

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

PROCEDURA N° 26/18 R.G.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO:

[REDACTED]

Giudice Istruttore:

Dott.ssa Costanza Teti

Il C.T.U.
Ing. Danilo Manzottu



Sommario

1. PREMESSE E QUESITI.....	3
2. DOCUMENTI E FONTI UTILIZZATE	8
2.1 Esame dei documenti depositati ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.....	9
2.2 Comunicazioni alle parti.....	10
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	10
3.1 Quesito n° I.....	11
3.2 Quesito n° II	12
3.3 Quesito n° III	19
3.4 Quesito n° IV	20
3.5 Quesito n° V	20
3.6 Quesito n° VI	21
3.7 Quesito n° VII.....	25
3.8 Quesito n° VIII.....	25
3.9 Quesito n° IX.....	25
3.10 Quesito n° X.....	26
3.11 Quesito n° XI.....	26
3.12 Quesito n° XII	26
3.13 Quesito n° XIII	27
3.14 Quesito n° XIV	27
4. RISULTATI FINALI E CONCLUSIONI	42



Tribunale di Tempio Pausania

Oggetto: Procedura Esecutiva n° 26/18 R.G.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]

1. PREMESSE E QUESITI

PREMESSO che:

- in data 21.01.2020 presso il Tribunale di Tempio Pausania Procedura Esecutiva n° 26/18 R.G. il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n° [REDACTED], con studio in Olbia, Via [REDACTED] è stato nominato C.T.U. della Procedura Esecutiva suindicata;
- dopo il giuramento di rito il Giudice Dott.ssa Costanza Teti affidava al sottoscritto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra 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 pignorante 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,

Consulenza Tecnica d'Ufficio 3 di Quarantadue



sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga 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;

2. 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 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;
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, 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;
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 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 risultino pendenti istanze 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 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 dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 7. 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 pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 8. 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;
 9. 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;
 10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia



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

11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; 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;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche 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;



14. 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 valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

PRECISATO che, con atto del 21.09.2020 [REDACTED] in rappresentanza della [REDACTED] ha dichiarato che il [REDACTED] ha ceduto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1,4 e 7.1 L. n. 130/1999 il credito oggetto del presente procedimento alla [REDACTED] che ha successivamente conferito procura speciale alla [REDACTED] per il recupero giudiziale e stragiudiziale dei crediti dei quali è titolare. La [REDACTED] ha conferito a sua volta a [REDACTED] procura per lo svolgimento delle attività operative concernenti l'amministrazione, la gestione, il recupero e l'incasso dei crediti nonché di altri servizi.

CONSIDERATO che:

- Il giorno 10 Febbraio 2020 il sottoscritto ha effettuato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa Gallura, una richiesta di accesso agli atti relativa al fabbricato oggetto della presente procedura;
- Il giorno 26 Ottobre 2020 il sottoscritto, previo contatto telefonico con l'addetto dell'Istituto Vendite Giudiziarie, ha preliminarmente concordato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17 Novembre 2020;
- il giorno 26 Ottobre 2020 si è provveduto a spedire alle parti, a mezzo pec, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali;



- il giorno 13 Novembre 2020 [REDACTED] in rappresentanza della [REDACTED] ha richiesto il rinvio delle operazioni peritali a causa dell'isolamento fiduciario del Legale Rappresentante della società;
- Il giorno 16 Novembre 2020 il sottoscritto, previo contatto telefonico con l'addetto dell'Istituto Vendite Giudiziarie, ha comunicato alle parti il rinvio delle operazioni peritali;
- il giorno 04 Dicembre 2020 si è provveduto a spedire alle parti, a mezzo pec, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali;
- Il giorno 11 Dicembre 2020 alle ore 10:00, così come comunicato alle parti, presso gli immobili oggetto della presente procedura siti in Comune di Santa Teresa Gallura, via lu Pultali, alla presenza del C.T.U., degli ausiliari, dell'addetto dell'Istituto Vendite Giudiziarie [REDACTED], del sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED], titolare di un contratto d'affitto d'azienda, si è dato inizio alle operazioni peritali, si è provveduto alla verifica dello stato degli immobili, al rilievo degli ambienti, alla redazione della documentazione fotografica e quanto altro necessario al fine della redazione della presente perizia e di ciò si è redatto apposito verbale (*vedi All. A – verbale operazioni peritali*).

2. DOCUMENTI E FONTI UTILIZZATE

Al fine di espletare l'incarico lo scrivente CTU ha analizzato la documentazione acclusa al fascicolo di parte.

Lette tutte le carte processuali e dopo attenta analisi di tutta la documentazione contenuta il CTU, per la redazione della perizia, ha utilizzato nell'espletamento del proprio incarico in particolare modo i seguenti documenti:

- a) Concessioni Edilizie ed elaborati grafici allegati;
- b) Visure e schede catastali;
- c) Estratti di mappa;



- d) Atto di pignoramento immobiliare;
- e) Istanza di vendita degli immobili;
- f) NTA e Regolamento Edilizio del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Teresa Gallura;
- g) Trascrizioni a favore e contro.

2.1 Esame documenti depositati ai sensi dell'ex. art 567 c.p.c.

Dall'analisi dei documenti contenuti nel fascicolo si è potuta riscontrare la presenza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., risultavano infatti presenti sia gli estratti di mappa che i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative agli immobili oggetto di pignoramento.

Al fine della corretta redazione dell'elaborato peritale il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizi Catastali, la documentazione catastale consistente nelle visure catastali relative agli immobili oggetto di causa, così come successivamente riportato in risposta al quesito n. 4.

Si è provveduto ad acquisire, inoltre, presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizio pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni relative agli immobili oggetto di causa fino a tutto il 11.01.2021, così come successivamente riportato in risposta al quesito n. 1.

Si è inoltre verificato che il bene oggetto del presente procedimento, ubicato in Comune di Santa Teresa Gallura risultava di proprietà della [REDACTED] in virtù dell'atto di acquisto a rogito [REDACTED] in Tempio Pausania redatto in data 10 Luglio 1991, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania al registro particolare n. 3605, al registro generale n. 4928 del 16.06.1992.

Con successivo atto pubblico a rogito [REDACTED] Notaio in Arzachena redatto in data 03 Agosto 2007 repertorio n. 41286/6522, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania al registro



particolare n. 6829, al registro generale n. 11125 del 05.09.2007 si è proceduto al mutamento della denominazione sociale in [REDACTED]

Con successivo atto pubblico a rogito [REDACTED] Notaio in Arzachena redatto in data 23 Gennaio 2009, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania al registro particolare n. 999, al registro generale n. 1573 del 12.02.2009 si è proceduto al mutamento della denominazione sociale in [REDACTED]

Con successivo atto pubblico a rogito [REDACTED] Notaio in Olbia redatto in data 12 Novembre 2015, si è proceduto al mutamento della denominazione sociale in [REDACTED]

2.2 Comunicazioni alle parti

Così come già precedentemente esposto in premessa il sottoscritto ha provveduto, previo accordo con l'addetto dell'I.V.G. [REDACTED], a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali per mezzo di comunicazione via pec inviata in data 26.10.2020 e in data 04.12.2020 (Cfr. All. B – attestazione comunicazioni alle parti).

3. RISPOSTA AI QUESITI

Il bene oggetto della suddetta procedura risulta ubicato in Comune di Santa Teresa Gallura e identificato secondo i seguenti riferimenti:

Immobili siti in Comune di Santa Teresa Gallura

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Santa Teresa Gallura:

- **Foglio 3 Particella 1268 sub. 1, categoria D2.**

Dopo aver effettuato i sopralluoghi, i rilievi, le indagini di mercato e le consultazioni di rito, sulla base degli elementi acquisiti e delle analisi effettuate ed esaminati gli atti di causa in mio possesso, espongo:



3.1 Quesito n° I

Dall'analisi dei documenti contenuti nel fascicolo si è potuta riscontrare la presenza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., risultavano infatti presenti sia gli estratti di mappa che i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative agli immobili oggetto di pignoramento fino alla data del 26.02.2018.

