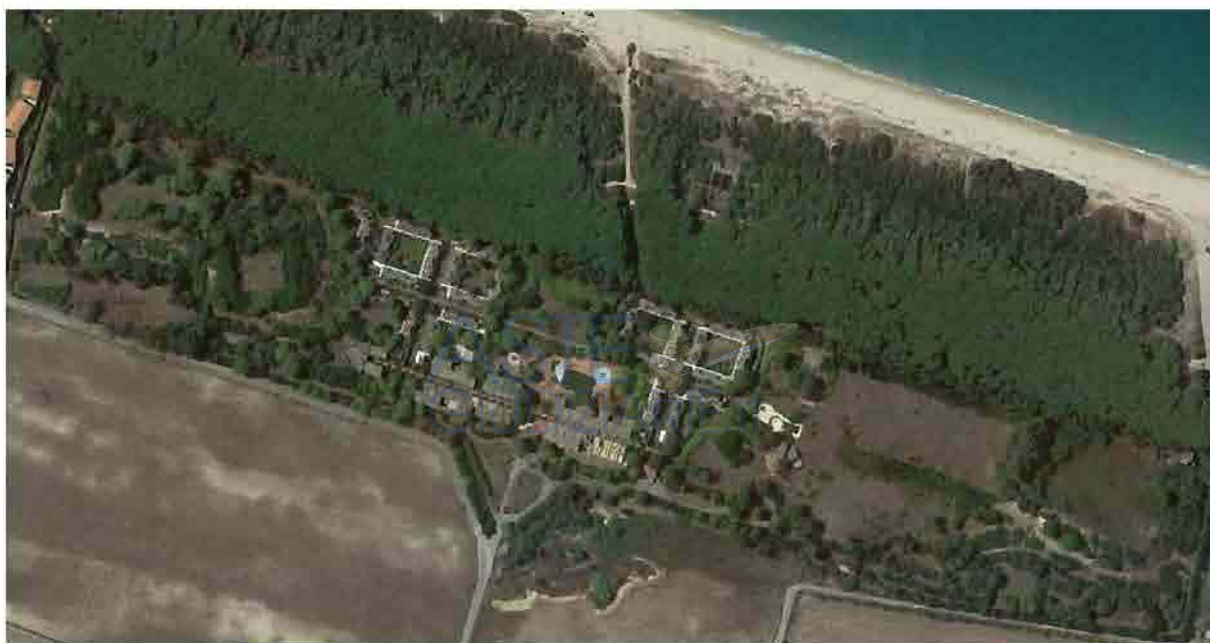


# STIMA DEL VALORE DELL'EX VILLAGGIO TURISTICO VALTUR

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

NICOTERA (VV)



**Epoca della stima: dicembre 2021**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico Dott. Ing. Giancarlo Messina

Via G. Vagliasindi 38 – 95126 Catania - 095.448.629 – [giancarlo.messina@ingpec.eu](mailto:giancarlo.messina@ingpec.eu)

**LIQUIDAZIONE DEL FONDO DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO  
CHIUSO “HOSPITALITY & LEISURE” GESTITO DA PRELIOS S.G.R. S.p.A.**

**Liquidatori pro tempore:**      **Prof. Avv. Oreste De Cicco**  
                                         **Avv. Simona Pavone**

**STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN NICOTERA (VV)  
EX VILLAGGIO TURISTICO VALTUR**

**1) PREMESSA**

Con nota PEC del 10/09/2021 il Prof. Avv. Oreste De Cicco e l'Avv. Simona Pavone, in qualità di Liquidatori p.t. nella procedura in epigrafe, hanno nominato lo scrivente Dott. Ing. Giancarlo Messina - iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catania alla pos. A2160, con studio professionale in Catania, Via Gustavo Vagliasindi 38 - consulente tecnico di ufficio, affidandogli l'incarico di stima del compendio immobiliare sito in:

- Nicotera (VV) alla frazione Marina, contrada *Mortelletto* o *Martelletto* snc, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Nicotera al:  
foglio **28**, particella **498**, sub **1**, zona cens. **3**, Cat. **D/2**, rendita euro **172.632,50**, piani **S1- T - 1- 2**, di proprietà di:
- Fondo denominato “Hospitality & Leisure” – Fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato, gestito dalla società “Prelios Società Gestione del Risparmio S.p.A.”.

Lo scrivente, per l'espletamento del mandato, ha successivamente ricevuto dai Liquidatori p.t. la seguente documentazione tecnica e amministrativa:

- Certificato di destinazione urbanistica del 24/09/2020;
- Concessione demaniale n. 2/2016 e successivi rinnovi annuali sino al 2019;
- Demolizione di manufatto sul demanio marittimo (ristorante a mare);
- Planimetrie catastali (del 14/06/2016) e visure catastali al 23/05/2019;
- Dichiarazione di interesse culturale del compendio immobiliare ai sensi del D.L. 42/2004;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 18/2020 del 24/09/2020 – prot. 7960 (denominato nel seguito “PdC 2020”) per la regolarizzazione urbanistica del Villaggio ex Valtur, completo della relativa documentazione di progetto a firma degli Architetti Maurizio Barbuto e Sergio Barbuto

dello studio tecnico associato “Progetto Europa” – Vibo Valentia.

Lo scrivente, previa autorizzazione dell'Avv. Simona Pavone, in data 18/11/2021 ha effettuato l'ispezione del compendio edilizio in tutte le parti accessibili - assistito per tutto il tempo del sopralluogo da agente dell'istituto di vigilanza “Sicurtransport” - effettuando i possibili riscontri sulla scorta della documentazione ricevuta e le riprese fotografiche prodotte in allegato. Successivamente, in data 04/12/2021 ha eseguito una generale ricognizione nel territorio cui appartiene il compendio immobiliare in argomento ed ha acquisito da professionisti di propria fiducia le necessarie informazioni per svolgere compiutamente il mandato affidato.

## **2) IMMOBILE OGGETTO DELLA CONSULENZA**

### **2.1) Proprietà**

Con riferimento alla relazione ventennale a firma del Notaio Daniela Corsaro, cui si rimanda per maggiori dettagli, il compendio immobiliare in argomento attualmente è di proprietà di:

- “Hospitality & Leisure” – Fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato, gestito dalla società “Prelios Società Gestione del Risparmio S.p.A.” con sede in Milano. C.F. 13465930157, cui è pervenuto in data 21/06/2006 da potere di:
  - - Società Gestione del Risparmio S.p.A.”, a questa pervenuto da potere della società:
  - “”, a questa pervenuto da potere della società:
  - ‘ a questa pervenuto da potere della società (atto di cessione di ramo di azienda del 29/12/1987):
  - ‘

### **2.2) Confini**

L'area su cui insiste il compendio immobiliare - individuata al N.C.T. del comune di Nicotera al Foglio 28, particella 498, Ente urbano-partita speciale 1, estesa mq 142.590 - confina con le seguenti particelle, tutte ricomprese nel Foglio 28, da nord, in senso orario, rispettivamente:

a nord: partt. 2390, 29, 30, intestate:

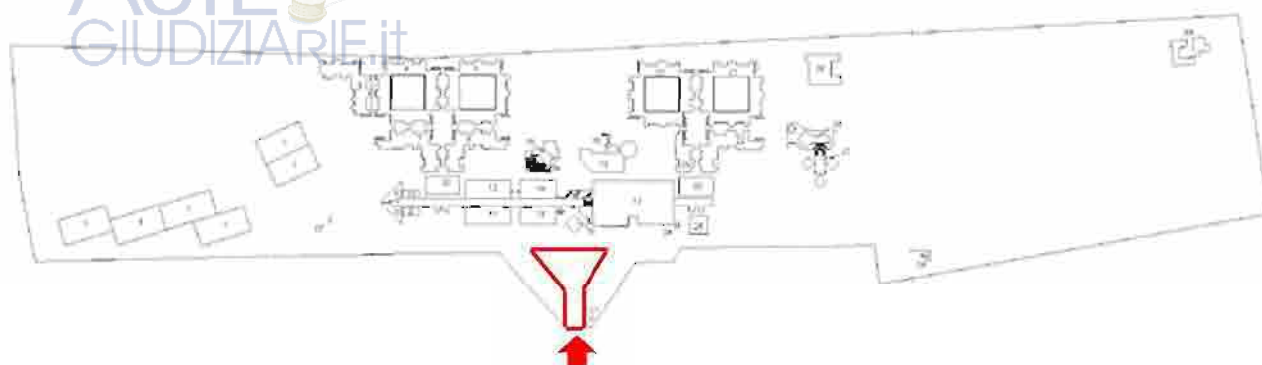
a est: part. 142, intestata:  
part. 639, intestata:  
part. 308 (strada) intestata:

a sud: part. 684 (*stradella*), intestata: n.d. (Ente Urbano)

a ovest: part. 569, intestata:  
partt. 182 e 263 intestate:

Con rimando al foglio di mappa n. 28 allegato, si precisa che la diramazione stradale dalla S.P. 36 che conduce all'unico ingresso del compendio immobiliare in argomento, in mappa non risulta frazionata, sviluppandosi in massima parte nella particella 639 intestata a .

Nella fattispecie rileva altresì che la stessa particella 639 (come evidenziato in rosso nella planimetria su base catastale in basso) si incunea nella zona di entrata, nella stradella centrale interna ed in parte delle aiuole ad essa latitanti, oltre il cancello di ingresso.



Appartenente alla part.lla 639

Fermo restando che sia la strada che l'unico ingresso al complesso turistico esistono sin dalla prima costruzione e di fatto si è ormai consolidata la servitù di passaggio, la rappresentazione catastale non è coerente con il perimetro recintato della struttura ricettiva.

Per quanto riguarda il confine ovest (oltre il quale si trovano dapprima la pineta e dopo la spiaggia demaniale) si precisa che nella mappa catastale è presente – dapprima nella part. 263 intestata a *I.T.I. Iniziative Turistiche ed Immobiliari S.p.A. con sede in Roma* e dopo nella fascia demaniale - una *strada privata appartenente al possessore del terreno attraversato*: l'indicazione planimetrica coincide con il percorso pedonale che dal complesso consente di raggiungere il mare.

### 2.3) I progetti per la costruzione del complesso

Il compendio immobiliare è ubicato nella frazione Marina del comune di Nicotera in località Mortelletto, a sud dell'abitato principale da cui dista circa 5 km, sul versante tirrenico della Calabria. La zona dell'insediamento è caratterizzato da una vasta estensione pianeggiante ricompresa nel bacino della Piana di Gioia Tauro, con coltivazioni agricole - prevalentemente costituite da agrumeti - che si addentrano nella parte più interna del territorio verso est sino a

Rosarno, a nord alle propaggini dell'altopiano del Monte Poro ed a sud arrivano al torrente Mesima.

A ridosso del litorale sabbioso, solo in parte in zona demaniale, nei primi anni '60 è stato operato un importante rimboschimento mediante la piantumazione di pini marittimi e pini d'Aleppo che a tutt'oggi, in questo tratto, caratterizza favorevolmente la riviera per quasi tre chilometri.

