
TRIBUNALE DI LANUSEI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cabiddu Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2021 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16



INCARICO

All'udienza del 21/05/2021, il sottoscritto Ing. Cabiddu Paolo, con studio in Via Sardegna, 6 - 08045 - Lanusei (NU), email cabiddup@tiscali.it, PEC paolo.cabiddu@ingpec.eu, Tel. 339 7015732, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Tertenia (NU) - Località Melisenda n. 135

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato a Tertenia nella frazione di Sarrala in località Melisenda, posto a mt. 200 a sud del Nuraghe Melisenda, a mt. 500 ad ovest della spiaggia Foxi Murdegu ed in adiacenza alla strada comunale che collega la località Sarrala alla località Barisoni (Allegato nr. 1 – Aerofoto).

Il bene è una struttura ricettiva alberghiera costituita dai seguenti corpi:

- Corpo centrale adibito al piano interrato a deposito arredi esterni ed attrezzature, bagni, deposito detergenti e biancheria \ scale, deposito e deposito bar, al piano terra a bar, bagni personale, locale celle \ pizzeria, cucina, lavaggio, disimpegno, sala ristorante, direzione \ reception e veranda, al piano primo ad alloggio del custode e terrazza solarium;
- Corpo camere alloggi posti a nord composto da livelli costituiti al piano terra da nr. 5 camere matrimoniali con annesso bagno ed una stanza adibita a deposito biancheria, al piano primo nr. 2 camere da letto matrimoniali con annesso bagno e nr. 1 camera matrimoniale, con annessi bagno, camera bambini e veranda;
- Corpo camere alloggi posti a sud, disposto su un unico livello, costituito da nr. 3 camere matrimoniali dotate di bagno;
- Locale tecnico per quadro elettrico e gruppo di pressurizzazione, incompleto ed allo stato grezzo;
- Piscina e solarium;
- Campo da tennis e calcetto.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Tertenia (NU) - Località Melisenda n. 135

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile dell'Avv. Dr. Onofrio di Caprio, Notaio in Orta di Atella (Ce), iscritto presso il collegio notarile di Santa Maria Capua Vetere presente agli atti attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni,



trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il giorno 9 aprile 2021, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Dalla disamina della cartografia catastale si evince che l'unità immobiliare in argomento confina a nord ovest con le particelle 529, 530 e 531 del foglio 44, a nord est con le particelle 1701 e 1684 del foglio 44, a sud est con la particella 1686 del foglio 44 e a sud ovest con la particella 31 del foglio 44.
(Vedasi Allegato 2 – Mappa catastale)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corpo centrale - Depositi e servizi igienici	246,90 mq	280,87 mq	0,40	112,35 mq	3,10 m	Interrato
Corpo centrale - Reception, ristorante, bar e servizi igienici	291,76 mq	337,80 mq	1,00	337,80 mq	3,00 m	Terra
Corpo centrale - Sala esterna ristorante	179,27 mq	179,27 mq	0,60	107,56 mq	2,60 m	Terra
Corpo centrale - Pergola sud	51,89 mq	52,90 mq	0,40	21,16 mq	0,00 m	Terra
Corpo centrale - Veranda est	6,19 mq	6,75 mq	0,40	2,70 mq	3,00 m	Terra
Corpo centrale - Terrazza solarium	230,09 mq	248,04 mq	0,35	86,81 mq	0,00 m	Primo
Corpo centrale - Alloggio custode	22,59 mq	29,12 mq	1,00	29,12 mq	3,15 m	Primo
Corpo centrale - Balcone	0,59 mq	0,59 mq	0,30	0,18 mq	0,00 m	Primo
Corpo centrale - Ballatoio	6,96 mq	8,10 mq	0,20	2,43 mq	0,00 m	Primo
Alloggi nord - Camere	142,50 mq	180,35 mq	1,00	180,35 mq	2,70 m	Terra
Alloggi nord - Portico	7,36 mq	7,36 mq	0,20	1,47 mq	2,70 m	Terra
Alloggi nord - Portico	10,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	2,70 m	Terra
Alloggi nord - Camere	81,54 mq	103,29 mq	1,00	103,29 mq	3,15 m	Primo
Alloggi nord - Veranda	16,10 mq	18,15 mq	0,50	9,07 mq	0,00 m	Primo
Alloggi nord - Ballatoio	8,45 mq	8,45 mq	0,20	2,53 mq	0,00 m	Primo



Alloggi nord - Ballatoio	3,32 mq	4,09 mq	0,20	1,23 mq	0,00 m	Primo
Alloggi Sud - Camere	71,48 mq	90,02 mq	1,00	90,02 mq	3,15 m	Terra
Locale tecnico	24,96 mq	30,85 mq	0,30	9,26 mq	3,07 m	Terra
Corte, piscina, parcheggi, campi e camminamenti	7334,59 mq	7334,59 mq	0,05	366,73 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1466,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1466,06 mq		

