
TRIBUNALE DI NUORO

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare 46/2018 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara.....	8
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara.....	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara.....	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara.....	14
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16

Bene N° 1 - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	20
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	22
Provenienze Ventennali.....	22
Bene N° 1 - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	25
Formalità pregiudizievoli	28
Bene N° 1 - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	30
Normativa urbanistica	32
Bene N° 1 - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	33
Regolarità edilizia	33
Bene N° 1 - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	33
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	34
Vincoli od oneri condominiali	35
Bene N° 1 - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	35
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	35
Stima / Formazione lotti	35
Riepilogo bando d'asta.....	43
Lotto Unico	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2018 del R.G.E.	45
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 20.612.237,48	45
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	47
Bene N° 1 - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	47
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	49

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO TURISTICO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

Il bene immobile oggetto di esecuzione è una struttura turistica alberghiera classificata nella categoria delle quattro stelle superior. La struttura ricettiva è stata edificata in regione "Monte Petrosu" su terreni pressoché pianeggianti con vista mare ed esposti ad Est, distanti poche centinaia di metri dalla spiaggia. L'area interessata, ha una estensione di circa 70.000 metri quadrati, sulla quale sono stati realizzati diversi corpi di fabbrica destinati allo svolgimento di attività turistiche ricettive comprendenti in sintesi: Hotel con reception dotato di alloggi Standard, Junior Suite, Senior Suite, due ristoranti, tre bar, quattro piscine di cui due alimentate con acqua di mare, un asilo baby parking, un centro sportivo con campo da tennis, calcetto, bocce, una palestra, un centro benessere, locali commerciali (tour operator, autonoleggio, negozio/bazar, tabacchino) una piccola discoteca all'aperto dotata di modesto teatro, un parco di circa sette ettari con infrastrutture private di accesso alla spiaggia e aree di parcheggio.

La struttura alberghiera è stata costruita nel periodo compreso tra il 2005 e il 2010. È ubicata sulla costa nord orientale della Sardegna nel tratto di costa che separa il Comune di Loiri Porto San Paolo e quello di San Teodoro, dove sono presenti alcune località di particolare pregio turistico tra le quali si citano Porto Taverna, Cala Girgolu a nord a Capo Coda Cavallo, Cala Brandinchi e Puntaldia. Si sviluppa all'interno di una area urbanizzata estesa circa 84,40 ettari adiacente la borgata di Monte Petrosu, in Loc. la Pipara in agro del comune di San Teodoro.

E' servito da un sistema di infrastrutture viarie come la strada a scorrimento veloce S.S. n°131 DCN, portuali come il Porti commerciali di Olbia, Golfo Aranci e quelli turistici di Punta Aldia, Ottiolu; ed aeroportuali come l'aeroporto Costa Smeralda. I tempi di accesso a questi scali sono dell'ordine di circa 15-20 minuti, e rendono il complesso ricettivo particolarmente attraente per la peculiare capacità di offerta turistico alberghiera nell'ambito territoriale regionale.

L'insediamento alberghiero è raggiungibile attraverso la strada comunale che si innesta alla S.S. n° 125 al Km 297+70, ad alcune centinaia di metri dalla frazione di Monte Petrosu, che a sua volta risulta collegata con la S.S. n° 131 DCN attraverso la SP n°87.

Orograficamente la località che ospita la struttura alberghiera è compresa in una conca aperta verso il mare con dolci pendenze, e che raccoglie le volumetrie con un soddisfacente livello di integrazione ambientale e comunque non leggibili dalla linea della battigia sia dal versante di cala Ginepro che da

Ovest, dove per altro non esistono insediamenti fino alla S.S. n° 125.

L'area di concentrazione dei volumi della struttura alberghiera risulta marginato:

- 1.A Sud dal verde privato dello Stagno della Pipara ove, per la parte ricadente entro la fascia dei 300 m. dal mare e quindi dalle aree del campeggio "Villaggio Camping l'Isuledda";
- 2.A Nord dalla vasta area antropizzata da interventi turistici residenziali di Cala Ginepro;
- 3.Ad EST dal mare Mediterraneo;
- 4.Ad Ovest dalla zona H di rispetto prevista dallo Studio di Disciplina delle Zone Turistiche del Comune di San Teodoro.

L'INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto dell'intervento, ricade all'interno del comparto F.9, previsto nel Programma di Fabbricazione dal vigente Studio di Disciplina delle zone turistiche "F", approvato con D.A 1191/U del 24.11.78, e quindi nel relativo Piano di Lottizzazione Convenzionato "La Pipara" in data 13-12-2002, REP. N.30 approvato con delibera del C.C. di S. Teodoro n. 50 del 17/12/ 2001; POS N. 524/91.

Il sito interessato dall' intervento presenta i seguenti caratteri:

- 1- Ambientali: ricade all'interno della fascia costiera riconosciuta come "bene paesaggistico d'insieme" distante oltre 300 metri dalla linea di battaglia.
- 2-Storico culturali: territorio sottoposto a vincolo ai sensi dell'art.8 del P.P.R. - vincoli ex L.1497/39 - Decreto Ministeriale 14/10/1967

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

Terreno ricadente territorialmente in agro del Comune di San Teodoro, in località "La Pipara" in regione "Monte Petrosu"; raggiungibile percorrendo circa 2,5 km della strada comunale che si innesta al km 297.7 (dir. Olbia) della S.S. 125 (Orientale Sarda) a poche centinaia di metri della frazione di Monte Petrosu.

L'immobile in oggetto risulta classificato dal piano di fabbricazione (PdiF) in zona territoriale omogenea "F" che comprende le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti prevalentemente stagionali; In particolare la zona compresa nel comparto F9 si presenta come una vasta estensione di terreno che degrada, da un'altezza massima di circa + 40 mt s.l.m. fino al litorale che si presenta in parte roccioso e parte sabbioso. La vegetazione è costituita prevalentemente dalla bassa macchia mediterranea. I venti dominanti sono quelli di ponente che soffiando dal mare inaridiscono le zone costiere e consentono solamente il lento, a tratti stentato, ma comunque sempre gradevole e caratteristico, sviluppo della bassa macchia mediterranea di lentischio e ginepro.

Il terreno risulta incolto e privo di volumetrie che implicino la conformità urbanistica. Non si è rilevata presenza di recinzioni che delimitino il lotto che misura circa 4053 mq.

BENE N° 1 - COMPLESSO TURISTICO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

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

Si è rilevato ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. che all'istanza di vendita è stata allegata a cura del creditore, l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

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

Si è rilevato ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. che all'istanza di vendita è stata allegata a cura del creditore, l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - COMPLESSO TURISTICO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

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

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE
PETROSU - LOC. LA PIPARA**

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

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

CONFINI

**BENE N° 1 - COMPLESSO TURISTICO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA
DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA**

Il complesso Turistico insiste su un lotto di terreno dell'estensione di 70.000 mq circa. Quest'ultimo confina a Nord con la Strada Comunale che collega la SS 125 alla località "La Pipara"; a Sud confina con il mappale 315; a Est con il mappale 318; a Ovest con il mappale 279; Il foglio Catastale di riferimento è il n.4.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE
PETROSU - LOC. LA PIPARA**

Il terreno dell'estensione di 4053 mq. confina a Nord con la Strada Comunale che collega la SS 125 alla località "La Pipara"; a Sud confina con il mappale 279; a Est con il mappale 314(Hotel); a Ovest con il mappale 279; Il foglio Catastale di riferimento è il n.4.

BENE N° 1 - COMPLESSO TURISTICO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Hotel	6322,00 mq	6954,00 mq	1,00	6954,00 mq	Terra
Uffici	315,00 mq	347,00 mq	0,50	173,50 mq	Terra
Superfici di Servizio Hotel (Anditi)	532,00 mq	585,00 mq	0,50	292,50 mq	Terra
Superfici Interrate Servizi Hotel	2604,00 mq	2865,00 mq	0,40	1146,00 mq	Interrato
Superfici Ristorante	1086,00 mq	1195,00 mq	1,00	1195,00 mq	Terra
Superfici Interrate Servizi Ristorante	610,00 mq	671,00 mq	0,40	268,40 mq	Interrato
Superfici SPA	852,00 mq	937,00 mq	1,00	937,00 mq	Terra
Superfici Sottotetto Servizi SPA	560,00 mq	616,00 mq	0,20	123,20 mq	Sottotetto
Superfici Verande	1691,00 mq	1691,00 mq	0,10	169,10 mq	Terra - Primo
Superfici Locali Tecnici e Tecnologici	210,00 mq	232,00 mq	0,20	46,40 mq	Terra
Aree Piscine	634,00 mq	634,00 mq	0,25	158,50 mq	Terra
Aree Verdi - Giardini - Parcheggi	56392,00 mq	56392,00 mq	0,01	563,92 mq	Terra
Aree Sportive Ricreative	1500,00 mq	1500,00 mq	0,05	75,00 mq	Terra
Asilo	318,00 mq	353,00 mq	0,50	176,50 mq	Terra
Volumetria Residua	1333,00 mq	1333,00 mq	0,10	133,30 mq	Terra - Primo
Totale superficie convenzionale:				12412,32 mq	
Superficie convenzionale complessiva:				12412,32 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso turistico ricettivo è formato da un unico lotto composto da otto corpi d'albergo dove sono ospitati i servizi alberghieri e da sette locali tecnici.

