

GEOMETRA ANDREA PORCU



TRIBUNALE DI NUORO

Procedura Fallimentare n. 13/2020 R.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice Delegato: Dr.ssa Carlotta Bruno

Curatore Fallimentare: Dr.ssa Maria Eugenia Cosseddu

Avv. Paolo Raffaele Tuffu

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Regione Autonoma della SARDEGNA - Provincia di SASSARI

Comune di SAN TEODORO - Regione "La Pipara"

PREMESSA

Con trasmissione via Posta Elettronica Certificata del 12 maggio 2021 i Curatori Fallimentari, Dr.ssa Maria Eugenia Cosseddu e Avv. Paolo Raffaele Tuffu, comunicavano l'avvenuta nomina dello scrivente Geometra Andrea Porcu in qualità di Esperto e per la valutazione dei beni immobili di cui alla procedura fallimentare intitolata.

Con successiva trasmissione del 21 maggio 2021, l'incarico era esteso anche alla valutazione dei beni mobili rinvenuti nella Procedura.

Avuta preventiva e idonea documentazione ipocatastale per l'individuazione dei beni oggetto di valutazione, veniva fissata la visita sopralluogo per il giorno lunedì 18 ottobre 2021; trattando

VIA MONSIGNOR COGONI, 65 08100 NUORO

TEL.: +390784256010 - CELL.: +393477847584

geom.andreaporcu@gmail.com - andrea.porcu@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG



la valutazione di una complessa e ampia struttura alberghiera a carattere esclusivamente stagionale/estivo, detta data è stata la prima utile nella quale la Gestione ha potuto garantire l'accesso, ovvero allo spirare dell'ultima presenza all'interno della struttura, ovvero a seguito della chiusura al pubblico.

Le operazioni peritali in loco sono così proseguite per le intere giornate del 18, 19 e 26 ottobre 2021, 08 e 09 novembre 2021 e 07 dicembre 2021.

A tutti i sopralluoghi presenziava il Signor XXXXXXXXXXXX, profondo conoscitore della struttura, il quale garantiva la visita dei beni ricadenti nella procedura.

Le operazioni peritali in loco erano precedute da tutte quelle procedure necessarie alla corretta individuazione dei beni, della loro storia urbanistica e catastale, e quindi con accesso alla Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali dei Fabbricati in data 05 maggio 2021 e Servizi Catastali dei Terreni in data 18 maggio 2021; con richiesta di accesso agli atti presso il Comune di San Teodoro e successivi accessi diretti in data 13 agosto 2021 (Ufficio SUAPE) e 16 settembre 2021 (Ufficio Edilizia Privata); nonché l'ultimo accesso in data 13 aprile 2022.

Alla stregua di tutto quanto sopra esposto, sentite le parti interessate, reperita la documentazione necessaria, visitati i luoghi ed esperita ogni altra utile ed opportuna indagine anche presso terzi e pubblici uffici, se ne ragguagliano i risultati nella seguente relazione.

I BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Il bene immobile oggetto di valutazione è un centro ricettivo edificato con tipologia di residenza alberghiera, annesso ad un hotel, e così a formare un complesso alberghiero.

Composto da n. 36 corpi di fabbrica, a loro volta suddivisi in n. 150 appartamenti con diverse tipologie costruttive, un polo tecnico, due locali deposito e due appartamenti ad uso ufficio; il tutto per n. 450 posti letto.

Il tutto completato da ampi spazi destinati a verde e terreni residuali all'edificazione, lasciati al naturale e quindi tipici della macchia mediterranea costiera, contesto ambientale in cui l'immobile è collocato.

La loro elencazione, come da comunicazione della curatela, e da quanto rinvenuto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, nonché da quanto ricostruito in loco, per quanto attiene ai fabbricati, così li identifica:

	foglio	mappale	subalterno	nominativo catastale	nominativo in loco
1)	4	446	129	B/2	9 - 1
2)	4	446	130	B/2	9 - 2
3)	4	446	131	B/2	9 - 4
4)	4	446	132	B/2	9 - 3
5)	4	446	133	D/2	8 - 3
6)	4	446	134	D/2	8 - 4
7)	4	446	135	D/2	8 - 1
8)	4	446	136	D/2	8 - 2

GEOMETRA ANDREA PORCU



9)	4	446	137	Casa madre	Le Ginestre	6
10)	4	446	137		Polo Tecnico	
11)	4	446	137	A/1	Le querce	1
12)	4	446	137	A/3	I Gerani	4
13)	4	446	137	C/11	I Limoni	28
14)	4	446	137	C/17	Le Margherite	7
15)	4	446	137	C/18	Le Gazzanie	32
16)	4	446	137	C/19	La Camomilla	33
17)	4	446	137	C/20	Il Timo	36
18)	4	446	137	C/21	Le viole	3
19)	4	446	137	C/22	La Menta	35
20)	4	446	137	C/23	Le spighe	5
21)	4	446	137	C/24	I Cisti	2
22)	4	446	137	C/25	I Gladioli	30
23)	4	446	137	D/3	Le Azalee	31
24)	4	446	137	E/1	La Lavanda	34
25)	4	446	137	G	Le Prugne	29
26)	4	73	138	C/2	Le Buganvillea	14
27)	4	73	138	C/12	Gli Aranci	13
28)	4	73	138	C/5	Gli Asfodeli	15
29)	4	73	138	D/6	Gli Iris	24
30)	4	73	138	C/3	Gli Oleandri	11
31)	4	73	138	C/15	Gli ulivi	27
32)	4	73	138	C/16	I Castagni	25
33)	4	73	138	H	I Fichi	22