L'immobile oggetto di pignoramento è una struttura ricettiva alberghiera costituita dai seguenti corpi:

- Corpo centrale costituito al piano interrato da deposito arredi esterni ed attrezzature, bagni, deposito detergenti e biancheria \ scale, deposito e deposito bar aventi superficie utile di mq 246,90, al piano terra da bar, bagni personale, locale celle \ pizzeria, cucina, lavaggio, disimpegno, sala ristorante interna, direzione \ reception e sala ristorante esterna aventi superficie utile di mq 471,03, al piano primo da alloggio custode di mq 22,59 utili e terrazza solarium con soprastante impianto fotovoltaico di Kw 20 di picco, avente superficie utile 230,09.
- Corpo camere alloggi posti a nord, disposto su due livelli costituito al piano terra da nr. 5 camere matrimoniali con annesso bagno ed una stanza adibita a guardaroba, la piano primo nr. 2 camere da letto matrimoniale con annesso bagno e nr. 1 camera matrimoniale, con annesso bagno, camera bambini e veranda, il tutto avente superficie utile di mq 240,14.
- Corpo camere alloggi posti a sud, disposto su un unico livello costituito da nr. 3 camere matrimoniali dotate di bagno, aventi superficie utile di mq 71,48.
- Locale tecnico per quadro elettrico e gruppo di pressurizzazione, incompleto ed allo stato grezzo, avente superficie utile di mq 24,96.
- Spazi esterni composti da piscina, solarium, campo da tennis/calciotto, parcheggi e camminamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al solo fine della continuità catastale si precisa che nel Catasto Fabbricati del Comune di Tertenia gli immobili sono identificati come di seguito.

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/06/2022

Immobile di Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di Tertenia (L140) (Nu) – Foglio 44 Particella 528

Particella corrisponde al Catasto Terreni: Comune di Tertenia (L140) (Nu) – Foglio 44 Particella 528

Classamento: Rendita Euro 9.466,55 - Categoria D/2 (Alberghi e pensioni) – Foglio 44 Particella 528 – Indirizzo

Località Melisenda Piano S1-T-1

Intestati catastali: **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****) Diritto di: Proprietà 1/1.

Dati identificativi: Dal 03/06/2004 – Immobile attuale - Comune di Tertenia (L140) (Nu) – Foglio 44 Particella 528 \\ Costituzione del 03/06/2004 Pratica n. NU0090158 in atti dal 03/06/2004 COSTITUZIONE (n. 1187.1/2004)

Indirizzo: Dal 03/06/2004 – Immobile attuale - Comune di Tertenia (L140) (Nu) – Foglio 44 Particella 528 \\ Località Melisenda Piano S1-T-1 \\ COSTITUZIONE del 03/06/2004 Pratica n. NU0090158 in atti dal 03/06/2004 COSTITUZIONE (n. 1187.1/2004)

Dati di classamento:

Dal 03/06/2004 al 16/12/2004 – Immobile attuale - Comune di Tertenia (L140) (Nu) – Foglio 44 Particella 528



- Rendita: Euro 4.984,00 \\\ Categoria D\2 (Alberghi e pensione) - ██████████ Pratica n. ██████████ in atti dal 0 ██████████ 4 COSTITUZIONE ██████████ \\\ Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

Dal 16/12/2004 - Immobile attuale - Comune di Tertenia (L140) (Nu) - Foglio 44 Particella 528 - Rendita: Euro 9.466,55 \\\ Categoria D\2 (Alberghi e pensione) - VARIAZIONE del ██████████ Pratica n. ██████████ in atti dal ██████████ RETT. DM 701/94 Art.1-DEN 90158/04 (n. ██████████) Notifica in coso con protocollo nr. ██████████

Storia intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di Tertenia (L140) (Nu) - Foglio 44 Particella 528

**** Omissis **** di **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) - Sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****) dal 17/02/2017 - Diritto di proprietà per 1/1 (deriva dell'atto 1) \\\ COSTITUZIONE DEL 03/06/2004 Pratica n. ██████████ in atti dal ██████████ COSTITUZIONE (n. ██████████)

**** Omissis **** di **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) - Sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****) dal 03/06/2004 al 17/02/2017 - Diritto di proprietà per 1/1 (deriva dell'atto 2) \\\ Atto del ██████████ Pubblico ufficiale CORNAGLIA GIANLUIGI Sede TORTOLI' (Nu) Repertorio n. ██████████ registrato in data - MUTAMENTO DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con modello Unico n. ██████████ Reparto PI di Nuoro in atti dal ██████████ (Vedasi Allegato 3 - Visure storiche).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	528			D2				9466,55 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi agli identificativi sopra indicati, identificando correttamente il bene pignorato. Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali si evince che la planimetria dell'unità immobiliare non rappresenta correttamente lo stato attuale dei luoghi in quanto si è riscontrato:

Corpo centrale - Piano interrato

- Nel bagno posto ad est è stata rappresentata una finestra non presente;
- Nei depositi si è riscontrata una diversa distribuzione delle partizioni interne, con diverso numero di vani.

