
TRIBUNALE DI VICENZA
FALLIMENTI

Fallimento

--- OMISSIS ---

via --- OMISSIS --- (VI)
P. IVA --- OMISSIS ---

N. Gen. Rep. **95/2017**

Giudice D. dr. **LUCA EMANUELE RICCI**

Curatore dr. Monica Auditore

f95.2017vicenza@pecfallimenti.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
STIMA Lotto n. 2

Beni in Comune di Arzachena - frazione Porto Cervo (OT)

*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON iscritto
all'Albo ACPP della provincia di Vicenza al N. 560
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA
con studio in VICENZA, Piazza Marconi 3
tel 0444928970 – 0444927806 - P.IVA 01973510249 email
segreteria@zt-architetti.it - pec studio@pec.zt-architetti.it*

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Fall. n. 95/2017

Fallimento

--- OMISSIS ---

Diritto (pag. 3): Proprietà per 1/1 --- OMISSIS ---P. IVA --- OMISSIS ---

Bene (pagg. 3-6): ristorante al piano terra con cortile esterno e terrazze coperte al piano primo, cucina e servizi/depositi al piano interrato, compresi in un residence denominato "Bougainvillae"

Ubicazione (pag. 3): Arzachena (OT) - Frazione Porto Cervo - via della Marina s.n.c.

Stato (pagg. 4-8): discreto/sufficiente

Dati Catastali attuali (pagg. 8-10): CF - Comune di Arzachena - fg. 5 - m.n. 705 sub 184, sub 147 e sub 160

Conformità catastale (pagg. 8-10): devono essere aggiornate le planimetrie catastali dei m.nn. 705/184 e 705/147; regolarizzazione a cura e spese dell'acquirente. La planimetria del m.n. 705/160 è conforme.

Situazione urbanistico/edilizia (pagg. 10-11): per il m.n. 705/184 sussistono irregolarità non sanabili (chiusura sala) e irregolarità sanabili (variazioni interne); per i m.nn. 705/147/160 vi sono difformità sanabili; regolarizzazioni a carico acquirente - art. 46 co 5 DPR 380/01 smi.

Valore di stima (pagg. 11-13):

Valore di mercato con deduzioni € 1.350.000 – **pronto realizzo € 1.165.000**

Vendibilità (pag. 13): discreta

Pubblicità (pagg. 13): annunci vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione (pagg. 13-14): immobili occupati con contratto di locazione;

Titolo di occupazione (pagg. 13-14): contratto di locazione registrato

Oneri (pag. 15): spese condominiali scadute e insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia € 22.000,00 ca (spese comprese nella riduzione per pronto realizzo da verificare alla data della vendita).

APE (pag. 8): necessario per il ristorante m.n. 705/184; da predisporre **Problemi**

(pag.): /

Elenco delle formalità che saranno cancellate (pagg. 15-16):

- Iscrizione volontaria iscritta A.E. Tempio Pausania il 12/3/09 ai nn. 2750/370.
- Iscrizione ipoteca giudiziale A.E. Tempio Pausania il 10/6/15 ai nn. 3814/616.
- Sequestro Conservativo trascritto A.E. Tempio Pausania il 15/11/16 ai nn. 9110/6603 - Pignoramento Immobili trascritto a A.E. Tempio Pausania il 13/2/13 ai nn. 1184/882; - Pignoramento Immobili trascritto a A.E. Tempio Pausania il 18/8/16 ai nn. 6746/4769.

allegato 2A - documentazione fotografica

allegato 2B - estratti di mappa, visure cat., planimetrie cat

allegato 2C - stato attuale con verifica dati metrici allegato

2D - pratiche edilizie

allegato 2E – elenco nominativo delle formalità e note provenienza

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

QUESITO

Stima dei beni immobili in Comune di Arzachena (OT) frazione Porto Cervo - via della Marina s.n.c., di competenza dell'emarginato Fallimento.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato dal Curatore dott.ssa Monica Auditore il 21/2/18 - Giudice D. dott. Massimiliano De Giovanni.

Si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Sassari - Catasto: 6/3/18 per reperire estratto di mappa, visure, planimetrie catastali, per verificare regolarità catastale;
- Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania - Conservatoria: 8/3/18 per trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie.
- Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena: per la documentazione urbanistica, le pratiche edilizie e di agibilità.
- in data 8/3/11 per verifica situazione condominiale.

Il sopralluogo e i rilevamenti sono stati eseguiti in aprile/maggio 2018 dall'arch. P. Mannoni di Calangianus (OT), ausiliario incaricato dalla sottoscritta, alla presenza della sig.ra --- OMISSIS ---, legale rappresentante locataria degli immobili

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto: Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

- --- OMISSIS ---con sede in Bassano del Grappa P. IVA --- OMISSIS ---

Bene e ubicazione:

in Comune di Arzachena (OT) - Frazione Porto Cervo - via della Marina s.n.c., ristorante al piano terra con cortile esterno e terrazze coperte al piano primo, cucina e servizi/depositi al piano interrato, compresi in un residence denominato "Bougainvillae".



ubicazione generale dei beni

Caratteristiche zona: frazione di Porto Cervo, nota e rinomata località turistica, principale centro della Costa Smeralda che dispone di numerose strutture alberghiere, residence e servizi per il turismo e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria (negozi, ufficio postale, farmacia, chiese, scuola materna).

Il residence Bougainvillae dove si trovano i beni oggetto di stima comprende unità residenziali e commerciali e si trova a circa 100 metri dal porto e vicino alla Marina Nuova, con ristoranti e locali rinomati, meta di passeggiate serali fra barche, prestigiose boutique e negozi, fino al famoso Yacht Club Costa Smeralda.

