

Tribunale di Tempio Pausania

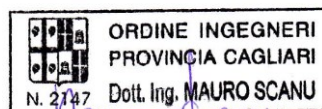
Esecuzione immobiliare n. 11/2007 R.G.E.

Banco di Sardegna S.p.A.

contro

Hotel Montenero s.n.c. di XXXXX XXXXX & C.

Relazione peritale



Mauro Scanu



SOMMARIO

PARTE PRIMA, CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE	4
PARTE SECONDA, PREMessa.....	5
PARTE TERZA, SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	6
PARTE QUINTA, RISPOSTA AI QUESITI.....	7
Risposta al punto 1	7
Immobile sito nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinto all'N.C.E.U. foglio 36 mappale 81	8
Immobili siti nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinti all'N.C.T. al foglio 36 mappali 82, 211 e 110	10
Lastrico solare, posto al piano 1, categoria F/5, di 202 mq, distinto all'N.C.E.U. Foglio 36 mappale 212 sub. 4	12
Immobile sito nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinto all'N.C.E.U. foglio 36 mappale 109 sub. 2	14
Risposta al punto 2.....	15
1. la parte "originaria" dell'Hotel Montenero:	16
2. la parte "nuova" completata dell'Hotel Montenero:	17
3. la parte "nuova" non completata dell'Hotel Montenero:	18
4. Le piscine:	19
Planimetrie	20
Risposta al punto 3.....	27
Risposta al punto 4.....	27
Risposta al punto 5.....	28
Risposta al punto 6.....	29
Risposta al punto 7.....	30
Risposta al punto 8.....	30
Risposta al punto 9.....	30
Risposta al punto 10.....	30
Risposta al punto 11.....	30
Risposta al punto 12.....	31
Risposta al punto 13.....	31
Risposta al punto 14.....	31
Planimetrie di individuazione delle diverse parti.	39
La parte "originaria" dell'Hotel Montenero.....	42
La parte "nuova" dell'Hotel Montenero nella quale risultano completate le finiture e gli impianti.....	56
La parte "nuova" dell'Hotel Montenero nella quale risultano completate le sole strutture murarie.....	69
I lavori per le piscine.....	71



PARTE SESTA, CONCLUSIONI.....72
ALLEGATI73



PARTE PRIMA, CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE

Nell'udienza del giorno 09.05.2023 il Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa Federica Lunari, ha conferito incarico professionale previo giuramento di rito, allo scrivente Ing. Mauro SCANU, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2147, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con Studio Tecnico nel Comune di Olbia (OT) alla Via Mosca n.109, di redigere la presente Relazione di Perizia relativamente all'esecuzione Immobiliare n. 11/2007 / R.G.E., Tribunale di Tempio Pausania, Banco di Sardegna S.p.A. / Hotel Montenero s.n.c. di XXXXX XXXXX & C.

Nella predetta udienza, contestualmente al conferimento d'incarico professionale, vennero sottoposti al sottoscritto C.T.U. i quesiti meglio evidenziati di seguito per un numero pari a quattordici.

In data 14.09.2023 con la circolare del Giudice "Circolare rivolta ai professionisti nominati quali esperti stimatori nelle procedure esecutive immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania" vennero prescritte specifiche istruzioni operative per lo svolgimento delle attività peritali.



PARTE SECONDA, PREMESSA

Premesso che, in relazione all'incarico ricevuto, lo scrivente ha tempestivamente proceduto, preliminarmente, alla richiesta agli Enti competenti per il recupero della documentazione catastale e ipotecaria, nonché di quella urbanistico-edilizia relativa ai seguenti beni identificati nella Frazione di Priatu del Comune di Sant'Antonio di Gallura (SS), censito al N.C.E.U.al foglio 36 mappali 81, 82, 110, 211, 215, 216, 217, 218, 219, 296, 297, 298 e, di seguito, lastrico solare, Foglio 36 mappale 212 sub 4 e fabbricato Foglio 36 mappale 109 sub 2.



PARTE TERZA, SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Terminata l'acquisizione della documentazione catastale e ipotecaria, il sottoscritto ha provveduto a comunicare alle parti, mediante e-mail certificata o raccomandata A.R. (Allegati A0, A1, ed A2 alla presente Relazione peritale), la data di inizio delle operazioni peritali, previste per le ore 10.00 del giorno 28.06.2023 presso i luoghi di causa e più precisamente, nella frazione di Priatu del Comune di Sant'Antonio di Gallura, lungo la strada provinciale SP38 all'ingresso dell'accesso ai suddetti beni.

Di dette attività sono stati redatti i relativi verbali che vengono allegati alla presente (Allegati A3, A4 ed A5).

Successivamente alla redazione della suddetta Relazione peritale la stessa, come prescritto, è stata inviata alle parti in data 30.10.2023 (Allegati A6, A7 ed A8).



PARTE QUINTA, RISPOSTA AI QUESITI

Beni inseriti nella procedura: Frazione di Priatu del Comune di Sant'Antonio di Gallura (SS), censito al N.C.E.U.al foglio 36 mappali 81, 82, 110, 211, 215, 216, 217, 218, 219, 296, 297, 298 e, di seguito, lastrico solare, Foglio 36 mappale 212 sub 4 e fabbricato, Foglio 36 mappale 109 sub 2.

Risposta al punto 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso la Conservatoria dei RR.II. e l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania risulta la completezza della documentazione di cui all'art.567, co.2 c.p.c. Risultano presenti le visure e le planimetrie catastali nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (Allegati B1).

I beni oggetto di pignoramento sono situati nella Frazione di Priatu del Comune di Sant'Antonio di Gallura (SS), censito al N.C.E.U.al foglio 36 mappali 81, 82, 110, 211, 215, 216, 217, 218, 219, 296, 297, 298 e, di seguito, lastrico solare, Foglio 36 mappale 212 sub 4 e fabbricato, Foglio 36 mappale 109 sub 2. intestati in visura catastale all'Hotel Montenero s.n.c. di XXXXX XXXXX & C., con sede in Sant'Antonio di Gallura, codice fiscale 01390280905, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

Per quanto attiene la regolarità della realizzazione dell'immobile su beni intestati alla società all'Hotel Montenero s.n.c. di XXXXX XXXXX & C. sono state effettuate le verifiche con il rilevamento dei fabbricati dell'intero isolato, compresi quelli adiacenti, con la strumentazione GPS Geomax Zenith 25 ed il successivo confronto con le planimetrie catastali (Allegato D0).

Tali verifiche hanno permesso di accertare che l'immobile autorizzato con le concessioni edilizia n° 17/1997 del 07.05.1997 "Ampliamento e modifica di un fabbricato ad uso commerciale", n° 08/2000 del 26.09.2001 "Variante in C.O. alla C.E. 17/97 relativa alla ristrutturazione e ampliamento dell'hotel Montenero in Priatu" e n° 24/2003 del 17.09-2003 "Completamento opere di cui alla C.E. 17/97 relativa alla ristrutturazione e ampliamento dell'hotel Montenero in Priatu" sia stato interamente realizzato su beni intestati alla società all'Hotel Montenero s.n.c. di XXXXX XXXXX & C. Occorre notare il completo disallineamento delle mappe catastali dell'intero comparto rispetto alla situazione reale (Allegato D1).



Complessivamente i beni oggetto della procedura confinano a sud con la strada S.P. 38, a ovest con la Via Costa Smeralda, i mappali 220 ed 84 del foglio 36 del N.C.E.U., a nord con la Piazza Giovanni XXIII, ad est con i mappali 144, 143 e 243 del foglio 36 tutti del N.C.E.U.

Poiché i beni singoli costituenti la presente procedura sono pervenuti in momenti diversi ed hanno una diversa, singolare ed articolata vicenda la cui interpretazione ha determinato non poche difficoltà interpretative in passato nella presente procedura, si è preferito articolare le diverse vicende in modo da determinare una visione chiara della storia, delle trascrizioni, delle iscrizioni, e dei privilegi sugli immobili raggruppando gli stessi in quattro gruppi distinti:

1. immobile sito nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinti all'NCEU foglio 36 mappale 81;
2. immobili siti nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, sezione Calangianus, distinti all'NCT al foglio 36 mappali 82, 211, 110;
3. Lastrico solare, posto al piano 1, categoria F/5, di 202 mq, distinto all'NCEU Foglio 36 mappale 212 sub. 4;
4. immobili siti nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinti all'NCEU foglio 36 mappale 109 sub. 2.

Occorre precisare che sui mappali distinti all'NCT al foglio 36 mappali 82, 211, 110, sul lastrico solare, posto al piano 1, distinto all'NCEU Foglio 36 mappale 212 sub. 4 e su quelli distinti all'NCEU foglio 36 mappale 109 sub. 2 risulta edificato, in forza delle Concessioni edilizia n° 17/1997 del 07.05.1997, n° 08/2000 del 26.09.2001 e n° 24/2003 del 17.09-2003, un complesso immobiliare non completato e non accatastato.

Immobile sito nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinto all'N.C.E.U. foglio 36 mappale 81

DESCRIZIONE CATASTALE FABBRICATO: nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, regione Priatu, snc: albergo, posto ai piani S1, T, 1, 2, con annesso terreno di pertinenza, distinto all'NCEU Foglio 36 mappale 81, proveniente dal Comune di Calangianus, a seguito di variazione territoriale in data 23.03.1979 dal mappale 81 piani S1, T, 1; Correttamente intestato in visura catastale.

Confini: mappali 243, 212, 215, 297, 535, 144, 143

OSSERVAZIONI: Nella planimetria è rappresentato anche il piano 2 mentre nella visura sono indicati solamente i piani S1, T, 1.

Sia nella planimetria che nel titolo di provenienza è indicata la centrale termica posizionata sul cortile ma la stessa non è raffigurata nell'estratto di mappa.

Il soprascritto immobile è stato edificato su area nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, sezione Calangianus, distinta all'NCT foglio 36 mappale 81 Ente Urbano di ha 00.14.52 ex mappale 81 di ha 00.14.76.

Il mappale 81 Ente Urbano di ha 00.14.76., proviene dal Comune di Calangianus, giusta variazione territoriale del 23.03.1979 in atti dal 26.07.1995 dal mappale che a sua volta è originato dalla fusione dei seguenti mappali:

- 81 di ha 00.02.70 ex mappale 81 di ha 00.02.94
- 216 di ha 00.00.45 ex mappale 144 di ha 00.32.51
- 217 di ha 00.03.68 ex mappale 144 di ha 00.32.51



- 296 di ha 00.06.97 ex mappale 144 di ha 00.12.23 ex 144 di ha 00.21.83 ex 144 di ha 00.27.01 ex 144 di ha 00.32.51
- 298 di ha 00.00.64 ex mappale ex 215 di ha 00.01.37 ex 144 di ha 00.32.51
- 218 di ha 00.00.23 ex mappale 143 di ha 00.07.70
- 219 di ha 00.00.09 ex mappale 62 di ha 00.04.80

OSSERVAZIONI: la superficie dell'ente urbano mappale 81 ha 00.14.76 è errata in quanto con frazionamento del 22.05.1991 protocollo 904383 è stato originato il mappale 220 di ha 00.00.24 la cui superficie è stata accorpata al mappale 212.

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

ATTUALE PROPRIETARIO: Hotel Montenero s.n.c. di XXXXX XXXXX & C., con sede in Sant'Antonio di Gallura, codice fiscale 01390280905, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

STORIA: La soprascritta società "Hotel Montenero snc di XXXXX XXXXX & C." con sede in Sant'Antonio di Gallura, codice fiscale 01390280905, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, dell'Albergo posto nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, sezione Calangianus, in località "Priatu" prospiciente strada provinciale per Olbia, composto da locale deposito e cantina la piano S1, locale ristorante, bar e reception al piano T, 5 camere e servizi al piano 1 con annesso terreno di mq 1476 compresa l'area di sedime del fabbricato su cui insiste il locale adibito a centrale termica, confinante con strada provinciale, via pubblica, proprietà Colombo, proprietà Cassitta il tutto distinto all'NCEU foglio 36 mappale 81 in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 09.04.1991, con numero di repertorio 115228, rogante Dott. Gianfranco Giuliani (Già Notaio in Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 19.04.1991 ai nn. 3070/230, dalla società XXXXX XXXXX & XXXXX s.n.c. con sede in Palau codice fiscale XXXXXXXXXXXX; Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo si precisa quanto segue:

- Concessioni: numero 32/82 rilasciata il 12.03.1984;
- Prezzo: lire 900.000.000 di cui 489.750.000 pagati e 410.250.000 acollo mutuo.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 19.04.1991 a tutto il 26.06.2023, risulta presente quanto segue:

- Ipoteca in rinnovazione alla precedente iscritta il 31.12.1997 al numero 980 di registro particolare, avvenuta in data 19.12.1997, con numero di repertorio 8438, rogante Dott. Roberto Goveani (già Notaio in Olbia)), per capitale euro 591.859,61, totale euro 945.116,13, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 29.12.2017 ai nn. 11413/1599, a favore del "BANCO DI SARDEGNA S.P.A.", con sede in Cagliari contro la società "HOTEL MONTENERO S.N.C. DI XXXXX XXXXX & C.", con sede in Sant'Antonio di Gallura, sugli immobili siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinti all'NCEU al foglio 36 mappale 81 (albergo), mappale 212 sub 4 (lastrico solare), mappale 109 sub 2 (ente urbano) e terreni siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, SEZIONE CALANGIANUS distinti all'NCT foglio 36 mappali 215 ha 00.01.37– 297 ha 00.01.56, 82, 110, 211 ha 00.00.59;



- Pignoramento immobiliare, notificato in data 30.01.2007, con numero di repertorio 30/2007, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 27.03.2007 ai nn. 4059/2446, a favore del "BANCO DI SARDEGNA S.P.A", con sede in Cagliari contro la società "HOTEL MONTENERO S.N.C. DI XXXXX XXXXX & C.", con sede in Sant'Antonio di Gallura, sugli immobili siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinti all'NCEU al foglio 36 mappale 81 insistente sui terreni mappali 81-216-217-218-219-296-298;
- Ipoteca Giudiziale, Decreto ingiuntivo, emesso in data 12.05.2009, dal Tribunale di Milano, con numero di repertorio 7491/2010, per capitale euro 86.495,00, totale euro 120.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 21.05.2012 ai nn. 4535/524, a favore della "MILANO ASSICURAZIONI S.P.A", con sede in Milano contro la società "HOTEL MONTENERO S.N.C. DI XXXXX XXXXX & C.", con sede in Sant'Antonio di Gallura, sugli immobili siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinti all'NCEU al foglio 36 mappale 81 (albergo), mappale 212 sub 4 (lastrico solare), mappale 212 sub 2 (ente urbano mq 45) e terreni siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, SEZIONE CALANGIANUS distinti all'NCT foglio 36 mappali 215 ha 00.00.73– 297 ha 00.01.56, 82, 110, 211 ha 00.00.59

OSSERVAZIONI: nella soprascritta ipoteca è stato erroneamente indicato l'ente urbano di mq 45 mappale 212 sub 2 in luogo del mappale 109 sub 2 mq 45

Immobili siti nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinti all'N.C.T. al foglio 36 mappali 82, 211 e 110

DESCRIZIONE CATASTALE TERRENI: Nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, Sezione Calangianus foglio 36 mappali:

- 82 di ha 00.00.25, proviene dal Comune di Calangianus, giusta variazione territoriale del 23.03.1979 dal mappale 82 di ha 00.00.25.
Confini: mappali 109, 297 e 211
 - 211 di ha 00.00.59, proviene dal Comune di Calangianus, giusta variazione territoriale del 23.03.1979 dal mappale 211 di ha 00.00.59 ex mappale 77 di ha 00.68.33 ex mappale 77 di ha 00.71.82.
Confini: mappali 110, 297 e 109
 - 110 di ha 00.00.80, proviene dal Comune di Calangianus, giusta variazione territoriale del 23.03.1979 dal mappale 110 di ha 00.00.80.
Confini: mappali 109, 211, 297 e-212
- Tutti correttamente intestati in catasto.

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

ATTUALE PROPRIETARIO: Hotel Montenero s.n.c. di XXXXX XXXXX & C., con sede in Sant'Antonio di Gallura, codice fiscale 01390280905, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

STORIA: La soprascritta società "Hotel Montenero snc di XXXXX XXXXX & C." con sede in Sant'Antonio di Gallura, codice fiscale 01390280905, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, dell'area posta nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, sezione Calangianus, in località "Priatu" di complessivi mq 164, formante un unico corpo, confinate con Via Pubblica, Piazza Giovanni XXIII proprietà Pinducciu e altra proprietà compratrice, distinta all'NCT al foglio 36 mappali 82 di ha 00.00.25, 110 di ha 00.00.80, 211 di ha 00.00.59, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 01.10.1997, con numero di repertorio 6339, rogante Dott. Roberto Goveani (Già Notaio in Olbia), trascritto presso



l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 13.10.1997 ai nn. 6225/4426, dai signori XXXXX XXXXX nata a Luras il XXXXXXXX, nata a Calangianus il XXXXXXXX, XXXXX XXXXX nata a Calangianus il XXXXXXXX, XXXXX XXXXX nata a Calangianus il XXXXXXXX, XXXXX XXXXX nata a Calangianus il XXXXXXXX e XXXXX XXXXX nato a Calangianus il XXXXXXXX. Atto correttamente volturato in Catasto

Nel soprascritto titolo si precisa quanto segue:

- Concessioni: CDU rilasciato il 27.02.1997 n. 672 e del 03.03.1997 n.704;
- Prezzo: lire 33.500.000 interamente quietanzati

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 19.04.1991 a tutto il 26.06.2023, risulta presente quanto segue:

- Ipoteca in rinnovazione alla precedente iscritta il 31.12.1997 al numero 980 di registro particolare, avvenuta in data 19.12.1997, con numero di repertorio 8438, rogante Dott. Roberto Goveani (già Notaio in Olbia), per capitale euro 591.859,61, totale euro 945.116,13, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 29.12.2017 ai nn. 11413/1599, a favore del "BANCO DI SARDEGNA S.P.A.", con sede in Cagliari contro la società "HOTEL MONTENERO S.N.C. DI XXXXX XXXXX & C.", con sede in Sant'Antonio di Gallura, sugli immobili siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinti all'NCEU al foglio 36 mappale 81 (albergo), mappale 212 sub 4 (lastrico solare), mappale 109 sub 2 (ente urbano) e terreni siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, SEZIONE CALANGIANUS distinti all'NCT foglio 36 mappali 215 ha 00.01.37, 297 ha 00.01.56, 82 di ha 00.00.25, 110 di ha 00.00.80, 211 ha 00.00.59
- Ipoteca Giudiziale, Decreto ingiuntivo, emesso in data 12.05.2009, dal Tribunale di Milano, con numero di repertorio 7491/2010, per capitale euro 86.495,00, totale euro 120.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 21.05.2012 ai nn. 4535/524, a favore della "MILANO ASSICURAZIONI S.P.A.", con sede in Milano contro la società "HOTEL MONTENERO S.N.C. DI XXXXX XXXXX & C.", con sede in Sant'Antonio di Gallura, sugli immobili siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinti all'NCEU al foglio 36 mappale 81 (albergo), mappale 212 sub 4 (lastrico solare), mappale 212 sub 2 (ente urbano mq 45) e terreni siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, SEZIONE CALANGIANUS distinti all'NCT foglio 36 mappali 215 ha 00.00.73, 297 ha 00.01.56, 82 di ha 00.00.25– 110 di ha 00.00.80, 211 ha 00.00.59
OSSERVAZIONI: nella soprascritta ipoteca è stato erroneamente indicato l'ente urbano di mq 45 mappale 212 sub 2 in luogo del mappale 109 sub 2 mq 45.
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 08.03.2012, con numero di repertorio 115, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23.05.2012 ai nn. 4586/3356, a favore del "BANCO DI SARDEGNA S.P.A.", con sede in Cagliari contro la società "HOTEL MONTENERO S.N.C. DI XXXXX XXXXX & C.", con sede in Sant'Antonio di Gallura, sugli immobili siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinti all'NCEU al foglio 36 mappale 212 sub 4 (lastrico solare), mappale 109 sub 2 (ente urbano) e terreni siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, SEZIONE CALANGIANUS distinti all'NCT foglio 36 mappali 215 ha (non indicata), 297 ha (non indicata)– 82, 110, 211



Lastrico solare, posto al piano 1, categoria F/5, di 202 mq, distinto all'N.C.E.U. Foglio 36 mappale 212 sub. 4

DESCRIZIONE CATASTALE FABBRICATO: Nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, in via Costa Smeralda, n. 1:

Lastrico solare, posto al piano 1, categoria F/5, di 202 mq, distinto all'NCEU Foglio 36 mappale 212 sub. 4.

Confini: distacco Via Costa Smeralda, mappale 212 sub 1 e 2.

Correttamente intestato in visura catastale. Il sub. 4, è stato edificato in sopraelevazione ai sub.:

- Sub. 1, piano T, categoria C/1, di 78 mq;
- Sub. 2, piano T, categoria C/1, di 73 mq;

I soprascritti immobili risultano edificati su area nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, sezione Calangianus, distinta all'NCT foglio 36 mappale 212 Ente Urbano di ha 00.02.04.

