pilastrini difformi dal progetto approvato
- Ambienti utilizzati difformemente dal progetto approvato
- Aperture tra ambienti interni posizionate difformemente dal progetto approvato



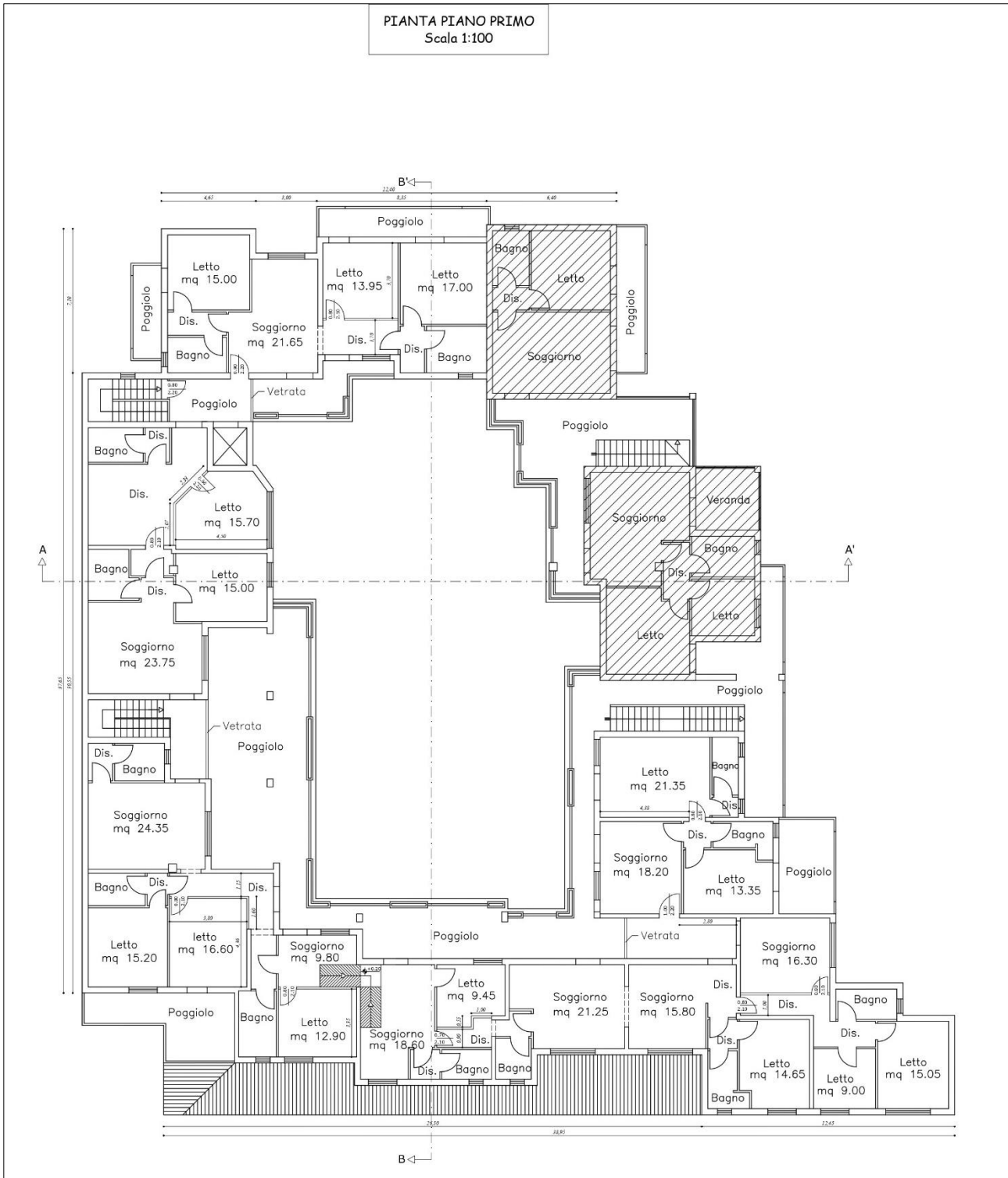


Figura 11 – Planimetria stato di progetto

- Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti





### 3.7 Quesito n.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Nelle visure catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 31 maggio 2023, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Viddalba oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H – Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero comune di Olbia.

**Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.**

### 3.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Il bene immobiliare oggetto di elaborato peritale è costituito da un singolo fabbricato di proprietà di un'unica figura giuridica. **Non è stato pertanto costituito un condominio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.

### 3.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

In considerazione della caratteristiche precipue del bene, della sua distribuzione geometrico – funzionale e delle osservazioni riportate al paragrafo 3.6 relativo alla conformità del bene, si ritiene che lo stesso non possa essere venduto in modo frazionato e che la **vendita in unico lotto sia l'unica soluzione possibile.**

### 3.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

L'immobile in oggetto è **pignorato per intero.**

### 3.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

L'accesso ai luoghi è avvenuto grazie ad [REDACTED] per conto di [REDACTED] e [REDACTED] per conto di [REDACTED] e [REDACTED] per conto della società [REDACTED] (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

Nei giorni dell'accesso ai luoghi (avvenuti il 16 e il 17 maggio 2023) l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risultava essere così occupata:

- La porzione di fabbricato coincidente con il piano terra ed il primo piano in corrispondenza delle camere da letto, degli spazi comuni, dei soggiorni, delle





infermerie, degli uffici, dei balconi, dei ballatoi e delle verande è occupata dalla società [REDACTED] che utilizza tale porzione di bene come [REDACTED] occupandola senza titolo. A tal proposito, il sig. [REDACTED], dipendente della società [REDACTED] riferisce che predetta società gestisce unicamente il personale mentre, la porzione di bene destinata a residenza per anziani è gestita dalla società [REDACTED] in forza di contratto di locazione immobiliare;

- la porzione del fabbricato destinata a bar al piano terra e la sua proiezione al piano interrato è occupata da un locale bar con insegna [REDACTED] a seguito di contratto di affitto di ramo di azienda;
- La porzione di fabbricato del piano interrato coincidente con l'area parcheggi al piano interrato e con le piscine al piano terra non è attualmente utilizzata pur rimanendo nella piena disponibilità della società esecutata;
- La porzione di fabbricato del piano interrato coincidente con il Locale Macchine 3, il Magazzino e il Deposito 4 è attualmente utilizzata come deposito merci da parte della società esecutata.

### Titoli di proprietà

Atto di compravendita del [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED], con il quale la società [REDACTED] acquistava da [REDACTED] [REDACTED] l'unità immobiliare, ubicata in via Gramsci a Viddalba (SS), distinta al N.C.E.U. al foglio 85 e particella 370 (Cfr. Allegato G – Copia atto compravendita).

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura è da attribuirsi alla società [REDACTED], riportante il medesimo codice fiscale dell'esecutato coincidente con la società [REDACTED]

Si può ipotizzare che ciò derivi dalla Trasformazione di società avvenuta nel [REDACTED] in cui la società [REDACTED] veniva trasformata nella società [REDACTED]

### Contratti di locazione

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, così come risulta da verbale di accesso ai luoghi (Cfr. Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi) e dai documenti già in atti (Cfr. Allegato E – Contratti di Locazione), il fabbricato è dato in affitto a due separate figure:





- La porzione di fabbricato coincidente con il piano terra ed il primo piano in corrispondenza delle camere da letto, degli spazi comuni, dei soggiorni, delle infermerie, degli uffici, dei balconi, dei ballatoi e delle verande è affittata a seguito di contratto di locazione immobiliare del [REDACTED] alla società [REDACTED] da parte della società [REDACTED].  
Si evidenzia come tale contratto sia successivo al pignoramento e pertanto non opponibile alla procedura.
  
- la porzione del fabbricato destinata a bar al piano terra e la sua proiezione al piano interrato è affittata a seguito di contratto di affitto di ramo di azienda [REDACTED] a [REDACTED] da parte della società [REDACTED] in persona del legale rappresentante [REDACTED].  
Si evidenzia come tale contratto sia successivo al pignoramento e pertanto non opponibile alla procedura.

Per quanto enunciato nel presente paragrafo si faccia riferimento alle figure riportate alle pagine seguenti in cui vengono indicate le porzioni del bene soggette a contratto di affitto.

Si evidenzia che il contratto di affitto di ramo di azienda tra la società [REDACTED] e [REDACTED] riporta compiutamente tra le sue pagine le planimetrie del bene con campite le aree soggette a contratto di affitto, mentre il contratto di locazione immobiliare tra la società [REDACTED] e la società [REDACTED] non riporta tale indicazione, per cui le campiture che saranno indicate nelle pagine seguenti derivano in buona misura anche dalle indagini e dalle interviste effettuate in loco i giorni degli accessi ai luoghi.