Corpo centrale - Piano terra

- La sala esterna ristorante ha dimensioni e forma diversa rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale;
- La reception ha una superficie minore;
- La sala ristorante interna, zona lavaggio, cucina, pizzeria \ Locale celle e bar presentano lievi differenze dimensionali.
- Il disimpegno ha larghezza inferiore.

Corpo centrale - Piano primo - Alloggio del custode

- Nell'alloggio del custode si è rilevata una diversa distribuzione delle partizioni interne;



- La terrazza ha una superficie utile inferiore in quanto una parte del lastrico solare è stata utilizzata come sede di alloggiamento delle unità esterne dei condizionatori.

Corpo Alloggi Posto a nord - Piano Terra

- La sala comune è stata trasformata in un alloggio dotato di due camere da letto con bagno e un locale deposito con annesso bagno in cui viene custodita la biancheria della struttura ricettiva.

Corpo Alloggi Posto a nord - Piano Primo

- La camera sovrastante la sala comune, prevista in progetto e non realizzata, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, sono state realizzate due camere anziché una.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è una struttura ricettiva funzionante nei mesi estivi, che in generale si presenta in buono stato conservativo, eccezione fatta per alcune camere in cui si sono rilevate tracce di infiltrazioni d'acqua con distacchi di pittura. Si precisa, che i diversi sopralluoghi sono stati eseguiti in autunno e primavera a struttura chiusa e priva di manutenzione.

In sede di ispezione si è riscontrato che il piano interrato e il locale tecnico non sono completati, in quanto mancanti della pavimentazione e finiture superficiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In base a quanto presente nell'inventario delle terre civiche del Comune di Tertenia il bene oggetto di pignoramento non è gravato da uso civico (Allegato 5 - Censimento usi civici).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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



- impianto fotovoltaico da 20 Kw di picco.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, **** Omissis **** n. **** Omissis ****, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di **** Omissis **** nr. **** Omissis **** a seguito del Contratto di affitto d'azienda stipulato dal Notaio Gianluigi Cornaglia in data 27/10/2020 Repertorio n. 17228 Raccolta n. 8775, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lanusei, Codice Ufficio TWG, in data 03/11/2020, Serie 1T, Numero 1215.

La durata del contratto di locazione è fissata in anni 9 dalla data di stipula, fino al giorno 26/10/2029 ed è prorogabile per altri nove anni. Il canone di affitto è fissato in euro 15.000,00 annui oltre IVA di legge, dei quali euro 12.000,00 relativi all'immobile ed euro 3.000,00 relativi all'azienda, da corrispondere in due rate annue con scadenza il 31 luglio e il 31 ottobre di ogni anno.

(Allegato nr. 6 – Estratto contratto d'affitto richiesto all'Agenzia delle Entrate Lanusei), (Allegato nr. 7 – Contratto fornito da **** Omissis **** in sede di sopralluogo).

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla certificazione notarile dell'Avvocato Dott. Onofrio Di Caprio notaio in Orta Di Atella (Ce), iscritto presso il Collegio Notarile di Santa Maria Capua Vetere, presente agli atti, unitamente alla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si evince lo stato delle trascrizioni a favore del soggetto esecutato e dei suoi danti causa succedutesi nel ventennio.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze formalità:

1. Alla Società **** Omissis ****, pervenne a seguito della trascrizione a favore formalità nn. [REDACTED] del R.G. e [REDACTED] del R.P. del [REDACTED]

A FAVORE: **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****)

CONTRO: **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****)

con la quale, in virtù di atto Mutamento di denominazione o ragione sociale per Notaio Gianluigi Cornaglia del [REDACTED] la suddetta Società **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****) mutando la propria denominazione in **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****) trasferisce alla nuova Società l'immobile, già in proprietà, sito in Tertenia località Melisenda, n. 135, ovvero Alberghi e Pensioni, categoria D/2, piano T-1, riportato al N.C.E.U. al foglio 44, particella 528.