Il mappale 212 Ente Urbano di ha 00.02.04., proviene dal Comune di Calangianus, giusta variazione territoriale del 23.03.1979 in atti dal 26.07.1995 dal mappale 212 Ente Urbano di ha 00.02.04., che a sua volta è originato dalla fusione dei seguenti mappali:

- 212 di ha 00.01.80 ex mappale 77 di ha 00.71.82;
- 220 di Ha 00.00.24.

OSSERVAZIONI: i metri quadri 24 del mappale 220 non sono stati scorporati dal mappale 81 di mq 1476

DESCRIZIONE CATASTALE TERRENI: Nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, Sezione Calangianus Foglio 36 mappali:

- 215 di ha 00.00.73, originato dal frazionamento del mappale 215 di ha 00.01.37 proviene dal Comune di Calangianus, giusta variazione territoriale del 23.03.1979 dal mappale 215 di ha 00.01.37 ex mappale 144 di ha 00.32.51.
Confini: mappale 297, mappale 298 (non individuabile in mappa), mappale 81.
- 297 di ha 00.01.56, proviene dal Comune di Calangianus, giusta variazione territoriale del 23.03.1979 dal mappale 297 di ha 00.01.56 ex mappale 144 di ha 00.21.83 ex mappale 144 di ha 00.27.01 ex mappale 144 di ha 00.32.51.
Confini: mappale 296, mappale 535

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

ATTUALE PROPRIETARIO: all'Hotel Montenero s.n.c. di XXXXX XXXXX & C., con sede in Sant'Antonio di Gallura, codice fiscale 01390280905, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

STORIA: La soprascritta società "Hotel Montenero snc di XXXXX XXXXX & C." con sede in Sant'Antonio di Gallura, codice fiscale 01390280905, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, degli immobili posti nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, sezione Calangianus, in località "Priatu" e precisamente, lastrico solare di mq 202, soprastante il fabbricato composto dal piano S1 e 1, confinante con eredi XXXXX XXXXX, Via Costa Smeralda, distinto all'NCEU foglio 36 mappale 212 sub. 4, piano 1, mq 202 e dei terreni di complessivi mq 293, formanti un unico corpo, nell'insieme confinati proprietà XXXXX XXXXX proprietà XXXXX XXXXX, e restante parte acquirente distinti all'NCT al foglio 36 mappale 215 di ha 00.01.37, 297 di ha 00.01.56 in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 30.07.1997, con numero di repertorio 5451, rogante



Dott. Roberto Goveani (Già Notaio in Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 07.08.1997 ai nn. 5112/3705, dalla società XXXXX XXXXX & XXXXX XXXXX SNC DI XXXXX XXXXX & C. con sede in Sant'Antonio di Gallura codice fiscale 00905330908. Atto correttamente volturato in Catasto

Nel soprascritto titolo si precisa quanto segue:

- Concessioni: CDU rilasciato il 03.03.1997 n. 704;
- Prezzo: lire 60.000.000 interamente quietanzati.

OSSERVAZIONI: si precisa che la superficie acquistata del mappale 215 di ha 00.01.37 nel soprascritto atto è errata in quanto una parte della superficie era già stata scorporata per la costruzione dell'albergo (mappale 298 ex 215 di ha 00.00.64), di conseguenza al momento dell'atto la superficie residua del 215 era di ha 00.00.73

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 07.08.1997 a tutto il 26.06.2023, risulta presente quanto segue:

- Ipoteca in rinnovazione alla precedente iscritta il 31.12.1997 al numero 980 di registro particolare, avvenuta in data 19.12.1997, con numero di repertorio 8438, rogante Dott. Roberto Goveani (già Notaio in Olbia), per capitale euro 591.859,61, totale euro 945.116,13, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 29.12.2017 ai nn. 11413/1599, a favore del "BANCO DI SARDEGNA S.P.A", con sede in Cagliari contro la società "HOTEL MONTENERO S.N.C. DI XXXXX XXXXX & C.", con sede in Sant'Antonio di Gallura, sugli immobili siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinti all'NCEU al foglio 36 mappale 81 (albergo), mappale 212 sub 4 (lastrico solare), mappale 109 sub 2 (ente urbano) e terreni siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, SEZIONE CALANGIANUS distinti all'NCT foglio 36 mappali 215 ha 00.01.37, 297 ha 00.01.56, 82, 110, 211 ha 00.00.59;
- Ipoteca Giudiziale, Decreto ingiuntivo, emesso in data 12.05.2009, dal Tribunale di Milano, con numero di repertorio 7491/2010, per capitale euro 86.495,00, totale euro 120.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 21.05.2012 ai nn. 4535/524, a favore della "MILANO ASSICURAZIONI S.P.A", con sede in Milano contro la società "HOTEL MONTENERO S.N.C. DI XXXXX XXXXX & C.", con sede in Sant'Antonio di Gallura, sugli immobili siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinti all'NCEU al foglio 36 mappale 81 (albergo), mappale 212 sub 4 (lastrico solare), mappale 212 sub 2 (ente urbano mq 45) e terreni siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, SEZIONE CALANGIANUS distinti all'NCT foglio 36 mappali 215 ha 00.00.73– 297 ha 00.01.56, 82, 110, 211 ha 00.00.59; OSSERVAZIONI: nella soprascritta ipoteca è stato erroneamente indicato l'ente urbano di mq 45 mappale 212 sub 2 in luogo del mappale 109 sub 2 mq 45
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 08.03.2012, con numero di repertorio 115, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23.05.2012 ai nn. 4586/3356, a favore del "BANCO DI SARDEGNA S.P.A", con sede in Cagliari contro la società "HOTEL MONTENERO S.N.C. DI XXXXX XXXXX & C.", con sede in Sant'Antonio di Gallura, sugli immobili siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinti all'NCEU al foglio 36 mappale 212 sub 4 (lastrico solare), mappale 109 sub 2 (ente urbano) e terreni siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, SEZIONE CALANGIANUS distinti all'NCT foglio 36 mappali 215 ha (non indicata), 297 ha (non indicata), 82, 110, 211 ha 00.00.59



Immobile sito nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinto all'N.C.E.U. foglio 36 mappale 109 sub. 2

DESCRIZIONE CATASTALE FABBRICATO: Nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, in via Costa Smeralda, snc:

Area urbana, posto al piano T, categoria F/1, di 45 mq, distinta all'NCEU Foglio 36 mappale 109 sub. 2, originata dal frazionamento del cortile dell'abitazione distinta con il mappale 109 categoria A/4 di 2,5 vani, proveniente dal Comune di Calangianus, a seguito di variazione territoriale in data 23.03.1979 dal mappale 109 (non classato). Correttamente intestato in visura catastale.

Confini: mappale 109 sub 1, mappale 212, mappale 110

Dalla corrispondenza tra visure storiche catastali planimetrie ed estratti di mappa vari, il soprascritto immobile risulta edificato su area nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, sezione Calangianus, distinta all'NCT foglio 36 mappale 109 Ente Urbano di ha 00.01.70.

Il mappale 109 Ente Urbano di ha 00.01.70., dalla soppressione e fusione dei seguenti mappali:

- 109 di ha 00.01.00;
- 210 di ha 00.00.70 ex mappale 77 di ha 00.71.82;
- fabbricato rurale mappale 533 categoria A/6 di 3 vani ex scheda numero 89 del 1980 (che comprende il mappale 83 ai terreni)

OSSERVAZIONI: si precisa che l'estratto di mappa attuale non è aggiornato correttamente in quanto è rappresentato il mappale 84 che nella vecchia cartografia corrispondeva al mappale 83 che a sua volta era censito all'urbano con la scheda numero 89 del 1980 (mappale 533 A/6 di 3 vani) che è stata fusa con il mappale 109 sub 3 diventando attualmente mappale 109 sub 4 graffato con il mappale 533 (di altra proprietà).

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

ATTUALE PROPRIETARIO: Hotel Montenero s.n.c. di XXXXX XXXXX & C., con sede in Sant'Antonio di Gallura, codice fiscale 01390280905, per ragioni pari a 1/1 di proprietà.

STORIA: La soprascritta società "Hotel Montenero snc di XXXXX XXXXX & C." con sede in Sant'Antonio di Gallura, codice fiscale 01390280905, divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, dell'area urbana di mq 45, posta nel Comune di Sant'Antonio di Gallura, in località "Priatu", confinante con Proprietà XXXXX XXXXX, Proprietà XXXXX XXXXX, proprietà XXXXX XXXXX, Via Costa Smeralda, distinta all'NCEU foglio 36 mappale 109 sub. 2, piano T, mq 45, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 30.07.1997, con numero di repertorio 5453, rogante Dott. Roberto Goveani (Già Notaio in Olbia), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 07.08.1997 ai nn. 5113/3706, dai signori XXXXX XXXXX, nato a Calangianus in data XXXXXXXXX e XXXXX XXXXX nata a Calangianus il XXXXXXXXX. Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto titolo si precisa quanto segue:

- Concessioni: CDU rilasciato il 03.03.1997 n. 704;
- Prezzo: lire 1.500,00 interamente quietanzati.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 19.04.1991 a tutto il 26.06.2023, risulta presente quanto segue:



- Ipoteca in rinnovazione alla precedente iscritta il 31.12.1997 al numero 980 di registro particolare, avvenuta in data 19.12.1997, con numero di repertorio 8438, rogante Dott. Roberto Goveani (già Notaio in Olbia), per capitale euro 591.859,61, totale euro 945.116,13, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 29.12.2017 ai nn. 11413/1599, a favore del "BANCO DI SARDEGNA S.P.A.", con sede in Cagliari contro la società "HOTEL MONTENERO S.N.C. DI XXXXX XXXXX & C.", con sede in Sant'Antonio di Gallura, sugli immobili siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinti all'NCEU al foglio 36 mappale 81 (albergo), mappale 212 sub 4 (lastrico solare), mappale 109 sub 2 (ente urbano) e terreni siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, SEZIONE CALANGIANUS distinti all'NCT foglio 36 mappali 215, 297, 82, 110, 211;
- Ipoteca Giudiziale, Decreto ingiuntivo, emesso in data 12.05.2009, dal Tribunale di Milano, con numero di repertorio 7491/2010, per capitale euro 86.495,00, totale euro 120.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 21.05.2012 ai nn. 4535/524, a favore della "MILANO ASSICURAZIONI S.P.A.", con sede in Milano contro la società "HOTEL MONTENERO S.N.C. DI XXXXX XXXXX & C.", con sede in Sant'Antonio di Gallura, sugli immobili siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinti all'NCEU al foglio 36 mappale 81 (albergo), mappale 212 sub 4 (lastrico solare), mappale 212 sub 2 (ente urbano mq 45) e terreni siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, SEZIONE CALANGIANUS distinti all'NCT foglio 36 mappali 215 ha 00.00.73, 297 ha 00.01.56, 82, 110, 211 ha 00.00.59; OSSERVAZIONI: nella soprascritta ipoteca è stato erroneamente indicato l'ente urbano di mq 45 mappale 212 sub 2 in luogo del mappale 109 sub 2 mq 45 inoltre il mappale 212 sub 2 è l'abitazione di altra proprietà.
- Pignoramento immobiliare, notificato in data 08.03.2012, con numero di repertorio 115, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23.05.2012 ai nn. 4586/3356, a favore del "BANCO DI SARDEGNA S.P.A.", con sede in Cagliari contro la società "HOTEL MONTENERO S.N.C. DI XXXXX XXXXX & C.", con sede in Sant'Antonio di Gallura, sugli immobili siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinti all'NCEU al foglio 36 mappale 212 sub 4 (lastrico solare), mappale 109 sub 2 (ente urbano) e terreni siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, SEZIONE CALANGIANUS distinti all'NCT foglio 36 mappali 215, 297, 82, 110, 211.

Risposta al punto 2.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

L'accesso agli immobili oggetto di causa, previa convocazione avvenuta nelle forme di legge ha avuto luogo il giorno 28.06.2023, alle ore 10:00 e seguenti. (Allegato A3)

La complessità dell'immobile ha comportato la necessità di eseguire ulteriori due accessi effettuati il 21.09.2023 alle ore 09:00 ed il 13.10.2023 alle ore 09:00 (Allegati A4 ed A5).



Gli immobili pignorati sono ubicati nella Frazione di Priatu del Comune di Sant'Antonio di Gallura (SS) lungo la SP 38 e prospetta oltre che sulla SP 38 (che collega Olbia a Tempio Pausania), sulla via Costa Smeralda e sulla piazza Giovanni XXIII nella quale si trova la Chiesa della Madonna di Montenero.

L'hotel, dai riscontri rilevati durante il sopralluogo risulta essere costituito da una struttura originaria (regolarmente edificata e dotata di agibilità) e da una struttura di ampliamento, anch'essa regolarmente autorizzata, incompleta nelle lavorazioni edili ed impiantistiche ed ovviamente priva di agibilità.

Tutti i suddetti immobili fanno parte di un unico complesso edilizio destinato ad uso alberghiero del citato Hotel Montenero e possono essere macroscopicamente suddivisi in:

1. la parte “originaria” dell’Hotel Montenero:

realizzata in forza della Concessione edilizia n° 32/1982 del 21.06.1982 e dotata di Certificato di abitabilità del 23.02.1989 costituita da:

	Locali valorizzati	Superfici nette		Superfici lorde
Seminterrato	Locale di sgombero e varie	102,20	291,90	302,40
	Sala Bar	157,85		
	Anditi, scale interne e connessioni	22,10		
	Servizi igienici di servizio ed antibagni	9,75		
	Scale esterne	5,6	5,60	5,60
Piano terra	Reception	8,00	274,18	289,00
	Vani ripostiglio	3,47		
	Bar	52,80		
	Locale salotto	34,78		
	Sala Ristorante	64,20		
	Cucina	26,26		
	Servizi igienici di servizio ed antibagni	16,67		
	Dispensa	7,00		
	Disimpegni	8,50		
	Vani scala	20,50		
	Locale tecnico nel cortile	32,00		
	Verande	51,24	51,24	51,24
Cortili e spazi all'aperto	914,84	914,84	914,84	
Piano primo	Dieci camere con relativi servizi igienici	186,93	230,33	270,80
	Anditi, scale e connessioni	43,40		
	Balconi e terrazzi	36,01	36,01	36,01
Piano secondo	Cinque camere con relativi servizi igienici	89,94	114,74	136,80
	Anditi, scale e connessioni	24,80		
	Balconi e terrazzi	17,83	17,83	17,83
Totale superfici		1936,67		

da cui discende il seguente quadro riassuntivo di questa parte dell'immobile:



Totale superfici	Vecchio hotel			
	Superfici nette	Superfici lorde	Coefficiente di incidenza	Superfici ragguagliate
Piano interrato	291,90	302,40	60%	181,44
Piano terra	274,18	289,00	100%	289,00
Piano Primo	230,33	270,80	100%	270,80
Piano secondo	114,74	136,80	100%	136,80
Scale esterne	5,60	5,60	60%	3,36
Verande	51,24	51,24	60%	30,74
Balconi e terrazzi	53,84	53,84	25%	13,46
Cortili e spazi all'aperto	914,84	914,84	10%	91,48
Sommano	1936,67			1017,09

2. la parte “nuova” completata dell’Hotel Montenero:

realizzata in forza delle concessioni edilizie n° 17/1997 del 07.05.1997, n° 08/2000 del 26.09.2001 e n° 24/2003 del 17.09-2003 per la quali risultano completate le finiture e gli impianti nella sola parte adiacente la parte “originaria” dell’hotel e costituita da:

Locali valorizzati		Superfici nette	Superfici lorde		
Piano terra	Reception	7,32	85,02	109,70	
	Ufficio	11,60			
	Vano ascensore	3,32			
	Hall	49,38			
	Ingresso	6,00			
	Anditi, scale e connessioni	7,40			
Piano primo	Tredici camere con relativi servizi igienici	307,30	534,67	628,50	
	tre miniappartamenti (camere e bagni)	81,88			
	Anditi, scale e disimpegni	138,67			
	Vano ascensore	3,32			
	Ripostigli	3,50			
	Balconi	20,17			20,17
	Scale esterne	30,79			30,79
Totale superfici		670,65			

da cui discende il seguente quadro riassuntivo di questa parte dell’immobile:

Totale superfici	Nuovo Finito			
	Superfici nette	Superfici lorde	Coefficiente di incidenza	Superfici ragguagliate
Piano terra	85,02	109,70	100%	109,70
Piano Primo	534,67	628,50	100%	628,50
Scale esterne	30,79	30,79	60%	18,47
Balconi e terrazzi	20,17	20,17	25%	5,04
Sommano	670,65			761,72



3. la parte “nuova” non completata dell’Hotel Montenero:

realizzata in forza delle concessioni edilizie n° 17/1997 del 07.05.1997, n° 08/2000 del 26.09.2001 e n° 24/2003 del 17.09-2003 per la quale risultano non completate le finiture e gli impianti avendo realizzato, di fatto, le sole strutture murarie e costituita da:

Locali valorizzati		Superfici nette	Superfici lorde			
Seminterrato	Locali di sgombero e varie	521,02	720,60	810,00		
	Cucina	116,70				
	Servizi igienici di servizio ed antibagni	20,53				
	Disimpegni, anditi e scale	47,97				
	Scale esterne	6,96				
	Locale tecnico	4,10				
	Vano ascensore	3,32				
Piano terra	Solarium	100,44	415,11	470,00		
	Anditi, scale e connessioni	123,50				
	Camere da letto	90,60				
	Servizi igienici ed antibagni	20,19				
	Soggiorno dei miniappartamenti	75,17				
	Ripostiglio	5,21				
	Verande	34,65	34,65	34,65		
	Cortili e spazi all'aperto	77,45	77,45	77,45		
Piano secondo	Otto camere	137,87	268,44	310,25		
	Servizi igienici ed antibagni	46,36				
	Ufficio	9,44				
	Vano ascensore	3,32				
	Anditi, scale e connessioni	71,45	50,00	50,00		
	Terrazzo sino 25 mq	50,00				
	Terrazzo oltre 25 mq	173,91			173,91	173,91
	Balconi	18,00			18,00	18,00
Totale superfici		1.758,16				

da cui discende il seguente quadro riassuntivo di questa parte dell’immobile:

Totale superfici	Nuovo da finire			
	Superfici nette	Superfici lorde	Coefficiente di incidenza	Superfici raggugliate
Piano interrato	713,64	803,04	60%	481,82
Piano terra	415,11	470,00	100%	470,00
Piano secondo	268,44	310,25	100%	310,25
Scale esterne	6,96	6,96	60%	4,18
Verande	34,65	34,65	60%	20,79
Terrazzo sino 25 mq (2)	50,00	50,00	30%	15,00
Terrazzo oltre 25 mq (2)	173,91	173,91	10%	17,39
Balconi e terrazzi	18,00	18,00	25%	4,50
Cortili e spazi all'aperto	77,45	77,45	10%	7,75
Sommano	1758,16			1331,68



4. Le piscine:

- una piscina per adulti di mq 102,00 netti;
- una piscina per bambini di mq 26,40 netti;
- la realizzazione dei cavidotti necessari per gli impianti delle due piscine.

