

Allegato 12

“Perizia senza dati sensibili”



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 156/2021

UDIENZA: 28 Maggio 2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER

STIMA IMMOBILIARE



G.E.: DOTT.SSA ANTONIA PALOMBELLA

C.T.U.: ING. MARCO COLUMBANO

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429
P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail.: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@ingpec.eu



Il sottoscritto Ing. Marco Columbano, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Sassari e di Olbia-Tempio con il numero 805, con Studio Tecnico nel Comune di Arzachena (SS) in Via Mameli n°18, in data 12 Luglio 2023 a seguito della nomina da parte del G.E. Dott.ssa Silvia Campesi del Tribunale di Tempio Pausania per provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp. att. c.p.c. e vista inoltre la successiva istanza di proroga per la posticipazione dell'udienza richiesta dall'esperto stimatore a firma della G.E. Dott.ssa Federica Lunari, l'esperto stimatore relazione quanto segue.

Il Giudice ha sottoposto l'esperto ai quesiti che di seguito sono stati svolti.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

ai sensi dell'ex art. 569 c.p.c. (ART. 173 BIS DISP.ATT.C.P.C.)

Il sottoscritto, a seguito di giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto in data **13.06.2023**, ha estratto copia del fascicolo della procedura e ha proseguito con le attività di seguito riportate.

PREMESSA

Il sottoscritto, prima del formale inizio delle operazioni, ha provveduto ad effettuare una verifica circa la completezza della documentazione ipo-catastale, prodotta dal creditore procedente, aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, e di cui si riportano le risultanze:

	DOCUMENTI AGLI ATTI	STATO	NOTE
1	ATTO DI PIGNORAMENTO	PRESENTE	
2	NOTA DI DEPOSITO TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO	PRESENTE	
3	CERTIFICATO NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 COMMA 2 c.p.c.	PRESENTE	
4	ATTO DI PRECETTO	PRESENTE	
5	PROCURA ALLE LITI	PRESENTE	
6	ISPEZIONE IPOTECARIA	PRESENTE	

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429
P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail.: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@ingpec.eu



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 156/2021- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

7	ISCRIZIONE IPOTECARIA	PRESENTE	
8	ISTANZA DI VENDITA	PRESENTE	
9	VISURA CATASTALE STORICA	PRESENTE	Acquisito CTU
10	PLANIMETRIA CATASTALE FG 175 MAPP. 980 SUB. 4	PRESENTE	Acquisito CTU
11	NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO	PRESENTE	
12	NOTA DI TRASCRIZIONE RINNOVO ISCRIZIONE IPOTECARIA	PRESENTE	
13	NOTA DI DEPOSITO	PRESENTE	
14	NOTA DI DEPOSITO DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567 COMMA 2 c.p.c.	PRESENTE	
15	DATI FISCALI ING. MARCO COLUMBANO	PRESENTE	
16	CONTRATTO DI MUTUO	PRESENTE	
17	ATTO DI EROGAZIONE FINALE E QUIETANZA	PRESENTE	
18	ATTO DI RIPROGRAMMAZIONE DI DEBITO	PRESENTE	
19	NOTA DI ISCRIZIONE AL RUOLO	PRESENTE	
20	RELATA DI NOTIFICA	PRESENTE	
21	FISSAZIONE UDIENZA	PRESENTE	
22	CONTRATTO D'AFFITO AZIENDA	PRESENTE	

Il sottoscritto ha provveduto a notificare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto effettuata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio elettronico) e al creditore procedente, la data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile.

In particolare la sequenza delle comunicazioni è stata la seguente:

1) Comunicazione dell'inizio formale delle operazioni peritali.

L'inizio formale delle operazioni peritali è stato fissato prima per la data del 05.10.2023, poi rinviato previa comunicazione per il 13.10.2023 presso il luogo per cui è causa, in Tempio Pausania, Largo

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429
P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail.: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@ingpec.eu



Alcide De Gasperi n. 9-11, alle ore 10.00 e di questo è stato dato avviso in data 09.10.2023 (**Allegato 6 “Avvisi A/R inizio operazioni peritali”**) a:

Parte debitrice, [REDACTED] con
sede legale in [REDACTED]
come da relate di notifica contenute nel fascicolo giudiziario, a mezzo raccomandata A/R;

Parte procedente, [REDACTED]
Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al registro delle imprese di [REDACTED]
[REDACTED], e per essa, [REDACTED]
[REDACTED], numero di iscrizione presso il Registro delle
Imprese di [REDACTED] – in forza di procura rilasciata da
[REDACTED] – quale mandataria di [REDACTED] giusto mandato autentificato in data
[REDACTED] dal notaio [REDACTED] – con sede a Milano, via
[REDACTED] iscritta al Registro delle Imprese di Milano, C.F. e partita IVA [REDACTED]
iscritta al R.E.A. di [REDACTED], giusta procura del [REDACTED], a rogito del Notaio
[REDACTED] – in persona del suo procuratore speciale
avv. [REDACTED], giusta procura del Dott. [REDACTED] nella sua qualità di Consigliere
della [REDACTED], in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del
24/07/2019, con firma autenticata il 25/02/2020 dal notaio [REDACTED] in Milano, rep.
[REDACTED], racc. [REDACTED] e registrata in data 27/05/2020 in Milano 2 alla serie [REDACTED], rappresentata
e difesa, anche in via disgiunta, dagli avvocati [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] del
Foro di Torino ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED] in Olbia, [REDACTED]
[REDACTED], giusta delega 25/03/2021.