L'ingresso all'Hotel è caratterizzato dalla presenza di una ampia hall panoramica coperta e aperta sui lati Est-Ovest con funzioni di ricevimento e connessione tra le zone al piano terra e quelle poste nel piano seminterrato. Le connessioni verticali tra il piano terra e piano seminterrato sono assicurate da sei corpi scala di servizio e uno scivolo di ingresso al deposito.

Dalla Hall si accede inoltre, attraverso rampa scale, alla terrazza panoramica dove è stato allestito il bar-belvedere con vista sull'isola di Tavolara.

In sintesi la struttura alberghiera è così suddivisa: n. 106 camere standard; n. 32 suite capaci di accogliere complessivamente n. 446 ospiti. Nell'Hotel sono presenti i seguenti servizi: n. 1 SPA; n. 3 Bar con annessi i locali di servizio; n. 2 Ristoranti (servizio alla "carta e servizio a "Buffet") serviti da un imponente blocco cucine con annessi locali di lavorazione e confezionamento, depositi, cantine, dispense e celle frigo e freezer; n. 3 Depositi generali a supporto delle attività manutentiva; n. 1 Palestra; Uffici e Archivi con annessa la Reception; n. 4 Negozi; n. 2 Piscine alimentate con acqua dolce riscaldata; n. 2 Piscine alimentate con acqua di mare (Talassoterapia); n. 1 Library-Sala Lettura; ; n. 1 Asilo Baby-Parking; n.1 Centro Sportivo (Tennis, calcetto, bocce, ecc.), n.1 Discoteca-Teatro all'aperto; Servizi igienico sanitari ad uso comune; Locali Tecnici e Tecnologici.

Il bene oggetto di stima si compone di complessivi 24 corpi di fabbrica che si individuano con i seguenti codici: 1/a; 1/b; 2; 3a; 3b; 4; 5/a; 5/b; 6; 7/a; 7/b; 8/a; 8/b1; 8/b2; 8/c; Asilo Baby/Parking/Kinder; Servizi; Locali tecnici LT.1,2,3,4,5,6,LTG; dei quali si propongono le seguenti descrizioni:

Corpo 1/a: Si sviluppa su due piani di cui uno interrato e comprende: la reception; gli uffici di reception e gestione amministrativa; Archivi; Depositi; Vani tecnici; Camere; Negozi; Servizi Igienici, Bar, Servizi e Spogliatoi Piscina.

Al piano interrato: Su lato sud sono presenti due locali destinati ad archivio; due vani tecnici e un deposito. Nell'area centrale sul lato ovest è presente una zona library e relax, l'ufficio manutenzione, il deposito valige e il locale bar/gelateria affacciato alla piscina principale; sul lato est sono presenti locali igienico sanitari e spogliatoi a servizio della piscina destinati agli ospiti interni. Nell'area laterale nord sono presenti i locali deposito; altri spogliatoi e locali igienico sanitari a servizio della piscina destinati agli ospiti esterni.

Al piano terra: Sul lato sud insistono n. 6 camere con 6 bagni; Ufficio direzione e segreteria. Sul patio centrale di ingresso si affacciano i servizi tour operator e autonoleggio, i negozi, la reception. Sul lato nord sono ubicati gli uffici commerciali e n. 4 camere con 4 bagni.

Corpo 1/b: si sviluppa in continuità al corpo 1/a sul lato nord; è composto da un piano terra ospitante sette camere con sette bagni.

Corpo 2: si sviluppa su due piani di cui uno interrato. Il piano terra ospita undici camere con undici bagni e un piccolo deposito/ripostiglio; il piano interrato è raggiungibile dall'esterno tramite una rampa di scale e una carrabile; al suo interno sono stati previsti: un ufficio house-keeping, una lavanderia, e sette depositi attinenti le pulizie dell'hotel e in particolare: deposito mobili, deposito gastronomia, deposito biancheria pulita/sporca, lavanderia, deposito detersivi.

Corpo 3: Si sviluppa su due piani di cui uno interrato; al piano terra sono presenti due corpi di fabbrica collegati da un ampio ingresso coperto; all'interno sono state rilevate undici camere con undici bagni e un piccolo locale di deposito; il piano interrato, accessibile dall'esterno attraverso una rampa carrabile ospita un deposito generale.

Corpo 4: Si sviluppa su un piano terra comprende un corpo di fabbrica ospitante n. 8 camere con 8 bagni e un piccolo office.

Piazza della piscina: in posizione centrale e baricentrica rispetto ai corpi di fabbrica 1-2-3-4 con imposta alla quota del piano interrato del corpo 1 è presente un ampio piazzale dove è stata realizzata la piscina principale della struttura alberghiera. Nei locali interrati sottostanti il piazzale sono alloggiati le pompe e i sistemi di trattamento e filtraggio dell'acqua dolce che alimentano la vasca.

Corpo 5/a: Si sviluppa su un piano terra e comprende un corpo di fabbrica ospitante diciassette camere con diciassette bagni.

Corpo 5/b: Si sviluppa su un piano terra e comprende due corpi di fabbrica separati, dove sono state realizzate undici camere con undici bagni.

Corpo 6: Si sviluppa su due piani di cui uno interrato; è suddiviso in due importanti fabbricati ospitanti al piano terra: il blocco ristorazione; il centro benessere SPA (salus per aquam); al piano

interrato i locali di servizio, depositi e celle frigo. I due fabbricati sono collegati da un porticato dove è ubicata una imponente scala elicoidale che collega il piano terra al tetto-terrazza del ristorante. Dal porticato è possibile accedere ai servizi igienici comuni e al Lounge Bar.

Il piano interrato, accessibile attraverso una rampa carrabile, due corpi scala e un montacarichi, ospita il locale destinato a deposito, undici celle frigo, un blocco di servizi igienico sanitari. E' collegato attraverso un tunnel con l'interrato del corpo 7 che ospita cinque celle frigo/freezer, due depositi, e un vano tecnico.

Il blocco ristorazione ospita al suo interno i due ristoranti e una imponente cucina. Il primo ristorante, con ingresso indipendente prevede un servizio "alla carta" ed è adibito in una specifica sala con annessa veranda coperta. Il secondo prevede un servizio "buffet" allestito nella grande sala principale prospettante su un'ampia veranda coperta da una tettoia; del servizio "buffet" è possibile usufruirne, sul tetto/terrazza del ristorante; mediante un monta vivande, il personale allestisce nella terrazza di copertura un servizio self-service per gli ospiti che intendono cenare all'aria aperta, dove è disponibile anche il servizio pizzeria e grigliera.

Il centro benessere SPA si sviluppa su due livelli di cui uno rialzato. Al piano terra è presente la "hall" di accesso alla Beauty Farm; due blocchi indipendenti di servizi igienici, undici salette dove vengono eseguiti i trattamenti corpo, quattro locali sauna, due sale destinate al bagno turco; tramite una rampa scale si accede al piano rialzato dove sono stati ricavati gli spazi destinati al relax e alla palestra. Il centro benessere si affaccia su un ampio piazzale dove risultano incastonate tre piscine per un totale di cinque vasche, di diverse dimensioni, due delle quali alimentate con acqua marina riscaldata (talassoterapia). Nei locali interrati, sottostanti il piazzale sono installate le pompe di aspirazione, i sistemi di filtraggio e trattamento, i generatori per il riscaldamento dell'acqua marina che giornalmente viene prelevata dal mare e trasportata fino all'hotel da una condotta sotterranea, per poi essere stoccata nella vasca interrata.

Corpo 7/a: si sviluppa su due piani di cui uno interrato; il piano terra suddiviso in due blocchi separati, ospita dodici camere e dodici bagni. Nel piano interrato, accessibile attraverso una rampa carrabile e un corpo scala, sono ubicati cinque celle frigo/freezer, due depositi, e un vano tecnico a servizio del blocco ristorazione.

Corpo 7/b: si sviluppa su un piano terra e comprende un corpo di fabbrica ospitante tredici camere con tredici bagni e un piccolo office.

Corpo 8/a: si sviluppa su due piani di cui uno interrato. Al piano terra sono presenti tredici camere con tredici bagni. Il piano interrato, accessibile attraverso una rampa carrabile e un corpo scala ospita tre locali destinati a deposito.

Corpo 8/b: si sviluppa su un piano terra suddiviso in tre corpi di fabbrica separati, ospitanti rispettivamente n. 4 camere con 4 bagni; n. 4 camere con 4 bagni; n. 6 camere con 6 bagni.

Corpo 8/c: si sviluppa su un piano terra comprendente un corpo di fabbrica che ospita quindici camere con quindici bagni e un piccolo deposito.

Corpo Asilo (Baby-Parking): Si sviluppa su un piano terra accessibile dal patio coperto e comprende un fabbricato ospitante la sala mensa, sala giochi, l'ufficio personale, la sala allattamento, gli spogliatoi, la sala riposo e due blocchi di servizi igienico sanitari e una lavanderia.