La realizzazione della struttura alberghiera oggetto di stima fu avviata a metà degli anni '60 per iniziativa della società turistica "Gioia del Tirreno" della finanziaria INSUD S.p.A. - che operava in seno al programma di intervento delle partecipazioni statali - con lo scopo di favorire lo sviluppo dell'industria turistica nel Sud Italia con investimenti della Cassa per il Mezzogiorno.

L'area oggetto dell'intervento era costituita da una porzione di un ex aeroporto militare e dunque pianeggiante e pressoché interamente priva di qualsiasi emergenza naturale o artificiale. Il primo progetto fu presentato nel 1967 e prevedeva delle costruzioni a copertura piana, sviluppate su tre livelli fuori terra destinate all'accoglienza degli ospiti; a queste si aggiungevano le aree per i servizi comuni, oltre a due piscine, campi da tennis ed un teatro all'aperto.

La medesima società richiese l'autorizzazione ad una variante nel 1969, con redistribuzione della cubatura mediante diminuzione da tre a due piani delle parti destinate all'ospitalità, nonché l'inserimento di una galleria aperta elevata al livello del piano primo. Gli alloggi per gli ospiti furono riorganizzati con un sistema di corti aggregate che integravano al loro interno gli spazi verdi e, a loro volta, da essi ne venivano caratterizzate dal sistema dei patii. L'intervento di modellazione del paesaggio, inteso come realizzazione dei giardini e sagomatura della spianata dell'ex aeroporto, fu attuato congiuntamente alla realizzazione architettonica.

Del gruppo di progettazione coordinato dall'Arch. Pierfilippo Cidonio faceva parte anche il paesaggista Piero Porcinai: questi pensò di rimodellare la zona di intervento - spianata per realizzare l'aeroporto militare - elevando una doppia duna di sabbia sul fronte verso mare per proteggere il villaggio dai venti marini e dalla salsedine e creare un ambiente piacevole con un microclima idoneo sia per la fruizione turistica che per lo sviluppo delle piante. I rilievi furono rinverdiati con piante tipiche della macchia mediterranea ed ogni corte fu caratterizzata in prevalenza da una specifica essenza vegetale, in modo da facilitare l'orientamento ai frequentatori del villaggio.

Gli elementi naturalistici, con il progredire dello sviluppo delle piante messe a dimora, hanno sempre più mediato le rigide geometrie architettoniche, a loro volta caratterizzate dalle



strutture in cemento armato a faccia vista che emergono dalle costruzioni, chiaramente ispirate alla corrente brutalista in architettura sviluppatasi nel secondo dopoguerra in Inghilterra.

La ripresa aerea a seguire, effettuata nel 1972 - poco dopo l'inaugurazione della struttura ricettiva avvenuta nell'estate del 1971 - mostra il complesso edilizio poco dopo la sua ultimazione: si riconoscono le quattro corti quadrate a ridosso della pineta con i contigui corpi a L.



All'interno, in corrispondenza della zona di ingresso, si intravede la grande galleria ad archi (lunga circa 230 metri) che collega i diversi padiglioni con i servizi generali. Tra le costruzioni ed il mare risaltano la pineta e la spiaggia (all'epoca molto profonda) e si riconoscono al centro del villaggio ed in prossimità dei campi da tennis le dune concepite dal paesaggista Porcinai.

Sullo sfondo della stessa ripresa aerea, oltre la zona verde con i campi da tennis, si riconosce un altro tratto della spianata dell'ex aeroporto militare che, negli anni seguenti, sarà utilizzato per la costruzione di un piccolo villaggio turistico, tutt'oggi in attività (*Nicotera Beach Village* del gruppo Saint Jane di Tirano – SO).

Di seguito si riportano alcune immagini della struttura risalenti al periodo in cui era ancora funzionante, che aiutano a comprendere come l'integrazione delle architetture con la composizione del giardino caratterizzasse positivamente l'insieme costruito.





*Una delle corti a pianta quadrata con gli alloggi per gli ospiti: le unità di piano terra si aprono direttamente sul giardino, mentre quelle del piano primo si susseguono lungo la balconata comune*



*Vista dalla galleria verso la piscina centrale: oltre la piscina si nota il rialzo della grande duna creata da Pietro Porcinai e, sullo sfondo, l'inizio della pineta*





*La galleria con gli archi in cemento faccia vista che distribuisce i servizi comuni al primo piano.*



*Vista della spiaggia con il padiglione ristorante, danneggiato dalle mareggiate e demolito a seguito di ordinanza sindacale del 2018.*

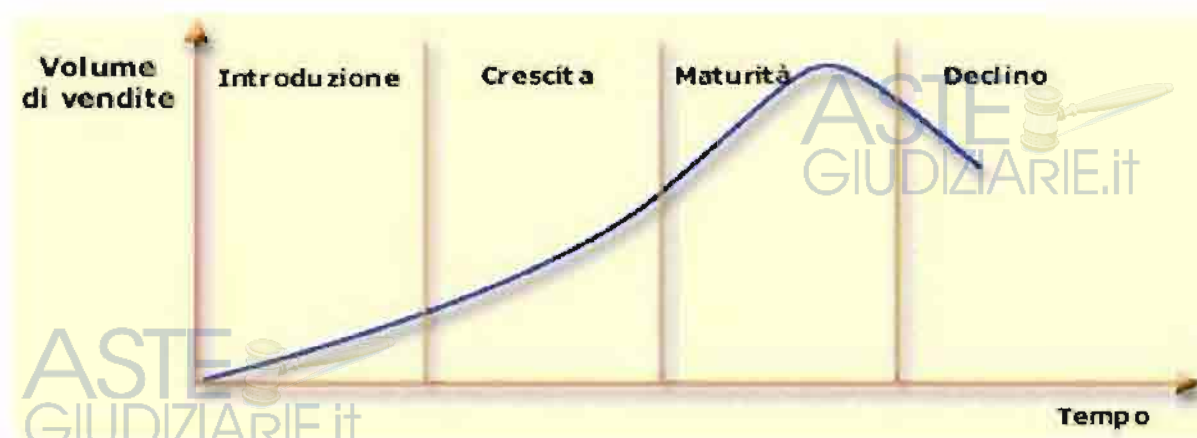


Si evidenzia che il complesso turistico, come progettato, avrebbe consentito un agevole estensione verso sud dei corpi per alloggi degli ospiti, semplicemente replicando il sistema di aggregazione dei blocchi *a corte* ed *L*. Allo stesso modo si sarebbe potuto estendere in modo lineare il blocco dei servizi in direzione nord, prolungando l'asse della galleria con dei nuovi padiglioni laterali. Tutto ciò mantenendo inalterato l'aspetto di insieme che avrebbe continuato ad essere caratterizzato dalla galleria ad archi, dall'alternanza di patii a corte e viali pedonali sistemati a verde su cui si affacciano gli alloggi per gli ospiti.

Il complesso turistico alberghiero agli inizi è stato gestito dalla società " "; dal 1978 è stato gestito dalla società " " che lo ha acquistato nel 1987. La struttura è rimasta in attività sino al 2009.

La struttura ricettiva, come concepita e realizzata, ai primi anni '70 consentiva di offrire, prevalentemente ad una utenza costituita da famiglie e da una clientela giovanile, un soggiorno al mare in un luogo protetto immerso nella natura, con un alloggio confortevole pur se essenziale, collocato in un contesto di attrezzature per lo sport, per il godimento del mare ed attrezzato per il divertimento con la formula del *"tutto compreso"*. Tale formula, a base del successo dell'iniziativa imprenditoriale, permetteva alla clientela di usufruire di tutta una gamma di servizi già compresi nel prezzo pagato in anticipo prevedendo, in modo pressoché certo, il budget per il soggiorno.

Questa modalità di vacanza, normalmente di una settimana, si consoliderà sempre di più nel decennio successivo e, nel caso specifico della gestione *Valtur* di questo complesso, puntando sull'aspetto essenziale dell'assistenza continuativa ai bambini con la creazione del *mini-club* e con l'offerta di uno staff di animazione molto presente e attivo, al servizio degli ospiti durante l'intero arco della giornata.



In generale, come qualsiasi “prodotto commerciale”, la proposta di vacanza del villaggio turistico, come inizialmente concepita negli anni '60, ha avuto il proprio ciclo di vita che, nello specifico, è risultata ulteriormente condizionata dalle politiche di investimento dell'operatore che lo ha gestito, dalla capacità di adattare le proposte alle richieste del mercato e di anticiparle: anche il progressivo deperimento delle costruzioni, come originariamente concepite, ha seguito di pari passo le sorti aziendali nel loro complesso.

Dalla fine del '900 gli operatori del settore hanno progressivamente modificato l'organizzazione delle proposte di vacanza, passando dalle modalità del villaggio turistico di vecchia concezione (rivolto prevalentemente al mercato di massa e riorganizzato, di massima, delocalizzando all'estero le strutture ricettive) a quella del *resort*, mirato ad una clientela di alto livello, proponendo speciali tipi di vacanza con servizi di standard superiore in un contesto appartato.

L'ubicazione, la dimensione del compendio immobiliare, la qualità architettonica e paesaggistica riconosciuta come bene culturale, la disponibilità di ampie superfici già all'interno dello stesso appezzamento, potenzialmente consentono ancora oggi la trasformazione dell'ex villaggio Valtur in un *resort* rivolto sia al turismo interno che internazionale.



## 2.4) Situazione urbanistica

Il progetto del complesso turistico alberghiero fu approvato con le citate licenze edilizie del 1968 e variante del 1969, rilasciate alla società pubblica "Gioia del Tirreno S.p.A." (emanazione della INSUD della Cassa per il Mezzogiorno e per il 5% dalla BREDAS) proprietaria a quel tempo di superfici nel comparto per circa 110 ettari, di cui circa 50 ettari contermini all'area di intervento.

Dette licenze edilizie furono rilasciate prima dell'approvazione del Programma di Fabbricazione (PdF) del comune di Nicotera, a seguito dei pareri resi dal Provveditorato OO.PP. della Calabria con nota n.1861 del 2/7/68 e dal Consiglio Sup.re del Ministero dei LL.PP. per cui *"la costruzione dell'albergo non presenta i caratteri della lottizzazione e quindi non è soggetto alle disposizioni dell'art.8 della L.765/1967"*. Contestualmente alla realizzazione del complesso furono realizzate le indispensabili urbanizzazioni ad esso necessarie, quali la diramazione viaria dalla strada SP 36, il ramo di acquedotto, l'impianto di depurazione nonché il contemporaneo rinverdimento dell'area.