Istituto Vendite Giudiziarie, **IVG Tempio Pausania**, via Palau n°17 07029 Tempio Pausania (SS), a mezzo comunicazione telefonica con il Sig. [REDACTED], autorizzato a procedere all'accesso e ricognizione del compendio pignorato.

Il sottoscritto Ing. Marco Columbano, in data 18.09.2023 ha comunicato tramite pec l'inizio delle operazioni peritali, con successivo rinvio comunicato il 09.10.2023 a [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], 07029 Tempio Pausania (SS), C.F. [REDACTED].

2) Risultanze del sopralluogo:

Come da programma le operazioni peritali si sono svolte in data 13.10.2024 presso il luogo per cui è causa, in Tempio Pausania Largo Alcide De Gasperi n. 9-11 alle ore 10:00.

Il sopralluogo presso l'immobile per cui è causa, alla presenza del Sig. [REDACTED] manutentore del [REDACTED], il Sig. [REDACTED] dove con la società [REDACTED] gestisce l'Hotel e del Sig. [REDACTED] delegato dell'IVGTP, si è proceduto con l'accesso alla struttura alberghiera ad una dettagliata ispezione a mezzo di misurazioni e di realizzazione di fotografie dell'interno e del contesto esterno circostante (**Allegato 4 "Documentazione fotografica"**).

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio della trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze;

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429
P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail.: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@ingpec.eu





- notaio [REDACTED] di Tempio Pausania in data 19 dicembre 2003, numero [REDACTED] di repertorio, trascritto a Tempio Pausania il 23 dicembre 2003 ai numeri [REDACTED] (relativamente agli immobili già identificati al NCEU fg. 175 part. 126 subb. 1-2 e al NCT fg. 175 part. 943-945-949-131-196-168 e agli immobili identificati al NCT fg. 175 part. 270-276);
- 2) atto di compravendita rogito notaio [REDACTED] di Olbia in data 3 ottobre 1980, numero [REDACTED] di repertorio, trascritto a Tempio Pausania il 13 ottobre 1980 ai numeri [REDACTED] a cui ha fatto seguito atto ricognitivo di identificazione catastale rogito notaio [REDACTED] di Tempio Pausania in data 12 maggio 2004, numero [REDACTED] di repertorio, trascritto a Tempio Pausania il 24 maggio 2004 ai numeri [REDACTED] (relativamente all'acquisto da parte della società [REDACTED] degli immobili già identificati al NCEU fg. 175 part. 128 subb. 2-3 e al NCT fg. 175 part. 130);
- 3) atto di permuta rogato dal Segretario Comunale di Tempio Pausania in data 15 ottobre 2003, numero [REDACTED] di repertorio, trascritto a Tempio Pausania il 21 ottobre 2003 ai numeri [REDACTED], con il quale la società [REDACTED] riceveva in permuta dal [REDACTED] Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Codice fiscale [REDACTED] l'immobile già identificato al NCT fg. 175 part. 948;
- 4) atto di cessione a titolo gratuito rogito notaio [REDACTED] di Tempio Pausania in data 19 dicembre 2003, numero [REDACTED] di repertorio, trascritto a Tempio Pausania il 23 dicembre 2003 ai numeri [REDACTED], con il quale [REDACTED] nata a Tempio Pausania (SS) il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] trasferiva a titolo gratuito alla società [REDACTED] gli immobili già identificati al NCT fg. 175 part. 118 e 127 e al NCEU fg. 175 part. 128 sub. 4;
- 5) trasformazione della società [REDACTED] nella [REDACTED] giusta scrittura privata autenticata dal notaio [REDACTED] di Tempio Pausania in data 14 marzo 2013, numero [REDACTED] di repertorio, trascritta a Tempio Pausania il 18 marzo 2013 ai numeri [REDACTED]



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- TRASCRIZIONI:

Trascrizione nn. 3389/4521 del 10/07/1993, Costituzione vincolo di destinazione, atto rogito notaio [REDACTED] di Tempio Pausania in data 29 giugno 1993, numero 12452 di repertorio.

a favore di: [REDACTED] con sede a Cagliari (CA) Codice fiscale [REDACTED].

a carico di: [REDACTED] sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Codice fiscale [REDACTED].

A nome della società soggetto [REDACTED] nonché di [REDACTED] risultano gravami cancellati o scaduti e non rinnovati, che non sono stati esaminati.

Trascrizione nn. 4383/5962 del 28/08/2014, decreto di ammissione a concordato preventivo del Tribunale di Tempio Pausania in data 16 luglio 2014, numero 2/2014 di repertorio.

a favore di: [REDACTED]
[REDACTED].

a carico di: [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Tempio Pausania (SS) Codice fiscale [REDACTED].

Trascrizione nn. 7128/10047 del 29/09/2021, verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Tempio Pausania in data 27 agosto 2021, numero 847 di repertorio.

a favore di: [REDACTED] con sede in CONEGLIANO (TV) Codice fiscale [REDACTED].

a carico di: [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Tempio Pausania (SS) Codice fiscale [REDACTED].