Al fine della corretta redazione dell'elaborato peritale il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizi Catastali, la documentazione catastale consistente nelle visure e schede catastali e negli estratti di mappa relativi all' immobile oggetto di causa, così come successivamente riportato in risposta al quesito n. 4.

Si è provveduto ad acquisire, inoltre, presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizio pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni relative all' immobile oggetto di causa fino a tutto il 11.01.2021.

Sulla base di tali dati riscontrati si è predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di seguito riportate (*Cfr. All. C – iscrizioni e trascrizioni servizio pubblicità immobiliare di Tempio Pausania*).

TRASCRIZIONE:

- Trascrizione del 28.01.1992 Registro Generale n° 1228 Registro Particolare n° 1009, presentazione n. 21 – Atto Pubblico Dott. Acciaro Emilio Notaio in La Maddalena in data 31.12.1991 repertorio n. 35729/1991 e successivo atto di rettifica trascritto in data 22.02.1992 Registro Generale n° 1942 Registro Particolare n° 1550.

a favore [REDACTED]**contro** [REDACTED]

ISCRIZIONE:

- Iscrizione del 18.01.2012 Registro Generale n° 508 Registro Particolare n° 47, – Atto Pubblico [REDACTED] Notaio in Tempio Pausania in data 31.12.1991 repertorio n. 35729/1991
Rinnovazione ipoteca iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizio pubblicità immobiliare di Sassari al registro particolare 130 del 28.01.1992.

a favore [REDACTED]**contro** [REDACTED]**TRASCRIZIONE:**

- Trascrizione del 05.02.2018 Registro Generale n° 987 Registro Particolare n° 677 – Atto di pignoramento Ufficiale Giudiziario in data 08.01.2018 repertorio n. 2031/2017

a favore [REDACTED]**contro** [REDACTED]**3.2 Quesito n° 2**

L'immobile oggetto della presente procedura risulta ubicato all'interno di un isolato situato in Comune di Santa Teresa Gallura nella via Lu Pultali all'interno dell'edificato urbano del suddetto Comune, a Sud dello stesso.

Trattasi di una struttura alberghiera edificata in un unico corpo di fabbrica su lotto di terreno di forma irregolare, con il lato principale edificato in adiacenza con la strada pubblica via Lu Pultali (*Cfr. All. D - documentazione fotografica - foto aerea*).

Il corpo di fabbrica in oggetto risulta essere sviluppato su un livello interrato e tre livelli fuori terra con tipologia costruttiva "a blocco".

La struttura risulta realizzata in c.a. e muratura di tamponamento, solai interpiano in laterocemento e solai di copertura in laterocemento con copertura a falde inclinate realizzate in coppi.



Esternamente le facciate risultano realizzate con finiture intonacate ed adeguatamente tinteggiate, elementi di decoro quali soglie degli infissi, copertine scalinate risultano realizzati in granito.

L'accesso principale al fabbricato risulta essere realizzato sulla via Lu Pultali e identificato con il civico n. 10.

Sulla medesima viabilità è presente anche l'accesso veicolare al piano interrato accessibile mediante una rampa dotata di sbarra automatizzata (*Cfr. All. D - documentazione fotografica - Foto 1-2-3-4*).

Si procederà di seguito con la descrizione dei singoli livelli del fabbricato oggetto della presente procedura.

Piano Interrato

A tale livello risulta essere presente un garage coperto per circa 15 veicoli con accesso dalla rampa con sbarra automatica presente sulla via principale Lu Pultali.

Risulta inoltre presente un locale destinato a lavanderia e stileria, con annesso un magazzino-deposito di materiale vario e prodotti per la lavanderia e per la pulizia.

Oltre a tali strutture risultano presenti alcuni magazzini destinati al deposito degli alimenti.

Risultano inoltre essere presenti un magazzino contenente materiali edili, un locale destinato ad officina e un locale destinato agli spogliatoi e bagni per il personale.

All'interno del piano interrato, inoltre, risulta essere stato ubicato un deposito dell'acqua, la cabina contenente i comandi per l'energia elettrica e un locale contenente il generatore di calore e il gruppo elettrogeno (*Cfr. All. D - documentazione fotografica - Foto 5-13*).

Il piano interrato risulta essere posto in collegamento con il piano terra per mezzo di quattro corpi scale e due corpi ascensore separati.

La superficie lorda risulta essere pari a circa mq. 512,00 per quanto riguarda il garage e circa mq 462,00 per quanto riguarda le superfici destinate a depositi e locali accessori.

Gli intonaci sia delle pareti verticali che dei solai orizzontali risultano del tipo civile e tinteggiati con pittura di colore bianco.



Il pavimento del garage risulta essere realizzato in cls di tipo industriale mentre i pavimenti dei locali deposito, della lavanderia stireria, dei bagni e dei locali spogliatoio risultano realizzati in gres porcellanato.

I placcaggi dei bagni risultano essere stati realizzati mediante l'utilizzo di mattonelle in gres porcellanato.

Gli infissi esterni risultano essere stati realizzati in alluminio e dotati di vetrocamera.

Le porte interne risultano essere state realizzate in legno tamburato.

L'impianto elettrico, così come l'impianto idrosanitario di alimentazione e scarico dei bagni risultano essere stati realizzati sottotraccia per la maggior parte della zona dei locali accessori.

L'impiantistica del locale garage, così come nella restante parte dei locali accessori, invece, risulta essere stata realizzata mediante l'utilizzo di tubazioni e canalette esterne.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, alimentato da una caldaia a gasolio, risulta essere stato ubicato all'interno del locale caldaia.

Risulta essere stata installata, inoltre, una pompa di calore aria-acqua con bocchette di areazione nei vari ambienti.

Nella parete perimetrali dei locali interrati risultano essere presenti segni di umidità di risalita con deterioramento della fineggiatura e del primo strato di intonaco.

All'intradosso del solaio posto dei locali tecnici risultano evidenti segni di infiltrazioni di acque meteoriche causati infiltrazioni provenienti dal soprastante prendisole della piscina (Cfr. All. D - documentazione fotografica - Foto 14-15).

Piano terra

Il piano terra della struttura risulta composto dalla reception, da una sala bar, una sala ristorante e una cucina, oltre che dall'ufficio della direzione e servizi di segreteria.

Sullo stesso piano risultano presenti sei doppi servizi igienici, quattro per gli ospiti, destinati ai clienti della sala ristorante e del bar e due per il personale.

A tale piano risultano inoltre ubicate cinque camere doppie.

Il collegamento con gli ulteriori livelli è effettuato mediante l'utilizzo dei due vani scala con annessi vani ascensore.



La superficie lorda complessiva risulta essere pari a circa mq. 892,00.

Gli intonaci sia delle pareti verticali che dei solai orizzontali risultano del tipo civile e tinteggiati con pittura di varie colorazioni.

I pavimenti risultano realizzati in gres porcellanato dimensioni cm. 30x30.

I pavimenti e i placcaggi dei bagni risultano essere stati realizzati mediante l'utilizzo di mattonelle in gres porcellanato.

Gli infissi esterni risultano essere stati realizzati in alluminio e dotati di vetrocamera.

La zona della reception, del bar, della sala bar e del ristorante risulta essere ribassata con soffitti in cartongesso utilizzati per il passaggio degli impianti (Cfr. All. D - documentazione fotografica - Foto 16-17-18-19-20-21-22-23-24).

L'impianto elettrico, così come l'impianto idrosanitario di alimentazione e scarico dei bagni risultano essere stati realizzati sottotraccia.

La cucina risulta essere di tipo industriale, con pavimenti e rivestimenti alle pareti realizzati in gres ceramico.

L'impianto elettrico risulta essere stato realizzato quasi totalmente fuoritraccia mediante l'utilizzo di canalizzazioni in pvc (Cfr. All. D - documentazione fotografica - Foto 25-26-27-28).

