
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Branca Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Precisazioni.....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	5
Confini	5
Consistenza	5
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Dati Catastali	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Composizione lotto	11
Titolarità	11
Stato di occupazione	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Patti	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2020 del R.G.E.	19



INCARICO

In data 28/05/2020, il sottoscritto Ing. Branca Andrea, con studio in Via Fermi, 16 - 09126 - Cagliari (CA), email andreabr@tiscali.it, PEC andrea.branca@ingpec.eu, Tel. 349 7847205, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Immobile cat. D/2 ubicato a Pula (CA) - Località Sa Perda Fitta n. 24.

L'immobile è classificato come D/2 (alberghi e pensioni) in quanto in origine era progettualmente ricompreso all'interno di un più vasto complesso alberghiero come edificio funzionale ad uso servizi (locale colazioni, ristorante per clienti e abitazione custode).

Successivamente, venendo meno la costruzione della rimanente struttura alberghiera, l'edificio è stato adibito commercialmente all'attività di ristorazione e, ancor più successivamente, all'attività aggiuntiva e complementare di discoteca all'aperto, entrambi aperti al pubblico. La struttura è stata quindi organizzata dal punto di vista delle dotazioni e degli impianti per ospitare tali attività.

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PRECISAZIONI

Per una completa identificazione del bene oggetto di stima è stato necessario compiere le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pula (SU), nel territorio del quale si trova ubicato l'immobile, oltre al sopralluogo, atto a rilevare eventuali modifiche al progetto approvato.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 27/07/2020 alle ore 09,00 nell'immobile oggetto di perizia, in loc. Sa Perda Fitta n.24 a Pula (SU), alle quali ha presenziato il sig. **** Omissis ****, socio amministratore della Società **** Omissis **** proprietaria dell'immobile oggetto della perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1989	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vittorio Giua Marassi	27/12/1989	56264	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Cagliari	16/01/1990	1638	1341
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 13/10/2020, (ispezione T144388) sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 24/07/2000
Reg. gen. 22425 - Reg. part. 3896
Importo: € 413.165,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Corona Maurizio
Data: 21/07/2000
N° repertorio: 3873
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 3 D.Lgs 47/99
Iscritto a Cagliari il 01/03/2010
Reg. gen. 6622 - Reg. part. 1624
Importo: € 37.289,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 26/06/2020
Reg. gen. 14387 - Reg. part. 2147
Importo: € 413.165,52
Contro **** Omissis ****
Rogante: Corona Maurizio
Data: 21/07/2000
N° repertorio: 3873

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 28/02/2020



Reg. gen. 5558 - Reg. part. 4228
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile pignorato e la corrispondente pertinenza esterna (particella catastale 828), confinano a NORD con la particella 829, a SUD con le particelle 804, 805 e 806, a EST con la particella 845 e ad OVEST con la particella 903. Tutte le suddette particelle sono intestate alla medesima società **** Omissis ****, tranne la particella 903 che risulta intestata a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sala principale	186,55 mq	199,98 mq	1,00	199,98 mq	3,00 m	Terra
Sala preparazione pizze	44,52 mq	50,36 mq	1,00	50,36 mq	3,00 m	Terra
Sala lavaggio stoviglie	12,04 mq	13,44 mq	1,00	13,44 mq	3,00 m	Terra
Cucina	33,17 mq	36,65 mq	1,00	36,65 mq	3,00 m	Terra
Disimpegno 1	4,89 mq	5,70 mq	0,50	2,85 mq	3,00 m	Terra
WC Disabili 1	3,78 mq	4,66 mq	0,25	1,17 mq	3,00 m	Terra
WC 1	2,40 mq	3,17 mq	0,25	0,79 mq	3,00 m	Terra
WC 2	2,40 mq	3,38 mq	0,25	0,84 mq	3,00 m	Terra
Disimpegno 2	4,14 mq	5,03 mq	0,25	1,26 mq	3,00 m	Terra
Dispensa	6,01 mq	7,38 mq	0,25	1,84 mq	3,00 m	Terra
Disimpegno 3	7,60 mq	9,43 mq	0,25	2,36 mq	3,00 m	Terra
WC 3	1,44 mq	2,25 mq	0,25	0,56 mq	3,00 m	Terra
WC 4	1,44 mq	1,95 mq	0,25	0,49 mq	3,00 m	Terra
WC 5	1,44 mq	1,89 mq	0,25	0,47 mq	3,00 m	Terra
WC Disabili 2	3,33 mq	4,32 mq	0,25	1,08 mq	3,00 m	Terra
WC 6	2,59 mq	3,07 mq	0,25	0,77 mq	3,00 m	Terra
WC 7	1,44 mq	1,78 mq	0,25	0,45 mq	3,00 m	Terra
WC 8	1,44 mq	1,78 mq	0,25	0,45 mq	3,00 m	Terra
WC 9	1,44 mq	2,06 mq	0,25	0,52 mq	3,00 m	Terra
Disimpegno 4	7,60 mq	9,43 mq	0,25	2,36 mq	3,00 m	Terra
Sogg./Pranzo/Cottura	27,51 mq	31,80 mq	0,25	7,95 mq	3,50 m	Terra



