

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

RELAZIONE PERITALE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Eseguita dall'Ing. Giovanni BOY - pec: giovanni.boy@ingpec.eu

Promossa da

4 MORI SARDEGNA s.r.l. con sede in Conegliano (TV) - Via Alfieri,1

a (CF: 04946080266), rappresentata e difesa dall'Avv. Stefano BAGHINO

pec ste.baghino@legalmail.it

Creditore procedente

CONTRO

HOTEL ELISABETH di

su Immobile distinto al N.C.E.U. Foglio 70 mappale

500, categoria D/2) rendita catastale euro 6.702,00.

Incarico del 07 novembre 2023

Rinvio all'udienza di comparizione delle parti ex art. 569 cpc per la

data del 09/05/2024 ore 11:30, che si terrà nella stanza n. 79

(secondo piano ala nuova).

E successivamente

Rinvio all'udienza di comparizione delle parti ex art. 569 cpc per la

data del 14/11/2024 ore 09:30, che si terrà nella stanza n. 79

(secondo piano ala nuova).



PREMESSA

Con Ordinanza del Sig. Giudice Dott.ssa Silvia COCCO, il Sottoscritto
Ing. Giovanni BOY nato a Cagliari il 08/07/59, con studio professio-
nale a Cagliari in Via Eligio Porcu Nr. 228, regolarmente iscritto
all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al N° 3219 ed
all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva
nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione
immobiliare di cui sopra, ed invitato a comparire dinnanzi alla S.V.
veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di ese-
cuzione immobiliare di cui sopra, con decreto di nomina EX ART. 569
C.P.C. del 07 novembre 2023. Il sottoscritto previa ammonizione
sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di
rito con le parole di cui all'art.193 C.P.C. e, la S.V. Ill.ma prov-
vedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i se-
quenti capi di consulenza:

- 1)provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa
per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a)Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della
documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del
catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'im-
mobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascri-
zione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le
risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)segna-
lando segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pigno-
rante quelli mancanti o inidonei;



b) predisponga sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) 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;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti

e)verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; 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. Iaddove risulti che alla data dell'acquisto dell'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.;



3) 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.);

4) 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;

5) proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle auto-



rizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 art. 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 regola 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica 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 d'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 il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e i suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei



creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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;

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri



giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

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) 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 compresi);

c) 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 loca-



zione 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;

d) invii, 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 telematici, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, 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;

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati;

f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso;

g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso:



CONDUZIONE DELLE INDAGINI

Al fine di poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice, sono stati effettuati i seguenti accessi:

- accesso telematico alla Conservatoria dei Registri immobiliari per la verifica del certificato notarile ultraventennale presente agli atti.
- presso l'ufficio tecnico del Comune di San Vito per l'acquisizione del progetto dell'immobile, della concessione edilizia;
- accesso telematico al Catasto per acquisire la misura storica e la planimetria catastale del bene pignorato.

SOPRALLUOGO

In data 29 novembre 2023 alle ore 10:00, previa comunicazione tramite lettera raccomandata AR e telefonica, il sottoscritto Ing. Giovanni Boy con il suo collaboratore Geom. Giuseppe MASCIA, si sono presentati sul posto allo scopo di poter fare i dovuti rilievi dell'immobile.

Erano presenti il [REDACTED]

[REDACTED] In tale occasione, durante il sopralluogo, è stato effettuato il rilievo dell'immobile. Il tutto è stato documentato con n° 63 fotografie. Il sopralluogo si è concluso alle ore 12:00.

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

1)provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo Ufficio;

SI RISPONDE

L'informativa per il debitore è stata inviata tramite lettera AR

al [REDACTED], residente presso



l'hotel Elisabeth Via Indipendenza, 30 San Priamo (frazione di San Vito)

RISPOSTA AL QUESITO 2) a)

Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma 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;

SI RISPONDE

E' presente agli atti, il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

RISPOSTA AL QUESITO 2) b)

predisponga sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

SI RISPONDE

Successivamente al controllo effettuato in conservatoria del certificato notarile allegato, risulta quanto segue:

Sintesi del certificato VENTENNALE alla data del 12/04/2022



PROVENIENZE E FORMALITA'

In data 12/03/1970 ATTO DI COMPRAVENDITA

A FAVORE:

[REDACTED]

CONTRO

CAMBONI Delia nata a San Vito il 23/07/1917; LICHERI Daniela nata a San Vito il 11/09/1893,

La quota intera di piena proprietà del terreno sito in San Vito, località San Priamo censito al N.C.T. al F. 70 mapp. 22 di mq 11400. Numero di repertorio 746/268 Notaio PUXEDDU Fausto, trascritto a Cagliari il 06/04/1970 nn. 5455/4478.