Locali Tecnici: i sette corpi di fabbrica dove sono alloggiare le apparecchiature tecnologiche di generazione e gestione idraulica ed energetica del complesso turistico, risultano distribuiti lungo il perimetro della struttura alberghiera, in modo da essere facilmente raggiungibili senza causare disservizi nella gestione. In particolare sono suddivisi in 6 locali tecnici denominati LT: 1-2-3-4-5-6 che svolgono la funzione di centrali termiche di zona; sono alloggiati al loro interno i boiler a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e nella pertinenza esterna sono installate le unità esterne a pompa di calore per l'alimentazione delle unità di interne di condizionamento dei singoli corpi. In prossimità di ogni LT risulta presente un serbatoio interrato di GPL e i relativi dispositivi di alimentazione dei boiler. E' presente, ubicato in prossimità del corpo 6, un importante polo tecnologico denominato LTG che ospita al suo interno: La cabina ENEL di consegna e trasformazione, la centrale termica di approvvigionamento del blocco ristorazione e S.P.A. (ACS e condizionamento); la sala quadri elettrici (Quadri Generali), il generatore ausiliario di energia elettrica (gruppo elettrogeno); l'impianto di

alimentazione del complesso apparato antincendio; i serbatoi per l'alimentazione idrica del complesso, l'impianto di addolcimento acque; i motori per il pompaggio della rete di irrigazione.

Viabilità e parcheggi: Sono presenti aree destinate a parcheggi di lottizzazione ad uso pubblico per un totale di N. 390 stalli, che insistono in una area di circa 14.000 mq; N. 172 stalli di parcheggi privati che insistono su un'area di circa 8.900 mq.

Volumetria Residua: relativamente al volume residuo, calcolata sottraendo dalla volumetria concessa (35.000 mc) quella realizzata (31.000 mc), risulta di circa 4000 metri cubi che corrispondono a circa 1333 mq commerciali. Nella stima della consistenza immobiliare viene valutata la metratura residua omogenizzata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno incolto	4053,00 mq	4053,00 mq	0,01	20,27 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				20,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,27 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO TURISTICO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

Periodo	Proprietà	Dati catastali

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Il 6 Febbraio dell'anno 1959 è stata eseguita la variazione territoriale in atti dal 05/12/2008, della particella 285 che è stata trasferita dal comune censuario di Posada (G929) al comune censuario di San Teodoro (I329). Per una più esaustiva e completa rappresentazione della situazione catastale inerente gli immobili oggetto di esecuzione si rimanda alle visure e certificazioni ipocatastali allegate.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

Periodo	Proprietà	Dati catastali

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Il 6 Febbraio dell'anno 1959 è stata eseguita la variazione territoriale in atti dal 05/12/2008, della particella 283 che è stata trasferita dal comune censuario di Posada (G929) al comune censuario di San Teodoro (I329). Per una più esaustiva e completa rappresentazione della situazione catastale inerente gli immobili oggetto di esecuzione si rimanda alle visure e certificazioni ipocatastali allegate.

BENE N° 1 - COMPLESSO TURISTICO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	314			D2				202686 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Durante le operazioni peritali eseguite sull'immobile oggetto di pignoramento, distinto catastalmente al foglio 4 mappale 314, è stata appurata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto descritto nelle planimetrie catastali presenti nei database dell'agenzia del territorio ad eccezione:

Planimetria mancante della veranda denominata "Sky Bar";

Planimetria mancante della piscina a servizio dell'asilo;

Diversa distribuzione e dimensione delle bucatore dei fabbricati;

Diversa distribuzione degli spazi interni;

A seguito dei colloqui con i tecnici dell'agenzia del territorio si è appurato che tali difformità, definite non sostanziali, sono sanabili con la presentazione di una variazione catastale. Il costo dell'atto di aggiornamento ha un costo di circa 10.000 €. Tale costo sarà detratto dal valore complessivo dell'immobile.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	283				Incolto produttivo	1	00 40 53 mq	0,21 €	0,42 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 1 - COMPLESSO TURISTICO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'ufficio tributi del Comune di San Teodoro, si è riscontrato che la struttura alberghiera è soggetta all'imposta municipale unica (IMU) pari a 118.966,55 €; alla tassa sui rifiuti (TARI) pari a 18.000,00 €.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - COMPLESSO TURISTICO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti: a) 1,00 se lo stato è buono/ottimo; b) 0,90 se lo stato è normale; c) 0,80 se lo stato è mediocre; d) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'immobile: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico-sanitari; impianto di condizionamento. Nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensori; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Alla luce di quanto esposto si rileva per l'immobile oggetto di esecuzione uno stato conservativo normale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

Il terreno si trova in uno stato conservativo incolto, gli spazi non sono stati interessati da alcuna edificazione e da alcun miglioramento fondiario.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - COMPLESSO TURISTICO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

Non sono state individuate parti comuni in quanto l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere di un solo proprietario.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

Il terreno si rileva essere una pertinenza della struttura ricettiva limitrofa (Bene n.1).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - COMPLESSO TURISTICO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

Non sono stati rilevati Servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

Non sono stati rilevati Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - COMPLESSO TURISTICO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

La struttura alberghiera oggetto di esecuzione come detto è composto da otto corpi d'albergo e da sette locali tecnici.

Tutte le strutture in fondazione di tipo continuo sono state realizzate in calcestruzzo cementizio armato, insieme alle pareti di sostegno di delimitazione contro terra dei vani seminterrati. Le strutture Murarie portanti sono realizzate con blocchi in cls e laterizi forati in spessore 30,00 cm legati con malta cementizia.

Le fondazioni e i muri contro terra sono realizzati in Calcestruzzo cementizio armato e risultano impermeabilizzati con la interposizione di guaine plastobituminose. I massetti e caldane contro terra si basano su adeguati vespai in ciottoli di cava ventilati con tubi dreno.

Il Corpo n.1 comprende la reception con annessi gli uffici per la gestione amministrativa: I solai intermedi piani sono stati realizzati in latero cemento, mentre le coperture dell'ala nord-ovest sono realizzate in legno. Al piano terra nell'area di ingresso è presente un servizio igienico sanitario.

Nel piano seminterrato a servizio della piscina sono presenti due blocchi spogliatoi e un blocco di servizi igienico sanitari distinti per sesso e destinati agli ospiti che pernottano nella struttura, i servizi igienico sanitari per i dipendenti e un corpo spogliatoi e servizi igienico sanitari distinti per sesso destinati agli ospiti esterni (non pernottanti). Gli ambienti sono pavimentati e rivestiti con mattonelle in pietra locale. Le pareti e soffitti sono finiti con intonaci in calce e cemento eseguiti a frattazzo fino

tipo civile e tinteggiati con idropitture traspiranti. Le verande sono in legno e realizzate con travi e travetti, pilastri, tavolati protetti da guaine impermeabili plastobituminose.

Le pavimentazioni esterne e quelle delle terrazze sono finite con mattonelle in pietra locale.

Gli infissi esterni sono parte in alluminio elettro colorato e parte in legno massello e le superfici vetrate in vetrocamera. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Il Corpo n.6 comprende il blocco ristorazione e il centro benessere SPA, in prossimità dei quali è presente un gruppo di servizi igienici ad uso comune e distinti per sesso dove i pavimenti e rivestimenti sono realizzati in pietra locale. Nel piano seminterrato i locali destinati a supporto della ristorazione, come i laboratori, i depositi, dispense, cantine, celle, ecc. risultano chiusi con mattonelle in gres ceramico.

I due ristoranti ("Self-service" e quello "Alla Carta") risultano dotati di controsoffitti fono assorbenti. Le pareti e soffitti non controsoffittati, sono finiti con intonaci in calce e cemento eseguiti a frattazzo fino tipo civile e tinteggiati con idropitture traspiranti. Le terrazze panoramiche sono chiuse sono finite con mattonelle in pietra locale.

Nella SPA la struttura portante è di tipo misto, la copertura risulta sostenuta da un sistema di travi principali e secondari in legno lamellare e chiusa con un tavolato ligneo con sovrastante una coibentazione termica realizzata a pannelli, protetti con manto di guaina plastobituminosa.

Il centro benessere è dotato di un soppalco (piano rialzato) realizzato con solaio di tipo misto, dove è stata realizzata un'area relax e la palestra. I locali di servizio destinati all'attesa, al ricevimento, al check-in risultano rivestite e pavimentate con mattonelle in pietra locale. I locali ubicati nella "zona umida" come le docce, servizi igienici, percorsi benessere, saune e bagni turchi sono rivestiti con mattonelle in pietra locale e in parte con mattonelle a mosaico in pasta di vetro. Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato e le superfici vetrate in vetrocamera. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Il centro è dotato di impianto di trattamento delle acque, completo di impianto elettrico e illuminazione e controllo.

I corpi camere: Le camere standard e le Suite presenti nei corpi 1-2-3-4-5-7-8 son tutte dotate di servizi sanitari e risultano controsoffittate con pannelli in cartongesso. Le pareti sono finite con intonaci in calce e cemento eseguiti a frattazzo fino tipo civile e tinteggiati con idropitture traspiranti.

Le pavimentazioni e i rivestimenti di tutti i servizi sanitari sono realizzati in pietra locale; i pezzi sanitari son in vetro china. Gli infissi esterni sono in parte realizzati in alluminio elettro colorato a taglio termico e parte in legno; le superfici vetrate sono in vetrocamera. Le verande sono coperte da tettoie lignee realizzate con un sistema pilastri-trave principale, travetti e tavolato e protette da un manto di guaina plastobituminosa. Le pavimentazioni delle pertinenze esterne sono finite in pietra locale.