Disimpegno 5	2,40 mq	2,73 mq	0,25	0,68 mq	3,50 m	Terra
Disimpegno 6	2,40 mq	2,73 mq	0,25	0,68 mq	3,50 m	Terra
Disimpegno 7	2,40 mq	2,73 mq	0,25	0,68 mq	3,50 m	Terra
WC 10	4,30 mq	5,14 mq	0,25	1,28 mq	3,50 m	Terra
WC 11	5,50 mq	6,69 mq	0,25	1,67 mq	3,50 m	Terra
Camera letto 1	17,60 mq	20,25 mq	0,25	5,06 mq	3,50 m	Terra
Camera letto 2	21,70 mq	23,88 mq	0,25	5,97 mq	3,50 m	Terra
Guardiola	4,98 mq	6,63 mq	0,25	1,66 mq	3,50 m	Terra
Terrazza	197,53 mq	197,53 mq	0,20	39,51 mq	0,00 m	Primo
Scala 1	4,32 mq	4,32 mq	0,25	1,08 mq	0,00 m	Scala
Scala 2	3,90 mq	3,90 mq	0,25	0,97 mq	0,00 m	Scala
Patio	327,42 mq	327,42 mq	0,25	81,86 mq	2,85 m	Terra
Celle frigo	9,27 mq	13,92 mq	0,25	3,48 mq	2,73 m	Terra
Locale caldaia	2,43 mq	3,24 mq	0,25	0,81 mq	1,95 m	Terra
Loc. tecnico B	1,17 mq	1,62 mq	0,25	0,41 mq	2,20 m	Terra
Gazebo/Bar 1	28,40 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	2,30 m	Terra
Gazebo/Bar 2	28,40 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	2,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				490,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				490,44 mq		SUP.CONV.1

Includendo anche la superficie dell'area, intesa come pertinenza esclusiva, si ottiene:

Superficie senza area, da tabella precedente				490,44 mq		
Area a giardino al netto del costruito	4.445,22 mq	4.445,22 mq	0,20	889,04 mq		
Totale superficie convenzionale:				1.379,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1.379,48 mq		SUP.CONV.2

Volume edificato: 1.420,15 mc;

Volume edificato compreso ampliamento locale celle frigo: 1.431,92 mc (v. regolarità edilizia).

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La determinazione delle superfici segue il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1), come riportato anche sul manuale della Banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI): la superficie commerciale si



determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie dei locali accessori viene omogeneizzata al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale, al 25% qualora non comunicanti. Le superfici scoperte o assimilabili vengono computate al 20%.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto è un edificio con annesse pertinenze, classificato come D/2 al catasto fabbricati (rendita Euro 6.832,72) e sito nel terreno individuato al Fg. 38 Particella 828 attualmente classificato come Ente Urbano ed avente superficie pari a 5.344 mq.

L'immobile nel suo complesso è costituito da un fabbricato principale, che ospita il blocco ristorante e la casa del custode, e da alcuni fabbricati secondari e da esso separati, che comprendono le celle frigo, il locale caldaia, un secondo vano tecnico (B) e due gazebo/bar. Sono presenti anche alcuni manufatti non rilevanti (manufatto zona DJ e pista da ballo).

Si accede al complesso tramite un ingresso in pietra inserito nella recinzione principale. All'interno è presente una zona sterrata adibita a parcheggi. È da notare che il lotto (particella) pignorato costituisce solo una parte del vecchio complesso ed è in esso inserito (si veda il fascicolo fotografico), per cui non esiste soluzione di continuità con i lotti (particelle) limitrofi.

Si accede alla sala principale del complesso mediante un'ampia apertura con infisso. All'interno è possibile trovare i manufatti adibiti a reception, bancone bar e camino. In comunicazione con la sala, sulla sinistra, ci sono i locali adibiti a cucina, pizzeria e lavaggio stoviglie, nonché i servizi igienici per il pubblico, suddivisi per sesso e per i disabili. Tramite un corridoio, posto anch'esso sulla sinistra, è possibile accedere ad alcuni locali di servizio (dispensa e spogliatoio/servizio per i dipendenti) e, proseguendo, all'esterno del fabbricato. Una volta all'aperto è possibile accedere ai servizi igienici destinati al pubblico della discoteca all'aperto, anch'essi suddivisi per sesso e per i disabili. Uscendo invece dalla sala principale sul lato opposto a quello dell'ingresso, si accede al patio che circonda il fabbricato, avente copertura in legno ed incannucciato a vista e sormontato da tegole sarde, da cui è possibile accedere all'ampio giardino e, spostandosi sulla destra, alla casa del custode.

L'appartamento del custode è dotato di ingresso/salone/zona cottura, da cui è possibile accedere, tramite un corridoio, alle due camere da letto e ai due bagni con antibagno. Nello stesso blocco di edificio che ospita la casa del custode è inserita anche la guardiola.

