# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

## SEZIONE FALLIMENTARE

# PERIZIA DI STIMA

Fallimento [n. 70/2020]

## 0. SOMMARIO


| | | | |
|---|---|---|---|
| ***1.*** | *Premesse* | *pag.* | *01* |
| ***2.*** | *Risultanze Registri Immobiliari* | *pag.* | *02* |
| | ***2.A.*** *Provenienza della proprietà* | *pag.* | *03* |
| | ***2.B.*** *Formalità pregiudizievoli* | *pag.* | *06* |
| | ***2.B.1.*** *Trascrizioni* | *pag.* | *06* |
| | ***2.B.2.*** *Iscrizioni* | *pag.* | *07* |
| ***3.*** | *Descrizione del compendio immobiliare* | *pag.* | *07* |
| ***4.*** | *Risultanze accertamenti catastali* | *pag.* | *16* |
| ***5.*** | *Risultanze accertamenti urbanistici* | *pag.* | *18* |
| ***6.*** | *Valutazione compendio immobiliare* | *pag.* | *23* |
| ***7.*** | *Conclusioni* | *pag.* | *32* |


## 1. PREMESSE

Ill.mo Signor Giudice Delegato dott. [redacted],

premesso che il Curatore Fallimentare dott. [redacted] è stato autorizzato all'esecuzione di tutti gli atti conformi al programma di liquidazione, tra i quali la nomina di un perito estimatore, al sottoscritto [redacted], geometra libero professionista con studio in [redacted], via [redacted] n. [redacted], email: [redacted], PEC: [redacted], telefono: [redacted], regolarmente iscritto all'Albo provinciale dei geometri e geometri laureati di Cagliari con il n. [redacted] e con il n. [redacted] nell'Elenco Nazionale dei Consulenti Tecnici tenuto in modalità digitale e gestito dal Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva affidato l'incarico di predisporre una relazione tecnica per dare risposta ai seguenti quesiti:

1. *accerti previi gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale, attuale consistenza immobiliare di pertinenza della società dichiarata fallita,* [redacted] *con sede in Teulada, località Campionna, codice fiscale* [redacted]*;*
2. *accerti le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili, le vendite e altri atti di trasferimento immobiliare posti in essere dalla società fallita, nei cinque anni anteriori alla data di fallimento;*
3. *determini il valore venale attribuibile ai beni immobili "de quibus", ed inoltre per i beni alienati o trasferiti anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici;*

- *accerti inoltre:*
  - *a) se i fabbricati risultino edificati anteriormente o successivamente l'entrata in vigore della legge n. 765 del 6 agosto 1967;*
  - *b) nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione edilizia rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;*
  - *c) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente all'entrata in vigore della legge numero 765 del 6 agosto 1967 ma prima dell'entrata in vigore della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge n. 47 del 28 febbraio 1985;*
  - *d) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 47*

*del 1985, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'articolo 13 della legge numero 47 del 1985, ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'art. 39 I comma della legge 23-12-1994 n. 724, siano sanabili secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n. 47 del 1985 e/o successive modifiche;*

- *determinare il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:*

*e) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi e di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potrà trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;*

*f) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine dell' Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;*

*g) provveda il CTU alla introduzione in catasto delle unità immobiliari eventualmente non ancora censite;*

*h) rediga il perito la relazione scritta delle operazioni peritali e le corredi con le opportune rappresentazioni grafiche, e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un espletamento dell'incarico;*

*i) richieda ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita nonché la certificazione storico catastale per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica, evidenziando altresì le eventuali possibilità di diversa destinazione urbanistica degli immobili.*

## 2. RISULTANZE REGISTRI IMMOBILIARI

A seguito delle preliminari verifiche eseguite è stato appurato che l'incarico conferito allo scrivente risulta circoscritto agli accertamenti tecnici nonché alla stima della struttura turistico-ricettiva attualmente denominata **Eco Village Baia delle Ginestre**, ubicata in Comune di Teulada (*SU*), al Km 19,00 della Strada Provinciale n. 71, Loc. *Campionna* o *Portu Malu*, di proprietà della società fallita [redacted], così contraddistinta in Catasto Fabbricati:

**a.** complesso alberghiero alla **Sezione H, Foglio 2, Particella 172, Subalterno 3 (***già Sub. 1***),** Categoria D/2, Rendita Euro 51.438,00;

**b.** cabina elettrica alla **Sezione H, Foglio 2, Particella 172, Subalterno 2,** Categoria D/1, Rendita Euro 361,52.

Detta struttura turistico-ricettiva sorge su un'area di superficie catastale complessiva pari a ha 06.44.68, così identificata in Catasto Terreni:

- **Foglio 812, Particella 313** di ha 01.42.09, qualità ENTE URBANO;
- **Foglio 812, Particella 315** di ha 03.42.70, qualità ENTE URBANO;
- **Foglio 812, Particella 322** di ha 01.59.89, qualità ENTE URBANO.

Come si rileva dall'immagine seguente (*Fig. 1*), il complesso alberghiero in accertamento occupa, di fatto,

un'area leggermente più vasta rispetto a quella definita dalle Particelle 313, 315 e 322 (*contornate in rosso in Fig. 1*). I percorsi pavimentati che conducono alle spiagge ed alcune superfici ad uso esclusivo della struttura ricettiva, infatti, insistono su aree esterne alla proprietà fallita. Di tali aree, quelle in prossimità delle spiagge risultano di proprietà demaniale (*ad esempio il Mappale 76*), mentre le restanti sono di proprietà comunale per quanto catastalmente intestate alla società [redacted], dante causa dell'attuale proprietaria.

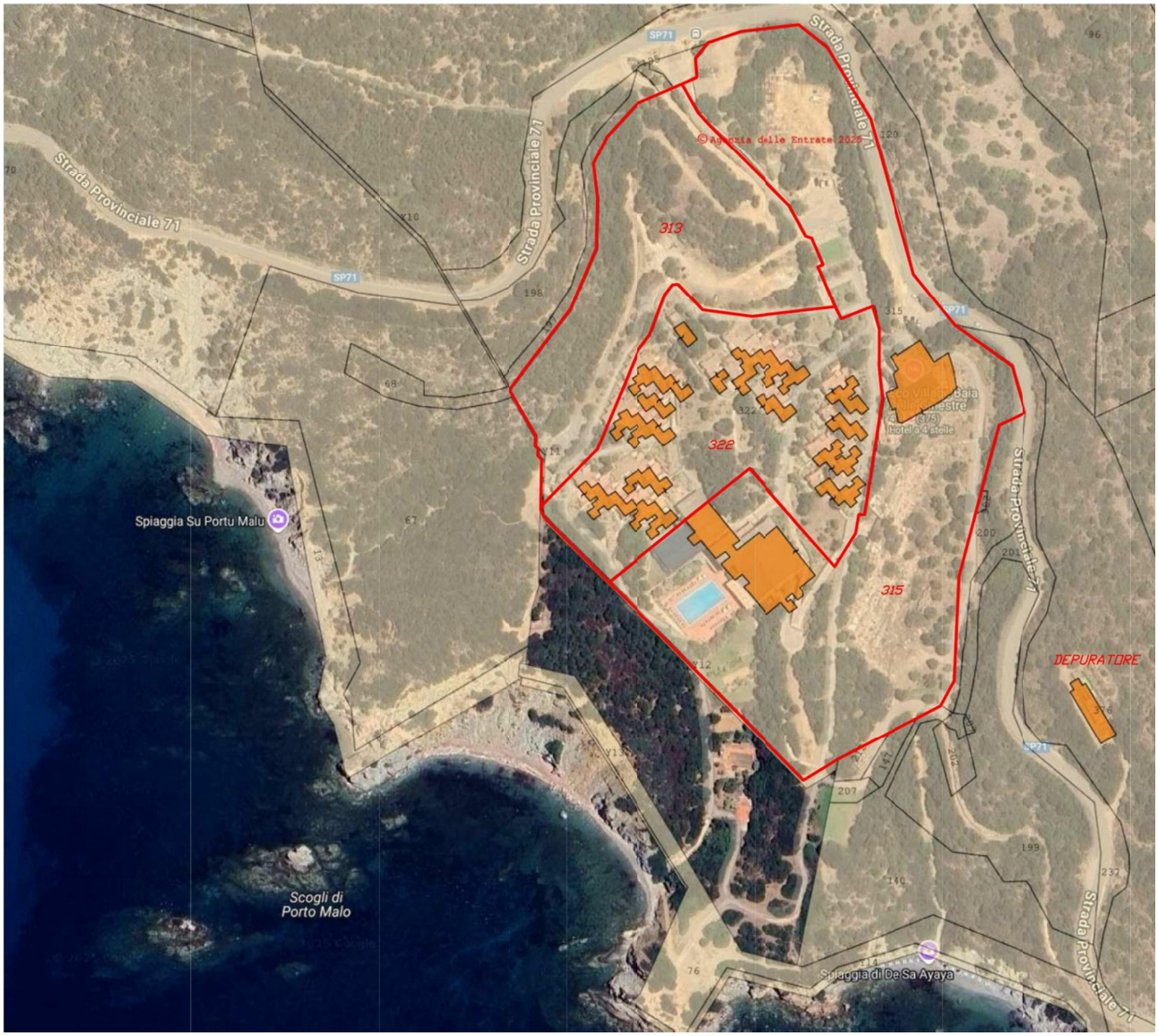



**Fig. 1** – immagine estratta dal sito forMaps con indicazione delle particelle catastali in accertamento.

Si precisa che il depuratore utilizzato dalla struttura in accertamento, contraddistinto in Catasto Fabbricati alla Sezione H, Foglio 2, Particella 376, ubicato in prossimità del complesso alberghiero oltre la S.P. n. 71, non ricade tra i beni pignorati e per tale ragione non sarà di seguito esaminato e valutato.

## 2.A. PROVENIENZA DELLA PROPRIETÀ

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietario in virtù di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cagliari in data 23.01.2007 rep. 76/2007.

A carico degli immobili oggetto della presente relazione, risultava trascritta una Sentenza di Confisca di beni rep. 1690/93 da parte del Comune di Teulada e a carico della soc. [redacted], dante causa dell'attuale proprietaria (*trascrizione reg. part. 19327 e reg. gen. 14009 del 29.08.1996*). A margine di detta Sentenza di confisca, risulta altresì trascritto un atto di riconoscimento degli effetti della Sentenza del Tribunale di Cagliari n. 2138/2006 a favore della soc. [redacted] ed a carico del Comune di Teulada (*trascrizione reg. part. 21296 e reg. gen. 30680 del 05.09.2008*), riportato di seguito in estratto:

*"premesso: - che la società [redacted], con sede in Teulada, a seguito della Sentenza del Tribunale ordinario di Cagliari n. 2138 del 28 luglio 2006 e giusto Decreto n. 381-76 del 23 gennaio 2007 emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale ordinario di Cagliari, trascritto presso la conservatoria dei RRII in data 2 febbraio 2007 n. 31444, che le ha trasferito la piena ed esclusiva proprietà - a seguito di rituale procedura di incanto – del compendio immobiliare, divenuta proprietaria delle aree e degli immobili (già di proprietà della società [redacted]) ricompresi nel comprensorio "Baia delle Ginestre" ubicato in comune di Teulada, località "Porto Malu", distinti in catasto al foglio h/12, ai seguenti mappali: 181, 84b, 84c, 84d, 84e, 84f, 84h, 84i, 84l, 84m, 84n, 188, 84q, 84s, 84t, 186, 190, 194, 196, 85d, 204, 203, 205, 208, 211; - che tali aree, precedentemente, erano state oggetto di confisca per effetto della sentenza n. 1380 del 07.06.1993 della Pretura Penale di Cagliari, confermata dalla Corte d'Appello di Cagliari (Sent. n. 426 del 07.07.1995) e dalla Suprema Corte di Cassazione (Sent. n. 50 del 12.01.1996); - che il provvedimento di confisca era stato successivamente trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 29 agosto 1996 al n. 14009 reg. part.; - che, in forza di tale atto, il Comune di Teulada si è opposto all'esecuzione immobiliare promossa nei confronti della società [redacted] tendente al trasferimento, insieme ad altri, dei beni che avevano costituito oggetto di confisca; - che il Tribunale ordinario di Cagliari, con Sentenza n. 3138 del 28 luglio 2006, ha respinto il ricorso promosso dal Comune di Teulada avverso l'esecuzione immobiliare ritenendo che, realizzata - mediante la demolizione delle opere abusivamente costruite - la finalità pubblica sottesa alla confisca, i terreni costituenti l'area di sedime potessero essere liberamente trasferiti nell'ambito della sopra richiamata procedura esecutiva; - che nei confronti della citata Sentenza n. 3138/2006 del Trib. civ. di Cagliari il comune di Teulada ha interposto appello, tuttora pendente innanzi la Corte d'Appello di Cagliari; - che, non di meno, deve ritenersi cessata la materia del contendere, in quanto il comune di Teulada, in esecuzione delle delibere c.c. n. 45 del 13 febbraio 2007 e g.m. n. 78 dell'8 luglio 2008, ha stimato opportuno e conveniente definire bonariamente il contenzioso in essere, addivenendo all'accordo transattivo stipulato con scrittura privata in data 8 luglio 2008, depositata agli atti del comune di Teulada; - che l'amministrazione comunale di Teulada si è, in virtù del sopra richiamato accordo transattivo, impegnata a rinunciare ad ogni azione mirante a contestare la validità dell'acquisizione da parte della società [redacted] delle aree oggetto di confisca; - che, in forza del medesimo accordo, il comune di Teulada si è altresì impegnato a porre in essere o prestare il proprio assenso all'effettuazione di ogni e qualsiasi attività presso la conservatoria dei registri immobiliari che fosse necessaria per assicurare adeguata pubblicità ai terzi di tale riconoscimento, con cancellazione di*

*qualsivoglia contraria o pregiudizievole trascrizione o iscrizione; premesso quanto sopra, con il trascrivendo atto, il comune di Teulada ha dichiarato e confermato: 1) di riconoscere gli effetti della Sentenza del Tribunale di Cagliari n. 2138 del 28 luglio 2006 e la conseguente attribuzione della piena proprietà degli originari mappali siti in Comune di Teulada f. 12 nn. 181, 84/b, 84/c, 84/d, 84/e, 84/f, 84/h, 84/i, 84/l, 84/m, 84/n, 188, 84/ q, 84/s, 84/t, 186, 190, 194, 196, 85/d, 204, 203, 205, 208, 211 in capo alla società [redacted]; 2) di non aver più nulla a pretendere dalla società [redacted] a qualsiasi titolo se non l'esecuzione degli impegni assunti dalla stessa società in sede di transazione tramite scrittura privata dell'8 luglio 2008."*

