

Tribunale di Oristano

Procedura R. ES. N. 33/2021

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Bussu

Relazione peritale

Oristano, marzo 2022

CT.U. ing. Christian Cambiganu
Vico La Pace, 3
09170 Oristano
cell. 3295455742
christian.cambiganu@gmail.com
christian.cambiganu@ingpec.eu

Premessa.....	2
1. Quesito 1.....	5
2. Quesito 2. Descrizione immobili pignorati.....	8
3. Quesito 3. Conformità della descrizione.....	10
4. Quesito 4. Accatastamento.....	10
5. Quesito 5. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	10
6. Quesito 6. Conformità dell'immobile a titoli autorizzativi.....	10
7. Quesito 7. Formazione dei lotti.....	11
8. Quesito 8. Pignoramento pro quota.....	11
9. Quesito 9. Disponibilità dell'immobile.....	11
10. Quesito 10. Occupazione coniuge.....	11
11. Quesito 11. Vincoli e oneri condominiali.....	11
12. Quesito 12. <i>Determinazione</i> valore dell'immobile.....	11
13. Quesito 13. <i>Sconfinamenti</i>	12

Premessa

Il 05.03.2021 il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Oristano dott.ssa Paola Bussu designava il sottoscritto ing. Christian Cambiganu come Consulente Tecnico D'Ufficio.

Il sottoscritto dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento, veniva a conoscenza dei quesiti posti, di seguito elencati:

1. a) provveda preliminarmente ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; b) verifichi, prima di ogni altra attività, la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di stima effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del fallimento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); d) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; e) acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale; f) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
2. **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile oggetto di stima indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **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;
4. **proceda** - limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabili ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non sia accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che *le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59. convertito in L. 18 maggio 1978. n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
12. **determini** il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere opponibile nel limite di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
13. Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii (e dia atto dell'adempimento al momento del deposito in cancelleria), a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) intervenga, in caso di osservazioni tempestive all'elaborato, all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico
- d) depositi, almeno dieci prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione

dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

e) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese).

f) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante La detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

g) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

h) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1. nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

1. Quesito 1.

Verifica documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

In riferimento alla Certificato notarile legge 3 agosto 1998 n. 302 del 6 settembre 2021 a firma del Notaio Gianmassimo Sechi:

DESCRIZIONE IMMOBILI

in Comune di Abbasanta

- Nuovo Catasto Terreni – foglio 30 particella 110 (derivato dalla particella 108 di ha 9.18.36, derivata dalla particella 65 – ex 8/A – di ha 13.11.95) pascolo arborato di classe 2[^] di ha 7.64.77, reddito domenicale euro 138.24, reddito agrario euro 59,25

ATTUALI INTESTATARI

XXXXXXXXXX- Ghilarza – C.F. XXXXXXXXXXX – proprietà 1/1

SINTESI QUADRO SINOTTICO VENTENNALE

Risultanze registri, note e annotazioni presso il servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle entrate – Ufficio Provinciale di Oristano – Territorio

- 2235/1968 del 03.05.1966

Divisione a rogito dottor Efisio Congiu in data 07.04.1966, repertorio n. 26076

a favore

XXXXXXXXXXXX, nato a Ghilarza il 22.03.1924 – ½ proprietà

XXXXXXXXXXXX, nata a Ghilarza l'11.11.1931 – ½ proprietà

Contro

XXXXXXXXXX, nata a Ghilarza il 10.06.1922 – tutti i diritti

XXXXXXXXXX, nato a Ghilarza il 22.03.1924 – tutti i diritti

XXXXXXXXXX, nata a Ghilarza i 18.02.1926 – tutti i diritti

XXXXXXXXXX, nato a Ghilarza il 03.02.1928 – tutti i diritti

XXXXXXXXXX, nata a Ghilarza il 22.01.1930 – tutti i diritti

XXXXXXXXXX, nata a Ghilarza l'11.11.1931 – tutti i diritti

XXXXXXXXXX, nata a Ghilarza il 01.05.1934 – tutti i diritti

XXXXXXXXXX, nata a Ghilarza il 14.12.1938

Immobili

Comune di Abbasanta - NCT – terreno di complessivi ha 15.18.35 distinto al foglio 30
particelle 3 e 8

- 932/747 del 12.02.2003

Compravendita a rogito dottor Carlo Passino in data 10.02.2003 repertorio n. 189607

A favore

XXXXXXXXXX – Ghilarza (OR) – CF XXXXXXXXXXXXX - 1/1 proprietà

Contro

XXXXXXXXXX, nato a Ghilarza il 22.03.1924 – ½ proprietà (separazione di beni)

XXXXXXXXXX, nata a Ghilarza l'11.11.1931 – ½ proprietà

Immobili

Comune di Abbasanta – N.C.T. – lotto edificabile sito in località Bena o Cugurunzi distinto al
foglio 30 particella 108, nat. LE, ha 9.18.36