2. Alla Società **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** (**** Omissis ****), pervenne come zona di terreno dell'estensione complessiva di Ha 1.31.05 riportata al N.C.T. al foglio 44, particella 32 oggetto di frazionamento del 16/04/2004 in are 82.24 e passata al Catasto Fabbricati con T.M. del 01.06.2004 con la particella 528. L'intera zona fu acquistata per atto del Notaio Giuseppe Castiglia del [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nr. [REDACTED] da **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ognuno per la quota di 1/3 della piena proprietà, per averla ereditata dal rispettivo coniuge e padre **** Omissis ****, deceduto il [REDACTED] successione denunciata all'Ufficio del Registro di Lanusei in data [REDACTED] al nr. [REDACTED] trascritta il [REDACTED] ai nr. [REDACTED] e accettata tacitamente in virtù di atto per Notaio Antonio Garau del [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nr. [REDACTED]



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalla certificazione notarile dell'Avvocato Dott. Onofrio Di Caprio notaio in Orta Di Atella (Ce), iscritto presso il Collegio Notarile di Santa Maria Capua Vetere, in relazione all'incarico di redigere la certificazione notarile attestante le risultanze delle ispezioni ipotecarie e catastali, in riferimento alla seguente formalità pubblica presso l'Agenzia delle Entrate di Nuoro, Servizio Pubblicità Immobiliare, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni contro

1) Formalità nr. [REDACTED] del R.G. e [REDACTED] del R.P. del [REDACTED]

Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per Notaio Gianluigi Cornaglia del 28/06/2011, per l'importo complessivo di € 728.000,00 dei quali € 364.000,00 per capitale, da estinguere in anni 15, a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** **** Omissis **** (**** Omissis ****) a garanzia sulla quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile sito in Tertenia (Nu) località Melisenda, nr. 135:

Alberghi e Pensioni, categoria D/2, piano T-1, riportato al N.C.E.U. AL foglio 44, particella 528

Trascrizioni contro

1) Formalità nr. [REDACTED] del R.G. e [REDACTED] del R.P. del [REDACTED]

A FAVORE: **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****

CONTRO: **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****).

Verbale di pignoramento immobili, notificato il [REDACTED] dall'Ufficiale Giudiziario di Lanusei gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà sul seguente immobile sito in Tertenia (Nu) località Melisenda, nr. 135:

Alberghi e Pensioni, categoria D/2, piano T-1, riportato al N.C.E.U. AL foglio 44, particella 528

2) Formalità nr. [REDACTED] del R.G. [REDACTED] del R.P. del [REDACTED]

A FAVORE: **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** (**** Omissis ****)

CONTRO: **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****).

Verbale di pignoramento immobili, notificato il 23/02/2021 dall'Unep Tribunale di Lanusei gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà sul seguente immobile sito in Tertenia (Nu) località Melisenda, nr. 135.

Alberghi e pensioni, categoria D/2, piano T-1, riportato al N.C.E.U. al foglio 44, particella 528

(Allegato nr. 8 – Ispezioni ipotecarie).

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica nr. 28/2022, rilasciato dal Comune di Tertenia in data: 01/06/2022, il lotto urbanistico risulta essere in Zona 'F' (turistica), Comparto FC4 – sottozona F1t (aree trasformate), Zona Hg1 (aree di pericolosità moderata da frana) del Piano di Assetto Idrogeologico, Fascia Costiera PPR.

Prescrizioni Puc

La zona 'F' turistica – sottozona F1t, sono aree trasformate in cui i Piani convenzionali di Lottizzazione, per i quali sia intervenuto un alto grado di trasformazione, si possono completare gli edifici esistenti e non finiti, secondo i progetti originariamente approvati, nonché realizzare le volumetrie pubbliche per servizi.

Altre prescrizioni

Nella fascia costiera trovano applicazione le Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale approvato



con Deliberazione G.R. n. 36/7 del 05/09/2006, (art. 20).

Nell'area P.A.I. – Frane devono essere osservate le Norme di Salvaguardia di cui all'Art. 4, comma 11, art. 8, comma 12 e art 34 delle Norme Attuazione PAI di cui al D.P.R. n. 35 del 21/03/2008.

(Allegato nr. 9 – Certificato di destinazione urbanistica).

Si precisa che il vincolo paesaggistico è stato introdotto in data 05/09/2006, successivamente all'ultimo titolo abilitativo, ma in data anteriore alla pratica con cui sono stati posizionati i pannelli fotovoltaici sulla pergola della terrazza.

(Allegato nr. 10 – Nota Ufficio Tutela).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'immobile, censito al Catasto Fabbricati Foglio 44 particella 528, già Foglio 44 particella 32, del Comune di Tertenia, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1. Concessione nr. 52/2000 Prot. 4.338/99 del 08.06.2000. Concessione edilizia per eseguire i lavori di: Costruzione di una Struttura ricettiva alberghiera in località Sarrala – Foxi Murdegu. (Allegato nr. 11 – Concessione edilizia nr. 52/2000).

2. Autorizzazione nr. 35/2003 Prot. 4152 del 10.10.2003. Autorizzazione per esecuzione interventi edili: Costruzione di pergolato in legno e locale tecnico per approvvigionamento idrico, al servizio di struttura ricettiva alberghiera. (Allegato nr. 12 – Autorizzazione 35 del 2003).