Principali collegamenti pubblici (Km): SP 59 (0,3), SS125 per Arzachena e Olbia (15,0), centro Arzachena (19), mare (Spiaggia dei Gigli 0,50 km, spiaggia Cala Granu 1km).



ortofoto con individuazione residence

Descrizione:

I beni fanno parte del Residence “Bougainvillae” composto da appartamenti di diversa metratura e dotato di servizi di ricevimento, piscina, solarium, piazzetta, snackbar, ristorante e negozi vari. Il complesso, vicino al porto e alla Marina Nuova, è accessibile da via della Marina e da Spiaggia Cala Ferro. Si presenta con aree commerciali fronte strada via della Marina e aree residenziali che si sviluppano sul retro e verso via Isola Longa. Lungo i lati del residence sono dislocati i parcheggi ad uso pubblico.



foto esterna da Via della Marina angolo Spiaggia Capo Ferro

I beni oggetto di stima sono composti da:

- un ristorante (m.n. 705 sub 184) che si sviluppa al piano terra con una superficie lorda complessiva di circa 153 con altezza interna di circa m 2,60/3,30 oltre ad una sala coperta di circa mq 76 autorizzata a cortile e non sanabile ed un cortile esclusivo di 55 mq. Il ristorante è composto da due sale, bar/cucina, corridoio/disimpegno, due wc e un wc disabili; al piano

Giudice Dott. LUCA EMANUELE RICCI
Curatore dott.ssa Monica Auditore - Perito: arch. Scilla Zaltron

primo con accesso dall'esterno da una terrazza non praticabile di mq 65 ca e due terrazze coperte di mq 188 ca, con copertura in parte fissa e in parte apribile.

L'accesso al ristorante avviene attraversando la piazzetta comune che distribuisce le diverse unità commerciali e attraversando il cortile di proprietà esclusiva del ristorante. Una scala esterna dà accesso alle terrazze al piano primo.



foto facciata ristorante m.n. 705/184

- un locale accessorio al ristorante a destinazione cucina/deposito (m.n. 705 sub 147) che si sviluppa al piano interrato con una superficie lorda di circa 107 mq e con altezza interna 2,40 m, composto da un locale cucina, due depositi, un disimpegno di collegamento. La cucina è collegata da una scala interna al ristorante sub 184 che si trova la piano superiore;

- deposito (m.n. 705 sub 160) che si sviluppa al piano interrato con una superficie lorda di circa 66 mq con altezza interna di m 2,40, composto da un corridoio che distribuisce due servizi - ciascuno con un anti, un wc e una doccia - e due depositi

Alle u.i.u. m.nn. 705/147-160 si accede dal portico comune m.n. 705/144 (elaborato planimetrico 26/9/96) che si diparte dalla rampa carraia m.n. 705/181 chiusa da un cancello in ferro che affaccia su via della Marina.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Fondazioni: tipologia non verificabile; condizioni: non verificabili.

Travi: in c.a.; condizioni: non verificabili.

Solaio: piano o inclinato, in parte laterocemento e in parte con struttura in legno costituita da travi portanti, travetti e tavolato in legno; condizioni: non verificabili.

Strutture verticali: muratura portante in laterizio; condizioni: discrete.

Copertura: piana/inclinata; manto impermeabile con guaina bituminosa e sovrastante incannucciato o coppi; condizioni: sufficienti.

Le verande presentano in parte copertura in travi di legno e muratura e in parte in travi di legno e pergola in canne. Le terrazze hanno copertura con struttura in alluminio e telo.

Scale: scala interna a rampa unica con gradini rivestiti in piastrelle di cotto; scala esterna di accesso alle terrazze a rampa unica con alzata rivestita in piastrelle e parapetto in ferro; condizioni: discrete.

Pareti esterne: muratura intonacata e tinteggiata, con porzioni in sasso faccia vista; condizioni: discrete;

Giudice Dott. LUCA EMANUELE RICCI
Curatore dott.ssa Monica Auditore - Perito: arch. Scilla Zaltron

Pavim. esterna: piastrelle; condizioni: discrete.

Infissi esterni: finestre in legno e vetro, senza oscuramento, o in alluminio e vetro; le verande esterne sono chiuse da serramenti in alluminio elettrocolorato e vetro; condizioni: discrete.

Pareti interne: materiale: muratura in laterizio intonacata e tinteggiata; nei bagni e in cucina rivestimento con piastrelle; i bagni hanno normale dotazione di sanitari; condizioni: discrete; i bagni del sub 160 sono in cattive condizioni;

Infissi interni: porte a battente in legno, legno tamburato o in alluminio coibentato; condizioni: discrete; il deposito sub 160 è da considerare privo di porte interne

Pavim. interna: piastrelle di cotto al piano terra, cucina, depositi e bagni con piastrelle di ceramica; pavimento in piastrelle di semilcotto per le terrazze; condizioni: discrete.



m.n. 705/184 ristorante p. terra



m.n. 705/184 bar p. terra



m.n. 705/184 terrazze p. primo



m.n. 705/147 cucina/deposito p. interrato



m.n. 705/160: deposito p. interrato



m.n. 705/160: servizi p. interrato

IMPIANTI:

Fognatura: tipologia: mista, ispezionabilità/condizioni: non verificabili.

Elettrico: tipologia: in parte sottotraccia e in parte a vista, condizioni: da verificare; conformità: non rintracciata.