Relativamente al complesso alberghiero di cui trattasi, pertanto, con riferimento ai documenti estratti dal Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'AdE – Ufficio Provinciale di Cagliari – Territorio (*allegato n. 1*), si riporta il quadro sinottico con l'elenco degli atti di trasferimento riferiti alla situazione della proprietà:

| PERIODO | IMMOBILE | PROPRIETÀ | ATTO | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Dal **21/12/1990** | **Comune di TEULADA complesso alberghiero turistico residenziale in corso di edificazione** (su terreno distinto in Catasto Terreni Sezione H, Foglio 12 Mappali 84/B, 84/C, 84/D, 84/E, 84/F, 84/G, 84/H, 84/I, 84/L, 84/M, 84/P, 84/Q e 84/R di sup. complessiva di ha 01.85.70; Mappali 138 e 139 di sup. complessiva di ha 05.53.35; Mappali 85/A, 85/C e 85/D di sup. complessiva di ha 02.48.88) | A favore: [redacted] Contro: [redacted] | **Atto di Fusione** | | | |
| | | | **Pubblico Ufficiale** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | | [redacted] | 21/12/1990 | | |
| | | | **Trascrizione** | | | |
| | | | **Presso** | **Data** | **Reg. Gen. N°** | **Reg. Part. N°** |
| | | | Cagliari | 24/12/1990 | 33742 | 23485 |
| | | | **Registrazione** | | | |
| | | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | | |
| **PERIODO** | **IMMOBILE** | **PROPRIETÀ** | **ATTO** | | | |
| Dal **13/05/1991** | **Comune di TEULADA intera proprietà delle unità immobiliari** (distinte in Catasto Terreni Sezione H, Foglio 12 Mappali retrocessi 194 di mq 3.462, 205 di mq 400, 211 d mq 2.090, 208 di mq 80, 181 si mq 14.639, 188 di mq 1.755, 84/N di mq 1.364) Mappali ceduti 185 di mq 6.700, 84/P di mq 196, 84/R di mq 959, 197 di mq 1.170, 198 si mq 2.960, 191 di mq 250, 199 di mq 9.582, 200 di mq 1.498, 201 di mq 830, 202 di mq 510) | A favore: [redacted] Contro: [redacted] | **Atto di Permuta (cessione e retrocessione di mappali al e dal Comune di Teulada)** | | | |
| | | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | | [redacted] | 13/05/1991 | 12446 | ..... |
| | | | **Trascrizione** | | | |
| | | | **Presso** | **Data** | **Reg. Gen. N°** | **Reg. Part. N°** |
| | | | Cagliari | 18/05/1991 | 12007 | 8509 |
| | | | **Registrazione** | | | |
| | | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | | |
| **PERIODO** | **IMMOBILE** | **PROPRIETÀ** | **ATTO** | | | |
| Dal | **Comune di** | A favore: | **Atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili** | | | |

<table>
<tr>
<td>23/01/2007</td>
<td>TEULADA<br>intera proprietà del terreno della sup. complessiva di mq 64.500 circa, sito in loc. Portu Malu, con entrostante complesso alberghiero<br>(in Catasto Fabbricati<br>Sezione H, Foglio 12<br>Particella 172<br>Sub. 1 – complesso alberghiero<br>Sub. 2 – cabina elettrica)</td>
<td>[redacted]<br>Contro:<br>[redacted]</td>
<td>
<table>
<tr><th>Pubblico Ufficiale</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Tribunale di Cagliari</td><td>23/01/2007</td><td>76/2007</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. Gen. N°</th><th>Reg. Part. N°</th></tr>
<tr><td>Cagliari</td><td>02/02/2007</td><td>4493</td><td>3144</td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

## 2.B. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della documentazione estratta dallo stesso ufficio (*allegato n. 1*), sono risultate, altresì, le seguenti formalità pregiudizievoli:

### 2.B.1. TRASCRIZIONI

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio (***scrittura privata con sottoscrizione autenticata***) –** rogito dott. [redacted], Notaio in Iglesias
  n. di Repertorio 12959 del 30/05/1991
  trascritto in data 31/05/1991
  Reg. Gen. n. 13024 – Reg. Part. n. 9134
  a favore di Comune di Teulada, cod. fisc. 80013330925, con sede in Teulada, per la quota di proprietà di 1/1
  contro [redacted], con sede in Cagliari, per la quota di proprietà di 1/1
  - immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Teulada, distinte in Catasto Terreni al Foglio 12, Particelle 84/B, 84/C, 84/D, 84/E, 84/F, 84/G, 84/H, 84/I, 84/L, 84/M, 84/N, 84Q, 181, 186, 188, 190, 194, 196, 203, 204, 205, 208 e 211

  Nel quadro D della Nota di Trascrizione si evidenzia: *"Si precisa che l'obbligo assunto è quello di mantenere nel tempo la destinazione ricettivo alberghiera e di attenersi al divieto di frazionamento del complesso edilizio ad uso alberghiero in corso di costruzione sull'area descritta nel quadro B della presente."*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento –** Atto giudiziario del Tribunale di Milano
  n. di Repertorio 63747 del 15/10/1998
  trascritto in data 25/05/2000
  Reg. Gen. n. 14751 – Reg. Part. n. 9339
  a favore di Massa dei Creditori del Fallimento [redacted], per la quota di 1/1
  contro [redacted], con sede in Milano, per la quota di proprietà di 1/1
  - immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Teulada, distinte in Catasto Terreni al Foglio 12, Particelle 181, 84/B, 84/C, 84/D, 84/E, 84/F, 84/H, 84/I, 84/L, 84/M, 84/N, 188, 84Q, 84/S, 84/T, 186, 190, 194, 196, 85/D, 204, 203, 205, 208 e 211

  **Annotazione** Reg. Gen. n. 10938 – Reg. Part. n. 1835 del 14/03/2007 (*restrizione dei beni relativa alle seguenti unità immobiliari: 181, 84/B, 84/C, 84/D, 84/E, 84/F, 84/H, 84/I, 84/L, 84/M, 84/N, 188, 84Q, 186, 190, 194, 196, 204, 203, 205, 208 e 211*)

- **Verbale di pignoramento immobili –** Ufficiale Giudiziario di Cagliari
  n. di Repertorio 76/2018 del 08/01/2018
  trascritto in data 23/01/2018

Reg. Gen. n. 1883 – Reg. Part. n. 1519
a favore di [redacted] per la quota di 1/1
contro [redacted], cod. fisc. 00709020143, con sede in Teulada (*CA*), per la quota di 1/1
- immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Teulada, località Portu Malu, distinte al Catasto Terreni al Foglio 812, Particella 313 di ha 01.42.09, Particella 315 di ha 03.42.70, Particella 322 di ha 01.59.89 e in Catasto Fabbricati alla Sezione H, Foglio 12, Particelle 172 Sub. 3 già Sub. 1 (*cat. D/2 – alberghi e pensioni*) e Sub. 2 (*cat. D/1 - opifici*)

## 2.B.2. ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria –** Concessione a garanzia di mutuo fondiario
per la complessiva somma di € 8.000.000,00 (*Capitale € 4.000.000,00*)
n. di Repertorio 191327/20619 del 25/07/2008, atto dott. [redacted], Notaio in Sondrio (*SO*)
iscritta in data 06/08/2008
Reg. Gen. n. 27748 – Reg. Part. n. 5349
a favore di [redacted], per la quota di 1/1
contro [redacted] con sede in Teulada (*CA*), cod. fisc. 00709020143, per la quota di 1/1
  - immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Teulada, distinte in Catasto Fabbricati alla Sezione H, Foglio 12, Particelle 172 Sub. 1 (*cat. D/2 – alberghi e pensioni*) e Sub. 2 (*cat. D/1 - opifici*) e al Catasto Terreni al Foglio 812, Particella 313 di ha 01.42.09, Particella 315 di ha 03.42.70 e Particella 322 di ha 01.59.89

- **Ipoteca conc. amministrativa / riscossione –** Ruolo e avviso di addebito esecutivo
per la complessiva somma di € 382.916,98 (*Capitale € 191.458,49*)
n. di Repertorio 3064/2517 del 24/10/2017, [redacted], sede di Roma (RM)
iscritta in data 24/10/2017
Reg. Gen. n. 30240 – Reg. Part. n. 4421
a favore di [redacted], per la quota di 1/1
contro [redacted], per la quota di 1/1
  - immobili interessati: intera proprietà dell'unità immobiliare in Teulada, distinta in Catasto Fabbricati alla Sezione H, Foglio 12, Particelle 172 Sub. 3 (*cat. D/2 – alberghi e pensioni*)

## 3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il complesso alberghiero denominato ECO VILLAGE BAIA DELLE GINESTRE è posto all'interno della fascia dei 300 metri dal mare nel territorio costiero appartenente al Comune di Teulada (*SU*) e ha accesso dal Km 19,00 della Strada Provinciale n. 71, in Località *Campionna* o *Portu Malu*.

La realizzazione di detto complesso, originariamente noto come "Baia delle Ginestre", è stata nel tempo caratterizzata da significative e prolungate vicissitudini legali che hanno comportato, nell'anno 2001, la demolizione delle porzioni più recenti, ovvero quelle a terrazzamenti e giardini pensili (*c.d. "albergo cento camere"*) nonché quelle a parcheggio - alloggio personale – campi sportivi (*si veda al riguardo la Fig. 2*), dichiarate abusive con sentenza del Pretore di Cagliari n. 1380 del 07.06.1993 (*allegato n. 5.1*), successivamente confermata con sentenza della Corte d'Appello di Cagliari n. 426 del 07.07.1995 e sentenza dalla Suprema Corte di Cassazione n. 50 del 12.01.1996 (*allegato n. 5.2*).

Detto complesso occupa un ampio lotto di terreno di forma irregolare, degradante verso il mare, delimitato dalla S.P. n. 71 Cagliari-Teulada, dalla quale, come sopra scritto, avviene l'accesso. Il terreno, in gran parte ricoperto da macchia mediterranea, si sviluppa lungo un rilevante dislivello e risulta caratterizzato da

percorsi interni ben curati, realizzati con pavimentazione in trachite e muri laterali in pietrame a vista. Risulta orientato a mare verso sud e gode di una eccezionale vista, sempre sul mare, cha va da capo Teulada a capo Malfatano.

La struttura ricettiva alberghiera in accertamento è composta da quattro insiemi di "residenze a villa", da un blocco destinato a "servizi generali" nonché da un ulteriore fabbricato comprendente il c.d. "piccolo ristoro" e le camere non demolite del preesistente "albergo cento camere".

I quattro insiemi di "residenze a villa", risultano creati secondo due differenti tipologie, con volumi costruiti sulla base di una scomposizione geometrica che determina una frantumazione visiva dei blocchi edilizi. Gli stessi sono inseriti in maniera armonica nel contesto naturale, risultando mimetizzati anche grazie all'utilizzo di colori che riprendono le tonalità delle terre e delle pietre del luogo.

Il blocco destinato a "servizi generali", ubicato nella parte bassa del lotto, rivolto verso il mare, è costituito da due edifici tra loro collegati e dalle attrezzature all'aperto.

Il "piccolo ristoro", disposto su due livelli, attualmente ospitante anche lo spazio ricezione ospiti, ubicato nella parte mediana del lotto in prossimità della S.P. n. 71, è il primo fabbricato che si incontra accedendo al complesso alberghiero.

Le camere del preesistente "albergo cento camere", collocate nello stesso blocco includente il "piccolo ristoro", sono di fatto le stanze che residuano dalla demolizione della predetta struttura.



**Fig. 2** – foto storica del complesso alberghiero precedente la demolizione.

Tali fabbricati vengono di seguito descritti con riferimento alla numerazione degli stessi riportata nell'unito elaborato planimetrico catastale (*allegato n. 2.B5.2*) e come riferito in Fig. 3, dove gli edifici sono contrassegnati con lettere dell'alfabeto.

**A / B / C / D** - <u>RESIDENZE A VILLA</u>

Le "residenze a villa" sono di fatto aggregazioni di cellule residenziali di tipologia bivani (*disposti su un livello, includenti quattro posti letto*) e trivani (*disposti su livelli sfalsati che seguono l'andamento del terreno, con la parte alla quota inferiore parzialmente soppalcata, includenti sei posti letto*), dotate di servizi (*angolo cottura e bagno*) e munite di patii (*dove sono stati realizzate delle pergola abusive con materiale ligneo*) e/o terrazze.

Sono realizzate con pareti di c.a. (*nelle tipologia trivano è presente un cavedio/vuoto tecnico, realizzato per isolare la parete controterra, chiuso con una porta nella maggioranza dei casi*) opportunamente intonacate e tinteggiate, solai piani in c.a. e forme riconducibili al linguaggio architettonico tipico degli anni settanta. Le finiture sono di tipo economico, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno tamburato, serramenti esterni in alluminio anodizzato privi di vetrocamera, La dotazione impiantistica è completa. Si precisa che finiture ed impianti risultano obsoleti per un complesso alberghiero di tale fattispecie. Si sottolinea, altresì, che non sono state eseguite prove di funzionamento sugli impianti installati e che non sono state acquisite certificazioni di conformità o rispondenza sugli stessi.

Il calcolo della consistenza immobiliare è stato eseguito da rilievo metrico, eseguendo misurazioni a campione, secondo i criteri definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa. Nel caso di specie sono state quantificate le seguenti Superfici Esterne Lorde (*SEL*):

- tipologia bivano: residenza mq 44,00
- tipologia trivano: residenza mq 58,00 - soppalco: mq 11,00 - patio: mq 19,00

Nel complesso alberghiero sono state rilevate complessivamente numero 45 "residenze a villa", di cui numero 14 di tipologia bivano e numero 31 di tipologia trivano.

Al fine della successiva stima, eseguendo gli opportuni ragguagli per tener conto anche delle superfici scoperte, è stata quantificata una superficie complessiva di mq 3.064,60.