3. Autorizzazione nr. 10/2004 Prot. 1339 del 14.04.2004. Autorizzazione per esecuzione interventi edili: Costruzione di una cabina elettrica di trasformazione MT/BT, al servizio di struttura ricettiva turistico-sportiva di cui al sub comparto F2. Tale immobile allo stato attuale è di proprietà di E-distribuzione SpA e pertanto non oggetto di pignoramento. (Allegato 13 – Concessione edilizia 10/2004).

4. Concessione nr. 056/2004 Prot. 1420/2004 del 03.05.2004. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica per eseguire i lavori di: Accertamento di conformità per la costruzione di una struttura ricettiva alberghiera in località Sarrala – Su Giuncargiu. (Allegato 14 – Concessione edilizia 056/2004).

5. Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità – Autorizzazione nr. 197 – Prot. 2959/04 del 22/06/2004. (Allegato 15 – Agibilità nr. 197 2004).

6. Concessione nr. 038/2006 Prot. 1518/2006 del 13/04/2006. Concessione edilizia per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica per eseguire i lavori di: Variante al piano di lottizzazione sub comparto F2 'Su Giuncargiu' in località Sarrala – Su Giuncargiu. Tale intervento non è stato realizzato. (Allegato 16 – Concessione edilizia 038 2006).

7. Comunicazione preventiva per installazione pannelli solari termici, fotovoltaici e micro-eolico ai sensi art. 11 comma 3 D.Lgs. 115/2008, Prot. 1198 del 25.02.2010. (Allegato 17 – Scia 25.02.2010).

L'immobile oggetto di perizia risulta così costituito:

1. Corpo centrale: formato da depositi, sala interna ristorante, sala esterna ristorante, servizi igienici, reception, bar, terrazza e alloggio del custode;
2. Alloggi (Posti a nord);
3. Alloggi (Posti a sud);
4. Locale tecnico;
5. Piscina.

Con la Concessione nr. 52/2000 Prot. 4.338/99 è stata autorizzata la realizzazione della struttura ricettiva, con la successiva Autorizzazione nr. 35/2003 Prot. 4152, è stato variato il progetto iniziale realizzando un pergolato in legno sul lato nord rispetto alla sala ristorante e un locale tecnico per approvvigionamento idrico al servizio della struttura ricettiva alberghiera. In seguito è stata rilasciata l'Autorizzazione nr. 10/2004 Prot. 1339, per realizzare la cabina MT\BT finalizzata ad alimentare la struttura. Tale immobile è stato ceduto ad



Enel SpA, ora E-distribuzione SpA, indentificato nel NCEU al Foglio 44 particella 531, non oggetto della presente.

Con Concessione nr. 056/2004 Prot. 1420/2004, vengono sanate alcune difformità, successivamente viene rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità – Autorizzazione nr. 197 – Prot. 2959/04 del 22/06/2004.

Nel 2006, viene rilasciata la Concessione nr. 038/2006 Prot. 1518/2006 per ampliare il corpo alloggi. In sede di sopralluogo si è accertato che tali opere non sono state eseguite.

Nel 2010 viene presentata la Comunicazione preventiva per installazione pannelli solari termici, fotovoltaici e micro-eolico ai sensi art. 11 comma 3 D.Lgs. 115/2008, Prot. 1198 del 25.02.2010, finalizzata alla realizzazione di un impianto fotovoltaico.

A seguito dell'accesso alla struttura ricettiva, eseguendo un raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici dei titoli abilitativi, si è riscontrato quanto di seguito.

Corpo centrale - Piano interrato

- Nel bagno posto ad est non è stata realizzata la finestra e la relativa bocca di lupo.
- Nel deposito detergenti e biancheria si è riscontrata una minore larghezza, con contestuale incremento della larghezza della scala adiacente.
- Nel deposito arredi esterni e attrezzature e nel deposito adiacente si sono riscontrate differenti tramezzature.

Corpo centrale - Piano terra

- La sala esterna ristorante ha una forma diversa, con dimensioni inferiori sia in planimetria che in sezione, inoltre, la parte originariamente aperta è stata chiusa con delle vetrate realizzando un incremento volumetrico.
- La reception ha una superficie minore.
- La sala ristorante interna, zona lavaggio, cucina, pizzeria \ locale celle e bar presentano lievi differenze dimensionali.
- Il disimpegno ha larghezza inferiore ed altezza interna superiore, avendo un incremento volumetrico.
- I servizi igienici hanno una altezza interna superiore, con conseguente incremento volumetrico.
- Nella parte esterna della cucina è presente una pergola in legno con sovrastante plexiglass, che crea un incremento volumetrico.