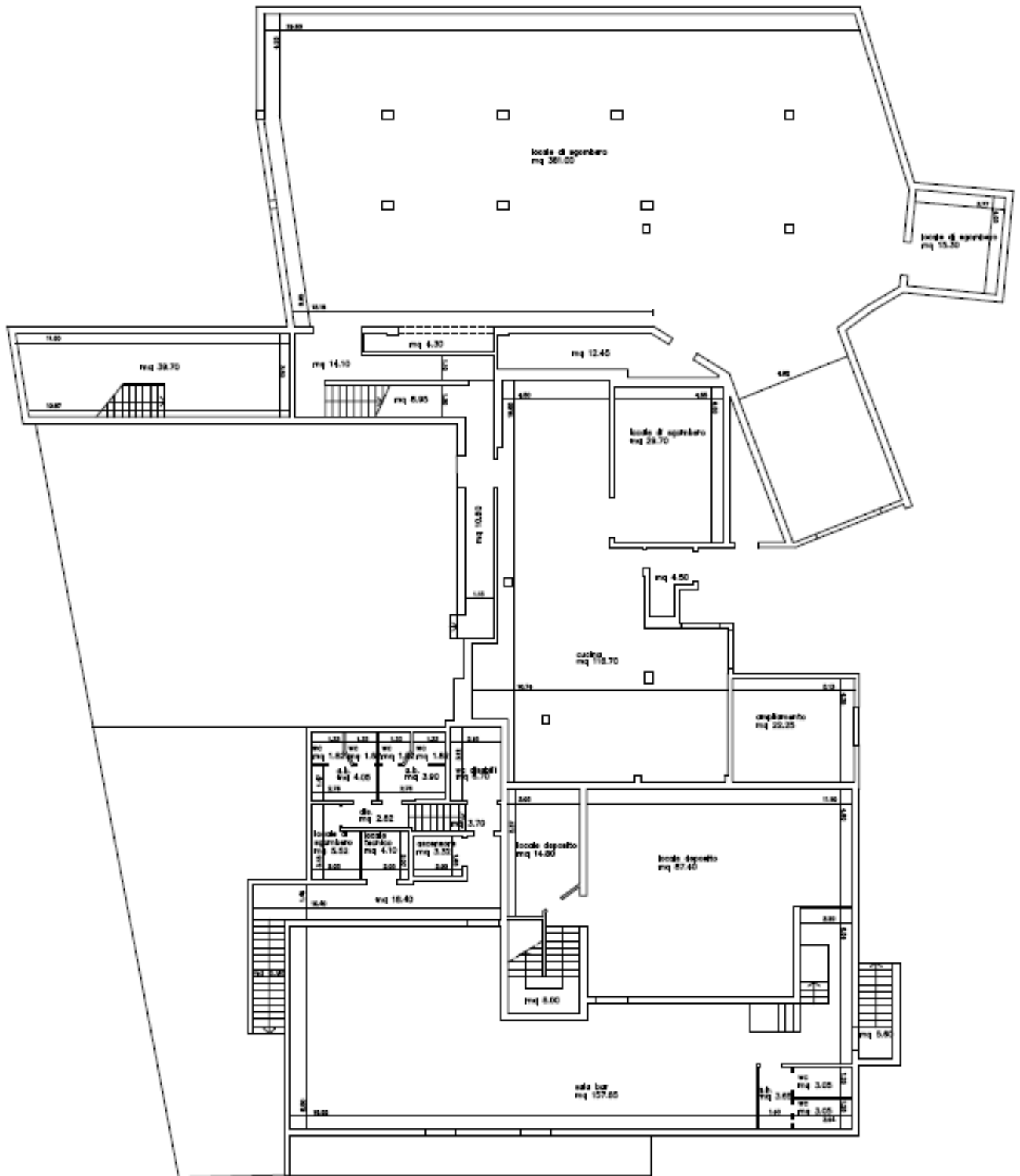
Conseguentemente la superficie commerciale ragguagliata complessiva dell'immobile risulta pertanto essere della consistenza e dimensioni indicate nella tabella seguente:

Totale superfici	Totali			
	Superfici nette	Superfici lorde	Coefficiente di incidenza	Superfici ragguagliate
Piano interrato	1005,54	1105,44	60%	663,26
Piano terra	774,31	868,70	100%	868,70
Piano Primo	765,00	899,30	100%	899,30
Piano secondo	383,18	447,05	100%	447,05
Scale esterne	43,35	43,35	60%	26,01
Verande	85,89	85,89	60%	51,53
Terrazzo sino 25 mq (2)	50,00	50,00	30%	15,00
Terrazzo oltre 25 mq (2)	173,91	173,91	10%	17,39
Balconi e terrazzi	92,01	92,01	25%	23,00
Cortili e spazi all'aperto	992,29	992,29	10%	99,23
Sommano	4365,48			3110,48

Le planimetrie con l'indicazione delle dimensioni dei diversi ambienti ed elementi costitutivi dell'immobile in parola (Allegati D6, D7, D8 e D9) sono di seguito evidenziati:

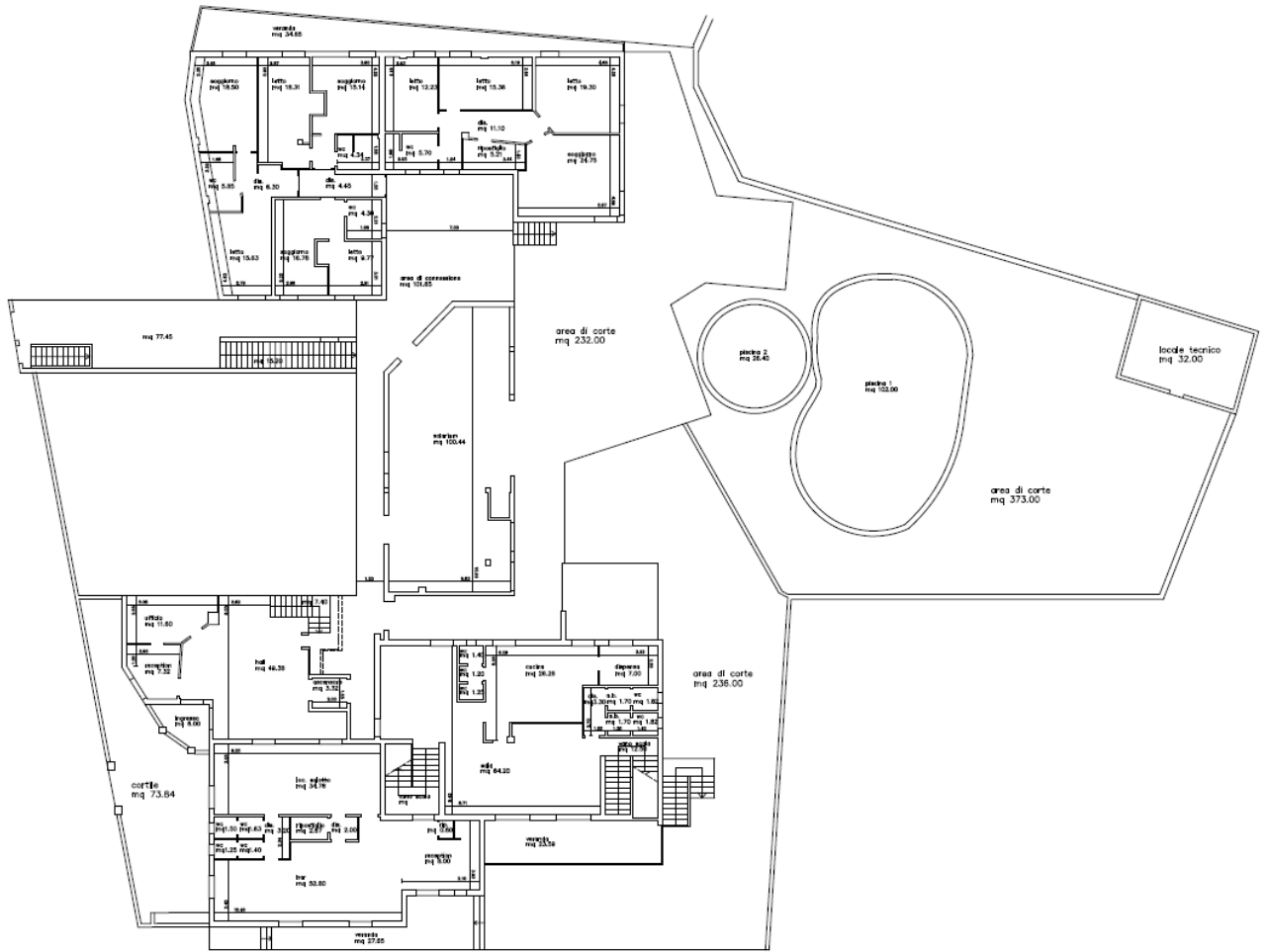


Planimetrie



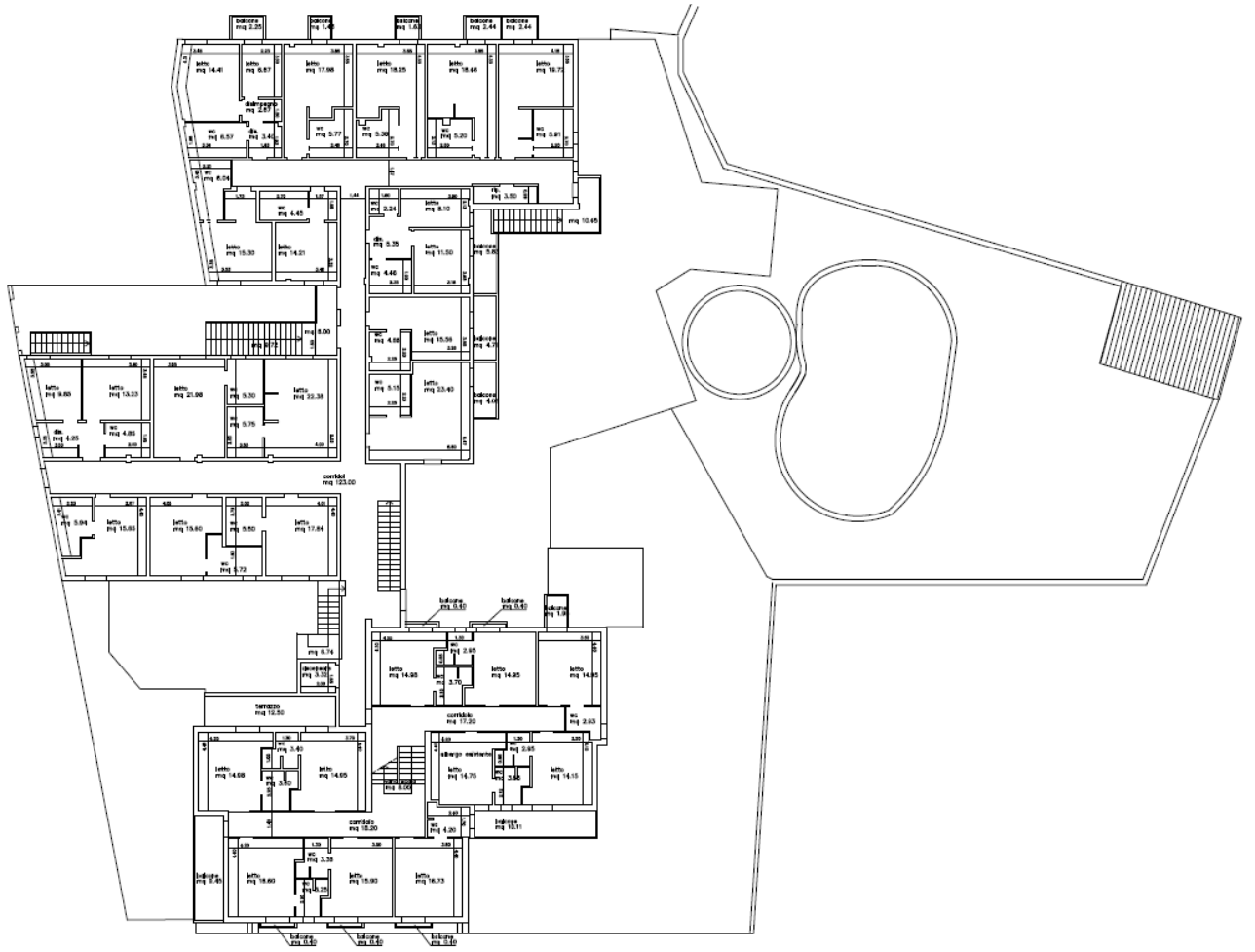
PIANTA PIANO SEMINTERRATO
STATO DI FATTO





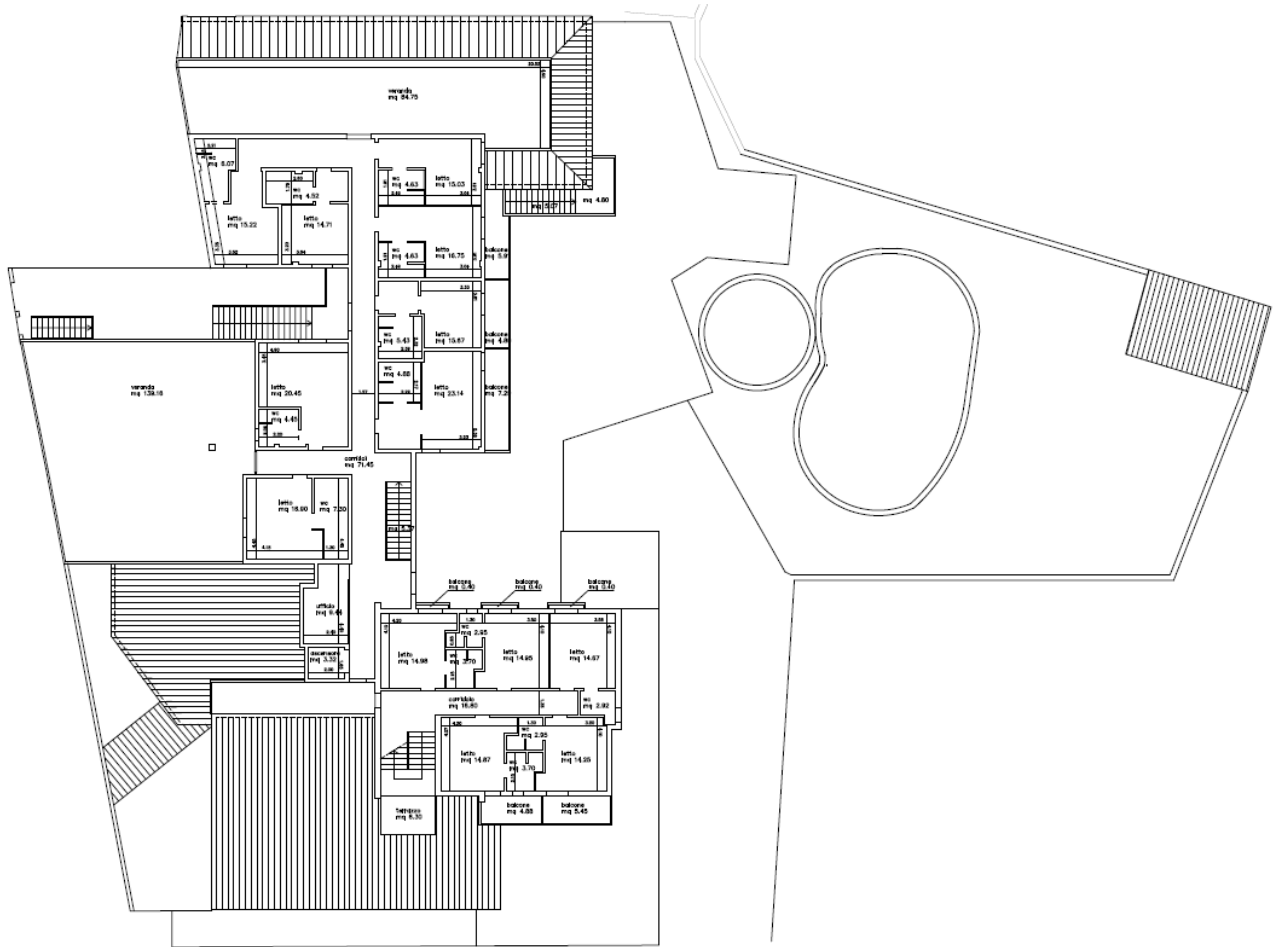
PIANTA PIANO TERRA
STATO DI FATTO





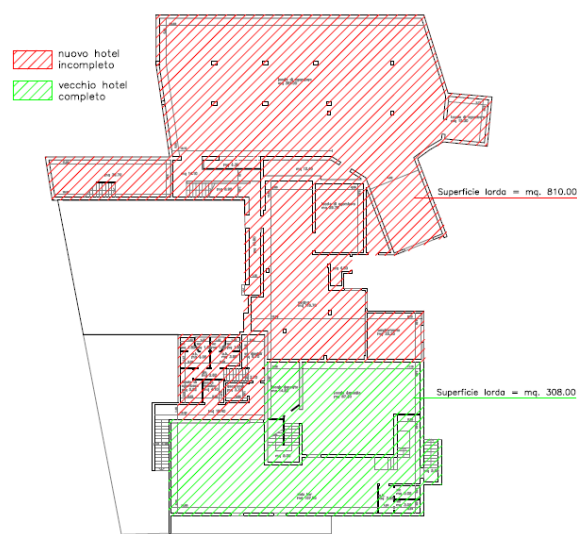
PIANTA PIANO PRIMO
STATO DI FATTO





PIANTA PIANO SECONDO
STATO DI FATTO

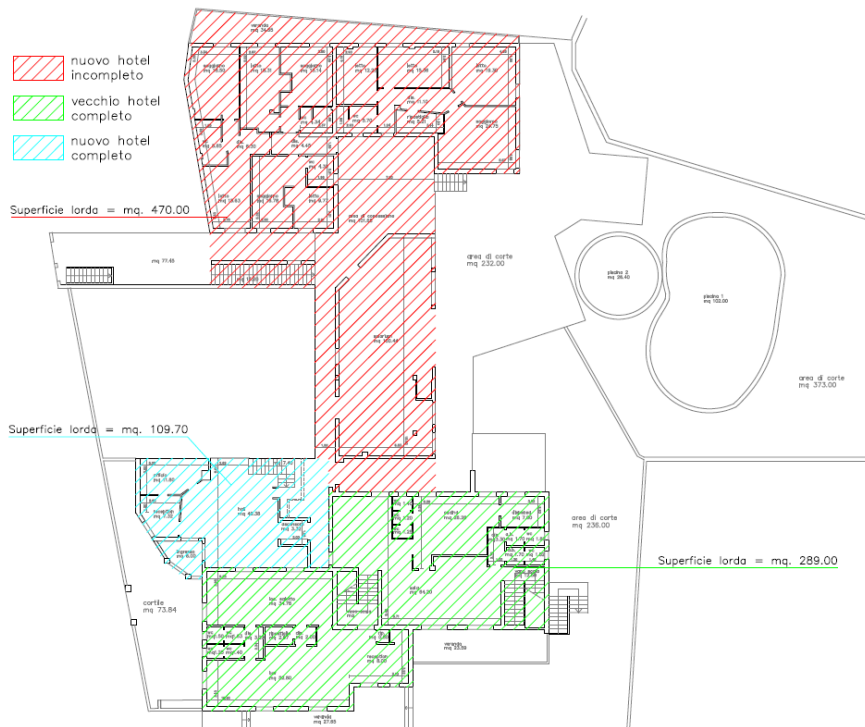
Di seguito le planimetrie individuanti i diversi livelli di finitura meglio illustrate nella risposta al quesito 14 della presente Relazione:



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
STATO DI FATTO

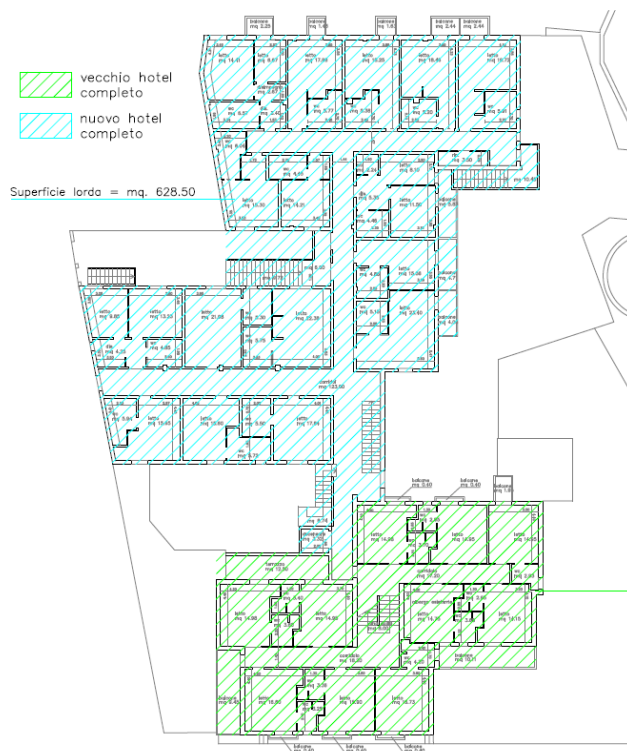
Pianta piano seminterrato





PIANTA PIANO TERRA
STATO DI FATTO

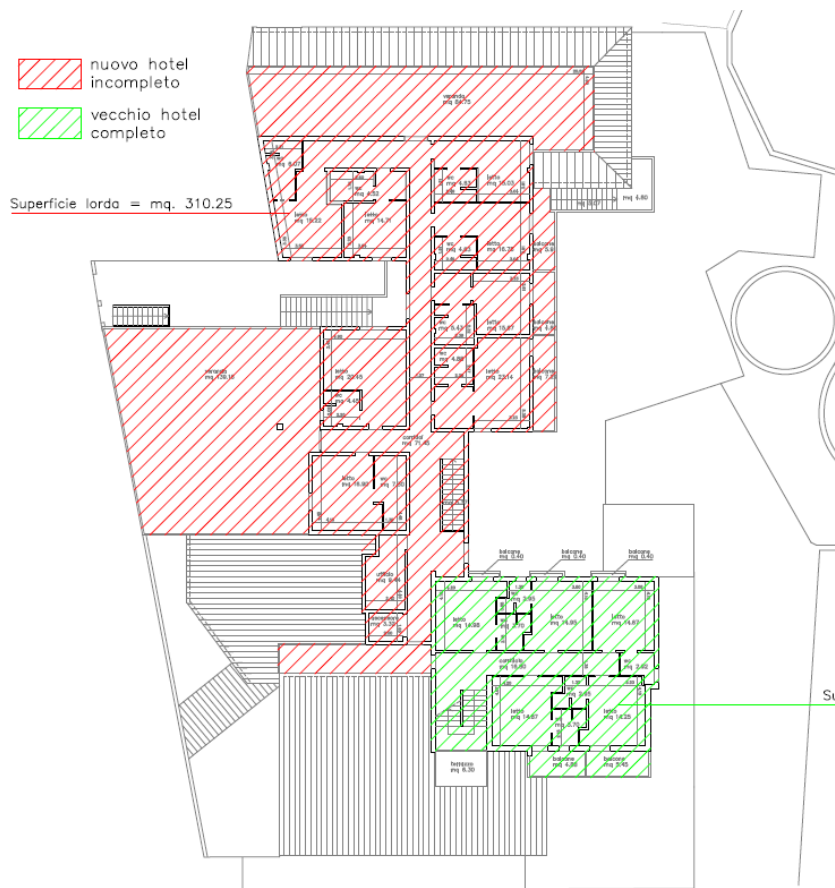
Pianta piano terra



PIANTA PIANO PRIMO
STATO DI FATTO

Pianta piano primo





PIANTA PIANO SECONDO
STATO DI FATTO
Pianta piano secondo

Per meglio illustrare l'immobile vengono accluse n. 171 fotografie dello stesso bene (Allegato E1) con l'indicazione, nelle planimetrie inserite nello stesso Allegato, dei punti di stazione fotografica.