DESCRIZIONE IMPIANTI

Nel complesso turistico sono presenti le seguenti dotazioni impiantistiche:

- 1-Impianto idrico
- 2-Impianto fognario
- 3-Impianto termico
- 4-Impianto elettrico e di illuminazione
- 5-Impianto gestione Hotel
- 6-Impianto fonia e dati
- 7-Impianto antincendio

1) Impianto idrico

Dalle reti pubbliche gestite da ABBANOVA viene garantito l'approvvigionamento sia di acque grezze che, delle acque potabili. Le acque potabili vengono accumulate nella vasca V2 da 101 mc, mentre le acque grezze vengono raccolte nella vasca V1 da 204 mc e lavorate nella V3 che ha una capacità di 36 mc. Le acque grezze sono destinate prevalentemente a soddisfare i fabbisogni irrigui, in parte, e se adeguatamente trattate utilizzando la vasca V3, possono essere utilizzate a fini potabili.

L'impianto delle acque potabili si sviluppa su linee separate per alimentare l'intero complesso ricettivo. I locali tecnici sono ubicati nel "Polo tecnico LTG" dove è stata interrata una vasca di accumulo e installati i gruppi di pressurizzazione e filtraggio. La vasca di accumulo è alimentata dalla rete con una condotta in polietilene e l'impianto di pressurizzazione comprende un gruppo automatico composto da tre pompe in autoclave.

La distribuzione avviene su tre direttrici principali interrate: la prima alimenta i corpi 1, 2, 3, 4 e i locali tecnologici LT1, LT2 e LT3; la seconda alimenta i corpi 5, 6, 7 e i locali tecnologici LT4 e LT5; la terza alimenta i corpi 8 e i locali tecnologici LT6. L'acqua potabile e/o potabilizzata, viene pompata alle camere e ai locali tecnologici che contengono i boiler ad accumulo con bruciatore a GPL per la produzione di acqua calda sanitaria.

Da ogni locale tecnologico si dirama la dorsale interrata di distribuzione dell'acqua calda sanitaria con circuito di ricircolo, dalla quale partono gli allacci ai collettori presenti nei corridoi dei corpi camere, insieme alle diverse utenze: bar, ristorante, sala congressi, piscine ecc.; che alimentano i punti di erogazione presenti nei singoli alloggi. Nella vasca V2 viene controllato in continuo il valore del cloro residuo presente nell'acqua attraverso un sistema dedicato di controllo e dosaggio.

La piscina incastonata nella Piazza antistante il corpo 1 viene alimentata direttamente dalla rete di acqua potabile.

L'impianto delle acque grezze che alimenta una rete di distribuzione e si sviluppa lungo la viabilità principale e secondaria, è destinata prevalentemente all'irrigazione delle aree verdi attraverso un impianto a maglia dotato di gruppo di pressione automatico composto da N.2 elettropompe funzionanti in autoclave.

Quando destinate a fini potabile queste acque, utilizzando l'impianto di trattamento esistente, sono soggette ad un processo di flocculazione e clorazione attraverso un apposito sistema di dosaggio e controllo che si completa con la filtrazione attraverso appositi filtri a sabbia.

L'impianto delle acque marine alimenta le piscine a servizio del centro benessere SPA, dove si pratica la talasso terapia. Dal punto di prelievo e pompaggio dell'acqua marina, posto in prossimità della battigia, attraverso una linea interrata in polietilene, si alimenta la vasca di riserva-compensazione che è ubicata nel vano interrato sottostante l'area piscine, dove sono presenti le apparecchiature di carico, ricircolo, e scarico e controllo sanitario.

2) Impianto fognario

Le acque reflue provenienti dai servizi igienico sanitari dei corpi camere, ristorante, piscine ecc. sono convogliate da una rete a gravità di collettori in PVC, verso la vasca di accumulo, posta in prossimità del confine sud (campeggio), dove è presente un gruppo di pompaggio che spinge le liquami nel pozzetto di raccolta della rete fognaria pubblica. L'impianto fognario è dotato di una adeguata dotazione di pozzetti sifonati in uscita dalle utenze, di ispezione e incrocio. Non è stata rilevata la presenza della vasca di disoleatura.

3) Impianto termico

Il Complesso alberghiero è servito da un impianto termico certificato.

L'Hotel è dotato di impianto di condizionamento con unità ad espansione diretta con sistemi canalizzati e split a parete a servizio degli ambienti. Le unità moto condensanti sono esterne. Queste unità sono installate in prossimità dei sette locali tecnici, all'interno dei quali è installato il quadro elettrico di alimentazione. Il sistema è dotato di un dispositivo centralizzato per il controllo e la gestione di ciascuna unità interna.

Nelle sale ristorante l'impianto di condizionamento che utilizza unità interna a controsoffitto, è dotato

di un sistema di aspirazione e ricambio di aria primaria con recuperatore del calore.

La produzione della ACS a servizio della struttura alberghiera viene assicurata da boiler e caldaie a g.p.l. alimentati dai serbatoi interrati in prossimità di ogni locale tecnico.

4) Impianto elettrico e illuminazione

Il Complesso alberghiero è servito da un impianto elettrico e di illuminazione certificato.

Nel "polo tecnico LTG", ubicato in prossimità del corpo 7 è presente la cabina di allaccio Enel, predisposta per la consegna della energia in Media Tensione, composta dai locali di consegna, misurazione e il locale utente, contenente i quadri MT, il trasformatore ed il power center. Sottostante un unico corpo di fabbrica composto dai locali tecnologici destinati: al gruppo elettrogeno; ai quadri BT insieme al locale pompe antincendio e locale pompe acqua sanitaria.

Le utenze elettriche in condizioni di emergenza saranno alimentate dal gruppo elettrogeno, con serbatoio interno, ad avviamento automatico da 400 KVA in servizio continuo.

Dal power center con linee separate si diramano le condutture interrate che alimentano i quadri di zona presenti nei distinti corpi di fabbrica che a loro volta controllano e comandano i circuiti delle prese, illuminazione delle camere, i corridoi, i locali interrati e di servizio.

In prossimità di ciascun corpo di fabbrica sono presenti i locali contenenti i boiler e i quadri che alimentano con linee separate le unità esterne di condizionamento. Ogni utenza è gestita da un centralino che contiene i dispositivi di protezione e sezionamento. Le linee elettriche interrate si sviluppano prevalentemente lungo il connettivo viario carrabile e pedonale.

La viabilità principale e secondaria così come gli spazi attrezzati e di riunione sono serviti da un impianto di illuminazione con lampade a basso consumo alimentato dal quadro del power center con linee separate per settore. L'impianto è controllato da dispositivi crepuscolari e da un regolatore di flusso luminoso

Lungo le vie di esodo è presente un impianto di illuminazione di emergenza che utilizza corpi illuminanti e pittogrammi alimentati, su circuiti separati, da gruppi di generazione autonomi.

E presente l'impianto di messa a terra e protezione con configurazione del neutro e delle masse come previsto per i sistemi TN, composto da: Dispersore artificiale di terra; Collettore distribuito fissato a parete nei locali cabina di ricevimento ENEL, cabine di trasformazione e locale gruppo elettrogeno; Collettori di terra nei quadri di potenza; Conduttori di protezione collegano le masse degli utilizzatori; Conduttori equipotenziali. Non è presente un impianto di protezione per le scariche atmosferiche.

5) Impianto di gestione Hotel

L'hotel dispone di un impianto di gestione Building Automation. Il Sistema utilizza un cavo posato nelle canalizzazioni d'impianto che collegano il "Polo tecnico LTG" con i quadri elettrici di distribuzione dei corpi camere, locali servizi e tecnologici, e i centralini delle camere. L'impianto è predisposto per svolgere in particolare le seguenti funzioni di controllo: rilevamento di mancanza rete; rilevamento di allarmi dai sensori di allagamento locali pompe; illuminazione esterna (dei corridoi camere e degli impianti esterni); temperatura dei boiler; temperatura camere; trasponder l'accesso camere; segnalazione presenza in camera, luci cortesia ecc. La continuità elettrica in emergenza è assicurata da un gruppo statico UPS sotto linea autonoma.

6) Impianto fonia e dati

In prossimità dei quadri elettrici dei corpi, sono presenti i rack dell'impianto dati posizionati negli armadi interconnessi da una dorsale in fibra.

7) Impianto Anti-Incendio

Il Complesso alberghiero è servito da un impianto certificato antincendio distribuito collegato direttamente alla rete idrica. Dispone di un serbatoio interrato ubicato nel "Polo tecnico LTG" con una riserva di circa 100 mc. La rete copre l'intero complesso con una dotazione di: un gruppo elettropompe e una motopompa da 37,90 kw ciascuno; N. 107 idranti UNI45; Un idrante soprassuolo UNI 70; N 2 attacchi VV.FF. UNI 70, due mezzi portatili e N. 230 estintori. In tutti i locali corpi camere,

ristorante, cucina e servizi è presente un impianto di rilevazione fumi.