Successivamente fu approvato il PdF che recepì i programmi di sviluppo turistico dei terreni delle contrade Mortelletto, Petto Agnuni e Provenzana. Il 03/05/1990, tra il Comune di Nicotera e la società "Nuova MIT S.p.A." (ex Gioia del Tirreno S.p.A.), fu stipulata la convenzione (registrata a Vibo Valentia il 04/05/1990 al n.531) del Piano di Lottizzazione (PdL) del comparto esteso 128,2552 ettari, distinguendo all'interno del comparto le diverse zone omogenee come già pianificate in seno allo stesso PdF. In base all'art.3 della convenzione stipulata, la società lottizzante si impegnava alla realizzazione preventiva delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero comparto ovvero:

- a) strade e parcheggi ad uso pubblico;
- b) fognature, impianto di depurazione e loro recapito;
- c) rete idrica;
- d) rete di distribuzione dell'energia elettrica e pubblica illuminazione;
- e) verde attrezzato

La stessa convenzione prevedeva, come termine temporale di attuazione, la data del 27/09/2001, scadenza successivamente prorogata al 27/09/2006 con delibera CC di Nicotera (n.18 del 29/07/2002).

Con DDG n.8414 del 19/05/2005 fu approvato il Piano Regolatore Generale (PRG) del comune di Nicotera che per la particella in cui ricade il complesso turistico alberghiero di che

trattasi prevedeva:

Zona omogenea **L** (*Lottizzazione convenzionata approvata*) – *Residenza alberghiera con i seguenti parametri urbanistici:*

- Indice di densità territoriale  $I_t = mc/mq$  1,20
- Altezza max per le residenze ml 7,50
- Altezza max per edifici alberghieri ml 10,50
- Distacchi tra le costruzioni: secondo prescrizioni art.9 del DM 2/4/1968

Lo stesso PRG, all'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), prevede per tutti i piani particolareggiati e di lottizzazione che: *“I Piani di Lottizzazione che siano stati convenzionati anteriormente alla data di adozione del P.R.G. restano validi sino alla scadenza prevista, senza possibilità di proroga”.*

Nell'allegato certificato di destinazione urbanistica (CDU), rilasciato il 24/09/2020, si certifica che la convenzione, come in seguito prorogata, è *decaduta il 27/09/2006 per trascorsi termini e pertanto la zona è diventata automaticamente area non pianificata o “zona bianca”.*

Alla decadenza della convenzione per decorso dei termini, si aggiunge che la società lottizzante, nel tempo intercorso dalla sua stipula, non ha realizzato le opere di urbanizzazione del comparto escludendo così la possibilità di realizzazione di nuove costruzioni nei limiti di densità territoriale previsti dal PRG ( $I_t = mc/mq$  1,20).

La cessata efficacia del piano attuativo, pur se interamente non eseguito, comunque non rende l'area interessata priva di disciplina urbanistica, in quanto la stessa risulta soggetta alle prescrizioni dell'art. 9 del DPR 380/2001, che ha ripreso le prescrizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 4 della L. 10/1977. Ai sensi del comma 2 dell'art.9 del citato DPR, mancando il piano attuativo del comparto, sulla costruzione esistente come già legittimata, sono possibili interventi di manutenzione e/o di ristrutturazione di cui alla lettera d) primo comma dell'art.3 del DPR 380/2001.

Eventuali sviluppi futuri per la possibilità di realizzazione di nuova cubatura - sia nel lotto che nell'intero comparto - restano comunque legati all'attuazione di un nuovo PdL.

Si precisa inoltre che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali (MIBAC) – Segretariato Regionale della Calabria, con decreto n.186 del 07/08/2019, ha sottoposto il compendio immobiliare come individuato in Catasto al Fg. 28 part.498 a tutela ai sensi dell'art.10, comma 3 del

D.L. n.42 del 22/01/2004 (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*) e ss.mm.ii. . Ciò in quanto il villaggio turistico “Gioia del Tirreno” o ex Valtur è stato ritenuto **bene culturale** sulla base della relazione storico-artistica, ai sensi dell’art.13 del D.L. 42/2004 [predisposta dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Reggio Calabria e la provincia di Vibo Valentia (SABAP-RC)]. A seguito dell’istituzione della tutela in quanto bene culturale, ai sensi dell’art.21 del D.L. 42/2004, per l’effettuazione di lavori occorre:

- per la rimozione o la demolizione, anche con successiva ricostituzione, autorizzazione del MIBAC;
- per l’esecuzione di opere e lavori di qualunque genere, autorizzazione della Soprintendenza SABAP-RC.

Inoltre, ai sensi dell’art.20 del Codice, i beni culturali non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Il bene culturale - anche se posseduto da privati - ai sensi degli artt. 29 e 30 del Codice deve essere conservato: conseguentemente deve essere fatto oggetto di prevenzione, manutenzione e restauro finalizzato al recupero del bene medesimo.



## 2.5) Ubicazione – Contesto territoriale

Il complesso immobiliare insiste su un lotto di forma pseudo rettangolare esteso circa quattordici ettari (estensione catastale della particella **m<sup>2</sup> 142.590**, come rettificata dall'A.d.E. con pratica T29433/2022), con il lato lungo parallelo alla linea di costa di circa **900** metri ed una profondità media di oltre 150 metri.

Il sito dista circa 14 km dallo svincolo “Rosarno” dell'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria e si raggiunge percorrendo lo scorrimento veloce “SS 682 dir” e la S.P. 36 in direzione nord. L'aeroporto di Lamezia Terme dista meno di 80 km con percorso in prevalenza autostradale.



La ferrovia che serve il territorio in cui si trova il complesso turistico in oggetto è la *dorsale tirrenica*, a doppio binario, facente parte delle *linee ferroviarie fondamentali italiane*: la stazione ferroviaria più vicina è quella di Rosarno che si trova a 10 km, mentre quella più importante di Gioia Tauro dista solo 16 km.

La zona a tutt'oggi è essenzialmente caratterizzata dalle coltivazioni agricole e l'abitato più vicino è quello della frazione di Nicotera Marina, distante quasi 2 km per la via in direzione nord: in queste condizioni ed anche per la presenza dell'estesa pineta litoranea, il lotto si presenta come immerso nel verde. Completa il quadro paesaggistico il panorama che si gode dalla spiaggia verso il Capo Vaticano e le Isole Eolie che si stagliano all'orizzonte.

Nell'intorno sono presenti altre strutture ricettive ed alberghiere, nonché altri villaggi turistici (di minore estensione e capacità ricettiva, quali “Villaggio residence Maris”, “Sayonara Club Hotel Villaggio”, “Nicotera Beach Village”) e diversi campeggi. A circa trenta chilometri per la via, si trova la rinomata località turistica di Tropea.



*Vista dall'uscita dall'abitato di Nicotera verso la frazione Marina e la riviera: la porzione marcata in rosso è quella in cui si trova il compendio immobiliare di che trattasi.*



*Vista dalla spiaggia verso Capo Vaticano: all'orizzonte si intravede l'isola di Stromboli.*

Negli abitati del territorio contermini, a distanza contenuta, sono presenti i principali servizi generali quali:

- |                   |          |                                                                   |
|-------------------|----------|-------------------------------------------------------------------|
| a Nicotera Marina | (2 km):  | Ufficio postale, Farmacia, Carabinieri, autolinee (Vibo Valentia) |
| a Nicotera        | (7 km):  | Guardia medica, ATM                                               |
| a Rosarno         | (10 km): | Taxi, Noleggio auto                                               |
| a Gioia Tauro     | (16 km): | Ospedale e pronto soccorso                                        |





Ripresa aerea tratta dal portale google earth: il rettangolo giallo inquadra l'ex villaggio Valtur (il lato lungo del rettangolo è di quasi 1 km). Verso mare si riconoscono la fascia rimboschita con la pineta e la spiaggia demaniale. Il cerchio rosso – con diametro di 1,5 km e centro nella zona di ingresso al villaggio turistico, include al suo interno aree a conduzione agricola e limitate costruzioni. Fa eccezione solo il piccolo villaggio turistico Nicotera Beach Village a sud del complesso in oggetto.



## 2.6) Costruzioni

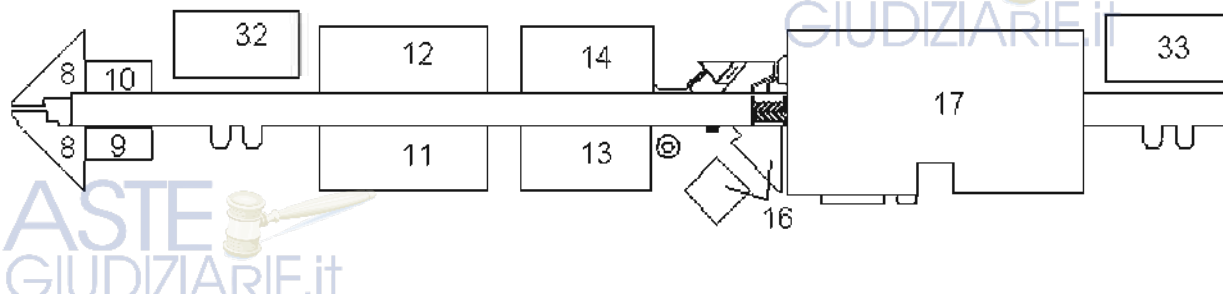
Le costruzioni esistenti nel compendio immobiliare costituiscono un unico subalterno catastale (part. 498, sub 1) con i diversi corpi edilizi numerati da 1 a 33, come individuati nelle planimetrie catastali del 2020 prodotte in allegato. Nelle descrizioni in seno alla presente relazione si farà riferimento alla detta numerazione per l'individuazione dei medesimi corpi edilizi.



La ripresa aerea in alto e la planimetria a seguire (stralcio *elaborato B* del PdC 2020), evidenziano che le costruzioni – pressoché tutte a due piani fuori terra - si concentrano nella porzione centrale del lotto e, a loro volta, sono state organizzate con i seguenti criteri:



- nella fascia interna, a ridosso della viabilità di accesso, sono stati disposti *a spina* i padiglioni dei servizi generali (corpi 8 ÷ 14, 16, 17, 32, 33) collegati tra loro, al piano primo, dalla galleria aperta lunga circa 230 metri. In questo comparto si trovano il ricevimento, uffici amministrativi, due sale ristorante (con relative cucine e spazi esterni specificamente destinati), bar, negozi, palestra, centro benessere, sale comuni, infermeria, alloggi del personale; inoltre al piano terra vi sono magazzini, officine e locali tecnici.

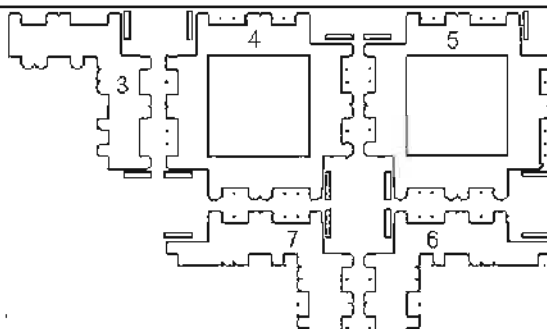


La galleria nella testata sud si conclude con una gradonata, ricavata dalla copertura inclinata dei sottostanti locali del corpo 8. Dei corpi scala collegano in tre punti la galleria al piano terra.