VIA MONSIGNOR COGONI, 65 08100 NUORO

TEL.: +390784256010 - CELL.: +393477847584

geom.andreaporcu@gmail.com - andrea.porcu@geopec.it

4
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GEOMETRA ANDREA PORCU



34)	4	73	138	Casa madre	I Ginepri	21
35)	4	73	138	C/1	I Lentischi	10
36)	4	73	138	C/13	I Mandarini	23
37)	4	73	138	C/7	I Melograni	12
38)	4	73	138	C/6	I Rovi	17
39)	4	73	138	C/10	Il Mirto	18
40)	4	73	138	C/14	La Papaya	26
41)	4	73	138	C/4	Le Ginestre	16
42)	4	73	138	C/9	Le Mimose	20
43)	4	73	138	C/8	Le Sughere	19

La loro elencazione, per quanto attiene ai terreni, così li identifica e così sono stati rinvenuti in loco:

	foglio	mappale	superficie	destinazione effettiva
1)	2	1521	mq 4.209	verde privato inedificabile
2)	2	1525	mq 92	verde privato inedificabile
3)	2	1529	mq 218	verde privato inedificabile
4)	2	1544	mq 8	verde privato inedificabile
5)	2	1547	mq 1.085	verde privato inedificabile
6)	4	276	mq 111.608	verde privato inedificabile
7)	4	295	mq 312	verde privato inedificabile
8)	4	315	mq 20.101	verde privato inedificabile
9)	4	318	mq 83.084	verde privato inedificabile
10)	4	436	mq 1.036	verde privato inedificabile
11)	4	444	mq 5.734	verde privato inedificabile

Ai fini, di poi, della vendita dei beni ricadenti nella



procedura e definitivamente accertati, questi possono essere divisi in più lotti, poiché la destinazione lo consentirebbe, anche in relazione alla tipologia edilizia adottata e alla vastità dell'intervento, anche in funzione della tutela del valore immobiliare; argomento che, successivamente, verrà dettagliatamente relazionato.

Da qui, nel proseguo, daremo sintetica descrizione del compendio, analisi catastale e urbanistica in ordine alla commerciabilità dei lotti stessi, e la sua valutazione intesa come ricerca del più probabile valore di mercato.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto degli effettuati accessi sopralluoghi, la struttura alberghiera è risultata occupata e gestita, per la sua effettiva destinazione d'uso, dalla Società "xxxxxxxxxxxxx", giusto Contratto d'Affitto d'Azienda avente ad oggetto la struttura ricettiva stessa e stipulato proprio con la attuale curatela.

Il contratto prevede un canone di affitto corrispondente a € 1.100.000,00 annuo, oltre IVA.

Per tassativo accordo tra le parti, detto contratto non prevede il diritto di prelazione in favore del conduttore nel caso in cui l'azienda proprietaria venga venduta, altresì, si riconosce il diritto della cedente a risolvere anticipatamente il presente contratto in ragione della avvenuta vendita forzata dell'intera azienda e comunque a concludere la stagione turistica eventualmente in corso.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI e CONSISTENZA

La valutazione riguarda la Residenza Alberghiera meglio nota come “xxxxxxxxxxxxx”, ricadente all'interno del piano di lottizzazione “La Pipara” nel Comune di San Teodoro.

All'area si accede attraverso la strada di lottizzazione asfaltata della lunghezza di circa due chilometri e mezzo, che si innesta al km 298 della Strada Statale n. 125 Orientale Sarda, ad alcune centinaia di metri dalla frazione di Monte Petrosu.

Il complesso alberghiero si articola a forma di villaggio e comprende un corpo centrale, l'hotel, sviluppato tra corpi fuori terra e corpi entro terra, suddiviso altresì in differenti blocchi e dove trovano collocazione tutti i servizi alberghieri principali quali accettazione, uffici amministrativi, negozi e servizi vari alla clientela, bar, ristorante, piscine, camere e suite, centro benessere, palestra, cucine, lavanderie e tutto ciò che è necessario al funzionamento di un struttura alberghiera vasta; comprende altresì delle unità esterne denominate RA (Residenza Alberghiera), in principio RTA (Residenza Turistica Alberghiera), cioè dei corpi di fabbrica suddivisi in diverse tipologie costruttive e formati da appartamenti in villini.

Proprio la RA è l'oggetto dell'odierno Rapporto di Stima.

Le caratteristiche architettoniche adottate sono conformi alla tipologia insediativa concordata con la Soprintendenza di Sassari, competente per l'opera, con elementi di pareti esterne talvolta strapiombanti, ovvero con allargamenti dello spessore dei

muri, e con parziali rivestimenti in pietra da campo, eliminando gli elementi ripetitivi al fine di creare una sorta di villaggio con tipologia costante, ma con segni identitari diversificati nell'ottica di un miglioramento della struttura.

Per questo gli intonaci sono eseguiti a frattazzo fine spalettato, e i colori della tinteggiatura sono quelli tenui (bianco sporco), caratteristici dell'architettura mediterranea.

Le coperture dei tetti sono eseguite a falde inclinate ricoperte da un manto di tegole curve, intervallate da ampie terrazze e dalle coperture delle verande realizzate con struttura lignea poggiante su pilastri in muratura e tavolato di legno a chiusura e schermatura superiore.