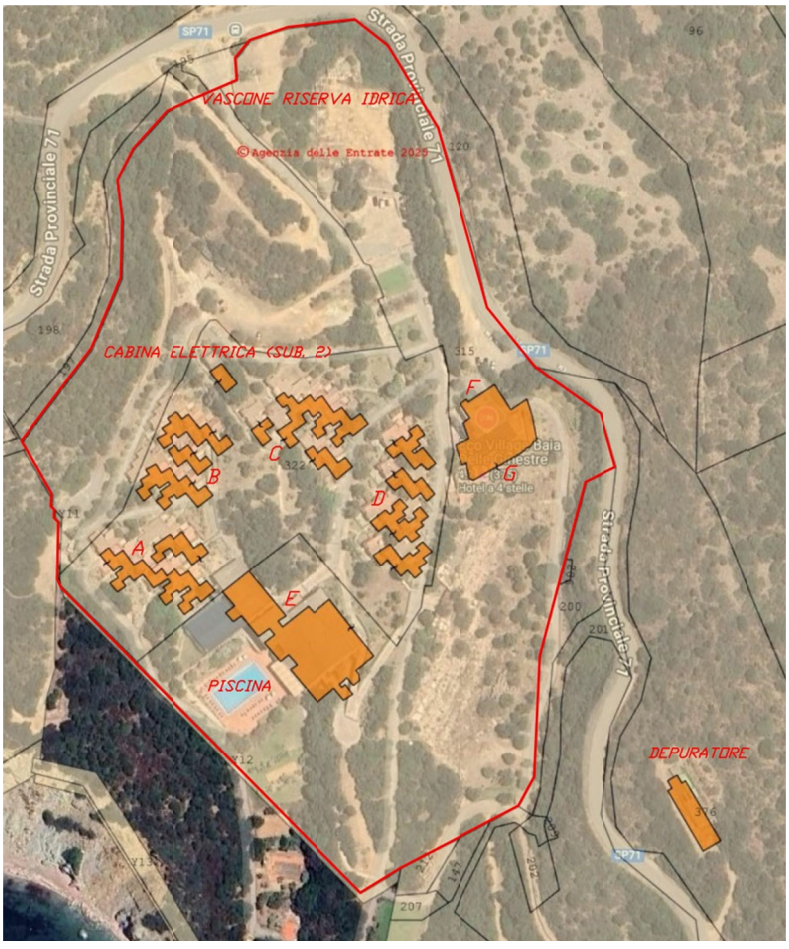



**Fig. 3** – indicazione dei fabbricati di cui è composto il complesso alberghiero.

Con riferimento alla numerazione riportata nelle planimetrie catastali, i quattro insiemi di residenze risultano

contraddistinti con i nomi "GINEPRO", "MIMOSA", OLEANDRO" e "MIRTO".

**A.** RESIDENZA A VILLA "GINEPRO"

Il blocco "GINEPRO" include numero undici cellule residenziali, numerate da 212 a 222, di cui quattro di tipologia bivano e sette di tipologia trivano.

Sulla base della documentazione consegnata dal Comune di Teulada (*allegato n. 4.3*), si rileva che tali cellule alberghiere risultano edificate a seguito del rilascio del seguente titolo:

- Concessione Edilizia n. 3 (*comparto 1*) del 17.02.1978.

**B.** RESIDENZA A VILLA "MIMOSA"

Il blocco "MIMOSA" include numero undici cellule residenziali, numerate da 223 a 233, di cui tre di tipologia bivano e otto di tipologia trivano.

Sulla base della documentazione consegnata dal Comune di Teulada (*allegato n. 4.1*), si rileva che tali cellule alberghiere risultano edificate a seguito del rilascio del seguente titolo:

- Concessione Edilizia n. 1 (*comparto 2*) del 17.02.1978.

**C.** RESIDENZA A VILLA "OLEANDRO"

Il blocco "OLEANDRO" include numero undici cellule residenziali, numerate da 201 a 211, di cui tre di tipologia bivano e otto di tipologia trivano.

Sulla base della documentazione consegnata dal Comune di Teulada (*allegato n. 4.4*), si rileva che tali cellule alberghiere risultano edificate a seguito del rilascio del seguente titolo:

- Concessione Edilizia n. 4 (*comparto 3*) del 17.02.1978.

**D.** RESIDENZA A VILLA "MIRTO"

Il blocco "MIRTO" include numero dodici cellule residenziali, numerate da 234 a 245, di cui quattro di tipologia bivano e otto di tipologia trivano.

Sulla base della documentazione consegnata dal Comune di Teulada (*allegato n. 4.2*), si rileva che tali cellule alberghiere risultano edificate a seguito del rilascio del seguente titolo:

- Concessione Edilizia n. 2 (*comparto 4*) del 17.02.1978.

**E** – SERVIZI GENERALI

Nella parte bassa del lotto, rivolto verso il mare, è situato il blocco dei "servizi generali" in cui trovano posto due edifici collegati tra loro. In adiacenza a detto blocco è posta l'area dei luoghi collettivi ovvero le attrezzature all'aperto costituite da piscina, solarium, bar e gradonata per spettacoli con area animazione.

I due edifici sono separati da un viale d'accesso.

A sinistra, di maggior consistenza, articolato e con livelli sfalsati, si trova l'ampio ristorante, attrezzato per la distribuzione self-service, con spazio retrostante suddiviso in servizi, deposito e zona lavaggio. Ad un livello inferiore troviamo una vasta sala multifunzionale, disposta fronte piscina e solarium, soprastante il bar, al quale risulta collegata da una scala interna. Completa la consistenza dell'ala ristorante un terrazzo coperto (*abusivamente*) che, attraverso una passerella, consente di accedere all'altro edificio passando sopra il vialetto d'accesso. Al livello sottostante si accede direttamente dall'ampio soggiorno-*hall* con sala tv. Un ampio vano scala conduce al bar con vista sulla piscina. In adiacenza alla predetta *hall* si trovano dei piccoli

vani ufficio ed un vano adibito a cappella direttamente raggiungibile dal viale d'accesso. Più internamente si trovano la cucina del ristorante e tutte le aree operative ad essa collegate, chiaramente accessibili anche dall'esterno e connesse internamente, per il tramite di una scala e di un ascensore di servizio, al ristorante e al bar. Il piano interrato sottostante include magazzini, servizi igienici per il personale e vani tecnici.

A destra, di minor consistenza, troviamo l'edificio comprendente i servizi al pubblico e la soprastante vasta sala congressi. Detta ala, al piano inferiore, acclude due gruppi di servizi igienici e tre ambienti destinati rispettivamente a bar, area vendita e *beauty center*, accessibili da un portico antistante il piazzale coperto (*abusivamente*). Risulta altresì presente un piccolo vano cabina regia a supporto dell'attività di animazione che si svolge nel piazzale coperto. Al piano alto della costruzione è presente una sala congressi con i pertinenti servizi.

La struttura è in c.a. e le murature esterne sono parzialmente rivestite in pietra e in parte intonacate e tinteggiate con i colori delle terre. La copertura dell'edificio è in legno lamellare, lasciato a vista all'interno e negli aggetti esterni. Le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni in legno tamburato, i serramenti esterni sono in alluminio preverniciato di colore verde. La dotazione impiantistica è completa. Si precisa che non sono state eseguite prove di funzionamento sugli impianti installati e che non sono state acquisite certificazioni di conformità o rispondenza sugli stessi.

Il calcolo della consistenza immobiliare è stato eseguito da rilievo metrico, eseguendo rilevamenti a campione, secondo i criteri di misurazione delle superfici degli immobili definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa. Nel caso di specie sono state quantificate le Superfici Esterne Lorde (*SEL*) che vengono riportate in appresso con gli opportuni ragguagli per tener conto delle differenziazioni tra superfici:

- piano terra: mq 1.371,80
- piano seminterrato: mq 1.301,00
- piano interrato: mq 487,00

A fini della successiva stima è stata quantificata una superficie complessiva di mq 3.159,80.

Sulla base della documentazione consegnata dal Comune di Teulada, si rileva che il blocco destinato a "servizi generali" risulta edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 5 (*comparto 5a e 5b*) del 17.02.1978 (*allegato n. 4.6*)
- Concessione Edilizia in Variante n. 137 del 18.11.1982 (*allegato n. 4.7*)
- Concessione Edilizia n. 12 del 27.04.1992 (*allegato n. 4.9*)
- Permesso in Sanatoria n. 3 del 05.02.2013 (*allegato n. 4.14*)
- Permesso in Sanatoria n. 4 del 05.02.2013 (*allegato n. 4.15*)

**F** – PICCOLO RISTORO

Nella parte mediana del lotto, rivolto verso il mare, è situato il blocco c.d. "piccolo ristoro". Detto fabbricato, risulta disposto su due livelli. Un livello inferiore composto da un porticato e da un ampio locale di servizio, attualmente destinato a magazzino, lavanderia e servizi igienici. Un livello superiore composto da sala

ristoro, con pertinente cucina, deposito e servizi igienici. Allo stato attuale, all'interno della sala ristorante, risulta ubicata anche la *reception* dell'albergo. Completa la consistenza un'ampia terrazza coperta, parzialmente soprastante le camere residue più elevate del c.d. "albergo cento camere". Rispetto alla conformazione originaria rappresentata nel progetto approvato, il piano seminterrato possiede una differente partizione interna.

Sotto l'aspetto costruttivo è edificato con spiccati murari in c.a. o in muratura faccia a vista, sia in trachite sia in pietra locale e solaio intermedio in cls. La copertura dell'edificio è in legno lamellare, lasciato a vista all'interno e negli aggetti esterni. Le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni in legno tamburato, i serramenti esterni sono in alluminio preverniciato di colore verde. La dotazione impiantistica è completa. Si precisa che non sono state eseguite prove di funzionamento sugli impianti installati e che non sono state acquisite certificazioni di conformità o rispondenza sugli stessi.

Il calcolo della consistenza immobiliare è stato eseguito da rilievo metrico, eseguendo rilevamenti a campione, secondo i criteri di misurazione delle superfici degli immobili definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa. Nel caso di specie sono state quantificate le Superfici Esterne Lorde (*SEL*) che vengono riportate in appresso con gli opportuni ragguagli che tengono conto delle differenziazioni tra superfici:

- piano terra: mq 331,60
- piano seminterrato: mq 244,00

A fini della successiva stima è stata quantificata una superficie complessiva di mq 575,60.

Sulla base della documentazione consegnata dal Comune di Teulada, si rileva che il blocco così detto "piccolo ristoro" risulta edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 12 del 27.04.1992 (*allegato n. 4.9*)
- Concessione Edilizia in Variante n. 12 del 26.06.1992 (*allegato n. 4.10*)

**G** – ALBERGO CENTO CAMERE (PARTE RESIDUALE)

La parte residua del c.d. "albergo cento camere" corrisponde al livello più elevato che non è stato demolito e che risulta ubicato sotto l'edificio "piccolo ristoro". Come si rileva dall'ultimo titolo assentito, la struttura originaria del denominato "albergo cento camere", realizzata su più livelli a gradoni che dal "piccolo ristoro" degrada verso il mare, è stata demolita in gran parte in attuazione di specifica ordinanza giudiziaria, mentre gli ultimi due livelli, situati a monte, *"[...] non sono stati demoliti in quanto avrebbero pregiudicato la stabilità dell'edificio soprastante [...]"* denominato "piccolo ristoro".

Allo stato attuale, quindi, dei due livelli esistenti, l'ultimo è costituito da sei stanze, con pertinenti servizi igienici, delimitate da una terrazza continua a valle e da un corridoio a monte dal quale avviene l'accesso. Il sottostante livello, demolito in parte, comprende locali adibiti a deposito posti sotto le sei stanze del primo livello nonché ulteriori otto stanze (*in mediocre stato d'uso e conservazione*), con i relativi servizi igienici, prospettanti una terrazza continua a valle.

Sotto l'aspetto costruttivo è edificato con spiccati murari in c.a. o in muratura faccia a vista in trachite e solaio in cls. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni in legno tamburato, i serramenti esterni sono in alluminio preverniciato di colore verde. La dotazione impiantistica è completa. Si precisa che non sono state eseguite prove di funzionamento sugli impianti installati e che non sono state acquisite certificazioni di conformità o rispondenza sugli stessi.

Il calcolo della consistenza immobiliare è stato eseguito da rilievo metrico, eseguendo rilevamenti a campione, secondo i criteri di misurazione delle superfici degli immobili definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa. Nel caso di specie sono state quantificate le Superfici Esterne Lorde (*SEL*) che vengono riportate in appresso con gli opportuni ragguagli per tener conto delle differenziazioni tra superfici:

- piano terra: mq 331,80
- piano seminterrato: mq 661,80

A fini della successiva stima è stata quantificata una superficie complessiva di mq 993,60.

Sulla base della documentazione consegnata dal Comune di Teulada (*allegato n. 4.15*), si rileva che il blocco così detto "albergo cento camere – parte residuale", risulta edificato a seguito del rilascio del seguente titolo:

- Permesso in Sanatoria n. 5 del 05.02.2013

Si specifica che a seguito della parziale demolizione del c.d. "albergo cento camere", avvenuta nel giugno del 2001, l'area in cui sorgeva risulta ancora occupata - in parte - dalle macerie e dai residui risultanti dalla demolizione delle opere stesse, nonostante la [redacted], con accordo transattivo stipulato con scrittura privata in data 08.07.2008 (*allegato n. 4.12*) con il Comune di Teulada, assunse l'obbligo di porre in essere, a proprie spese, gli interventi di liberazione del sito dalle macerie e dai residui di demolizione.

Le suddette opere, eseguite quasi integralmente nella zona in cui risultava costruito l'edificio ospitante parcheggio coperto - alloggi personale - campi sportivi, come sopra scritto, risultano visibilmente solo parzialmente completate.

A tal proposito, per di più, a seguito degli eventi metereologici di fine gennaio 2026 (*c.d. ciclone Harry*) che hanno colpito anche il Sud Sardegna, l'attuale gestore del complesso alberghiero ha segnalato che a seguito del dilavamento dello strato superficiale di macerie è emersa una porzione di originaria struttura del c.d. "albergo cento camere", evidentemente non abbattuta durante le opere di demolizione del giugno 2001, mostrata con il colore giallo nelle immagini che seguono (*Fig. 4A e Fig. 4B*).