Termico-gas: riscaldamento non presente,

Idrico-sanitario: tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete comunale, condizioni: non verificabili; condizioni: discrete i bagni del ristorante e appena sufficienti quelli del deposito sub 160; il sub 147 è privo di servizio igienico; boiler sanitario in bagno sub 184

Climatizzatore: pale a soffitto nel ristorante

DATI TECNICI (in base alle planimetrie catastali, rilievo e pratiche ed.)				
Destinazione	Sup. lorda mq	H m	Rapp. Mercantili	Sup. comm. mq
Fg. 5 m.n. 705 sub 184				
Ristorante pt	153,00	2,6/3,3	1,00	153,00
Sala coperta pt (autorizzata a cortile)	76,00	2,9/3,1	0,25	19,00
Cortile pt	55,00		0,25	13,75
Terrazza coperta	92,00		0,33	30,36
Terrazza scoperta	96,00		0,25	24,00
Terrazza non praticabile	65,00		0	0
totale arr.	537,00		arr.	240,00
Fg. 5 m.n. 705 sub 147				
Cucina e servizi p. int	107,00	2,40	0,40	43,00
totale arr.	107,00		arr.	43,00
Fg. 5 m.n. 705 sub 160				
Depositi e servizi	66,00	2,40	0,40	26,40
totale arr.	66,00		arr.	26,00
totale superficie commerciale				309,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Al sopralluogo non sono state rilevate opere di manutenzione straordinaria urgenti per il ristorante sub 184 e la cucina/deposito sub 147. Tuttavia essendo il ristorante ancora chiuso per la stagione invernale, i locali si presentavano con mobili e attrezzatura varia accatastati.

Giudice Dott. LUCA EMANUELE RICCI
Curatore dott.ssa Monica Auditore - Perito: arch. Scilla Zaltron

Il m.n. 705 sub 160 a deposito è in stato di manutenzione sufficiente per l'uso ma in parte è da completare (mancano le porte interne, i bagni sono da sistemare e rendere utilizzabili e alcuni serramenti rotti devono essere sostituiti).

Inoltre il portico comune al piano interrato ex sub 144 e la rampa comune sub 181 richiedono opere di manutenzione e sistemazione (porzioni di intonaco e muri rotti, infiltrazioni di umidità a soffitto e a parete, porzioni di pavimento da sostituire) per lavori in corso in altre unità immobiliari.

Prestazione energetica:

per la vendita per il ristorante m.n. 705 sub 184 è necessario l'APE, attestato di prestazione energetica. Non sono necessari gli APE per i depositi m.nn. 705 sub 147-160.

Costo presunto per spese tecniche APE e libretto

€ 1.000,00 + iva e acc

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali: in

ditta a:

- --- OMISSIS ---con sede in Bassano del Grappa P. IVA --- OMISSIS ---

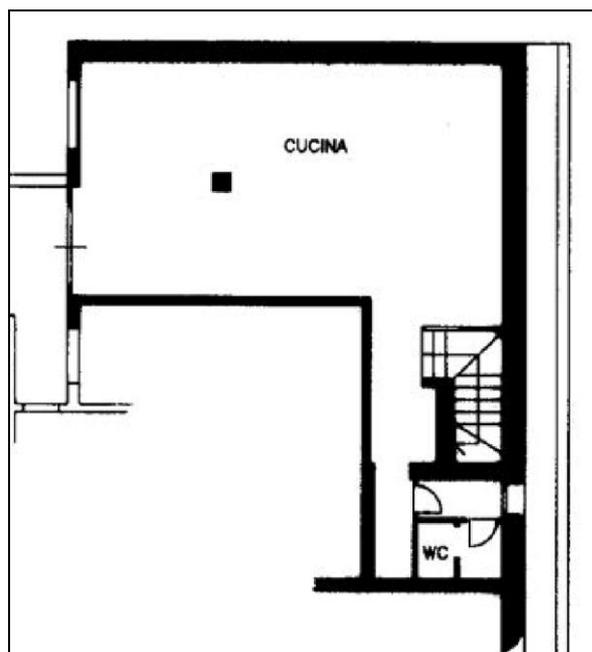
CF - Comune di Arzachena - fg. 5

- **m.n. 705 sub 147**, località Porto Cervo, PS1, cat. C/2, cl. 1, consistenza 80 mq, sup. cat. tot. 107 mq, R€ 425,56

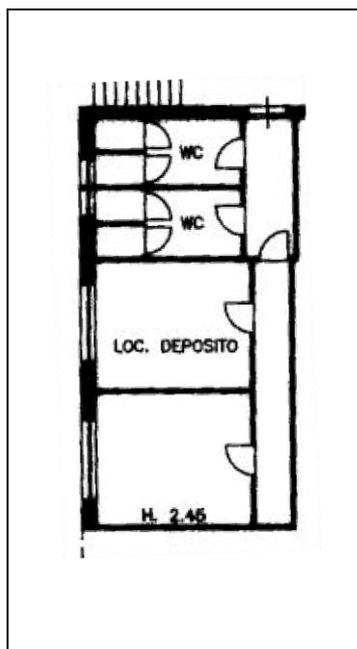
- **m.n. 705 sub 160**, località Porto Cervo, PS1, cat. C/2, cl. 3, consistenza 53 mq, sup. cat. tot. 66 mq, R€ 383,21

- **m.n. 705 sub 184**, località Porto Cervo, PT-1, cat. C/1, cl. 3, consistenza 189 mq, sup. cat. tot. 237 mq, R€ 8.658,04