Le bucatore sono dotate di infissi in alluminio con colorazione delle terre e sistemi oscuranti interni di tendaggi.

La sistemazione degli spazi esterni è a giardino con particolare salvaguardia delle specie autoctone e senza soluzione di continuità tra i differenti corpi di fabbrica, il tutto finalizzato al perseguimento della forma e della funzione di villaggio, risultando pertanto impostato in modo da comporre omogeneamente tra loro diversi e articolati complessi architettonici, assemblati con apparente spontaneità e inseriti in maniera armonica nel territorio e quindi nella orografia del luoghi e del paesaggio circostante.

La Residenza Alberghiera è quindi un complesso di piccole aggregazioni di unità alberghiere costituite da differenti tipologie che, ad oggi e a seguito delle numerose varianti edilizie apportate,

rispondono a otto diverse tipologie denominate A, B, C (da cui derivano le Ca e le Cr), D, E (da cui deriva la Er), G, H, I (da cui deriva la Ir) e due case madri: CASA MADRE “Le Ginestre” e CASA MADRE “I Ginepri”.

Le tipologie sono così suddivise:

Aggregazioni tipo A

Le aggregazioni di tipo A sono costituite da cinque appartamenti, ciascuno dei quali è dotato di pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola), bagno, disimpegno e verande.

Sono presenti due aggregazioni di tipo A composte da cinque unità ciascuna, per complessivi 10 residence, denominate:

A1: le querce, appartamenti A11, A12, A13, A14, A15

A3: i gerani, appartamenti A31, A32, A33, A34, A35

Aggregazioni tipo B

L'aggregazione di tipo B è costituita da quattro appartamenti, uno dei quali è dotato di pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola), due bagni, disimpegno e verande.

I restanti tre appartamenti hanno le stesse dotazioni ma con un solo bagno, denominate:

B2: i corbezzoli, appartamenti B21, B22, B23, B24

Aggregazioni tipo C

(con moduli abitativi per persone diversamente abili: H)

Le aggregazioni di tipo C sono costituite da tre

appartamenti, di cui uno dotato di pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola), bagno, disimpegno e verande, e due appartamenti dotati di pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola), due bagni, disimpegno e verande.

Alcune delle aggregazioni di tipo C sono state modificate per essere adattate alle esigenze di ospiti con difficoltà motorie.

Si tratta delle aggregazioni contrassegnate dalla lettera H, corrispondenti ad una tipologia simile alla C che è stata chiamata

Aggregazione H.

Tale tipologia è costituita da tre appartamenti, due dei quali sono fruibili da portatori di handicap.

Sono presenti 16 aggregazioni di tipo C e 3 di tipo C (H) per un totale di 20 aggregazioni di tre appartamenti ciascuna per complessivi 60 appartamenti di cui 7 per portatori di handicap, denominate:

C1: i lentischi; appartamenti C1.1, C1.2, C1.3.

C2: le buganvillea; appartamenti C2.1, C2.2, C2.3.

C3: gli oleandri; appartamenti C3.1, C3.2, C3.3.

C4: le ginestre; appartamenti C4.1, C4.2, C4.3.

C5: gli asfodeli; appartamenti C5.1, C5.2, C5.3.

C6: i rovi; appartamenti C6.1, C6.2, C6.3.

C7 (H): i melograni; appartamenti C7.1, C7.2, C7.3.

C8: le sughere; appartamenti C8.1, C8.2, C8.3.

C9: le mimose; appartamenti C9.1, C9.2, C9.3.

C10: il mirto; appartamenti C10.1, C10.2, C10.3.

C11 (H): i limoni; appartamenti C11.1, C11.2, C11.3.

C12 (H): gli aranci; appartamenti C12.1, C12.2, C12.3.

C13: i mandarini; appartamenti C13.1, C13.2, C13.3.

C14: la papaja; appartamenti C14.1, C14.2, C14.3.

C15: le gazzanie; appartamenti C15.1, C15.2, C15.3.

C17: i castagni; appartamenti C17.1, C17.2, C17.3.

C18: gli ulivi; appartamenti C18.1, C18.2, C18.3.

C19: le viole; appartamenti C19.1, C19.2, C19.3.

C20: le Margherite; appartamenti C20.1, C20.2, C20.3.

Inoltre, l'aggregazione C genera:

- l'aggregazione tipo Ca, costituita da quattro appartamenti, di cui uno dotato di pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola), bagno, disimpegno e verande, e due appartamenti dotati di pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola), due bagni, disimpegno e verande.

Sono presenti 3 aggregazioni di tipo Ca, per complessivi 12 appartamenti, denominati:

Ca1: i cisti; appartamenti CA1.1, CA1.2, CA1.3, CA1.4

Ca2: le spighe; appartamenti CA2.1, CA2.2, CA2.3, CA2.4

- l'aggregazione tipo Cr, costituita da quattro appartamenti, di cui uno dotato di pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola), bagno, disimpegno e verande, e due appartamenti dotati di pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola), due bagni, disimpegno e verande.

E' presente una sola aggregazioni di tipo CR, 4

appartamenti, denominata:

CR1: la menta; appartamenti CR1.1, CR1.2, CR1.3, CR1.4

• l'Aggregazione tipo Cv1, costituita da tre appartamenti, di cui uno dotato di pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola), bagno, disimpegno e verande e due dotati di pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola), due bagni, disimpegno e verande.