Corpo centrale - Piano primo – Alloggio del custode

- Nell'alloggio del custode si è rilevato che l'altezza massima di colmo realizzata è di mt. 3,55 anziché mt. 3,35 ed una diversa distribuzione delle partizioni interne.
- La terrazza ha una superficie utile inferiore in quanto una parte del lastrico solare è stata utilizzata come sede per l'alloggiamento delle unità esterne dei condizionatori.
- Soprastante la pergola della terrazza è stato installato un impianto fotovoltaico, che nella Comunicazione preventiva per installazione pannelli solari termici, fotovoltaici e micro-eolico ai sensi art. 11 comma 3 D.Lgs. 115/2008, Prot. 1198 del 25.02.2010 è stato dichiarato totalmente integrato in copertura, in realtà tale tipologia di installazione non può essere considerata totalmente integrata. Si precisa che per tale impianto non è stato rilasciato il nulla osta paesaggistico.

Corpo Alloggi Posto a nord - Piano Terra

- La porzione di immobile che progettualmente prevedeva la sala comune e due bagni, è stata trasformata in un alloggio con due camere da letto ed un bagno e un locale deposito con annesso bagno in cui è presente la biancheria della struttura ricettiva.
- Sul lato est in prossimità della scala esterna è stato realizzato un piccolo vano tecnico in muratura, sul quale sono alloggiare tre unità esterne dei condizionatori.
- Sul lato nord sottostante il ballatoio comunicante con la scala esterna è stato realizzato un setto ed un arco che comportano un incremento volumetrico.

Corpo Alloggi Posto a nord - Piano Primo

- La camera sovrastante la sala comune prevista in progetto presenta una diversa distribuzione degli spazi



interni, sono state realizzate due camere anziché una. Nella veranda sono presenti dei pilastri ed una pergola con soprastante del plexiglass.

- Le scale esterne presentano delle lievi differenze esecutive.
- La scala posizionata sul lato est è coperta da una pergola in legno con sovrastante foglio di plexiglass.

Locale tecnico - Piano Terra

- Il locale tecnico, rispetto al progetto, presenta una rototraslazione planimetrica che ha aumentato la sua distanza dal confine nord.
- La cisterna idrica di adduzione è posizionata diversamente dal progetto.
- In adiacenza al locale tecnico è stato realizzato un vano funzionale alla realizzazione degli arrosti avente dimensioni in pianta di circa mq 25,00 ed altezza mt. 2,10, con incremento volumetrico.

Piscina

- Sul lato sud in adiacenza alla piscina è stato realizzato un locale tecnico avente dimensioni in pianta mt. 3,90 x mt. 3,10 ed altezza variabile da mt. 1,00 a mt. 1,30.
- Sul lato ovest della piscina è presente una pergola in legno.

Parti esterne dei corpi di fabbrica

Sui prospetti dei vari corpi di fabbrica si sono riscontrate differenze nelle dimensioni e posizionamento delle aperture in facciata, inoltre sono presenti alcune differenze inerenti le rifiniture, quali ad esempio pilastri delle verande e pergole, archi e parapetti.

Alla luce di quanto rilevato ed ai sensi dell'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dell'art. 40, comma 6°, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni, occorre presentare la richiesta di concessione edilizia in sanatoria. I costi per la sanatoria sono stimati in Euro 30.000,00 comprensivi delle oblazioni, spese tecniche di progettazione, ed eventuali opere edilizie da realizzare per l'adeguamento dell'attuale stato dei luoghi ai parametri urbanistici del progetto autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sul lotto urbanistico censito nel Catasto Terreni al foglio 44 particella 528, già particella 32, è presente il vincolo alberghiero come da trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro R.G. 3951 e R.P. 3051 del 23/04/2003, a rogito notaio Federico Andreani in Nuoro, costituzione di vincolo,

A FAVORE: **** Omissis **** sede **** Omissis **** (**** Omissis ****), codice fiscale **** Omissis **** per il diritto di Proprietà per la quota 1/1;

CONTRO: **** Omissis **** sede **** Omissis **** (**** Omissis ****), codice fiscale **** Omissis **** per il diritto di Proprietà per la quota 1/1.

Sezione D - Ulteriori informazioni

"In relazione alle agevolazioni creditizie la parte finanziata si è impegnata a vincolare il complesso immobiliare realizzato alla specifica destinazione turistico alberghiera per un periodo di tempo di anni 20, a decorrere dalla data di erogazione a saldo del finanziamento accordato per gli investimenti fissi, unitamente all'impegno di non cedere, anche mediante trasferimento di quote o azioni della società, gli immobili e le attrezzature oggetto di finanziamento, né a mutarne la tipologia per tutta la durata del vincolo."

(Vedasi Allegato nr. 21 - Nota trascrizione vincolo alberghiero).