Attraverso due rampe di scale rettilinee è possibile accedere ad un'ampia terrazza sovrastante la sala principale, da cui si può ammirare il giardino. Tale giardino, ben curato e dotato di vialetti ed ornato da molteplici piante (tra cui spiccano alcuni ulivi millenari, da cui il nome della struttura), ospitava la discoteca all'aperto.

Nel giardino è possibile individuare due ampi gazebo a pianta simil-quadrata che ospitavano i bar ed una piattaforma che fungeva da pista da ballo.

Dal punto di vista impiantistico il complesso è dotato di impianti elettrici ed antincendio a norma (per l'esercizio dell'attività era richiesto il Certificato di Prevenzione Incendi), di impianto idrico e fognario e di impianto di illuminazione interno ed esterno. Sono presenti anche due serbatoi interrati di GPL che alimentavano le caldaie, separate, dell'impianto di riscaldamento del ristorante e della casa del custode.



È da sottolineare anche che alcune parti di impianto elettrico ed antincendio sono esterne al lotto pignorato (precisamente il quadro elettrico principale adiacente alla cabina elettrica ENEL, il locale pompe antincendio, il gruppo elettrogeno e quota parte di canalizzazioni/reti interrato).

Gli oneri annui per la manutenzione ordinaria di un complesso di tale tipo si possono stimare in €. 2÷3.000,00.

PARTI COMUNI

L'immobile non possiede parti comuni con altri immobili.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	828			D2				6.832,72		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
38	828				Ente urbano		0 53 44				

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 27/12/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 6 83 25
Dal 27/12/1989 al 29/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 314 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3 33 53
Dal 29/09/1997 al 29/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 798 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 23 44
Dal 29/09/1997 al 02/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 803 Qualità Frutteto Cl.1



		Superficie (ha are ca) 1 13 67
Dal 02/12/1999 al 21/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 828 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 0 53 44

I titolari catastali corrispondono e quelli reali. Confrontando la planimetria catastale depositata in catasto (in data 22/12/1999) con lo stato dei luoghi, si ravvisano alcune differenze legate alla realizzazione del vano caldaia disgiunto dal locale celle frigo e della mancanza del cosiddetto locale tecnico B. Tali interventi sono stati realizzati negli anni 2000÷2002, quindi successivamente alla redazione e al deposito della planimetria in catasto. Tali locali tecnici risultano assenti anche nella mappa catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

Al momento dell'edificazione dell'edificio in oggetto, a Pula vigeva il programma di fabbricazione del 1989 approvato con Decreto RAS n.1641/U del 21 dicembre 1989.

L'immobile, che al momento della sua costruzione ricadeva in zona G* "Parco urbano attrezzato" ed era ricompreso nel Comparto 4 di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, approvato con D.C.C. n.18 del 17/05/1991, che organizzava in maniera unitaria gli interventi ammissibili, ricade attualmente, in base al PUC preliminare 2020, in zona ATS.A, indicata come area di trasformazione strategica, comprendente zone miste F4-G.

Tale zona, a sud dell'abitato e a raccordo dello stesso con gli insediamenti turistico costieri dell'area Santa Vittoria-Nora, ospiterà attrezzature portuali e insediamenti turistici alberghieri e servizi generali di area vasta.

Attualmente questa nuova versione del PUC è in fase di approvazione (il Comune ha pubblicato un cronoprogramma relativo al procedimento di approvazione che, ad oggi, risulta essere già stato sfornato nei tempi previsti). Di fatto è quindi vigente il programma di fabbricazione del 1989.

Non è al momento possibile dire altro se non che, a giudizio dello scrivente, la tipologia di attività prevista nel vecchio Piano Particolareggiato è compatibile con quanto è nelle previsioni del futuro nuovo PUC.

Si rimanda al Regolamento Edilizio per la ulteriore e più compiuta definizione degli interventi possibili e delle corrispondenti modalità autorizzative.

NOTA: il Comune di Pula, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 adottata nella seduta dell'11/09/2020 ha revocato la deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 24/11/2015 di approvazione degli elaborati del PUC aggiornato in funzione delle modifiche introdotte tramite emendamento con delibera Consiglio Comunale n.27 del 03/09/2015.

Quindi, con deliberazione del consiglio comunale n. 27 adottata nella seduta dell'11/09/2020 ha approvato un nuovo Piano Urbanistico Preliminare ai sensi dell'art.20 comma 4 della L.R. n.45/89, di fatto iniziando nuovamente l'iter di approvazione del PUC che, in base al cronoprogramma stilato dal Comune, dovrebbe essere approvato definitivamente nel novembre 2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dopo aver effettuato una ricerca documentale presso gli archivi del Comune di Pula, sono state reperiti i progetti relativi alla costruzione e a sue successive modifiche ed ampliamenti. Gli atti autorizzativi sono:

- concessione edilizia n.109 del 1998 (intervento principale);
- concessione edilizia n.95 del 1999 (recinzione principale);
- concessione edilizia n.26 del 2000 (variante intervento principale e manufatti accessori);
- autorizzazione edilizia n.50 del 2002 (struttura all'aperto per pubblico spettacolo - VVF);
- autorizzazione edilizia n.54 del 2002 (manufatti accessori - in parte non compresi);
- autorizzazione edilizia n.67 del 2002 (manufatti accessori - non ricompresi).