In data 28/12/1981 NORMALIZZAZIONE DI SOCIETA' di fatto esistente esercente attività commerciale in società in nome collettivo

A FAVORE:

[REDACTED] sede San Vito - frazione S.Priamo

CONTRO:

[REDACTED]

Appezamento di terreno sito in San Vito, di mq.10646 confinante con la strada statale 125, con sovrastante fabbricato ad uso commerciale N.C.T. F.70 Mapp. 22 Mq.11400

Trascritta a Cagliari il 27/01/1982, Casella n.1905 Articolo n.1444

In data 08/04/1982 DENUNCIA DI VARIAZIONE Rogito Dottor Roberto Vacca



Variazione di denominazione sociale

A FAVORE:

S.A.S.

CONTRO:

In data 18/07/1985 ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA Rep. 16584/1

A FAVORE:

S.A.S.

CONTRO:

Denuncia di Variazione del 08/04/1982

In data 26/07/1985 ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA Casella n 13960 Articolo n. 1500 Rogito Dottor Roberto Vacca in data 18/07/1985 Rep.16584/1 Ipoteca volontaria di L.330.000.000 a garanzia del mutuo di L.217.700.000 , estinguibile in 20 anni

A FAVORE: Credito Industriale Sardo C.I.S.

CONTRO:

Terreno sito in San Vito, località San Priamo, della superficie di mq.10646, con entrostanti costruzioni da cielo a terra ivi erette e da erigere comprese quelle adibite e da adibire ad albergo- ristorante.

N.c.e.u. F.70 Mapp. 22 parte Mq.11246

ANNOTAZIONE

Annotamento di riprogrammazione di debito

Annotato a Cagliari il 25/06/2003, Casella n.25290 Articolo n.3824

ISCRIZIONE



Rogito Dottor Roberto Vacca in data 18/07/1985 Rep.16584/2

TRASCRIZIONE DEI PATTI

A FAVORE: Regione Autonoma della Sardegna



Terreno sito in San Vito, località San Priamo, della superficie di mq.10646, con entro stanti costruzioni adibite e da adibire ad albergo ristorante.

N.c.e.u. F.70 Mapp. 22 parte mq.11246

Trascritta a Cagliari il 26/07/1985, Casella n.13961 Articolo n.10278

ISCRIZIONE

Rogito Dottor Roberto Vacca in data 18/07/1985, Rep.68269

Ipoteca in rinnovazione di quella iscritta il 26/07/1985 Art.1500, di euro 180.759,92,

a garanzia del mutuo di euro 112.432,67, estinguibile in 23 anni e 6 mesi.

A FAVORE: Credito Industriale Sardo - C.I.S. Ente di Diritto Pubblico



Terreno sito in San Vito, località San Priamo, con sovrastante fabbricato destinato ad albergo disposto su piano terra, primo e secondo.

N.c.e.u. F.70 Mapp.22, N.c.t. F.70 Mapp.22

Iscritta a Cagliari il 06/07/2005, Casella n.23746 Articolo n.4461

ISCRIZIONE

Rogito Onano Giuseppe in data 12/07/2007, Rep.11556/6322



Ipoteca volontaria di euro 800.000,00 a garanzia dell'apertura di credito di euro 400.000,00

A FAVORE: Banco di Sardegna S.p.a.

[REDACTED]

[REDACTED]

Fabbricato a destinazione alberghiera, sito in San Vito, località San Priamo, articolato su piano terra, primo e secondo, con corte di pertinenza, parcheggi e area di manovra della superficie di 10.000 metri quadrati circa

N.c.e.u. F.70 Mapp.22

Iscritta a Cagliari il 13/07/2007, Casella n.28542 Articolo n.5466

ISCRIZIONE

Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data 14/01/2015, Rep.15/2015

Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 387.386,98

A FAVORE: Banco di Sardegna S.p.a.

[REDACTED]

[REDACTED] San Vito, località San Priamo N.c.e.u.

F.70 Mapp.22 Cat.D/2 Iscritta a Cagliari il 10/02/2015, Casella n.4194

Articolo n.3619

ISCRIZIONE

Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data 19/01/2022, Rep.105

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE: 4Mori Sardegna S.r.l. - Conegliano (TV)



Albergo sito in San Vito, località San Priamo al P.T-1-2.

N.c.e.u. F.70 Mapp.500 Cat.D/2

Iscritta a Cagliari il 17/02/2022, Casella n.4450 Articolo n.3204

RISPOSTA AL QUESITO N° 2) c)

c) 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;

SI RISPONDE

Tramite richiesta effettuata all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antioco sono state rilasciate le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene.

RISPOSTA AL QUESITO 2) d)

acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti

SI RISPONDE

L'atto di provenienza ultraventennale è già disponibile dalla documentazione in atti.