- **ISCRIZIONI:**

Iscrizione nn. 755/5472 del 08/07/2013, Ipoteca volontaria in rinnovazione di iscrizione nn. 571/4520 del 10 luglio 1993, contratto di mutuo condizionato rogito notaio [REDACTED] in data 29 giugno 1993, numero di repertorio 12452.

a favore di: [REDACTED], con sede in Conegliano (TV), Codice Fiscale: [REDACTED]

e [REDACTED], con sede in Cagliari (CA) Codice fiscale [REDACTED];

contro: [REDACTED] con sede in Tempio Pausania (SS) Codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a Tempio Pausania (SS) il

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € [REDACTED] Totale [REDACTED]

QUESITO 2

Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.

RISPOSTA

Si è provveduto a redigere il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania e depositato entro 10 giorni prima della data dell'udienza del 28 maggio 2024. (Allegato 9 "Modulo controllo esame").

QUESITO 3

Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail.: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@ingpec.eu



RISPOSTA

Sono state acquisite tutte le documentazioni ed i grafici comprendenti mappe e planimetrie per la corretta identificazione del bene immobile (**Allegato 1 – Documentazione Catastale, Allegato 5 – Documentazione Urbanistico Edilizia**)

QUESITO 4

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

RISPOSTA

A seguito della presa visione della visura dell'immobile ed a seguito delle operazioni peritali è stato possibile accertare che l'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 19 Luglio 2021 indica correttamente l'immobile, pertanto l'individuazione del bene è stata consentita.

QUESITO 5

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429
P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail.: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@ingpec.eu



RISPOSTA

L'esperto stimatore ha provveduto ad aggiornare la situazione catastale perché non in linea con lo stato di fatto rilevato in loco nella struttura alberghiera, è stata anche fatta richiesta al G.E. Federica Lunari a procedere perché la spesa complessiva superava i 1500,00 €. Le difformità che sono state rilevate sono che sul lato ovest del fabbricato risulta edificato in maniera abusiva, una centrale termica necessaria all'alloggiamento di una parte degli impianti, Inoltre nei vari piani della struttura alberghiera sono state riscontrate lievi difformità come, due porte tagliafuoco presenti nel piano seminterrato, due finestre rilevate nella sala ristorante situata al piano terra, sono state aggiunte anche delle porte interne nei vari piani dell'edificio, non inserite per dimenticanza nella vecchia pratica Docfa. Infine al piano primo e al piano secondo nella facciata nella facciata Ovest dell'edificio sono state rilevate sei verande coperte al servizio delle camere. L'esperto ha presentato presso gli uffici competenti la pratica Pregeo avente protocollo n. 2024/SS0058560 con data approvazione del 07/05/2024 e successiva pratica Docfa avente protocollo n. SS0059285 con data approvazione del 09/05/2024. **(Allegato 1 – Documentazione Catastale)**

QUESITO 6

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

RISPOSTA

Estratto di matrimonio non presente. **(Allegato 7 "Estratto dell'atto di Matrimonio")**



QUESITO 7

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura. Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto:

I) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

II) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

III) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calolerà il valore della



componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

IV) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

RISPOSTA

La struttura alberghiera risulta attualmente gestita dalla società [REDACTED], con sede in Tempio Pausania, [REDACTED], iscritta al registro delle Imprese di Sassari con codice fiscale e numero di iscrizione [REDACTED] ed al n. [REDACTED] del R.E.A., dove l'amministratore unico e legale rappresentante con poteri di gestione della società risulta essere la sig.ra [REDACTED], nata a Tempio Pausania il giorno [REDACTED], residente a Tempio Pausania, in [REDACTED], imprenditrice, Codice fiscale [REDACTED].

Primo contratto d'affitto d'azienda a firma del Dott. notaio [REDACTED] in Olbia in data 28/05/2018 repertorio n. 87984, raccolta n. 40150, registrato ad Olbia in data 06/06/2018 al n. 2931, con scadenza contratto il 04/05/2020.

Rinnovo contratto d'affitto d'azienda a firma del Dott. notaio [REDACTED] in Olbia in data 30/07/2020 repertorio n. 91939, raccolta n. 43064, di durata anni 2 e mesi 7 con scadenza al 31/12/2022, tacitamente rinnovato per 3 anni, con nuova scadenza al 31/12/2025.

Per quanto riguarda il calcolo del canone di locazione, in data 06/09/2024, è stato nominato dal GE Dott.ssa Antonia Palombella, il Dottore Commercialista Stefano Chiodino.



QUESITO 8

Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

I) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;

II) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;

III) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato. Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura. In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429
P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail.: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@ingpec.eu



RISPOSTA

L'immobile non risulta di provenienza successoria.

QUESITO 9

Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

RISPOSTA

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici dell'agenzia del Territorio le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono le seguenti:

- TRASCRIZIONI:

Trascrizione nn. 3389/4521 del 10/07/1993, Costituzione vincolo di destinazione, atto rogito notaio [REDACTED] di Tempio Pausania in data 29 giugno 1993, numero 12452 di repertorio.

a favore di: [REDACTED] con sede a Cagliari (CA) Codice fiscale [REDACTED].

a carico di: [REDACTED] sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Codice fiscale [REDACTED].

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429
P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail.: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@ingpec.eu



A nome della società soggetto [REDACTED] nonché di [REDACTED] risultano gravami cancellati o scaduti e non rinnovati, che non sono stati esaminati.