È stato reperito anche il certificato di agibilità, datato 17 aprile 2000.

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile ha consentito di riscontrare la corrispondenza con quanto autorizzato nel corso degli anni. Sono presenti unicamente piccole differenze di forma e volume tra il locale "celle frigo" riportato nelle tavole della concessione e quello effettivamente costruito, in quanto la parte che avrebbe dovuto ospitare la caldaia è stata realizzata in un corpo separato, mentre il corrispondente ingombro è stato usato per incrementare la dimensione delle celle frigo. L'aumento della superficie aggiuntiva relativa al locale celle frigo è pari a 4,32 mq (corrispondenti a 11,77 mc di volume).

Per sanare tale difformità è necessario presentare un accertamento di conformità in Comune (vedasi art. 27 del Reg. Ed. e art. 36 D.PR. 380/01), in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della futura domanda. In base al comma 2 art. 36 D.PR. 380/01, a titolo di oblazione andrebbe corrisposto un importo doppio del contributo di costruzione (€/mq 253,72 per il 2020 come da Determinazione n. 1026 del 30.12.2019), calcolato sull'eccedenza di superficie realizzata, ovvero pari a $4,32 \text{ mq} \times \text{€/mq } 253,72 \times 2 = \text{€} . 2.192,14$. Trattasi comunque di variazione non essenziale in quanto incide sulla entità delle cubature accessorie e/o sui volumi tecnici (art. 32 comma 2 D.PR. 380/01).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (redatto nel 2015 ed allegato alla presente).
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico/gas.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione, orientata a Nord, presenta caratteristiche costruttive tipiche dei primi anni 2000. Le strutture portanti sono in cls armato con murature perimetrali in laterizio spesse 25 cm. I solai sono in laterocemento, tranne che nei porticati in cui sono presenti elementi in legno ed incannucciato a vista. Le coperture sono a falda e sono sormontate da tegole sarde di pregio.



Le finiture alle pareti sono ad intonaco tinteggiato con colori pastello spugnato e/o bianco, mentre i pavimenti e i rivestimenti sono in grès e/o in cotto.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno color noce e, nell'appartamento del custode, sono dotati di persiane. Alcuni infissi dei locali tecnici (cucine) e delle uscite sono rispettosi della normativa antincendio e sono quindi costituiti da porte multifunzionali e/o REI dotate di maniglione antipanico.

Gli architravi degli infissi, i pilastri esterni che reggono le tettoie ed i capitelli, sono in pietra a vista. Le scale che consentono di raggiungere la terrazza sono rivestite in grès, come anche la stessa terrazza.

Il giardino ad uso esclusivo è ampio e ben curato, dotato di vialetti, numerose piante ed impianto di illuminazione con lampioncini.

I gazebo esterni, a pianta semi quadrata, richiamano integralmente lo stile costruttivo del fabbricato principale e sono allestiti per ospitare attività tipo bar.

Le recinzioni esterne (lato ingresso principale) sono in muratura intonacata, sormontata da due filari di tegole e con inserti di ringhiera in metallo.

L'impianto di riscaldamento del ristorante è costituito da una caldaia a GPL Vaillant da 30 kW sita nell'apposito vano tecnico e da fan-coil interni funzionanti in modalità solo caldo. La casa del custode è invece dotata di caldaia indipendente (non funzionante) e radiatori.

Sono presenti due depositi di GPL interrati, uno per caldaia. Gli impianti della struttura sono rispettosi delle normative dell'epoca.

Complessivamente le condizioni manutentive del complesso ed il suo stato sono buoni. Sono presenti alcuni minimi segni di degrado legati soprattutto al mancato utilizzo della struttura.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Immobile cat. D/2 ubicato a Pula (CA) - Località Sa Perda Fitta n. 24

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, come constatato dal sottoscritto e dichiarato dal debitore, è alla data del sopralluogo (27/07/20) abitato dalla madre novantenne del sig. **** Omissis ****. La sig.ra occupa i locali adibiti a casa del custode.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PATTI

Non presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato, ad oggi, non esistono vincoli di sorta. L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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. È da rimarcare che l'immobile, pur essendo accatastato come D/2 (alberghi), ed appartenendo quindi a quelle unità immobiliari definite a destinazione speciale e particolare, presenta attualmente una connotazione prettamente commerciale.