Dalla disamina delle ispezioni ipotecarie si evince che l'iscrizione contro del 01/07/2011 - Registro Particolare 1318 Registro Generale 6969, a rogito notaio Gianluigi Cornaglia Repertorio 4833/2734 del 28/06/2011 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Immobili siti in TERTENIA(NU), è



stata annotata al n. 892 del 15/10/2012 (erogazione a saldo).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Tertenia (NU) - Località Melisenda n. 135

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato a Tertenia nella frazione di Sarrala in località Melisenda, posto a mt. 200 a sud del Nuraghe Melisenda, a mt. 500 ad ovest della spiaggia Foxi Murdegu ed in adiacenza alla strada comunale che collega la località Sarrala alla località Barisoni (Allegato nr. 1 - Aerofoto). Il bene è una struttura ricettiva alberghiera costituita dai seguenti corpi: - Corpo centrale adibito al piano interrato a deposito arredi esterni ed attrezzature, bagni, deposito detergenti e biancheria \ scale, deposito e deposito bar, al piano terra a bar, bagni personale, locale celle \ pizzeria, cucina, lavaggio, disimpegno, sala ristorante, direzione \ reception e veranda, al piano primo ad alloggio del custode e terrazza solarium; - Corpo camere alloggi posti a nord composto da livelli costituiti al piano terra da nr. 5 camere matrimoniali con annesso bagno ed una stanza adibita a deposito biancheria, al piano primo nr. 2 camere da letto matrimoniali con annesso bagno e nr. 1 camera matrimoniale, con annessi bagno, camera bambini e veranda; - Corpo camere alloggi posti a sud, disposto su un unico livello, costituito da nr. 3 camere matrimoniali dotate di bagno; - Locale tecnico per quadro elettrico e gruppo di pressurizzazione, incompleto ed allo stato grezzo; - Piscina e solarium; - Campo da tennis e calcetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 44, Part. 528, Categoria D2

Valore di stima del bene: € 2.565.605,00

La stima si sviluppa facendo ricorso al procedimento sintetico-comparativo, ovvero al confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri immobili ad esso simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per i quali è stato possibile, in base ad un'indagine statistica svolta sul locale mercato immobiliare, rilevare i prezzi di mercato verificatisi in occasione di recenti compravendite. Tuttavia, da una ricerca condotta in ambito locale, si è accertato che le compravendite di strutture alberghiere comparabili a quella in esame, sono alquanto limitate, pertanto, occorrerà eseguire un confronto con immobili aventi una diversa destinazione d'uso (residenziale). Tali immobili non essendo direttamente comparabili, in quanto la tipologia è dissomigliante, dovranno essere comparati utilizzando dei coefficienti correttivi che meglio rappresentano l'immobile in oggetto. Il prezzo di mercato unitario accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo semestre dell'anno 2021, per immobili posti nel Comune di Tertenia in Fascia/zona: Suburbana/Costa, per ville e villini in stato di conservazione ottimo è di: minimo €/mq 1.600,00 - max €/mq 2.000,00 (Allegato nr. 18 Visura Omi). Da un'indagine condotta dal sottoscritto su recenti compravendite avvenute nella stessa zona e in zone



ad essa paragonabili si è addivenuti che il prezzo di mercato si attesta sugli stessi valori riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Per tale motivo, il parametro di riferimento adottato dallo scrivente sarà quello dell'Osservatorio Immobiliare. Nel caso specifico, si tratta di riferimenti utilizzati per immobili aventi destinazione residenziale e non alberghiera, dove per quest'ultima categoria le opere di finitura, impiantistica, pertinenze e accessori determinano dei costi di realizzazione più elevati. La zona d'interesse, vista la notevole vicinanza alla caratteristica spiaggia di Foxi Murdegu, gode di un notevole grado di appetibilità. A seguito delle considerazioni svolte si ritiene che il più probabile valore di mercato unitario, tenuto conto della destinazione d'uso, visto il grado di finitura, in considerazione dell'esposizione e dell'ubicazione, per la struttura ricettiva in oggetto sia di €/mq 1.750,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Tertenia (NU) - Località Melisenda n. 135	1466,06 mq	1.750,00 €/mq	€ 2.565.605,00	100,00%	€ 2.565.605,00
				Valore di stima:	€ 2.565.605,00

Per quanto su esposto consegue che il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto dei costi di sanatoria, quantificati in € 30.000,00, salvo elementi sottaciuti al sottoscritto, è di:

€ 2.535.605,00

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

Lanusei, li 28/06/2022

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Tertenia (NU) - Località Melisenda n. 135