E' presente una sola aggregazioni di tipo Cv1, tre appartamenti, denominata:

Cv1: la camomilla; appartamenti Cv1.11, Cv1.12, Cv1-13

• l'Aggregazione tipo Cv2, costituita da tre appartamenti, dotati di pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola), due bagni, disimpegno e verande.

E' presente una sola aggregazioni di tipo Cv2, quattro appartamenti, denominata:

Cv2: il timo; appartamenti Cv2.11,Cv2.12,Cv2.13

Aggregazioni tipo D

Le aggregazioni di tipo D sono costituite da quattro appartamenti, di cui tre dotati di pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola), bagno, disimpegno e verande, e un appartamento dotato di pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola), due bagni, disimpegno e verande.

Sono presenti quattro aggregazioni di tipo D di quattro appartamenti ciascuna, denominate:

D2: le rose: appartamenti D2.1, D2.2, D2.3, D2.4

D3: le azalee: appartamenti D3.1, D3.2, D3.3, D3.4

D6: gli iris: appartamenti D6.1, D6.2, D6.3, D6.4

Aggregazioni tipo E

Le aggregazioni di tipo E sono costituite da cinque appartamenti, di cui due dotati di pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola), bagno, disimpegno e verande, e tre appartamenti dotati di pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola), due bagni, disimpegno e verande.

E' presente una sola aggregazione di tipo E con cinque appartamenti e risultano cosi denominati:

E1: la lavanda: appartamenti E1.1, E1.2, E1.3, E1.4, E1.5

Inoltre, l'aggregazione tipo E ha generato:

- l'aggregazione ER, costituita da due appartamenti dotati di pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola), due bagni, disimpegno e verande.

E' presente una sola aggregazione di tipo ER con due appartamenti denominata:

ER1: I Gladioli, appartamenti ER1.1, ER1.2

Aggregazioni tipo G

Le aggregazioni di tipo G sono costituite da tre appartamenti, due dei quali sono dotati di pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola), due bagni, disimpegno e verande, il terzo appartamento è composto da un pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola) ed un bagno.

Questi appartamenti sono di seguito denominati:

G1: i fichi; appartamenti G1.1, G1.2, G1.3.

Aggregazioni tipo H

Le aggregazioni di tipo H sono costituite da quattro appartamenti, dotati di pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola), un bagno, disimpegno e verande.

Questi tre appartamenti sono di seguito denominati:

H1: le prugne, appartamenti H1.1, H1.2, H1.3, H1.4.

Progettualmente sono altresì previste e autorizzate anche le

Aggregazioni tipo I, costituite da quattro appartamenti identici, ciascuno dei quali è dotato di pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola), due bagni, disimpegno e verande.

Questi otto appartamenti sono di seguito denominati:

I1: i lecci; appartamenti I1.1, I1.2, I1.3, I1.4.

I2: i ciclamini; appartamenti I2.1, I2.2, I2.3, I2.4.

Inoltre questa aggregazione ha generato:

• L'aggregazione tipo Ir, costituita da un appartamento che risulta essere dotato di pranzo-soggiorno, due camere da letto (matrimoniale e singola), due bagni, disimpegno e verande.

Questi appartamenti sono di seguito denominati:

Ir1: il biancospino; appartamenti Ir1.1

Ir2: il rosmarino; appartamenti Ir2.1.

Tutte queste aggregazioni di tipo I, non sono state realizzate.

Case Madri

Gli appartamenti della RA fanno capo a due Case Madri:

• casa madre “I Ginepri” costituita da una reception con ufficio, un piccolo bar con veranda e piscina antistante e servizi igienici destinati sia agli ospiti che al personale.

Sono previste due unità residenziali alberghiere che potrebbero essere destinate al personale direttivo.

Le aggregazioni che fanno capo alla casa madre ‘I Ginepri’ sono 17 e precisamente le C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 (H), C8, C9, C10, C11 (H), C12 (H), C13, C14, C15, C16, D6, H.

• casa madre “le Ginestre”: costituita da una reception con ufficio, veranda e servizi igienici destinati sia agli ospiti che al personale, locali per servizi.

E’ prevista una unità residenziale alberghiera che potrebbe essere destinata al personale direttivo.

Le aggregazioni che fanno capo alla casa madre ‘Le Ginestre’ sono 17 e precisamente le A1, A3, B2, C11, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, D2, D3, E1, G.

Complessivamente, sono state edificate 36 aggregazioni per complessivi 150 appartamenti, di cui n. 30 formati da alloggi di sola camera con bagno in conseguenza della suddivisione di talune aggregazioni, come meglio specificato in fase di accertamento urbanistico.

Il tutto per un numero di 536 posti letto, salvo quelli aggiuntivi comunque possibili al bisogno.

Tutti gli alloggi, finiti ed abitabili, nonché privi di vizi da costruzione o con segni di usura di una certa importanza, risultano

dotati di pavimentazione in marmo, così pure i rivestimenti dei servizi igienici, impiantistica elettrica e idrica di base e sufficiente all'uso, con rete wi-fi per ogni appartamento e impianto di climatizzazione, oltre ai servizi igienici serviti da scaldasalviette.

Tutti gli alloggi risultano completamente arredati e con arredamenti in buono stato di conservazione e fattura.