Le camere da letto doppie presenti al piano terra risultano essere realizzate con pavimenti della camera in moquette e pavimenti e rivestimenti dei bagni in gres porcellanato.

I sanitari dei bagni risultano essere in ceramica e della serie sospesa.

Gli impianti elettrico e idrosanitario risultano essere realizzati sottotraccia mentre l'impianto di climatizzazione risulta essere di tipo canalizzato con bocchette (Cfr. All. D - documentazione fotografica - Foto 29-30-31-32).

Le scale di distribuzione dei vari livelli del fabbricato risultano rivestite in moquette e hanno un parapetto realizzato in ferro battuto verniciato (Cfr. All. D - documentazione fotografica - Foto 33).

Le porte interne risultano essere state realizzate in legno, alcune delle quali presentano inserti in vetro colorato (Cfr. All. D - documentazione fotografica - Foto 34).

All'esterno della struttura, in adiacenza alla zona ristorante, risulta essere stata realizzata una piscina di forma rettangolare con relativo prendisole pavimentato.



L'accesso al suddetto spazio è permesso dalle aree comuni interne per mezzo di porte di sicurezza che si affacciano su un porticato esterno (Cfr. All. D - documentazione fotografica - Foto 35-36).

Piano Primo

Il piano primo risulta formato da 23 camere da letto, suddivise tra singole, doppie e triple, tutte con bagno.

Risultano inoltre essere presenti i vari corridoi di distribuzione che permettono l'accesso alle stanze e un ripostiglio annesso all'ascensore.

Alcune camere risultano avere luci aperte direttamente verso l'esterno, con o senza presenza di balcone, mentre altre camere hanno luci che si affacciano su due cavedi interni alla struttura.

Il collegamento con gli ulteriori livelli è effettuato mediante l'utilizzo dei due vani scala con annessi vani ascensore.

La superficie lorda risulta essere pari a circa mq. 673,00.

Le camere risultano numerate dalla 101 alla 123 e presentano accesso diretto dai corridoi di distribuzione che collegano i due vani scala e gli ascensori di piano.

Tali corridoi risultano di larghezza variabile e sono pavimentati in moquette e provvisti di controsoffitto in doghe metalliche utilizzato per il passaggio degli impianti (Cfr. All. D - documentazione fotografica - Foto 37-38).

L'accesso alle camere dal corridoio di distribuzione avviene per mezzo di una porta in legno.

Le camere risultano essere di tipologia singola, doppia e tripla in funzione delle superfici.

Le finiture risultano essere simili con pavimenti in prevalenza in gres porcellanato.

Alcune camere hanno il pavimento in parte in gres porcellanato e in parte in laminato di legno, mentre quattro camere presentano il pavimento in moquette.

Gli intonaci delle pareti verticali risultano del tipo civile e tinteggiati con pittura di varie colorazioni.

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono stati realizzati in gres porcellanato.

I sanitari dei bagni risultano essere in ceramica e della serie sospesa.



Gli impianti elettrico e idrosanitario risultano essere realizzati sottotraccia mentre l'impianto di climatizzazione risulta essere di tipo canalizzato con bocchette ubicate nella porzione della camera nella quale è presente il controsoffitto.

Gli infissi esterni risultano essere stati realizzati in alluminio e dotati di vetrocamera (Cfr. All. D - documentazione fotografica - Foto 39-40-41-42-43-44-45-46-47-48).

Le camere perimetrali esterne hanno affaccio diretto sui terrazzi posti sulla facciata del fabbricato, mentre alcune camere più interne si affacciano direttamente sui due pozzi luce presenti.

Piano Secondo

Il piano secondo risulta formato da 23 camere da letto, suddivise tra singole, doppie e triple, tutte con bagno.

Risultano inoltre essere presenti i vari corridoi di distribuzione che permettono l'accesso alle stanze e un ripostiglio annesso all'ascensore.

Alcune camere risultano avere luci aperte direttamente verso l'esterno, con o senza presenza di balcone, mentre altre camere hanno luci che si affacciano su due cavedi interni alla struttura.

Il collegamento con gli ulteriori livelli è effettuato mediante l'utilizzo dei due vani scala con annessi vani ascensore.

La superficie lorda risulta essere pari a circa mq. 673,00.

Le camere risultano numerate dalla 224 alla 246 e presentano accesso diretto dai corridoi di distribuzione che collegano i due vani scala e gli ascensori di piano.

Tali corridoi risultano di larghezza variabile e sono pavimentati in moquette e provvisti di controsoffitto in doghe metalliche utilizzato per il passaggio degli impianti (Cfr. All. D - documentazione fotografica - Foto 49).

L'accesso alle camere dal corridoio di distribuzione avviene per mezzo di una porta in legno.

Le camere risultano essere di tipologia singola, doppia e tripla in funzione delle superfici.

Le finiture risultano essere simili con pavimenti in prevalenza in gres porcellanato.



Alcune camere hanno il pavimento in parte in gres porcellanato e in parte in laminato di legno, mentre quattro camere presentano il pavimento in moquette.

Gli intonaci delle pareti verticali risultano del tipo civile e tinteggiati con pittura di varie colorazioni.

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono stati realizzati in gres porcellanato.

I sanitari dei bagni risultano essere in ceramica e della serie sospesa.

Gli impianti elettrico e idrosanitario risultano essere realizzati sottotraccia mentre l'impianto di climatizzazione risulta essere di tipo canalizzato con bocchette ubicate nella porzione della camera nella quale è presente il controsoffitto.

Gli infissi esterni risultano essere stati realizzati in alluminio e dotati di vetrocamera (*Cfr. All. D - documentazione fotografica - Foto 50-51-52-53-54-55-56-57*).

Le camere perimetrali esterne hanno affaccio diretto sui terrazzi posti sulla facciata del fabbricato, mentre alcune camere più interne si affacciano direttamente sui due pozzi luce presenti.

Nel corridoio di distribuzione posto nella parte retrostante del fabbricato sono visibili alcune tracce di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalle fioriere poste nella parte esterna del fabbricato in prossimità dell'altezza del pavimento del solaio interpiano.

Tali infiltrazioni, seppur di lieve entità, hanno interessato la tinteggiatura e la parte superficiale dell'intonaco (*Cfr. All. D - documentazione fotografica - Foto 58*).

Catastalmente il suddetto fabbricato risulta essere confinante su tre lati con proprietà terze e sul lato posto a Nord Est confina con la pubblica viabilità di via Lu Pultali.

La zona nella quale risulta ubicato il fabbricato oggetto della presente perizia risulta essere un quartiere prettamente residenziale posto in prossimità del porto cittadino.

Tale zona risulta servita dalle urbanizzazioni primarie e secondarie e risulta essere a circa 500 metri dal centro della città.

Tale zona, oltre agli edifici residenziali, presenta altri servizi di quartiere quali, bar tabacchi, panetterie e altri servizi al cittadino nonché le scuole primarie.



I succitati dati Catastali risultano identificativi del bene oggetto della presente procedura così come può essere appreso dai dati riportati nell'istanza di vendita: "...immobile sito in Santa Teresa di Gallura, Loc. Lu Pultali, distinto al NCEU con F3, mapp. 1268, sub. 1, categ. D2, di proprietà della [REDACTED]".

Questa analisi, dunque, conferma la corrispondenza catastale dell'immobile con la reale ubicazione ed identificazione citata nell'istanza di vendita.

3.4 Quesito n° 4

Dal punto di vista catastale, dal confronto di quanto potuto rilevare in fase di sopralluogo con quanto autorizzato e quanto riscontrabile dall'analisi della scheda catastale, occorre evidenziare che la stessa, redatta in data 16.07.1996, non risulta conforme con quanto previsto dall'ultimo progetto approvato con Concessione Edilizia n. 1921/02 rilasciata in data 23.03.1994 e con quanto potuto riscontrare in fase di operazioni peritali.