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato a Tertenia nella frazione di Sarrala in località Melisenda, posto a mt. 200 a sud del Nuraghe Melisenda, a mt. 500 ad ovest della spiaggia Foxi Murdegu ed in adiacenza alla strada comunale che collega la località Sarrala alla località Barisoni (Allegato nr. 1 – Aerofoto). Il bene è una struttura ricettiva alberghiera costituita dai seguenti corpi: - Corpo centrale adibito al piano interrato a deposito arredi esterni ed attrezzature, bagni, deposito detergenti e biancheria \ scale, deposito e deposito bar, al piano terra a bar, bagni personale, locale celle \ pizzeria, cucina, lavaggio, disimpegno, sala ristorante, direzione \ reception e veranda, al piano primo ad alloggio del custode e terrazza solarium; - Corpo camere alloggi posti a nord composto da livelli costituiti al piano terra da nr. 5 camere matrimoniali con annesso bagno ed una stanza adibita a deposito biancheria, al piano primo nr. 2 camere da letto matrimoniali con annesso bagno e nr. 1 camera matrimoniale, con annessi bagno, camera bambini e veranda; - Corpo camere alloggi posti a sud, disposto su un unico livello, costituito da nr. 3 camere matrimoniali dotate di bagno; - Locale tecnico per quadro elettrico e gruppo di pressurizzazione, incompleto ed allo stato grezzo; - Piscina e solarium; - Campo da tennis e calcetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 528, Categoria D2 Destinazione urbanistica: In base al Certificato di Destinazione Urbanistica nr. 28/2022, rilasciato dal Comune di Tertenia in data: 01/06/2022, il lotto urbanistico risulta essere in Zona 'F' (turistica), Comparto FC4 – sottozona F1t (aree trasformate), Zona Hg1 (aree di pericolosità moderata da frana) del Piano di Assetto Idrogeologico, Fascia Costiera PPR. Prescrizioni Puc La zona 'F' turistica – sottozona F1t, sono aree trasformate in cui i Piani convenzionali di Lottizzazione, per i quali sia intervenuto un alto grado di trasformazione, si possono completare gli edifici esistenti e non finiti, secondo i progetti originariamente approvati, nonché realizzare le volumetrie pubbliche per servizi. Altre prescrizioni Nella fascia costiera trovano applicazione le Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione G.R. n. 36/7 del 05/09/2006, (art. 20). Nell'area P.A.I. – Frane devono essere osservate le Norme di Salvaguardia di cui all'Art. 4, comma 11, art. 8, comma 12 e art 34 delle Norme Attuazione PAI di cui al D.P.R. n. 35 del 21/03/2008. (Allegato nr. 9 – Certificato di destinazione urbanistica). Si precisa che il vincolo paesaggistico è stato introdotto in data 05/09/2006, successivamente all'ultimo titolo abilitativo, ma in data anteriore alla pratica con cui sono stati posizionati i pannelli fotovoltaici sulla pergola della terrazza. (Allegato nr. 10 – Nota Ufficio Tutela).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Tertenia (NU) - Località Melisenda n. 135		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 528, Categoria D2	Superficie	1466,06 mq
Stato conservativo:	L'immobile è una struttura ricettiva funzionante nei mesi estivi, che in generale si presenta in buono stato conservativo, eccezione fatta per alcune camere in cui si sono rilevate tracce di infiltrazioni d'acqua con distacchi di pittura. Si precisa, che i diversi sopralluoghi sono stati eseguiti in autunno e primavera a struttura chiusa e priva di manutenzione. In sede di ispezione si è riscontrato che il piano interrato e il locale tecnico non sono completati, in quanto mancanti della pavimentazione e finiture superficiali.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato a Tertenia nella frazione di Sarrala in località Melisenda, posto a mt. 200 a sud del Nuraghe Melisenda, a mt. 500 ad ovest della spiaggia Foxi Murdegu ed in adiacenza alla strada comunale che collega la località Sarrala alla località Barisoni (Allegato nr. 1 - Aerofoto). Il bene è una struttura ricettiva alberghiera costituita dai seguenti corpi: - Corpo centrale adibito al piano interrato a deposito arredi esterni ed attrezzature, bagni, deposito detergenti e biancheria \ scale, deposito e deposito bar, al piano terra a bar, bagni personale, locale celle \ pizzeria, cucina, lavaggio, disimpegno, sala ristorante, direzione \ reception e veranda, al piano primo ad alloggio del custode e terrazza solarium; - Corpo camere alloggi posti a nord composto da livelli costituiti al piano terra da nr. 5 camere matrimoniali con annesso bagno ed una stanza adibita a deposito biancheria, al piano primo nr. 2 camere da letto matrimoniali con annesso bagno e nr. 1 camera matrimoniale, con annessi bagno, camera bambini e veranda; - Corpo camere alloggi posti a sud, disposto su un unico livello, costituito da nr. 3 camere matrimoniali dotate di bagno; - Locale tecnico per quadro elettrico e gruppo di pressurizzazione, incompleto ed allo stato grezzo; - Piscina e solarium; - Campo da tennis e calcetto.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