**Fig. 4A** – indicazione della porzione verosimilmente non demolita del c.d. "albergo cento camere".

Con riferimento a quanto sopra esplicitato, appurato che risulta assai complesso stabilire la quantità e la tipologia di materiali e/o strutture celate al di sotto dello strato superficiale di macerie, considerato altresì che chi scrive non ha nessuna specifica competenza in materia di bonifiche di tale fattispecie, precisa che la valutazione del compendio che segue non include i costi per eventuali abbattimenti di strutture al momento non visibili e per le bonifiche da concretizzare (*e/o ultimare*) a seguito delle demolizioni già attuate del c.d. "albergo 100 camere" nonché delle altre porzioni smantellate, al fine di ottemperare a quanto stabilito nell'accordo transattivo stipulato con scrittura privata in data 8 luglio 2008 (*allegato n. 4.12*) tra il Comune di Teulada e la [redacted].




**Fig. 4B** – indicazione della porzione verosimilmente non demolita del c.d. "albergo cento camere".

CABINA ELETTRICA

La cabina elettrica risulta costituita da una porzione originaria (*di maggior altezza*) e da un ampliamento eseguito in un secondo momento al fine di "adeguare il fabbricato alle richieste fatte dall'ENEL" (*si veda relazione tecnica del progetto di cui all'allegato n. 4.8*). Risulta di forma rettangolare, realizzata in muratura portante con blocchi di cls e copertura in latero-cemento.

Sulla base degli accertamenti eseguiti si rileva che la cabina elettrica originaria è stata realizzata a seguito del rilascio del seguente titolo:

- Concessione Edilizia n. 40 del 26.05.1984

Si precisa che i lavori di ampliamento della cabina elettrica, ancorché per gli stessi sia stata rilasciata la

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 49 del 25.07.1991, sono stati dichiarati abusivi con sentenza del Pretore di Cagliari n. 1380/1993 (*allegato n. 5.1*), successivamente confermata con sentenza della Corte d'Appello di Cagliari n. 426/1995 e sentenza dalla Suprema Corte di Cassazione n. 50/1996 (*allegato n. 5.2*).

VASCONE RISERVA IDRICA

Il vascone riserva idrica, realizzato in cemento armato, occupa una superficie di mq 100 circa ed un volume di mc 450 circa. Interrato per tre lati, in origine risultava edificato in adiacenza al garage coperto demolito nell'anno 2001. Risulta collocato a ridosso della Strada Provinciale n. 71 "in corrispondenza di un compluvio". Nelle vicinanze dello stesso è stata realizzata una tettoia abusiva utilizzata per il ricovero di mezzi a servizio del complesso alberghiero.

Come si desume dalla documentazione acclusa al presente elaborato peritale, il vascone di cui trattasi è stato concretizzato senza un titolo edilizio e sebbene per il medesimo nonché per altre costruzioni, come si rileva dall'unita sentenza (*allegato n. 5.1*) sia stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 42 del 20.06.1991 (*dagli accertamenti condotti dallo scrivente, di tale opera non viene fatta menzione alcuna negli elaborati progettuali uniti al predetto titolo edilizio. In relazione all'ubicazione del vascone è verosimile che la C.E. in Sanatoria sia la n. 41 del 20.06.1991 che riguarda il parcheggio e l'alloggio personale demoliti nel 2001, che risultavano edificati in prossimità del vascone*), risulta abusivo così come stabilito con sentenza del Pretore di Cagliari n. 1380 del 07.06.1993 (*allegato n. 5.1*), successivamente confermata con sentenza della Corte d'Appello di Cagliari n. 426 del 07.07.1995 e sentenza dalla Suprema Corte di Cassazione n. 50 del 12.01.1996 (*allegato n. 5.2*).

DEPURATORE

Come già segnalato al paragrafo 2, si ribadisce che la struttura ricettiva utilizza il depuratore, ubicato in prossimità del complesso alberghiero, oltre la S.P. n. 71, edificato con C.E. n. 10 del 19.03.1992.

**Tale struttura, come si rileva dalle indagini ipocatastali eseguite (***allegato n. 1.C1***), non ricade tra i beni pignorati in capo alla società fallita pervenuti alla stessa con decreto di trasferimento immobili del 23.01.2007 o con atto successivo. Per tale ragione non sarà di seguito né analizzata né stimata.**

All'uopo, in ogni caso, si ritiene di dover evidenziare che con atto di compravendita (*allegato n. 1.C7*) a rogito notaio [redacted] del 29.10.2018, Rep. n. 140947, "*[...]* ***Articolo uno - Parti e oggetto della compravendita:*** *il rappresentante della società* [redacted] *ha dichiarato in suo nome e per suo conto che essa, con assoggettamento del contratto alla condizione sospensiva riportata nel successivo articolo dieci, vende alla società* [redacted] *in nome e per conto della quale il suo costituito rappresentante ha dichiarato di accettare e di voler acquistare, la piena proprietà del complesso produttivo sito in Comune di Teulada, località "Portu Malu", del quale costituisce pertinenza esclusiva il terreno ricadente in zona "H" di salvaguardia, sottozona H2 del piano urbanistico comunale, destinato alla depurazione delle acque reflue provenienti dal villaggio turistico denominato "Baia delle Ginestre", della superficie complessiva di circa mq 28.620 (ventottomilaseicentoventi), che confina nell'insieme e per tutti i lati con la proprietà della società* [redacted] *Il complesso immobiliare in oggetto è*

*riprodotto nella planimetria catastale e nell'estratto di mappa che le parti hanno verificato e mi hanno consegnato affinché siano allegati con le lettere "A" e "B" ed è censito: il depuratore nel catasto dei fabbricati del Comune di Teulada nella sezione urbana H del foglio 12 con la particella 376, località Portumalu senza numero, piano T, categoria D/2, rendita euro 4.000,00; il terreno di pertinenza del depuratore nel catasto dei terreni del Comune di Teulada nel foglio 812, con la particella 375 (ex 236), qualità pascolo cespugliato, classe 2, di ettari 2, are 86 e centiare 20, reddito dominicale euro 14,78 e reddito agrario euro 7,39 [...]. **Articolo sette - Accessioni e provenienza dei beni:** Il contratto è eseguito e accettato a corpo e con i diritti, le azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive. Il [redacted] ha dichiarato che il titolo d'acquisto dell'immobile in oggetto per la società che rappresenta è costituito dal **possesso del bene esercitatovi per oltre vent'anni** in modo pubblico, pacifico, continuo e ininterrotto e che, tuttavia, tale stato di fatto non è mai stato accertato con sentenza passata in giudicato. Il rappresentante della società acquirente [redacted], preso atto della dichiarazione del rappresentante della venditrice, ha riconosciuto di essere consapevole dei seguenti fatti: se l'usucapione dovesse essere infondata, potrebbe aversi l'evizione del bene per il quale essa è stata dichiarata avvenuta; è improbabile che una banca conceda finanziamenti da garantire con i beni che si dichiarano usucapiti; alle stesse limitazioni andranno incontro anche i propri aventi causa [...]. **Articolo dieci – Prezzo:** Le parti [...] hanno dichiarato: [...] che il prezzo di questa compravendita è di euro 415.000,00 (quattrocentoquindicimila virgola zero) [...]. Le stesse parti hanno convenuto di assoggettare questo contratto di compravendita alla condizione sospensiva che verrà meno se la società acquirente entro il 31 dicembre 2018 avrà deliberato l'aumento di un importo corrispondente al prezzo di vendita del proprio capitale sociale, la sottoscrizione del quale dovrà essere riservata alla società venditrice che entro lo stesso termine del 31 dicembre 2018 dovrà sottoscriverlo e versarlo [...]".*

Con riferimento a quanto sopra riportato e agli accertamenti ipocatastali eseguiti, non è stato reperito alcun atto di avveramento della condizione ovvero nessuna attestazione formale che la stessa condizione si sia verificata.

ANTENNA DI TELEFONIA (STAZIONE RADIO BASE – RSB)

Si segnala, infine, che in data 11.06.2021, la [redacted] in Fallimento ha concesso in locazione alla [redacted], una superficie di mq 20,00 circa (*allegato n. 6*), all'interno dell'area distinta in C.T. al Foglio 812, Particella 313, "*[...] per l'installazione e l'esercizio di impianti e infrastrutture per reti di radio e tele/video comunicazione elettronica [...]. La locazione avrà la durata di anni 9 (nove), rinnovabili tacitamente di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni se una delle parti non avrà inviato disdetta mediante lettera raccomandata A.R. almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza contrattuale. Il locatore rinuncia fin d'ora, per se e per i suoi aventi causa, alla facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza, prevista dall'art. 29 della Legge n. 392/78. La locazione inizierà a decorrere dal 01/07/2021 (data di efficacia) [...]. Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00) più I.V.A. [...]".*

## 4. RISULTANZE ACCERTAMENTI CATASTALI

Con riferimento all'unita documentazione catastale (*allegato n. 2.B*) estratta dal sito dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali, nel quadro sinottico che segue si riportano i beni in capo alla ditta fallita come attualmente identificati in Catasto Fabbricati:

| CATASTO FABBRICATI | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **F.** | **PART.** | **SUB.** | **CAT.** | **INTESTAZIONE** | **NOTE** |
| **H/12** | **172** | **2** | D/1 | [redacted] con sede in Teulada | CABINA ELETTRICA variazione del 20.03.1992 per frazionamento e ampliamento |
| **H/12** | **172** | **3** | D/2 | [redacted] con sede in Teulada | COMPLESSO ALBERGHIERO demolizione parziale del 29.05.2013 |

Come si rileva dalla visura catastale storica, il complesso alberghiero risultava precedentemente contraddistinto con il Sub. 1 ed includeva anche le strutture demolite nell'anno 2001. Anche al fine di meglio comprendere la precedente consistenza del complesso alberghiero, si allegano le planimetrie catastali storiche (*allegato n. 2.A3*).

Si riferiscono, inoltre, i mappali del Catasto Terreni su cui insistono i fabbricati (*allegati nn. 2.B2 e 2.B3*):

| CATASTO TERRENI | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **F.** | **PART.** | **SUPERFICIE** | **QUALITÀ** | **NOTE** |
| **812** | **313** | ha.are.ca 01.42.09 | ENTE URBANO | FRAZIONAMENTO del 09.02.2007 (pratica n. CA0057139) |
| **812** | **315** | ha.are.ca 03.42.70 | ENTE URBANO | TIPO MAPPALE del 23.05.2013 (pratica n. CA0105877) |
| **812** | **322** | ha.are.ca 01.59.89 | ENTE URBANO | FRAZIONAMENTO del 22/05/2008 (pratica n. CA0288054) |

I suddetti mappali derivano dai frazionamenti e dagli accorpamenti delle particelle di seguito indicate e totalizzano una **superficie complessiva di ha.are.ca. 06.44.68**:

- Part. 261 (*ex 84/B*) di ha.are.ca. 00.04.00;
- Part. 262 (*ex 84/C*) di ha.are.ca. 00.12.50;
- Part. 263 (ex *84/D*) di ha.are.ca. 00.08.00;
- Part. 264 (*ex 84/E*) di ha.are.ca. 00.12.30;
- Part. 265 (*ex 84/F*) di ha.are.ca. 00.12.10;
- Part. 266 (*ex 84/H*) di ha.are.ca. 00.02.25;
- Part. 267 (*ex 84/I*) di ha.are.ca. 00.20.00;
- Part. 268 (*ex 84/L*) di ha.are.ca. 00.12.00;
- Part. 269 (*ex 84/M*) di ha.are.ca. 00.14.00;
- Part. 215 (*ex 84/N*) di ha.are.ca. 00.13.64;
- Part. 188 (*ex 84/O*) di ha.are.ca. 00.17.55;
- Part. 181 (*ex 84/A*) di ha.are.ca. 01.46.39;

- Part. 186 (*ex 84/U*) di ha.are.ca. 00.07.00;
- Part. 194 (*ex 85/B*) di ha.are.ca. 00.34.62;
- Part. 205 (*ex 141/A*) di ha.are.ca. 00.04.00;
- Part. 208 (*ex 142/B*) di ha.are.ca. 00.00.80;
- Part. 211 (*ex 143/A*) di ha.are.ca. 00.20.90;
- Part. 190 (*ex 85/A*) di ha.are.ca. 00.98.50;
- Part. 196 (*ex 85/C*) di ha.are.ca. 00.97.98;
- Part. 204 (*ex 138/F*) di ha.are.ca. 00.54.80;
- Part. 203 (*ex 138/E*) di ha.are.ca. 00.39.75;
- Part. 273 (*ex 85/D*) di ha.are.ca. 00.08.60;
- Part. 270 (*ex 84/Q*) di ha.are.ca. 00.03.00.

### CONFORMITÀ CATASTALE

Dall'analisi dello stato dei luoghi e dall'esame della documentazione reperita presso l'AdE – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, allo stato attuale **la rappresentazione catastale del complesso alberghiero non risulta del tutto conforme allo stato di fatto.** Al riguardo sono state appurate alcune differenze che concernono la trasformazione di pergolati in tettoie negli edifici "servizi generali" e "piccolo ristoro", la copertura di una terrazza nell'edificio "servizi generali" e alcune lievi variazioni che interessano la distribuzione interna negli edifici "piccolo ristoro" e "servizi generali". La piscina non risulta raffigurata nella planimetria catastale (*C.F.*) e in mappa (*C.T.*).
Si precisa che la relazione è stata redatta senza l'esecuzione di rilievi topografici di precisione atti a verificare il corretto inserimento dei fabbricati nella mappa catastale, i confini del complesso alberghiero nonché la maggior superficie attualmente occupata dal complesso turistico ricettivo, poiché non espressamente richiesto né previsto.

## 5. RISULTANZE ACCERTAMENTI URBANISTICI

Il complesso turistico ricettivo di cui trattasi, in base al vigente strumento urbanistico, ricade in Zona F - Turistica - che *"individua le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti a carattere prevalentemente stagionale"*. Per ogni specifica relativa a tale zona si veda l'accluso Report di Destinazione Urbanistica (*allegato n. 3*) estratto dal geoportale Urbis Map all'indirizzo web: www.urbisamap.com.