La consistenza dell'insediamento, intesa come volumetria realizzata e da realizzare, e come superficie commerciale realizzata, anche ai fini della valutazione, come rinvenuta in loco e come reperibile dalla lettura e analisi dell'ultimo atto abilitativo, può essere come appresso espressa.

La volumetria complessiva edificabile, riferibile alla sola Residenza Alberghiera, è di 25.000 mc, come disposto dalla Convenzione del Piano di Lottizzazione.

La volumetria assentita con gli atti abilitativi era pari a 24.327 mc, con ulteriore 673 mc ancora edificabili.

Tenuto conto che gli aggregati indicati con gli identificati I e Ir non sono stati realizzati, detta volumetria è ancora disponibile e resta quantificata, come da progetto approvato, in 2.025 mc, portando così il volume residuo complessivo a 2.698 mc (2.025 + 673) che, considerando la tipologia edilizia già in essere nel comparto, formata da pianta regolare con tetto a due falde e altezza alla intersezione tra la falda inclinata e il muro perimetrale di 2,50 m, ci porta a quantificare una superficie lorda ancora realizzabile per 1.080 mq (2.698 : 2,50), verande escluse.

Di tale residuo si terrà conto in fase di valutazione.

Per quanto attiene al costruito abbiamo una superficie lorda di 9186 mq, ove, detratta la superficie delle unità I e Ir non realizzate, pari rispettivamente a 618,30 mq e 156,86 mq, avremo una consistenza per superficie lorda di 8.410 mq, oltre a 2.527 mq di verande, siano esse coperte o scoperte.

Atteso un coefficiente di ragguaglio delle superfici non residenziali, quindi per le sole verande, pari al 30%, avremo una superficie considerabile ai fini estimativi di 758 mq (2.527 x 30%) e, conseguentemente, una superficie commerciale complessiva di 9.170 mq (8.410 + 758).

REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile è edificato all'interno del perimetro del Piano Urbanistico Comunale del Comune di San Teodoro, all'interno del Comparto F.9 previsto dal vigente Studio di Disciplina delle zone turistiche "F", approvato con Decreto Assessoriale 1191/U del 24.11.1978, e quindi nel relativo Piano di Lottizzazione convenzionato in data 13.12.2002 al Repertorio n. 30.

L'intervento è munito di VIA (Valutazione di Impatto Ambientale) (ex art. 5 del DPR 12.04.1996, e ss.mm.ii., così come regolata dal DPG 36/39 del 02.08.1999 - Delibera Giunta Regionale del 26.02.2004).

Detto Piano di Lottizzazione individua le aree da assoggettare a zona H di rispetto e che risultano pari al 24%, già cedute all'Amministrazione Comunale e che vanno a sommarsi alle aree pubbliche, pari al 30%, come previste dalla Legge Urbanistica

regionale e occupate dalle opere di urbanizzazione quali strade e parcheggi pubblici, oltre ad aree pure dotate di volumetria pubblica per mc. 14.000, e quindi per una superficie complessiva di cessione pari al 54%; a questo è da aggiungersi quella quantità di aree destinate a verde privato inedificabile che computate insieme a quelle pubbliche portano ad una percentuale del 74% di aree praticamente immodificabili, ovvero con un parametro di incidenza di aree inedificabili rispetto alle aree edificabili di rara entità nel territorio regionale.

Gli atti abilitativi per la costruzione del complesso immobiliare, come rinvenuti e messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale, sono così sintetizzati:

- Concessione Edilizia n. 115 del 30.11.2005
- Concessione Edilizia n. 150 del 19.12.2007
- Concessione Edilizia n. 12 del 03.02.2009
- Concessione Edilizia n. 44 del 03.04.2009
- Concessione Edilizia n. 45 del 09.04.2009
- Concessione Edilizia n. 82 del 01.07.2009
- Pratica SUAP n. 15980 del 05.11.2009

Il tutto seguito dal rilascio del Certificato di Agibilità n. 5658 del 23.04.2010 a sancire la regolarità della struttura.

Regolarità che è stata verificata in fase di accesso sopralluogo ove, le consistenze rilevate di ogni singolo corpo di fabbrica sono state confrontate con le consistenze di progetto, non rinvenendo difformità sostanziali; sancito altresì dalla

dichiarazione di conformità resa dall'Ufficio Urbanistica del Comune di San Teodoro in ambito di Conferenza dei Servizi tesa al rilascio del Certificato di Agibilità.

Differentemente, l'analisi della situazione di progetto con quella di realizzazione, evidenzia difformità di piccola entità quali il posizionamento di alcune bucatore sui prospetti di facciata, nonché la suddivisione di alcuni corpi di fabbrica con tipologia a tre appartamenti, in tipologia a cinque appartamenti e simili, tesa a creare alcuni alloggi per singolo ospite o per singola coppia, ovvero con una sola camera da letto e senza uso cucina.

Dette difformità risultano regolarizzabili ai sensi dell'articolo 16 della Legge Regionale 23/85 (Accertamento di Conformità), il cui costo complessivo per la regolarizzazione può essere quantificato pari a € 30.000,00, di cui € 12.000,00 per la pratica SCIA comunale, € 7.000,00 per la variazione catastale e € 11.000,00 per il nuovo Certificato di Agibilità.