Trascrizione nn. 4383/5962 del 28/08/2014, decreto di ammissione a concordato preventivo del Tribunale di Tempio Pausania in data 16 luglio 2014, numero 2/2014 di repertorio.

a favore di: [REDACTED]
[REDACTED].

a carico di: [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Tempio Pausania (SS) Codice fiscale [REDACTED].

Trascrizione nn. 7128/10047 del 29/09/2021, verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Tempio Pausania in data 27 agosto 2021, numero 847 di repertorio.

a favore di: [REDACTED] (TV) Codice fiscale [REDACTED].

a carico di: [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Tempio Pausania (SS) Codice fiscale [REDACTED].

- **ISCRIZIONI:**

Iscrizione nn. 755/5472 del 08/07/2013, Ipoteca volontaria in rinnovazione di iscrizione nn. 571/4520 del 10 luglio 1993, contratto di mutuo condizionato rogito notaio [REDACTED] in data 29 giugno 1993, numero di repertorio 12452.

a favore di: [REDACTED], con sede in Conegliano (TV), Codice Fiscale: [REDACTED]
e [REDACTED] con sede in Calgiari (CA) Codice fiscale [REDACTED];

contro: [REDACTED] con sede in Tempio Pausania (SS) Codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a Tempio Pausania (SS) il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Capitale € [REDACTED] Totale € [REDACTED]

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429
P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail.: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@ingpec.eu



QUESITO 10

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

RISPOSTA

La struttura alberghiera oggetto di perizia non fa parte di un condominio.

QUESITO 11

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni 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 assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; 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 verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

RISPOSTA

In data 13 Ottobre 2023 si sono svolte le operazioni peritali relative all'accesso dell'immobile, ciò ha consentito di effettuare la verifica della corrispondenza tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto. L'immobile principale risulta conforme allo stato di progetto autorizzato dalla Concessione Edilizia n. 127 del 11/09/1995, invece lievi difformità si sono riscontrate al piano seminterrato, dove



comprendono la presenza di una centrale termica e come indicati in planimetria denominata pianta II° sottolivello non sono presenti le due cabine elettriche dell'Enel e la sala macchinari di condizionamento. I costi stimati per la sanatoria comprendenti spese pratica, spese per gli oneri, progettazione ecc. si quantificano in circa 20.000,00 Euro. Mentre per quanto riguarda la documentazione catastale è stata aggiornata allo stato di fatto mediante Tipo Mappale e successivo DOCFA dove in planimetria è stata aggiunta una centrale termica al piano interrato dell'edificio, alcune verande coperte presenti al piano primo e secondo e alcune modifiche interne presenti nei restanti piani della struttura.

L'intera struttura alberghiera è in possesso del certificato di abitabilità e usabilità rilasciato dal Comune di Tempio Pausania in data 23 Gennaio 2001. **(Allegato 5 – Documentazione Urbanistico Edilizia)**

QUESITO 12

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.

RISPOSTA

L'immobile oggetto di interesse ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Tempio Pausania, più precisamente zona B "COMPLEMENTAMENTO".

QUESITO 13

Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

RISPOSTA

Dalla documentazione resa disponibile e dal sopralluogo effettuato l'impianto idrico-fognario e quello per lo scarico di acque nere e bianche è stato realizzato con tubazioni in P.V.C. pesante allacciato a scarico di pubblica fognatura, l'impianto idrico è stato realizzato in tubi di rame sanitario allacciato alla rete idrica comunale e l'impianto elettrico è stato realizzato come da normativa antecedente al d.lvo n. 37/2008. **(Allegato 3 "Certificazioni Impianti")**

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429
P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail.: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@ingpec.eu



QUESITO 14

Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali congruagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

RISPOSTA

A seguito del sopralluogo eseguito è possibile confermare l'impossibilità di divisione del bene, si procede pertanto alla stima dell'intero immobile pignorato.

QUESITO 15

Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

RISPOSTA

Non risulta possibile dividere il bene pertanto la vendita dovrà avvenire per lotto singolo.

QUESITO 16

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.



Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

RISPOSTA

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato nel comune di Tempio Pausania, ha accesso dal piano terra ed è destinato ad uso ricettivo Alberghiero.

Come si evince dalla visura catastale aggiornata l'immobile è identificato al Catasto fabbricati al foglio 175 particella 980 Sub. 4 e identificato al Catasto terreni al foglio 175 particella 104, mentre come risulta dalla documentazione resa disponibile, l'intestatario dell'immobile è il [REDACTED].

Si evincono lievi difformità tra lo stato autorizzato rappresentato nelle planimetrie della Concessione Edilizia n. 127 del 11/09/1995 e le planimetrie catastali.

A seguito della correzione catastale avvenuta mediante Tipo Mappale con successivo DOCFA di variazione a causa delle incoerenze con lo stato di fatto rilevato, in particolar modo si evidenzia la presenza di una centrale termica al piano interrato dell'edificio, alcune verande coperte presenti al piano primo e secondo e lievi difformità presenti nei restanti piani della struttura.