### RICOSTRUZIONE PRATICA EDILIZIA

In relazione alle verifiche di conformità urbanistica eseguite sui fabbricati in accertamento, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alla necessità di ottenere tutta l'essenziale documentazione da parte del Comune di Teulada, lo scrivente deve suo malgrado constatare la pratica impossibilità di concludere un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insisti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'attività di ricerca delle pratiche edilizie che compete agli uffici

tecnici deputati che, come nel caso di specie, ha preteso che nelle istanze di accesso agli atti venissero indicati *"[...] gli estremi del documento ricercato, ovvero gli elementi che ne consentono l'individuazione, pertanto al fine di consentire l'individuazione dei documenti richiesti, considerato che i titoli depositati nell'archivio comunale sono catalogati per nominativo, numero e data di rilascio e tipologia di documento (licenza edilizia – autorizzazione edilizia – concessione edilizia – denuncia di inizio attività D.I.A. – permesso di costruire – permessi in sanatoria) [...]"* chiedendo all'uopo a chi scrive *"[...] di comunicare il nominativo/intestatario o l'identificativo (data di rilascio e numero assegnato) dei titoli edilizi relativi all'immobile cui fa riferimento la richiesta di accesso ai documenti amministrativi [...]"*.

Considerata la pretesa dell'amministrazione come sopra formulata e preso atto che nonostante le vicissitudini giudiziarie che hanno nel tempo interessato la struttura ricettiva in accertamento, il Comune di Teulada, al contrario di quanto si possa ragionevolmente ipotizzare, non possiede un dossier edilizio dedicato (*quantomeno per comprendere con immediatezza quali titoli edilizi legittimino le costruzioni presenti nel complesso alberghiero*), è stato preliminarmente necessario acquisire specifiche informazioni e documenti presso l'attuale gestore del complesso alberghiero ed eseguire, conseguentemente, un lavoro di ricerca articolato per procedere con la formulazione di specifiche istanze atte ad ottenere la documentazione necessaria, che in ogni caso, non appare del tutto esaustiva rispetto alle domande inviate.

Sulla base delle indagini effettuate nonché della documentazione acquisita sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teulada sia dall'attuale gestore, per quanto è stato possibile accertare, si riferiscono in appresso i titoli edilizi che hanno interessato e legittimato, negli anni, la struttura turistico-ricettiva in accertamento:

- in data 01.03.1976 veniva approvato con D.A. 166/U, delibera del C.C. n. 37 del 25.05.1977, convenzionato con atto rep. n. 100 del 29.09.1977, il piano di lottizzazione denominato "centro turistico residenziale in località Porto Malo" (*nota come Fase I*), presentato dalla ditta [redacted]. Detta lottizzazione comprendeva l'esecuzione di n. 4 gruppi di cellule con residenzialità tipo alberghiero e di un centro servizi ed in ambito di tale lottizzazione venivano rilasciate le concessioni edilizie di seguito indicate;
- in data 17.02.1978, alla ditta [redacted], viene rilasciata la Concessione Edilizia n. 1 (*allegato n. 4.1*) per costruzione cellule alberghiere (*comparto n. 2*);
- in data 17.02.1978, alla ditta [redacted], viene rilasciata la Concessione Edilizia n. 2 (*allegato n. 4.2*) per costruzione cellule alberghiere (*comparto n. 4*);
- in data 17.02.1978, alla ditta [redacted], viene rilasciata la Concessione Edilizia n. 3 (*allegato n. 4.3*) per costruzione cellule alberghiere (*comparto n. 1*);
- in data 17.02.1978, alla ditta [redacted], viene rilasciata la Concessione Edilizia n. 4 (*allegato n. 4.4*) per costruzione cellule alberghiere (*comparto n. 3*);
- relativamente alle sopraindicate Concessioni Edilizie nn. 1 – 2 – 3 – 4 – del 17.02.1978, in data 06.08.1991 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità (*allegato n. 4.5*);
- in data 17.02.1978, alla ditta [redacted], viene rilasciata la Concessione Edilizia n. 5 (*allegato n. 4.6*) per costruzione servizi (*comparti n. 5a e 5b*);

- in data 18.11.1982, alla ditta [redacted], viene rilasciata la Concessione Edilizia n. 137 (*allegato n. 4.7*) per variante comparti n. 5a e 5b di cui alla C.E. n. 5 del 17.02.1978;
- in ambito del medesimo piano di lottizzazione sono state altresì rilasciate ulteriori 4 concessioni edilizie per opere di urbanizzazione;
- negli anni successivi la stessa [redacted] presentò un piano di lottizzazione denominato "centro turistico residenziale in località Porto Malo" (*nota come Fase II*), approvato con delibera del C.C. n. 48 del 12.06.1984 e convenzionato con atto rep. n. 462841 del 13.02.1985. Tale lottizzazione comprendeva l'esecuzione di 5 gruppi di cellule residenziali e per servizi, a nord del precedente, ricompreso tra quest'ultimo e la strada provinciale. In ambito del medesimo piano di lottizzazione vennero altresì rilasciate 5 concessioni edilizie per opere di urbanizzazione:
- la ditta [redacted] presentò, quindi, un ulteriore piano di lottizzazione denominato "centro turistico residenziale in località Porto Malo" (*nota come Fase III*), approvato con D.A. 1902/U del 31.12.1985, delibera del C.C. n. 52 del 26.03.1985, convenzionato con atto rep. n. 236 del 02.05.1986. Tale lottizzazione comprendeva, a completamento delle precedenti, l'esecuzione del c.d. "albergo cento camere". In ambito del medesimo piano di lottizzazione furono rilasciate 2 concessioni edilizie per opere di urbanizzazione;
- omettendo di riportare tutti i complessi aspetti urbanistici che hanno caratterizzato la struttura ricettiva tra gli anni ottanta e novanta (*così come puntualmente indicati nell'elaborato peritale riguardante la procedura esecutiva n. 869/95 del R.E. – Tribunale Ordinario di Cagliari*), con delibera del C.C. n. 87 dell'08.11.1990, veniva approvato il progetto volto ad unificare i tre piani di lottizzazione costituenti le tre fasi. Utile al fine della presente relazione, si evidenzia che in ambito di tale piano di lottizzazione vennero rilasciate le seguenti concessioni edilizie:
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 41 del 20.06.1991, relativa a parcheggio e alloggio personale;
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 42 del 20.06.1991, relativa ad attrezzature e servizi generali albergo;
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 48 del 25.07.1991, relativa alla reception;
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 49 del 25.07.1991, relativa alla cabina elettrica (*allegato n. 4.8*);
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 59 del 04.10.1991, relativa al c.d. "albergo cento camere";
  - Concessione Edilizia n. 10 del 19.03.1992, relativa al depuratore interrato;
  - Concessione Edilizia n. 12 del 27.04.1992, relativa al ristorante piccolo ristoro e alla sala congressi soprastante il corpo servizi generali (*allegato n. 4.9*) e relativa Concessione in Variante (*allegato n. 4.10*);
- in data 28.05.1991, il Sindaco del Comune di Teulada emetteva una ORDINANZA DI DEMOLIZIONE OPERE EDILI ABUSIVE (*allegato n. 4.11*), seguenti il processo verbale n. 2495 del 04.05.1990, nei confronti della società [redacted]. Il provvedimento riguardava tra le varie opere, tutte quelle oggetto dei titoli edilizi in sanatoria sopra indicati e, utile al fine della presente relazione, il

*"vascone in cemento armato interrato per tre lati, della superficie di mq 100 pari a mc 450, realizzato in adiacenza alla costruzione di cui al precedente punto n. 8, a ridosso della strada provinciale in corrispondenza di un compluvio"* nonché *"costruzione locale in adiacenza alla cabina elettrica esistente, della superficie di mq 54 pari a mc 135, con struttura portante in blocchi di cemento e solaio piano"*;

- con sentenza n. 1380 del 07.06.1993 (*allegato n. 5.1*), la Pretura Penale di Cagliari disponeva la demolizione di manufatti realizzati abusivamente e la confisca dei terreni abusivamente lottizzati. Nello specifico il provvedimento concerneva le opere eseguite in assenza di concessione a partire dall'inizio degli anni novanta ed opere eseguite nella fascia di inedificabilità. Tra le opere realizzate in assenza di titolo edilizio, la sentenza individua anche quelle relative al rilascio delle seguenti concessioni edilizie in sanatoria:
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 41/1991 (*parcheggio coperto - alloggi per il personale - campi da tennis*);
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 42/1991 (*ampliamento del ristorante - vascone in cemento armato - fabbricato per attrezzature e servizi per gli ospiti dell'albergo*);
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 48/1991 (*reception dell'albergo*);
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 49/1991 (*cabina dell'ENEL*);
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 59/1991 (*comparto alberghiero che consiste in cento stanze - opera a destinazione ricettiva turistica*);
- la suddetta sentenza della Pretura di Cagliari (*allegato n. 5.1*) è stata successivamente confermata con sentenza della Corte d'Appello di Cagliari n. 426 del 07.07.1995 e sentenza dalla Suprema Corte di Cassazione n. 50 del 12.01.1996 (*allegato n. 5.2*);
- a carico dei terreni su cui sorge il complesso alberghiero risultava trascritta una Sentenza di Confisca di beni rep. 1690/93 da parte del Comune di Teulada e a carico della soc. [redacted], dante causa dell'attuale proprietaria (*trascrizione reg. part. 19327 e reg. gen. 14009 del 29.08.1996*). A margine della suddetta Sentenza di Confisca, risulta altresì trascritto un atto di riconoscimento degli effetti della Sentenza del Tribunale di Cagliari n. 2138/2006 a favore della soc. [redacted] (*che nelle more si aggiudicò il bene posto all'asta*) ed a carico del Comune di Teulada che inizialmente si opponeva al trasferimento dei beni in capo alla stessa società. A seguito di ciò cessò la materia del contendere, in quanto il Comune di Teulada, in esecuzione delle delibere C.C. n. 45 del 13.02.2007 e g.m. n. 78 dell'08.07.2008, *"ha stimato opportuno e conveniente definire bonariamente il contenzioso in essere, addivenendo all'accordo transattivo stipulato con scrittura privata in data 8 luglio 2008, depositata agli atti del Comune di Teulada"*. In virtù del sopra richiamato accordo transattivo, il Comune di Teulada, tra le varie, confermava *"di non aver più nulla a pretendere dalla società* [redacted] *a qualsiasi titolo se non l'esecuzione degli impegni assunti dalla stessa società in sede di transazione tramite scrittura privata dell'8 luglio 2008."* (*allegato n. 4.12*);
- con riferimento al sopra indicato accordo transattivo, in data 20.09.2010, alla società [redacted],

viene rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. 22 (*allegato n. 4.13*) per *"eseguire gli interventi di riqualificazione ambientale del sito Baia delle Ginestre, comprensiva degli interventi di liberazione del sito dalle macerie e dai residui di demolizione, di risagomatura morfologica del versante e di valorizzazione delle aree pubbliche del comparto turistico, così come previsto negli elaborati grafici allegati facenti parte integrante e sostanziale della presente autorizzazione edilizia"*;

- in data 05.02.2013, alla società [redacted], viene rilasciato il Permesso in Sanatoria n. 3 (*allegato n. 4.14*) *"[...] per le opere abusive indicate in premessa, in conformità alla documentazione allegata, la quale ne costituisce parte integrante e sostanziale [...]"* concernenti *"[...] un corpo di fabbrica parzialmente interrato composto da due gruppi di servizi igienici, una infermeria con relativi servizi e tre locali commerciali, cabina regia, ripostiglio e portico [...]"*;
- in data 05.02.2013, alla società [redacted], viene rilasciato il Permesso in Sanatoria n. 4 (*allegato n. 4.15*) *"[...] per le opere abusive indicate in premessa, in conformità alla documentazione allegata, la quale ne costituisce parte integrante e sostanziale [...]"* concernenti *"[...] ampliamento di un corpo di fabbrica articolato su due livelli destinato a ristorante e a servizi generali dell'albergo [...]"*;
- in data 05.02.2013, alla società [redacted], viene rilasciato il Permesso in Sanatoria n. 5 (*allegato n. 4.15*) *"[...] per le opere abusive indicate in premessa, in conformità alla documentazione allegata, la quale ne costituisce parte integrante e sostanziale [...]"* concernenti *"[...] un corpo di fabbrica parzialmente interrato composto da otto camere a destinazione ricettiva e locali depositi al piano seminterrato e sei camere ricettive e corridoio al piano soprastante il seminterrato [...]"*.

## CONFORMITÀ URBANISTICA

Dall'analisi dello stato dei luoghi e dai rilievi effettuati sul posto, con riferimento a quanto sopra esplicitato, emerge chiaramente che allo stato attuale **non sussiste la conformità urbanistica del complesso alberghiero in trattazione.**

In particolare sussistono le seguenti difformità concernenti opere realizzate in assenza di titolo edilizio e non demolite a seguito dei provvedimenti giudiziari:

- vascone riserva idrica realizzato in cemento armato ubicato in prossimità della S.P. n. 71;
- porzione cabina elettrica realizzata in ampliamento (*allegato n. 4.8*);
- porzione non abbattuta durante le opere di demolizione del giugno 2001 del c.d. "albergo cento camere" (*Fig. 4A e Fig. 4B*), comparsa a seguito del dilavamento dello strato superficiale di macerie causato degli eventi metereologici di fine gennaio 2026 (*c.d. ciclone Harry*).

Oltre a ciò si ribadisce che in loco risultano ancora presenti parte delle macerie e dei residui risultanti dalle demolizioni eseguite nell'anno 2001 nonostante la [redacted], con accordo transattivo stipulato con scrittura privata in data 08.07.2008 (*allegato n. 4.12*) con il Comune di Teulada, assunse l'obbligo di porre in essere, a proprie spese, gli interventi di liberazione del sito dalle macerie e dai residui di demolizione.

Sono stati rilevati, inoltre, ulteriori abusi che interessano la realizzazione di pergolati nei cortili delle "residenze a villa" nonché la trasformazione di pergolati in tettoie negli edifici "servizi generali" e "piccolo ristoro", la copertura di una terrazza nell'edificio "servizi generali" e alcune lievi variazioni che interessano

la distribuzione interna negli edifici "piccolo ristoro" e "servizi generali".

## 6. VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

Scopo ultimo della relazione peritale è l'individuazione del valore di mercato dell'immobile pignorato. Secondo gli Standard di Valutazione *"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Definito lo scopo della stima è necessario individuare la metodologia da adottare e l'approccio più adatto. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi: la metodologia diretta e la metodologia indiretta.