Adeguamento alla legge 13/89

Il complesso risulta certificato alla normativa di cui alla legge 13/89 e successive integrazioni riguardo al superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

L'immobile in oggetto risulta essere un terreno edificabile in quanto inserito nel piano di lottizzazione n.30 del 13/02/2002. Tale piano non assente volumetrie per questo singolo appezzamento, in quanto il volume in concessione è stato assegnato al comparto che ha permesso l'edificazione della struttura alberghiera adiacente, di cui il lotto è uno spazio pertinenziale. L'istanza, inviata via PEC al settore urbanistica del Comune di San Teodoro, per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, non è stata evasa; il certificato verrà integrato successivamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO TURISTICO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/03/2014
- Scadenza contratto: 31/10/2023
- Scadenza disdetta: 01/05/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

A seguito di accesso agli atti presso l'agenzia delle entrate si è rilevato quanto segue:

Il contratto SERIE: 1T NUMERO: 3764 del 21/1/2018, prevede alcune sostanziali modifiche al contratto originario n.690 del 20/03/2014. In particolare con l'articolo 2 viene modificato l'articolo 4 del contratto originario, prevedendo lo spostamento del termine contrattuale al 31 ottobre 2027, riconoscendo alla parte affittuaria il diritto di prorogare per una sola volta e per un periodo di 9 anni il contratto n.3764. La parte concedente dichiara espressamente, che tale clausola è accettata ora (data di stipula del contratto) per allora. Tale proroga sposterà la cessazione del rapporto di affitto il 31/10/2036.

Con l'articolo 3 viene modificato l'articolo 7 del contratto originario n.690 del 20/03/2014. In particolare con l'articolo 3 viene modificato l'importo del canone di affitto aziendale. Il canone di affitto convenuto è pari al 24% dei ricavi conseguiti nel singolo anno di gestione, sulla base dell'ultimo bilancio.

Il contratto SERIE: 1T NUMERO: 690 del 20/03/2014, prevede con l'articolo 4, la facoltà della parte affittuaria di prorogare per ulteriori nove anni l'affitto, previo comunicazione via A/R entro e non oltre il primo maggio 2022. La parte concedente dichiara espressamente, che tale clausola è accettata ora (data di stipula del contratto) per allora. Tale proroga sposterà la cessazione del rapporto di affitto il 31/10/2032. Per le annualità comprese tra il 2023 e il 2032 il canone annuale di affitto è pari a 2.200.000,00 più inflazione Istat.

Il canone di affitto convenuto è calcolato su una capacità ricettiva pari a 288 "chiavi", gergo tecnico per indicare le stanze, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (Bar-Ristoranti-SPA ecc.); Si sottolinea che la procedura 46/2018 interessa 132 stanze su un totale di 288 di hotel e relativi fabbricati di servizio.

Per una più esaustiva e puntuale valutazione si rimanda al contratto citato di cui si allega copia.

L'immobile è occupato dalla società gestrice della struttura alberghiera ed utilizzato come pertinenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - COMPLESSO TURISTICO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA
DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto per causa di morte - Accettazione Tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliani Gianfranco	14/01/2003	187225	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro		1638	1302
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto tra Vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliani Gianfranco	14/01/2003	187225	30949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	31/01/2003	993	799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede OLBIA	03/02/2003	251	2675.1/2004
		Atto per causa di morte - Accettazione Tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliani	14/01/2003	187225	

	Gianfranco			
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	20/02/2019	1638	1302
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

A seguito delle verifiche effettuate presso l'agenzia dell'entrate e la conservatoria dei registri immobiliari ho potuto riscontrare diverse problematiche relative la continuità ventennale delle trascrizioni e dei passaggi di proprietà del bene oggetto di esecuzione. Motivo per il quale, sulla base e nel rispetto di quanto disposto nel punto f.) dell'incarico conferitomi, ho chiesto un giudizio in merito a quanto esposto nella seguente relazione al fine di ottenere giuste istruzioni utili per la definizione della presente perizia.

Con il presente rapporto, premessa la descrizione sintetica dell'asse ereditario che ha interessato gli immobili inerenti la E.I. 46/2018, si espongono le relative situazioni ipocatastali oggetto di valutazione:



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE
PETROSU - LOC. LA PIPARA**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto per causa di morte - Accettazione Tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliani Gianfranco	14/01/2003	187225	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	20/02/2019	1638	1302
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto tra Vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliani Gianfranco	14/01/2003	187225	30949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	31/01/2003	993	799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede OLBIA	03/02/2003	251	2675.1/2004
		Atto per causa di morte - Accettazione Tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliani Gianfranco	14/01/2003	187225	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	20/02/2019	1638	1302

		di Nuoro		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

A seguito delle verifiche effettuate presso l'agenzia dell'entrate e la conservatoria dei registri immobiliari ho potuto riscontrare diverse problematiche relative la continuità ventennale delle trascrizioni e dei passaggi di proprietà del bene oggetto di esecuzione. Motivo per il quale, sulla base e nel rispetto di quanto disposto nel punto f.) dell'incarico conferitomi, ho chiesto un giudizio in merito a quanto esposto nella seguente relazione al fine di ottenere giuste istruzioni utili per la definizione della presente perizia.

Con il presente rapporto, premessa la descrizione sintetica dell'asse ereditario che ha interessato gli immobili inerenti la E.I. 46/2018, si espongono le relative situazioni ipocatastali oggetto di valutazione:



BENE N° 1 - COMPLESSO TURISTICO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Nuoro il 11/10/2007
Reg. gen. 12206 - Reg. part. 2442
Quota: 1/1
Importo: € 32.058.156,00

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.112.692,00
Rogante: Notaio Gianfranco Giuliani
Data: 27/09/2007
N° repertorio: 208037
N° raccolta: 40678
- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia apertura di credito
Iscritto a Nuoro il 29/05/2008
Reg. gen. 6467 - Reg. part. 1105
Quota: 1/1
Importo: € 13.500.000,00

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.000.000,00
Rogante: Notaio Gianfranco Giuliani
Data: 23/05/2008
N° repertorio: 209620
N° raccolta: 41863
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 22/12/2010
Reg. gen. 14043 - Reg. part. 3254
Quota: 1/1
Importo: € 8.000.000,00

Capitale: € 4.000.000,00
Rogante: Notaio Gianfranco Giuliani
Data: 21/12/2010
N° repertorio: 214362
N° raccolta: 45360
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (Art.77 del DPR 602 del 1973)
Iscritto a Nuoro il 05/05/2015
Reg. gen. 3710 - Reg. part. 390
Quota: 1000/1000
Importo: € 65.551,76

Capitale: € 32.775,88
Rogante: Equitalia Centro S.P.A.
Data: 04/05/2015
N° repertorio: 644
N° raccolta: 7415

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale - Accertamento diritti reali**

Trascritto a Nuoro il 30/01/2013
Reg. gen. 1042 - Reg. part. 864
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Nuoro il 13/06/2018
Reg. gen. 5828 - Reg. part. 4600
Quota: 1/1

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione Parziale**

Iscritto a Nuoro il 03/11/2008
Reg. gen. 12617 - Reg. part. 1287

Formalità a carico della procedura

- **Erogazione Parziale**

Iscritto a Nuoro il 04/12/2009
Reg. gen. 13947 - Reg. part. 1201

Formalità a carico della procedura

- **Quietanza e Conferma**

Iscritto a Nuoro il 06/07/2010
Reg. gen. 7955 - Reg. part. 720

Formalità a carico della procedura

- **Quietanza e Conferma**

Iscritto a Nuoro il 27/03/2012
Reg. gen. 3048 - Reg. part. 298

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione dell'ipoteca legale a carico della procedura ammonta a: 0.00 (Zero).

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione dell'atto di pignoramento a carico della procedura ammonta a: 35.0 € di tassa fissa alla quale si devono aggiungere 200.00 € di imposta fissa.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione dell'ipoteca volontaria a carico della procedura ammonta a: 35.0 € + 59.0 € di tasse fisse alle quali si deve aggiungere lo 0.50 % del valore dell'immobile liberato.

Per una più esaustiva consultazione si allega la nota di ispezione telematica aggiornata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Nuoro aggiornate al 31/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Nuoro il 11/10/2007
Reg. gen. 12206 - Reg. part. 2442
Quota: 1/1
Importo: € 32.058.156,00

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.112.692,00
Rogante: Notaio Gianfranco Giuliani
Data: 27/09/2007
N° repertorio: 208037
N° raccolta: 40678

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia apertura di credito

Iscritto a Nuoro il 29/05/2008
Reg. gen. 6467 - Reg. part. 1105
Quota: 1/1
Importo: € 13.500.000,00

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.000.000,00
Rogante: Notaio Gianfranco Giuliani
Data: 23/05/2008
N° repertorio: 209620
N° raccolta: 41863

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (Art.77 del DPR 602 del 1973)
Iscritto a Nuoro il 05/05/2015
Reg. gen. 3710 - Reg. part. 390
Quota: 1000/1000
Importo: € 65.551,76

Capitale: € 32.775,88
Rogante: Equitalia Centro S.P.A.
Data: 04/05/2015
N° repertorio: 644
N° raccolta: 7415

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Nuoro il 13/06/2018
Reg. gen. 5828 - Reg. part. 4600
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura
Note: La "Cassa Depositi e Prestiti spa" e il "Banco di Sardegna spa", in persona della propria procuratrice speciale "Banco BPM spa" rappresentata e difesa dall'Avvocato Enrico de Crescenzo del Foro di Milano, Corso Italia n.24 - Pignoramento Immobiliare a garanzia della somma complessiva di euro 14.776,59 oltre ad interessi e spese.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione Parziale**
Iscritto a Nuoro il 03/11/2008
Reg. gen. 12617 - Reg. part. 1287

Formalità a carico della procedura

- **Erogazione Parziale**
Iscritto a Nuoro il 04/12/2009
Reg. gen. 13947 - Reg. part. 1201

Formalità a carico della procedura

- **Quietanza e Conferma**

Iscritto a Nuoro il 06/07/2010
Reg. gen. 7955 - Reg. part. 720

Formalità a carico della procedura

- **Quietanza e Conferma**

Iscritto a Nuoro il 27/03/2012
Reg. gen. 3048 - Reg. part. 298

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione dell'ipoteca legale a carico della procedura ammonta a: 0.00 (Zero).