Il bene nel suo complesso non risulta completato nella costruzione per le parti di cui al punto 3 precedente e non è stato accatastato, salvo che per la parte di cui al precedente punto 1; per l'intero immobile non risulta pertanto rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Si rileva che, come evidenziato nella specifica sezione del repertorio fotografico, (dalla foto n. 144 alla foto n.171), nell'immobile sono presenti e non sono stati stimati:

- nello scantinato e nel piano terra diverse centinaia di mq di piastrelle di grès ceramico;
- nel piano terra un numero imprecisato di arredi;
- nel piano terra e nel piano secondo un numero imprecisato di serramenti sia esterni sia interni;
- nel piano secondo un numero imprecisato di sanitari.

La parte dell'immobile di cui al precedente punto 1 è completato e risulta costituito da una struttura portante in blocchi di calcestruzzo e/o laterizio, pilastri e travi di colmo in c.a.

Le finiture sono:



- infissi esterni in legno ed al primo e secondo piano tapparelle in PVC;
- pavimenti in gres porcellanato;
- servizi igienici completi e piastrellati in grès ceramico sino ad un'altezza di m. 2,20;
- infissi interni in legno tamburato;

Le murature dei piani terra, primo e secondo sono sostanzialmente asciutte e sono presenti alcune tracce di umidità; al piano seminterrato sono rilevabili tracce di umidità dovute ad allagamenti recenti. Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile non si rilevano difetti strutturali visibili o alterazioni di alcuna natura né sulle murature, né sulle finiture architettoniche.

L'intera parte dell'immobile è dotato di impianto di climatizzazione in ciascuna stanza. Non sono state fornite le certificazioni previste dalle norme vigenti in materia impiantistica e gli impianti elettrici appaiono realizzati con buona tecnica ed un buon livello di finitura sia delle reti che degli apparecchi illuminanti.

Le altezze interne dei locali risultano conformi alle norme igienico sanitarie previste dal D.P.R. 380/2001.

La parte dell'immobile di cui al precedente punto 2 è completato nel piano terra adiacente alla parte illustrata nel punto 1 e nell'intero piano primo come risulta illustrato nelle relative planimetrie e negli allegati D3 e D4, e risulta costituito da una struttura portante in blocchi di laterizio, pilastri e travi di colmo in c.a.

Le finiture, per le parti completate, sono:

- infissi esterni PVC e tapparelle in PVC;
- pavimenti in gres porcellanato;
- servizi igienici completi e piastrellati in grès ceramico sino ad un'altezza di m. 2,20;
- infissi interni in legno tamburato.

Le murature dei piani terra sono sostanzialmente asciutte mentre in quelle del primo piano sono presenti alcune tracce di umidità per infiltrazione dalle aperture esposte a nord. Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile non si rilevano difetti strutturali visibili o alterazioni di alcuna natura né sulle murature, né sulle finiture architettoniche.

L'intera parte dell'immobile è dotata di impianto di climatizzazione in ciascuna stanza. Non sono state fornite le certificazioni previste dalle norme vigenti in materia impiantistica e gli impianti elettrici appaiono realizzati con buona tecnica ed un buon livello di finitura sia delle reti che degli apparecchi illuminanti.

Le altezze interne dei locali risultano conformi alle norme igienico sanitarie previste dal D.P.R. 380/2001.



La parte dell'immobile di cui al precedente punto 3 è completato nelle sole opere murarie sia nel piano seminterrato, sia nel piano terra sia nel piano secondo come risulta illustrato nelle relative planimetrie e negli allegati D2, D3 e D4, e risulta costituito da una struttura portante in calcestruzzo armato ed in blocchi di laterizio nell'interrato, blocchi di laterizio nei piani terra e secondo, pilastri e travi di colmo in c.a.

Le murature sono sostanzialmente asciutte. Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile non si rilevano difetti strutturali visibili o alterazioni di alcuna natura sulle murature.

La parte impiantistica è pressoché completamente deteriorata e, ovviamente, non sono state fornite le certificazioni previste dalle norme vigenti in materia impiantistica.

Le altezze interne dei locali risultano conformi alle norme igienico sanitarie previste dal D.P.R. 380/2001.

La parte dell'immobile di cui al precedente punto 4 risulta terminata nelle parti strutturali e nella predisposizione dei cavidotti di alloggiamento degli impianti necessari per il funzionamento delle piscine.

Risposta al punto 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Pur se i dati indicati in pignoramento sono erronei hanno consentito l'individuazione del bene. Il bene sopra descritto risulta conforme a quanto indicato negli atti di causa e di pignoramento salvo che per le parti del bene di cui ai punti 2 e 3 della precedente "Risposta al punto 2" che non risultano accatastate e d'altro canto la parte di cui al punto 3 della precedente "Risposta al punto 2" è completata nelle sole opere murarie.

Risposta al punto 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.

Il bene per la parte di cui al punto 1 della precedente "Risposta al punto 2" risulta correttamente accatastato come da planimetria catastale allegata.



Le parti del bene di cui ai punti 2 e 3 della precedente "Risposta al punto 2" che non risultano accatastate e d'altro canto la parte di cui al punto 3 della precedente "Risposta al punto 2" è completata nelle sole opere murarie.

Risposta al punto 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Lo strumento urbanistico del Comune di S. Antonio di Gallura (OT) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 18.02.1988 è stato adottato il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Sant'Antonio di Gallura, approvato con decreto Assessore EE. LL. n. 1165/U del 04.08.1988 ed entrato in vigore a seguito di pubblicazione sul BURAS n. 37 del 15.10.1988.

La classificazione delle aree interessate dal pignoramento risulta essere zona "B1 zone residenziali esistenti e di completamento" e prevede i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$
- b) indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 2,40 \text{ mc/mq}$
(fino a 3 mc/mq in caso di costruzione in aderenza sui confini);
- c) altezza massima $H=7,50 \text{ ml}$
- d) distanze: si applicano le norme previste dall'art. 20 delle Norme di Attuazione.
- e) parcheggi $p = 1\text{mq}/3\text{mq Su}$
- f) lotto minimo $L_m = 300 \text{ mq}$

Di seguito si riporta l'articolo 20 delle Norme di attuazione, Distanze

20.1 Distanze minime tra fabbricati

- a) è prescritta la distanza minima di ml 8.00 tra:
 - pareti prospicienti entrambe finestrate;
 - parti di pareti prospicienti entrambe finestrate;
 - pareti prospicienti di cui una sola finestrata se gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml 10.00.
- b) è prescritta la distanza minima di ml 6.00 tra:
 - pareti prospicienti di cui una sola finestrata, se gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a ml 10.00,0 se "le zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20.00.
- c) è ammessa la distanza minima di ml 3.00 tra:
 - pareti prospicienti entrambe non finestrate;
 - nel caso di impossibilità di costruire in aderenza;
 - quando l'osservanza delle distanze di cui ai punti a) e b) "comporti l'inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile". In tal caso le eventuali finestre della nuova costruzione devono essere esclusivamente per locali accessori o di servizio, come
 - specificato all'art. 36, comma 36.1 del Regolamento Edilizio.

20.2 Distanza minima dai confini di proprietà.

- a) è prescritta la distanza minima dai confini di proprietà di ml 4.00.
- b) è ammessa la costruzione sul confine quando il lotto contiguo non è edificato e solo se è stato concluso un accordo con i proprietari confinanti;



- o quando il lotto contiguo è edificato a distanza maggiore o uguale a ml 8.00;
- c) è consigliata la costruzione in aderenza sul confine;
- d) è ammessa la costruzione in aderenza su confine se preesiste parete di fabbrica o porzione di parete in aderenza senza finestra o un muro alto ml 3.00;
- e) non è consentita la costruzione in aderenza sul confine quando il lotto confinante ricade in zona S o in zona G, salvo quanto previsto al precedente punto d. In ogni caso la eventuale nuova costruzione non potrà superare in altezza il corpo di fabbrica confinante.
20. 3 Distanze minime dei fabbricati dalle strade.
- a) salvo quanto specificato per le singole zone dalle presenti Norme di Attuazione, è prescritta la distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale di ml 1,50, con la esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici;
- b) è ammessa la distanza minima dal ciglio stradale pari a quella del fabbricato in allineamento più vicino quando preesistono fabbricati già allineati in un tessuto urbano già definito;
- c) sono ammesse distanze diverse da quelle indicate ai punti a) e b) nel caso di intervento preventivo con previsione planivolumetrica;
- d) per tutte le zone omogenee diverse dalle zone B si applica quanto disposto dall'art.5 del D.A. 2266/U del 20/12/1983, relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione delle disposizioni relative alle strade comunali di interesse locale.
20. 4 Nelle sopraelevazioni di edifici esistenti è consentito conservare l'allineamento dell'impianto esistente.
20. 5 In un fabbricato esistente è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiore a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice civile.
20. 6 Nelle zone di recupero, di cui all'art.27 della legge 5/8/78 n. 457, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto delle costruzioni aggiuntive di epoca recente.

Risposta al punto 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, 1. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di Sant'Antonio di Gallura (Allegati C), si è riscontrato che l'immobile è stato edificato in funzione dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n° 32/1982 del 21.06.1982 relativa alla "esecuzione di un albergo in Priatu" (Allegato C1);
- Concessione edilizia n° 17/1997 del 07.05.1997 "Ampliamento e modifica di un fabbricato ad uso commerciale" (Allegato C3);



- Concessione edilizia n° 08/2000 del 26.09.2001 “Variante in C.O. alla C.E. 17/97 relativa alla ristrutturazione e ampliamento dell'hotel Montenero in Priatu” (Allegato C4);
- Concessione edilizia n° 24/2003 del 17.09-2003 “Completamento opere di cui alla C.E. 17/97 relativa alla ristrutturazione e ampliamento dell'hotel Montenero in Priatu” (Allegati C4);

Dall'analisi dei sopra detti documenti si evince che, sulla base delle misurazioni effettuate, l'immobile è conforme ai titoli edilizi rilasciati.

La parte dell'immobile realizzato in forza della Concessione edilizia n° 32/1982 del 21.06.1982 è dotato di certificato di agibilità (Allegato C2) rilasciato il 28.02.1989.

Risposta al punto 7

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

Risposta al punto 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

I beni pignorati non hanno spese fisse di gestione né spese straordinarie già deliberate in quanto non risulta costituito nessun condominio.

Risposta al punto 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni pignorato potranno essere venduti in un unico lotto.

Risposta al punto 10

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

Il bene risulta pignorato per la quota di 1/1.

Risposta al punto 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di



locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione.

Il bene pignorato risulta libero.

Risposta al punto 12

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

Vale la risposta di cui al punto 11.

Risposta al punto 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sul bene pignorato non sono attualmente presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità né di indivisibilità, né diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici che necessitino di eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Risulta presente la costituzione di vincolo di destinazione, avvenuta in data 19.12.1997, con numero di repertorio 8438, rogante Dott. Roberto Goveani (già Notaio in Olbia)), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 31.12.1997 ai nn. 8168/5880, a favore della Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato della Difesa dell'Ambiente con sede in Cagliari contro la società "Hotel Montenero s.n.c. di XXXXX XXXXX & C.", con sede in Sant'Antonio di Gallura, sugli immobili siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, distinti all'NCEU al foglio 36 mappale 81 (albergo), mappale 212 sub 4 (lastrico solare), mappale 109 sub 2 (ente urbano) e terreni siti in Comune di Sant'Antonio di Gallura, SEZIONE CALANGIANUS distinti all'NCT foglio 36 mappali 215 ha 00.01.37- 297 ha 00.01.56, 82, 110, 211 ha 00.00.59.

In fase dell'erogazione del mutuo agevolato in data 19.12.1997, con numero di repertorio 8438 sopra descritto, la società finanziata vincolava il complesso immobiliare realizzato a destinazione turistico alberghiera per la durata di 20 anni.

Essendo decorsi i venti anni il vincolo di destinazione è decaduto.

Risposta al punto 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di



eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

I metodi di stima previsti dalle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”, elaborate nel 2022 dal Comitato Tecnico coordinato dall’Associazione Bancaria Italiana (ABI) e composto dai rappresentanti di tutti i soggetti istituzionali interessati, sono tre: il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario e il metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili, ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare; quest’ultimo è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Quando i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell’immobile da valutare sono disponibili, il metodo del confronto di mercato è, pertanto, il più diretto e appropriato per stimarne il valore.

Il metodo finanziario, invece, si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Il metodo può essere applicato sia nella stima del valore di mercato sia nella stima di valori diversi da esso; questo può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un’analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato.

L’Hotel Montenero risulta inattivo ed improduttivo, come si desume dagli atti di causa, perlomeno dal decesso del signor Vittorio Pinducciu, avvenuto il 29.03.2019.

Il bene in esame risulta composto, come illustrato, da parti diverse con caratteristiche notevolmente differenti; inoltre, quelle più rilevanti dal punto di vista delle superfici risultano non completate nelle lavorazioni edili ed impiantistiche.

Poiché la stima è riferita ad un immobile che non produce reddito, non è possibile utilizzare un procedimento di valutazione basato sulla capitalizzazione dei redditi, metodologia normalmente utilizzata per la stima di edifici a destinazione produttiva, ovvero turistico-ricettiva quale quello in esame.

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell’area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l’obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato, quindi, come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l’obsolescenza. Il costo di ricostruzione è, pertanto, composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese come oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali. Nel costo è compreso l’utile che si suppone entri nel processo di edificazione, secondo il sistema organizzativo ipotizzato: tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione. Il deprezzamento riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l’obsolescenza economica del fabbricato. Il valore di costo è di utilità pratica per quei beni che



hanno la caratteristica di poter essere prodotti. Questo criterio può essere utilizzato soprattutto nelle valutazioni di fattibilità economica di operazioni immobiliari.

I parametri di incidenza, che influiscono sul valore unitario degli immobili, sono classificabili in due macrocategorie: i parametri esterni al bene immobile, detti anche caratteristiche estrinseche, e quelli connessi al bene medesimo, detti caratteristiche intrinseche.

Si ha, pertanto, un insieme economico di caratteristiche che corrisponde al bene da stimare e un insieme economico di caratteristiche che non appartiene allo stesso insieme, ma che lo contiene. Sia l'insieme da stimare, sia quello esterno, potranno essere presi in considerazione a un livello di scala diverso dal più esteso al particolare. La determinazione dei valori immobiliari unitari è, dunque, dovuta esclusivamente ai livelli d'influenza dei parametri economici rilevanti all'interno di ogni insieme preso in considerazione. Il valore unitario immobiliare sarà, dunque, determinato in funzione del costo di costruzione, nel senso più esteso e omnicomprensivo possibile, e del valore dell'area in funzione del valore delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile edificato.

Il valore rappresenta la percezione quantitativa e qualitativa da parte del singolo di un'entità positiva. La positività di tale percezione assume quantità e qualità superiore o inferiore in base alla preponderanza del senso collettivo innestato nell'esperienza del singolo. In termini generali, si può dire che un'entità di qualsiasi specie assuma un valore maggiore quando è comunemente più alta la percezione del senso di questa entità.

Il valore è un concetto soggettivo influenzato dal senso collettivo. La misura del valore, come ogni misurazione, aumentando all'infinito i campioni di misurazione, tendono a condurre a un valore normale il cui discostamento tende a zero.

La misura del valore normale, se espressa quantitativamente con un valore monetario, equivale al più probabile prezzo di mercato del bene che si avrebbe in una trattativa ordinaria.

Nel caso specifico, si ritiene opportuno, in base alla propria esperienza, applicare il metodo della stima del più probabile valore di mercato, correggendo il valore immobiliare unitario medio degli immobili di confronto con l'utilizzo della stima per apprezzamenti e detrazioni (S.A.D.).

Al fine di tener conto delle condizioni reali in cui si trova il bene oggetto di stima, si applicherà il metodo separatamente alle tre parti dell'immobile alberghiero, così come illustrate precedentemente: parte storica e parte di ampliamento completata e parte di ampliamento incompleta; per la parte relativa alla piscina ed alla predisposizione impiantistica verrà utilizzato il metodo del costo per le parti realizzate, unificando le diverse parti al fine di avere la valutazione complessiva del bene sottoposto alla presente procedura.

La stima per apprezzamenti e detrazioni è un metodo di stima per comparazione che parte dal prezzo unitario medio di un particolare segmento immobiliare, a cui si applicano dei coefficienti correttivi, i quali determinano gli apprezzamenti e le detrazioni per cui l'immobile da



stimare si discosta dal segmento di mercato, determinando così il prezzo unitario medio dell'immobile specifico.

Il metodo di stima per apprezzamenti e detrazioni è, allo stato attuale, il metodo di stima per comparazione più appropriato per il mercato immobiliare italiano ed è uno dei metodi di stima previsti dalla norma UNI 11612:2015.

Tale metodo consiste nel determinare il valore dell'immobile da stimare moltiplicandone il valore medio per il prodotto di tutte le differenze percentuali che esistono tra le caratteristiche del bene da stimare e il bene medio.

La stima è stata eseguita non in base al criterio del valore di mercato risultante dalla ricerca condotta, del quale si è tuttavia tenuto conto, ma in base a criteri che prendono in considerazione il valore unitario medio dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, allineato al valore attuale e corretto per mezzo di coefficienti di apprezzamento o detrazione dell'unità immobiliare oggetto della presente stima.

Tali moltiplicatori, che incidono sulla determinazione del prezzo, sono desunti dagli studi condotti da economisti e da tecnici esperti del settore immobiliare e compendiate in apposite tabelle riportate da pubblicazioni concernenti la materia dell'estimo (Cfr., ad esempio, Graziano Castello, Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, Wolters Kluwer Italia, 2013; International Valuation Standards Committee (2013) – IVSC Londra; Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma IV edizione – Tecnoborsa (2011); Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie; Simonotti M.: Valutazione Immobiliare Standard (2013); Augenti N. e Chiaia B.M.: Ingegneria forense - capitolo 8 (2011)), verificati anche mediante il confronto con i prezzi di vendita di immobili simili reperiti sul mercato.

Nella stima per apprezzamenti e detrazioni (S.A.D.), si ricorre a moltiplicatori determinati per mezzo dei prezzi marginali. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale, valore neutro nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni di prezzo.

La determinazione, che per il metodo utilizzato ha una valenza nazionale, avviene attraverso l'individuazione di due beni di prezzo noto, mediante reali contratti di compravendita, appartenenti allo stesso segmento di mercato e aventi le medesime caratteristiche, tranne una.

Per questa caratteristica è possibile ricostruire il prezzo marginale.

Applicando più volte il procedimento è quindi possibile determinare i prezzi marginali e di conseguenza i moltiplicatori di tutte le caratteristiche necessarie. Infatti, rapportando il prezzo marginale di ogni caratteristica così ottenuto al prezzo medio degli immobili dello stesso segmento di mercato si ottengono i valori dei vari coefficienti che rappresentano, in modo attendibile, il



discostamento percentuale del prezzo marginale di ogni caratteristica rispetto al prezzo medio desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta i prezzi minimo e massimo per ciascuna zona omogenea. I prezzi sono rilevati dagli atti di compravendita realmente redatti che si ritengono affidabili, grazie alla normativa antiriciclaggio che ha indotto acquirenti e venditori ad indicare il prezzo reale della transazione.

Poiché ogni immobile si configura come elemento unico, determinato da proprietà e caratteristiche esclusive difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili, si è ritenuto opportuno utilizzare i coefficienti di differenziazione suddetti al fine di pervenire ad una valutazione del cespite che fosse il più possibile vicina al valore reale dello stesso.

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte indiretta, che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (tecnici ed operatori economici) dislocati sia nel Comune di S. Antonio di Gallura sia nei comuni limitrofi.

In entrambi i casi si tiene conto di:

- gli immobili sono risultati liberi;
- la prossimità ed il collegamento con il centro urbano;
- la distanza da luoghi di svago e ritrovo, dai mercati;
- la salubrità della zona in cui sorge il fabbricato;
- il grado di finitura;
- lo stato di manutenzione e conservazione;
- le caratteristiche estetiche e l'importanza e sviluppo relativo dei servizi e degli impianti tecnologici interni della singola unità immobiliare;
- la destinazione dell'unità immobiliare;
- le dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali per il tipo di fabbricato cui appartiene quello da valutare.