- 2066/1431 del 02.04.2005

Accettazione tacita di eredità derivante dall'atto a rogito dottor Efsio Congiu in data
07.04.1966, repertorio 26076

A favore

XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Ghilarza il 14.12.1938 – 1/8 proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Ghilarza il 10.06.1922 – 1/8 proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Ghilarza il 22.03.1924 – 1/8 proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Ghilarza i 18.02.1926 – 1/8 proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Ghilarza il 22.01.1930 – 1/8 proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Ghilarza il 11.11.1931 – 1/8 proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Ghilarza il 01.05.1934 – 1/8 proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Ghilarza il 03.02.1928 – 1/8 proprietà

Contro

XXXXXXXXXX, nato a Bidonì (OR) il 12.10.1875 – 1/1 proprietà, deceduto in data
16.03.1944

FORMALITÀ PREGIUDIZIOEVOLI

- 1595/1257 del 14.03.2003

Costituzione di vincolo di destinazione, a rogito dottor Carlo Passino in data 13.03.2003, repertorio n.189868

A favore

XX –

CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – 1/1 proprietà

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX. – Ghilarza (OR) – CFXXXXXXXXXXXXXXXX – 1/1 proprietà

Immobili

Comune di Abbasanta – N.C.T. – lotto edificabile sito in località Bena Puleos o Cogurunzi distinto al foglio 30 particella 108, nat.LE, ha 9.18.36

N.B.: dalla nota di trascrizione si rileva che viene costituito vincolo di destinazione turistica – alberghiera, per un periodo di tempo di anni 20 a decorrere dalla data di erogazione al saldo del finanziamento accordato per gli investimenti fissi

- 659\6/764 del 12.11.2019

Ipoteca esattoriale di euro 226301,34 derivante ruolo di euro 113150,67, atto agenzia delle Entrate Riscossione, in data 11.11.2019, repertorio n. 512/7519

A favore

Agenzia delle Entrate – Riscossione – Roma (RM) – CF 13756881002 – 1/1 proprietà; L’Agenzia Entrate Riscossione ha eletto domicilio in Oristano, vico Mazzini n. 1

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX, 1/1 proprietà

Immobili

Comune di Abbasanta, N.C.T., terreno distinto al foglio 30 particella 110, nat. T, ha 7.64.77

- 2259/214 del 20.04.2021

Ipoteca giudiziale di euro 225000,00 derivante da decreto ingiuntivo di euro 146045,04 emesso dal Tribunale di Cagliari in data 08.03.2021, repertorio n. 7470

A favore

XX – Cagliari (CA), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – 1/1 proprietà. La XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha eletto domicilio in Selargius, via XXXXXXXXXXXXXXXX/o
XXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 1/1 proprietà

Immobili

Comune di Abbasanta, N.C.T., terreno distinto al foglio 30 particella 110, nat. T, ha 7.64.77
N.B.: la presente ipoteca è stata iscritta in estensione di quella pubblicata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 12.04.2021 al n. 15 di presentazione

- 5219/4142 del 06.09.2021

Verbale di pignoramento immobili, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Oristano in data 10.06.2021, repertorio n. 372, per il credito di euro 149108,54

A favore

XX Cagliari (CA), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX – 1/1
proprietà

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 1/1 proprietà

Immobili

Comune di Abbasanta, N.C.T., terreno distinto al foglio 30 particella 110, nat. T, ha 7.64.77

2. Quesito 2. Descrizione immobili pignorati

Ubicazione.

Trattasi di immobile in Comune di Abbasanta località Bena Buleos/Nuraghe Losa

Dati catastali.

Nuovo Catasto Terreni – foglio 30 particella 110 pascolo arborato di classe 2[^] di ha 7.64.77, reddito domenicale euro 138.24, reddito agrario euro 59,25.

Confini. L'immobile confina con le particelle 111, 109, 21, 63, 66 del foglio 30 e 88 del foglio 11 del Comune di Paulilatino oltre che con stradello/sentiero.

Descrizione.

Trattasi di terreno boschivo adibito a “sughereta con latifoglie decidue” così come da tavv. 1.3.1.1 e 1.3.2.1 del PUI allegata alla presente. Vi si arriva percorrendo per circa 2 km in direzione ovest uno stradello che si diparte dallo spiazzo antistante l'area archeologica di Nuraghe Losa in prossimità dell'innesto della SS 131 DCN nella SS 131 di Carlo Felice.