Per gli immobili a destinazione speciale, il Regolamento per la formazione del catasto edilizio urbano, approvato con d.P.R. 10 dicembre 1949 n. 1142, individua due procedimenti di stima, uno di tipo diretto ed uno di tipo indiretto. Il primo si applica maggiormente in presenza di un fiorente mercato locativo degli immobili da valutare, il secondo si esplicita tramite la determinazione dei due elementi fondamentali, quali il capitale fondiario e il saggio di fruttuosità. Il valore del capitale fondiario si identifica in questo caso nel valore di costo di ricostruzione deprezzato. In sintesi questo procedimento prevede la stima del capitale fondiario come costo di ricostruzione deprezzato dell'unità immobiliare a cui applicare un saggio di fruttuosità. Va considerato che la possibilità di utilizzare gli approcci reddituale e di mercato è limitata dalla particolarità e singolarità degli immobili in argomento da cui consegue la limitatezza dello stock complessivo di riferimento e la scarsità di elementi di confronto. Per questo motivo il costo di riproduzione deprezzato è l'approccio prevalente nella determinazione della rendita degli immobili appartenenti alle categorie D ed E.

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** - Immobile cat. D/2 ubicato a Pula (CA) - Località Sa Perda Fitta n. 24.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato all'interno del lotto individuato al catasto terreni al Fg. 38 Part. 828 (53 are 44 ca = 5.344 mq) ed è classificato come D/2 (alberghi e pensioni). L'area è classificata urbanisticamente come G1f (zona per servizi generali).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € **1.514.800,00**, che è stato ricavato come media dei valori ottenuti in base a 4 metodi di stima basati su parametri differenti, di seguito esplicitati.



METODO 1: COSTO DI RIPRODUZIONE (parametro a mq. di superficie).

Questo metodo fornisce un limite inferiore del prezzo di stima, in quanto finalizzato alla determinazione della rendita catastale, che notoriamente prende come riferimento valori inferiori rispetto a quelli di mercato.

Il valore complessivo del fabbricato è stato ricavato moltiplicando la superficie convenzionale SUP.CONV.1, così come calcolata seguendo le indicazioni dell'Agenzia del Territorio, per il valore a mq di riferimento ricavato dal prezzo di massima per le unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare (dic. 2018 - Cagliari), stimato per il biennio censuario di riferimento 1988/89 mediamente pari ad €. 720,00 per un immobile a destinazione alberghiera a quattro stelle (tale costo comprende, oltre che il costo di realizzazione a nuovo delle strutture, anche le spese tecniche, gli oneri concessori e di urbanizzazione etc). In tale valore non sono compresi anche gli impianti a destinazione particolare che dal 2016 non concorrono più a determinare la rendita catastale.

Il valore del fabbricato è quindi pari a $490,44 \text{ mq} \times \text{€} . 720/\text{mq} = \text{€} . 353.116,80$.

Non vengono effettuati deprezzamenti perché il costruito dopo il biennio di riferimento va considerato come nuovo.

Il valore complessivo dell'area è stato ricavato moltiplicando la sua superficie complessiva per il valore a mq, ricavato dal suddetto prezzo, per le aree della fascia costiera sud-ovest della Sardegna. Tenendo conto delle indicazioni riportate nell'allegato II della circolare n.6 del 2012 dell'Agenzia del territorio, tale valore non può essere inferiore, in assenza di dati storici, al 12% del costo di costruzione, e lo si pone pari ad €. 86,40/mq. Il valore tiene conto dell'attualizzazione rispetto al periodo censuario di riferimento 1988/89, che indicava valori compresi tra €. 30 e 70/mq.

Il valore dell'area è quindi pari a $5.344 \text{ mq} \times \text{€} . 86,40/\text{mq} = \text{€} . 461.721,60$.

Sommando questi due valori si ottiene $\text{€} . 353.116,80 + \text{€} . 461.721,60 = \text{€} . 814.838,40$.

Alla somma dei valori così ottenuti va applicato l'utile del promotore. Tale utile, che costituisce il profitto complessivo comprensivo degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito, rappresenta l'elemento necessario ad assicurare la coerenza tra l'approccio di costo e quello di mercato, giacché i valori di mercato e di costo di produzione identificano due distinte entità economiche, per le quali il più significativo fattore di scostamento è costituito proprio dal profitto. Tale utile può essere assunto, in prima approssimazione, pari alla media del rendistato lordo nel biennio economico 1988-1989, ovvero pari al 12,44%.

Nel caso in esame esso vale il 12,44% di €. 814.838,40, ovvero **€ . 101.365,90**.

Complessivamente si ottiene: **€ . 916.204,30 = VALORE PARZIALE DI STIMA N.1**

METODO 2: STIMA SINTETICA COMPARATIVA CON VALORI DI RIFERIMENTO OMI

Questo metodo, con i limiti prima esposti e legati all'assenza di un fiorente mercato per gli immobili simili, fornisce un limite superiore del prezzo di stima, in quanto basato su valori di mercato oggettivi mediamente determinati.

Il valore complessivo del fabbricato è stato ricavato moltiplicando la superficie convenzionale SUP.CONV.2, così come calcolata seguendo le indicazioni dell'Agenzia del Territorio, per il



valore a mq di riferimento ricavato mediante l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Pula (1° sem. 2020). Il valore di riferimento, assente per le strutture commerciali site nella zona in esame, è stato ricavato dai dati presenti per le altre zone, rapportandolo al valore unitario per il residenziale che invece è presente per tutte le zone.