In virtù di quanto richiesto nel presente quesito il sottoscritto ha provveduto in data 28.12.2020 alla presentazione dell'istanza volta alla modifica delle disposizioni interne del fabbricato ed alla esatta rappresentazione grafica dello stesso.

In seguito all'approvazione della suddetta istanza, avvenuta in data 28.12.2020 n. 26135.1/2020 protocollo n. SS0096715, il sottoscritto ha provveduto a produrre la visura e la scheda catastale aggiornate e contenenti i dati corretti (Cfr. All. F – visura e scheda catastale aggiornate).

3.5 Quesito n° 5

Al fine di una corretta risposta al suddetto quesito il sottoscritto ha analizzato i contenuti del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Teresa Gallura approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 01.08.2014.

Nello specifico, dall'analisi della Tav. Al.02 Cartografia Centro Urbano è emerso che



l'immobile oggetto della presente perizia risulta ricadere all'interno del comparto delle zone B1 denominate Residenziali di completamento (Cfr. All. G – Stralcio Tav. Al.02 PUC). Le Norme Tecniche di Attuazione del suddetto piano definiscono tali zone come “le zone del tipo “B” previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983. La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 21 delle presenti norme. In tali zone il piano si attua per interventi diretti su una superficie minima di intervento di mq. 300, salvo il caso in cui la proprietà alla data di Dicembre 1989, risulti essere inferiore a tali misure”.

Per le sottozone B1 con destinazione ricettiva sono consentiti alberghi, ristoranti, edifici comunque a rotazione d'uso connessi con l'utilizzo ai fini turistici delle volumetrie.

Per gli indici e i parametri si rimanda agli artt. 21-22-23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (Cfr. All. H – NTA PUC).

3.6 Quesito n° 6

Al fine di poter correttamente rispondere al suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare, in data 10 Febbraio 2020, un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa Gallura, finalizzato alla verifica delle Concessioni Edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione.

Dall'analisi della documentazione prodotta dal suddetto Ufficio Tecnico appare evidente che, sul suddetto fabbricato, siano stati rilasciati alla [REDACTED] i seguenti titoli autorizzativi in virtù dei quali è risultato essere costruito il fabbricato:

- Concessione Edilizia rilasciata in data 28.02.1992 n. 1674, p.e. n. 4368;
- Concessione Edilizia in variante rilasciata in data 22.03.1994 n. 1919;
- Concessione Edilizia in variante rilasciata in data 23.03.1994 n. 1921.

Occorre specificare che in data 29.11.2014 con pratica SUAP n. 3320 è stato presentato un progetto inerente l'ampliamento e la sopraelevazione della struttura alberghiera, ai sensi



della L.R. 04/2009. Tale progetto non risulta essere stato autorizzato e tale ampliamento non risulta ad oggi realizzato.

Occorre specificare, dunque, che l'ultimo atto in ordine temporale risulta essere la suddetta Concessione Edilizia n. 1919 rilasciata in data 23.03.1994 riguardante la struttura e la Concessione Edilizia n. 1921 rilasciata in data 23.03.1994 riguardante la piscina quale variante alla concessione edilizia principale.

In data 06.06.1994 è stata rilasciata l'autorizzazione alla abitabilità - usabilità n. 1325 (Cfr. All. I – Autorizzazioni Edilizie).

In relazione al suddetto quesito, dunque, verrà effettuata la verifica relativa alla conformità edilizia dell'opera comparando quanto riscontrato in fase di sopralluogo con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle suddette concessione edilizia n. 1919 rilasciata in data 23.03.1994 e concessione edilizia n. 1921 rilasciata in data 23.03.1994.

Dall'analisi dei grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia e che ne costituiscono parte integrante e sostanziale e da quanto appurato in fase di sopralluogo si sono potute riscontrate alcune lievi difformità presenti nell' immobile.

Per una maggiore chiarezza espositiva e facilità di comprensione il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere per singolo immobile la descrizione delle difformità rilevate.

Piano Interrato

Su tale livello, rispetto ai grafici autorizzati, si sono potute riscontrare alcune modifiche dei divisori interni che hanno comportato una differente distribuzione degli ambienti.

Al fine di una maggiore comprensione di quanto finora esposto in relazione alle difformità riscontrate, il sottoscritto CTU ha ritenuto utile redigere una tavola di confronto all'interno della quale sono rappresentate le piante del fabbricato così come autorizzate, il rilievo effettuato in fase di sopralluogo e le piante di confronto (Cfr. All. L – tavola di confronto).

Piano Terra

A tale piano, rispetto ai grafici autorizzati, si sono potute riscontrare alcune modifiche dei divisori interni che hanno comportato una differente distribuzione degli ambienti e una modifica sulla posizione di una finestra sul prospetto principale del fabbricato.



Risulta essere stato realizzato un nuovo vano in adiacenza alla sala bar e disposto differentemente l'ufficio direzione.

All'esterno, inoltre, la piscina risulta essere di dimensioni inferiori e traslata verso il fabbricato rispetto al punto precedentemente previsto.

Al fine di una maggiore comprensione di quanto finora esposto in relazione alle lievi difformità riscontrate, il sottoscritto CTU ha ritenuto utile redigere una tavola di confronto all'interno della quale sono rappresentate le piante del fabbricato così come autorizzate, il rilievo effettuato in fase di sopralluogo e le piante di confronto (*Cfr. All. L – tavola di confronto*).

Piano Primo

A tale piano, rispetto ai grafici autorizzati, si sono potute riscontrare alcune lievi modifiche dei divisori interni e una modifica della forma del terrazzo della camera 114 posto sul prospetto principale del fabbricato.

Si è inoltre riscontrata una differenza sul filo esterno del fabbricato in adiacenza al vano scala posto a sud, presumibilmente dovuta alla realizzazione di un cavedio per il passaggio degli impianti.

Al fine di una maggiore comprensione di quanto finora esposto in relazione alle lievi difformità riscontrate, il sottoscritto CTU ha ritenuto utile redigere una tavola di confronto all'interno della quale sono rappresentate le piante del fabbricato così come autorizzate, il rilievo effettuato in fase di sopralluogo e le piante di confronto (*Cfr. All. L – tavola di confronto*).

Piano Secondo

A tale piano, rispetto ai grafici autorizzati, si è inoltre riscontrata una differenza sul filo esterno del fabbricato in adiacenza al vano scala posto a sud, presumibilmente dovuta alla realizzazione di un cavedio per il passaggio degli impianti.

Al fine di una maggiore comprensione di quanto finora esposto in relazione alla lieve difformità riscontrata, il sottoscritto CTU ha ritenuto utile redigere una tavola di confronto all'interno della quale sono rappresentate le piante del fabbricato così come autorizzate,



il rilievo effettuato in fase di sopralluogo e le piante di confronto (*Cfr. All. L – tavola di confronto*).

Relativamente alle modifiche interne e prospettive rilevate in sede di sopralluogo rispetto a quanto autorizzato, occorre precisare che le stesse possono essere sanate mediante la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Il suddetto articolo, infatti, prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità ad esso, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Da quanto potuto appurare in fase di sopralluogo, infatti, trattasi di modifiche delle disposizioni interne e di lievi modifiche prospettive autorizzabili ai sensi della vigente normativa.

Sulla base di quanto sopra esposto, dunque, le opere descritte risultano sanabili ai sensi del vigente regolamento edilizio.

Ai fini della presente consulenza il sottoscritto ritiene che il costo per le suddette sanatorie possa essere stimato in € 3.500,00 quale sanzione per opere realizzate abusivamente, oltre alle spese professionali per la redazione del progetto quantificabili sommariamente in € 2.500,00.

Si specifica che gli importi precisi potranno essere conteggiati dalle Amministrazioni competenti in seguito alla presentazione di regolare progetto.

In relazione alle notizie di cui all'art. 40 della legge 47/85 e all'art. 46 del D.P.R. 380/01 occorre evidenziare che, come sopra esposto, le opere eseguite in difformità possono essere sanate mediante procedura di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, ex art. 13 Legge 47/85.