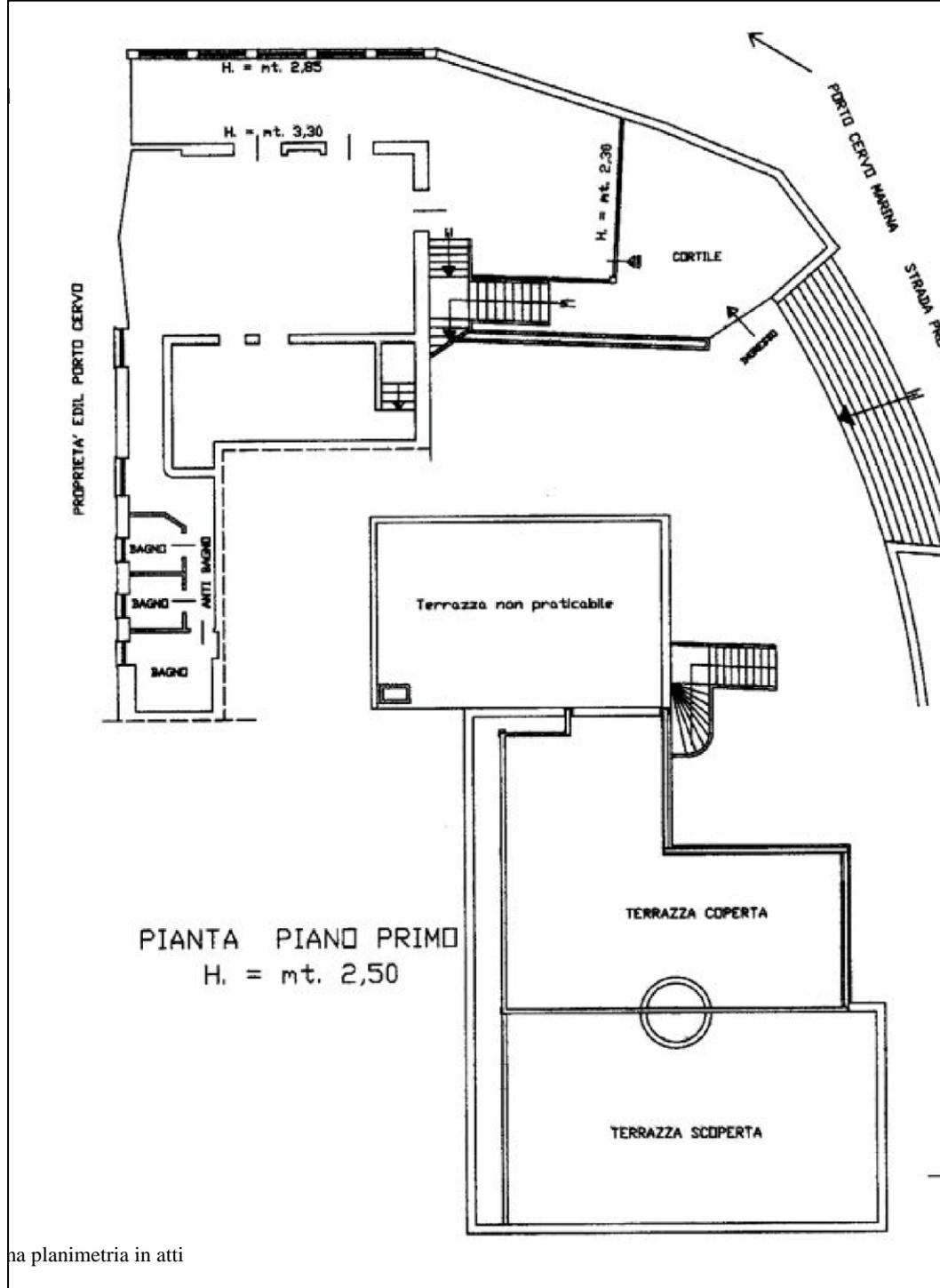
Le unità immobiliari m.nn. 705/147-160 hanno diritto al m.n. 705 sub 144 (elaborato 26/9/96) - bene comune non censibile, portico comune ai sub 147-149-151-156-153 (soppresso) 160-161(soppresso) come da elaborato 26/9/96 e al m.n. 705 sub 181 rampa di accesso comune. Le u.i.u. fanno parte di un complesso che insiste sul terreno m.n. 705, ente urbano della superficie catastale di are 84.00.



m.n. 705 sub 147 – cucina/deposito



m.n. 705 sub 160 – deposito



m.n. 705 sub
184 –
ristorante

na planimetria in atti

Conformità catastale:

Giudizio di regolarità/Docfa

La planimetria catastale dell'unità immobiliare m.n. 705 sub 160 (deposito) depositata all'AE di Sassari **è conforme** allo stato reale dei luoghi.

Le planimetrie catastali dei m.n. 705 sub 184 (ristorante) e m.n. 705 sub 147 (cucina/deposito) **non sono conformi** allo stato reale dei luoghi per alcune differenze nelle pareti divisorie interne e nella conformazione di alcuni locali. Inoltre il sub 147 presenta differenze nella tipologia della scala e non c'è il wc.

Regolarizzazione catastale

Sono da redigere nuove planimetrie catastali corrette per i m.nn. 705 sub 184 e sub 147.

Costo presunto per spese tecniche e diritti AE

€ 600,00 + iva e acc

regolarizzazione a carico all'acquirente

Confini: in senso NESO secondo la mappa C.T.

- il terreno Fg. 5 m.n. 705 confina con strada "Spiaggia Capo Ferro", via della Marina, m.nn.

Giudice Dott. LUCA EMANUELE RICCI

Curatore dott.ssa Monica Auditore - Perito: arch. Scilla Zaltron

680-539 e via Isola Longa.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Titoli urbanistici:

secondo il **Programma di Fabbricazione** vigente approvato con DA n. 1761/U del 17/10/83 il terreno m.n. 705 su cui insiste complesso che comprende i beni oggetto di stima ricade in zona territoriale omogenea F3 - aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle NTA del P di F e soggette a fascia costiera.