L'identificazione catastale del compendio è ora la seguente:

CATASTO FABBRICATI	ALBERGO	Catasto fabbricati di Tempio Pausania, foglio 175, mappale 980 sub.4, Largo Alcide De Gasperi 9-11, piano S1-T-1-2-3-4, categoria D/2, rendita € 39517,90.
-----------------------	---------	--

Allo stato attuale, così come si evince dall'ultima concessione edilizia n° 127 del 11/09/1995 è possibile individuare le varie superfici di seguito descritte:

CONSISTENZA UTILE LORDA

N.C.E.U. del comune di Tempio Pausania Foglio 175 Particella 980 Sub. 4

N.C.T. del comune di Tempio Pausania Foglio 175 Particella 104

Piani: Interrato, Seminterrato, Terra, Primo, Secondo, Terzo e Quarto

Superficie coperta complessiva = 3814 m²

CONSISTENZA COMPLESSIVA

Piano	Vano	Superficie Utile/Calpestabile (m ²)
Interrato	Garages	192,08
Interrato	Depositi	67,56
Interrato	Centrali Termiche	27,21
Interrato	Serbatoio Gasolio	17,32
Interrato	Locale impianti	52,68
Seminterrato	Disimpegni	107,19
Seminterrato	Vani scala	32,38
Seminterrato	Vani ascensori e montacarichi	11,09
Seminterrato	Depositi	126,11
Seminterrato	Lavor. Gelati	21,03

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail.: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@ingpec.eu



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 156/2021- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Seminterrato	Wc di servizio	25,20
Seminterrato	Bagni di servizio	14,63
Seminterrato	Lavanderia	17,39
Seminterrato	Stireria	22,88
Seminterrato	Cucina	64,31
Seminterrato	Dispensa	14,92
Seminterrato	Camere + bagni disabili	92,20
Seminterrato	Sala polivalente	128,38
Seminterrato	Ripostiglio	13,33
Seminterrato	Verande	10,00
Seminterrato	Terrazze scoperte	143,06
Seminterrato	Cortile	373,99
Terra	Ricevimento	66,70
Terra	Amministrazione	12,08
Terra	Bar	78,58
Terra	Ristorante	226,71
Terra	Vani scala	16,43
Terra	Vani ascensori e montacarichi	6,62
Terra	Disimpegno	46,62
Terra	Sala tv	43,87
Terra	Ripostigli	9,74
Terra	Wc di servizio	15,79
Terra	Bagno	4,40
Terra	Veranda	2,79
Primo	Disimpegno	102,09
Primo	Camere + Bagni Hotel	350,24
Primo	Bagni di servizio	43,67

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429
P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail.: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@ingpec.eu



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 156/2021- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Primo	Vani scala	25,66
Primo	Vani ascensori	5,51
Primo	Ripostigli	3,52
Primo	Verande	24,59
Primo	Camera da letto (appartamento)	17,89
Primo	Cucina (appartamento)	15,41
Primo	Soggiorno (appartamento)	34,19
Primo	Bagno (appartamento)	6,42
Primo	Disimpegno (appartamento)	14,89
Primo	Veranda (appartamento)	4,68
Secondo	Disimpegno	116,45
Secondo	Camere + Bagni Hotel	467,47
Secondo	Vani scala	25,66
Secondo	Vani ascensore	5,51
Secondo	Ripostigli	6,37
Secondo	Verande	41,92
Terzo	Disimpegno	116,45
Terzo	Camere + Bagni Hotel	467,14
Terzo	Vani scala	25,66
Terzo	Vani ascensore	5,51
Terzo	Ripostigli	6,37

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429
P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail.: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@ingpec.eu



Terzo	Verande	41,92
Quarto	Vani scala	18,15
Quarto	Lastrico solare	335,79

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E FINITURE ESTERNE ED INTERNE

Il fabbricato di destinazione ricettivo alberghiero oggetto di perizia si dispone su sei livelli, dove quattro piani risultano fuori terra, mentre uno risulta completamente interrato e uno seminterrato, come indicato sia nelle planimetrie catastali che da quelle concessionate depositate in Comune. Dispone di vari accessi autonomi al piano terra, accessibili dall'ampia area esterna presente antistante la hall dell'hotel, l'immobile da affaccio su Largo Alcide De Gasperi della città di Tempio Pausania.

Il fabbricato si suddivide al piano interrato in garages e vari locali tecnici e depositi al servizio della struttura alberghiera, al piano seminterrato sono presenti la cucina dell'hotel, la dispensa, vari depositi per lo stoccaggio delle risorse da utilizzare al servizio della struttura, una lavanderia, una stireria, bagni di servizio, tre camere con bagno adibite per persone diversamente abili e una grande sala polivalente. Al piano terra con accesso diretto dall'esterno si accede al ricevimento dell'hotel e all'ufficio dell'amministrazione, adiacente a quest'ultima è presente il bar, nella parte retrostante alla hall si procede verso la sala colazioni, poi un ampio disimpegno dirige verso i bagni di servizio, dividendo poi il percorso verso la sala ristorante, proseguendo tramite scale interne o ascensore si accede al piano primo fornito di quindici camere doppie con bagno, un locale di servizio e bagni di servizio, nella zona adiacente al vano scala è presente anche un appartamento, occupato dai gestori dell'hotel costituito da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, una camera ed un bagno. Proseguendo al secondo piano dell'hotel sono presenti venti camere doppie con bagno quasi tutte fornite di verandina esterna, anche il terzo piano è fornito delle medesime camere del secondo piano aventi le stesse caratteristiche, ultimo piano è il quarto costituito da un ampio lastrico solare facente parte di una buona porzione di copertura del fabbricato stesso, per quanto riguarda le restanti parti sono occupate da vari sottotetti utilizzati per la sistemazione di varia attrezzatura alberghiera. Nei vari piani sono anche presenti dei ripostigli e piccoli locali adibiti a contenere i quadri elettrici.