Tra la pineta ed i padiglioni dei servizi sono stati posizionati nove corpi a due piani per gli alloggi degli ospiti, a loro volta aggregati in due macro blocchi rispettivamente costituiti da:

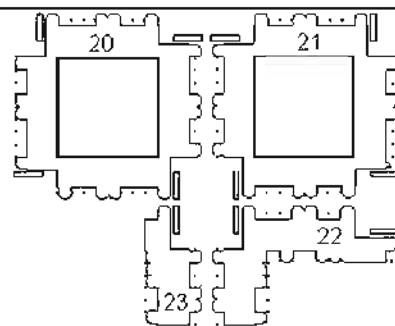
- nella zona sud, da due corpi *a corte quadrata* accostati a tre corpi con *pianta a L*, in cui complessivamente sono stati organizzati **168** alloggi così distribuiti:

- corpo 3: 16 alloggi al p.t. e 8 alloggi al p.1
- corpo 4: 32 alloggi al p.t. e 16 alloggi al p.1
- corpo 5: 32 alloggi al p.t. e 16 alloggi al p.1
- corpo 6: 16 alloggi al p.t. e 8 alloggi al p.1
- corpo 7: 16 alloggi al p.t. e 8 alloggi al p.1



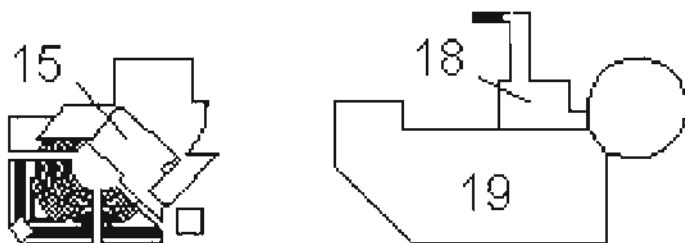
- nella zona nord, da due corpi *a corte quadrata* accostati a due corpi con *pianta a L* e ad un corpo isolato, in cui complessivamente sono stati organizzati **132** alloggi così distribuiti:

- corpo 20: 32 alloggi al p.t. e 16 alloggi al p.1
- corpo 21: 32 alloggi al p.t. e 16 alloggi al p.1
- corpo 22: 16 alloggi al p.t. e 8 alloggi al p.1
- corpo 23: 8 alloggi al p.t. e 4 alloggi al p.1



Tutti gli alloggi di piano terra hanno accesso dal giardino antistante (patio o viale) attraverso un piccolo spazio di pertinenza esclusiva. Agli alloggi di piano primo si accede da corpi scala aperti, a rampe rettilinee, che adducono alla balconata comune di distribuzione.

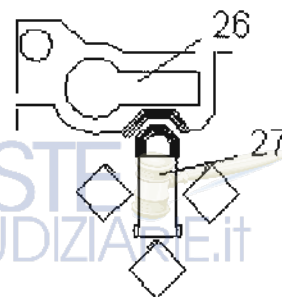
- Tra i blocchi nord e sud delle corti per gli ospiti, il ristorante principale, il bar del corpo servizi, e la duna a ridosso della pineta sono stati organizzati:



- a sud, un teatro all'aperto con cavea ad emiciclo attestata contro un'apposita struttura con il boccascena ed i camerini per gli artisti (corpo 15);

- a nord una grande piscina (corpo 19), con ampio solarium pavimentato all'intero perimetro; a ridosso, nel corpo 18 interrato, si trovano il locale tecnico per gli impianti di filtraggio, clorazione e la vasca di recupero.

- nella zona verde, a nord dei corpi per gli alloggi degli ospiti, è stata individuata una zona dedicata ai bambini (c.d. *mini club*) con una piscina a loro riservata (corpo 26) e quattro padiglioni per il deposito dei materiali per le attività ludiche ed i servizi igienici (corpo 27)



- nelle vaste aree verdi, oltre le zone costruite, sono stati altresì organizzati:

- a sud sei campi da tennis (corpo 1) e la zona per il tiro con l'arco;
- a nord il campo da calcio.

Ai detti corpi edilizi si aggiunge un piccolo fabbricato (corpo 30) costruito in muratura portante, ubicato all'estremità di nord-est dell'appezzamento, preesistente alla realizzazione del complesso.

Tra il campo di calcio e gli alloggi del blocco nord, ben separata da questi, è stata realizzata la centrale impianti (corpo 28) comprendente:

- centrale termica con caldaie alimentate a GPL per la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- cabina elettrica di trasformazione;
- gruppo elettrogeno da 350 kW;
- centrale idrica con impianto di trattamento dell'acqua e autoclave;
- cisterna dell'acqua potabile (alimentata dall'acquedotto comunale);
- locale tecnico per gli impianti di filtraggio e clorazione della piscina dei bambini.

Una seconda cabina elettrica si trova nel blocco principale dei servizi (all'interno del corpo 12) mentre in una piccola costruzione indipendente (corpo 24) si trova la cabina di consegna dell'elettricità e lo smistamento alle cabine di trasformazione. Nel corpo 2 c'era un'altra cabina di trasformazione, già dismessa quando il villaggio era ancora in attività.

Immediatamente dopo il cancello carrabile si trova la guardiola (corpo 31).

Lo scrivente ha avuto notizia della presenza di due pozzi che alimentavano l'impianto di irrigazione e l'impianto antincendi, ma tra quanto ricevuto non figurano i relativi documenti di autorizzazione.

All'interno dell'area demaniale tra la pineta e la spiaggia - in area in concessione - è stato realizzato l'impianto di depurazione delle acque reflue, in disuso in quanto il complesso turistico, da



informazioni personalmente assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Nicotera, risulta allacciato alla condotta fognaria pubblica.

Il terreno è delimitato mediante recinzione con paletti prefabbricati in calcestruzzo e rete metallica plastificata.

Nella porzione ad ovest, al limitare della recinzione, sono state ricavate due aree per parcheggi delle auto di circa m<sup>2</sup> 3.200.

Il villaggio ha avuto sino al 2019 la concessione demaniale marittima (n.2/2016 – prot. 5673) per un ampio tratto di arenile di complessivi mq 10.000 (di cui annuali m<sup>2</sup> 1.445,50 per impianto di depurazione liquami, tubazioni e condotta sottomarina e stagionali m<sup>2</sup> 8.554,50 per la spiaggia attrezzata).

Il tratto di spiaggia è collegato da un percorso pedonale rettilineo di circa 175 metri di lunghezza, caratterizzato da struttura fissa a pergolato interamente in ferro che passa - a ridosso di una zona in cui la pineta si dirada per la presenza di una fascia tagliafuoco - prima attraverso la particella 263 (intestata a *I.T.I.- Iniziative Turistiche ed Immobiliari S.p.A. con sede in Roma*) e dopo su suolo demaniale sino al raggiungimento della spiaggia.

Per maggiori dettagli descrittivi si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie catastali dei diversi corpi edificati, avendo presente che questi hanno la medesima identificazione numerica utilizzata per la superiore elencazione.

## **2.7) Caratteri costruttivi**

Le strutture portanti sono costituite da telai a travi e pilastri in cemento armato ordinario a maglia chiusa, a loro volta portanti orizzontamenti in prevalenza costituiti da solai a piastra.

Molte strutture principali sono eseguite in cemento armato a faccia vista e, particolarmente nei corpi degli alloggi degli ospiti fuoriescono significativamente dai corpi edilizi, configurando delle griglie spaziali che alludono a delle grandi pergole. Allo stesso modo la galleria aerea è caratterizzata da ampi archi in cemento armato a faccia vista – concepiti per sostenere delle tende e/o dei rampicanti – che, a loro volta, sostengono la passerella di 230 metri costituita da una struttura a guscio in cemento armato a faccia vista portante anche una doppia fila di fioriere lungo l'intero sviluppo.

Le coperture sono tutte a tetto piano non praticabili: le coperture dei grandi spazi dei servizi comuni presentano le travi centrali estradossate. Il convogliamento a terra dell'acqua piovana avviene mediante pluviali in PE grigio (non coevi alla prima costruzione).

Le pavimentazioni esterne sono parte in klinker, parte in cotto trafilato, parte in quadroni di cemento nei percorsi del giardino, parte in battuto di cemento nei percorsi di servizio; le scale sono interamente in cemento a vista con spalmatura di pittura protettiva su alzate e pedate.

I parapetti in limitata parte sono in cemento faccia vista, mentre quelli delle balconate sono in tubolari di ferro pitturati ed in parte in acciaio zincato (non coevi alla prima costruzione).

Le tamponature sono in pannelli prefabbricati di tipo cementizio, finiti esternamente con strato di coloritura bianca.

Gli infissi sono in alluminio, parte di tipo anodizzato e parte di tipo preverniciato (non coevi alla prima costruzione) con persiane in legno verniciato o in pvc. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato. I portoncini che chiudono gli ambienti di servizio sono in ferro verniciato, pannellati con lamiera e/o con persiane sempre in ferro.

I pavimenti interni, in genere, sono in monocottura ceramica; sono in klinker o in grés rosso o in battuto di cemento negli ambienti di servizio.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati.

I servizi igienici hanno rivestimenti ceramici e sanitari in vetrochina, con rubinetteria a due manopole in ottone cromato.

## 2.8) Consistenza

Nella relazione tecnica descrittiva a firma degli Architetti Maurizio Barbuto e Sergio Barbuto, depositata per il rilascio del “PdC 2020” si premette *che i luoghi rappresentati in progetto rispondono per configurazione geometrica, estensione, posizione planimetrica alle reali condizioni del sito*. Il “PdC 2020” ha regolarizzato:

- un contenuto aumento di volume costruito nei corpi 11 ( $m^3$  116,75) e 12 ( $m^3$  106,14);
- difformità di distribuzione interna in tutti gli alloggi per ospiti sia nei corpi lato sud (3, 4, 5, 6, 7) che lato nord (20, 21, 22, 23), nonché nei corpi per attrezzature e servizi comuni denominati 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 27, 32, 33.

Nel seguito dello stesso documento si precisa che:

- all’atto del rilascio della licenza edilizia in variante del 20/07/1968 la volumetria da realizzare raggiunge circa  $51.000 m^3$ , con un totale di  $m^2$  16.275 di superfici a varia destinazione; a ciò si aggiungono le aree destinate ad attrezzature di supporto (piscine, campi da tennis, teatro) nonché piazzali e viali per la viabilità interna;
- nel 1988 furono eseguiti lavori di ristrutturazione senza aumento di cubatura;
- nel 1992 con la Concessione edilizia 1 del 09/01/1992 fu demolito un corpo di circa  $m^3$  944 e realizzati alloggi per il personale con una volumetria di  $m^3$  824 ed effettuato un generale intervento di manutenzione straordinaria;
- nel 1998 sono state presentate due istanze di Concessione edilizia in sanatoria per lavori eseguiti senza aumento di volumetria (n.29 del 20/03/1998 per un fabbricato a struttura metallica, ad uso di falegnameria, adiacente alla vecchia costruzione in muratura, corpo 30; n.46 del 31/03/1998 per modifiche dei locali ufficio, accettazione e boutique al piano primo del corpo 17);
- la volumetria complessivamente assentita nel tempo è stata di complessivi  $m^3$  51.000 –  $m^3$  944 +  $m^3$  824 =  $m^3$  50.870;
- a seguito dei riscontri e dei rilievi effettuati dagli stessi professionisti è risultata una maggiore volumetria pari a  $m^3$  222,89 rientrante nei parametri di tolleranza volumetrica, pari al 2%, come regolati dall’art.94 del DPR 380/2001.