Il Piano Particolareggiato Regionale indica l'area come assetto insediativo "insediamento turistico". Inoltre l'area ricade nei sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole (beni paesaggistici ambientali ex art. 143 Dlgs 42/04 smi artt. 17-18), in fascia costiera (area tutelata Regione Sardegna beni paesaggistici ambientali ex art. 142 Dlgs 42/04 smi), e all'interno del Parco Geominerario della Gallura. Inoltre è soggetta al vincolo idrogeologico RD 3267/1923 e ricade in zona HG1 - aree a pericolosità geologica moderata da frana.

Pratiche edilizie:

Il complesso che comprende le unità oggetto di stima è stato realizzato prima del 1995 (data di costruzione del ristorante sub 184 in ampliamento al residence esistente). Non è stato possibile risalire alla concessione cartacea originaria, tuttavia negli atti di provenienza dei beni sono citate le seguenti pratiche edilizie di costruzioni dell'intero complesso:

- Licenza Edilizia di costruzione del complesso n. 347/76 rilasciata in data 11/10/76 e successive varianti n. 121/77 del 18/7/77, n. 84/78 del 17/3/78, n. 65/79 del 3/5/79.

Presso il competente UTC di Arzachena con riferimento alle unità immobiliari oggetto di stima si sono visionate ed estratte copie delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 46/95 del 28/3/95**

domanda di Condono Edilizio in data 29/9/86 n. pratica 1272/86 presentata da Edil Porto Cervo srl

per la realizzazione dei lavori di Ristorante e locale commerciale in ampliamento ad un residence esistente

- **Concessione Edilizia n. 157/95 del 1/8/95 in variante alla C.E. 46/95** domanda in data 18/12/94 n. pratica 92/94 presentata da Soc. Istituto Turistico Italiano srl per la trasformazione di locali commerciali e modifiche prospettiche In data 11/10/95 voltura a favore della --- OMISSIS ---

- **Concessione Edilizia n. 46/96 del 2/12/96** (*concessione non presente nel fascicolo*) n. pratica 594/96, per variante alla C.E. n. 157/95 non sono state rintracciate inizio e fine lavori e l'agibilità con le dichiarazioni di conformità impianti

- **Domanda di Condono Edilizio presentata in data 10/12/04 prot. n. 45150**

presentata da Giglio Immobiliare e riferita al m.n. 7005/184 fg. 5 CF per ampliamento al piano terra del fabbricato e copertura del terrazzo ultimazione lavori dichiarati il 30/4/00

Nel fascicolo presso l'U.T. è indicato che il condono non pu essere accolto.

Oblazione pagata per € 5.567,22 (prima rata, 30%); contributo di costruzione pagato € 1.410,00 (prima rata, 30%). Non risulta pagato il saldo.

Conformità urbanistico-edilizia: *difforme dall'autorizzato* **diffornità rilevate:** con riferimento all'ultimo stato assentito C.E. n. 46/96, confrontati gli elaborati grafici del progetto approvato, le planimetrie catastali e le misure eseguite sul posto, si sono riscontrate le seguenti differenze:

Giudice Dott. LUCA EMANUELE RICCI
Curatore dott.ssa Monica Auditore - Perito: arch. Scilla Zaltron

1) il ristorante m.n. 705/184 presenta differenze sia di superficie complessiva che di perimetro dell'unità, in quanto vi sono differenze di sagoma e non è autorizzata la sala esterna al piano terra; inoltre le terrazze al piano primo hanno nell'ultima C.E. rilasciata una dimensione ridotta; vi sono poi alcune differenze nella posizione dei divisori interni. 2) la cucina/deposito m.n. 705/147 presenta distribuzione interna diversa e la scala con andamento in parte diverso, inoltre il wc non è presente; 3) il deposito m.n. 705/160 presenta il corridoio più stretto e l'unità è frazionata dalla più ampia unità autorizzata (ora locali di terzi).

Abusi: si

Sanabilità e costi:

L'art. 36 co. 1 del DPR 380/01 prevede che gli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, possono ottenere il permesso in sanatoria, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento attuale (asta/presentazione della domanda).

In particolare:

1) per le difformità è stata presentata domanda di condono L. n. 326/2003 e L.R. n. 4/2004 in data 10/12/04 prot. n. 45150; la pratica risulta non definita e l'U.T. del Comune di Arzachena ha indicato che la domanda non pu essere accolta; è stata pagata la prima rata dell'oblazione e non il saldo.

L'UT ha precisato che la difformità della sala/veranda esterna non è sanabile e pertanto si richiama l'art. 34 del DPR 380/01 in caso di ordinanza di demolizione o rimozione; qualora risultasse possibile l'applicazione del co. 2, la sanzione amministrativa è pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del territorio, in quanto opere adibite ad uso diverso dal residenziale.

Le altre difformità sono sanabili con pratica edilizia di sanatoria.

2)-3) per regolarizzare le variazioni interne pu essere richiesta pratica edilizia in sanatoria.

Considerato quanto sopra, e segnalato che l'ufficio competente si è riservato la determinazione precisa delle pratiche e delle sanzioni quando saranno attivate le procedure, si determinano: spese tecniche e oneri presunti per ripristini/sanatorie **€ 24.000,00 + iva e acc.** "regolarizzazione" differita a cura e spese dell'acquirente ai sensi art. 46 co. 5 DPR 380/01

VALORE E VENDIBILITA' Fonti

di informazione:

Agenzia Entrate di Sassari (Catasto), Agenzia Entrate di Tempio Pausania (Conservatoria), UTC Arzachena, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, borsino Immobiliare, portale aste.