3.7 Quesito n° 7

Il bene oggetto della presente procedura non risulta gravato da censo, livello o uso civico. Il bene risulta di proprietà della [REDACTED] in virtù dell'atto pubblico a rogito [REDACTED] Notaio in Olbia redatto in data 12 Novembre 2015 e dei precedenti atti già elencati nelle premesse del presente elaborato.

3.8 Quesito n° 8

Da quanto potuto appurare in sede di operazioni peritali è emerso che il fabbricato oggetto della presente procedura non risulta essere facente parte di alcun condominio. Non risultano pertanto essere presenti oneri di natura condominiale.

3.9 Quesito n° 9

Come precedentemente esposto il bene pignorato risulta essere una struttura alberghiera disposta su quattro differenti livelli, che possono essere per semplicità così definiti:

- piano interrato – garage e servizi tecnici;
- piano terra – bar ristorante, cucina, sala, uffici direzione;
- piano primo – camere;
- piano secondo – camere.

Come risulta facile intuire, dunque, i servizi tecnici e tecnologici del piano interrato, così come le zone cucina, bar e ristorante poste al piano terra, risultano strettamente necessarie al completo funzionamento della struttura e strettamente correlate alle camere poste ai piani superiori.

Alla luce di quanto sopra esposto, dunque, vista la conformazione strutturale e la destinazione e la disposizione degli ambienti, il bene oggetto della suddetta procedura risulta essere vendibile unicamente in un singolo lotto.



3.10 Quesito n°10

L'immobile oggetto della presente procedura risulta essere stato pignorato per intero. In funzione di quanto descritto nella risposta al precedente quesito, dunque, il sottoscritto non ha ritenuto opportuna la suddivisione dello stesso in più lotti.

3.11 Quesito n°11

Al momento dell'accesso, avvenuto in data 11 Dicembre 2020, così come da verbale delle operazioni peritali, l'immobile è risultato essere nella disponibilità degli esecutati.

Lo stesso è risultato essere libero, al suo interno non era presente nessuno e l'accesso è stato consentito per mezzo dell'intervento del sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED]

Il bene risulta di proprietà della [REDACTED] in virtù dell'atto pubblico a rogito [REDACTED] Notaio in Olbia redatto in data 12 Novembre 2015 e dei precedenti atti già elencati nelle premesse del presente elaborato.

La suddetta società ha stipulato in data 01.05.2014 un contratto di affitto di azienda con la [REDACTED] con sede in Santa Teresa Gallura, via Lu Pultali n. 10 C.F. [REDACTED]

Tale contratto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Olbia in data 12.05.2014 al n. 989 serie 3, risulta avere una durata di sei anni, a decorrere dal 01.05.2014 e fino al 30.04.2020 con rinnovo automatico di ugual periodo, salvo disdetta inviata da una delle parti (Cfr. All. M – contratto di affitto d'azienda).

3.12 Quesito n°12

Così come meglio descritto nel precedente quesito l'immobile oggetto della presente procedura, alla data delle operazioni peritali, risultava libero e nella disponibilità della [REDACTED], tenuto conto del sopra indicato contratto di affitto di azienda con la [REDACTED]



3.13 Quesito n°13

Dall'analisi della documentazione contenuta in atti e da quanto potuto appurare in fase di operazioni peritali non si è appurata l'esistenza di formalità, vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità dei beni.

Così come già precedentemente descritto in risposta al quesito n. 8, i fabbricati costituenti l'immobile oggetto della presente procedura non risultano essersi costituiti in condominio. Non risultano pertanto esserci vincoli di natura condominiale.

In relazione ai vincoli alberghieri il sottoscritto specifica che non risulta alcuna formale trascrizione e che dall'analisi del fascicolo edilizio non è emerso alcun atto d'obbligo stipulato.

Relativamente ad eventuali limiti all'edificabilità, invece, risultano essere presenti quelli ordinari previsti dalle norme tecniche di attuazione e dal Regolamento Edilizio del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Teresa Gallura previsti per la zona urbanistica B, all'interno della quale ricade il bene oggetto della presente procedura.

3.14 Quesito n°14

Al fine di una corretta risposta al quesito posto il sottoscritto, considerata la peculiarità del bene oggetto di stima, ha ritenuto utile confrontare più metodi di stima al fine di ottenere il valore di mercato più attendibile per il bene oggetto della presente relazione.

Si è pertanto provveduto alla stima del bene mediante i seguenti metodi:

- metodo comparativo;
- metodo del costo camera;
- metodo del costo.

[Stima metodo comparativo](#)

Il valore di mercato dei fabbricati oggetto di causa è stato stimato utilizzando il metodo comparativo.



Mediante tale metodo di stima il valore dell'immobile viene a determinarsi confrontando le quotazioni medie, al metro quadro, delle compravendite immobiliari, effettuate in una determinata zona territoriale ed in un dato lasso temporale, che siano, inoltre, suddivise per appartenenza alla medesima categoria di destinazione d'uso, ossia, nel caso in esame, fabbricati ad uso residenziale.

I suddetti valori, espressi al metro quadrato, devono essere applicati alla superficie "commerciale" del bene intendendo con questa accezione non solo la superficie utile netta (calpestabile) dell'immobile, ma anche la superficie sulla quale insistono i muri perimetrali considerata in toto se trattasi di immobili isolati o per metà se trattasi di muri confinanti con altre unità.

Concorrono alla determinazione della suddetta superficie commerciale, inoltre, in funzione di aliquote differenti, le superfici accessorie al fabbricato quali verande coperte, scoperte, eventuali terrazzi, pertinenze e aree cortilizie annesse alla proprietà.

Sulla base di quanto sopra esposto il valore dei beni è stato stimato tramite il raffronto con altri beni ricadenti in zone simili o assimilabili dei quali si è a conoscenza dei valori storici.

Si è, inoltre, tenuto conto del locale mercato immobiliare, dei dati riscontrabili da precedenti procedure di compravendita e dai valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Nello specifico, non potendo reperire per la zona di riferimento lo specifico valore relativo alle strutture alberghiere, si sono utilizzati i coefficienti di adeguamento previsti dall'allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).*"

Dalla consultazione di tali dati, riferiti al 1° semestre del 2020, i valori, per immobili situati nella zona suburbana denominata "Centrale/Centro Urbano", codice zona B1, microzona catastale n° 1, variano tra un minimo di € 1.500 al mq ad un massimo di € 2.200 al mq. per le abitazioni civili con stato conservativo normale, così come di seguito riportato.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: SASSARI
 Comune: SANTA TERESA GALLURA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2200	L	6,2	9,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	2100	L	5,8	8,7	L
Box	NORMALE	1000	1300	L	5,1	6,6	L
Ville e Villini	NORMALE	2500	3200	L	10,4	13,3	L

Al fine della suddetta perizia, dunque si è utilizzato quale valore unitario da attribuire alla struttura alberghiera il valore pari a € 2.200 al mq., anche in considerazione dei coefficienti di adeguamento sopra richiamati.

I valori assunti, infatti, da attribuirsi ad immobili pari al nuovo, anche in seguito ad indagini di mercato effettuate presso gli operatori del settore, sono risultati essere quelli ritenuti più congrui e rappresentativi per la tipologia di immobile in esame.

Sulla base di questo dato si sono potuti stimare i valori unitari ai quali si sono successivamente applicati dei fattori di amplificazione o riduzione in funzione dei più importanti indicatori scelti, quali la vetustà, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità al fabbricato, lo stato d'uso e manutenzione del fabbricato, la disposizione dello stesso, in modo da poter ottenere i conseguenti valori finiti.

Nel caso specifico, inoltre, si è tenuto conto sia degli elementi caratteristici e di pregio del fabbricato, sia delle mancanze descritte in risposta ai quesiti posti.