B1- CENTRO STORICO RESIDENZIALE con caratt. NORMALI: valore medio €. 1.750,00/mq;

B1- CENTRO STORICO COMMERCIALE con caratt. NORMALI: valore medio €. 1.600,00/mq;

RAPPORTO = 0,914

D1- PERIFERIA RESIDENZIALE con caratt. NORMALI: valore medio €. 1.650,00/mq;

D1- PERIFERIA COMMERCIALE con caratt. NORMALI: valore medio €. 1.350,00/mq;

RAPPORTO = 0,818

E2- ZONA SUBURBANA RESIDENZIALE con caratt. NORMALI: valore medio €. 2.150,00/mq;

Ricavando il valore a mq del commerciale, rapportandolo al centro storico, si ottiene: €. 2.150,00/mq x 0,914 = €. 1.965,71/mq

Ricavando il valore a mq del commerciale, rapportandolo alla periferia, si ottiene: €. 2.150,00/mq x 0,818 = €. 1.759,09/mq

Considerando infine il valore medio tra questi ultimi, si ottiene il più probabile valore a mq, pari a: €. 1.862,40/mq

Moltiplicando la SUP.CONV.2, pari a 1.379,48 mq per il valore ottenuto si ottiene un valore di €.

2.569.147,14 = VALORE PARZIALE DI STIMA N.2

METODO 3: COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO (parametro a mc. di volume)

Questo metodo fornisce un valore intermedio del prezzo di stima, in quanto basato su un parametro di costo per unità di volume, attualizzato ad oggi.

Il valore complessivo del fabbricato è stato ricavato moltiplicando il suo volume vuoto per pieno, comprensivo di quello in eccesso (ampliamento locale celle frigo), per il costo di costruzione a mc. di un edificio commerciale/alberghiero. Tale valore è stato desunto dal confronto di valori parametrici di riferimento (delibera del Consiglio degli ingegneri di Oristano del 08/10/2007 e tabelle costi ordine ingegneri di Sondrio del 2013) che, in riferimento ad edifici nuovi, indicano un valore medio di €. 440/mc attualizzato ad oggi.

Il valore del fabbricato a nuovo è quindi pari a 1.431,92 mc x €. 440/mc = €. 630.044,80.

In questo caso va applicato il coefficiente di deprezzamento, in quanto il costo a mc. utilizzato è riferito al nuovo e ad oggi. Tale coefficiente, ricavato in base al metodo riportato nella circolare n.6 del 2012 dell'Agenzia del territorio, vale

$$C_d = 100\% - D_{\%}, \text{dove}$$

$$D_{\%} = [(A+20)^2/140] - 2,86 \text{ (deprezzamento percentuale del valore a nuovo)}$$

$$A = 100 \times VT_g/VT_u \text{ (anni edificio in percentuale della vita utile).}$$



Considerando:

$VT_u = \text{vita utile} = 80 \text{ anni};$

$VT_g = \text{anni edificio} = 20 \text{ anni (v. agibilità datata anno 2000), si ricava}$

$A = 25;$

$D_{\%} = 8,57\%;$

$C_d = 91,43\%.$

Si ottiene dunque il valore del fabbricato deprezzato = €. 630.044,80 x 91,43% = €. **576.049,96.**

L'equivalente costo a mq si ottiene dividendo tale valore per i mq convenzionali, ovvero per 490,44 mq, ottenendo €. 1.174,56/mq.

Il valore complessivo dell'area è stato ricavato con lo stesso procedimento di cui al metodo 1, ed è quindi pari a 5.344 mq x €. 1.174,56/mq x 12% = €. **753.220,21.**

Complessivamente si ottiene dunque: €. **1.329.270,17 = VALORE PARZIALE DI STIMA N.3**

METODO 4: COSTO DI RIPRODUZIONE ATTUALIZZATO (parametro a mq. di superficie).

Ripetendo quanto riportato al metodo uno, ma attualizzando ad oggi i parametri di costo riferiti al biennio censuario di riferimento 1988/89, si ottiene:

Coefficiente di attualizzazione ricavato dalle tabelle ISTAT di adeguamento del prezzo di costruzione di un fabbricato residenziale, dal 1990 al 2020: 1,622.

Coefficiente di deprezzamento $C_d = 91,43\%$ (v. metodo 3).

Valore del fabbricato attualizzato e deprezzato = 490,44 mq x €. 720/mq x 1,622 x 91,43% = €. **523.827,25**, cui corrisponde un costo a mq di €. 1.068,08.

Valore dell'area attualizzato = 5.344 mq x €. 1.068,08/mq x 12% = €. **684.935,85.**

Sommando questi due valori si ottiene €. 523.827,25 + €. 684.935,85 = €. 1.208.763,10.

Utile del promotore assunto, in prima approssimazione, pari alla media del rendistato lordo nell'anno di costruzione 2000 come ricavato dalle tabelle pubblicate dalla Banca d'Italia, ovvero pari al 5,35%.