Metodo di valutazione:

Le unità fanno parte di un residence denominato "Bougainvillae" situato in frazione di Porto Cervo - lungo via della Marina e affacciato sul porto in posizione panoramica della nota e rinomata località turistica, principale centro della Costa Smeralda.

La zona è vicina alle spiagge e il residence Bougainvillae è dotato di servizi di ricevimento, piscina, solarium, piazzetta, snackbar, ristorante e negozi vari; inoltre a circa 100 metri si trovano il porto e la Marina Nuova, meta di passeggiate serali con ristoranti e locali rinomati, prestigiose boutique e negozi.

I beni posti al piano terra e interrato presentano modalità costruttive e finiture standard condizioni di manutenzione generale discrete per ristorante e cucina-deposito con necessità di revisione degli impianti e sufficienti considerato l'uso per il deposito che deve essere mantenuto e sistemato.

Il valore attribuito tiene conto oltre che dell'epoca di edificazione e dello stato di manutenzione, qualità delle strutture e delle finiture anche della localizzazione e della posizione rispetto a residence e complessi, della destinazione d'uso e della consistenza. La stima è svolta sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti o vizi occulti.

Le unità immobiliari risultano commerciabili per le norme del DPR 380/01 ai sensi dell'art. 46 co 5 smi e della L. 122/10. La regolarizzazione edilizia e le variazioni catastali sono a carico dell'acquirente, come meglio precisato in relazione; i costi presunti indicati sono detratti dal valore di stima; non sono state reperite certificazioni degli impianti. Per la vendita è necessaria l'APE per il ristorante (da redigere).

Per la valutazione dei beni si sono analizzate le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità oggetto di valutazione e ricercate valutazioni di immobili raffrontabili ubicati nella medesima zona geografica e con caratteristiche simili, che non sono stati rintracciati visti la particolarità degli immobili (non residenza) e la peculiarità dell'area geografica. Si sono quindi considerati i dati delle seguenti fonti statistiche:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate:*

per il Comune Arzachena zona Porto Cervo, periodo 1° sem. 2017, sono riportati per "negozi in stato in stato normale" valori compresi tra 4.400 e 6.300 €/mq di superficie lorda, per "magazzini in stato in stato normale" valori tra 1.300 e 1.700 €/mq:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1300	1700	L
Negozi	NORMALE	4400	6300	L

- *Borsino Immobiliare:* per il Comune di Arzachena - zona Porto Cervo, periodo marzo 2018, riporta per "negozi in buono stato" valori compresi tra 4.125 e 5.906 €/mq di superficie lorda, per "magazzini in buono stato" valori compresi tra 1.219 e 1.594 €/mq di superficie lorda:

Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq		
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia
Laboratori (In buono stato)	1.219	1.406	1.594
Magazzini (In buono stato)	1.219	1.406	1.594
Negozi (In buono stato)	4.125	5.015	5.906

- *ricerca prezzi Tribunali della Sardegna:* non rintracciate.

- *ricerca di mercato principali agenzie immobiliari on line:* le ricerche eseguite hanno evidenziato che esiste un mercato di immobili commerciali di ristorazione, ma difficilmente raffrontabili e con trattative riservate.

Tenuto conto di quanto sopra, si è definito il più probabile valore di mercato complessivo dei beni richiesti, e di conseguenza il relativo valore unitario, come segue:

Destinazione <i>CF fg. 5</i>	Sup. Comm. mq	Prezzo mq/€	Valore Complessivo
- m.n. 705 sub 184 <i>ristorante pt con terrazze p1</i>	240,00	€ 4.500,00	€ 1.080.000,00
- m.n. 705 sub 147 <i>cucina/deposito p. int</i>	43,00	€ 4.500,00	€ 192.600,00
- m.n. 705 sub 160 <i>deposito p. int</i>	26,00	€ 4.500,00	€ 117.000,00
SUPERFICIE e VALORE TOTALE arr.	309,00		€ 1.389.600,00

Valore immobiliare: il valore attribuito è di € 1.389.600,00.

<u>Adeguamenti e correzioni della stima:</u> due diligence	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia: differita all'acquirente	- € 24.000,00
- oneri di regolarizzazione catastale: differita all'acquirente	- € 600,00
- spese redazione APE e libretto di impianto:	- € 1.000,00
- stato di manutenzione e d'uso: discreto sub 184-147, suff. sub 160	/
- stato di possesso: occupato - riduzione per occupazione	/
riduzione liberazione immobile ca 1%	- € 14.000,00
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso della proced.	/
- spese condominiali insolute ultimi due anni € 22.000,00 ca comprese nella riduzione per pronto realizzo da verificare alla data della vendita	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 1.350.000,00

Valore di pronto realizzo:

per la vendita a breve termine viene indicato anche un "valore di pronto realizzo" determinato applicando una riduzione che considera la vendita senza garanzia per vizi e i tempi medi di vendita degli immobili nel periodo attuale:

- riduzione del valore per pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi, comprese eventuali difformità non rilevate: da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 15% arr	- € 150.000,00
da € 1.000.000,01 a € 2.000.000,00: riduzione 10% arr	- € 35.000,00
totale riduzioni	- € 185.000,00
VALORE DI PRONTO REALIZZO - prezzo base d'asta	€ 1.165.000,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni**, al netto delle detrazioni sopra indicate, con regolarizzazione catastale, APE ed edilizia a carico acquirente, è stimato in **€ 1.350.000,00** (unmilione trecentocinquanta mila/00).

Il **valore di pronto realizzo** è stimato in **€ 1.165.000,00** (unmilione centosessantacinquemila/00).

Confronto con trasferimenti progressi: non significativi.

Giudizio di vendibilità: discreta

Si tratta di un bene che pu avere una domanda che supera l'ambito locale.