Ai fini urbanistici, nonché ai fini della successiva valutazione, è opportuno segnalare che, con Delibera Consiliare n. 2 del 08.02.2016, è stata concessa la Variante Non Sostanziale al Piano di Lottizzazione riguardante il cambio di destinazione d'uso nella misura del 20% della volumetria privata, e quindi per mc 5.000, da trasformare in residenza destinata alla vendita, di cui mc 4.460 già realizzati e mc 540 ancora da realizzare.

Si consiglia di non dotarsi, in questa fase, di Certificato di Destinazione Urbanistica poiché utile solo al momento del decreto

di assegnazione e trasferimento.

REGOLARITA' CATASTALE

Gli immobili individuati, fabbricati e terreni, come in precedenza indicati, risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali.

Come per il profilo urbanistico, anche la situazione catastale è "viziata" dalla trasformazione di alcune unità abitative in più alloggi rispetto alla situazione denunciata.

Ricondurre la denuncia catastale alla realtà dei luoghi è pratica di ordinaria esecuzione che, come sopra, resta quantificata pari a € 7.000,00.

DIVISIBILITA' DEL BENE

L'immobile, per caratteristiche di destinazione (Residenza Alberghiera), pur essendo comodamente divisibile, essendo formato da n. 36 blocchi, si dichiara non divisibile ai fini della salvaguardia della sua consistenza originaria, anche se non è da escludere, a seconda del ricavato desiderato dalla vendita, che possa essere smembrato in due lotti, uno riguardante il subalterno 137 e uno riguardante il subalterno 138.

Non è da escludersi altresì che, in relazione alla Delibera Consiliare n. 2 del 08.02.2016, con la quale è stata concessa la Variante Non Sostanziale al Piano di Lottizzazione e riguardante il cambio di destinazione d'uso nella misura del 20% della volumetria privata, e quindi per mc 5.000 (già edificati e da edificare), da trasformare in residenza destinata alla vendita, la percentuale

indicata possa individuare alcune tipologie edilizie e alcune porzioni di Residenza Alberghiera, da destinarsi ad una trasformazione nell'uso e alienarle come residenze private, spuntando altresì un valore immobiliare sicuramente superiore a quello assegnabile ad una Residenza Alberghiera.

Andando ad attuare il cambio di destinazione d'uso da albergo a residenza, vi è la possibilità, nel caso di specie, di avere più lotti in vendita; tale attuazione deve essere autorizzata dalla curatela attraverso i metodi indicati dalla legge fallimentare, e comunque anche al solo fine di procedere alla determinazione dei costi di trasformazione e alla individuazione e valutazione dei lotti.

VALUTAZIONE

Definita la consistenza e le caratteristiche del compendio immobiliare, si può passare alla ricerca del suo più probabile valore di mercato, attraverso i metodi del caso che sono suggeriti dalla prassi estimale.

In via generale, il valore di un immobile è funzione del punto di vista sotto il quale lo si considera economicamente, quindi, a seconda dello scopo della stima, una volta definito l'aspetto economico da considerare dell'immobile, ne deriva il criterio di stima.

Trattando la stima del caso di un complesso immobiliare con destinazione d'uso a struttura ricettiva, e quindi a destinazione non ordinaria, per la quale non è agevole il

reperimento di espressioni di mercato e in termini di recenti prezzi di compravendita noti, né in termini di canoni locativi o di altri indici di mercato, ricorrere a procedimenti estimativi usuali, come il criterio del valore di mercato, non è un compito agevole e dal risultato affidabile.

Il mercato immobiliare di siffatte tipologie non ha nulla in comune con quello di altre destinazioni d'uso, per carenza di transazioni con una certa frequenza e per la attendibilità delle informazioni desunte e desumibili da dette transazioni.

Anche in presenza di comparabili, seppur limitati come sopra, mancano spesso gli elementi di paragone tra le strutture, sempre tra loro diverse per superficie, tipologia, dimensione, servizi, ubicazione, e simili; sviluppare una analisi comparativa per produrre una stima con procedimento sintetico e analitico, è operazione non priva di difficoltà.

Per questo la stima reddituale è quella che appare più appropriata per la determinazione del valore immobiliare, da completarsi, in verifica incrociata e per maggiore completezza, anche con il sistema della comparazione dei prezzi di vendita e del costo.

Per determinare il valore di mercato, adotteremo tre diverse metodologie estimative che, stante la particolarità del caso, porteranno a tre risultati fra loro differenti ma, comunque, fra loro comparabili in ragione di quei fattori che concorrono a formarne il più probabile valore di mercato.

Questi fattori sono poi quelli che tipicizzano la struttura ricettiva all'interno del contesto turistico-imprenditoriale in cui è inserita e ne inquadrano, altresì, il tipo di clientela.

Questi fattori possono essere così sintetizzati:

- Localizzazione dell'unità
- Adeguata posizione, agevole raggiungibilità e buona visibilità
- Bacino di utenza (reale e potenziale)
- Caratteristiche socio-economiche della località
- Capacità di attrazione turistica della località
- Le caratteristiche dell'offerta
- Il dimensionamento della struttura
- I servizi offerti e il costo

Le tre differenti metodologie estimative applicabili al caso de quo saranno individuate nel metodo comparativo, nel metodo reddituale o per capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo di ricostruzione.

Il metodo comparativo ha consentito di rinvenire sul mercato recenti compravendite e affitti d'azienda di strutture simili a quella oggetto della presente valutazione, i cui parametri comparabili sono però molteplici e differenti per poter applicare serenamente un valore unitario che possa essere espressione della comparazione del mercato di siffatte strutture.