Nel caso in esame esso vale il 5,35% di €. 1.308.763,10, ovvero €. **64.668,83.**

Complessivamente si ottiene: €. **1.273.431,93 = VALORE PARZIALE DI STIMA N.4**

Si può dunque calcolare il valore medio di questi quattro valori di stima ricavati con metodi diversi. Si fa notare come i valori forniti dai metodi 1 e 2 rappresentano gli estremi in difetto ed in eccesso in quanto riferiti, il primo a costi non attualizzati, ed il secondo a superfici di calcolo massimizzate.

Si ottiene: (€. 916.204,30 + €. 2.569.147,14 + €. 1.329.270,17 + €. 1.273.431,93) / 4 = €. **1.522.013,38 = PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA**



Al valore medio così determinato va aggiunto il valore di n.4 ulivi millenari presenti nel giardino. Essi vanno computati a parte in quanto è presente un vero e proprio mercato di tali tipi di piante, tra l'altro abbastanza ricercate. Per determinare il valore di tali piante, è stato utilizzato il "metodo svizzero", ed è stata poi verificata la congruità tramite uno dei più grossi rivenditori nazionali di piante di ulivo. Nel procedimento cosiddetto svizzero, oltre al prezzo base Pb, sono tre gli indici che concorrono a formare il valore ornamentale di un albero: l'indice di dimensione - ID; l'indice di posizione - IP; l'indice estetico e delle condizioni sanitarie - IES, attraverso la formula $VC = (Pb/10) \times ID \times IP \times IES$. Considerando un prezzo base di €. 50,00 (costo al vivaio di una pianta di circa 1 metro, da considerare per 1/10), un ID pari a 23,75 (circonferenza di 275 cm), un IP pari a 6 (in periferia) e un IES pari a 8 (pianta sana, vigorosa, in gruppo), si ricava un valore, verificato come congruo, di €. 5.700,00 ad albero. Essendo gli alberi di ulivo pari a 4, il valore complessivo è di €. 22.800,00.

Al valore di stima vanno quindi aggiunti € 22.800,00.

Ad esso vanno invece a sottrarsi tutte le spese per il riallineamento autorizzativo e catastale alla situazione attuale, per l'individuazione sul terreno dei confini del lotto pignorato e per lo spostamento entro il lotto stesso della porzione di impianti che attualmente sono esterni.

Di questi ultimi, quelli che sono essenziali al funzionamento della struttura sono unicamente quelli elettrici, in quanto l'esercizio dell'attività precedente richiederebbe nuove autorizzazioni antincendio ed una necessaria nuova riconfigurazione delle vie di esodo e dei presidi di sicurezza. D'altronde non è ipotizzabile né prevedibile con certezza che un futuro ipotetico acquirente intenda esercitare la medesima attività commerciale. Per completezza della trattazione si possono stimare in €. 60.000,00 gli oneri necessari per spostare entro il lotto il locale pompe VVF, la riserva idrica ed il gruppo elettrogeno.

I costi necessari sono dunque stimabili in:

- Riallineamento autorizzativo edilizio e catastale (oblazione compresa): € 5.000,00.
- Individuazione sul terreno dei vertici della poligonale di confine (n.4) e delimitazione con semplice recinzione in paletti e rete metallica alta 2,00 m: €. 1.500,00 per tracciamento ed € 7.000,00 per la recinzione (L=265 m circa).
- Spostamento quadri elettrici generali a bordo lotto entro apposita nicchia, comprensivo progetto, pratica edilizia e verifiche: €. 16.500,00.

Complessivamente, al valore di stima vanno quindi destratti € 30.000,00, corrispondenti all' 1,94 %.

Riassumendo:

Valore immobile	€. 1.522.013,38
n.4 ulivi	€ 22.800,00
TOTALE	€. 1.544.813,38
A detrarre (1,94 % circa)	€ 30.000,00
VALORE COMPLESSIVO DI STIMA	€. 1.514.813,38
ARROTONDATO A	€. 1.514.800,00



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.

Cagliari, li 13/01/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Branca Andrea



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 27 Foto - Fascicolo fotografico - parte 1 (Aggiornamento al 27/07/2020)
- ✓ N° 27 Foto - Fascicolo fotografico - parte 2 (Aggiornamento al 27/07/2020)
- ✓ Planimetrie catastali - Estratto di mappa, planimetrie catastali e visure (Aggiornamento al 06/07/2020)
- ✓ Estratto PUC e norme (Aggiornamento al 12/01/2021)
- ✓ Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 27/07/2020)
- ✓ Richiesta di accesso agli atti Comune di Pula (Aggiornamento al 21/07/2020)
- ✓ APE - redatta nel 2015 (Aggiornamento al 23/04/2015)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Concessioni ed autorizzazioni edilizie (Aggiornamento al 16/05/2002)
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 17/04/2000)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta e prospetti (stralcio da perizia di variante) (Aggiornamento al 16/02/2000)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Manufatti accessori (Aggiornamento al 16/02/2000).
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta attività approvata VVF (Aggiornamento al 20/01/2002).