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione dell'atto di pignoramento a carico della procedura ammonta a: 35.0 € di tassa fissa alla quale si devono aggiungere 200.00 € di imposta fissa.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione dell'ipoteca volontaria a carico della procedura ammonta a: 35.0 € + 59.0 € di tasse fisse alle quali si deve aggiungere lo 0.50% del valore dell'immobile liberato.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - COMPLESSO TURISTICO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

Il territorio oggetto dell'intervento, ricade all'interno del comparto F.9 previsto dal vigente Studio di Disciplina delle zone turistiche "F", approvato con D.A 1191/U del 24.11.78, e quindi nel relativo Piano di lottizzazione convenzionato "La Pipara" in data 13-12-2002, REP. N.30 approvato con delibera del C.C. di S. Teodoro n. 50 del 17/12/ 2001; POS N. 524/91.

Il sito interessato dall' intervento presenta i seguenti caratteri: 1- Ambientali: ricade all'interno della fascia costiera riconosciuta come "bene paesaggistico d'insieme" distante oltre 300 metri dalla linea di battigia. 2-Storico culturali: territorio sottoposto a vincolo ai sensi dell'art.8 del P.P.R. - vincoli ex L.1497/39 - Decreto Ministeriale 14/10/1967

In sintesi: Piano Paesaggistico Regionale; Programma di Fabbricazione del Comune di San Teodoro; Studio di disciplina delle zone turistiche "F"; Convenzione Urbanistica n.30 del 13/12/2002.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE
PETROSU - LOC. LA PIPARA**

Il territorio oggetto dell'intervento, situato in località "La Pipara", ricade all'interno del comparto F.9 previsto dal vigente Studio di Disciplina delle zone turistiche "F", approvato con D.A 1191/U del 24.11.78, e quindi nel relativo Piano di lottizzazione convenzionato "La Pipara" in data 13-12-2002, REP. N.30 approvato con delibera del C.C. di S. Teodoro n. 50 del 17/12/ 2001; POS N. 524/91.

Il sito interessato dall' intervento presenta i seguenti caratteri: 1- Ambientali: ricade all'interno della fascia costiera riconosciuta come "bene paesaggistico d'insieme" distante oltre 300 metri dalla linea di battigia. 2-Storico culturali: territorio sottoposto a vincolo ai sensi dell'art.8 del P.P.R. - vincoli ex L.1497/39 - Decreto Ministeriale 14/10/1967

In sintesi: Piano Paesaggistico Regionale; Programma di Fabbricazione del Comune di San Teodoro; Studio di disciplina delle zone turistiche "F"; Convenzione Urbanistica n.30 del 13/12/2002.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - COMPLESSO TURISTICO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA
DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA**

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

Le autorizzazioni che hanno permesso l'edificazione del bene oggetto di esecuzione sono le seguenti:

A_Convenzione_Urbanistica_30_del_13_12_02

B_Concessione_Edilizia_107_del_16_06_04

C_Autorizzazione_151_del_04_04_05

D_Concessione_Edilizia_115_del_30_11_05

E_Autorizzazione_3198_del_14_03_2006

F_Concessione_Edilizia_85_del_18_04_06

G_Autorizzazione_14528_del_15_10_08

H_Concessione_Edilizia_178_del_28_10_08

I_Autorizzazione_del_6163_04_05_09

L_Concessione_Edilizia_104_del_05_10_09

M_Duaap_20_n_6918_del_15_05_2009

N_Concessione_Edilizia_12844_del_09_09_09

O_Autorizzazione_16658_del_17_11_09

P_Provvedimento_Unico_7_del_25_11_09

Q_Duaap_4330_del_29_03_2010

R_Provvedimento_Unico_229_15_07_14

S_Provvedimento_Unico_272_28_05_15

T_Provvedimento_Unico_368_20_07_16

U_Duaap_6702 del_01_10_18

V_Agibilita_1_5638_del_23_04_10

Z_Agibilità_2_5638_del_23_04_10

X_Progetto_Strutturale_26646_16_12_09_GC_SS

Y_Collauda_Statico_12_02_10_GC_SS

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalla consultazione degli atti disponibili presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di San Teodoro si è rilevato che:

- 1) La realizzazione dell'immobile è stata autorizzata dai citati titoli e autorizzazioni;
- 2) La costruzione è stata eseguita dalla ditta in difformità dal titolo abilitativo.
- 3) Sono state rilevate alcune difformità di lieve entità che interessano: le dimensioni e la posizione delle forature, la diversa distribuzione dei tramezzi.
- 4) L'immobile realizzato presenta difformità di tipo planimetrico e prospettico.
- 5) A seguito di una attenta analisi, supportata dal dettagliato rilievo architettonico dell'immobile, si è riscontrato che il volume edificato risulta minore del volume previsto in concessione; e la superficie coperta realizzata risulta minore di quella concessa.
- 6) Dai rilievi eseguiti e dalle misurazioni effettuate sulle tavole di progetto rilasciate dal comune di San Teodoro, si è accertato che l'immobile in oggetto risulta regolare dal punto di vista volumetrico e in difformità relativamente alla forma architettonica.
Pertanto l'immobile non risulta in conformità urbanistico/edilizia/paesaggistica.
La regolarizzazione è possibile attraverso la procedura di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi della Legge Regionale 23/11/85 e.s.m. 21/86, 56/86, 12/87, 45/89, 6/92, 28/98, 31/98, 5/03, 2/07, 8/15, 11/17, 1/19; da concordare preliminarmente con l'ufficio tecnico del Comune di San Teodoro, e con il servizio di tutela del paesaggio e della soprintendenza per il Paesaggio.
E' stato valutato che tale regolarizzazione ha un costo complessivo di circa 100.000€; tale importo verrà decurtato dal valore totale stimato dell'immobile oggetto di esecuzione.
- 7) La Convenzione Urbanistica n.30 del 13/12/02 impone il vincolo alberghiero.
- 8) Non è stata rilevata nessuna progettazione dei requisiti acustici passivi di cui il DPCM 05/12/97 fissa i limiti di accettabilità; non è stato rilevato tra gli atti citati il certificato di collaudo acustico delle strutture.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

Trattasi di terreno incolto privo di volumi e superfici coperte che possano conseguire conformità urbanistica e/o regolarità edilizia.

Esiste corrispondenza tra il terreno rilevato con lo stato dei luoghi.

BENE N° 1 - COMPLESSO TURISTICO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - BORGATA DI MONTE PETROSU - LOC. LA PIPARA

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Complesso turistico ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara

Il bene immobile oggetto di esecuzione è una struttura turistica alberghiera classificata nella categoria delle quattro stelle superior. La struttura ricettiva è stata edificata in regione "Monte Petrosu" su terreni pressoché pianeggianti con vista mare ed esposti ad Est, distanti poche centinaia di metri dalla spiaggia. L'area interessata, ha una estensione di circa 70.000 metri quadrati, sulla quale sono stati realizzati diversi corpi di fabbrica destinati allo svolgimento di attività turistiche ricettive comprendenti in sintesi: Hotel con reception dotato di alloggi Standard, Junior Suite, Senior Suite, due ristoranti, tre bar, quattro piscine di cui due alimentate con acqua di mare, un asilo baby parking, un centro sportivo con campo da tennis, calcetto, bocce, una palestra, un centro benessere, locali commerciali (tour operator, autonoleggio, negozio/bazar, tabacchino) una piccola discoteca all'aperto dotata di modesto teatro, un parco di circa sette ettari con infrastrutture private di accesso alla spiaggia e aree di parcheggio. La struttura alberghiera è stata costruita nel periodo compreso tra il 2005 e il 2010. È ubicata sulla costa nord orientale della Sardegna nel tratto di costa che separa il Comune di Loiri Porto San Paolo e quello di San Teodoro, dove sono presenti alcune località di particolare pregio turistico tra le quali si citano Porto Taverna, Cala Girgolu a nord a Capo Coda Cavallo, Cala Brandinchi e Puntaldia. Si sviluppa all'interno di una area urbanizzata estesa circa 84,40 ettari adiacente la borgata di Monte Petrosu, in Loc. la Pipara in agro del comune di San Teodoro. E' servito da un sistema di infrastrutture viarie come la strada a scorrimento veloce S.S. n°131 DCN, portuali come il Porti commerciali di Olbia, Golfo Aranci e quelli turistici di Punta Aldia, Ottiolu; ed aereoportuali come l'aeroporto Costa Smeralda. I tempi di accesso a questi scali sono dell'ordine di circa 15-20 minuti, e rendono il complesso ricettivo particolarmente attraente per la peculiare capacità di offerta turistico alberghiera nell'ambito territoriale regionale. L'insediamento alberghiero è raggiungibile attraverso la strada comunale che si innesta alla S.S. n° 125 al Km 297+70, ad alcune centinaia di metri dalla frazione di Monte Petrosu, che a sua volta risulta collegata con la S.S. n° 131 DCN attraverso la SP n°87. Orograficamente la località che ospita la struttura alberghiera è compresa in una conca aperta verso il mare con dolci pendenze, e che raccoglie le volumetrie con un soddisfacente livello di integrazione ambientale e comunque non leggibili dalla linea della battigia sia dal versante di Cala Ginepro che da Ovest, dove per altro non esistono insediamenti fino alla S.S. n° 125. L'area di concentrazione dei volumi della struttura alberghiera risulta