Nella seguente tabella è stato riportato il calcolo del valore di mercato del fabbricato oggetto della presente procedura ottenuto mediante la moltiplicazione della superficie



commerciale, quale superficie ragguagliata delle singole superfici elencate, per l'importo unitario espresso in € al mq.

VALORE DI MERCATO FABBRICATO					
Destinazione	Superficie reale mq.	Percentuale di incidenza	Superficie commerciale mq.	Importo Unitario €/mq	Importo Complessivo €
Struttura alberghiera	2138,61	1	2138,61		
Balconi e sbalzi	123,08	0,4	49,23		
Locali accessori	508,25	0,5	254,13		
Garage	511,90	0,4	204,76		
Aree esterne scoperte	314,00	0,1	31,40		
Area pertinenza piscina	206,00	0,5	103,00		
Corte (fino ai 25 mq)		0,1	0,00		
Corte (oltre i 25 mq)		0,05	0,00		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			2781,13	€ 2.114,34	€ 5.880.258,28
VALORE SOPRASUOLO PER REALIZZAZIONE PISCINA					€ 100.000,00
VALORE COMPLESSIVO					€ 5.980.258,28

Stima metodo valore medio a camera

Per effettuare tale tipologia di stima si sono svolte opportune valutazioni sulla quantità e la qualità dei dati reperiti attraverso le indagini di mercato condotte consultando fonti dirette (testimoni privilegiati quali agenti immobiliari) e indirette (siti internet di pubblicità immobiliare), che hanno permesso di acquisire informazioni e quotazioni su recenti trattative di compravendita di alcuni alberghi siti nel Comune di Santa Teresa Gallura.

Si tratta di notizie di mercato che riguardano strutture ricettive di medie e piccole dimensioni a tre e quattro stelle.

Tali quotazioni a corpo, elaborate e rapportate al numero delle camere, si attestano intorno a un valore medio a camera di circa 120.000,00 € al lordo del valore degli arredi.

Le suddette valutazioni risultano inoltre confortate dai valori reperibili dall'analisi della bibliografia e della letteratura di settore che indicano tali valori quali oscillanti tra i 100.000,00 € e i 120.000,00 € per ciascuna camera della struttura alberghiera.

Tali quotazioni, tuttavia, risultano riferite a strutture ricettive in attività, ristrutturate, o accomunabili al nuovo, e in buono stato di manutenzione.



Pertanto, non appaiono direttamente applicabili all'immobile oggetto della presente stima.

Sulla base di questi dati si sono potuti stimare i valori unitari ai quali si sono successivamente applicati dei fattori di amplificazione o riduzione in funzione dei più importanti indicatori scelti, quali la vetustà, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità al fabbricato, in modo da poter ottenere i conseguenti valori finiti.

VALORE DI MERCATO FABBRICATO			
Tipologia	Numero	Valore per camera	Valore complessivo
Camere piano terra	5,00	€ 98.173,43	€ 490.867,14
Camere piano primo	23,00	€ 105.506,76	€ 2.426.655,52
Camere piano secondo	23,00	€ 112.840,10	€ 2.595.322,19
VALORE FABBRICATO			€ 5.512.844,86
VALORE SOPRASUOLO PER REALIZZAZIONE PISCINA			€ 100.000,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 5.612.844,86

Stima metodo del costo

Tale metodo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del terreno e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

Il principio sul quale si basa tale metodologia, "*principio di sostituzione*" afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile un importo maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale.

Secondo tale principio, dunque, il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione dell'edificio, diminuito del deprezzamento raggiunto dall'edificio stesso alla data della stima.

In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.



L'impiego del metodo del costo, per le sue peculiarità, ben si adatta alla stima di immobili speciali o complessi per i quali sia presente un mercato limitato e per i quali non si abbiano a disposizione riscontri diretti statisticamente numerosi sui valori di mercato di locali a destinazione alberghiera.

Nello specifico, il valore dell'area è stato stimato sulla base di valori di mercato di beni simili o assimilabili a quello in esame, reperito presso i principali operatori del settore.

Per la stima del costo di costruzione a nuovo si sono ricercati i prezzi di mercato degli appalti, reperendo dei dati tra le imprese edili oltre che sulla varia bibliografia di settore.

Atteso lo scopo della stima, il valore di mercato verrà determinato con procedura di tipo indiretto, in particolare attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato.

Sulla base di quanto sopra esposto, dunque, il sottoscritto per determinare il più probabile valore di mercato a nuovo del complesso immobiliare ha utilizzato la metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di costruzione deprezzato, inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili di nuova o recente edificazione, costruiti con tecnologie simili.

Sulla base di tale metodologia, dunque, risulta possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari alla produzione dello stesso:

- Terreno
- Fabbricato
- Sistemazioni esterne
- Oneri indiretti
- Utile del promotore

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stato perciò stimato determinando il costo di riproduzione a nuovo, all'attualità, e detraendo poi da tale valore il deprezzamento dovuto al fatto che l'immobile non risulta essere "*pari al nuovo*", essendo stato realizzato nel 1994 e, dunque, sottoposto ad un certo grado di obsolescenza.



Tale deprezzamento è il risultato di tre fattori:

- Deterioramento fisico
- Obsolescenza funzionale
- Obsolescenza esterna

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili, quali ad esempio modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori o modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche.

L'obsolescenza esterna invece deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca di stima.

E' evidente che nel caso della struttura alberghiera in esame, siano considerabili né l'obsolescenza funzionale né l'obsolescenza esterna e pertanto verrà effettuato il deprezzamento per la sola vetustà dell'immobile.



Descrizione del procedimento di stima

Si riporta di seguito la formula generale del calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

La quale, esplicitata in forma estesa, risulta essere:

$$V_M = (C_{AA} + O_{AA}) + (C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + S_G) + (U_{PA} + U_{PC}) - \Delta_v$$

dove

V_M	Valore di mercato del bene stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato		
C_{AA}	Costi di acquisto dell'area		C_A Costi dell'area diretti ed indiretti
O_{AA}	Oneri di acquisto dell'area		
C_{SC}	Costo costruzione Superfici Coperte	C_C Costi dell'area diretti ed indiretti	
C_{SE}	Costo costruzione Superfici Esterne		
O_{PS}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_U Oneri di urbanizzazioni	C_{IC} Costi indiretti di costruzione
O_{CC}	Contributo sul costo di costruzione		
O_P	Oneri professionali	C_G Costi di gestione dell'operazi	
S_G	Spese generali		
O_{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti ed indiretti dell'area		O_F Oneri finanziari
O_{FC}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti ed indiretti di costruzione		
U_{PA}	Utile del promotore sui costi diretti ed indiretti dell'area e relativi oneri finanziari		U_P Utile del promotore
U_{PC}	Utile del promotore sui costi diretti ed indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari		
Δ_v	Deprezzamento per deterioramento fisico (vetustà)		Δ Deprezzamento

Per determinare il valore di mercato con il procedimento indiretto del costo di produzione deprezzato occorrerà quindi effettuare le seguenti operazioni:

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperto da fonti di finanziamento esterno;
- Individuazione dell'utile del promotore;
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile a nuovo;
- Calcolo del deprezzamento;
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile nelle condizioni attuali.



Tempistica dell'operazione immobiliare

Dovendo determinare il costo di produzione a nuovo del complesso immobiliare oggetto di stima, è necessario ipotizzare le modalità con cui, in un'operazione immobiliare ordinaria, si procederebbe alla realizzazione ex novo dell'edificio.

In maniera sintetica la tempistica ordinaria dell'operazione immobiliare può essere scandita nel modo seguente:

TEMPISTICA OPERAZIONE IMMOBILIARE	
Analisi di fattibilità e acquisto terreno	Momento iniziale
Tempo iter amministrativo autorizzazioni edilizie e affidamento incarico esecuzione opera	$n_1 = 0$ mesi
Tempo esecuzione dei lavori	$n_2 = 24$ mesi
Tempo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 = 6$ mesi
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 = 30$ mesi

Costi diretti e indiretti dell'area

Al fine di poter correttamente stimare il costo dell'area sulla quale è stata edificata la struttura oggetto di stima, si è ipotizzato di utilizzare quale valore unitario quello del valore della volumetria insediabile espresso in €/mc.