La "fonte accreditata" (o "indiretta") presa in considerazione è l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (primo semestre 2023).

Nella nota metodologica: Compravendite immobiliari - Statistiche OMI aggiornata al 23.05.2019 viene precisato che "Albergo e pensione" viene ricodificato con la sigla D2 e che la stessa viene analizzata nella classificazione "Terziario –Commerciale".

Poiché per il Comune di S. Antonio di Gallura nella Zona: Extraurbana/RURALE AGRO E FRAZIONI non sono disponibili quotazioni si sono utilizzate quelle indicate per il Comune di S. Antonio di Gallura nella Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Terziaria del primo semestre 2023, che evidenziano:



Tipologia	Stato conservativo	Valore O.M.I. (€/mq)	
		Min	Max
Terziaria	Normale	520	620

Le indagini condotte mediante interviste, circa 10 operatori del mercato immobiliare locale, e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita e di offerta per immobili simili, nonostante una dinamicità del mercato medio-bassa, poiché nel periodo l'andamento delle compravendite immobiliari nella tipologia indicata abbia riguardato solo tre beni, nonché valori di stima di tali compravendite nel primo semestre 2023 hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Terziaria	Normale	580	670

Da quanto precedentemente evidenziato deriva la seguente tabella riassuntiva:

Tipo di dato	Dato rilevato						
Indirizzo	Comune di S. Antonio di Gallura, Frazione di Priatu						
Zona OMI - Codice zona: B1 - Microzona catastale n.: 1	Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO						
Destinazione d'uso	Terziaria						
Tipologia edilizia prevalente	Abitazioni di tipo economico						
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato di immobili liberi						
Stato di conservazione	Normale						
Prezzo minimo OMI	Primo semestre 2023	€ 520,00	al mq	Coefficiente allineamento	1,0965	€ 625,00	al mq
Prezzo massimo OMI		€ 620,00					
Prezzo medio OMI		€ 570,00					
Prezzo minimo di mercato		€ 580,00					
Prezzo massimo di mercato		€ 670,00					
Prezzo medio di mercato		€ 625,00					

Il "coefficiente di allineamento" è il rapporto tra i valori medi di mercato del luogo e quello dei valori medi OMI nello stesso periodo.

In merito alla scelta del metodo di stima, per la determinazione del più probabile valore venale dell'unità immobiliare oggetto di interesse è stato utilizzato, come detto, un metodo definito stima per apprezzamenti e detrazioni (S.A.D.). Con la stima per apprezzamenti e detrazioni si è voluto analizzare, esaminando più caratteristiche, quanto tale immobile si distanzia dal suddetto valore medio.

Sono stati analizzati tre aspetti:

1. la zona, indicando con Γ i coefficienti relativi alla zona. Rispettivamente con Γ_1 , Γ_2 , e Γ_3 quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche;
2. il complesso immobiliare, indicando con Δ i coefficienti relativi allo stesso. Facendo riferimento alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione cui corrispondono altrettanti coefficienti Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 e Δ_4 ;
3. l'unità immobiliare, suddividendo gli immobili nei modi che sono stati precedentemente indicati (parte storica, ampliamento completato e parte non completata) utilizzando i parametri di analisi delle caratteristiche che agiscono sulla formazione del valore dell'immobile: funzionale, estetico, dimensionale, posizionale e infine, di



conservazione, a cui corrisponderanno, i coefficienti Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 e Ω_5 per l'immobile originario, Ω_6 , Ω_7 , Ω_8 , Ω_9 e Ω_{10} per la parte in ampliamento completata. Per la parte non completata si partirà dai valori per metro quadrato della parte completata ipotizzando un livello di finiture omogeneo con la parte nuova terminata e, quindi con l'utilizzo della Tabella Riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza elaborata dalla "DEI Tipografia del Genio Civile - Prezzi tipologie edilizie DEI 2019", riferita alla realizzazione delle strutture alberghiere, si effettueranno le opportune riduzioni per le opere non realizzate.

4. per le piscine si ipotizzerà un valore delle opere realizzate (scavi, opere in muratura e calcestruzzo armato e cavidotti di alloggiamento per la parte impiantistica delle stesse.

Per determinare il coefficiente di aggiustamento di ciascun parametro di analisi si moltiplicano tra loro i coefficienti ottenuti nell'effettuare la stessa ottenendo in tal modo il rapporto strumentale di aggiustamento relativo a ciascuno di essi.

In particolare il metodo scelto prevede, in primo luogo, l'analisi della zona omogenea, che così come definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è "un comparto uniforme del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali", la quale incide sulla formazione del valore immobiliare per fattori generici di appetibilità commerciale, successivamente l'analisi dell'edificio, che in questo caso è in un condominio e che costituisce un fattore intermedio tra l'aspetto estrinseco e l'aspetto intrinseco e infine, la rassegna delle caratteristiche dell'unità immobiliare.

Come già detto per semplificare l'esposizione e poterla articolare nelle diverse parti costituenti il bene da stimare dello stesso si sceglie di suddividere l'analisi delle stesse di cui risulta composto l'immobile, così come descritte nella risposta al secondo quesito, in quanto le stesse hanno diversi livelli di completamento e di vetustà, come illustrato nelle planimetrie (Allegati D2, D3, D4 e D5):

1. la parte "originaria" dell'Hotel Montenero, realizzata in forza Concessione edilizia n° 32/1982 del 21.06.1982 e dotata di Certificato di abitabilità del 23.02.1989 costituita da:
 - a. magazzino, sala bar con sala al piano seminterrato;
 - b. reception, bar, hall, ristorante, cucina con diversi servizi igienici a disposizione di ciascuna delle diverse attività al piano terra;
 - c. dieci camere dell'hotel con relativi servizi igienici nel piano primo;
 - d. cinque camere dell'hotel con relativi servizi igienici nel piano secondo;
2. parte "nuova" dell'Hotel Montenero realizzata in forza delle concessioni edilizie n° 17/1997 del 07.05.1997, n° 08/2000 del 26.09.2001 e n° 24/2003 del 17.09-2003 per le quali risultano completate le finiture e gli impianti nella sola parte adiacente la parte "originaria" dell'hotel e costituita da:
 - a. hall dell'hotel ed ufficio al piano terra;
 - b. tredici camere dell'hotel con relativi servizi igienici, due miniappartamenti con due camere con un bagno ed un miniappartamento con due camere e con due bagni oltre a locali di servizio nel piano primo;
3. parte "nuova" dell'Hotel Montenero realizzata in forza delle concessioni edilizie n° 17/1997 del 07.05.1997, n° 08/2000 del 26.09.2001 e n° 24/2003 del 17.09-2003 per le quali risultano completate, di fatto, le sole strutture murarie e costituita da:
 - a. vari locali di sgombero e magazzino, locali tecnici per gli impianti, spogliatoi per il personale, cucina al piano seminterrato;



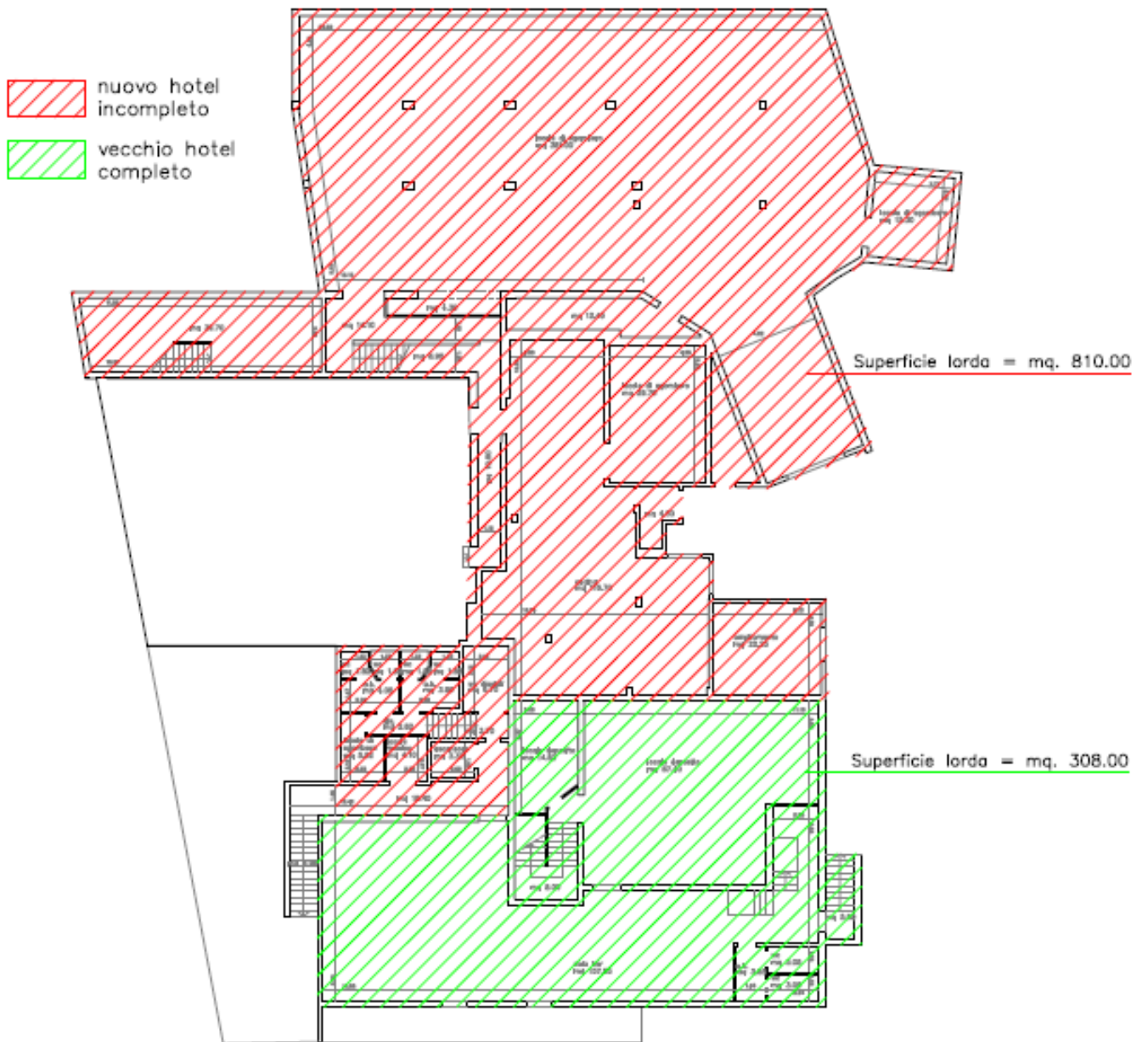
- b. sala affacciata sul giardino e quattro miniappartamenti anch'essi al piano terra così composti:
 - un appartamento di tre camere da letto, soggiorno – angolo cottura, un bagno ed un ripostiglio;
 - tre appartamenti con camera da letto, soggiorno – angolo cottura, bagno;
 - c. otto camere dell'hotel con relativi servizi igienici, oltre a locali di servizio nel piano secondo;
4. la struttura muraria di due piscine e delle predisposizioni per gli impianti delle stesse allocate nel giardino di pertinenza.

Questa suddivisione consente di attribuire il valore ai beni nel modo più aderente alla situazione reale allo stato degli immobili e delle aree di pertinenza.

D'altro canto, è possibile attribuire le destinazioni reali alle diverse parti dell'immobile solo alla parte "vecchia" dell'hotel mentre alla parte in ampliamento la destinazione verrà attribuita, salvo che per le parti completate, sulla base di quanto desumibile dalle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Sant'Antonio di Gallura.

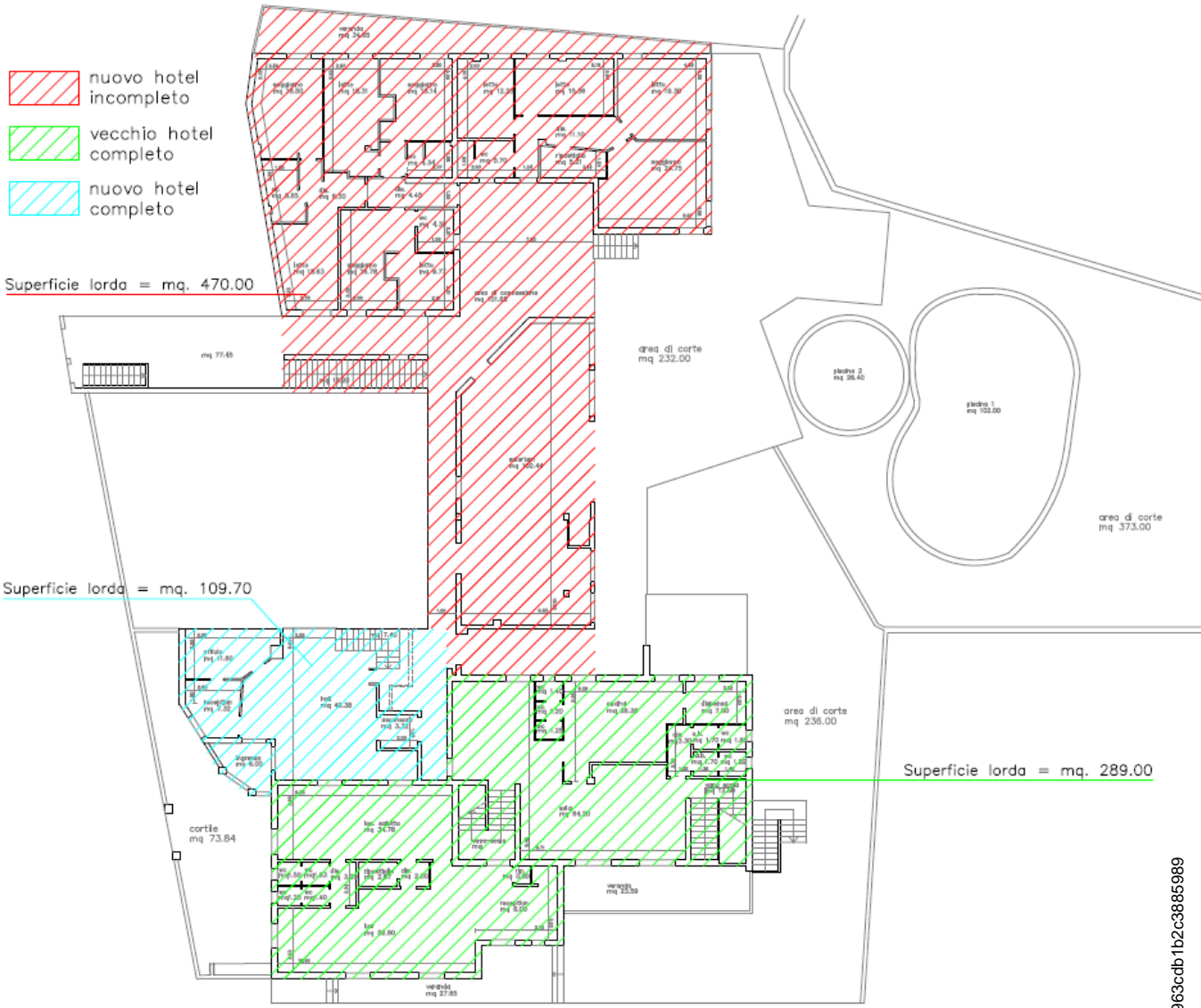


Planimetrie di individuazione delle diverse parti.



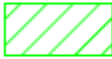

PIANTA PIANO SEMINTERRATO
STATO DI FATTO



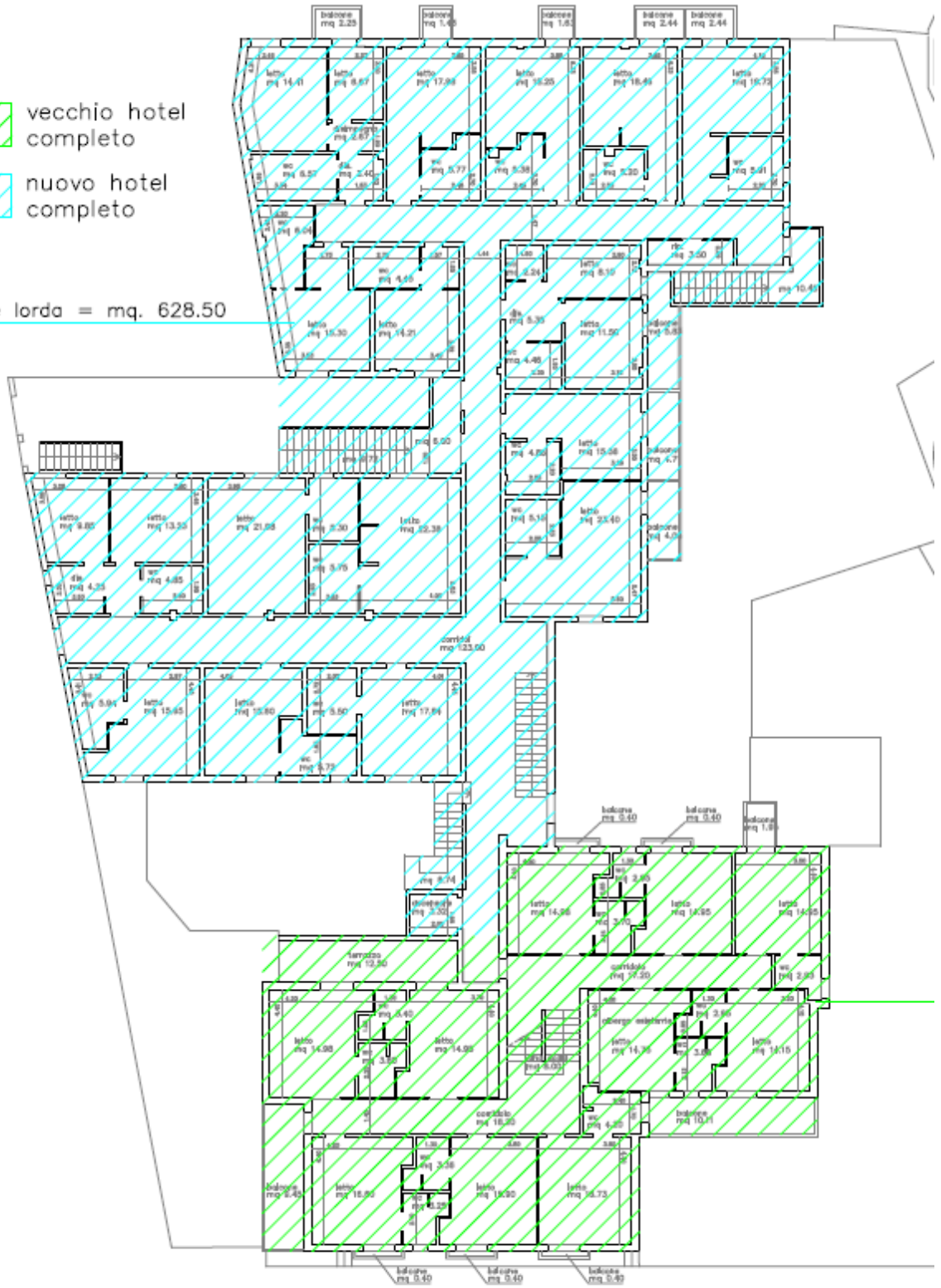


PIANTA PIANO TERRA
STATO DI FATTO



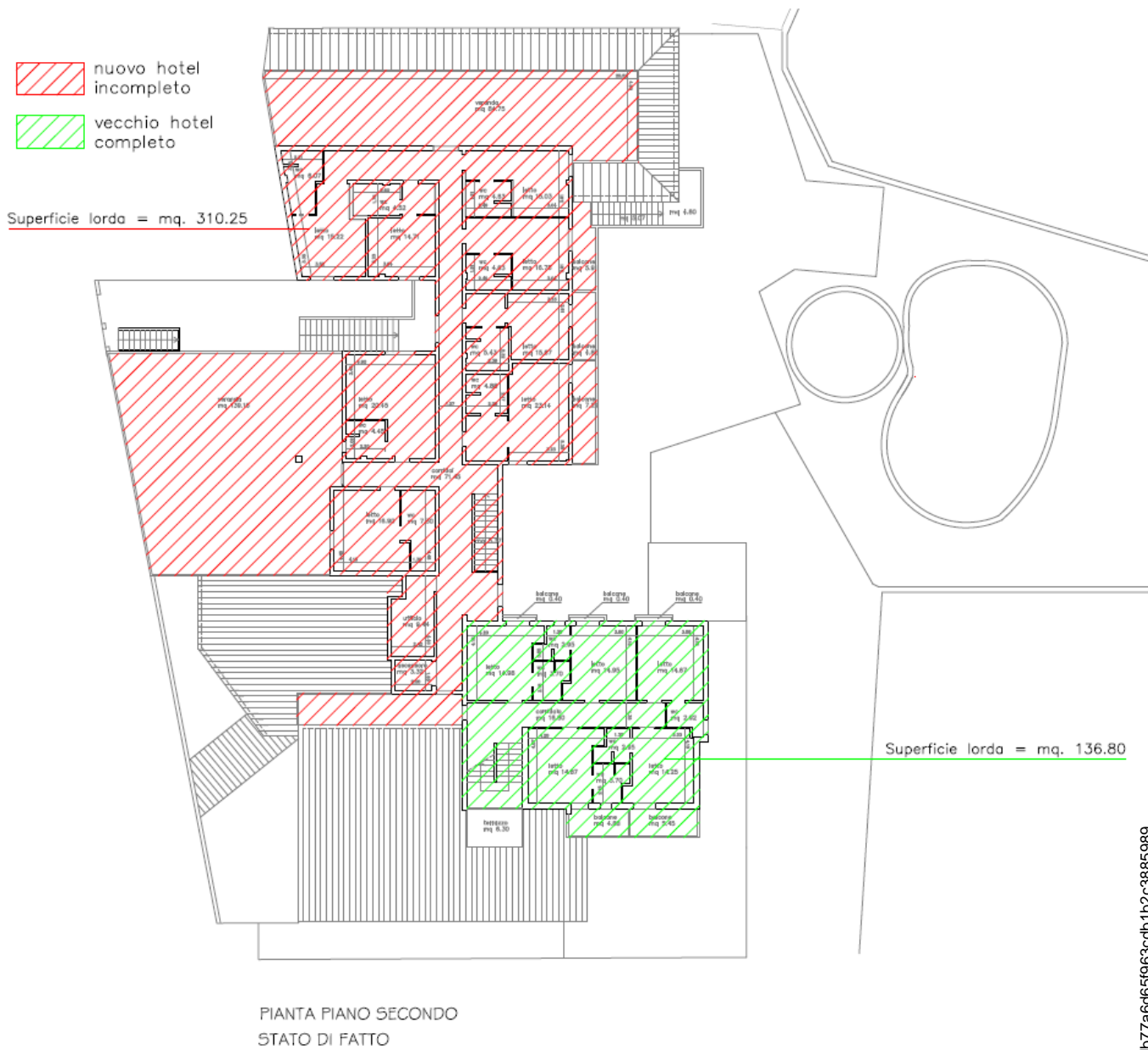
-  vecchio hotel completo
-  nuovo hotel completo

Superficie lorda = mq. 628.50



PIANTA PIANO PRIMO
STATO DI FATTO





La parte “originaria” dell’Hotel Montenero

1. La zona

In merito alla zona, sono state considerate le caratteristiche posizionali basate sui concetti di centralità e vicinanza al centro urbano di S. Antonio di Gallura ed alle “attrazioni” che possono essere interessanti ai fini turistici.