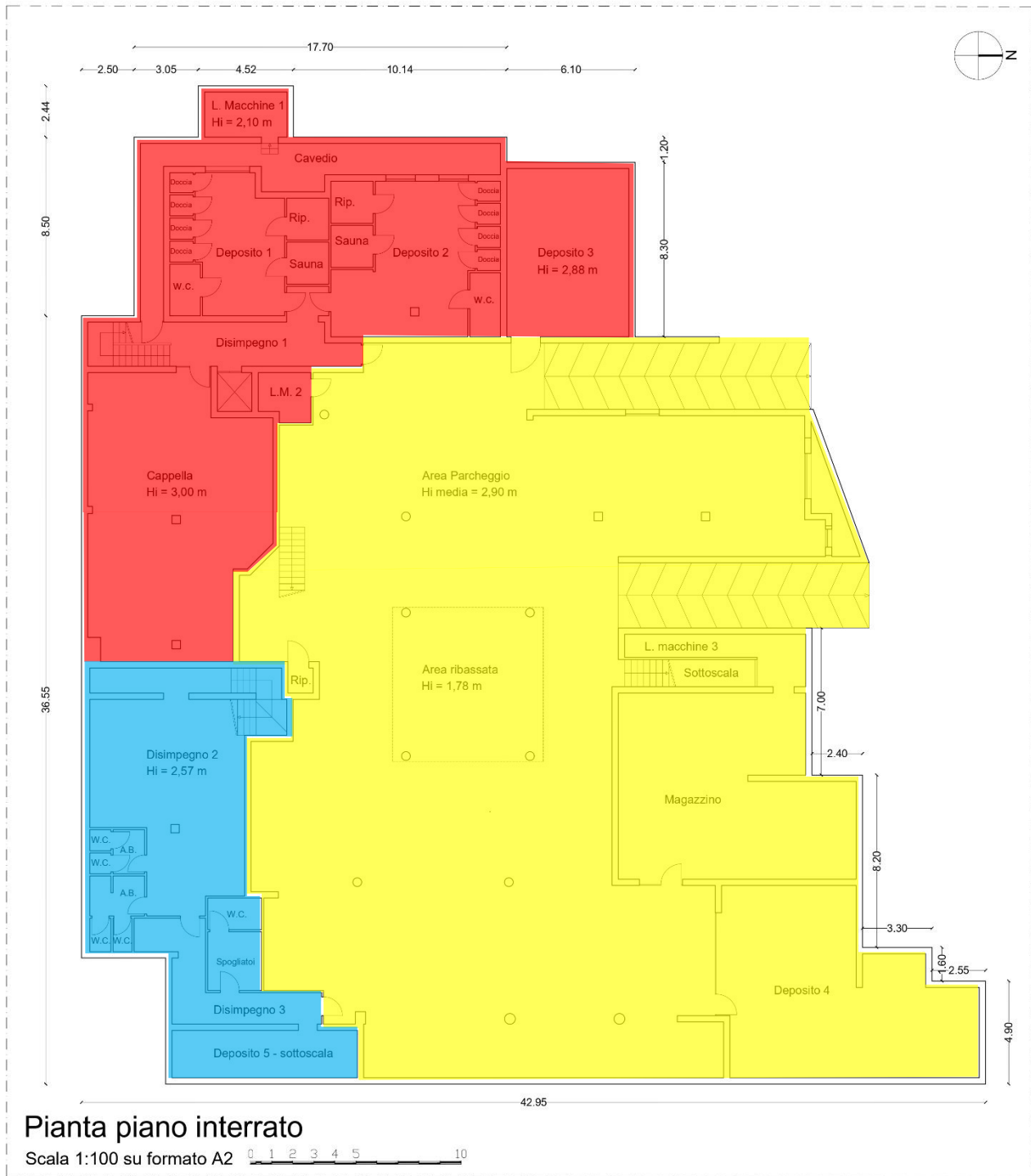


Figura 12 – Planimetria dello stato di fatto – pianta piano interrato

- Aree comuni e aree a disposizione della proprietà
- Aree locate alla società
- Aree locate a