Allo scopo, detto criterio di valutazione, sarà posto a confronto con altri e differenti criteri che tengano in considerazione parametri differenti, allo scopo di avere un

ventaglio di valutazioni scaturenti da parametri diversi.

Da qui, si è potuto accertare un prezzo d'acquisto per stanza di € 70.000,00, quale media del mercato turistico-alberghiero per la zona e per la categoria.

Atteso che la Residenza Alberghiera è formata da n. 536 posti letto, quindi per 268 camere vendibili, il suo valore sarà pari a € 19.000.000,00 (€/camera 70.000,00 x camere n. 268 = € 18.760.000,00).

Il metodo reddituale tiene in considerazione il reddito lordo ordinariamente ritraibile dalla struttura ricettiva.

Nel caso di specie, essendo il complesso turistico assoggettato ad un contratto di affitto d'azienda in favore della Società xxxxxxxxxxxxxx, il reddito lordo altro non è se non il canone di locazione a base del contratto medesimo e considerato ai fini estimativi nell'ipotesi di redditi tutti eguali e per un elevato numero di anni.

Detto canone è quantificato pari a € 1.100.000,00.

Il tasso di capitalizzazione, utilizzato per poter trasformare il reddito in valore, esprime il rendimento che si attende il locatore dalla cessione dell'immobile.

Il valore di detto tasso, tenuto conto della tipologia dell'investimento, è collocabile tra il 7% e il 10%.

Trattando il caso di specie del solo valore immobiliare, detto tasso è altresì esprimibile in una percentuale del 3% del canone.

Da qui avremo che il valore immobiliare della struttura alberghiera (Hotel e Residenza Alberghiera) sarà pari a € 37.000.000,00 (€ 1.100.000,00 x 3% = € 36.666.666,66).

Atteso che esiste agli atti della Procedura una valutazione per il solo Hotel che ne certifica il valore immobiliare in € 20.600.000,00, il valore ricercato della Residenza Alberghiera sarà conseguentemente pari a € 16.400.000,00 (€ 37.000.000,00 - € 20.600.000,00).

Il metodo del costo di ricostruzione, o stima del valore di surrogazione, è un metodo estimativo che trova applicazione quando non si dispone di sufficienti elementi di comparazione poiché gli immobili interessati sono definibili "fuori mercato", come nel caso di strutture ricettive così ampie e articolate, quindi complesse.

Il procedimento di stima determina il costo all'attualità del manufatto in funzione della sua tipologia costruttiva e lo decrementa in funzione degli anni di vita (vetustà), del suo stato di manutenzione e conservazione, del suo livello tecnologico e della sua funzionalità.

Tenuto conto che sul costruito incidono anche tutte quelle opere a corredo quali i servizi tecnologici tipici di una struttura alberghiera quali riserve idriche, pompe di sollevamento atte a garantire una pressione costante di esercizio, gruppi di continuità elettrica, sistemi antincendio e simili, nonché, nel caso di specie, tutte le vaste aree sistemate a giardino, le strade e i parcheggi, il

valore unitario deprezzato e applicabile è stato determinato pari a
€/mq 1.600,00.

Da qui, rilevata la consistenza commerciale del complesso di
Residenza Alberghiera di mq 9.170,00, il suo più probabile valore
di mercato in applicazione del metodo di ricostruzione, sarà pari a
€ 15.000.000,00 (mq 9.170,00 x €/mq 1.600,00).

I valori determinati in applicazione di tre differenti criteri
estimativi, risultano fra loro molto prossimi, per cui il valore
medio scaturito dalle tre valutazioni resta determinato pari a €
17.000.000,00.

€ 19.000.000,00 + € 16.000.000,00 + € 15.000.000,00 = € 50.000.000,00

€ 50.000.000,00 : 3 = € 16.666.666,66 ovvero € 17.000.000,00

VALUTAZIONE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Considerato che il 20% della Residenza Alberghiera può
essere trasformato in residenza privata e ceduto come tale,
spuntando un valore unitario commerciale che, prudenzialmente, è
valutabile pari a € 2.700,00 a metroquadro.

Attesa una superficie edificata di mq 8.410 e verande per mq
758 di superficie commerciale, il 20% di queste porta a una
superficie trasformabile e cedibile a residenza di complessivi mq
1.833 (mq 1682 + mq 151), ovvero per un valore di € 4.949.100,00
(mq 1.833 x €/mq 2.700,00), ovvero € 5.000.000,00, da cui detrarre i
costi di trasformazione per € 250.000,00, ovvero € 10.000,00 per
ogni alloggio trasformabile, ovvero per 25 appartamenti.

Considerato che la trasformazione è solamente una

possibilità normativa in conseguenza della Delibera Consiliare n. 2 del 08.02.2016, la sua incidenza economica sulla valutazione all'attualità resta prudenzialmente valutata pari al 30% del suo valore commerciale, e quindi per € 3.300.000,00.

€ 5.000.000,00 - € 250.000,00 = € 4.750.000,00

€ 4.750.000,00 x 70% = € 3.325.000,00

VALUTAZIONE VOLUME RESIDUO

Ancora, tenuto conto che vi sono ancora mc 2.698 da edificare, corrispondenti a mq 1.080, ovvero per ulteriori n. 14 alloggi.