Visti la destinazione commerciale, l'attuale andamento del mercato, la particolarità e le caratteristiche dell'immobile, si ritiene che la probabilità di vendita a prezzo di mercato sia discreta.

Forme di pubblicità: annunci vendita legale, agenzie specializzate.

STATO DI POSSESSO

Debitore: proprietà per 1/1 --- OMISSIS ---Bassano del Gr. P.IVA --- OMISSIS ---**Locazione:**

Le unità immobiliari m.nn. 705/146-158 (ora sub 184) sub 147-160 sono locate alla --- OMISSIS --- con sede in Milano P.IVA --- OMISSIS ---.

Contratto di locazione ad uso commerciale per somministrazione di alimenti e bevande stipulato in data 1/10/07 (nella registrazione indicata data di stipula 20/12/07) con --- OMISSIS ---, registrato all'Agenzia delle Entrate – UR Bassano del Grappa il 23/12/07 al n. 268 serie 3T.

Data inizio locazione ottobre 2007 (nella registrazione indicata data 1/1/08). Durata: 6 anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione e rinnovo tacito; scadenza 2019/2020.

Canone annuo: € 27.000,00+IVA pari a € 2.250,00/mese + aggiornamento ISTAT 80%.

Comodato: /

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Altro: /

Sine titolo: /

Opponibilità (art. 2923 c.c.): La redditività media che risulta dal contratto di locazione è pari 2,00%, calcolato rapportando il canone annuo al valore stimato dei beni locati.

Il rendimento medio lordo di immobili commerciali/negozi è il seguente:

- Il Borsino Immobiliare indica per periodo marzo 2018 per gli immobili commerciali in Porto Cervo un rendimento medio del 6,80% per ii negozi e del 5,60% per i magazzini.
- L'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica per il 1^ semestre 2017 in Porto Cervo per i negozi Valori di Locazione medi di € 31,20 mensili a mq ed un prezzo medio di € 5.350/mq: il rendimento risulta quindi pari a $31,20 \times 12 / 5.350 = 7,00\%$; per i magazzini Valori di Locazione medi di € 7,50 mensili a mq ed un prezzo medio di € 1.500/mq: il rendimento risulta quindi pari a $7,50 \times 12 / 1.500 = 6,00\%$

Pertanto il rendimento medio lordo calcolato come media aritmetica tra i rendimenti di Borsino Immobiliare, OMI, Immobiliare.it risulta pari a 6,35%.

Per valutare se il canone è inferiore di 1/3 si calcola: $6,35\% - 1/3 = 4,23\% \sim$

Di conseguenza l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione per i contratti con prezzi convenuti il cui rendimento è inferiore al 4,23%.

Pertanto si ha:

- redditività dell'unità locata a terzi 2,00% - redditività media 6,35% e quindi:

il contratto di locazione non risulta opponibile all'acquirente.

Per la congruità del contratto di locazione si fa presente che esiste un valore minimo del canone di locazione calcolato dall'Agenzia delle Entrate per gli accertamenti fiscali al di sotto del quale il canone viene considerato sproporzionato/inadeguato. Tale valore è pari al 10% della rendita rivalutata; pertanto si ha:

	m.n. 705/184 categoria C/1	m.n. 705/147 categoria C/2	m.n. 705/160 categoria C/2
Rendita catastale	€ 8.658,04	€ 425,56	€ 383,21
Rendita rivalutata +5%	€ 9,090,94	€ 446,84	€ 402,37
Valore catastale (R rivalutaz. x40,80c1 e x 120c2)	€ 370.910,43	€ 53.620,56	€ 48.284,46
10% valore catastale	€ 37.091,04	€ 5.362,06	€ 4.828,45
Valore locazione minimo arr.	€ 37.100,00	€ 5.400,00	€ 4.800,00
Valore locazione minimo totale m.nn. 705/184-147-160		47.300,00	

Il canone di locazione attuale pari a € 27.000,00 annui è inferiore al canone minimo fiscale di locazione.

Considerato il rendimento medio lordo del 6,35% sopra calcolato e il valore stimato dei beni pari a € 1.350.000,00 il più probabile canone di locazione al valore di mercato è stimato pari a € 60.000,00 annui.

Valore beni stimato	€ 1.350.000,00
rendimento medio	6,35%
locazione	€ 85.718,69
Arr.	€ 85.700,00
riduzione per stagionalità	40%
	€ 51.420,00
Canone di locazione annuo al valore di mercato arr	€ 51.000,00

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: porzione cortile di pertinenza esclusiva

Usufrutto, uso, abitazione: / **Servitù:** /

Convenzioni edilizie: /

Vincoli storico-artistici: /

Prelazione agraria: / **Altri vincoli o oneri:** / **Oneri**

condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: € 5.000,00 ca + consumo acqua

Spese straordinarie già deliberate: € 8.500,00 circa

Spese condominiali scadute e insolite negli ultimi due anni anteriori perizia: € 22.000,00 ca

Amministratore condominiale: L'amministratore del Condominio Bougainvillae è il sig.

Gianluca Addis con studio in Arzachena, frazione Porto Cervo– mail info@bougainvillae.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): /

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Titolo
di acquisto del debitore:**

1) --- OMISSIS ---sede in Bassano del Grappa C.F. --- OMISSIS --- proprietario dal 28/9/95 ad oggi con atto in data 28/9/95 notaio Fabio Papaccio n. 21450 rep., trascritto a Tempio Pausania il 9/10/95 ai nn. 6682/4634.

atto di compravendita contro --- OMISSIS --- sede in Olbia P.IVA --- OMISSIS --- per di 1/1. Riferito a beni in Comune di Arzachena, Porto Cervo, CF fg. 5, **m.nn. 705 sub 146-147-158**. Prezzo dichiarato Lire 300.000.000

NOTA: si fa presente che con variazione del 4/10/04 prot. n. 5968 i m.nn. 705 sub 146 e 158 sono stati soppressi e fusi per ristrutturazione/diversa distribuzione degli spazi interni nell'attuale sub 184 - ristorante.