A seguito del sopralluogo è stato possibile verificare le condizioni interne della struttura Alberghiera e delle attrezzature e mobilia presente al suo interno.

Per quanto riguarda il fabbricato non si evincono particolari problemi strutturali, non vi sono neanche problemi legali alla salubrità degli ambienti, unica zona della struttura dove sono presenti tracce di umidità da risalita è al piano interrato dove sono collocati i garages e i locali tecnici. Gli infissi risultano essere in buone condizioni e non necessitano di particolari interventi di manutenzione.

Mentre per quanto riguarda la mobilia presente nell'hotel non ha bisogno di essere sostituita ed è in buone condizioni, anche tutta l'attrezzatura utilizzata per soddisfare i bisogni della struttura risulta essere funzionante.

Descrizione e specifiche costruttive:

Il corpo di fabbrica oggetto di perizia è costituito da un hotel disposto su sei piani, di cui quattro fuori terra un interrato e un seminterrato. La struttura portante del fabbricato risulta essere in cemento armato, mentre i solai sono in latero cemento armato e non superano i sette metri di luce, la copertura risulta essere in parte realizzata con solaio inclinato a falde rivestito in coppi, mentre la restante porzione è eseguita con semplice lastricato solare impermeabilizzato.

Per quanto riguarda la muratura di tamponamento esterna è realizzata con blocchi di cls.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e sono muniti di tapparelle a protezione dell'irraggiamento solare nei mesi estivi più caldi e del freddo nei mesi invernali, c'è da tener presente che però gli infissi in varie zone della struttura sono stati sostituiti nel corso degli anni, infatti come si può evincere dalla documentazione fotografica gli infissi delle varie facciate hanno diverse colorazioni fra loro. Per quanto riguarda le porte interne nelle zone di lavoro risultano essere quelle tagliafuoco come da normativa, mentre le porte delle camere dell'hotel distribuite al piano primo, secondo e terzo sono presumibilmente tamburate in legno. Le tinteggiature interne nelle zone da lavoro sono state realizzate in tempera di colore bianco, mentre per quanto riguarda le altre zone della struttura sono state tinteggiate di vari colori, gli esterni sono tinteggiati con pittura al quarzo di colore giallo con cornici intorno agli infissi di colore bianco.



I muri tramezzi divisorii che suddividono i vari spazi interni sono realizzati in blocchi di laterizio da centimetri 10x15x30 con finitura di intonaco liscio su entrambe le facce.

Gli intonaci interni sono realizzati in premiscelato su due mani, finito a lisciatura irregolare.

Le soglie degli infissi sono realizzate in alcuni ambienti in granito sardo e nelle stanze d'albergo in marmo bianco. I pavimenti interni ed i rivestimenti nella Hall, nella sala Bar, nella sala polivalente, nei vari depositi e cucina situati al piano terra, nella lavanderia e stireria e nei vari servizi igienici sono in piastrelle monocottura, mentre per quanto riguarda la sala ristorante i pavimenti sono realizzati in granito sardo lucidato. Inoltre i pavimenti interni delle stanze e dei bagni sono in gres porcellanato, mentre per quanto riguarda i pavimenti dei corridoi che portano alle camere è installata sopra una moquette in poliestere.

COERENZE

Dalla ricerca eseguita tramite accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Tempio è emerso che:

- l'immobile in oggetto attualmente distinto al Nuovo Catasto Ente Urbano del comune censuario di Tempio al Foglio 175 Particella 980 Subalterno 4 ricade in zona omogenea B "COMPLETAMENTO" del Piano Urbanistico Comunale di Tempio Pausania, e più precisamente in Largo Alcide De Gasperi n. 9-11.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 13 Ottobre 2023 sono emerse alcune difformità tra il progetto depositato in comune e le planimetrie presenti in Catasto.

Sul lato ovest del fabbricato risulta edificato in maniera abusiva, e non accatastato, una centrale termica necessaria all'alloggiamento di una parte degli impianti, Inoltre nei vari piani della struttura alberghiera sono state riscontrate lievi difformità come, due porte tagliafuoco presenti nel piano seminterrato, due finestre rilevate nella sala ristorante situata al piano terra, inoltre sono state aggiunte delle porte interne nei vari piani dell'edificio, non inserite per dimenticanza nella vecchia pratica Docfa. Infine al piano primo e al piano secondo nella facciata nella facciata Ovest dell'edificio sono state rilevate sei verande coperte al servizio delle camere.

L'esperto CTU nominato dal G.E. e con successiva richiesta di aggiornamento catastale ha provveduto

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429
P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail.: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@ingpec.eu



a presentare presso gli uffici competenti la pratica Pregeo avente protocollo n. 2024/SS0058560 con data approvazione del 07/05/2024 e successiva pratica Docfa avente protocollo n. SS0059285 con data approvazione del 09/05/2024.

QUESITO 17

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

RISPOSTA

Stima con il metodo valori OMI Agenzia delle Entrate

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore di mercato al secondo semestre del 2023 sui valori OMI scaricati dal sito dell'agenzia delle Entrate.

A tale scopo è stato utilizzato come parametro di riferimento €/mq lordo, per i valori unitari determinati attraverso il suddetto metodo.