Tale valore unitario, desunto sulla base dei dati reperibili presso i più importanti operatori del settore e opportunamente corretto in considerazione delle dimensioni dell'area e dell'intervento da realizzare, è stato assunto pari a € 110/mc.

Dai dati planovolumetrici di progetto si è potuta accertare una volumetria insediata pari a mc. 6.980,64, per un valore complessivo pari a € 767.870,40.

Sul suddetto costo di acquisto dell'area da trasformare, inoltre, occorre considerare gli oneri indiretti di trasferimento sul valore dell'area, quali imposte di registro 9%, imposta ipotecaria e catastale fissa, spese notarili 3%, oneri di mediazione assunti pari al 3% per un totale pari a:

$$O_{AA} = 15\% C_{AA}$$

COSTO DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Unità di misura	Quantità	Valore Unitario	Costo
COSTI	Costo acquisto area CAA		mc	6980,64	€ 110,00	€ 767.870,40
ONERI	Oneri di acquisto area OAA	15%	€	€ 767.870,40		€ 115.180,56
COSTO DELL'AREA E RELATIVI COSTI INDIRETTI CA = CAA+ OAA						€ 883.050,96



Costi diretti e indiretti di costruzione

Il costo di costruzione è stato determinato sinteticamente, ricercando i principali valori dei costi parametrici per la tipologia d'opera in esame presso i principali operatori del settore, attraverso l'utilizzo di pubblicazioni specializzate, dati in uso da parte di alcuni ordini professionali.

Mediando i valori desunti dall'indagine effettuata ed opportunamente corretti con coefficienti parametrici di valore che tengono conto della consistenza del fabbricato, il sottoscritto assume come costo di costruzione del fabbricato multipiano adibito a struttura alberghiera un importo pari a € 1.450,00/mq, come costo di costruzione dei garage e del piano interrato un importo pari a € 750,00/mq e come costo di costruzione delle superfici esterne un importo pari a € 100,00/mq.

Si è inoltre ipotizzato un costo di costruzione a corpo pari a € 50.000,00 per la realizzazione della piscina esterna.

Al costo tecnico complessivo che ne deriva sono stati sommati i relativi oneri indiretti:

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati, in base alle prescrizioni comunali in materia, sulla superficie del fabbricato e pari a € 6,30/mc;
- Contributo sul costo di costruzione: così come calcolato dal Comune di Santa Teresa Gallura;
- Spese generali, per il caso in esame assunte pari al 2% del costo tecnico totale;
- Onorari professionali, calcolati in base alla tariffa professionale per ingegneri e architetti, in funzione del costo tecnico totale, in questo caso si considera un 9%.
- Spese di commercializzazione, in genere variabili tra 1% e 3% ma considerate nulle nel caso in esame, in quanto ipotizzato che l'immobile venga commissionato dal futuro utilizzatore.

COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI		Tasso o aliquota %	Unità di misura	Quantità	Valore Unitario	Costo
COSTI	Costo di costruzione albergo Csc		mq	2261,69	€ 1.450,00	€ 3.279.450,50
	Costo di costruzione garage e interrati Csc		mq	1020,15	€ 750,00	€ 765.112,50
	Costo di costruzione superfici scoperte CSE		mq	520,00	€ 100,00	€ 52.000,00
	Costo di costruzione piscina CSE					€ 50.000,00
ONERI	Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria OUPS		mc	6980,64	€ 6,30	€ 43.978,03
	Costo di costruzione Occ					€ 90.243,26
	Onorari professionali OP	9%	€	€ 4.096.563,00		€ 368.690,67
	Spese generali SG	2%		€ 4.230.784,29		€ 84.615,69
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI COSTI INDIRETTI Cc = Csc+CSE+OUPS+Occ+OP+SG						€ 4.734.090,65



Oneri finanziari sul costo di costruzione

Gli oneri finanziari sono stati determinati ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 60% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$O_{FC} = 60\% C_C [(1+r)^n - 1]$$

dove

$n = \frac{1}{2} n_2 + n_3$ (ipotizzando i costi erogati a metà del periodo di realizzazione dell'opera)

$r = 2,10$ (pari al tasso Eurirs a 12 mesi sommato ad uno spread in linea con i tassi di credito edilizio applicati)

Si riporta di seguito la tabella inerente gli oneri finanziari di costruzione

ONERI FINANZIARI SUI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE		Tasso r %	Tempo (mesi)	Costi €	Quota di debito d	Oneri finanziari €
ONERI	Oneri finanziari area $O_{FA} = CA * d * [(1+r)^n - 1]$	2,10%	30	€ 883.050,96	60%	€ 28.257,63
	Oneri finanziari costruzione $O_{FC} = CC * d * [(1+r)^n - 1]$	2,10%	18	€ 4.734.090,65	60%	€ 89.474,31
ONERI FINANZIARI $O_F = O_{FA} + O_{FC}$						€ 117.731,94

Oneri finanziari sul costo dell'area

Gli oneri finanziari sono stati determinati ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 60% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$O_{FA} = 60\% C_A [(1+r)^n - 1]$$

dove

$n = n_1 + n_2 + n_3$ ($n = 30$ mesi)

$r = 2,10$ (pari al tasso Eurirs a 12 mesi sommato ad uno spread in linea con i tassi di credito edilizio applicati)

Si riporta di seguito la tabella inerente gli oneri finanziari di costruzione

ONERI FINANZIARI SUI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE		Tasso r %	Tempo (mesi)	Costi €	Quota di debito d	Oneri finanziari €
ONERI	Oneri finanziari area $O_{FA} = CA * d * [(1+r)^n - 1]$	2,10%	30	€ 883.050,96	60%	€ 28.257,63
	Oneri finanziari costruzione $O_{FC} = CC * d * [(1+r)^n - 1]$	2,10%	18	€ 4.734.090,65	60%	€ 89.474,31
ONERI FINANZIARI $O_F = O_{FA} + O_{FC}$						€ 117.731,94

Utile del promotore sul costo di costruzione

L'utile del promotore è stato valutato in percentuale nella misura del 10% in considerazione del fatto che si tratta di un'opera per la quale il rischio imprenditoriale è legato solo alla fluttuazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi di interesse sul debito, in un periodo di crisi come quello attuale, è non anche alle difficoltà di



commercializzazione futura dell'opera finita o ai rischi connessi alla scelta delle destinazioni d'uso più convenienti e delle tipologie edilizie di maggiore appetibilità.

Si riporta di seguito la tabella inerente gli utili del promotore sul costo di costruzione

UTILI DEL PROMOTORE		Costi €	Oneri Finanziari €	Costi e oneri finanziari €	aliquota %	Utile €
UTILI	Utile promotore area $U_{PA} = p \cdot (CA + OFA)$	€ 883.050,96	€ 28.257,63	€ 911.308,59	10%	€ 91.130,86
	Utile promotore costruzione $U_{PC} = p \cdot (Cc + OFc)$	€ 4.734.090,65	€ 89.474,31	€ 4.823.564,96	10%	€ 482.356,50
UTILI DEL PROMOTORE $U_P = U_{PA} + U_{PC}$						€ 573.487,36

Utile del promotore sul costo dell'area

L'utile del promotore è stato valutato in percentuale sul costo dell'area, nella misura del 10%, per le considerazioni effettuate nel precedente punto.