Per quanto sopra la consistenza volumetrica urbanistica, regolarizzata a seguito del rilascio del “Pdc 2020”, risulta di complessivi:  $m^3 50.870,00 + m^3 222,89 = m^3 51.092,89$

Nel seguito come dati di consistenza si considereranno i seguenti:

- superficie totale dell'area  $m^2 142.590$  (come da allegata visura part.498 al N.C.T.)
- volumi  $m^3 51.090$
- superficie coperta circa  $m^2 8.100$
- superfici di pavimento  $m^2 16.300$
- superfici sistemazioni esterne  $m^2 41.900$
- alloggi per gli ospiti n. 300 per posti letto 900 (rif. licenza n.11 del 03/06/2005, rilasciata dal comune di Nicotera per l'esercizio dell'attività alberghiera - allegata).

Le costruzioni, come definitivamente assentite e legittimate, sono documentate nelle planimetrie catastali allegate.

Il complesso immobiliare esistente, come già precisato nel paragrafo 2.4, si trova sotto tutela in quanto bene culturale e le costruzioni devono essere conservate e, al più, ristrutturate con criteri e metodi concordati, a seconda dei casi, con il MIBAC o con la SABAC-RC come normato dal Codice dei Beni culturali e previsto dal p.to d) del comma 1 dell'art.3 del DPR 380/01 ovvero:

*d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.*

L'apposizione del vincolo di bene culturale esclude la possibilità di modifica della destinazione d'uso, impedendo altresì di effettuare sostanziali trasformazioni delle costruzioni.

## 2.9) Stato di conservazione

Gli accertamenti effettuati durante il sopralluogo sono stati esclusivamente a vista e senza esecuzione di prove e/o verifiche funzionali, a fronte del generale stato di abbandono del complesso edilizio. Nello specifico si evidenzia che:

- la vegetazione spontanea ha invaso l'intera superficie delle aree a fondo naturale ed in parte si è anche sviluppata sui percorsi viari e/o pedonali - in più punti ormai divenuti impraticabili o scarsamente praticabili – con interessamento per sconnessione e/o svellimento degli strati di finitura e dei relativi sottofondi;
- sono andate perdute tutte le palme della varietà *Canariensis* – inizialmente piantate in significativo numero nella zona di entrata e dello spazio verde centrale al limitare della piscina grande - a causa del parassita *Rhynchophorus ferrugineus* (c.d. punteruolo rosso della palma): sono rimasti i fusti alti mediamente tre metri che devono essere estirpati insieme all'apparato radicale. All'interno della corte del corpo 20 due alberi di magnolia si sono significativamente sviluppati molto a ridosso delle costruzioni: i rami già si sovrappongono al fabbricato e l'apparato radicale, di tipo superficiale, finirà per danneggiare le costruzioni e/o gli impianti interrati. Altrettanto dei pini marittimi, verosimilmente cresciuti spontaneamente a fronte della vicinanza della pineta, si sono sviluppati a ridosso dei corpi 3, 5, 20 e 21 ed il loro apparato radicale, esteso più in larghezza che in profondità, inevitabilmente danneggerà le costruzioni e/o gli impianti interrati. Inoltre l'ombra portata dalla chioma sempre verde favorisce lo sviluppo di muschi e alghe (riconoscibili dalle tipiche macchie e annerimenti) sulle costruzioni sottostanti e la sistematica caduta di aghi intasa imbocchi e pluviali;
- le coperture piane in molti punti non sono più impermeabili e le infiltrazioni di umidità si manifestano all'intradosso dei solai, oltre che con le diffuse esfoliazioni e ammaloramenti degli strati di finitura dei soffitti, anche con distacchi del copriferro e ossidazione delle armature in zone significativamente estese. Dalle riprese aeree le coperture piane appaiono rivestite con guaina bituminosa di tipo ardesiato, dello stesso tipo utilizzato per la protezione delle coperture non praticabili di ambienti del piano terra (ad es. al disopra della sala del ristorante del corpo 17);
- le occlusioni degli imbocchi dei pluviali e/o delle caditoie hanno prodotto diffusi allagamenti sia nel percorso al piano primo della galleria aperta, sia nei locali parzialmente seminterrati del

corpo 16 ( falegnameria e officina) e soprattutto nell'interrato del corpo 17 che è risultato totalmente impraticabile per la presenza di oltre 30 cm d'acqua;

- le strutture in cemento armato faccia vista – progettate con sezioni decisamente esigue, come ad esempio travi e pilastri da cm 20x20 nei corpi a due piani per gli alloggi degli ospiti o i pilastri a croce nei corpi dei servizi comuni, sempre con anima da cm 20 – nel tempo sono stati oggetto di diffusi interventi di riparazione. Di volta in volta, dopo la riparazione è stata eseguita una spalmatura di pittura per coprire le diverse parti e rendere, più che possibile, visivamente omogenee le struttura a vista.;
- in generale, le superfici in cemento armato presentano parti diffusamente interessate da fessure (in prevalenza lineari, di ampiezza variabile e significativamente estese che preludono a distacchi del copriferro) e parti con armatura ossidata già a vista per l'avvenuta espulsione dello strato copriferro. Si evidenzia che tutte le superfici orizzontali e/o sub orizzontali in cemento armato faccia vista non hanno alcun elemento di protezione sommitale;
- negli archi in cemento armato faccia vista il degrado delle superfici è diffuso e problematico da risolvere in corrispondenza dei giunti, nei quali gli archi si raddoppiano con un distacco inferiore a dieci centimetri;
- la struttura a guscio della passerella della galleria (lunga 230 m e larga circa 4 m) all'intradosso presenta molte zone con riparazioni strutturali, punti interessati da infiltrazioni di umidità, altri con armature in vista: è probabile che, a fronte degli allagamenti riscontrati sulla soprastante pavimentazione, nella porzione cava interna siano avvenute significative infiltrazioni;
- molti degli ambienti di piano terra visitati presentano problemi di umidità in parte riferibile a risalita, in parte correlati a difetti di impianti interni o derivanti da ristagno dell'acqua piovana per mancanza o inadeguatezza del sistema di raccolta e smaltimento;
- le strutture d'ombra e/o i pergolati in ferro sono diffusamente interessati dalla ruggine ed in alcune parti deformati;
- le superfici di prospetto, in generale, necessitano tutte dell'integrale rifacimento delle finiture;
- i serramenti in alluminio sono con vetro semplice e guarnizioni che hanno perso la loro funzionalità a fronte del tempo trascorso dalla loro installazione;



- le residue persiane in legno si presentano fessurate, con perdita di ortogonalità dei telai perimetrali e squamatura della verniciatura;
- le tamponature di esiguo spessore (cm 20), unitamente ai ponti termici costituiti dalle strutture a vista e dalle riquadrature delle aperture, fatto salvo il diverso esito delle necessarie verifiche termotecniche, è altamente probabile che non siano efficienti sotto il profilo energetico;
- gli alloggi sono stati rifatti solo in parte: sono ancora presenti camere senza aria condizionata, con lavabo e doccia a vista, vaso igienico e bidet all'interno di un piccolo vano separato; impianto elettrico con i frutti con placca metallica. In alcune camere sono ancora presenti arredi in muratura (basi per letti, piani di appoggio, comodini);
- significative porzioni di zone esterne pavimentate (ad es. i solarium delle piscine, percorsi veicolari) presentano degli avvallamenti causati da cedimenti della sottostante massicciata, a loro volta incrementati dai sistematici ristagni d'acqua piovana;
- i residui parapetti in ferro tubolare, oltre che essere diffusamente ammalorati, devono essere sostituiti in quanto non rispondenti agli standard di sicurezza, sia per altezza che per attraversabilità, nonché funzionali al contenimento delle spinte come da normativa;
- nel tempo si è reso necessario integrare e/o sostituire condutture di impianti di vario tipo, collocati a vista o, al più, coperti da carter in lamiera per l'indisponibilità di idonei cavedi;
- il collegamento tra piano terra e primo della zona dei servizi avviene esclusivamente a mezzo di scale collocate in tre punti: esiste solo una rampa in prossimità della zona di ingresso che supera un dislivello di oltre tre metri e non c'è alcun impianto di ascensore o montacarichi (presente solo un montavivande tra cucina e portico del corpo 17. Tutti i nove corpi camere per gli ospiti non sono serviti da ascensore né da montacarichi di servizio);
- il depuratore è in totale stato di abbandono e deve essere rimosso a fronte dell'avvenuto allaccio alla condotta fognaria pubblica, come pure deve essere rimossa la condotta sottomarina di allontanamento delle acque depurate.

Lo scrivente non può riferire circa la funzionalità degli impianti:

- idrico di adduzione e scarico;
- centrale idrica con autoclave e trattamento acqua;
- produzione di acqua calda per uso sanitario con due caldaie alimentate a GPL;
- irrigazione;
- climatizzazione degli alloggi, della sala del ristorante e uffici;

- elettrico, illuminazione;
- impianti speciali (telefonia, ricezione TV, ecc.);
- antincendio;
- stoccaggio e distribuzione del GPL;
- gruppo elettrogeno;
- impianti di filtrazione e clorazione delle piscine,

per oggettiva impossibilità di avviamento a fronte del fermo ultradecennale e mancanza di manutenzione nonché indisponibilità di energia elettrica.

In ogni caso, avuta adeguata considerazione di:

- tempo di *vita effettiva*, ovvero il tempo intercorso dalla prima installazione sino a che la struttura ricettiva è stata in attività;
- rapporto di *vita effettiva* e *vita utile* (age life ratio) di ciascun impianto: considerato che gli impianti, in generale hanno una vita utile che varia dai 15 ai 30 anni in relazione al diverso grado di specializzazione e complessità (rif. Circ. 6/2012 Agenzia del Territorio);
- tempo di fermo ultradecennale - durante il quale gli impianti non hanno avuto controlli, verifiche periodiche e manutenzione - che diminuisce il tempo di vita utile;
- impianti collocati in ambiente caratterizzato da atmosfera salmastra, che condiziona fortemente la durabilità di tutti i componenti elettrici ed elettronici;
- avvenuto subentro, in generale, di nuovi standard normativi e/o prestazionali e/o di efficienza energetica rispetto alla prima installazione;
- importanza primaria di efficienza, sicurezza, funzionalità e affidabilità degli impianti a fronte della specifica destinazione e dimensione del complesso turistico,

ne consegue che la vetustà degli impianti presenti è tale che quanto è ancora installato non può essere considerato “dotazione” ma solo “onere”, in quanto costituisce materiale da rimuovere e smaltire.