2) --- OMISSIS ---sede in Bassano del Grappa C.F. --- OMISSIS --- proprietario dal 27/9/96 ad oggi con atto in data 27/9/96 notaio Fabio Papaccio n. 25499 rep., trascritto a Tempio Pausania il 3/10/96 ai nn. 6221/4319. atto di compravendita contro --- OMISSIS --- sede in Olbia P.IVA --- OMISSIS ---

Riferito a beni in Comune di Arzachena, Porto Cervo, CF fg. 5, quota di 1/1 **m.n. 705 sub 160 (deposito) e quota di 1/7 m.n. 705 sub 144 (bcnc – corridoio)**.

Regime patrimoniale: srl

Elenco precedenti proprietari nel ventennio: beni in proprietà da oltre il ventennio

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione ipotecaria volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di **CASSA LOMBARDA Spa sede Milano**, atto a firma notaio G. Fietta in data 5/3/09 n. 185375 rep., iscritta a A.E. Tempio Pausania il 12/3/09 ai nn. 2750/370. Importo ipoteca € 1.000.000,00 - Importo capitale € 500.000,00 iscritta contro: contro --- OMISSIS ---sede in Bassano del Grappa Durata 3 anni – apertura di credito scaduta ma ipoteca non cancellata Riferito a: beni in Arzachena, CF fg. 5, m.nn. 705/184-147 (porzione lotto 2)

- Iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CASSA LOMBARDA Spa**, a firma del Tribunale di Milano in data 11/4/13 n. 13848 rep., iscritta a A.E. Tempio Pausania il 10/6/15 ai nn. 3814/616.

Importo ipoteca € 550.000,00 - Importo capitale € 527.524,11

iscritta contro: contro --- OMISSIS ---sede in Bassano del Grappa

Riferito a: beni in Arzachena CF fg. 5 m.nn. 705/160 (porzione lotto 2) e altri beni CF fg. 5, m.n. 547/6 e m.nn. 548/30-92 (lotto1)

- Ordinanza di sequestro Conservativo a favore di **FALLIMENTO N. 70/2012 --- OMISSIS --- sede in Roma** a firma del Tribunale di Roma in data 20/10/16 n. 43394 rep., trascritto a A.E. Tempio Pausania in data 15/11/16 ai nn. 9110/6603 contro --- OMISSIS ---sede in Bassano del Grappa

Riferito a: beni in Arzachena, CF fg. 5 m.nn. 705/160-147-184 (lotto 2) e altri beni CF fg. 5, m.n. 547/6 e m.nn. 548/30-92 (lotti 1)

E' stato autorizzato il sequestro dei beni mobili, immobili e crediti della "Giglio Immobiliare srl", fino alla concorrenza di € 66.286,00.

Pignoramenti:

- verbale di **Pignoramento Immobili** a favore di --- **OMISSIS** --- sede di Riolunato (MO) a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Olbia in data 15/11/12 n. 1512 rep., trascritto a A.E. Tempio Pausania in data 13/2/13 ai nn. 1184/882

contro --- OMISSIS ---sede in Bassano del Grappa

Riferito a: beni in Arzachena, CF fg. 5 m.nn. 705/160-147-184 (lotto 2) e altri beni CF fg. 5, m.n. 547/6 e m.nn. 548/30-92 (lotto 1).

Nel quadro D è precisato che nell'atto di pignoramento la partita iva della società --- OMISSIS --- è stata indicata, per mero errore materiale, col numero 008751510285; invero il numero esatto il seguente 00871510285.

Giudice Dott. LUCA EMANUELE RICCI
Curatore dott.ssa Monica Auditore - Perito: arch. Scilla Zaltron

- verbale di **Pignoramento Immobili** a favore di **CASSA LOMBARDA Spa** a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania in data 15/7/16 n. 1155 rep., trascritto a A.E. Tempio Pausania in data 18/8/16 ai nn. 6746/4769 contro --- OMISSIS ---sede in Bassano del Grappa

Riferito a: beni in Arzachena, CF fg. 5 m.nn. 705/160-147-184 (lotto 2) e altri beni CF fg. 5, m.n. 547/6 e m.nn. 548/30-92 (lotto 1).

Precetto notificato per l'importo di € 649.823,94.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

- Iscrizione volontaria iscritta A.E. Tempio Pausania il 12/3/09 ai nn. 2750/370.
- Iscrizione ipoteca giudiziale A.E. Tempio Pausania il 10/6/15 ai nn. 3814/616.
- Sequestro Conservativo trascritto A.E. Tempio Pausania il 15/11/16 ai nn. 9110/6603 - Pignoramento Immobili trascritto a A.E. Tempio Pausania il 13/2/13 ai nn. 1184/882;
- Pignoramento Immobili trascritto a A.E. Tempio Pausania il 18/8/16 ai nn. 6746/4769.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: non opportuna **Composizione e valore:** /

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: si tratta di beni per intero.

Separazione quota: /

Divisione totale: / **Valore**

quota: /

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: /

Vicenza, 9 luglio 2018

il perito arch. Scilla Zaltron

ALLEGATI:

allegato 2A - documentazione fotografica

allegato 2B - estratti di mappa, visure cat., planimetrie cat

allegato 2C - stato attuale con verifica dati metrici allegato

2D - pratiche edilizie

allegato 2E – elenco nominativo delle formalità e note provenienza