Si riporta di seguito la tabella inerente gli utili del promotore sul costo dell'area

UTILI DEL PROMOTORE		Costi €	Oneri Finanziari €	Costi e oneri finanziari €	aliquota %	Utile €
UTILI	Utile promotore area $U_{PA} = p \cdot (CA + OFA)$	€ 883.050,96	€ 28.257,63	€ 911.308,59	10%	€ 91.130,86
	Utile promotore costruzione $U_{PC} = p \cdot (Cc + OFc)$	€ 4.734.090,65	€ 89.474,31	€ 4.823.564,96	10%	€ 482.356,50
UTILI DEL PROMOTORE $U_P = U_{PA} + U_{PC}$						€ 573.487,36



Valore di mercato dell'immobile al nuovo

Il valore di riproduzione a nuovo del fabbricato risulta essere pari a € 6.308.360,91, così come meglio specificato nella seguente tabella:

COSTO DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Unità di misura	Quantità	Valore Unitario	Costo
COSTI	Costo acquisto area CAA		mc	6980,64	€ 110,00	€ 767.870,40
ONERI	Oneri di acquisto area OAA	15%	€	€ 767.870,40		€ 115.180,56
COSTO DELL'AREA E RELATIVI COSTI INDIRECTI CA = CAA+ OAA						€ 883.050,96
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRECTI		Tasso o aliquota %	Unità di misura	Quantità	Valore Unitario	Costo
COSTI	Costo di costruzione albergo Csc		mq	2261,69	€ 1.450,00	€ 3.279.450,50
	Costo di costruzione garage e interrati Csc		mq	1020,15	€ 750,00	€ 765.112,50
	Costo di costruzione superfici scoperte CSE		mq	520,00	€ 100,00	€ 52.000,00
	Costo di costruzione piscina CSE					€ 50.000,00
ONERI	Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria OUPS		mc	6980,64	€ 6,30	€ 43.978,03
	Costo di costruzione OCC					€ 90.243,26
	Oneri professionali OP	9%	€	€ 4.096.563,00		€ 368.690,67
	Spese generali SG	2%		€ 4.230.784,29		€ 84.615,69
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI COSTI INDIRECTI CC = Csc+CSE+OUPS+OCC+OP+SG						€ 4.734.090,65
ONERI FINANZIARI SUI COSTI DIRETTI E INDIRECTI DI COSTRUZIONE		Tasso r %	Tempo (mesi)	Costi €	Quota di debito d	Oneri finanziari €
ONERI	Oneri finanziari area $O_{FA} = CA * d * [(1 + r)^n - 1]$	2,10%	30	€ 883.050,96	60%	€ 28.257,63
	Oneri finanziari costruzione $O_{FC} = CC * d * [(1 + r)^n - 1]$	2,10%	18	€ 4.734.090,65	60%	€ 89.474,31
ONERI FINANZIARI OF = OFA+OFC						€ 117.731,94
UTILI DEL PROMOTORE		Costi €	Oneri Finanziari €	Costi e oneri finanziari €	aliquota %	Utile €
UTILI	Utile promotore area $U_{PA} = p*(CA+OFA)$	€ 883.050,96	€ 28.257,63	€ 911.308,59	10%	€ 91.130,86
	Utile promotore costruzione $U_{PC} = p*(CC+OFC)$	€ 4.734.090,65	€ 89.474,31	€ 4.823.564,96	10%	€ 482.356,50
UTILI DEL PROMOTORE UP = UPA+UPC						€ 573.487,36
TOTALE COSTO DI PRODUZIONE CP = CA+CC+OF+UP						€ 6.308.360,91

Costo di riproduzione deprezzato

Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene nell'arco della sua vita utile.

Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore dell'immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica.

Per quanto già detto in precedenza, il sottoscritto ha valutato il solo deterioramento fisico, ossia la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi quali strutture, finiture ed impianti, dovuta al grado di usura materiale dell'immobile dipendente dall'età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che dall'uso e dalla vetustà.



Tale tipologia di deterioramento può essere distinta in due tipologie:

- Deterioramento eliminabile
- Deterioramento ineliminabile

La quantificazione del deterioramento eliminabile è stata effettuata mediante la stima dei lavori necessari per la sostituzione dei componenti danneggiati e il rifacimento degli impianti al fine di ripristinare la completa funzionalità dei medesimi.

In merito alla necessità di regolarizzare alcune difformità minori e provvedere ad ottenere il certificato di agibilità dell'immobile previo collaudi e verifiche, il sottoscritto stima i costi necessari per gli adempimenti tecnico-amministrativi come di seguito riportato.

Importo deprezzamento eliminabile € 15.000,00

Importo adempimenti tecnico amministrativi € 6.000,00

Importo complessivo deprezzamento eliminabile $D_E = € 21.000,00$

La quantificazione del deterioramento ineliminabile è stata effettuata ricercando il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile, applicando a ciascuna categoria, la seguente formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (UEEC):

$$\Delta_{DF} = \sum i[(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] * y_i * V_n \text{ con } A_i = t_i / n_i$$

dove

n_i = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa non come vita fisica (numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale) bensì come intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o aumentarne il valore;

t_i = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato, ossia quella legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della sua valutazione;

y_i = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo V_n .



Si è proceduto preliminarmente a suddividere le varie componenti edilizie del fabbricato in categorie con diversa vita utile e con differente percentuale di incidenza sul costo dell'opera, come di seguito specificato:

Categorie edilizie	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile n (in anni)	100	35	25
Incidenza del costo	21%	40%	39%

Applicando la formula sopra descritta ed utilizzando le incidenze determinate nella precedente tabella, si è ottenuto il deprezzamento per deterioramento fisico dell'edificio oggetto di stima, così come meglio specificato nella seguente tabella:

DEPREZZAMENTO		Età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A = t/n (%)	Incidenza y (%)	Quota Δ
Quota strutture	$\Delta_s = [(A_s + 20)^2 / 140 - 2,86] * y_i$	5	100	5,00	21,00	0,33
Quota finiture	$\Delta_f = [(A_f + 20)^2 / 140 - 2,86] * y_i$	7	35	20,00	40,00	4,19
Quota impianti	$\Delta_i = [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] * y_i$	8	30	26,67	39,00	6,69
Quota di deprezzamento totale		$\Delta_{tot} = [(A_s + 20)^2 / 140 - 2,86] * y_i$				11,21%

Applicando tale aliquota approssimata a 11% al valore di costruzione al nuovo si è potuto ottenere il l'importo complessivo del deprezzamento ineliminabile:

$$D_I = C_C * \Delta_{tot} \quad D_I = 4.734.090,65 * 11\% \quad D_I = € 520.749,05$$

Valore di riproduzione al nuovo

Sulla base di quanto esposto nei precedenti paragrafi il valore di ricostruzione al nuovo può essere ottenuto per mezzo della sommatoria tra i costi totali dell'area e di costruzione e gli importi complessivi dei deprezzamenti eliminabili e ineliminabili.



I risultati sono riportati nella seguente tabella riepilogativa.

VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO			
DATI	Costo unitario €	Deprezzamento €	Valore complessivo €
Costi totali dell'area $V_A = C_A + O_{FA} + U_{PA}$	1.002.439,45	-	
Costi totali costruzione a nuovo $V_C = C_C + O_{FC} + U_{PC}$	5.305.921,46	-	
Deprezzamento eliminabile D_E	-	21.000,00	
Deprezzamento ineliminabile D_I	-	520.749,97	
Valore di mercato stimato con il costo di riproduzione deprezzato $V_M = V_A + V_C - D_E - D_I$			5.766.610,94

Valore di mercato struttura alberghiera

Stante le considerazioni sopra esposte e dopo attenta analisi dei dati in possesso e in seguito ad un rigoroso confronto tra i valori ottenuti mediante i differenti metodi di stima utilizzati la valutazione complessiva della proprietà oggetto del pignoramento è da intendersi complessivamente pari a € 5.800.000,00 (euro cinquemilionioctocentomila/00).

4. Conclusioni

Ritengo, stante quanto sopra esposto, di aver compiutamente evaso l'incarico affidatomi e, restando a completa disposizione, rimetto la presente, corredata degli allegati "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "L", "M".

Olbia, lì 11 Gennaio 2020

Il C.T.U.

[Redacted Signature]