Per quanto riguarda le strutture portanti, si evidenzia che esse sono state progettate antecedentemente sia alla normativa sismica di cui alla L.64/1974 che alle norme vigenti in materia dopo il 1984: dato che la struttura ha capacità ricettiva (900 posti letto) tale da rientrare in classe d'uso III (opera rilevante in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso), è obbligatorio verificare la vulnerabilità sismica in ossequio all'Ordinanza P.C.M. 3274 del 20/03/2003.

Considerato altresì che il territorio di Nicotera ricade in zona sismica di massima pericolosità (**tipo 1**, come indicata nell'O.P.C.M. 3274/2003, aggiornata con la Delib. Giunta Reg.

Calabria 47/2004, storicamente già compresa in zona di **1<sup>a</sup> categoria** negli elenchi del Regio DL 431/1927) è necessario effettuare sulle strutture esistenti quantomeno un intervento di miglioramento sismico (ai sensi del par.8.4.2 delle NTC 2018) che raggiunga almeno il 10 % in più del livello di sicurezza accertato mediante la verifica di vulnerabilità. Le strutture dovranno essere puntualmente verificate, in relazione al locale stato di conservazione ed alle condizioni ambientali, mediante indagini conoscitive e prove in situ per poter effettuare la necessaria caratterizzazione meccanica dei materiali sulla scorta della documentazione di progetto, esecuzione e collaudi (come e se ancora reperibile).

Per quanto sopra il complesso è risultato in mediocre stato di conservazione per il grado di deperimento di finiture, dotazioni, impianti e gli ammaloramenti presenti negli elementi strutturali. Ciò sia per il tempo trascorso dalla costruzione originaria (oltre cinquant'anni), il tempo trascorso dalla chiusura definitiva (oltre dieci anni), il probabile diradamento degli interventi di manutenzione già nell'ultimo periodo di esercizio dell'attività ricettiva, gli atti vandalici e/o danni correlabili ad avvenute effrazioni verificatesi nel periodo successivo alla chiusura. I pochi arredi e attrezzature ancora presenti sono in mediocre stato e/o vetusti, e pertanto di fatto inservibili.

La struttura ricettiva, nello stato d'uso e manutenzione in cui stata rinvenuta necessita, per la funzionale rimessa in pristino, di un generale intervento di ristrutturazione dell'intera costruzione che dovrà pertanto contemplare le soluzioni di adeguamento anche per il rispetto delle norme di:

- abbattimento delle barriere architettoniche (D.M. 236/1989 e succ. modd. e integ.);
- prevenzione incendi (D.P.R. 151/2011 e succ. modd. e integ.);
- salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.L. 81/08 e succ. modd. e integ.);
- risparmio energetico (D.L. 192/2005 e succ. modd. e integ.).

È evidente che la esatta determinazione dell'odierno costo di ristrutturazione del complesso turistico alberghiero può essere ottenuta solo con la redazione di un progetto esecutivo di ristrutturazione, dell'esistenza del quale lo scrivente non ha notizia. Pertanto, per ciò che concerne le implicazioni economiche di tale fondamentale aspetto, nel seguito si farà riferimento a studi di settore e/o valori tabellari da letteratura.

Nonostante quanto sopra precisato, vista la favorevole ed esclusiva posizione a ridosso del mare, il compendio immobiliare può ancora considerarsi commercialmente appetibile.



## 2.10) Evidenze dell'analisi di mercato

Alla luce dell'analisi condotta nel bacino territoriale di riferimento, si possono evidenziare i seguenti fattori chiave che caratterizzano il complesso turistico alberghiero sia in positivo che in negativo.

### **a) Punti di forza**

- Ottima accessibilità e raggiungibilità, sia per la clientela con i mezzi propri e sia per i gruppi organizzati;
- Indipendenza e autonomia funzionale del complesso edilizio;
- Lotto pianeggiante, di forma rettangolare regolare con il lato lungo di oltre 900 metri parallelo alla linea di costa e separato dall'arenile demaniale solo dalla pineta;
- Costruzioni tutte fuori terra, ad eccezione di limitatissime parti di servizio realizzate in seminterrato;
- Tranquillità dell'area e dell'intorno: escluso il piccolo villaggio turistico costruito a ridosso del confine sud, non ci sono altre costruzioni nel raggio di circa 1,5 km;
- Lotto di grande dimensione (oltre 14 Ha), con accesso diretto al mare senza attraversamento di strade;
- Complesso architettonico e paesaggistico dichiarato bene culturale, caratterizzato da costruzioni di tipo estensivo con ampi spazi verdi interposti;
- Fascia di rimboschimento (pineta) immediatamente confinante, posta tra villaggio e spiaggia, significativamente estesa sia in direzione nord che sud, per quasi 3 km complessivi;
- Disponibilità di ampie aree scoperte da poter attrezzare per ulteriori dotazioni;
- Disponibilità di acqua per uso irriguo (pozzi da autorizzare);
- Possibilità di ampia spiaggia sabbiosa, già avuta in concessione demaniale continuativa sino al 2019 dalle precedenti gestioni.

### **b) Punti di debolezza**

- Apertura solo stagionale;
- Notevole impegno di gestione e manutenzione delle parti comuni e delle superfici a verde;
- Costruzioni esistenti non modificabili in conseguenza del vincolo di bene culturale che obbliga alla conservazione in buono stato;
- Inquinamento del mare alla foce del torrente Mesima nel comune di San Ferdinando, distante circa 2,5 km a sud, riscontrato da Legambiente (*Goletta Verde 2021*).

### 3) PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### 3.1) Considerazioni estimative generali

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità per cui la stessa stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici necessariamente passa attraverso la scelta dell'approccio più pertinente con la soluzione del quesito estimativo e, nella fattispecie si potrebbe procedere tramite:

- *approccio di mercato* (di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- *approccio tecnico*, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- *approccio finanziario*, cui si riconducono sia il valore di capitalizzazione sia il valore derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In astratto tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi: il *valore di mercato* costituisce l'aspetto economico di maggiore interesse soprattutto quando il giudizio di stima è funzionale alla compravendita di immobili.

Le metodologie per individuare il più probabile valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- *metodologia diretta*, basata sulla comparazione, applicabile nel caso in cui sussista una pluralità di condizioni al contorno quali:
  - esistenza di beni simili da stimare;
  - dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
  - conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica tramite il metodo comparativo, sviluppato con i diversi procedimenti ad esso riconducibili (monoparametrici, pluriparametrici).

- *metodologie indirette*, utilizzate in mancanza di uno o più fra le citate condizioni per l'applicazione della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite processi analitici attraverso degli altri valori (costo, capitalizzazione, ecc.) considerati non come autonomi aspetti economici ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua

mediante:

- *approccio tecnico*, ricercando ad esempio il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene.

Esistono infine ulteriori aspetti economici che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato ovvero:

- *valore di trasformazione*, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un altro bene che invece è apprezzato sul mercato: in questo caso il valore ricercato sarà dato tra la differenza tra il valore del bene trasformato ed i costi di trasformazione;
- *valore di surrogazione*, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma risulti ipotizzabile la realizzazione di un bene in grado di surrogare / rimpiazzare il bene in oggetto ovvero in grado di fornire la stessa utilità: in questo caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo ed il procedimento sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- *valore complementare*, aspetto economico che si considera quando la particolarità del bene analizzato sia riconducibile alla sua condizione di "bene accessorio" in quanto parte di un complesso omogeneo: in questo caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

La scelta del metodo di stima scaturisce dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e dalla finalità della valutazione estimativa.

### 3.2) Scopo della stima

Scopo della presente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato odierno del compendio immobiliare in argomento al fine di una compravendita. Pertanto l'aspetto economico che rileva è quello del *valore di mercato*.

Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards, il valore di mercato è *l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

La Norma UNI 11612:2015 “Stima del valore di mercato degli immobili”, con la quale è stata approvata la definizione da utilizzare nell'ambito del settore immobiliare italiano del Valore di mercato, a riguardo precisa: *importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.* Tale definizione si rifà anche a quanto indicato a livello europeo dal Regolamento (UE) n. 575/2013 e rappresenta il punto di riferimento generale a cui attenersi.

Ogni elemento della definizione di *valore di mercato* può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne compiutamente il significato:

- *"importo stimato"*: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- *"alla data della valutazione"*: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- *"in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato"*: entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
- *"dopo un'adeguata promozione commerciale"*: per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;
- *"nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare



all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

L'applicazione del criterio del valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notarili, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Data la scarsità di dati di riferimento disponibili per lo specifico bene avente carattere di unicità, il più probabile valore di mercato sarà determinato con metodo indiretto, attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato.

Il costo di riproduzione deprezzato non ha nessun collegamento con il costo storico del bene da stimare stante che sia la tecnologia di produzione edilizia e sia la qualità del prodotto risultano diverse per l'immobile come in atto esistente e per quello ipoteticamente riprodotto.

### **3.3) Metodologia di stima adottata: *costo di riproduzione deprezzato***

Questo procedimento, che deriva dal criterio del *valore di surrogazione*, si impiega per valutare immobili vetusti, costruiti con tecnologie e componenti desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato nell'attualità e, successivamente deprezzandolo per tenere in adeguata considerazione la sua vetustà ed obsolescenza (costo di sostituzione).

Si valuterà il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto, individuando dapprima l'attuale costo di produzione a nuovo di immobili di nuova/recentissima edificazione costruiti con tecnologie simili per poi detrarre da tale valore il deprezzamento dovuto dalla combinazione di tre fattori:

- *deterioramento fisico*: costituisce la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare per il deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà);
- *obsolescenza funzionale*: costituisce la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in modo efficace ed efficiente per cause variabili, quali ad esempio modifica nelle richieste da parte dei suoi fruitori o sopravvenute modificazioni di

carattere normativo inerenti i requisiti prestazionali e le soluzioni tecniche;

- *obsolescenza economica*: deriva da cause esterne all'immobile relative alla localizzazione contestuale ed intesa come l'insieme dei fattori fisici, sociali, finanziari e politici che impattano sulle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima.

L'utilizzo del procedimento del costo di produzione scaturisce dai seguenti fattori:

- impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza di dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;
- scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre a base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

La formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di produzione deprezzato è la seguente:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

In cui:

$V_M$  = valore di mercato del bene stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato;

$C_A$  = costi dell'area diretti e indiretti

$C_C$  = costi di costruzione diretti e indiretti

$O_F$  = oneri finanziari

$U_P$  = utile del promotore

$\Delta$  = deprezzamenti per deterioramento ed obsolescenza

Per l'individuazione del costo dell'area ( $m^2$  142.590) si rammenta che la volumetria esistente è di  $m^3$  51.090 pari ad un indice fondiario di  $I_r = 0,36 m^3/m^2$  che per una zona alberghiera è decisamente contenuto tant'è che nel PRG  $I_t = mc/mq$  1,20.