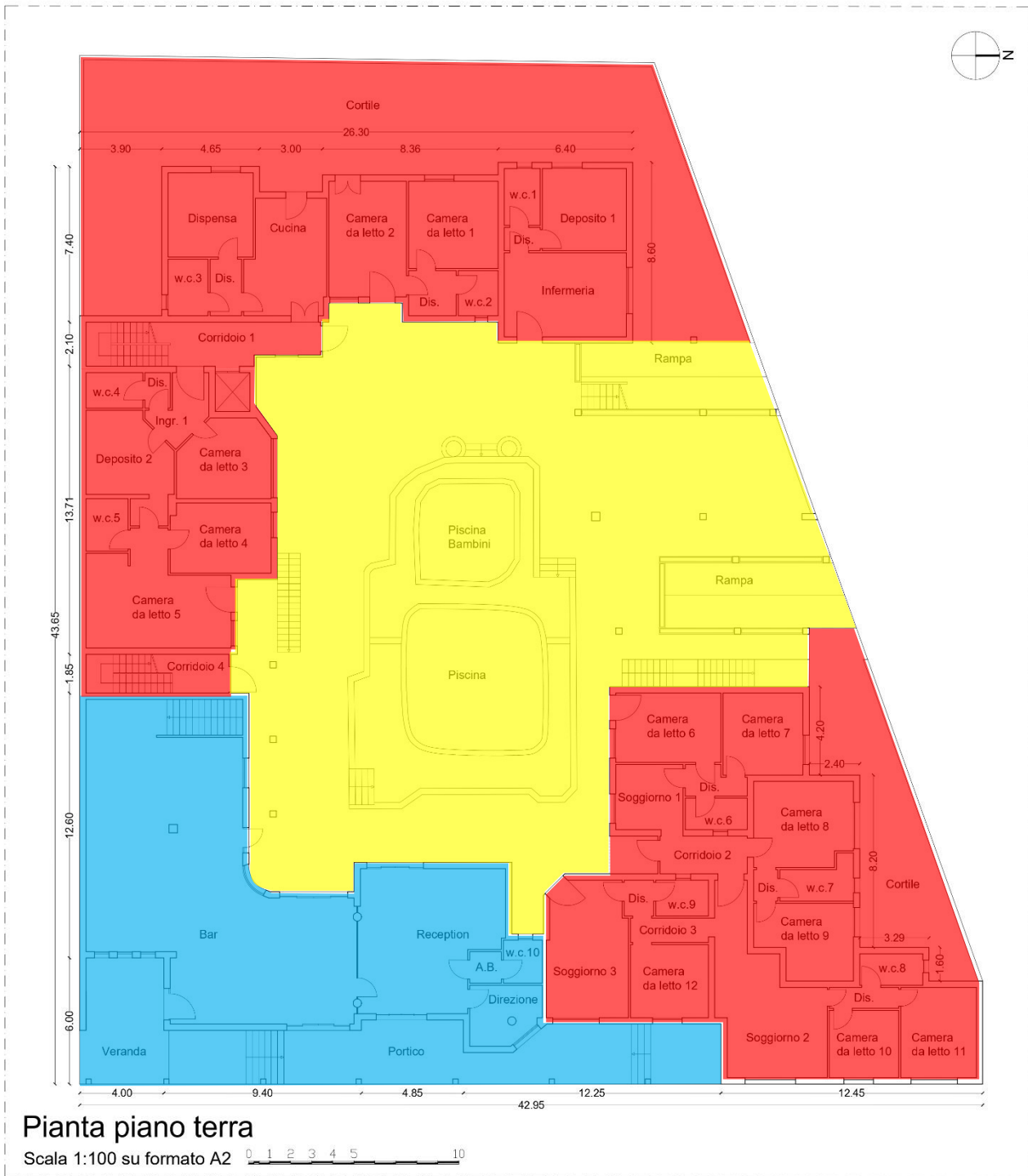


Figura 13 – Planimetria dello stato di fatto – pianta piano terra

- Aree comuni e aree a disposizione della proprietà
- Aree locate alla società
- Aree locate a Federico