Si è proceduto quindi ad un'indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili analoghi compravenduti sulla medesima piazza, e sui valori riportati sull'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.



PARAMETRI DEL BORSINO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

“Banca dati delle quotazioni immobiliari riferito a Anno 2023 – Semestre 2”

Provincia: SASSARI **Comune:** TEMPIO PAUSANIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni Civili	NORMALE	700	1000	L	3	4	L

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

PARAMETRI DEL BORSINO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

“Banca dati delle quotazioni immobiliari riferito a Anno 2023 – Semestre 2”

Provincia: SASSARI **Comune:** TEMPIO PAUSANIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA R.G.E n. 156/2021- TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	600	800	L	3	4	L
Negozi	NORMALE	1100	1500	L	6,4	8,7	L

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Non avendo trovato nello specifico i valori OMI sul sito dell'Agenzia delle Entrate per le strutture turistico-alberghiere essendo queste appartenenti alla Categoria D (categoria speciale e particolare), si è così deciso di suddividere il bene in tre differenti porzioni, ove nella porzione destinata a residenza turistico alberghiera viene utilizzato come valore di mercato quello delle abitazioni di tipo civile, mentre per negozi e magazzini vengono utilizzati i valori OMI scaricati sul sito dell'Agenzia delle entrate.

Valore applicato per immobili con tipologia Abitazioni Civili, utilizzati come mercato elementare omogeneo per la Residenza turistico alberghiera, con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della zona B1/Centrale/Centro Urbano del Comune di Tempio Pausania si ha la seguente valutazione condotta in base ai criteri suesposti = 700,00 €/mq;

Valore applicato per immobili con tipologia Negozi, con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della zona B1/Centrale/Centro Urbano del Comune di Tempio Pausania si ha la seguente valutazione condotta in base ai criteri suesposti = 1100,00 €/mq;

Valore applicato per immobili con tipologia Magazzini, con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della zona B1/Centrale/Centro Urbano del Comune di Tempio Pausania si ha la seguente valutazione condotta in base ai criteri suesposti = 600,00 €/mq;



- Si procede all'individuazione di opportuni coefficienti correttivi, connessi alle caratteristiche di ubicazione, di tipologia edilizia, di stato di manutenzione, di vetustà, di livello di piano, d'esposizione, d'orientamento, di luminosità, di fruibilità degli spazi interni, di dotazione di servizi e di presenza di accessori e pertinenze del bene in oggetto, per correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie, e che, conglobati in un unico fattore moltiplicativo K, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq) del bene a mezzo del prodotto **Vm x K**.
- - **Caratteristiche di localizzazione estrinseche:** (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – centri commerciali, farmacie, spazi diversi, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, distanza da località di particolare prestigio o interesse paesaggistico/artistico).
- La posizione della struttura alberghiera è da considerarsi ottima, in quanto è ubicata al centro in uno dei Comuni, di un'elevata rilevanza storica, turistica e naturalistica della Gallura, dove la presenza di montagne e boschi ne fa da padrona ed è il paese dove ogni anno si svolge il carnevale Tempiese, inoltre nella città di Tempio Pausania sono presenti i vari servizi pubblici e commerciali.

La struttura alberghiera si trova a meno di 1km dall'Ospedale civile "Paolo Dettori", e sono vicini i vari uffici pubblici, farmacie, attività commerciali, bar, supermercati. La città di Tempio Pausania è inoltre vicina alla città di Olbia che dista 46 km, dove sono presenti la stazione marittima e l'aereo porto "Olbia Costa Smeralda": **Coefficiente di localizzazione = KI = 1,00**

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, ecc.)

La luminosità è buona in tutta la struttura alberghiera e risulta libero sui due lati più lunghi, mentre nei restanti due è in aderenza con altre unità abitative.



Ottimo livello di accessibilità dell'ingresso all'unità immobiliare dalla strada, avendo ben due punti di accesso uno appunto dall'ingresso principale e l'altro dal bar presente nell'hotel.

Gli ultimi due piani dell'albergo hanno anche una buona vista panoramica sul paesaggio circostante, sormontato dal Monte Limbara:

Coefficiente di posizione = $K_p = 1,00$

- **Caratteristiche tipologiche:** (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e strutturali, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, ecc.).

Non si evincono particolari difetti qualitativi, strutturali, ma bisogna tener conto che l'ultimazione dell'ultima ristrutturazione e rinnovamento dei locali risale alla fine degli anni novanta.:

Coefficiente di tipologia = $K_t = 0,85$

- **Caratteristiche redditizie:** (rispetto norme edilizio-urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito).

Gli immobili dal punto di vista commerciale hanno un target ampio per possibili acquirenti

: **Coefficiente di redditività = $K_{pr} = 1,00$**

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente **K**:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} \quad \text{ovvero} \quad K = 1,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 = \mathbf{0,85};$$

Il più probabile valore di mercato unitario del parametro di riferimento (mq) per le abitazioni civili sarà pertanto:

$$VM = V_m \times K \quad \text{ovvero} \quad VM = 700,00 \times 0,85 = \mathbf{595,00 \text{ €/mq}}$$

Il più probabile valore di mercato unitario del parametro di riferimento (mq) per i negozi sarà pertanto:

$$VM = V_m \times K \quad \text{ovvero} \quad VM = 1100,00 \times 0,85 = \mathbf{935,00 \text{ €/mq}}$$

Il più probabile valore di mercato unitario del parametro di riferimento (mq) per i magazzini sarà pertanto:

$$VM = V_m \times K \quad \text{ovvero} \quad VM = 600,00 \times 0,85 = \mathbf{510,00 \text{ €/mq}}$$

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429
P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B
E-mail.: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@ingpec.eu



Al fine di poter definire il più probabile valore di mercato è stata calcolata la superficie commerciale misurando la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento quali le terrazze e le pertinenze di servizio quali il cortile.