Ai fini della descrizione dell'immobile è necessario premettere che, come specificatamente illustrato in seguito, l'area in oggetto fa parte del Piano di attuazione “Bena Puleos”, e ricade in zona urbanistica F. Originariamente l'area era parte di più ampia proprietà sempre adibita a sughereta, così come si evince dai frazionamenti del 06/08/2002 protocollo n. 100926 in atti dal 06/08/2002 (n. 100926.1/2002) e del 23/11/2005 protocollo n. OR0119577 in atti dal 23/11/2005 (n. 119577.1/2005), riportati nella visura storica allegata alla presente. Il frazionamento del 2002 ha diviso l'originaria particella 65 di 131195 mq in due particelle: la 108 di 91836 mq e la 109 di 39359 mq. Il successivo frazionamento del 2005 ha a sua volta

diviso la particella 108 in due particelle: la 111 di 15359 mq sulla quale insite una struttura ricettiva di tipo alberghiero e la 110, di 76477 mq, che è l'oggetto di perizia.

SINTETICA DESCRIZIONE DEL PIANO DI ATTUAZIONE ZONA "F" LOCALITÀ "BENA PULEOS"

Il Piano riguardante la località di Bena Puleos, ricadente nella zona omogenea "F", riferito alla particella 65 del foglio 30, prevedeva la realizzazione di un complesso turistico – alberghiero così composto:

- Residenza alberghiera 60 posti letto
- Ristorante-bar 180/200 persone
- Sala polifunzionale
- Piccolo maneggio
- Zona sportiva
- Parco giochi attrezzato

Il tutto per un volume urbanistico complessivo di 12.500 mc

Le opere infrastrutturali di urbanizzazione previste:

- viabilità esterna di collegamento alla SS 131, viabilità interna, piazzali di sosta e parcheggio
- collettore fognario acque bianche e relative vasche di raccolta, collettore fognario acque nere e relativo impianto di depurazione
- impianto idrico alimentato da pozzo artesiano e relativo impianto di potabilizzazione
- impianto elettrico e telefonico

Riassunto dei volumi massimi insediabili:

- | | |
|--|-----------|
| - volume massimo residenziale | 41'000 mc |
| - volume massimo per attrezzature di interesse comune (pubblica) | 2'460 mc |
| - volume massimo per attrezzature di interesse comune (privata) | 5'740 mc |

Riassunto della superficie destinata a parco, verde attrezzato, gioco, sport, parcheggi

- | | |
|------------|-----------|
| - pubblica | 39'359 mc |
| - privata | 26'239 mc |

Riassunto dei volumi massimi previsti per la realizzazione d una struttura ricettiva

- | | |
|---|-----------|
| - Volume residenziale | 11'700 mc |
| - Volume per attrezzature di interesse comune | 800 mc |

Riassunto dei superficie coperta massima prevista per la realizzazione di una struttura ricettiva

- | | |
|------------------------------------|----------|
| - Residenziale e servizi | 3'500 mq |
| - Attrezzature di interesse comune | 200 mq |

SINTETICA DESCRIZIONE DEL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO TURISTICO ALBERGHIERO.

Il complesso è suddiviso nelle seguenti attività funzionali:

- Residenza alberghiera 60 posti letto
- Ristorante-bar 180/200 persone
- Sala polifunzionale
- Piscina
- Piccolo maneggio
- Parco giochi attrezzato

Residenza alberghiera

superficie complessiva 3'139,76
volume complessivo 11'494,18 mc

Maneggio
superficie complessiva 117,86
volume complessivo 447,87 mc

Superficie destinata a parco, verde attrezzato, gioco, sport, parcheggi
- pubblica 39'359 mq
- privata 26'255 mq

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO.

Dalla documentazione presente presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Abbasanta è emerso che l'immobile in oggetto è destinato a ospitare il maneggio, l'impianto di depurazione, il parcheggio ospiti e il parcheggio bus, oltre alla viabilità di accesso. L'area è recintata per l'intero perimetro esterno mentre la delimitazione interna con la particella 111 è nel complesso non presente.

Riguardo le potenzialità urbanistiche, si può solamente argomentare a livello generale in quanto nelle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico non è stato trovato un progetto che utilizzi al pieno le volumetrie individuate nel Piano. Schematicamente si ha:

- volume residenziale disponibile $41'000 - 11'494,18 = 29'505,82$ mc
- volume per attrezzature di interesse comune disponibile $5'740 - 447,87 = 5'292,13$

Per una descrizione dettagliata del Piano e di progetti si rimanda ai documenti allegati.