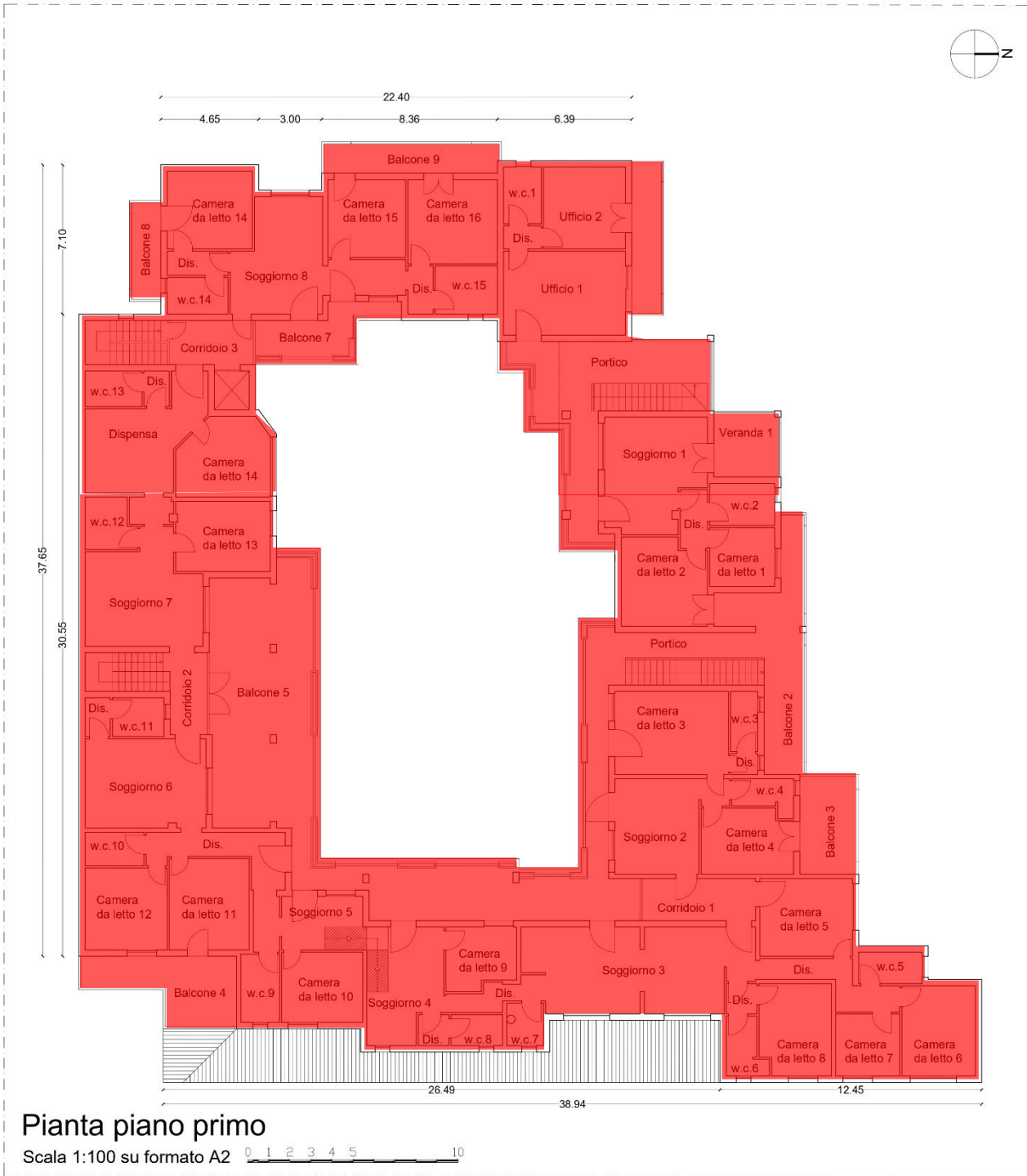


Figura 14 – Planimetria dello stato di fatto – pianta piano primo

- Aree comuni e aree a disposizione della proprietà
- Aree locate alla società
- Aree locate a





### 3.12 Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

---

L'immobile è di proprietà di una società e il giorno dell'accesso ai luoghi risultava essere occupato dalle figure indicate al quesito precedente.