Il valore di mercato per le verande coperte riguardanti le Abitazioni Civili è pari al 30% del valore applicato alla Superficie commerciale, pertanto pari a **VM = 700,00 x 30 % x 0,85= 178,50 €/mq**

Il valore di mercato per le verande coperte riguardanti i Negozi è pari al 30% del valore applicato alla Superficie commerciale, pertanto pari a **VM = 1100,00 x 30 % x 0,85= 280,50 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DEL BENE

Piano Seminterrato -2:

Superficie lorda magazzini	416,90 m ² x 510,00€/m ²	= 212'619,38 €
Totale		= 212'619,38 €
Totale arrotondato		= 213'000,00 €

Piano Seminterrato -1:

Superficie lorda magazzini	365,73 m ² x 510,00€/m ²	= 186'522,30 €
Superficie lorda negozi	92,50 m ² x 935,00 €/m ²	= 86'487,50 €
Superficie lorda abitazioni civili	334,89 m ² x 595,00 €/m ²	= 199'259,55 €
Superficie lorda verande coperte	13,92 m ² x 178,50 €/m ²	= 2'484,72 €
Totale		= 474'754,07 €
Totale arrotondato		= 475'000,00 €

Piano Terra:

Superficie lorda negozi	599,28 m ² x 935,00€/m ²	= 560'326,80 €
Superficie lorda verande coperte	2,79 m ² x 280,50 €/m ²	= 782,60 €
Totale		= 561'109,40 €
Totale arrotondato		= 561'000,00 €

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429
P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail.: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@ingpec.eu



Piano Primo:

Superficie lorda abitazioni civili	714,29 m ²	x 595,00€/m ²	=	425'002,55 €
Superficie lorda verande coperte	36,02 m ²	x 178,50 €/m ²	=	6'429,57 €
	Totale		=	431'432,12 €
	Totale arrotondato		=	431'000,00 €

Piano Secondo:

Superficie lorda abitazioni civili	714,29 m ²	x 595,00€/m ²	= 425'002,55 €
Superficie lorda verande coperte	51,19 m ²	x 178,50 €/m ²	= 9'137,41 €
	Totale		= 434'139,97 €
	Totale arrotondato		= 434'000,00 €

Piano Terzo:

Superficie lorda abitazioni civili	714,29 m ²	x 595,00€/m ²	=	425'002,55 €
Superficie lorda verande coperte	51,19 m ²	x 178,50 €/m ²	=	9'137,41 €
	Totale		=	434'139,97 €
	Totale arrotondato		=	434'000,00 €

Totale foglio 175 Particella 980 Subalterno 4 = 2'548'000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO

Si stima che il compendio pignorato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania al Foglio 175 Particella 980 Sub. 4 Largo Alcide De Gasperi 9-11, piano S1-T-1-2-3-4, Cat. D/2, rendita catastale pari a Euro 39517,90, nella situazione in cui all'attuale si trova possa essere venduto come lotto unico ed abbia complessivamente Valore Commerciale Stimato pari alla somma di € 2'548'000,00.

Il valore stimato dei costi da sostenere per sanare le porzioni non regolari è pari a € 20.000,00.

Il Valore commerciale netto è pari a € 2.528.000,00

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429
P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail.: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@ingpec.eu



Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 34 pagine e di n. 14 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e trasmessa alle parti per opportuna conoscenza.

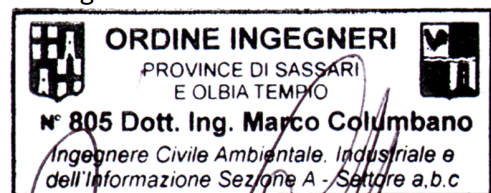
ELENCO ALLEGATI PRODOTTI:

- ALLEGATO 1 "Documentazione catastale" ;
- ALLEGATO 2 "Ispezioni ipotecarie";
- ALLEGATO 3 "Certificazione impianti";
- ALLEGATO 4 "Documentazione fotografica" ;
- ALLEGATO 5 "Documentazione Urbanistico-Edilizia";
- ALLEGATO 6 "Operazioni peritali";
- ALLEGATO 7 "Estratto dell'atto di Matrimonio";
- ALLEGATO 8 "Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze";
- ALLEGATO 9 "Modulo controllo esame";
- ALLEGATO 10 "Documenti";
- ALLEGATO 11 "Perizia";
- ALLEGATO 12 "Perizia senza dati sensibili";
- ALLEGATO 13 "Spese";
- ALLEGATO 14 "Copia dell'avviso di Parcella".

Arzachena, 04 Ottobre 2024

Il CTU

Ing. Marco Columbano



Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. +39 3331483869 Tel.:0789/845021 Fax.:0789/844429

P. IVA 01872900905 C.F. CLMMRC68E19A453B

E-mail.: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@ingpec.eu