Nella realtà, per quanto siano molteplici e differenti le ragioni per le quali è necessario effettuare la stima di un bene, i possibili approcci sono fondamentalmente di tre tipi:

- l'approccio di mercato che permette di stimare il valore del bene sulla base dei prezzi di beni simili. La condizione indispensabile per l'applicazione del metodo per comparazione è data dall'esistenza di un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale di beni tale da consentire un adeguato confronto estimativo e l'acquisizione, da fonte certa, di prezzi pagati in recenti contrattazioni di compravendita;
- l'approccio finanziario (*o reddituale*) che permette di determinare il valore di un bene in base alla sua capacità di generare un reddito;
- l'approccio del costo che permette di stimare il valore di un bene attraverso il calcolo analitico del costo (*costo di costruzione, di trasformazione, ecc.*) da sostenere per riprodurre o ricostruire un bene esistente opportunamente ridotto per tenere conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale. Tale approccio si basa sul principio economico della surrogazione di un bene in quanto un acquirente razionale non sarebbe disposto a pagare per un bene un prezzo superiore al costo che dovrebbe sostenere per riprodurre un bene sostitutivo uguale a quello acquistato.

I metodi di valutazione di un albergo, pur essendo sempre basati sul criterio dell'inseparabilità che esiste tra azienda e destinazione d'uso dell'immobile, possono presentare alcune differenze. Nel caso di specie il metodo comparativo trova difficile applicazione data l'impossibilità di reperire beni similari a quello oggetto di stima compravenduti nella medesima zona. Logicamente resta sempre valido il procedimento con il quale si determina, attraverso la lettura delle scritture contabili, il reddito netto annuo normalizzato. È peraltro possibile procedere alla stima con il metodo delle unità d'utenza che consiste nel determinare attività e passività e capitalizzare la differenza, oppure anche con i metodi del costo di riproduzione vetustato o del valore di trasformazione che trovano anche per gli alberghi la loro ragione di applicazione. Tuttavia, la costruzione delle attività attraverso il calcolo dell'utenza potenziale della struttura alberghiera non è di chiara considerazione. Riuscire, infatti, a stabilire il numero dell'utenza in ospedali o strutture scolastiche è immediato, poiché si suppone che in questo caso il numero dei posti disponibili sia occupato in misura

pressoché totale. In un albergo, invece, non è possibile stabilire a priori senza scendere nelle specifiche condizioni estrinseche quante camere e per quanti giorni queste siano occupate dalla clientela[1].

Considerato quanto sopra esposto, pertanto, per quanto attiene la stima della struttura turistico-ricettiva di cui trattasi, si ritiene coerente stimare il valore più probabile di mercato in base al costo di ricostruzione deprezzato, ossia all'ipotetico costo di costruzione del fabbricato esistente e al suo deprezzamento maturato nel tempo. Il costo di costruzione di un'opera esistente, già realizzata nel passato, rappresenta la sommatoria delle spese che, all'attualità, un'impresa edile deve sostenere per realizzare un'opera uguale o equivalente attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato mercato e a un dato ciclo realizzativo.

Nel caso di specie si opererà nell'ambito del costo di sostituzione o di rimpiazzo stimando i prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzioni equivalenti (*perfetto sostituto*) a quelle dell'opera esistente, realizzato impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il valore dell'immobile (*VM*) da quantificare con la metodologia del costo di ricostruzione deprezzato viene espresso con la seguente formula:

$$\mathbf{VM} = CA+CC+OF+UP-\Delta$$

Tale formula viene così esplicitata:

$$\mathbf{VM}=(CAA+OAA)+[(COI+CSC+CSE)+(OUPS+OCC)+(OP+SG+SC)]+(OFA+OFC)+(UPA+UPC)-(\Delta DF+\Delta OF+\Delta OE)$$

dove gli acronimi utilizzati rappresentano:

| **Valore di Mercato** | | **VM** | Stima con il procedimento del costo deprezzato | |
|---|---|---|---|---|
| **CA** Costi dell'Area diretti e indiretti | | CAA | Costo di Acquisto dell'Area | |
| | | OAA | Oneri di Acquisto dell'Area | |
| **CC** Costi di Costruzione diretti e indiretti | **CTC** Costo Tecnico di Costruzione | COI | Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'area | |
| | | CSC | Costo di costruzione Superfici Coperte | |
| | | CSE | Costo di sistemazione delle Superfici Esterne | |
| | **CIC** Costi Indiretti di Costruzione | OUPS | Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria | **OU** Oneri di Urbanizzazione |
| | | OCC | Contributi Concessori sul Costo di costruzione | |
| | | OP | Onorari Professionali | **CG** Costi di Gestione dell'operazione |
| | | SG | Spese Generali | |
| | | SC | Spese di Commercializzazione | |
| **OF** Oneri Finanziari | | OFA | Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'Area | |
| | | OFC | Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di Costruzione | |
| **UP** Utile del Promotore | | UPA | Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti dell'Area | |
| | | UPC | Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti della Costruzione | |
| Δ Deprezzamento | | ΔDF | Deprezzamento per Deterioramento Fisico | |
| | | ΔOF | Deprezzamento per Obsolescenza Funzionale | |
| | | ΔOE | Deprezzamento per Obsolescenza Economica | |

Tale procedura valutativa viene definita attraverso le seguenti determinazioni:

- determinazione tempistica operazione immobiliare;
- determinazione costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;
- determinazione costi di costruzione diretti e indiretti;
- determinazione oneri finanziari;
- determinazione utile del promotore;
- determinazione valore a nuovo dell'immobile;

- determinazione deprezzamento;
- determinazione valore di mercato deprezzato.

Nel caso in esame, tralasciando la determinazione della tempistica dell'operazione immobiliare correlata alla determinazione degli oneri finanziari (*OF*), quantità quest'ultima percentualmente irrilevante rispetto al valore di stima del compendio immobiliare, si procede in appresso alla descrizione delle restanti grandezze. Dette determinazioni saranno successivamente esplicitate, con i relativi calcoli, nelle tabelle dedicate che seguono:

**Determinazione costi diretti e indiretti dell'area (*CA*)**

Si distinguono in:

- **CAA** – costi di acquisto dell'area
  Nel caso di specie il costo di acquisto dell'area, determinato per comparazione diretta, sarà riferito alla superficie catastale totale ($Sup_{CAT}$) del compendio, pari a mq 64.468.
  All'uopo si ricorda che l'area sui cui insiste il complesso alberghiero ricade perlopiù entro la fascia dei 300 metri dal mare e tale condizione, come già precisato nei paragrafi che precedono, la rende attualmente di fatto inedificabile e poco appetibile sul mercato immobiliare. Di conseguenza è stata stimata alla stregua delle aree poste in vendita nelle vicinanze rilevate dalla pubblicità immobiliare:
  **CAA** = €/mq 10,00 x mq 64.468,00 = **€ 644.680,00**

- **OAA** – oneri acquisto area
  L'acquisizione dell'area risulta gravata da oneri fiscali, notarili, di mediazione, consulenze urbanistiche, contrattuali, legali e tecniche.
  Nel caso di specie, ipotizzando che l'acquisto del terreno avvenga da privato, deve essere corrisposta l'imposta di registro pari al 9% del valore fiscale del terreno (*intendendo all'uopo il valore potenziale dello stesso*).
  Considerando trascurabili l'imposta ipotecaria e catastale da corrispondere nella misura fissa di € 50,00 cadauna, ipotizzando per i compensi notarili e per le altre spese accessorie una percentuale del 5% del valore del terreno, si ottiene una aliquota complessiva del 14%:
  **OAA** = € 644.680,00 x 14,00% = **€ 90.255,20**

Si ottengono, di conseguenza, i complessivi costi dell'area diretti e indiretti (***CA***).

**CA = CAA + OAA = € 734.935,20**

**Determinazione costi di costruzione diretti e indiretti (*CC*)**

Si distinguono in:

- **costo tecnico di costruzione (*CTC*)**

Il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma dei tre seguenti fattori produttivi:

- **COI** – costo delle opere di idoneizzazione dell'area
  Nel caso in trattazione non si quantificano in quanto il lotto in oggetto si ipotizza non abbia subito sistemazione totale. All'uopo si segnala che i costi relativi alle aree di sedime dei fabbricati sono da considerarsi ricompresi nelle voci che seguono:
  **COI = € 0,00**

- **CSC** – costo di costruzione delle superfici coperte
  Nel caso di specie si quantificano assumendo il valore parametrico estrapolato dall'applicativo CRESME che permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema, in relazione alla localizzazione dell'opera, calcola il costo medio di costruzione (*€/mq*) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti:
  **CSC = € 8.852.675,14**

- **CSE** – <u>costo di sistemazione delle superfici esterne</u>
  Per la seguente determinazione è stato assunto un importo percentuale parametrato al CSC e comprende le opere esterne come i camminamenti, i muretti di delimitazione, l'area destinata a parcheggio, le fognature, l'illuminazione, la piscina, la sistemazione delle aree verdi nonché gli ulteriori impianti non inclusi nel CSC:

**CSE = 20% x CSC = € 1.770.535,03**

**CTC = COI + CSC + CSE = € 10.623.210,17**

- **costi indiretti di costruzione (*CIC*)**

I costi indiretti di costruzione sono dati dalla somma degli oneri di urbanizzazione (***OU***) e dei costi di gestione dell'operazione (***CG***):

- **OU** – <u>oneri di urbanizzazione</u>
  Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione. Tali oneri (*OU*), suddivisi in oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (*OUPS*) e contributi concessori commisurati al costo di costruzione (*OCC*), per semplicità di calcolo si assumono pari a una aliquota globale del 6% del costo tecnico di costruzione:

**OU = 6% x CTC = € 637.392,61**

I costi di gestione dell'operazione (***CG***) sono così distinti:

- **OP** – <u>onorari professionali</u>
  Rientrano in questa tipologia di spese i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, della sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ecc. Tali costi tecnici si calcolano in percentuale variabile sul costo tecnico di costruzione (*CTC*) delle opere edilizie. Considerato il grado di complessità dell'intervento nonché la tipologia di attività professionali necessarie, sulla base degli onorari praticati nel mercato in cui si opera a seguito dell'eliminazione delle tariffe professionali, si ritiene coerente stabilire tale determinazione con una percentuale pari al 7% del costo tecnico di costruzione (*CTC*):

**OP = 7% x CTC = € 743.624,71**

- **SG** – <u>spese generali</u>
  Rientrano in queste tipologie di spesa tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e generalmente composti da spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore. Tali spese vengono quantificate in ragione del 2% della somma dei costi diretti e degli oneri di urbanizzazione (*CTC + OU*):

**SG = (CTC+OU) x 2,00% = € 225.212.06**

- **SC** – <u>spese di commercializzazione</u>
  Le spese di commercializzazione del prodotto finito variano solitamente da un minimo dell'1% a un massimo del 3%, in considerazione delle dimensioni e della destinazione d'uso del fabbricato. Nel caso in esame, trattandosi di opera commissionata da ditta privata per lo svolgimento della propria attività d'impresa, dette spese non saranno quantificate in quanto non si deve procedere alla commercializzazione dell'opera:

**SC = € 0,00**

**CG = OP + SG + SC = € 968.836,77**

**CIC = OU + CG = € 1.606.229,38**

Consegue:

**CC = CTC + CIC = € 12.229.439,55**

**Determinazione oneri finanziari (*OF*)**

Come già precedentemente sottolineato, nel caso di specie non si procede alla determinazione degli oneri finanziari (*OF*) giacché percentualmente irrilevanti rispetto al valore di stima del compendio immobiliare.

**Determinazione utile del promotore (*UP*)**

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo al lordo delle imposte che lo stesso promotore ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita dal prodotto edilizio finito, coincidente con l'epoca della stima ovvero con il tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$.

Nel procedimento del costo di ricostruzione deprezzato, l'utile del promotore viene espresso in percentuale sui costi sostenuti (*area, costruzione, oneri finanziari*) desumendolo dal mercato di riferimento.

Sarà conseguentemente necessario stabilire l'utile del promotore sui costi complessivi, operativamente così suddivisi:

- una quota (*UPA*) calcolata sui costi diretti e indiretti dell'area (*costo di acquisto, oneri di trasferimento*) e relativi oneri finanziari (*non considerati nel caso di specie*);
- una quota (*UPC*) calcolata sui costi diretti e indiretti di costruzione (*costo tecnico di costruzione, costi di gestione*) e relativi oneri finanziari (*non considerati nel caso di specie*).

Tenuto conto della durata dell'operazione immobiliare e della rischiosità intrinseca alla stessa, si ritiene coerente assumere una percentuale del 10%.

**UPA = CA x q = € 73.493,52**

**UPC = CC x q = € 1.222.943,96**

**UP = UPA + UPC = € 1.296.437,48**

**Determinazione del deprezzamento (*Δ*)**

Nel corso della vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo e il valore economico del bene in un momento successivo. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, di conseguenza, una volta individuato il costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato, occorre valutare l'eventuale detrazione da apportare a tale costo per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali proprie di un edificio nuovo. La metodologia che dovrà essere adottata per determinare il deprezzamento da deterioramento fisico è quella della c.d. scomposizione. Tale criterio calcola il deprezzamento complessivo da deterioramento fisico dell'immobile durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna categoria o componente dell'immobile. Nel caso di specie si è ritenuto coerente applicare la formula empirica dell'Unione Europea degli Esperti Contabili (*UEEC*) riportata di seguito:

$$\Delta = \Sigma \{[(t_i : n_i + 20)^2 - 2{,}86] : 140\} \times yi \times V_{NC}$$

dove $\Delta$ rappresenta il deprezzamento espresso come percentuale $\delta$ del valore di mercato a nuovo del costruito. Per ogni categoria di componenti edilizi si ha poi:

$n_i$ = vita utile economica della categoria di opere;

$t_i$ = età apparente della categoria di opere;

$\gamma_i$ = incidenza percentuale del costo della categoria sul costo complessivo a nuovo;

$V_{NC}$ = valore di riproduzione a nuovo dell'edificio.

Con riferimento all'anno 1992, che rappresenta l'anno di costruzione/ristrutturazione del complesso alberghiero, l'età apparente dell'immobile è da riferirsi a detto anno, così come per i componenti edilizi per i quali è possibile la sostituzione (*rifiniture e impianti*).