Per determinare in termini pratici il fattore di centralità si è scelto che tale fattore potesse risiedere in un elemento urbano di aggregazione quale il centro urbano di S. Antonio di Gallura.

Per quanto concerne la "vicinanza", si rileva la presenza di un elemento naturale di pregio vicino alle unità immobiliari in esame quali il lago del Liscia, la foresta di Monte Pino ed il maestoso Monte Limbara.



Sulla base di tali aspetti relativi ai concetti di centralità e vicinanza è stato calcolato un rapporto strumentale di aggiustamento posizionale della zona $\Gamma 1$ di valore pari a 1,0000:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Gamma 1$		
Tipo di dato	Dato rilevato	Rapporto strumentale
Centro della zona	Servizi disponibili nel Comune di Sant'Antonio di Gallura (10 Km)	1,0000
Vicinanza	Distanza dal Lago del Liscia (9 Km)	1,0000
Totale rapporto strumentale $\Gamma 1$		1,0000

Sono state successivamente considerate le caratteristiche funzionali della zona urbana di interesse che coincidono con le strutture pubbliche di cui essa è dotata. Sono state pertanto valutate le funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria. Nel calcolo del rapporto strumentale di aggiustamento delle funzioni della zona rispetto al comune di S. Antonio di Gallura è stata presa in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media del centro urbano. Per misurare le caratteristiche funzionali della zona presa in esame rispetto alla media del Comune, è stata utilizzata una scala dicotomica, basata sulla presenza della caratteristica funzionale presa in esame o sulla sua assenza, sia con impatto positivo sia con impatto negativo.

Il valore assegnato al parametro funzionale della zona $\Gamma 2$, basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 0,9816:

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Gamma 2$			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Fognatura	X		1,0000
Adduzione idrica	X		1,0000
Linea elettrica	X		1,0000
Telefono	X		1,0000
Rete del gas		X	0,9500
Scuole		X	1,0000
Giardini	X		1,0180
Linee di autobus	X		1,0000
Stazione ferroviaria		X	1,0000
Musei		X	1,0000
Uffici pubblici		X	1,0000
Posto di polizia		X	1,0000
Negozi e supermercati	X		1,0150
Impianti sportivi		X	1,0000
Cinema e teatri		X	1,0000
Circoli e ritrovi		X	1,0000



NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Tralicci elettrici		X	1,0000
Depuratori		X	1,0000
Centrali di energia		X	1,0000
Cimiteri		X	1,0000
Binari ferroviari		X	1,0000
Aeroporti		X	1,0000
Ospedali		X	1,0000
Carceri		X	1,0000
Discoteche		X	1,0000
Stadio		X	1,0000
Industrie		X	1,0000
Totale rapporto strumentale $\Gamma 2$			0,9816

È stato considerato il parametro estetico $\Gamma 3$ basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 1,1881:

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Gamma 3$			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
Caratteristiche estetiche di VISUALE			
Elemento naturale predominante	X		1,0330
Panoramicità generale	X		1,0610
Elemento artificiale predominante		X	1,0010
Caratteristiche estetiche di FRUIZIONE DIRETTA			
Parco o verde fruibile nella zona	X		1,0120
Scorci caratteristici ambientali	X		1,0680
Strutture artificiali da attraversare		X	1,0020
Totale rapporto strumentale $\Gamma 3$			1,1881

Infine, non è stato considerato il parametro sociale $\Gamma 4$, pure presente nella letteratura, poiché per le caratteristiche sociali solitamente indicate non risulta significativo nella realtà specifica di S. Antonio di Gallura e quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto al comune di S. Antonio di Gallura, definibile come coefficiente Γ pari a 1,1663:

Scheda riassuntiva zona del bene da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Gamma 1$ - posizionali	1,0000
$\Gamma 2$ - funzionali	0,9816
$\Gamma 3$ - estetiche	1,1881
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,1663

2. Il complesso immobiliare

In merito al complesso immobiliare si osserva che le singole parti fanno parte di un tutt'uno e che il complesso immobiliare rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche della singola parte immobiliare oggetto di stima.



Tuttavia, tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle caratteristiche funzionali del complesso immobiliare è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di realizzazione quali: illuminazione pubblica, reti idrica e fognaria, rete del gas, piscina, campi da tennis e viabilità privata e a tale parametro $\Delta 1$ è stato assegnato valore 1,0060:

IMMOBILE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Delta 1$			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
Elettrico	X		1,000
Idraulico	X		1,000
Gas		X	0,992
Riscaldamento	X		1,002
Telefonico	X		1,002
Citofonico	X		1,000
Condizionamento	X		1,005
Ascensore		X	1,000
Piscina	X		1,002
Giardino	X		1,000
Parcheggio privato	X		1,003
Totale rapporto strumentale $\Delta 1$			1,0060

Riguardo alle caratteristiche estetiche che ugualmente concorrono alla formazione del valore quali ad esempio quelle relative all'estetica del complesso immobiliare, a decorazioni e ornamenti, all'estetica degli spazi pubblici ed alla composizione architettonica, nel caso di specie si è ritenuto di attribuire a tale parametro $\Delta 2$ un valore pari a 0,9791, derivato dal seguente prospetto:

IMMOBILE: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Delta 2$				
TIPO DI DATO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO	Rapporto strumentale
Estetica delle facciate	X			0,989
Decorazioni e ornamenti	X			0,995
Estetica delle scale edificio	X			1,000
Estetica del portone edificio	X			1,000
Composizione architettonica	X			0,995
Fama del progettista	X			1,000
Totale rapporto strumentale $\Delta 2$				0,9791

Infine, non è stato considerato il parametro sociale $\Delta 3$, pure presente nella letteratura, poiché per le caratteristiche sociali solitamente indicate non risulta significativo nella realtà specifica struttura in esame e quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario.

Per quanto riguarda le caratteristiche di conservazione al parametro $\Delta 4$ è stato dato 0,9321:



IMMOBILE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ4					
LAVORI DA ESEGUIRE	NULLI	MINIMI	PARZIALI	TOTALI	Rapporto strumentale
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE					
Conservazione dell'intonaco			X		0,992
Tinteggiatura facciate				X	0,995
Tinteggiatura ringhiere				X	0,994
Stato dei frontalini				X	0,988
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO PIANO					
Stato impermeabilizzazione		X			0,999
Stato pavimentazione		X			0,999
Stato grondaie e pluviali		X			0,997
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE					
Stato manto di copertura			X		0,997
Stato orditura			X		0,993
Stato grondaie e pluviali			X		0,995
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE					
Stato fondazioni	X				1,000
Stato pilastri e muri portanti	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI					
Riscaldamento			X		0,990
Citofono/Videocitofono			X		0,991
Totale rapporto strumentale Δ4					0,9321

Il rapporto strumentale Δ relativo a questa parte del complesso immobiliare è pari, pertanto, a 0,9181:

Scheda riassuntiva edificio complessivo da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Δ 1 Funzionale	1,0060
Δ 2 Estetico	0,9791
Δ 3 Sociale	1,0000
Δ 4 Conservativo	0,9321
Totale rapporto strumentale Δ	0,9181

3. La parte dell'hotel in esame (Vecchio hotel)

In merito alla parte del bene in esame in questa specifica parte della Relazione, tale scala è quella che prende in considerazione direttamente le qualità della stessa oggetto di valutazione. Sono stati presi in considerazione cinque differenti parametri: funzionale, estetico, posizionale, dimensionale e conservativo.

Per quanto concerne gli aspetti funzionali si rileva che le caratteristiche dell'unità immobiliare è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di realizzazione quali:

1. illuminazione naturale, con l'analisi del rapporto di aero-illuminazione tra la superficie degli ambienti e quello delle aperture;
2. ventilazione, con l'analisi delle altezze dei diversi ambienti;
3. esposizione al sole, con la verifica irradiazione del soggiorno nell'equinozio di primavera;



4. dimensione specifica degli ambienti;
5. disposizione degli ambienti;
6. assenza zone morte;
7. ambienti di deposito;
8. qualità servizi igienici, con la verifica del numero di sanitari diversi fra loro nei bagni presenti;
9. Spogliatoi e bagni per il personale;
10. Abbattimento barriere architettoniche;
11. Classe energetica del bene.

L'analisi dei dati tecnici relativi all'illuminazione naturale, con l'analisi del rapporto di aero-illuminazione tra la superficie degli ambienti e quello delle aperture, determina:

VALORE ILLUMINAZIONE NATURALE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Rai	Numero di vani con Rai indicato insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Vani principali	Rai $\geq 1/8$	> 0	
	Bagni	cieco	-	
	Vani complementari	cieco	-	
NORMALE	Vani principali	Rai $\geq 1/8$	0	X
	Bagni	cieco	-	
	Vani complementari	cieco	-	
BUONA	Vani principali	Rai $\geq 1/8$	0	
	Bagni	Rai $\geq 1/16$	0	
	Vani complementari	Rai $\geq 1/16$	0	
OTTIMA	Vani principali	Rai $\geq 1/6$	0	
	Bagni	Rai $\geq 1/8$	0	
	Vani complementari	Rai $\geq 1/8$	0	

I dati relativi alla ventilazione, con l'analisi delle altezze dei diversi ambienti, indicano:

VALORE VENTILAZIONE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Hu	Numero di vani con Hu insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Vani principali	2,70	> 0	
	Bagni	2,40		
	Vani complementari	2,40		
NORMALE	Vani principali	2,70	0	
	Bagni	2,40		
	Vani complementari	2,40		
BUONA	Vani principali	2,70 ÷ 3,50	0	X
	Bagni	2,40 ÷ 3,50		
	Vani complementari	2,40 ÷ 3,50		
OTTIMA	Vani principali	> 3,50	0	
	Bagni	> 3,50		
	Vani complementari	> 3,50		

L'analisi del soleggiamento determina un dato valutato normale poiché nell'unità immobiliare quando la zona giorno risulta irradiata dal sole per un tempo fra le sei e le otto ore giornaliere durante l'equinozio di primavera pertanto:



VALORE SOLEGGIAMENTO IN BASE A IRRADIAMENTO			
GRADO	DATA	TEMPO	Valore verificato
SCARSO	21 marzo ore 12:00	> 6	
NORMALE		6 ÷ 8	X
BUONO		8 ÷ ≤ 11	
OTTIMO		> 11	

I dati relativi ai parametri tecnici dimensionali hanno determinato:

VALORI DIMENSIONALI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Su	Numero massimo di vani con Su insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Camera da letto singola	8 mq	> 0	X
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Bagno della camera	3 mq		
	Sala bar	20 mq		
	Hall	20 mq		
	Bagni di servizio	3 mq		
NORMALE	Camera da letto singola	8 mq	0	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Bagno della camera	3 mq		
	Sala bar	20 mq		
	Hall	20 mq		
	Bagni di servizio	3 mq		
BUONA	Camera da letto singola	8 mq	< 0,8	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Bagno della camera	3 mq		
	Sala bar	20 mq		
	Hall	20 mq		
	Bagni di servizio	3 mq		
OTTIMA	Camera da letto singola	8 mq	< 0,6	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Bagno della camera	3 mq		
	Sala bar	20 mq		
	Hall	20 mq		
	Bagni di servizio	3 mq		

I principali rapporti distributivi dei vari vani dell'immobile sono stati valutati relativamente ai seguenti aspetti:

- separazione netta tra le zone comuni e le zone riservate ai singoli utenti;
- ristorante posto in maniera contigua all'hotel;
- presenza di un bagno di servizio alle diverse parti;
- ogni ambiente non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti;
- esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;
- spogliatoio per il personale;
- ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;



- presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura;
- presenza di spazi esterni alle camere di almeno 1,5 mq.;
- sala soggiorno;
- parcheggio privato per i clienti;
- ascensore.

Da cui deriva:

Rapporti distributivi verificati nell'immobile	Elementi verificati
. separazione netta tra le zona comuni e le zone riservate ai singoli utenti;	X
. ristorante posto in maniera contigua all'hotel;	X
. presenza di un bagno di servizio alle diverse parti;	X
. ogni ambiente non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti;	X
. esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;	X
. spogliatoio per il personale;	X
. ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;	X
. presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura.	
. presenza di spazi esterni alle camere di almeno 1,5 mq.	
. sala soggiorno	X
. parcheggio privato per i clienti	X
. ascensore	

Da cui discende:

VALORI DISTRIBUTIVI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
PARAMETRO	Numero dei parametri riscontrati nell'hotel oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Parametro presente in maniera inequivocabile	≤ 3	4 ÷ 5	6 ÷ 7	8 ÷ 12
Elementi verificati				X

L'analisi delle qualità distributive si completa con la verifica dell'esistenza di "zone morte" e degli ambienti destinati a deposito; tali elementi sono direttamente connessi ad una buona attenzione del progettista. Si hanno le seguenti tabelle:

ZONE O SPAZI SENZA FUNZIONE (MORTE)				
PARAMETRO	Numero delle zone morte nell'hotel oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	≤ 3	2	1	0
Valore verificato				X



AMBIENTI DI DEPOSITO NELL'ALLOGGIO				
PARAMETRO	Numero ambienti di deposito nella parte dell'hotel oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	0	1	> 1	> 1 almeno un ambiente in ciascun piano
Valore verificato		X		

Gli altri aspetti esaminati riguardano:

- numero elementi sanitari diversi nei bagni non a diretto servizio delle camere;
- Spogliatoi e bagni per il personale suddivisi per genere;

da cui derivano:

QUALITÀ DEI SERVIZI IGIENICI - ESCLUSE LE CAMERE DELL'HOTEL				
PARAMETRO	Numero elementi sanitari diversi nelle diverse parti			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	≤ 3	4	4 + ≤ 3	4 + >3
Valore verificato				X

VALORI SPAZI PER I DIPENDENTI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	Spazi da verificare	mq/dipendente	Numero vani con mq/dipendente sufficiente	Valore verificato
SCARSI	Spogliatoi per il personale suddivisi per genere	≥ 2,00 m	0	X
	Bagni per il personale suddivisi per genere	≥ 1,00		
NORMALI	Spogliatoi per il personale suddivisi per genere	≥ 2,50 m	0	
	Bagni per il personale suddivisi per genere	≥ 1,50		
BUONI	Spogliatoi per il personale suddivisi per genere	≥ 2,50 m	> 0	
	Bagni per il personale suddivisi per genere	≥ 1,50		
OTTIMI	Spogliatoi per il personale suddivisi per genere	≥ 2,50 m	> 2	
	Bagni per il personale suddivisi per genere	≥ 1,50		

E, quindi, si è effettuata l'analisi del livello di abbattimento delle barriere architettoniche:



ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE NELL'HOTEL				
PARAMETRO	ABBATTIMENTO BARRIERE NELL'HOTEL			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	barriere nelle camere o nei servizi dell'hotel	barriere nelle camere	alcune barriere nei servizi dell'hotel ma superabili	nessuna barriera nelle camere o nei servizi dell'hotel
Valore verificato	X			

Per le motivazioni innanzi esposte per l'intero immobile non risulta rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica per cui verrà nella Tabella relativa al parametro $\Omega 1$ viene assegnato il valore 1,0000.

Conseguentemente per il parametro $\Omega 1$ è stato assegnato valore 1,0519:

VECCHIO HOTEL: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Omega 1$						
Tipo di dato	Dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	Rapporto strumentale
Illuminazione			X			1,000
Ventilazione				X		1,010
Soleggiamento			X			1,000
Dimensione ambienti		X				0,990
Disposizione ambienti					X	1,038
Assenza zone morte					X	1,008
Ambienti di deposito			X			1,000
Qualità servizi igienici					X	1,026
Spogliatoi e bagni per il personale		X				0,980
Abbattimento barriere architettoniche		X				0,960
Classe energetica alloggio	Non valutabile					1,000
Totale rapporto strumentale $\Omega 1$						1,0519

Per l'analisi delle caratteristiche estetiche dell'immobile oggetto di stima sono stati analizzati i seguenti aspetti:

1. Portone d'ingresso, valori estetici in base alle dimensioni;
2. Porte interne, valori estetici in base ai materiali;
3. Tinte e decori, valori estetici in base ai materiali;
4. Pavimentazioni, valori estetici in base ai materiali;
5. Piastrelle pareti bagno, valori estetici in base ai materiali;
6. Arredi bagno, valori estetici in base ai materiali;
7. Rubinetteria, valori estetici in base ai materiali;
8. Infissi, valori estetici in base ai materiali;
9. Scuri, valori estetici in base ai materiali;
10. Sistemazione cortili, in funzione della cura degli spazi e delle specie arboree.

Pertanto, per quanto attiene il portone d'ingresso la tabella, in base alle dimensioni, riporta:



VALORI ESTETICI PORTONE IN BASE ALLE DIMENSIONI			
GRADO	MISURA LARGHEZZA	MISURA ALTEZZA	
BRUTTO	< 90	< 200	
NORMALE	90 ÷ 100	200 ÷ 220	X
BELLO	> 100	> 220	

Relativamente alle porte interne viene determinata:

VALORI ESTETICI PORTE INTERNE IN BASE AI MATERIALI		
GRADO	CONSISTENZA	VERIFICA
BRUTTE	Porte sintetiche o in legno tamburato di poco pregio	X
NORMALI	Porte in legno tamburato di buona essenza o in massello di poco pregio	
BELLE	Porte in massello di legname pregiato e lavorate	

Per quanto riguarda le tinte e decori delle pareti:

VALORI ESTETICI TINTE E DECORI IN BASE AI MATERIALI		
GRADO	CONSISTENZA	VERIFICA
BRUTTE	Tinteggiature scadenti, intonaci a vista	X
NORMALI	Tinteggiature piatte a tempera, a lavabile oppure tappezzerie di carta	
BELLE	Affreschi a soffitto, stucchi alle pareti, materiali di rifinitura di altissimo pregio come stucco, encausto, tappezzerie di stoffa pesante etc.	