3. Quesito 3. Conformità della descrizione

L'immobile è conforme alla descrizione

4. Quesito 4. Accatastamento

L'immobile è individuato nel Comune Censuario di Abbasanta catasto terreni foglio 30 particella 110

5. Quesito 5. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

In riferimento Certificato di destinazione urbanistica n. 38 del 08.11.2021 l'immobile ricade nel territorio del piano urbanistico comunale ed è ricompreso nella "zona F – turistica" del vigente PUC e nella "zona F1 – insediamenti turistici pianificati esistenti" del PUI in adozione

6. Quesito 6. Conformità dell'immobile a titoli autorizzativi

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Abbasanta sono emersi i seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 16 del 15.04.2003 – Costruzione residenza alberghiera ecologica
- Concessione edilizia n. 23 del 24.05.2006 – variante

Le Concessioni si riferiscono al fabbricato adibito a residenza alberghiera che insistente nella particella 111 (non oggetto di esecuzione) e opere minori tra cui il maneggio e l'impianto di

depurazione a servizio della residenza alberghiera che insistono nella particella 110 (oggetto di esecuzione).

Il maneggio non è stato realizzato.

7. Quesito 7. Formazione dei lotti

Per quanto riportato sopra si ritiene di formare un unico lotto

8. Quesito 8. Pignoramento pro quota

Il pignoramento è in quota 1/1

9. Quesito 9. Disponibilità dell'immobile.

L'immobile è libero. Da richiesta presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Oristano con protocollo nr. 65493, è risultato essere stato registrato, per la XXXXXXXXXXXXXXXX., unicamente un contratto di affitto di fondi rustici cumulativo con i seguenti dati: atto nr. 1435 Serie 3 del 03/05/2006. Durata del contratto 01.03.2006 – 10.11.2020

10. Quesito 10. Occupazione coniuge

Nessuna

11. Quesito 11. Vincoli e oneri condominiali

Dal Certificato di destinazione urbanistica n. 38 del 08.11.2021 non si evince alcun vincolo. Tuttavia data la natura delle opere di urbanizzazione e di servizio ricadenti all'interno dell'immobile in oggetto, si ritiene che l'utilizzo dell'immobile sia vincolato al generale utilizzo della zona F interessata al Piano.

12. Quesito 12. Determinazione valore dell'immobile.

La stima dell'immobile deve necessariamente riguardare i seguenti aspetti che lo caratterizzano:

- a) essere attualmente una sughereta
- b) la sussistenza di opere di urbanizzazione a servizio della zona F di cui è parte
- c) la presenza di progettualità compiuta anche se non realizzata (maneggio)
- d) la potenzialità urbanistico edificatorie ancora da esprimersi

Rispetto ai quali si argomenta quanto segue:

- a) la ricerca di mercato effettuata ha prodotto un dato ritenuto alquanto significativo per la stima: nella nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione Sezione Operativa (SeO) Parte Prima 2020 – 2022 del Comune di Ghilarza, all'indirizzo "Entrate - Risorse straordinarie in conto capitale" è riportato il Piano delle Alienazioni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.40 dell'11/11/2019. Nella scheda n.10 - Aree agricole, al lotto n. 7 in località Bena Puleos – Su Nurazzolu, formato dai terreni foglio 30 mappali 1, 88, 89 di complessivi 36'335 mq è attribuito un valore di mercato di € 18'472,68. Il valore per unità di superficie è pertanto 0,50€/mq corrispondenti a 5'000€/Ha. Si prende questo valore come quello minimo attribuibile all'unità di superficie dell'immobile oggetto di perizia.
- b) c), d) le opere realizzate, da realizzarsi o potenzialmente realizzabili inerenti il Piano di attuazione della zona turistica F di cui l'immobile in oggetto è parte fanno sì che il suo valore

dell'unità di superficie maggiore di quello individuato al punto a) precedente. La ricerca di mercato effettuata non ha prodotto alcun risultato in quanto non vi è un immobile con caratteristiche simili o comunque comparabili a quello in oggetto quali ad esempio: zona interna vicina alla SS 131 e grossomodo equidistante da Cagliari, Sassari e Olbia; votata prevalentemente ad un turismo equestre; già parzialmente utilizzata per opere di urbanizzazione e quindi interconnessa con la rimanente parte della Lottizzazione.

Si è pertanto svolta una ricerca di mercato nell'impreditoria legata al turismo volta ad individuare quale fosse il prezzo che l'impreditore fosse disposto a pagare per un area di siffatte caratteristiche. Il valore che è emerso è "due /tre volte il valore agricolo". Considerato che solitamente il valore agricolo generico è 10'000 €/Ha, ossia 1,00 €/mq si ritiene che il valore di mercato sia individuabile in un intervallo compreso tra 2,0 €/mq e 3,0 €/mq. Si assume pertanto il valore medio di 2,5 €/mq, superiore al valore minimo di 0,50 €/mq precedentemente determinato.

Tutto ciò premesso, **il valore complessivo dell'immobile è pari a $76'477 \times 2,5 = 191'192,50$ €.**

Pertanto, il più probabile valore dell'immobile sito nel Comune censuario di Abbasanta foglio 30 particella 110 è di 191'192,50 €.

13. *Quesito 13. Sconfinamenti*

Non presenti

Il CTU

ing. Christian Cambiganu

Documentazione fotografica