Nel seguito si considererà come area di pertinenza della costruzione una porzione di area pari a  $m^2$  51.000 (cui di fatto corrisponde un indice fondiario di  $I_r = 1,00 m^3/m^2$ , ovvero la cubatura esistente come sino ad oggi legittimata dalle licenze, concessioni e permesso di costruire in

sanatoria rilasciato) e la porzione residua di aree complementari pari a  $m^2 142.590 - m^2 51.000 = m^2 91.590$ , senza possibilità di edificazione di nuove cubature a fronte della vigenza della *zona bianca* fino alla approvazione di un nuovo piano attuativo del comparto.

Per il valore da attribuire all'area di pertinenza ( $V_p$ ) lo scrivente ha fatto riferimento a valori medi riscontrabili sul territorio ma, di per sé stessi, suscettibili di notevoli oscillazioni imputabili a fattori diversi, quali l'estensione complessiva, la specifica posizione, l'accesso al mare, la regolarità della superficie, la vicinanza alle vie di comunicazione, ecc. Per la configurazione (lotto rettangolare con il lato lungo parallelo al mare), la posizione (contiguità con la pineta a ridosso della fascia demaniale), l'accessibilità dalla viabilità principale, l'accesso diretto al mare in totale sicurezza senza attraversamento di strade veicolari, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene congruo attribuire al terreno in questione il valore unitario di  $V_p = €/m^2 20,00$ .

Per quanto riguarda le aree complementari, ubicate a nord e sud della zona costruita, si rileva che la loro disponibilità in totale e piena continuità con la porzione legittimamente edificata, ne aumentano l'appetibilità e l'interesse immobiliare costituendo la stessa fascia, sebbene ricompresa in *zona bianca*, un sostanziale elemento di valorizzazione della porzione edificata.

Considerata la regolarità delle superfici, la diretta continuità plano-altimetrica, l'estensione in parallelo alla linea di costa ed alla pineta confinante nell'intera estensione ed oltre, l'uso funzionale alle costruzioni già assentite nella porzione centrale del lotto, lo scrivente ritiene prudente e congruo - in relazione alla estensione complessiva e specifica - attribuire alla parte attualmente non edificabile il 25% del valore unitario indicato per la porzione edificata e cioè:

$$V_c = €/m^2 20,00 \times 25\% = €/m^2 5,00.$$

Gli oneri di acquisto e finanziari per l'acquisizione dell'area saranno tenuti in considerazione nella misura complessiva del 10%.

I costi di costruzione diretti ( $CC_d$ ) sono stati determinati sinteticamente ricercando i costi parametrici per tipologia d'opera desunti da pubblicazioni specializzate (fonte: DEI Prezzi tipologie edilizie) nonché dalla “*tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi per l'anno 2021*” dell'Ordine degli Architetti di Grosseto e, per confronto, dalla “*tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi per l'anno 2017*” dell'Ordine degli Ingegneri di Grosseto.

Tali dati sono risultati coerenti con quelli dell'indagine sui costi di costruzione e di ristrutturazione da sostenere per investire nel settore alberghiero in Italia, pubblicato per la prima volta a fine 2019, dalla società *Horwath HTL* specializzata nel settore dell'ospitalità alberghiera. Questa indagine ha evidenziato che alla determinazione del costo unitario dell'intervento di ristrutturazione concorrono molti fattori, non solo il segmento: contano le dotazioni della struttura (*facilities*), la dimensione totale in camere e la presenza di un marchio di riferimento nel settore (*brand*); inoltre le strutture molto grandi (oltre 250 camere) presentano costi unitari inferiori perché gli interventi sulle aree comuni generano un impatto unitario (per camera) minore. Dall'indagine è risultata inoltre molto contenuta (meno dell'8%) la differenza di costo fra le costruzioni / ristrutturazioni di una struttura a tre stelle rispetto ad una struttura a quattro stelle: ciò in quanto i costi "core" di una ristrutturazione, quali quelli impiantistici, di messa a norma e di tecnologie, differiscono molto poco fra i due segmenti.

La stessa ricerca ha altresì evidenziato che, a fronte di cinquanta progetti analizzati (tutti realizzati e conclusi, ad eccezione di tre allora in corso di ultimazione) le risultanze sono anche molto differenti fra di loro e le medie faticano a presentare in modo statisticamente significativo tutta la realtà nazionale.

Per la costruzione di superfici coperte si è assunto il parametro unitario di €/m<sup>3</sup> 583,00 (riferibile ad un *resort* a quattro stelle) mentre per le sistemazioni esterne (viabilità, parcheggi, attrezzature, aree verdi, solarium, illuminazione, recinzione, ecc.) si è assunto il parametro unitario di €/m<sup>2</sup> 90,00. I costi di costruzione sono stati a loro volta suddivisi per quote percentuali (fonte: DEI - Prezzi tipologie edilizie) rispettivamente pari a:

- incidenza strutture: 20,64%
- incidenza finiture: 40,22%
- incidenza impianti: 39,14%

Per la determinazione dei costi di costruzione indiretti (CC<sub>i</sub>) si è assunto:

- spese tecniche (progettazioni, direzione lavori, sicurezza, collaudi, agibilità): 7% del CC<sub>d</sub>
- oneri di concessione: 3% del CC<sub>d</sub>

Per la determinazione degli oneri finanziari (O<sub>F</sub>), posto che si è ipotizzato il ricorso ad un finanziamento esterno (mutuo) per il 75% del CC<sub>d</sub>, si è assunto rispettivamente:



- spese generali, oneri amministrativi, fidejussioni: 3,5% di  $(CC_d + CC_i)$
- interessi passivi: 2% x 75% del  $CC_d$

Per la determinazione dell'utile del promotore ( $U_P$ ) - dovendo comprendere sia gli interessi attivi sul proprio capitale investito, sia la remunerazione del rischio dell'operazione, cioè tutto quanto il promotore ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e incamera al momento del completamento del prodotto edilizio finito - si è assunto:

$$U_P = 10\% \text{ di } (CC_d + CC_i + O_F)$$

Per la determinazione del deprezzamento ( $\Delta$ ), si considereranno le aliquote che concorrono alla sua formazione ovvero:

**I- deterioramento fisico  $\Delta_{df}$ :** si tratta del deterioramento per vetustà curabile, che si valuta mediante il costo di ripristino, ovvero il costo delle opere necessarie a riportare l'edificio al normale stato di funzionalità. La metodologia adottata è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo durante il trascorrere della sua vita economica attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (strutture, finiture, impianti) applicando a ciascuna categoria la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.C.C.):

$$\Delta_{DF} = \sum_i \left[ \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \times \gamma_i \times V_n \quad \text{con } A_i = \frac{t_i}{n_i}$$

in cui:

$n_i$  = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa come intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne od aumentarne il valore;

$t_i$  = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato, legata alle sue effettive condizioni manutentive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della stima;

$\gamma_i$  = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo.

Le componenti edilizie della costruzione hanno la seguente vita utile: strutture *100 anni*; finiture *30 anni*; impianti *25 anni* (media). L'incidenza percentuale per le diverse componenti

per questa tipologia di costruzione è di: strutture 20,64%; finiture 40,22%; impianti 39,14%. Applicando la formula empirica con le incidenze sopra indicate si ricava il deprezzamento per deterioramento fisico del fabbricato oggetto di stima e si avrà:

| Deprezzamento              | Età apparente $t$ | Vita utile $n$ | $A=t/n\%$ | $\gamma\%$ | quota $\delta$ |
|----------------------------|-------------------|----------------|-----------|------------|----------------|
| Strutture                  | 50                | 100            | 50,00     | 20,64      | 6,63           |
| Finiture                   | 30                | 30             | 100       | 40,22      | 40,22          |
| Impianti                   | 25                | 25             | 100       | 39,14      | 39,14          |
| Quota deprezzamento totale |                   |                |           | in c.t.    | 86,00%         |

La percentuale di deprezzamento come sopra determinata sarà applicata al costo di costruzione a nuovo complessivo, esclusi i costi relativi all'area.

- 2 - obsolescenza funzionale  $\Delta_{of}$ : risulta eliminabile, come nel caso in specie, quando è causata da una carenza che richiede l'aggiunta/installazione di nuovi componenti. La misura adatta per stimare questa forma di obsolescenza è il costo del componente da integrare.

Si considerano i costi di: € /m<sup>3</sup> 45,00 per gli interventi di contenimento di consumi energetici  
 € /m<sup>3</sup> 33,00 per gli interventi di miglioramento antisismico

Per quanto riguarda l'obbligo di smantellamento del depuratore con relativo ripristino dell'area demaniale di sedime (part. 491) e della condotta sottomarina (a fronte dell'avvenuto allaccio alla condotta fognaria pubblica); la necessità di rimozione di componenti installate ma non utilizzabili (impianti, attrezzature residue, ecc.), trasporti e conferimenti a discarica, si considererà la somma complessiva di € 400.000.

- 3 - obsolescenza economica  $\Delta_{oe}$ : l'obsolescenza economica si manifesta quando mutano le condizioni economiche contestuali del mercato in cui si colloca il bene immobiliare oggetto di stima. La crisi del settore determinata dalla pandemia di COVID-19 ha avuto un impatto significativo ed è fatto noto che viaggi e turismo sono i settori più colpiti. I rapporti dell'Organizzazione mondiale del turismo (UNWT), che raccoglie ogni anno dati relativi agli spostamenti nel mondo, evidenziano gli effetti della pandemia sul settore: gli arrivi di turisti internazionali sono diminuiti del 74 per cento (in Europa del 70 per cento) nel 2020 rispetto all'anno precedente a causa delle diffuse restrizioni di viaggio e di un massiccio calo della domanda.

Nel *decimo bollettino Enit* (dicembre 2020) nel 2020 in Italia è stato registrato un calo del 60% dei visitatori rispetto al 2019: circa 70 milioni di visitatori in meno (con una riduzione

dei pernottamenti turistici di circa 224 milioni), per una perdita complessiva di 95 miliardi di euro. I visitatori internazionali sono diminuiti del 71%, mentre quelli domestici sono calati del 46%.

La maggior parte degli esperti non vede un ritorno ai livelli pre-pandemici prima del 2023. I viaggiatori prendono in considerazione le destinazioni più vicine a casa nelle prime fasi della normalizzazione del viaggio e per i viaggi internazionali sono ancora in atto importanti restrizioni, ed è quindi probabile che i paesi con quote più elevate di turismo interno si possano riprendere prima.

Secondo l'Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico (OCSE), il turismo si riprenderà gradualmente ma dovrà essere ripensato in modo più sostenibile e sicuro.

Secondo la società di consulenza e revisione Deloitte (rif. *L'impatto del COVID-19 sull'industria italiana del Travel & Hospitality* – giugno 2021) la preoccupazione per la propria salute rimane un tema rilevante per il 47% degli italiani e il 57% dei consumatori stranieri, e le cifre aumentano se si parla della preoccupazione per la salute dei familiari: 61% per l'Italia e 64% per gli stranieri. Di riflesso, sono ancora numerosi i turisti che non si sentono sicuri ad alloggiare in albergo o prendere un volo: tra gli italiani solo il 43% dichiara sicuro a soggiornare in hotel, mentre il 32% a volare. L'interesse per i viaggi in generale sta tornando a crescere, anche se prevale ancora un atteggiamento di cautela a causa degli impatti economici della crisi. Il fattore economico rimane un motivo che dissuade il 30% dei consumatori dall'organizzare un viaggio.