marginato: 1.A Sud dal verde privato dello Stagno della Pipara ove, per la parte ricadente entro la fascia dei 300 m. dal mare e quindi dalle aree del campeggio "Villaggio Camping l'Isuledda"; 2.A Nord dalla vasta area antropizzata da interventi turistici residenziali di Cala Ginepro; 3.Ad EST dal mare Mediterraneo; 4.Ad Ovest dalla zona H di rispetto prevista dallo Studio di Disciplina delle Zone Turistiche del Comune di San Teodoro. L'INQUADRAMENTO URBANISTICO L'area oggetto dell'intervento, ricade all'interno del comparto F.9, previsto nel Programma di Fabbricazione dal vigente Studio di Disciplina delle zone turistiche "F", approvato con D.A 1191/U del 24.11.78, e quindi nel relativo Piano di Lottizzazione Convenzionato "La Pipara" in data 13-12-2002, REP. N.30 approvato con delibera del C.C. di S. Teodoro n. 50 del 17/12/ 2001; POS N. 524/91. Il sito interessato dall' intervento presenta i seguenti caratteri: 1- Ambientali: ricade all'interno della fascia costiera riconosciuta come "bene paesaggistico d'insieme" distante oltre 300 metri dalla linea di battigia. 2-Storico culturali: territorio sottoposto a vincolo ai sensi dell'art.8 del P.P.R. - vincoli ex L.1497/39 - Decreto Ministeriale 14/10/1967

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 314, Categoria D2

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

Valore di stima del bene: € 24.824.640,00

PREMESSA

Il complesso alberghiero oggetto di esecuzione, ubicato sulla costa nord orientale della Sardegna appartiene alla giurisdizione del Comune di San Teodoro importante centro urbano della più rinomata regione storica della Gallura.

È una delle mete turistiche più ambite della Sardegna, abitata da circa quattromila residenti e una popolazione estiva di oltre 50.000 persone, dove sono presenti 24 strutture alberghiere con una dotazione complessiva di 1.450 camere e 3.773 posti letto.

Come detto l'Hotel è circondato da località uniche per la loro bellezza ambientale e paesaggistica come: la Cinta, sottile e lunga distesa di sabbia dorata; Cala Brandinchi con il suo litorale bianco e acque cristalline; Lu Impostu, la Marina di Puntaldia con il suo porto turistico; S'Isuledda; Cala Ginepro, capo Coda Cavallo; l'area marina protetta di Tavolara; Cala Girgolu e la laguna di San Teodoro punto di sosta dei fenicotteri rosa.

Gli immobili sono regolarmente censiti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia Di Nuoro nel Comune Censuario di San Teodoro, è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 4, Particella 314, Categoria D2; e al catasto Terreni Foglio 4, Particella 238, Categoria Incolto Produttivo;

La zona è servita da un sistema di infrastrutture viarie regionali, come la strada a scorrimento veloce S.S. n°131 DCN che la collega al il Porto di Olbia e Golfo Aranci all'aeroporto Olbiese "Costa Smeralda". I tempi di accesso a questi scali, che sono dell'ordine di circa 15-20 minuti, rendono il complesso ricettivo particolarmente attraente per la peculiare capacità di offerta turistico alberghiera nell'ambito territoriale della Sardegna.

L'insediamento alberghiero è raggiungibile attraverso la strada Comunale della lunghezza di 2,53 Km, che si innesta alla S.S. n° 125 al Km 297,70, ad alcune centinaia di metri dalla frazione di Monte Petrosu, a sua volta collegata con la S.S. n° 131 DCN attraverso la SP n°87.

VALUTAZIONI

Premesso che, in generale, il valore economico di un complesso alberghiero viene individuato sulla base delle potenzialità produttive dell'attività; considerando quindi, oltre agli aspetti intrinseci dell'immobile, anche gli aspetti propri della gestione e del mercato di riferimento. Tali procedure di valutazione, solitamente, tengono conto sia del contesto, dell'ubicazione, e di altri elementi fra i quali l'accessibilità, visibilità e prossimità a generatori di domanda o attrattori, sia delle condizioni socio-economica dell'area insieme agli aspetti distintivi tipici del settore alberghiero, quali il dimensionamento delle camere e layout, la capacità degli spazi comuni, le superfici e consistenze, le caratteristiche costruttive, le dotazioni impiantistiche, la manutenzione, le licenze e autorizzazioni di legge.

Nel caso specifico sono state verificate e descritte le condizioni di conformità urbanistica e agibilità all'uso, insieme alla titolarità e provenienza del bene, alla regolarità catastale, alla disponibilità di tutte le convenzioni licenze e autorizzazioni amministrative di livello Regionale e Comunale insieme alle autorizzazioni e dotazioni riguardanti la sicurezza elettrica e antincendio, necessarie sia per la realizzazione dell'insediamento che per l'esercizio dell'attività alberghiera.

Durante i sopralluoghi sono state effettuate le misurazioni delle consistenze edilizie dei beni, la verifica delle integrità strutturali, dei difetti fisici apparenti, dello stato conservativo, insieme alle condizioni di idoneità del complesso alberghiero agli standard nazionali e/o internazionali rispetto alla categoria e al segmento di appartenenza.

Sono state oggetto di verifica poi, le dotazioni impiantistiche: impianto idro- sanitario, fognario; impianto elettrico e forza motrice, impianto di climatizzazione, impianti di produzione di energia rinnovabile, impianti di pompaggio; impianto di irrigazione, impianto antincendio, impianto antintrusione, impianto di comunicazione, impianto di videosorveglianza, sistema di controllo accesso camere, televisivo, Wi-Fi.

Per la determinazione del valore di mercato sono stati presi in considerazione i seguenti metodi:

1. Il Metodo Reddittuale - Finanziario, Discounted Cash Flow (DCF), basato sull'attualizzazione dei futuri redditi netti derivanti dalla proprietà. Attraverso il quale al termine del periodo considerato, si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di mercato analogo a quello osservato per investimenti paragonabili. Utilizzando i flussi di cassa così ottenuti alla data di valutazione in base ad un tasso di attualizzazione che rifletta adeguatamente il rischio e il rendimento dell'investimento.

2. Il Metodo Comparativo basato sul confronto fra il bene oggetto di stima ed altri beni di equivalente categoria e destinazione. Questo viene impiegato di rado a supporto del valore ottenuto con il metodo reddittuale, mentre viene utilizzato correntemente quando la gestione del metodo reddittuale, con la individuazione dei redditi futuri e la quantificazione dei flussi di cassa, risulta particolarmente complessa, incerta e/o onerosa.

Si osserva che le strutture attinenti il commercio di servizi alberghieri presenti sul mercato, sono caratterizzati da un'ampia varietà di tipologie immobiliari, differenziate principalmente per: ubicazione, estensione, organizzazione e distribuzione dei volumi, entità e qualità dei servizi offerti, mercato di riferimento e categoria, che in quanto tali richiedono procedure uniche di valutazione basate su analisi di tipo immobiliari esclusive.

Per questa ragione per la stima del probabile valore di mercato della struttura alberghiera oggetto di esecuzione, date le peculiari caratteristiche del complesso, è stato adottato il metodo comparativo, utilizzando sia i valori unitari a metro quadro delle superfici funzionali sia utilizzando come valore unitario di riferimento il valore a camera.

A) Nel primo caso, sono state calcolate le superfici dell'area di insediamento e degli immobili per destinazione e per funzione individuando valori unitari a metro quadro ricavati per comparazione con realtà e tipologie immobiliari similari presenti nel territorio circostante. In specifico sono state considerate le superfici: Hotel, Uffici, Superfici di Servizio Hotel (Anditi), Superfici Interrate Servizi Hotel, Superfici Ristorante, Superfici Interrate Servizi Ristorante, Superfici SPA, Superfici Sottotetto Servizi SPA, Superfici Verande, Superfici Locali Tecnici e Tecnologici, Aree Piscine, Aree Verdi - Giardini - Parcheggi, Aree Sportive Ricreative, Asilo; inoltre dopo aver rilevato la volumetria residua convenzionata sono stati calcolati e stimati i metri quadrati realizzabili.

Questa procedura, impiegata di norma è basata sull'utilizzo come parametro ai fini estimativi, della superficie commerciale vendibile; questa viene computata al lordo dei muri perimetrali e dei divisorii interni e successivamente omogeneizzarle mediante appositi coefficienti.