### 3.13 Quesito n.13 – REGIME VINCOLISTICO

---

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Come osservato al paragrafo "*Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione*" il bene immobiliare oggetto di elaborato peritale è costituito da un singolo fabbricato di proprietà di un'unica figura giuridica. **Non è stato pertanto costituito un condominio** e di conseguenza non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

Inoltre non vi sono rivenute ulteriori formalità a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata oltre a quelle relative alla procedura esecutiva R.G. n 221/2011





### 3.14 Quesito n.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

#### Criterio e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Viddalba – zona Centro Urbano - riferite al 2° semestre del 2022.

Considerando che il fabbricato che attualmente è utilizzato come casa di riposo per anziani a dispetto dei molteplici pareri interdittivi all'esercizio di tale attività e che viceversa esso è stato edificato per assolvere allo scopo di residenza alberghiera turistica, nella valutazione dell'immobile si sceglierà di accumunarlo ad una struttura ricettiva turistica e non ad una casa di riposo.

Ciò evidenziato si sottolinea che non sono note compravendita di strutture alberghiere in zona e che pertanto il valore di mercato più probabile da attribuirsi al bene oggetto di procedura scaturisce da un confronto con i valori di vendita delle abitazioni ovvero case e villette indipendenti preferibilmente prossime al mare che facilmente in tale porzione di territorio rivestono una vocazione turistica e vengono utilizzate come casa vacanza da affittarsi a turisti.

Inoltre, in considerazione del fatto che il bene appartiene alla Categoria D (categoria speciale e particolare), trattandosi di categoria atipica e non convenzionale per la quale peraltro non è noto un numero significativo di dati storici consolidati per le compravendite, si è deciso di suddividere il bene, per coerenza con il mercato elementare omogeneo e ai soli fini della valutazione del valore di mercato, in relazione all'uso attuale delle sue singole





parti e pertanto verrà determinato separatamente il valore delle seguenti porzioni di bene immobiliare:

- La porzione destinata a **residenza turistico alberghiera** (utilizzando come mercato elementare omogeneo di riferimento quello delle abitazioni civili)
- La porzione destinata a **posti auto al piano interrato** (calcolata come pertinenza di abitazione civile)
- La porzione destinata a **locale bar** (utilizzando come mercato elementare omogeneo di riferimento quello dei negozi)
- La porzione destinata a **magazzini** non oggetto di contratto di locazione e coincidente con i locali definiti “*Magazzino, Deposito 4 e Locale Macchine 3*” ubicati al piano interrato (utilizzando come mercato elementare omogeneo di riferimento quello dei magazzini)

### Conteggio estimativo

- Per immobili con tipologia **Abitazioni Civili**, utilizzati come mercato elementare omogeneo per la **Residenza turistico alberghiera**, con stato di conservazione normale siti nella zona dell’abitato della Zona B1 / Centrale / Centro Urbano nel Comune di Viddalba si ha la seguente valutazione media  $V_m$  dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 725,00 \text{ €/mq}$$

- Per immobili con tipologia **posti auto** si valuterà tale bene come pertinenza esclusiva accessoria non comunicante a servizio dell’unità immobiliare calcolandone la superficie commerciale tramite specifico coefficiente di omogeneizzazione:

$$\text{coefficiente omogeneizzazione} = 0,25$$

- Per immobili con tipologia **Negozi**, utilizzati come mercato elementare omogeneo per il **Locale bar**, con stato di conservazione normale siti nella zona dell’abitato della Zona B1 / Centrale / Centro Urbano nel Comune di Viddalba si ha la seguente valutazione media  $V_m$  dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 650,00 \text{ €/mq}$$

- Per immobili con tipologia **Magazzini** con stato di conservazione normale siti nella zona dell’abitato della Zona B1 / Centrale / Centro Urbano nel Comune di Viddalba si ha la seguente valutazione media  $V_m$  dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 325,00 \text{ €/mq}$$

Assunti pertanto i suesposti valori al mq in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procederà all’individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo





K, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

$$V_m \times K$$

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito:

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) in relazione alle varie destinazioni d'uso l'esposizione è adeguata; gli accessi ai locali risultano buoni, la luminosità è adeguata, le prospicienze risultano buone:

$$K_p = 1,00$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) i materiali di finitura ed ornamentali sono di discreta qualità; le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono in discreto stato ma lo stato di conservazione e di manutenzione è insufficiente sia per quanto riguarda alcune porzioni localizzate di finitura sulle facciate esterne sia per quanto riguarda lo stato di conservazione delle piscine delle quali inoltre non è stato neanche possibile valutarne il funzionamento.