In questo generale quadro di incertezza che da oltre due anni caratterizza l'industria internazionale del Travel & Hospitality, lo scrivente ritiene prudente considerare  $\Delta_{oe}$  nella misura del 2,5% sul costo di riproduzione a nuovo a fronte dell'oggettiva riduzione della domanda derivante dalla crisi di settore.

La percentuale di deprezzamento come sopra determinata sarà applicata al costo di costruzione a nuovo complessivo.

**3.4) Individuazione del costo di riproduzione a nuovo**

Sulla scorta di quanto esposto nel precedente paragrafo 3.3, si ottiene:

**3.4.1) C<sub>A</sub> - Costo dell'area, calcolato sulla base dei valori unitari V<sub>p</sub> e V<sub>a</sub>:**

- costo di acquisto *area di pertinenza*: € / m<sup>2</sup> 20,00 x m<sup>2</sup> 51.000 = € 1.020.000,00 (a)
- oneri di acquisto area: € 1.020.000,00 x 10% = € 102.000,00 (b)
- sommano costo dell'area C<sub>Ap</sub> e oneri (a+b) **€ 1.122.000,00 (c)**

Separatamente si indicano il costo di acquisto delle aree complementari e oneri correlati:

- costo di acquisto *aree complementari*: € / m<sup>2</sup> 5,00 x m<sup>2</sup> 91.590 = € ...457.950,00 (a1)
- oneri di acquisto area: € 457.950,00 x 10% = € 45.795,00 (b1)
- sommano costo delle aree C<sub>Ac</sub> e oneri (a1+b1) **€ 503.745,00 (c1)**

**3.4.2) C<sub>C</sub> - Costi di costruzione a nuovo diretti e indiretti:**

- costo di costruzione superfici coperte € / m<sup>3</sup> 583,00 x m<sup>3</sup> 51.090 = € 27.785.470,00
- costo di costruzione superfici scoperte € / m<sup>2</sup> 90,00 x m<sup>2</sup> 42.900 = € 3.861.000,00
- sommano **€ 33.646.470,00 (a)**

di cui: per costruzione strutture (20,64 % di a) € 6.944.631,41  
 per costruzione finiture (40,22 % di a) € 13.532.610,23  
 per costruzione impianti (39,14 % di a) € 13.169.228,36

- contributi concessori e urbanizzazioni € 33.646.471,00 x 3% = € 1.009.394,10 (b)
- oneri professionali € 33.646.471,00 x 7% = € 2.355.252,90 (c)
- sommano costi costruzione, oneri concessione e professionali (a+b+c) **€ 37.011.117,00 (d)**

**3.4.3) O<sub>F</sub> - Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti:**

- spese gen., oneri amm.vi, fidejussioni: € 37.011.117,00 x 3% = € 1.295.389,10 (e)
- interessi passivi (2% del 75% di d) € 37.011.117,00 x 2% x 75% = € 555.166,76 (f)
- sommano gli oneri finanziari (e+f) **€ 1.850.555,85 (g)**

**3.4.4) U<sub>P</sub> – Utile del promotore della costruzione:**

- € (37.011.117,00 + 1.850.555,85) x 10% = € 38.861.672,85 x 10% = **€ 3.886.167,29**

A seguito della individuazione dei valori sopra ricavati, ne consegue che il valore di riproduzione a nuovo della costruzione risulta: **V<sub>RN</sub> = C<sub>A</sub> + C<sub>C</sub> + O<sub>F</sub> + U<sub>P</sub> =**

$$= € 1.122.000,00 + 37.011.117,00 + 1.850.555,85 + 3.886.167,29 = € 43.869.840,14$$



**3.5) Individuazione del deprezzamento**

Sulla scorta di quanto esposto nel paragrafo 3.3, si ottiene:

3.5.1)  $\Delta_{dr}$  - Deterioramento fisico: il valore di riproduzione a nuovo della costruzione tolto il costo dell'area è pari a:  $V_{RN} - C_A = € 43.869.840,14 - € 1.122.000,00 = € 42.747.840,14$

Decurtando la percentuale complessiva dell'86% si ottiene il deprezzamento per deterioramento fisico:  $\Delta_{dr} = € 42.747.840,14 - 86\% = € 36.763.142,52$

3.5.2)  $\Delta_{of}$  - Obsolescenza funzionale:

- integrazione interventi di contenimento dei consumi energetici riferiti al volume di m<sup>3</sup> 51.090 e costo unitario di €/m<sup>3</sup> 45,00 si ha: m<sup>3</sup> 51.090 x €/m<sup>3</sup> 45,00 = € 2.299.050,00

- integrazione degli interventi di miglioramento antisismico riferiti al volume di m<sup>3</sup> 51.090 e costo unitario di €/m<sup>3</sup> 30,00 si ha: m<sup>3</sup> 51.090 x €/m<sup>3</sup> 30,00 = € 1.532.700,00

- per rimozione depuratore, impianti e dotazioni varie (rif. par.3.3) = € 400.000,00

e pertanto per obsolescenza funzionale si ottiene complessivamente:

$$\Delta_{of} = € 2.299.050,00 + € 1.532.700,00 + € 400.000,00 = € 4.231.750,00$$

3.5.3)  $\Delta_{oe}$  - Obsolescenza economica:

$$\Delta_{oe} = - 2,5\% \times V_{RN} = - 2,5\% \times € 43.869.840,14 = € 1.096.746,00$$

**3.6) Individuazione del più probabile valore di mercato ( $V_m$ )**

Sulla scorta di quanto esposto nei precedenti paragrafi, la determinazione del *più probabile valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato a dicembre 2021* risulta:

$$V_m = (C_{Ap} + C_{Ac}) + C_C + O_F + U_P - (\Delta_{dr} + \Delta_{of} + \Delta_{oe}) = (€ 1.122.000,00 + € 503.745,00) + € 37.011.117,00 + € 1.850.555,85 + € 3.886.167,29 - (€ 36.763.142,52 + € 4.231.750,00 + € 1.096.746,00) = € 2.281.946,62 \text{ che, arrotondato addivviene a } V_m = € 2.280.000,00 \text{ (diconsi euro duemilioniduecentottantamila/00)}$$

Lo scrivente, tenuto conto del perdurare della crisi globale del comparto turistico che ha creato un diffuso ed allarmante grado d'incertezza anche nello specifico mercato immobiliare, evidenzia che in tale scenario, e comunque sino a quando il mercato non avrà recuperato definitive condizioni di stabilità, è possibile che prezzi e valori possano incontrare un periodo di estrema

volatilità. In atto ne potrebbe derivare, nel breve periodo, un'oggettiva difficoltà a concludere positivamente transazioni di vendita.

Inoltre il costo di acquisto del compendio immobiliare come esistente costituisce solo una limitata parte dell'intero investimento, che potrà divenire produttivo solo dopo l'avvenuto completamento dell'intero intervento di ristrutturazione ed allestimento del nuovo complesso ricettivo con un impegno temporale per l'investitore non inferiore a trenta mesi.

Avuto contezza dell'incertezza del periodo e considerata altresì la difficoltà per lo stimatore di individuare con esattezza tutti i parametri da utilizzare nel procedimento estimativo adottabile, lo scrivente ritiene utile indicare un intervallo di attendibilità (*confidence interval*) della stima pari a  $\pm 5\%$  circa ovvero, in cifra tonda, da € 2.100.000,00 a € 2.400.000,00: il prezzo di vendita che si potrà formare in questo intervallo, dopo una adeguata promozione commerciale, risulterà ancora un attendibile valore di mercato.

#### 4) CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni svolte è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla stima dell'ex villaggio Valtur di Nicotera, in ossequio al mandato conferito dai Liquidatori p.t. del Fondo di investimento immobiliare riservato chiuso Hospitality & Leisure gestito da Prelios SGR S.p.A. .

Per determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto si è operato con metodologia *indiretta*, attraverso il procedimento del *costo di riproduzione deprezzato* - inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili vetusti, costruiti con tecnologie desuete - determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali per poi, successivamente, deprezzarlo per tenere conto della vetustà e della complessiva obsolescenza (costo di sostituzione).

L'impiego del procedimento del *costo di riproduzione deprezzato* è stato motivato dalle seguenti condizioni:

- impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;
- scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre

alla base di procedimenti di valutazione di tipo finanziario;

- impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato, anche per l'apposizione del vincolo di bene culturale del 2019.

In tale situazione, tipica della valutazione di immobili a destinazione non ordinaria, si può pervenire al valore di mercato sommando i costi di quanto concorre alla realizzazione, ovvero:

- Suolo
- Costruzioni
- Sistemazioni esterne
- Oneri diretti
- Utile del promotore

Il valore del compendio immobiliare a nuovo così individuato è stato poi deprezzato provvedendo a detrarre dal valore a nuovo sia il deprezzamento per deterioramento fisico per effetto del tempo e dell'usura, sia il deprezzamento per obsolescenza funzionale ed economica.

In base a tali presupposti, sulla scorta del metodo come esplicitato, *il più probabile valore di mercato della piena proprietà del compendio immobiliare in oggetto* – considerato libero da qualsivoglia onere, peso, gravame o servitù – è stato determinato, con gli ovvi arrotondamenti, a dicembre 2021 in complessivi € **2.280.000,00** (diconsi euro duemilioniduecentottantamila/00), da ritenersi idoneo in considerazione dell'ordinaria alea estimativa.

Con la redazione della presente relazione, composta da n. 42 pagine e dagli allegati come sotto elencati, il sottoscritto consulente tecnico di ufficio ritiene di avere assolto all'incarico affidatogli e resta comunque a disposizione dei Liquidatori p.t. per qualsiasi necessario chiarimento.

Catania, li 12/02/2022

Il consulente tecnico d'ufficio  
(Dott. Ing. Giancarlo Messina)

#### Allegati:

- 1 – Foglio n. 28 – Catasto di Nicotera (4 tavole: NE-SE-SW-NW);
- 2 – Foglio n. 28 – Catasto di Nicotera (1 tavola: Svi Z);
- 3 – Visura storica part.498 (Catasto Edilizio Urbano);
- 4 – Visura part. 498 (Catasto Terreni);
- 5 – Planimetrie catastali part. 498 sub 1 (46 tavole);
- 6 - Certificato di destinazione urbanistica del 24/09/2020;
- 7 – Licenza sanitaria del 03/06/2005;
- 8 – Permesso di costruire in sanatoria n.18 del 24/09/2020;
- 9 – Vincolo bene culturale – Decreto n.186 del 07/08/2019;
- 10 - n.114 riprese fotografiche;