La durata della vita utile, da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna categoria necessitino di un integrale rifacimento, in considerazione delle tipologie in esame si fissano convenzionalmente in:

- 100 anni per le STRUTTURE;
- 30 anni per le FINITURE;
- 20 anni per gli IMPIANTI.

Si precisa che per la determinazione dell'incidenza percentuale delle tre macrocategorie di componenti edilizi si è fatto riferimento all'applicativo del CRESME:

- incidenza delle STRUTTURE = 38,91%;
- incidenza delle FINITURE = 47,99%;
- incidenza delle degli IMPIANTI = 13,10%.

Tali anni e percentuali variano per i fabbricati non direttamente occupati dalle stanze dell'albergo. Gli anni e le percentuali di questi ultimi fabbricati sono riferiti nel quadro sinottico riportato in appresso insieme ai dati tecnico-economici e alle pertinenti valutazioni.

Tutto ciò premesso, si riferisce il valore di vendita giudiziaria del compendio immobiliare con il riepilogo dei dati sopra indicati, la specificazione dei costi, l'utile del promotore, il deprezzamento nonché il valore più probabile di mercato della struttura ricettiva ulteriormente diminuito per l'assenza di garanzia per vizi (*che nel caso di specie include anche i costi per la rimozione degli abusi riscontrati (tettoie, ampliamento cabina elettrica, vascone riserva idrica, ecc.) ma NON contempla le bonifiche da completare a seguito della demolizione del c.d. albergo delle 100 camere e delle altre porzioni – così come stabilite nell'accordo transattivo stipulato con scrittura privata in data 8 luglio 2008 (allegati nn. 4.12 e 4.13) tra il Comune di Teulada e la [redacted] – in quanto lo scrivente non possiede nessuna specifica competenza in materia di bonifiche di tale fattispecie*), così come prassi nelle vendite giudiziarie:

| **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA [stima con il procedimento del costo deprezzato]** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Simbolo** | **Costi diretti** | **Superficie catastale [mq]** | **Costo unitario [€/mq]** | **Costo [€]** |
| CAA | Costo acquisto area | 64.468 | 10,00 | 644.680,00 |
| **CAA** | | | **Costi diretti dell'area [**CAA**]** | **644.680,00** |
| **Simbolo** | **Costi indiretti** | **Aliquota [%]** | **Costo diretto dell'area [€]** | |
| OAA | Oneri acquisto area | 14,00 | 644.680,00 | 90.255,20 |
| **OAA** | | | **Costi indiretti dell'area [**OAA**]** | **90.255,20** |

| CA | COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI [CAA+OAA] | | | | | 734.935,20 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Simbolo** | **Costi diretti di costruzione** | **Superficie SEL [mq]** | **Rapporto mercantile [%]** | **Superficie SEL ragguagliata [mq]** | **Costo unitario di costruzione [€/mq]** | **Costo [€]** |
| $CSC_1$ | SEL (albergo) | 3.396,40 | 100,00 | 3.396,40 | 1.419,08 | 4.819.763,31 |
| $CSC_2$ | SEL (parte interrata) | 1.018,00 | 80,00 | 814,40 | 1.419,08 | 1.155.698,75 |
| $CSC_3$ | SEL (servizi e locali tecnici) | 3.379,20 | 60,00 | 2.027,52 | 1.419,08 | 2.877.213,08 |
| **CSC** | **Costo di costruzione delle superfici coperte [CSC]** | | | | | **8.852.675,14** |
| **Simbolo** | **Costi diretti di costruzione** | **Incidenza sul CSC [%]** | | **CSC [€]** | | **Costo [€]** |
| CSE | Altre opere (ulteriori impianti + opere sistemazioni esterne) | 20,00 | | 8.852.675,14 | | 1.770.535,03 |
| **CSE** | **Costo di costruzione delle superfici scoperte [CSE]** | | | | | **1.770.535,03** |
| **CTC** | **Costo tecnico di costruzione [CSC+CSE]** | | | | | **10.623.210,17** |
| **Simbolo** | **Costi indiretti di costruzione** | **Incidenza percentuale [%]** | | **Quantità [€]** | | **Costo [€]** |
| OU | Oneri di urbanizzazione (OUPS+OCC) 6,00% CTC | 6,00 | | 10.623.210,17 | | 637.392,61 |
| **OU** | **Oneri di urbanizzazione [OU]** | | | | | **637.392,61** |
| OP | Onorari Professionali 7,00% CTC | 7,00 | | 10.623.210,17 | | 743.624,71 |
| SG | Spese generali di amministrazione 2,00% (CTC+OU) | 2,00 | | 11.260.602,78 | | 225.212,06 |
| **CG** | **Costi di gestione dell'operazione [OP+SG]** | | | | | **968.836,77** |
| **CIC** | **Costi indiretti di costruzione [OU+CG]** | | | | | **1.606.229,38** |
| **CC** | **COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI [CTC+CIC]** | | | | | **12.229.439,55** |
| **Simbolo** | **Utile del promotore** | **Costo [€]** | **Incidenza percentuale "q" [%]** | | | **Utile [€]** |
| UPA | UPA = CA x q | 734.935,20 | 10,00 | | | 73.493,52 |
| UPC | UPC = CC x q | 12.229.439,55 | 10,00 | | | 1.222.943,96 |
| **UP** | **UTILE DEL PROMOTORE [UPA+UPC]** | | | | | **1.296.437,48** |
| **Simbolo** | **Valore di riproduzione a nuovo della struttura ricettiva** | | | | | **Valore [€]** |
| **VN** | **VALORE DI RIPRODUZIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA [CC+UPC]** | | | | | **13.452.383,51** |

**Deprezzamento** $\delta = [(A+20)^2/140-2.86]*y$

| Simbolo | Valore di riproduzione a nuovo della struttura VN [€] | Incidenza percentuale sul VN [%] | Incidenza per categoria di opere sul VN [y] | Vetustà [t] | Vita utile anni [n] | A=(t/n)*100 | Quota δ [%] | Deprezzamento [€] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ΔS | 13.452.383,51 | 83,33 | 32,43 | 33 | 100 | 33,00 | 5,58 | 750.643,00 |
| ΔF | 13.452.383,51 | | 39,99 | 30 | 30 | 100,00 | 39,99 | 5.379.608,17 |
| ΔI | 13.452.383,51 | | 10,91 | 20 | 20 | 100,00 | 10,91 | 1.467.655,04 |
| ΔAo | 13.452.383,51 | 16,67 | 16,67 | 25 | 30 | 83,33 | 12,24 | 1.646.571,74 |
| **Δ** | **DEPREZZAMENTO COMPLESSIVO [VN x δ]** | | | | | | | **9.244.477,95** |

| RIEPILOGO DATI DI STIMA | | |
|---|---|---|
| **VA** | **COSTI TOTALI DELL'AREA [CA+UPA]** | **808.428,72** |
| **VN** | **VALORE DI RIPRODUZIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA [CC+UPC]** | **13.452.383,51** |
| **Δ** | **DEPREZZAMENTO COMPLESSIVO [VN x $\delta_n$]** | **9.244.477,95** |
| **VS** | **VALORE DI STIMA [VA+VN-Δ]** | **5.016.334,28** |

| | | |
|---|---|---|
| **R** | **Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi [20%VS]** | **- 20%** |
| **VM** | **VALORE PIÙ PROBABILE DI MERCATO [VS-R]** | **4.013.067,42** |

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**
**in cifra tonda**
**€ 4.000.000,00**
**(euro quattromilioni/00)**

***Si precisa che il VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - pari ad € 4.000.000,00 - per le motivazioni già espresse non include i costi per le bonifiche ambientali da concretizzare a seguito della demolizione del c.d. "albergo 100 camere" e delle altre porzioni abbattute. Consegue che dall'importo sopra determinato dovranno essere dedotti i costi dei risanamenti da attuare al fine di ottemperare a quanto stabilito nell'accordo transattivo stipulato con scrittura privata in data 8 luglio 2008 (allegato n. 4.12) tra il Comune di Teulada e la [redacted].***

**ANNOTAZIONI**

[1] accanto ai metodi classici precedentemente indicati, esiste un procedimento induttivo misto basato sulla comparazione di mercato. Tale metodo consiste nel determinare una serie di valori di redditività potenziale delle camere della struttura alberghiera stabilito sul parametro delle stanze disponibili (*si veda al riguardo la pubblicazione dal titolo MANUALE OPERATIVO DEGLI STANDARD DI STIMA IMMOBILIARE, edizioni Wolters Kluver Italia, autore Graziano Castello*).
Con tale metodologia di stima si classifica preliminarmente l'albergo per numero di stanze omogenee dividendole in camere singole, doppie, triple, suite e appartamenti. Si escludono dall'analisi le camere quadruple assimilandole alle triple ed eventuali letti aggiuntivi considerando tali casi eccezionali ed esorbitanti l'ordinarietà. Reperire questi dati, peraltro, non è complesso giacché ogni struttura alberghiera è obbligata a fornire la propria disponibilità di posti letto suddivisa proprio attraverso la predetta classificazione. Conseguentemente occorre stabilire il prezzo medio per ogni categoria di stanza. Il calcolo del prezzo medio rappresenta un passaggio significativo ai fini della determinazione del valore di stima finale. Nel caso di specie, però, non è stato possibile rilevare direttamente tali dati e pertanto quelli di seguito riferiti derivano da informazioni acquisite dall'attuale gestore della struttura ricettiva. Il prezzo da prendere in esame per ogni periodo stagionale è quello di listino alberghiero senza tenere conto di eventuali promozioni o sconti effettivamente praticati dalla struttura. A tal riguardo si rileva che in Sardegna, nelle zone turistiche sul mare, ordinariamente gli alberghi considerano una stagione unica che riguarda di fatto tutto il periodo estivo, con un picco di altissima stagione durante il mese di agosto con strutture piene di turisti e prezzi altissimi. Per le ragioni appena espresse, ai fini della stima che segue, non verrà considerato il periodo di altissima stagione, del quale peraltro risulta ignoto il prezzo applicato per ciascuna stanza, e nemmeno il prezzo di bassa stagione.
Con riferimento a quanto sopra detto, quindi, si riporta in appresso la classificazione delle camere della struttura ricettiva attualmente denominata Eco Village Baia delle Ginestre e i relativi prezzi:

| CLASSIFICAZIONE DELLE CAMERE E RELATIVI PREZZI | | |
|---|---|---|
| **Tipologia** | **Numero** | **Prezzo** |
| camera doppia | 6 | € 118,00 |
| appartamento bilocale | 14 | € 129,00 |
| appartamento trilocale | 31 | € 188,00 |

A questo punto della valutazione appare opportuno sottolineare che il valore dell'albergo determinato con la metodologia che si sta utilizzando, nella fattispecie risulta riferito al valore reddituale della struttura giacché gli edifici speciali a fungibilità assente non possono essere altrimenti valutati. Si parla, infatti, di valore reddituale dell'albergo e non di valore immobiliare, valore quest'ultimo che verrà in ogni caso di seguito determinato. In relazione a quanto testé evidenziato, quindi, si ribadisce che in detto procedimento la base di riferimento è sempre quella del reddito potenziale delle varie stanze della struttura.
Premesso ciò si passa alla determinazione del valore alberghiero, intendendo come tale quello al netto di servizi estranei al puro pernottamento o, meglio, depurando ogni valutazione eseguita da servizi di ristorazione, bar, spa, fitness, ecc.
Il valore predetto sarà, dunque, dato da:

$$\mathbf{V_{alb} = (n \cdot P) \cdot IMH}$$

dove:
$\mathbf{V_{alb}}$: valore struttura alberghiera
**n**: numero di stanze appartenenti alla stessa categoria generale
**P**: prezzo medio praticato per ogni tipologia di stanze con riferimento a tutti i periodi stagionali
**IMH**: Income Multiplier Hotel
Come specificato nel MANUALE OPERATIVO DEGLI STANDARD DI STIMA IMMOBILIARE appare necessario effettuare qualche doverosa precisazione riguardo l'Income Multiplier Hotel (*IMH*), coefficiente moltiplicatore che normalmente si assume con un valore pari a 500. Per la precisione il valore esatto dell'IMH sarebbe 498 che si arrotonda per eccesso. L'IMH discende da una stima empirica per capitalizzazione del reddito di un albergo medio, in una città mediamente turistica e dotata in maniera ordinaria di standard relativi, quindi, di strutture a servizio del turismo. Si esaminano, quindi, le relazioni tra reddito, spese e tasso di capitalizzazione. L'incasso massimo giornaliero di un albergo ($I_{g_max}$) si ottiene moltiplicando il prezzo medio praticato nell'albergo per ogni categoria generale di stanze. L'incasso massimo giornaliero esprime il denaro in entrata mediamente ricavabile per ogni giorno in cui l'albergo si presenta al completo.
L'incasso massimo giornaliero di un albergo sarà dunque dato da:

$$I_{g_max} = (n_1 \cdot P_{m1}) + (n_2 \cdot P_{m2}) + (n_3 \cdot P_{m3}) + (n_n \cdot P_{mn})$$

Trascurando, per il momento, i giorni nei quali l'albergo è completamente vuoto o quelli della chiusura per le ferie annuali, è evidente che la struttura ricettiva non sempre sarà al completo. Si considera, pertanto, un coefficiente di contemporaneità d'uso ($C_c$) delle stanze disponibili nella stagione di apertura dell'albergo pari al 60%; il che significa che mediamente, quando la struttura è in esercizio, il numero delle stanze occupate da turisti è pari a sei (*indifferenziate rispetto alla categoria*) ogni dieci. Questo valore deriva da calcoli statistici condotti da istituti specializzati su migliaia di campionamenti sia per numero di alberghi sia per giorni di osservazione e, ancorché riferito alla realtà d'oltreoceano, ha un significato di valore *gaussiano* anche per il nostro paese. In altre parole, se osservassimo per un numero consistente di strutture alberghiere italiane, nei loro giorni di apertura, la percentuale di stanze occupate rispetto alla disponibilità, il valore che si presenterebbe con maggiore frequenza è il 60% circa. Appare, pertanto, evidente che qualora nel caso specifico della stima vi fosse una situazione eccezionale che si manifesta da almeno cinque anni, il valore normale di frequenza non potrebbe essere adottato e sarebbe pertanto necessario procedere alla determinazione diretta del coefficiente di contemporaneità; in tutti gli altri casi utilizzare il valore del 60% non riserva sorprese.