A seguito di suddette osservazioni non si considererà il valore aggiunto derivante dalla presenza delle piscine e il coefficiente assumerà il valore di 1 per i posti auto, il locale bar e i magazzini mentre per quanto riguarda la residenza turistico alberghiera il coefficiente assumerà una quantità tale da deprezzare il valore del bene del 5%:

- Struttura alberghiera:  $K_t = 0,95$
- Posti auto:  $K_t = 1,00$
- Locale Bar:  $K_t = 1,00$
- Magazzini:  $K_t = 1,00$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Considerando la non conformità alle concessioni edilizie, il costo delle sanzioni, i costi derivanti dalla possibilità di rimessa in pristino di alcune opere, di dotare due servizi igienici di aspirazione forzata e la necessità di rendere tutto il bene conforme sia dal punto di vista del rispetto delle normative antincendio sia delle normative di settore il coefficiente assumerà una quantità tale da deprezzare il valore del bene del 5%:

$$K_{pr} = 0,95$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$





Suddetti coefficienti verranno indicati per ogni porzione di bene immobiliare in base alla suddivisione proposta alla pagina precedente in specifica tabella riportata al paragrafo “3.14.5 *Determinazione del valore venale delle porzioni di bene immobiliare*” nella quale sarà indicato:

- il più probabile Valore di Mercato del Parametro di Riferimento dato dalla formula:

$$V_r = V_m \times K$$

- il Valore Venale dei singoli beni immobiliari moltiplicando il valore  $V_r$  precedentemente determinato all’effettiva superficie commerciale omogeneizzata  $S$ :

$$V = V_r \times S$$

### Superficie commerciale S

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all’unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale  $S$ ). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” che riporta che la superficie commerciale, a seconda delle tipologie di immobili, è pari alla somma di:

### Intero edificio – struttura alberghiera

- 1) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare (cantine soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l’unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
  - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
  - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 3) Pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare
  - a) Balconi, terrazze e similari: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
    - i) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
      - (1) nella misura del 30%, fino a 25 mq
      - (2) nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq
    - ii) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
      - (1) nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq
      - (2) nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq
  - b) Parchi, giardini, corti e aree a verde e simili: superficie misurata fino al confine della proprietà dell’immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine





o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso e viene omogeneizzata secondo il seguente criterio

- i) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- i) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

### Negozi

- 1) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
  - a) nella misura del 100% per la superficie principale destinata alla vendita
  - b) nella misura del 50% per le superfici accessorie a diretto utilizzo (bagni, wc, spogliatoi, retronegozi)
- 2) Superfici accessorie ad utilizzo indiretto (sottonegozi, corridoi, scale, soffitte locali magazzino): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
  - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
  - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
  - a) nella misura del 10% per balconi, terrazze e similari e superficie scoperta
  - b) nella misura del 20% per le pertinenze esterne quali giardini e corti esclusive

### Magazzini

- 1) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
  - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
  - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
  - a) nella misura del 10% per balconi, terrazze e similari e superficie scoperta
  - b) nella misura del 10% per le pertinenze esterne quali giardini e corti esclusive





**N.B.:** In tutte le tipologie di immobili appena indicate la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso; inoltre le superfici di collegamento verticale interne ai beni immobiliari sono da computarsi solo una volta in base alla loro proiezione.

Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalle tabelle riportate ai seguenti sottoparagrafi.

### 3.14.1 Superficie commerciale residenza turistico alberghiera

Destinazione	Piano Interrato	Piano Terra	Piano Primo	Totale Superfici
1 – Vani principali	---	571,92 mq	759,18 mq	<b>1.331,10 mq</b>
2a – Superfici accessorie comunicanti	274,67 mq	---	---	<b>274,67 mq</b>
2b – Superfici accessorie non comunic.	124,58 mq	---	---	<b>124,58 mq</b>
3ai – terrazze comunicanti	---	---	287,25 mq	<b>287,25 mq</b>
3b – giardini, corti e assimilabili	---	814,96 mq	---	<b>814,96 mq</b>