I pavimenti e rivestimenti verranno poi evidenziate, nella tabella finale, con due giudizi distinti:

VALORI ESTETICI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Piastrelle di seconda scelta. Posa imperfetta	
NORMALI	Piastrelle di monocottura, ceramiche o materiali non di pregio. Posa normale	X
BELLE	Marmo, ceramica di pregio, gres ceramico, parquet etc. Posa speciale	

L'analisi della rubinetteria presente ha, quindi, considerato:

VALORI ESTETICI RUBINETTERIA		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Rubinetteria fuori moda, 2^ scelta, rubinetteria usata da > 5 anni	X
NORMALI	Rubinetteria anonima di acciaio, di recente installazione	
BELLE	Rubinetteria di design o di materiali speciali	

Per gli arredi presenti nei bagni è stata considerata la presenza:

VALORI ESTETICI ARREDI BAGNI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Arredi fuori moda, 2^ scelta, arredi usati da > 5 anni	X
NORMALI	Arredi anonimi di ceramica, di recente installazione	
BELLE	Arredi di design o di materiali speciali	

Gli infissi e le persiane verranno poi evidenziate, nella tabella finale, con due giudizi distinti:



VALORI ESTETICI INFISSI E SCURI			
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA	
		INFISSI	SCURI
BRUTTE	Legno deteriorato, alluminio a taglio non termico	X	
NORMALI	Legno d'abete, PVC o alluminio anodizzato a taglio termico		X
BELLE	Legno di pregio, vetri all'inglese, scuri in massello lavorato a mano		

Per la sistemazione dei cortili si è tenuto conto della cura e delle ordinarie attività di giardinaggio:

VALORI ESTETICI SISTEMAZIONE CORTILI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Mancata cura e attività di giardinaggio	X
NORMALI	Ordinaria cura e giardinaggio	
BELLE	Ottima cura con giardinaggio curato	

Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro $\Omega 2$ di valore 0,9187:

VECCHIO HOTEL: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Omega 2$				
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA	Rapporto strumentale
Portone d'ingresso		X		1,0000
Porte interne	X			0,9920
Tinte e decori	X			0,9933
Pavimentazioni	X			0,9732
Piastrelle pareti bagno		X		1,0000
Arredi bagno	X			0,9950
Rubineria	X			0,9985
Infissi	X			0,9910
Scuri		X		1,0000
Sistemazione cortili	X			0,9730
Totale rapporto strumentale $\Omega 2$				0,9187

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali, l'aspetti considerato è la vista permanente dal soggiorno o affaccio prevalente, ed è stato dato il valore 1,0040 al parametro $\Omega 3$:

VECCHIO HOTEL: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Omega 3$		
AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dalla hall e dal bar dell'hotel		
CARATTERISTICA	VERIFICA	Rapporto Strumentale
Strada	X	1,0000
Giardino		
Piazza		
Veduta aperta	X	1,0040
Corte interna		
Muri o muraglioni		
Totale rapporto strumentale $\Omega 3$		1,0040



Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un Hotel sono stati considerati i dati ottimali di questa attività forniti dall'ISTAT sulla dimensione per tipologia di hotel per il biennio 2021/2022. Si è considerato un coefficiente Ω_4 di valore 1,0150:

VECCHIO HOTEL: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω_4		
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'HOTEL (3 stelle)		
CARATTERISTICA	VERIFICA	Rapporto strumentale
Sotto le 24 camere	X	1,0150
Camere tra 25 e 30		1,0080
Camere tra 31 e 40		1,0050
Camere tra 41 e 50		1,0000
Camere tra 51 e 60		0,9990
Camere tra 61 e 80		0,9970
Camere tra 81 e 100		0,9950
Camere tra 101 e 120		0,9900
Oltre le 120 camere		0,9850
Totale rapporto posizionale Ω_4		1,0150

Per quanto concerne infine le caratteristiche di conservazione ha una particolare influenza sul prezzo perché ci dice quali spese ordinarie e/o straordinarie sarà necessario sostenere. Allo stato attuale, in occasione del sopralluogo effettuato, è stata riscontrata la necessità di alcuni interventi relativi alla necessità di tinteggiature interne ed esterne, la fornitura e posa in opera di alcuni portoncini al piano inferiore e la sistemazione di alcuni corrimano esterni. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente Ω_5 di valore pari a 0,9940.

VECCHIO HOTEL: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω_5				
OPERE	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	Rapporto strumentale	VERIFICA
DEMOLIZIONI				
Pareti	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq		
Pavimenti	Pavimento di una stanza 3 x 4	≈ 12 mq		
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2 h	≈ 8 mq		
Rimozioni	Rimozione elementi fatiscenti	n. 5		
Intonaci	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq		
Le misure sono riferite a una singola stanza media dell'abitazione; bisogna moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze oggetto d'intervento.				



RICOSTRUZIONI				
Pareti	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq		
Pavimenti	Pavimento di una stanza 3 x 4	≈ 12 mq		
	Solo lucidatura di parquet o marmo	≈ 12 mq		
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2 h	≈ 8 mq		
Intonaci	Rifacimento intonaco su pareti	≈ 40 mq		
	Solo ripresa e lisciatura intonaco esistente compresa scorticatura	≈ 40 mq		
Tinteggiature interne ed esterne	Superfici di qualsiasi materiale	≈ 40 mq	40 Per ciascuna parte si computa 0,9999	0,9960
Finestre	Posa finestre di m 1,20 x 2,20	≈ 3 mq		
	Solo verniciatura	≈ 3 mq		
Porte	Posa porta per una stanza media	≈ 2 mq		
	Solo verniciatura	≈ 2 mq		
Opere speciali	Ringhiere, blindatura portoncino ingresso, corrimano esterni,	a numero	10 Per ciascuna si computa 0,9998	0,9980
Le misure sono riferite a una singola stanza media; bisogna moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze oggetto d'intervento ovvero per il multiplo delle superfici indicate.				
RICOSTRUZIONI IMPIANTI				
Elettrico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 100 punti		
	Singolo punto elettrico completo	1 punto		
Idraulico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 6 punti		
	Singolo punto idraulico completo	1 punto		
Riscaldamento	Rifacimento completo impianto con cambio caldaia e sanitari	≈ n. 100 pt + cld		
	Singolo elemento sanitario	1 punto		
	Cambio caldaia	1 caldaia		
Fognario	Impianto fognario colonne e collettori	a corpo		
Le misure sono riferite a tutto l'hotel.				
Totale rapporto posizionale Ω 5				0,9940

Il rapporto strumentale dell'unità immobiliare Ω risulta pertanto pari a 0,9789:

Scheda riassuntiva della parte vecchia dell'hotel	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω 1 Funzionale	1,0519
Ω 2 Estetico	0,9187
Ω 3 Posizionale	1,0040
Ω 4 Dimensionale	1,0150
Ω 5 Conservativo	0,9940
Totale rapporto strumentale dell'alloggio Ω	0,9789



Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a **1,0482**:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0000
Γ2 - FUNZIONALI	0,9816
Γ3 - ESTETICHE	1,1881
Δ1 - FUNZIONALE	1,0060
Δ2 - ESTETICO	0,9791
Δ3 - SOCIALE	1,0000
Δ4 - CONSERVATIVO	0,9321
Ω1 - FUNZIONALE	1,0519
Ω2 - ESTETICO	0,9187
Ω3 - POSIZIONALE	1,0040
Ω4 - DIMENSIONALE	1,0150
Ω5 - CONSERVATIVO	0,9940
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO VECCHIO HOTEL	1,0482

ottenuto dal prodotto dei singoli rapporti strumentali relativi ai diversi aspetti esaminati:

$$(\Gamma 1 \times \Gamma 2 \times \Gamma 3) \times (\Delta 1 \times \Delta 2 \times \Delta 3 \times \Delta 4) \times (\Omega 1 \times \Omega 2 \times \Omega 3 \times \Omega 4 \times \Omega 5)$$

Tale analisi ha permesso di valutare l'ambito, la localizzazione, la destinazione dell'immobile e lo stato delle condizioni reali dell'immobile.

Accertate tutte le informazioni relative all'immobile si considera, per le valutazioni espresse in precedenza e tenendo conto sia delle indagini di mercato effettuate sia di quanto contenuto nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il caso specifico ne deriva la valutazione alla data odierna di seguito determinata:

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{ScI} \times \text{OMI} \times \text{Call} \times \text{RSC}$$

dove:

ScI = Superficie commerciale lorda

OMI = Prezzo medio OMI nel periodo di riferimento

Call = Coefficiente di allineamento tra i valori medi di mercato ed i valori medi OMI nello stesso periodo

RCS = Rapporto Strumentale Complessivo

per cui:

$$\text{Valore dell'immobile} = 1017,09 \text{ mq} \times 570,00 \text{ €/mq} \times 1,0965 \times 1,0482 = \mathbf{666.022,57 \text{ €}}$$

che, conseguentemente, determina per questa parte dell'immobile un valore di 654,83 €/mq.

La parte "nuova" dell'Hotel Montenero nella quale risultano completate le finiture e gli impianti

Per quanto attiene la determinazione dei rapporti strumentali di questa parte dell'edificio rimangono, ovviamente immutati i valori Γ1, Γ2, e Γ3 quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche della zona.



Pertanto, il rapporto strumentale di aggiustamento posizionale della zona $\Gamma 1$ di valore pari a 1,0000:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Gamma 1$		
Tipo di dato	Dato rilevato	Rapporto strumentale
Centro della zona	Servizi disponibili nel Comune di Sant'Antonio di Gallura (10 Km)	1,0000
Vicinanza	Distanza dal Lago del Liscia (9 Km)	1,0000
Totale rapporto strumentale $\Gamma 1$		1,0000

Il valore assegnato al parametro funzionale della zona $\Gamma 2$, basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 0,9816:

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Gamma 2$			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Fognatura	X		1,0000
Adduzione idrica	X		1,0000
Linea elettrica	X		1,0000
Telefono	X		1,0000
Rete del gas		X	0,9500
Scuole		X	1,0000
Giardini	X		1,0180
Linee di autobus	X		1,0000
Stazione ferroviaria		X	1,0000
Musei		X	1,0000
Uffici pubblici		X	1,0000
Posto di polizia		X	1,0000
Negozi e supermercati	X		1,0150
Impianti sportivi		X	1,0000
Cinema e teatri		X	1,0000
Circoli e ritrovi		X	1,0000
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Tralicci elettrici		X	1,0000
Depuratori		X	1,0000
Centrali di energia		X	1,0000
Cimiteri		X	1,0000
Binari ferroviari		X	1,0000
Aeroporti		X	1,0000
Ospedali		X	1,0000
Carceri		X	1,0000
Discoteche		X	1,0000
Stadio		X	1,0000
Industrie		X	1,0000
Totale rapporto strumentale $\Gamma 2$			0,9816

È stato considerato il parametro estetico $\Gamma 3$ basato sulla rassegna delle caratteristiche funzionali della stessa, è di 1,1881:



ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ_3			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
Caratteristiche estetiche di VISUALE			
Elemento naturale predominante	X		1,0330
Panoramicit� generale	X		1,0610
Elemento artificiale predominante		X	1,0010
Caratteristiche estetiche di FRUIZIONE DIRETTA			
Parco o verde fruibile nella zona	X		1,0120
Scorci caratteristici ambientali	X		1,0680
Strutture artificiali da attraversare		X	1,0020
Totale rapporto strumentale Γ_3			1,1881

Infine, non   stato considerato il parametro sociale Γ_4 , pure presente nella letteratura, poich  per le caratteristiche sociali solitamente indicate non risulta significativo nella realt  specifica di S. Antonio di Gallura e quindi, per lo stesso, viene assunto un valore unitario.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si   ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto al comune di S. Antonio di Gallura, definibile come coefficiente Γ pari a 1,1663:

Scheda riassuntiva zona del bene da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ_1 - posizionali	1,0000
Γ_2 - funzionali	0,9816
Γ_3 - estetiche	1,1881
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,1663

Anche per la determinazione dei rapporti strumentali del complesso immobiliare nel suo insieme risultano immutati i valori Δ_2 , Δ_3 e Δ_4 mentre il valore Δ_1   stato ricalcolato per la presenza nella sola parte "nuova" dell'Hotel Montenero di un ascensore al servizio di questa che servir  tutti i piani dello stesso e, pertanto, a tale parametro Δ_1   stato assegnato valore 1,0080:

IMMOBILE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1			
TIPO DI DATO	SI	NO	Rapporto strumentale
Elettrico	X		1,000
Idraulico	X		1,000
Gas		X	0,992
Riscaldamento	X		1,002
Telefonico	X		1,002
Citofonico	X		1,000
Condizionamento	X		1,005
Ascensore	X		1,002
Piscina	X		1,002
Giardino	X		1,000
Parcheggio privato	X		1,003
Totale rapporto strumentale Δ_1			1,0080

Gli altri rapporti strumentali Δ_2 , Δ_3 e Δ_4 si   ritenuto non siano diversi per questa parte dell'immobile rispetto a quanto analizzato nella precedente per cui questi assumono i seguenti



valori rispettivamente pari a 0,9791, 1,000 e 0,9321. Da cui discende che il rapporto strumentale Δ relativo a questa parte del complesso immobiliare è pari, pertanto, a 0,9200:

Scheda riassuntiva edificio complessivo da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
$\Delta 1$ Funzionale	1,0080
$\Delta 2$ Estetico	0,9791
$\Delta 3$ Sociale	1,0000
$\Delta 4$ Conservativo	0,9321
Totale rapporto strumentale del condominio Δ	0,9200

3. La parte dell'hotel in esame (Nuovo hotel completato)

In merito alla parte del bene in esame in questa specifica parte della Relazione, tale scala è quella che prende in considerazione direttamente le qualità della stessa oggetto di valutazione.

Anche in questo caso sono stati presi in considerazione cinque differenti parametri: funzionale, estetico, posizionale, dimensionale e conservativo.

Per quanto concerne gli aspetti funzionali si rileva che le caratteristiche dell'unità immobiliare sono stabilite considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in tale tipo di realizzazione quali:

1. illuminazione naturale, con l'analisi del rapporto di aero-illuminazione tra la superficie degli ambienti e quello delle aperture;
2. ventilazione, con l'analisi delle altezze dei diversi ambienti;
3. esposizione al sole, con la verifica irradiazione del soggiorno nell'equinozio di primavera;
4. dimensione specifica degli ambienti;
5. disposizione degli ambienti;
6. assenza zone morte;
7. ambienti di deposito;
8. qualità servizi igienici, con la verifica del numero di sanitari diversi fra loro nei bagni presenti;
9. Spogliatoi e bagni per il personale;
10. Abbattimento barriere architettoniche;
11. Classe energetica del bene.

L'analisi dei dati tecnici relativi all'illuminazione naturale, con l'analisi del rapporto di aero-illuminazione tra la superficie degli ambienti e quello delle aperture, determina:

VALORE ILLUMINAZIONE NATURALE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Rai	Numero di vani con Rai indicato insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Vani principali	Rai $\geq 1/8$	> 0	
	Bagni	cieco	-	
	Vani complementari	cieco	-	
NORMALE	Vani principali	Rai $\geq 1/8$	0	X
	Bagni	cieco	-	
	Vani complementari	cieco	-	
BUONA	Vani principali	Rai $\geq 1/8$	0	
	Bagni	Rai $\geq 1/16$	0	
	Vani complementari	Rai $\geq 1/16$	0	



OTTIMA	Vani principali	Rai \geq 1/6	0	
	Bagni	Rai \geq 1/8	0	
	Vani complementari	Rai \geq 1/8	0	

I dati relativi alla ventilazione, con l'analisi delle altezze dei diversi ambienti, indicano:

VALORE VENTILAZIONE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Hu	Numero di vani con Hu insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Vani principali	2,70	> 0	
	Bagni	2,40		
	Vani complementari	2,40		
NORMALE	Vani principali	2,70	0	
	Bagni	2,40		
	Vani complementari	2,40		
BUONA	Vani principali	2,70 ÷ 3,50	0	X
	Bagni	2,40 ÷ 3,50		
	Vani complementari	2,40 ÷ 3,50		
OTTIMA	Vani principali	> 3,50	0	
	Bagni	> 3,50		
	Vani complementari	> 3,50		

L'analisi del soleggiamento determina un dato valutato normale poiché nell'unità immobiliare quando la zona giorno risulta irradiata dal sole per un tempo fra le sei e le otto ore giornaliere durante l'equinozio di primavera pertanto:

VALORE SOLEGGIAMENTO IN BASE A IRRADIAMENTO			
GRADO	DATA	TEMPO	Valore verificato
SCARSO	21 marzo ore 12:00	> 6	
NORMALE		6 ÷ 8	X
BUONO		8 ÷ ≤ 11	
OTTIMO		> 11	

I dati relativi ai parametri tecnici dimensionali hanno determinato:

VALORI DIMENSIONALI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	VANI	Su	Numero massimo di vani con Su insufficiente	Valore verificato
SCARSA	Camera da letto singola	8 mq	> 0	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Bagno della camera	3 mq		
	Sala bar	20 mq		
	Hall	20 mq		
	Bagni di servizio	3 mq		



NORMALE	Camera da letto singola	8 mq	0	X
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Bagno della camera	3 mq		
	Sala bar	20 mq		
	Hall	20 mq		
	Bagni di servizio	3 mq		
BUONA	Camera da letto singola	8 mq	< 0,8	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Bagno della camera	3 mq		
	Sala bar	20 mq		
	Hall	20 mq		
	Bagni di servizio	3 mq		
OTTIMA	Camera da letto singola	8 mq	< 0,6	
	Camera da letto doppia	14 mq		
	Bagno della camera	3 mq		
	Sala bar	20 mq		
	Hall	20 mq		
	Bagni di servizio	3 mq		

I principali rapporti distributivi dei vari vani dell'immobile sono stati valutati relativamente ai seguenti aspetti:

- separazione netta tra le zona comuni e le zone riservate ai singoli utenti;
- ristorante posto in maniera contigua all'hotel;
- presenza di un bagno di servizio alle diverse parti;
- ogni ambiente non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti;
- esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;
- spogliatoio per il personale;
- ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;
- presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura;
- presenza di spazi esterni alle camere di almeno 1,5 mq.;
- sala soggiorno;
- parcheggio privato per i clienti;
- ascensore.

Da cui deriva:

Rapporti distributivi verificati nell'immobile	Elementi verificati
. separazione netta tra le zona comuni e le zone riservate ai singoli utenti;	X
. ristorante posto in maniera contigua all'hotel;	X
. presenza di un bagno di servizio alle diverse parti;	X
. ogni ambiente non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti;	X
. esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;	X
. spogliatoio per il personale;	X
. ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;	X
. presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura.	
. presenza di spazi esterni alle camere di almeno 1,5 mq.	



. sala soggiorno	X
. parcheggio privato per i clienti	X
. ascensore	X

Da cui discende:

VALORI DISTRIBUTIVI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
PARAMETRO	Numero dei parametri riscontrati nell'hotel oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Parametro presente in maniera inequivocabile	≤ 3	4 ÷ 5	6 ÷ 7	8 ÷ 12
Elementi verificati				X

L'analisi delle qualità distributive si completa con la verifica dell'esistenza di "zone morte" e degli ambienti destinati a deposito; tali elementi sono direttamente connessi ad una buona attenzione del progettista. Si hanno le seguenti tabelle:

ZONE O SPAZI SENZA FUNZIONE (MORTE)				
PARAMETRO	Numero delle zone morte nell'hotel oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	≤ 3	2	1	0
Valore verificato				X

AMBIENTI DI DEPOSITO NELL'ALLOGGIO				
PARAMETRO	Numero ambienti di deposito nella parte dell'hotel oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	0	1	> 1	> 1 almeno un ambiente in ciascun piano
Valore verificato			X	

Gli altri aspetti esaminati riguardano:

- numero elementi sanitari diversi nei bagni non a diretto servizio delle camere;
- Spogliatoi e bagni per il personale suddivisi per genere;

da cui derivano:

QUALITÀ DEI SERVIZI IGIENICI - ESCLUSE LE CAMERE DELL'HOTEL
--



PARAMETRO	Numero elementi sanitari diversi nelle diverse parti			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	≤ 3	4	4 + ≤ 3	4 + >3
Valore verificato				X

VALORI SPAZI PER I DIPENDENTI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
GRADO	Spazi da verificare	mq/dipendente	Numero vani con mq/dipendente sufficiente	Valore verificato
SCARSI	Spogliatoi per il personale suddivisi per genere	≥ 2,00 m	0	
	Bagni per il personale suddivisi per genere	≥ 1,00		
NORMALI	Spogliatoi per il personale suddivisi per genere	≥ 2,50 m	0	X
	Bagni per il personale suddivisi per genere	≥ 1,50		
BUONI	Spogliatoi per il personale suddivisi per genere	≥ 2,50 m	> 0	
	Bagni per il personale suddivisi per genere	≥ 1,50		
OTTIMI	Spogliatoi per il personale suddivisi per genere	≥ 2,50 m	> 2	
	Bagni per il personale suddivisi per genere	≥ 1,50		

E, quindi, si è effettuata l'analisi del livello di abbattimento delle barriere architettoniche:

ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE NELL'HOTEL				
PARAMETRO	ABBATTIMENTO BARRIERE NELL'HOTEL			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Numero individuato	barriere nelle camere o nei servizi dell'hotel	barriere nelle camere	alcune barriere nei servizi dell'hotel ma superabili	nessuna barriera nelle camere o nei servizi dell'hotel
Valore verificato				X

Per le motivazioni innanzi esposte per l'intero immobile non risulta rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica per cui verrà nella Tabella relativa al parametro $\Omega 6$ viene assegnato il valore 1,0000.