RISPOSTA AL QUESITO 2) e)

verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal



secondo. La struttura non è dotata di impianto ascensore e non è allacciata all'impianto fognario comunale. Sul retro è presente un locale tecnico che occupa in volume per il quale è stato richiesto un accertamento di conformità. Le superfici dei varia ambienti sono meglio descritte nell'allegato N 2

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

4) 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;

SI RISPONDE

Dal confronto della documentazione pervenuta dall'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di San Vito con quello visto in sede di sopralluogo, risulta accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N 5

5) proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto



(cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

SI RISPONDE

L'immobile risulta regolarmente accatastato.

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 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 art. 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 regola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

SI RISPONDE

Sono presenti agli atti, diversi accertamenti di conformità non risolti e attualmente obsoleti.

Secondo l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale di San Vito, la zona in cui ricade l'immobile pignorato ricade in zona B in cui sussiste il vincolo paesaggistico denominato "SETTE FRATELLI"

RISPOSTA AL QUESITO N° 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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

SI RISPONDE



Vista la tipologia e conformazione dell'immobile, esso non è divisibile in quanto non risulta possibile ricavare due unità in grado di possedere gli stessi requisiti di presenti nell'immobile originale.

RISPOSTA AL QUESITO N 8

se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica 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 compitamente il giudizio d'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;

SI RISPONDE

L'immobile non risulta pignorato pro quota.
L'immobile, per sua costituzione non risulta divisibile

RISPOSTA AL QUESITO N 9

Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e i suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di



registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

SI RISPONDE

I

ti.

RISPOSTA AL QUESITO N 10

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

SI RISPONDE

L'immobile NON è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge; La coniuge è deceduta.

RISPOSTA AL QUESITO N 11

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

SI RISPONDE

Il bene è situato nel territorio dove sussiste il vincolo Paesag-



gistico denominato "SETTE FRATELLI" come identificato dal D.M. del 24/03/1983. E' doveroso far presente che a breve verrà adottato il P.U.C.. Col nuovo studio potrebbero esserci variazioni in merito alla zona omogenea, attualmente definita B- completamento residenziale.

RISPOSTA AL QUESITO N 12

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

SI RISPONDE

Il bene bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

RISPOSTA AL QUESITO N 13

determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

SI RISPONDE

L'albergo rappresenta una combinazione in cui convivono una componente immobiliare (il fabbricato che costituisce il bene strumentale)



ed una attività d'impresa: la gestione rappresenta quel valore aggiunto capace di produrre reddito. Nel nostro caso essendovi uno scarso numero di transazioni ovvero non essendo disponibili dati relativi al reddito, si procede nell'assumere quale valore di mercato dell'albergo, il costo complessivo dell'area e quello di costruzione dell'edificio eventualmente deprezzato. Il deprezzamento tiene conto:

- del deterioramento fisico (quota di vetustà);
- dell'obsolescenza funzionale ed economica del bene;

Da indagini di mercato presso agenzie immobiliari si è potuto stabilire il prezzo del terreno edificabile aventi stesso indice di edificabilità pari a 3 pari a 17,00 euro/mq.

Per il deterioramento fisico è stato introdotto un coefficiente di vetustà di 0,50.

L'obsolescenza funzionale ed economica è totale, nel senso che si richiede il rifacimento di tutti gli impianti tecnologici al fine di ottenere un certificato di prevenzione incendi secondo la normativa vigente (obsolescenza funzionale). A tale situazione è stato introdotto un coefficiente di 0,40. La struttura alberghiera non è collegata alla fognatura comunale.

Il costo di costruzione, vista la tipologia della struttura è asseverato al costo di costruzione di una palazzina a tre piani (terra , primo e secondo) che oscilla tra 622 euro/mq a 1574 euro/mq con un valore medio pari a 1098,00 euro/mq

Il terreno ha una superficie di mq 10.831,00 (poco più di un ettaro)

Un indice di fabbricazione pari a 3 (tre). Con una cubatura consentita



di mc 32.493,00. La cubatura attuale è di mc 4.412,81 ed una cubatura in accertamento di conformità di mc 179,84. La superficie totale è pari a mq 1.311,69.

E' stato inoltre valutato il valore degli arredi presenti nella cucina e del ristorante paria euro 11.000,00

Dal prospetto di calcolo riportato nell'allegato n. 25, si evince una stima quantificata pari a euro 472.000,00. (diconsi: euro QUATTROCENTOSETTANTADUEMILA/00).

RISPOSTA AL QUESITO N 14

acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;

SI RISPONDE

L'immobile non è attivo. Per sua natura non sussistono spese condominiali. Il contratto di fornitura dell'energia elettrica e dell'acqua, risultano regolarmente pagati. *****

Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Illustrissimo Signor Giudice, Il Sottoscritto ing. Giovanni BOY rassegna la presente in originale corredata degli allegati grafici e fotografici.

Cagliari 14 ottobre 2024

Il C.T.U. Ing. Giovanni BOY