Considerato un costo di costruzione di €/mq 1.600,00 e un prezzo d'acquisto per stanza di € 70.000,00, il più probabile valore di mercato della volumetria ancora insediabile sarà pari a:

- €/mq 1.600 x mq 1.080 = € 1.728.000,00

- n. 14 x 2 = n. 28 x € 70.000,00 = € 1.960.000,00

- valore medio € 1.800.000,00

- valore di trasformazione: € 1.800.000,00 x 30% = € 540.000,00

Tenuto conto altresì che anche il 20% del volume ancora edificabile può essere trasformato in residenza privata, e quindi con un ricavo maggiore rispetto a quello stimato.

VALUTAZIONE DEI TERRENI

Fanno parte integrante della Procedura una cospicua quantità di terreni estesi odiernamente a mq 227.487,00, ovvero ettari 22,7487.

Detti terreni sono quelle aree residuali del progetto e

convenzione di lottizzazione, non fatte oggetto di cessione al Comune di San Teodoro e non fatte oggetto di edificazione dell'insediamento turistico-alberghiero.

Queste sono individuabili in due macro aree, una posta tra la fascia di rispetto a mare, ceduta al Comune, e il complesso edificato; una posta tra il complesso edificato e altra area retrostante verso ovest, ceduta al Comune, anche per l'edificazione di opere pubbliche o private a carattere pubblico.

Tutte le aree in capo alla Procedura non hanno una possibilità di sviluppo edificatorio e sono prevalentemente classificate quale “verde provato inedificabile” e catastalmente allibrate come “incolto produttivo”.

Il loro valore di mercato, ovvero il loro più probabile valore di mercato, attesa la destinazione urbanistica, la classificazione catastale e il contesto ambientale in cui si trovano, anche intese come fasce di rispetto “al naturale” dell'insediamento turistico-alberghiero, resta prudenzialmente determinato pari a € 60.000,00.

Il valore complessivo del compendio oggetto di valutazione è, in conclusione, pari a € 20.000.000,00 (euro ventimilioni/00), formato da:

- RESIDENZA ALBERGHIERA	€ 17.000.000,00
- CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	€ 3.300.000,00
- VOLUME RESIDUO	€ 540.000,00
- TERRENI	€ 60.000,00



VALORE RESIDENZA ALBERGHIERA € 20.900.000,00

che in cifra tonda si esprime pari a **€ 21.000.000,00**

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato ricevuto, presa visione degli atti della Procedura, visitati i luoghi ed esperita ogni altra utile ed opportuna indagine anche presso terzi e pubblici uffici, si conclude affermando che ai fini della vendita i beni, di cui alla Procedura Fallimentare n. 13/2020 R.F., restano così individuati:

LOTTO UNICO Centro ricettivo edificato con tipologia di residenza alberghiera, in località "La Pipara" del Comune di San Teodoro (SS). Composto da n. 36 corpi di fabbrica, a loro volta suddivisi in n. 150 appartamenti con diverse tipologie costruttive, un polo tecnico, due locali deposito e due appartamenti ad uso ufficio; il tutto per n. 536 posti letto. Il tutto completato da ampi spazi destinati a verde e terreni residuali all'edificazione, lasciati al naturale e quindi tipici della macchia mediterranea costiera, contesto ambientale in cui l'immobile è collocato. Il tutto con possibilità di cambio di destinazione d'uso in favore di residenze private e per una percentuale del 20%, e con volumi residui edificabili.

Distinto al NCEU al foglio 4 mappale 446



GEOMETRA ANDREA PORCU



subalterni 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136,
137 e 138.

Distinti al NCT al foglio 2 mappale 1521, 1525,
1529, 1544, 1547 e 276; al foglio 4 mappale 295,
315, 318, 436 e 444.

- valore di stima € 21.000.000,00 (euro ventunomilioni/00)

Nient'altro ad evasione del mandato ricevuto.

Nuoro, 05 maggio 2022

L'Esperto Valutatore

Geometra Andrea Porcu



VIA MONSIGNOR COGONI, 65 08100 NUORO

TEL.: +390784256010 - CELL.: +393477847584

geom.andreaporcu@gmail.com - andrea.porcu@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG



GEOMETRA ANDREA PORCU



TRIBUNALE DI NUORO

Procedura Fallimentare n. 13/2020 R.F.



Giudice Delegato: Dr.ssa Carlotta Bruno

Curatore Fallimentare: Dr.ssa Maria Eugenia Cosseddu

Avv. Paolo Raffaele Tuffu



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

ALLEGATI



- 1) IMMAGINI DA SATELLITE GENERALI E DI DETTAGLIO
- 2) PLANIMETRIA CATASTALE con individuazione delle proprietà
- 3) ELABORATO PLANIMETRICO con l'individuazione dei fabbricati edificati
- 4) PLANIMETRIE CATASTALI dei fabbricati edificati
- 5) FOTOGRAFIE
- 6) CERTIFICATO DI AGIBILITA'

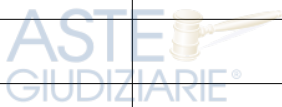


Nuoro, 05 maggio 2022



L'Esperto Valutatore

Geometra Andrea Porcu



VIA MONSIGNOR COGONI, 65 08100 NUORO

TEL.: +390784256010 - CELL.: +393477847584

geom.andreaporcu@gmail.com - andrea.porcu@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