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Immobile cat. D/2 ubicato a Pula (CA) - Località Sa Perda Fitta n. 24.
L'immobile oggetto di pignoramento è situato all'interno del lotto individuato al catasto terreni al Fg. 38 Part. 828 (53 are 44 ca = 5.344 mq) ed è classificato come D/2 (alberghi e pensioni). L'area è classificata urbanisticamente come G1f (zona per servizi generali).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della relazione, che al momento della sua costruzione ricadeva in zona G* "Parco urbano attrezzato" ed era ricompreso nel Comparto 4 di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, approvato con D.C.C. n.18 del 17/05/1991, che organizzava in maniera unitaria gli interventi ammissibili, ricade ATTUALMENTE in base al PUC preliminare 2020, in zona ATS.A, indicata come area di trasformazione strategica, comprendente zone miste F4-G. Tale zona, a sud dell'abitato e a raccordo dello stesso con gli insediamenti turistico costieri dell'area Santa Vittoria-Nora, ospiterà attrezzature portuali e insediamenti turistici alberghieri e servizi generali di area vasta.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Immobile cat. D/2			
Ubicazione:	Pula (CA) - Località Sa Perda Fitta n. 24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 828, Qualità Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 828, Categoria D2	Superficie	490,44 mq (convenzionale edifici) 5.344 mq (area)
Stato conservativo:	<p>L'immobile in oggetto è un edificio con annesse pertinenze, classificato come D/2 al catasto fabbricati (rendita Euro 6.832,72) e sito nel terreno individuato al Fg. 38 Particella 828 attualmente classificato come Ente Urbano ed avente superficie pari a 5.344 mq. L'immobile nel suo complesso è costituito da un fabbricato principale, che ospita il blocco ristorante e la casa del custode, e da alcuni fabbricati secondari e da esso separati, che comprendono le celle frigo, il locale caldaia, un secondo vano tecnico (B) e due gazebo/bar. Sono presenti anche alcuni manufatti non rilevanti (manufatto zona DJ e pista da ballo). Si accede al complesso tramite un ingresso in pietra inserito nella recinzione principale. All'interno è presente una zona sterrata adibita a parcheggi. È da notare che il lotto (particella) pignorato costituisce solo una parte del vecchio complesso ed è in esso inserito (si veda il fascicolo fotografico), per cui non esiste soluzione di continuità con i lotti (particelle) limitrofi. Si accede alla sala principale del complesso mediante un'ampia apertura con infisso. All'interno è possibile trovare i manufatti adibiti a reception, bancone bar e camino. In comunicazione con la sala, sulla sinistra, ci sono i locali adibiti a cucina, pizzeria e lavaggio stoviglie, nonché i servizi igienici per il pubblico, suddivisi per sesso e per i disabili. Tramite un corridoio, posto anch'esso sulla sinistra, è possibile accedere ad alcuni locali di servizio (dispensa e spogliatoio/servizio per i dipendenti) e, proseguendo, all'esterno del fabbricato. Una volta all'aperto è possibile accedere ai servizi igienici destinati al pubblico della discoteca all'aperto, anch'essi suddivisi per sesso e per i disabili. Uscendo invece dalla sala principale sul lato opposto a quello dell'ingresso, si accede al patio che circonda il fabbricato, avente copertura in legno ed incannucciato a vista e sormontato da tegole sarde, da cui è possibile accedere all'ampio giardino e, spostandosi sulla destra, alla casa del custode. L'appartamento del custode è dotato di ingresso/salone/zona cottura, da cui è possibile accedere, tramite un corridoio, alle due camere da letto e ai due bagni con antibagno. Nello stesso blocco di edificio che ospita la casa del custode è inserita anche la guardiola. Attraverso due rampe di scale rettilinee è possibile accedere ad un'ampia terrazza sovrastante la sala principale, da cui si può ammirare il giardino. Tale giardino, ben curato e dotato di vialetti ed ornato da molteplici piante (tra cui spiccano alcuni ulivi millenari, da cui il nome della struttura), ospitava la discoteca all'aperto. Nel giardino è possibile individuare due ampi gazebo a pianta simil-quadrata che ospitavano i bar ed una piattaforma che fungeva da pista da ballo. Dal punto di vista impiantistico il complesso è dotato di impianti elettrici ed antincendio a norma (per l'esercizio dell'attività era richiesto il Certificato di Prevenzione Incendi), di impianto idrico e fognario e di impianto di illuminazione interno ed esterno. Sono presenti anche due serbatoi interrati di GPL che alimentavano le caldaie, separate, dell'impianto di riscaldamento del ristorante e della casa del custode. È da sottolineare anche che alcune parti di impianto elettrico ed antincendio sono esterne al lotto pignorato (precisamente il quadro elettrico principale adiacente alla cabina elettrica ENEL, il locale pompe antincendio, il gruppo elettrogeno e quota parte di canalizzazioni/reti interrate).</p>		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è situato all'interno del lotto individuato al catasto terreni al Fg. 38 Part. 828 (53 are 44 ca = 5.344 mq) ed è classificato come D/2 (alberghi e pensioni). L'area è classificata urbanisticamente come ATS.A (in base alla previsione di PUC 2020).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