L'incasso giornaliero medio ($I_{g_med}$), quindi, sarà pari all'incasso massimo per il valore che normalmente e in misura, quindi media, corrisponde alla percentuale di utilizzo contemporaneo delle stanze.

$$I_{g_med} = I_{g_max} \cdot C_c = I_{g_max} \cdot 0{,}60$$

Oltre ai giorni in cui si manifesta comunque la presenza di turisti (*anche uno solo*) nell'albergo, definibili come giorni di esercizio, che sono stati oggetto dello studio del coefficiente di contemporaneità d'uso ($C_c$), ce ne sono altri in cui la struttura è completamente chiusa per ferie o per stagionalità sfavorevole oppure perché è completamente vuota. Ordinariamente nella vita di un albergo, in base a dati statistici disponibili, i giorni dell'anno in cui è presente almeno una persona ($n_{gp}$), e pertanto si rientra nell'ordinaria compresenza di persone, sono 166. Anche in questo caso parliamo di ordinarietà o normalità statistica, e a tale dato si ritiene coerente attenersi in quanto non si possiedono i dati necessari per dimostrare una situazione evidentemente inferiore o superiore.

L'incasso annuo medio ($I_{a_med}$), dunque, sarà pari all'incasso giornaliero medio per il numero dei giorni nei quali si è stabilito essere presente nell'albergo almeno una persona.

$$I_{a_med} = I_{g_med} \cdot n_{gp} = I_{g_max} \cdot C_c \cdot n_{gp} = I_{g_max} \cdot 0{,}6 \cdot 166 = I_{g_max} \text{ x } 99{,}6$$

L'incasso annuo medio ($I_{a_med}$), secondo i dati statistici ordinari è pari, perciò, a 99,6 volte l'incasso giornaliero massimo.

Le spese annue medie ($S_{a_med}$), sempre in un ambito di ordinarietà riconosciuta, sono pari all'incasso medio annuo per una percentuale fissa di spesa linearmente collegata a questo secondo una percentuale media di circa l'80% dell'incasso medio annuo. Ciò, ovviamente, sta anche a significare che l'utile o reddito annuo normalizzato ($RN_a$) è il 20% circa dell'incasso.

$$RN_a = (I_{g_max} \cdot C_c \cdot n_{gp}) - [(I_{g_max} \cdot C_c \cdot n_{gp}) \cdot 0{,}80] = (I_{g_max} \cdot C_c \cdot n_{gp}) \cdot 0{,}20$$

$$RN_a = I_{g_max} \cdot 99{,}6 \cdot 0{,}20 = I_{g_max} \cdot 19{,}92 \approx I_{g_max} \cdot 20{,}00$$

Per ottenere il valore alberghiero di base, vale a dire il valore reddituale ordinariamente ricavabile in una situazione indifferenziata, sarà necessario capitalizzare il reddito annuo netto dell'albergo a un tasso di capitalizzazione ($r_c$) anch'esso indistinto e, quindi, pari alla normalità, cioè il 4%.

Si può, quindi, affermare che in condizioni di ordinarietà il valore base di un albergo è pari a 500 (*498*) volte l'incasso massimo giornaliero ed essere espresso con la seguente formula:

$$V_{alb} = RN_a : r_c \approx (I_{g_max} \cdot 20{,}00) : 0{,}04 \approx I_{g_max} \cdot 500$$

$$V_{alb} = I_{g_max} \cdot 498$$

Sostituendo nella formula il valore di $I_{g_max}$ calcolato come visto in precedenza, si ottiene:

$$V_{alb} = [(n_1 \cdot P_{m1}) + (n_2 \cdot P_{m2}) + (n_3 \cdot P_{m3}) + (n_n \cdot P_{mn})] \cdot IMH$$

Consegue:

$$\mathbf{V_{alb}} = [(6 \cdot € \ 118{,}00) + (14 \cdot € \ 129{,}00) + (34 \cdot € \ 188{,}00)] \cdot 500 = \mathbf{€ \ 4.453.000{,}00}$$

La determinazione dell'incasso medio annuo può anche essere ricavata direttamente analizzando il registro delle presenze per mezzo della presa visione delle schede di arrivo compilate al ricevimento della clientela e sostituendo i valori statistici prima osservati. L'IMH, in alternativa al metodo sopra descritto, può anche essere determinato indirettamente ponendo a confronto un certo numero di strutture di prezzo di mercato certo, situate nella medesima zona in cui sorge l'albergo oggetto di stima, delle quali si conosce il numero delle stanze suddivise per categorie:

$$IMH = V_{alb} : [(n_1 \cdot P_{m1}) + (n_2 \cdot P_{m2}) + (n_3 \cdot P_{m3}) + (n_n \cdot P_{mn})]$$

Gli alberghi di prezzo noto da prendere in considerazione dovranno essere assolutamente simili, come caratteristiche, a quello oggetto della stima. L'operazione, dunque, posta la scarsità dei dati reali disponibili, non è assolutamente semplice e pertanto, nel caso di specie, non può essere utilizzata.

Empiricamente, sempre nel caso di beni fungibili, è possibile ricavare anche un valore immobiliare della struttura alberghiera cioè ottenere, mediante un artificio pratico, dal valore del bene a destinazione speciale, coincidente con l'azienda o ramo d'azienda, il valore di mercato dell'edificio in quanto tale.

Per ottenere il valore dell'edifico possiamo applicare la formula:

$$Vimm_{alb} = V_{alb} - \{[(\lambda_1 \cdot 20) + (\lambda_2 \cdot 23) + (\lambda_3 \cdot 25)] \cdot 516\}$$

dove:

$Vimm_{alb}$ = valore della struttura alberghiera (*edificio*);

$V_{alb}$ = valore della struttura alberghiera (*azienda*);

$\lambda 1$ = numero di camere doppie;

$\lambda 2$ = numero di appartamenti bilocali;

$\lambda 3$ = numero di appartamenti trilocali.

La formula ha un suo fondamento pratico che consiste sostanzialmente nello scorporare dal valore globale una quantità di importanza reddituale per ogni camera pari ai coefficienti osservati e che corrisponderebbero alla riduzione di valore necessaria per passare dal livello reddituale a quello immobiliare.

Consegue:

$$\mathbf{Vimm_{alb}} = € \ 4.453.000{,}00 - \{[(6 \cdot 20) + (14 \cdot 23) + (31 \cdot 25)] \cdot 516\} = \mathbf{€ \ 3.825.028{,}00}$$

Anche tale valutazione, condotta con una metodologia empirica ed eseguita al solo scopo di avere un riscontro, attuata considerando i valori di redditività potenziale delle camere della struttura alberghiera stabiliti sul parametro delle stanze

disponibili e potenzialmente vendibili, conduce a un risultato simile rispetto a quello ottenuto con il metodo del costo di riproduzione deprezzato precedentemente applicato per ottenere il valore di vendita giudiziaria.

## 7. CONCLUSIONI

Ad evasione dell'incarico ricevuto riepiloga, sinteticamente in appresso, le risultanze degli accertamenti eseguiti evidenziando quanto segue:

1. la struttura turistico-ricettiva in verifica è attualmente denominata *Eco Village Baia delle Ginestre* e risulta ubicata in Comune di Teulada (*SU*), al Km 19,00 della Strada Provinciale n. 71, Loc. *Campionna* o *Portu Malu*;
2. risulta contraddistinta in C.F. alla Sezione H, Foglio 2, Particella 172, Sub. 3 (*complesso alberghiero*) e Sub. 2 (*cabina elettrica*);
3. sorge su un'area di superficie catastale complessiva pari a ha 06.44.68, identificata in C.T. al Foglio 812, Particella 313 di ha 01.42.09, Particella 315 di ha 03.42.70 e Particella 322 di ha 01.59.89;
4. risulta composta da un insieme di fabbricati includenti "residenze a villa", "servizi generali", "piccolo ristoro" e parte residuale del c.d. "albergo cento camere";
5. utilizza il depuratore ubicato in prossimità del complesso alberghiero oltre la S.P. n. 71. Tale struttura non ricade tra i beni pignorati in capo alla società fallita e per tale ragione non è stata né analizzata né stimata;
6. non possiede né la conformità catastale né la conformità urbanistica;
7. include alcuni fabbricati edificati senza titolo non demoliti a seguito dei provvedimenti giudiziari che hanno interessato la struttura ricettiva nel corso degli anni passati;
8. in loco sono ancora presenti parte delle macerie e dei residui risultanti dalle demolizioni eseguite nell'anno 2001 sebbene la società [redacted], con accordo transattivo stipulato con scrittura privata con il Comune di Teulada, assunse l'obbligo di porre in essere, a proprie spese, gli interventi di liberazione del sito dalle macerie e dai residui di demolizione disposti dall'autorità giudiziaria;
9. sono stati rilevati ulteriori abusi che interessano la realizzazione di pergolati e tettoie nei fabbricati nonché alcune lievi variazioni che interessano la distribuzione interna di alcuni edifici destinati a servizi;
10. in considerazione della tipologia dei fabbricati da valutare, la stima è stata eseguita con il metodo del costo di riproduzione deprezzato;
11. con riferimento ai conteggi esplicitati è stato quantificato, in cifra tonda, pari a Euro 4.000.000,00 (*QUATTROMILIONI/00*) il valore di vendita giudiziaria;
12. per le ragioni precedentemente espresse dallo scrivente, il valore di vendita giudiziaria, non include i costi per le bonifiche ambientali da concretizzare a seguito della demolizione del c.d. "albergo 100 camere" e delle altre porzioni abbattute. Consegue che dall'importo sopra determinato dovranno essere dedotti i costi dei risanamenti da attuare al fine di ottemperare a quanto stabilito nell'accordo transattivo stipulato con scrittura privata in data 8 luglio 2008 (*allegato n. 4.12*) tra il Comune di Teulada e la [redacted].

Si precisa che la relazione è stata redatta con i limiti della non effettuazione di prove acustiche del complesso

alberghiero, indagini strutturali e del sottosuolo, verifiche dei confini, dei diversi impianti tecnici e tecnologici e di scarico poiché non previsto né espressamente richiesto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Perito Stimatore, in assolvimento all'incarico conferitogli, deposita la relazione di perizia in formato digitale.

Resta a disposizione per eventuali chiarimenti qualora necessari.

Selargius (*CA*), 4 Maggio 2026

IL PERITO STIMATORE

[redacted]

## ALLEGATI

1. **Documentazione ipocatastale:**
   - *1.A1_ elenco sintetico delle formalità (CA);*
   - *1.A2_ nota del 24.12.1990 R.P. 23485;*
   - *1.A3_ nota del 18.05.1991 R.P. 8509;*
   - *1.A4_ nota del 31.05.1991 R.P. 9134;*
   - *1.A5_ nota del 17.01.1992 R.P. 140;*
   - *1.A6_ nota del 28.12.1994 R.P. 4566;*
   - *1.A7.1_ nota del 29.08.1996 R.P. 14009;*
   - *1.A7.2_ nota annotazione del 29.08.1996 R.P. 14009;*
   - *1.B1_ elenco sintetico delle formalità (MI);*
   - *1.B2_ nota del 31.03.1995 R.P. 1195;*
   - *1.B3_ nota del 18.11.1995 R.P. 18454;*
   - *1.B4_ nota del 25.05.2000 R.P. 9339;*
   - *1.B5_ nota del 02.02.2007 R.P. 3144;*
   - *1.C1_ elenco-sintetico-delle-formalità;*
   - *1.C2_ nota del 02.02.2007 R.P. 3144;*
   - *1.C3_ nota del 06.08.2008 R.P. 5349;*
   - *1.C4_ nota del 05.09.2008 R.P. 21296;*
   - *1.C5_ nota del 24.10.2017 R.P. 4421;*
   - *1.C6_ nota del 23.01.2018 R.P. 1519;*
   - *1.C7_ nota del 05.11.208 R.P. 23823;*
   - *1.C8 titolo compravendita soggetto a condizione sospensiva.*
2. **Documentazione catastale:**
   - *2.A1_ visura storica per soggetto* [redacted];
   - *2.A2_ estratto di mappa storico;*
   - *2.A3_ planimetrie u.i. storiche;*
   - *2.B1_ visura storica per soggetto* [redacted];
   - *2.B2.1_ visura F. 812, Part.313 (C.T.);*
   - *2.B2.2_ visura F. 812, Part.315 (C.T.);*
   - *2.B2.3_ visura F. 812, Part.322 (C.T.);*
   - *2.B3_ estratto di mappa attuale;*
   - *2.B4.1_ visura F. H-12, Part.172, Sub.2 (C.F.);*
   - *2.B4.2_ planimetria cabina elettrica;*
   - *2.B5.1_ visura- F. H-12, Part.172, Sub.3 (C.F.);*
   - *2.B5.2_ planimetria complesso alberghiero;*
   - *2C1_ visura F. 812, Part.375 (C.T.);*
   - *2C2_ visura F. 812, Part.376 (C.T.);*

*2C3_ visura F. H-12, Part.376 (C.F.).*

**3. Report di Destinazione Urbanistica.**

**4. Documentazione urbanistico-edilizia:**

*4.1_ Concessione n. 1-1978;*
*4.2_ Concessione n. 2-1978;*
*4.3_ Concessione n. 3-1978;*
*4.4_ Concessione n. 4-1978;*
*4.5_ Abitabilità appartamenti 06.08.1991;*
*4.6_ Concessione n. 5-1978;*
*4.7_ Concessione n. 137-1982;*
*4.8_ Concessione n. 49-1991;*
*4.9_ Concessione n. 12-1992;*
*4.10_ Concessione in variante alla n. 12-1992;*
*4.11_ Ordine di demolizione dell'08.05.1991;*
*4.12_ Atto di transazione dell'08.07.2008;*
*4.13_ Autorizzazione Edilizia n. 22-2010;*
*4.14_ Permesso in Sanatoria n. 3-2013;*
*4.15_ Permesso in Sanatoria n. 4-2013;*
*4.16_ Permesso in Sanatoria n. 5-2013.*

**5. Sentenze:**

*5.1_ Sentenza Pretore di Cagliari n. 1380-1993;*
*5.2_ Sentenza Cassazione n. 50-1996.*

**6. Contratto locazione antenna.**

**7. Documentazione fotografica.**