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	1.331,10 mq	1,00	1.331,10 mq
2a – Superfici accessorie comunicanti	274,67 mq	0,50	137,33 mq
2b – Superfici accessorie non comunicanti	124,58 mq	0,25	31,14 mq
3ai – terrazze comunicanti fino a 25mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
3ai – terrazze comunicanti oltre a 25mq	262,25 mq	0,10	26,22 mq
3b – giardini e corti fino a 5 volte superficie 1	814,96 mq	0,10	81,49 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>1.614,78 mq</b>

### 3.14.2 Superficie commerciale posti auto al piano interrato

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	749,27 mq	0,25	187,32 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>187,32 mq</b>







### 3.14.3 Superficie commerciale locale bar

Destinazione	Piano Interrato	Piano Terra	Totale Superfici
1a – Vani principali per la vendita	---	189,81 mq	<b>189,81 mq</b>
1b – Vani accessori diretti	---	18,40 mq	<b>18,40 mq</b>
2a – superfici accessorie comunicanti	165,22 mq	---	<b>165,22 mq</b>
3a – terrazze comunicanti	---	93,46 mq	<b>93,46 mq</b>

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1a – Vani principali per la vendita	189,81 mq	1,00	189,81 mq
1b – Vani accessori diretti	18,40 mq	0,50	9,20 mq
2a – superfici accessorie comunicanti	165,22 mq	0,50	82,61 mq
3a – terrazze comunicanti	93,46 mq	0,10	9,34 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>290,96 mq</b>

### 3.14.4 Superficie commerciale Magazzini

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	218,38 mq	1,00	218,38 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>218,38 mq</b>

### 3.14.5 Determinazione del Valore Venale dei singoli subalterni

La tabella proposta a seguire riporta il calcolo dei valori venali delle singole porzioni di bene immobiliare ottenuto utilizzando opportunamente i coefficienti in precedenza esplicitati moltiplicati per la valutazione media e per la superficie commerciale omogeneizzata secondo le seguenti formule:

- Coefficiente  $K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$
- Valore di Mercato del Parametro di Riferimento  $V_r = V_m \times K$
- Valore Venale dei singoli beni immobiliari  $V = V_r \times S$

Porzione Bene Immobiliare	Piano	Valutazione media €/mq	$K_l$	$K_p$	$K_t$	$K_{pr}$	$K$	Valore di mercato €/mq	Superficie Commerciale Omogeneizzata mq	Valore Venale €
Albergo	T-1	725,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,9025	654,31	1.614,78	1.056.566,70
Posti auto	S1	725,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,9500	688,75	187,32	129.016,65
Locale bar	S1-T	650,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,9500	617,50	290,96	179.667,80
Magazzini	S1	325,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,9500	308,75	218,38	67.424,82





### 3.14.6 Determinazione del Valore Venale del singolo lotto

In considerazione di quanto esposto al paragrafo “3.9 *Quesito n.9 – Divisione in lotti*” si ritiene che la vendita in unico lotto sia l’unica opzione possibile; pertanto il valore del singolo lotto di vendita sarà dato dalla somma dei valori di vendita delle singole porzioni del bene immobiliare sopra determinati:

$$€ 1.056.566,70 + € 129.016,65 + € 179.667,80 + € 67.424,82 = € 1.432.675,97$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi per la **regolarizzazione catastale** e per **redazione e presentazione delle pratiche** da parte di professionista abilitato quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 3.000,00 + 14.000,00 = € 17.000,00$$

Il valore totale dell’immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 1.432.675,97 - € 17.000,00 = € 1.415.675,97$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**LOTTO 1: € 1.415.000,00**

(diconsi euro unmilionequattrocentoquindicimila/00)





## CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna, rassegna la presente relazione di stima composta di 51 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

## ALLEGATI

- Allegato A** Verbale conferimento incarico
- Allegato B** Documentazione catastale
- Allegato C** Documentazione Ipotecaria
- Allegato D** Istanza accesso agli atti U.T.
- Allegato E** Contratti di locazione
- Allegato F** Convocazioni accesso ai luoghi
- Allegato G** Copia atto compravendita
- Allegato H** Argea
- Allegato I** Documentazione Edilizia ed Urbanistica
- Allegato L** Verbale Accesso ai Luoghi
- Allegato M1** Documentazione fotografica – accesso del 16.05.2023
- Allegato M2** Documentazione fotografica – accesso del 17.05.2023
- Allegato N** Planimetrie stato di fatto rilevato
- Allegato S** Spese sostenute

Tempio Pausania, lì 07.07.2023

L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