Le stime ottenute sono state definite attraverso tre tipologie di ricerca del valore medio al metro quadrato per quella specifica zona di San Teodoro; La prima è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, nella sezione delle quotazioni immobiliari dove si sono potuti evincere due valori relativi al massimo e al minimo prezzo al metro quadrato commerciale inerenti le compravendite immobiliari registrate nel primo semestre 2019 per il Comune di San Teodoro centro; La seconda indagine è stata effettuata interpellando cinque agenzie immobiliari che operano nel ambito delle compravendite nel Comune di San Teodoro, e più in generale nella macro-zona della Gallura, che hanno fornito un dato oggettivo di prezzo al metro quadrato, relativo alle transazioni che hanno interessato immobili a destinazione d'uso commerciale, chiuse nell'anno 2018/2019. La terza ha riguardato la stima del costo di costruzione del metro quadrato commerciale convenzionale, attraverso l'ausilio e la collaborazione di cinque imprese costruttrici nell'ambito residenziale e commerciale, l'utilizzo dei prezzari regionali ufficiali. L'esperienza professionale personale, ha inoltre permesso di quotare in maniera sufficientemente precisa il costo per metro quadrato delle diverse destinazioni d'uso rilevate.

La stima dei valori del metro quadrato commerciale convenzionale relativo ai beni oggetto di pignoramento, in sintesi, ha tenuto conto delle seguenti condizioni e criticità:

Ubicazione dell'immobile: Localizzazione a margine nord del territorio Comunale di San Teodoro. La lontananza dal centro urbano di San Teodoro limita la fruibilità di numerosi servizi (banca, ambulatorio, farmacia, negozi, discoteche, ecc.).

Caratteristiche e peculiarità della zona: Alto livello naturalistico e paesaggistico.

Facilità di accesso: la struttura alberghiera è raggiungibile percorrendo sia da nord che da sud la SS. 125 (orientale sarda) per poi al km 234 immettersi nella strada comunale che termina in Loc. "La Pipara" dove è ubicato l'hotel. Durante il periodo estivo ed in particolare nei mesi di luglio e agosto, l'elevato carico antropico presente nella zona comporta disagi in specie in occasione degli arrivi e rientro dalle spiagge.

Stato di manutenzione: Il complesso è stato ultimato nel 2009 e nel 2010 è stata avviata l'attività alberghiera. Il complesso alberghiero dopo dieci anni di attività necessita di interventi di manutenzione straordinaria al fine di garantire piena funzionalità delle componenti edili e in particolare prestazioni efficienti delle dotazioni impiantistiche e tecnologiche.

Si è rilevato che gli impianti di condizionamento e produzione ACS, presentano segni di invecchiamento e obsolescenza tali da prefigurare un importante adeguamento della componentistica installata (boiler, pompe, circolatori ecc.).

L'usura e l'obsolescenza delle componenti tecnologiche interessano in maniera marcata le piscine, in particolare quelle che utilizzano l'acqua di mare; tubazioni, vasche, pompe, circolatori, filtri e tutte le componenti che entrano in contatto con l'acqua salata, sono prossimi alla loro completa sostituzione. L'impianto antincendio si ritiene debba essere assoggettato a verifica funzionale ed eventuale manutenzione straordinaria, del gruppo di pressione della rete idranti e in modo particolare l'impianto di rilevazione fumi.

Durante i sopralluoghi eseguiti nel periodo invernale, sono state rilevate infiltrazioni di acque meteoriche che, dai solai piani di copertura dei corpi camere e dalle murature contro terra nei locali seminterrati, creano gocciolamenti diffusi e in alcuni ambienti allagamenti della pavimentazione. Tali fenomeni richiedono un'attenta verifica di accertamento delle cause e di adeguati interventi di risanamento e impermeabilizzazione.

Finitura e confort: Le finiture rilevate sono di buona fattura. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio elettro colorato con taglio termico e vetro-camera, con prestazioni termo acustiche medie.

Consistenza: La struttura alberghiera rilevata risulta essere di grandi dimensioni, sia per la rilevante capacità ricettiva sia per la estensione planimetrica; Il comparto insediativo ha una estensione di circa 70.000 mq e le superfici commerciali e di servizio hanno una estensione di circa 12.400 mq.

Sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive: non rilevate.

Regolarità geometrica della forma: la struttura alberghiera è stata concepita e realizzata non a unico corpo ma a corpi distinti e distanti tra loro; questo ha permesso un buon inserimento dal punto di vista paesaggistico, ma ha comportato evidenti svantaggi dal punto di vista dell'ottimizzazione delle componentistiche tecnologiche e manutentive dalle parti edili.

Dati metrici in sintesi: Volumi Realizzati = 31.000 mc – Superfici 12.412,30 mq convenzionali;

B) Nel secondo caso, data la particolare articolazione e distribuzione d'uso del complesso alberghiero in oggetto, si è ritenuto opportuno, anche con l'obiettivo di raffrontare le risultanze della precedente valutazione, considerare ai fini estimali, le valutazioni che fanno riferimento alla tipologia di camere disponibili insieme ad altre caratteristiche qualitative.

A tal fine sono state prese in esame il numero, le consistenze, la funzionalità e lo stato di conservazione delle camere suddivise per tipologia. Il valore medio del prezzo per camera tiene conto della categoria di appartenenza in relazione agli standard minimi di servizi e dotazioni previste nella classificazione degli Hotel.

Come riferimento è stata utilizzata la seguente tabella dove sono esposti i prezzi di acquisto normalizzati costantemente utilizzati nelle valutazioni immobiliari alberghiere.

Categoria Prezzo d'acquisto per stanza:

3 stelle - da € 65.000 a 90.000

3,5 stelle - da € 75.000 a 110.000

4 stelle - da € 110.000 a 175.000

4,5 stelle - da € 125.000 a 180.000

5 stelle - da € 200.000 a 300.000 o più

Il complesso alberghiero rientra nella categoria 4 stelle superior, dispone di complessive 106 camere standard e 32 Suite di cui 15 Senior e 17 Junior, per complessive 138 stanze. Per la stima è stato assunto un prezzo di acquisto unitario pari a 140.000 euro per le camere standard; 170.000 euro per le Junior Suite e 200.000 per le Senior Suite. Questi prezzi unitari, come detto, tengono conto tra l'altro: delle peculiari condizioni ambientale e paesaggistiche dell'area in cui sorge il complesso; della vicinanza con le spiagge, della estensione dell'area di insediamento; delle ottimali condizioni di accesso alle infrastrutture viarie portuali e aeroportuali; della presenza della SPA e dell'asilo e baby-parking.

Il valore determinato risulta pari a 20.730.000,00 euro, valore in linea con la stima precedentemente proposta.

Pertanto si rileva che la prima procedura di stima, basata su valori unitari a metro quadrato delle superfici commerciali omogenizzate, individua il probabile valore di mercato in euro 20.612.237,48, mentre la seconda, che utilizza il valore unitario a camera, in euro 20.730.000 euro.

Dal confronto delle due stime si ritiene che la valutazione più attendibile sia quella basata su valori unitari a metro quadro delle superfici funzionali.

E in conclusione si ritiene che il più probabile valore di mercato del complesso alberghiero posto in vendita è pari a euro 20.612.237,48.

Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara Terreno ricadente territorialmente in agro del Comune di San Teodoro, in località "La Pipara" in regione "Monte Petrosu"; raggiungibile percorrendo circa 2,5 km della strada comunale che si innesta al km 297.7 (dir. Olbia) della S.S. 125 (Orientale Sarda) a poche centinaia di metri dalla frazione di Monte Petrosu. L'immobile in oggetto risulta classificato dal piano di fabbricazione (P.diF.) in zona territoriale omogenea "F" che comprende le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti prevalentemente stagionali;

In particolare la zona compresa nel comparto F9 si presenta come una vasta estensione di terreno che degrada, da un'altezza massima di circa + 40 mt s.l.m. fino al litorale che si presenta in parte roccioso e parte sabbioso. La vegetazione è costituita prevalentemente dalla bassa macchia mediterranea.

I venti dominanti sono quelli di ponente che soffiando dal mare inaridiscono le zone costiere e consentono solamente il lento, a tratti stentato, ma comunque sempre gradevole e caratteristico, sviluppo della bassa macchia mediterranea di lentischio e ginepro. Il terreno risulta incolto e privo di volumetrie che implicino la conformità urbanistica. Non si è rilevata presenza di recinzioni che delimitino il lotto che misura circa 4053 mq. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 283, Qualità Incolto produttivo

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

Valore di stima del bene: € 40.540,00; Il terreno è attualmente utilizzato come spazio pertinenziale della struttura ricettiva, per questa ragione stimato come tale. (Vedi metodo di stima del bene n.1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso turistico San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	12412,32 mq	2.000,00 €/mq	€ 24.824.640,00	100,00%	€ 24.824.640,00
Bene N° 2 - Terreno San Teodoro (SS) - Borgata di Monte Petrosu - Loc. La Pipara	20,27 mq	2.000,00 €/mq	€ 40.540,00	100,00%	€ 40.540,00
				Valore di stima:	€ 24.865.180,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Stato di possesso (Immobile Locato)	5,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (vedi convenzione n.30 del 13/12/2002)	413.165,52	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	110.000,00	€

Valore finale di stima: € 20.612.237,48
(ventimilioni seicentododicimila duecentotrentasette/48)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nuoro, li 03/03/2020
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mureddu Elia