Conseguentemente per il parametro $\Omega 6$ è stato assegnato valore 1,1005:



NUOVO HOTEL COMPLETATO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Q1						
Tipo di dato	Dato	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO	Rapporto strumentale
Illuminazione			X			1,000
Ventilazione				X		1,010
Soleggiamento			X			1,000
Dimensione ambienti			X			1,000
Disposizione ambienti					X	1,016
Assenza zone morte					X	1,038
Ambienti di deposito				X		1,007
Qualità servizi igienici					X	1,026
Spogliatoi e bagni per il personale			X			1,000
Abbattimento barriere architettoniche					X	1,030
Classe energetica alloggio	Non certificabile					1,0000
Totale rapporto strumentale Q 6						1,1005

Per l'analisi delle caratteristiche estetiche dell'immobile oggetto di stima sono stati analizzati i seguenti aspetti:

1. Portone d'ingresso, valori estetici in base alle dimensioni;
2. Porte interne, valori estetici in base ai materiali;
3. Tinte e decori, valori estetici in base ai materiali;
4. Pavimentazioni, valori estetici in base ai materiali;
5. Piastrelle pareti bagno, valori estetici in base ai materiali;
6. Arredi bagno, valori estetici in base ai materiali;
7. Rubinetteria, valori estetici in base ai materiali;
8. Infissi, valori estetici in base ai materiali;
9. Scuri, valori estetici in base ai materiali;
10. Sistemazione cortili, in funzione della cura degli spazi e delle specie arboree.

Pertanto, per quanto attiene il portone d'ingresso la tabella, in base alle dimensioni, riporta:

VALORI ESTETICI PORTONE IN BASE ALLE DIMENSIONI			
GRADO	MISURA LARGHEZZA	MISURA ALTEZZA	
BRUTTO	< 90	< 200	
NORMALE	90 ÷ 100	200 ÷ 220	X
BELLO	> 100	> 220	

Relativamente alle porte interne viene determinata:

VALORI ESTETICI PORTE INTERNE IN BASE AI MATERIALI		
GRADO	CONSISTENZA	VERIFICA
BRUTTE	Porte sintetiche o in legno tamburato di poco pregio	X
NORMALI	Porte in legno tamburato di buona essenza o in massello di poco pregio	
BELLE	Porte in massello di legname pregiato e lavorate	

Per quanto riguarda le tinte e decori delle pareti:

VALORI ESTETICI TINTE E DECORI IN BASE AI MATERIALI



GRADO	CONSISTENZA	VERIFICA
BRUTTE	Tinteggiature scadenti, intonaci a vista	
NORMALI	Tinteggiature piatte a tempera, a lavabile oppure tappezzerie di carta	X
BELLE	Affreschi a soffitto, stucchi alle pareti, materiali di rifinitura di altissimo pregio come stucco, encausto, tappezzerie di stoffa pesante etc.	

I pavimenti e rivestimenti verranno poi evidenziate, nella tabella finale, con due giudizi distinti:

VALORI ESTETICI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTI	Piastrelle di seconda scelta. Posa imperfetta	
NORMALI	Piastrelle di monocottura, ceramiche o materiali non di pregio. Posa normale	X
BELLI	Marmo, ceramica di pregio, gres ceramico, parquet etc. Posa speciale	

L'analisi della rubinetteria presente ha, quindi, considerato:

VALORI ESTETICI RUBINETTERIA		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTE	Rubinetteria fuori moda, 2 ^a scelta, rubinetteria usata da > 5 anni	
NORMALI	Rubinetteria anonima di acciaio, di recente installazione	X
BELLE	Rubinetteria di design o di materiali speciali	

Per gli arredi presenti nei bagni è stata considerata la presenza:

VALORI ESTETICI ARREDI BAGNI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTI	Arredi fuori moda, 2 ^a scelta, arredi usati da > 5 anni	
NORMALI	Arredi anonimi di ceramica, di recente installazione	X
BELLI	Arredi di design o di materiali speciali	

Gli infissi e le persiane verranno poi evidenziate, nella tabella finale, con due giudizi distinti:

VALORI ESTETICI INFISSI E SCURI			
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA	
		INFISSI	SCURI
BRUTTI	Legno deteriorato, alluminio a taglio non termico		
NORMALI	Legno d'abete, PVC o alluminio anodizzato a taglio termico	X	X
BELLI	Legno di pregio, vetri all'inglese, scuri in massello lavorato a mano		

Per la sistemazione dei cortili si è tenuto conto della cura e delle ordinarie attività di giardinaggio:

VALORI ESTETICI SISTEMAZIONE CORTILI		
GRADO	TIPOLOGIA	VERIFICA
BRUTTI	Mancata cura e attività di giardinaggio	X
NORMALI	Ordinaria cura e giardinaggio	
BELLI	Ottima cura con giardinaggio curato	



Alle caratteristiche estetiche dell'immobile è stato assegnato un parametro $\Omega 7$ di valore 0,9652:

VECCHIO HOTEL: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Omega 7$				
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA	Rapporto strumentale
Portone d'ingresso		X		1,0000
Porte interne	X			0,9920
Tinte e decori		X		1,0000
Pavimentazioni		X		1,0000
Piastrelle pareti bagno		X		1,0000
Arredi bagno		X		1,0000
Rubineria		X		1,0000
Infissi		X		1,0000
Scuri		X		1,0000
Sistemazione cortili	X			0,9730
Totale rapporto strumentale $\Omega 7$				0,9652

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali, l'aspetto considerato è la vista permanente dal soggiorno o affaccio prevalente, ed è stato dato il valore 1,0040 al parametro $\Omega 8$:

VECCHIO HOTEL: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Omega 8$		
AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dalla hall e dal bar dell'hotel		
CARATTERISTICA	VERIFICA	Rapporto Strumentale
Strada	X	1,0000
Giardino		
Piazza		
Veduta aperta	X	1,0040
Corte interna		
Muri o muraglioni		
Totale rapporto strumentale $\Omega 8$		1,0040

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, trattandosi di un Hotel sono stati considerati i dati ottimali di questa attività forniti dall'ISTAT sulla dimensione per tipologia di hotel per il biennio 2021/2022. Si è considerato un coefficiente $\Omega 9$ di valore 1,0150:

VECCHIO HOTEL: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI $\Omega 9$		
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'HOTEL (3 stelle)		
CARATTERISTICA	VERIFICA	Rapporto strumentale
Sotto le 24 camere	X	1,0150
Camere tra 25 e 30		1,0080
Camere tra 31 e 40		1,0050
Camere tra 41 e 50		1,0000
Camere tra 51 e 60		0,9990
Camere tra 61 e 80		0,9970
Camere tra 81 e 100		0,9950
Camere tra 101 e 120		0,9900



Oltre le 120 camere		0,9850
Totale rapporto posizionale Ω 9		1,0150

Per quanto concerne infine le caratteristiche di conservazione ha una particolare influenza sul prezzo perché ci dice quali spese ordinarie e/o straordinarie sarà necessario sostenere. Allo stato attuale, in occasione del sopralluogo effettuato, è stata riscontrata la necessità di alcuni interventi relativi alla necessità di tinteggiature interne ed esterne, la fornitura e posa in opera di alcuni portoncini al piano inferiore e la sistemazione di alcuni corrimano esterni. Si assume pertanto, in questo caso, un coefficiente Ω_{10} di valore pari a 0,9952.

NUOVO HOTEL: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω_{10}				
OPERE	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	RAPPORTO STRUMENTALE	VERIFICA
DEMOLIZIONI				
Pareti	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq		
Pavimenti	Pavimento di una stanza 3 x 4	≈ 12 mq		
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2	≈ 8 mq		
Rimozioni	Rimozione elementi fatiscenti	n. 5		
Intonaci	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq		
Le misure sono riferite a una singola stanza media dell'abitazione; bisogna moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze oggetto d'intervento.				
RICOSTRUZIONI				
Pareti	Quattro pareti = 3,5 x 2,7 x 4	≈ 40 mq		
Pavimenti	Pavimento di una stanza 3 x 4	≈ 12 mq		
	Solo lucidatura di parquet o marmo	≈ 12 mq		
Controsoffitti	Controsoffitti m 4 x 2	≈ 8 mq	16 parti Per ciascuna parte si computa 0,9998	0,9968
Intonaci	Rifacimento intonaco su pareti	≈ 40 mq		
	Solo ripresa e lisciatura intonaco esistente compresa scorticatura	≈ 40 mq		
Tinteggiature	Superfici di qualsiasi materiale	≈ 40 mq	16 parti Per ciascuna parte si computa 0,9999	0,9984
Finestre	Posa finestre di m 1,20 x 2,20	≈ 3 mq		
	Solo verniciatura	≈ 3 mq		
Porte	Posa porta per una stanza media	≈ 2 mq		
	Solo verniciatura	≈ 2 mq		
Opere speciali	Ringhiere, blindatura portoncino ingresso, inferriate finestre etc.	a numero		
Le misure sono riferite a una singola stanza media; bisogna moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze oggetto d'intervento ovvero per il multiplo delle superfici indicate.				



RICOSTRUZIONI IMPIANTI			
Elettrico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 100 punti	
	Singolo punto elettrico completo	1 punto	
Idraulico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 6 punti	
	Singolo punto idraulico completo	1 punto	
Riscaldamento	Rifacimento completo impianto con cambio caldaia e sanitari	≈ n. 100 pt + cld	
	Singolo elemento sanitario	1 punto	
	Cambio caldaia	1 caldaia	
Fognario	Impianto fognario colonne e collettori	a corpo	
Le misure sono riferite a tutto l'hotel.			
Totale rapporto posizionale Ω 10			0,9952

Il rapporto strumentale dell'unità immobiliare Ω risulta pertanto pari a:

Scheda riassuntiva della parte nuova finita dell'hotel	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω 6 Funzionale	1,1005
Ω 7 Estetico	0,9652
Ω 8 Posizionale	1,0040
Ω 9 Dimensionale	1,0150
Ω 10 Conservativo	0,9952
Totale rapporto strumentale dell'alloggio Ω	1,0773

Pertanto, sulla base dei risultati dell'analisi effettuata si ottiene che il Rapporto strumentale complessivo è pari a 1,0482:

Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 - POSIZIONALI	1,0000
Γ2 - FUNZIONALI	0,9816
Γ3 - ESTETICHE	1,1881
Δ1 - FUNZIONALE	1,0080
Δ2 - ESTETICO	0,9791
Δ3 - SOCIALE	1,0000
Δ4 - CONSERVATIVO	0,9321
Ω6 - FUNZIONALE	1,1005
Ω7 - ESTETICO	0,9652
Ω8 - POSIZIONALE	1,0040
Ω9 - DIMENSIONALE	1,0150
Ω10 - CONSERVATIVO	0,9952
RAPPORTO STRUMENTALE COMPLESSIVO NUOVO HOTEL COMPLETATO	1,1559

ottenuto dal prodotto dei singoli rapporti strumentali relativi ai diversi aspetti esaminati:

$$(\Gamma 1 \times \Gamma 2 \times \Gamma 3) \times (\Delta 1 \times \Delta 2 \times \Delta 3 \times \Delta 4) \times (\Omega 1 \times \Omega 2 \times \Omega 3 \times \Omega 4 \times \Omega 5)$$

Tale analisi ha permesso di valutare l'ambito, la localizzazione, la destinazione dell'immobile e lo stato delle condizioni reali dell'immobile.

Accertate tutte le informazioni relative all'immobile si considera, per le valutazioni



espresse in precedenza e tenendo conto sia delle indagini di mercato effettuate sia di quanto contenuto nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il caso specifico ne deriva la valutazione alla data odierna di seguito determinata:

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{ScI} \times \text{OMI} \times \text{Call} \times \text{RSC}$$

dove:

ScI = Superficie commerciale lorda

OMI = Prezzo medio OMI nel periodo di riferimento

Call = Coefficiente di allineamento tra i valori medi di mercato ed i valori medi OMI nello stesso periodo

RCS = Rapporto Strumentale Complessivo

per cui:

$$\text{Valore dell'immobile} = 761,72 \text{ mq} \times 570,00 \text{ €/mq} \times 1,0965 \times 1,559 = \mathbf{550.299,49 \text{ €}}$$

che, conseguentemente, determina per questa parte dell'immobile un valore di 722,45 €/mq.

La parte "nuova" dell'Hotel Montenero nella quale risultano completate le sole strutture murarie

Per quanto attiene il calcolo del valore di questa parte dell'immobile si è ipotizzato per lo stesso un livello di caratteristiche funzionale, estetico, dimensionale, posizionale della parte nuova già completata.

Pertanto, si utilizzerà il valore a metro quadrato della parte "nuova" dell'Hotel Montenero e, quindi, con l'applicazione della Tabella Riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza elaborata dalla "DEI Tipografia del Genio Civile - Prezzi tipologie edilizie DEI 2019" riferita alla realizzazione delle strutture alberghiere, si effettueranno le opportune riduzioni per le opere non realizzate.

Pertanto:

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{ScI} \times \text{OMI} \times \text{Call} \times \text{RSC}$$

dove:

ScI = Superficie commerciale lorda

OMI = Prezzo medio OMI nel periodo di riferimento

Call = Coefficiente di allineamento tra i valori medi di mercato ed i valori medi OMI nello stesso periodo

RCS = Rapporto Strumentale Complessivo

per cui:

Valore dell'immobile (se completato)

$$1331,68 \text{ mq} \times 570,00 \text{ €/mq} \times 1,0965 \times 1,559 = \mathbf{962.069,33 \text{ €}}$$

La citata tabella "DEI Tipografia del Genio Civile - Prezzi tipologie edilizie DEI 2019"

risulta:



TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA	
CODICE OPERE	% incidenza sul totale dei costi
01 Scavi e rinterrati	0,425%
02 Opere in c.a.	21,146%
03 Vespai sottofondi e pavimenti	10,466%
04 Isolamento e impermeabilizzazioni	1,663%
05 Murature e tavolati	8,367%
06 Intonaci	9,001%
07 Fognature	1,044%
08 Rivestimenti murari	9,024%
09 Serramenti esterni	15,738%
10 Serramenti interni	3,696%
11 Impianto di riscaldamento	4,447%
12 Impianto idrosanitario	6,266%
13 Impianto elettrico	5,086%
14 Impianto ascensori	2,876%
15 Impianti gas e antincendio	0,754%
Costo Totale	100,000%

Per cui si ottiene, che per poter completare per poter terminare questa parte dell'immobile:

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA				
CODICE OPERE	% incidenza sul totale dei costi	Valore delle singole opere per mq	Valore complessivo delle singole opere	Opere da realizzare
01 Scavi e rinterrati	0,43%	3,07 €	4.088,79 €	
02 Opere in c.a.	21,15%	152,77 €	203.439,18 €	
03 Vespai sottofondi e pavimenti	10,47%	75,61 €	100.690,18 €	100.690,18 €
04 Isolamento e impermeabilizzazioni	1,66%	12,01 €	15.999,21 €	
05 Murature e tavolati	8,37%	60,45 €	80.496,34 €	
06 Intonaci	9,00%	65,03 €	86.595,86 €	86.595,86 €
07 Fognature	1,04%	7,54 €	10.044,00 €	
08 Rivestimenti murari	9,02%	65,19 €	86.817,14 €	86.817,14 €
09 Serramenti esterni	15,74%	113,70 €	151.410,47 €	151.410,47 €
10 Serramenti interni	3,70%	26,70 €	35.558,08 €	35.558,08 €
11 Impianto di riscaldamento	4,45%	32,13 €	42.783,22 €	42.783,22 €
12 Impianto idrosanitario	6,27%	45,27 €	60.283,26 €	60.283,26 €
13 Impianto elettrico	5,09%	36,74 €	48.930,85 €	48.930,85 €
14 Impianto ascensori	2,88%	20,78 €	27.669,11 €	
15 Impianti gas e antincendio	0,75%	5,45 €	7.254,00 €	
Costo Totale	100,00%	722,45 €	962.069,33 €	613.069,06 €

da cui deriva:



Condizione e valore	Valore della parte dell'immobile
Valore immobile se finito	€ 962.069,33
Valore opere da realizzare	€ 613.069,06
Valore opere realizzate	€ 349.000,27

I lavori per le piscine

Per quanto riguarda la stima delle opere eseguite per la realizzazione delle piscine si sono stimate le lavorazioni effettuate al loro costo di mercato, per cui si ottiene:

Lavorazioni	Stima
Scavi per piscine e cavidotti	€ 6.200,00
Calcestruzzo, murature e predisposizioni murarie	€ 54.478,10
Cavidotti, ripristini e rinterri	€ 3.000,00
Totale	€ 63.678,10

Da quanto su esposto si ricava che il valore complessivo dell'immobile e delle opere realizzate risulta pari a:

Parte	Valore parte	Valore €/mq parte
Vecchio hotel	€ 666.022,57	€ 654,83
Nuovo hotel finito	€ 550.299,49	€ 722,45
Nuovo hotel da completare	€ 349.000,27	€ 262,08
Sommano	€ 1.565.322,34	
Piscine	€ 63.678,10	
Valore totale	€ 1.629.000,44	

che viene arrotondato a € 1.629.000,00.



PARTE SESTA, CONCLUSIONI.

In considerazione delle operazioni svolte e delle valutazioni economiche espresse il valore complessivo degli immobili oggetto della presente Relazione peritale ammonta complessivamente ad € 1.629.000,00:

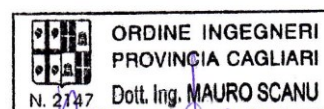
Immobile	Valore adeguato ed arrotondato dei beni pignorati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	Proprietà e quota di possesso	Valore della quota di possesso dei beni pignorati relativa ai soggetti oggetti della procedura
Beni identificati nella Frazione di Priatu del Comune di Sant'Antonio di Gallura (SS), censito al N.C.E.U.al foglio 36 mappali 81, 82, 110, 211, 215, 216, 217, 218, 219, 296, 297, 298 e, di seguito, lastrico solare, Foglio 36 mappale 212 sub 4 e fabbricato, Foglio 36 mappale 109 sub 2 e del complesso edilizio su questi realizzati e non iscritti al N.C.E.U	€ 1.629.000,00	Hotel Montenero s.n.c. di XXXXX XXXXX & C. per ragioni pari a 1/1 di proprietà	€ 1.629.000,00
TOTALE	€ 1.629.000,00		€ 1.629.000,00

Da ciò discende che la quota appartenente all'Hotel Montenero s.n.c. di XXXXX XXXXX & C., proprietario per ragioni pari a quelle indicate nel precedente prospetto dei beni medesimi, risulta complessivamente pari ad € € 1.629.000,00 (diconsi euro unmilionesecentoventinovemila/00).

Pertanto, avendo così portato a termine l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione di perizia, ringraziando per la fiducia accordatami e nel contempo rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o delucidazioni.

Olbia, lì 30.10.2023

Il C.T.U.
Ing. Mauro Scanu



ALLEGATI

Allegati A Comunicazione e verbali di accesso:

- A0 - Comunicazione accesso immobili 11_2007
- A1 - Ricevuta PEC avvio operazioni peritali 11_2007
- A2 - Ricevuta raccomandata AR avvio operazioni peritali 11_2007
- A3 - Verbale di accesso 28_06_2023
- A5 - Verbale di accesso 13_10_2023
- A6 - Invio della Relazione peritale 11_2007;
- A7 - Messaggio consegnato invio della Relazione peritale 11_2007
- A8 - Ricevuta raccomandata AR invio della Relazione peritale 11_2007

Allegati B Agenzie Entrate e Agenzia del territorio, Ispezioni, visure storiche e contratti di locazione:

- B1 - Visure storiche per immobili
- B2 - Ispezioni ipotecarie
- B3 - EPA001
- B4 - Mappe catastali
- B5 - Planimetrie catastali

Allegati C Documenti prodotti dal Comune di Sant'Antonio di Gallura

- C1 – Concessione 32_1982
- C2 – Abitabilità edificio CE 32_1982
- C3 – Concessione 17_1997
- C4 – Concessione 08_2000
- C5 – Concessione 24_2003
- C6 – Allegato Concessione 24_2003 Planimetria catastale
- C7 – Allegato Concessione 24_2003 Planimetria generale
- C8 – Allegato Concessione 24_2003 Calcoli superfici e volumi
- C9 – Allegato Concessione 24_2003 Piano seminterrato
- C10 – Allegato Concessione 24_2003 Piano terra
- C11 – Allegato Concessione 24_2003 Piano primo
- C12 – Allegato Concessione 24_2003 Piano secondo
- C13 – Allegato Concessione 24_2003 Pianta copertura

Allegati D– Planimetrie del bene con indicazione delle destinazioni d'uso, delle dimensioni complessive delle diverse parti e dei singoli ambienti

- D0 - Sovrapposizione foto aerea/catasto
- D1 - Catastale con rilievo gps
- D2 - Pianta piano seminterrato diverse parti
- D3 - Pianta piano terra diverse parti
- D4 - Pianta piano primo diverse parti
- D5 - Pianta piano secondo diverse parti
- D6 - Pianta quotata piano seminterrato
- D7 - Pianta quotata piano terra
- D8 - Pianta quotata piano primo
- D9 - Pianta quotata piano secondo

Allegati E– Fotografie esterne ed interne dei beni con le relative planimetrie dei punti di stazione fotografica.

- E1 - Documentazione fotografica dell'immobile

