

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO N° 21/18 R. FALL. [REDACTED]

**STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE**



IL CURATORE FALLIMENTARE  
**DOTT. ALBERTO CERESA**



IL PERITO ESTIMATORE  
**DOTT. ING. GIOVANNI B. LIPPI**

## INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

- ❖ **PREMESSA** (pag. num. 2 di 73)
  
- ❖ **INTRODUZIONE** (pag. num. 3 di 73)
  
- ❖ **PUNTO 1** – ELENCO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI RICADENTI NELL'ATTIVO FALLIMENTARE E RELATIVA DESCRIZIONE RAGIONATA (pag. num. 4 di 73)
  
- ❖ **PUNTO 2** – L'INDIVIDUAZIONE DEI PIÙ PROBABILI "VALORI DI MERCATO", DEI BENI IMMOBILI E MOBILI, ALL'ATTUALITÀ (pag. num. 31 di 73)
  
- ❖ **CONCLUSIONI** (pag. num. 63 di 63)
  
- ❖ **ALLEGATI** (pag. num. 73 di 73)

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N° 21/18 R.**

❖ **PREMESSA**

Ill.mo Curatore Fallimentare **dott. Alberto CERESA**:

lo scrivente **dott. Ing. GIOVANNI BATTISTA LIPPI** - iscritto al numero 876 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari e regolarmente inserito tanto nell'albo dei **CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO** del Tribunale di Sassari (**num. 143** Categ. 2° Industriale / Ingegneri), quanto nell'albo dei **PERITI** del Tribunale di Sassari (**num. 24** Categ. Ingegneri) - è stato nominato **Perito Estimatore** all'interno del [REDACTED] [REDACTED], al fine di rispondere ai quesiti di cui all'incarico (Cfr.).

## ❖ INTRODUZIONE

Giova, innanzitutto, precisare come l'incarico abbia presentato molteplici difficoltà riconducibili al fatto che – tra le altre cose – si dovessero esaminare/valutare dei beni immobili inseriti all'interno di un P.d.L. (c.d lottizzazione) che ebbe ad essere progettato “nell’arco temporale” 1970-1980 (Cfr.). Da tanto ne consegue che – vista l’allora mancata informatizzazione delle “pratiche edilizie” – i numerosi fascicoli cartacei fossero sprovvisi di alcuni importanti documenti. Al fine della redazione della Perizia è bene ricordare, inoltre, che siano stati effettuati tre sopralluoghi sui beni oggetto di stima ed altrettanti accessi presso il Comune.

I beni oggetto di studio sono inseriti all'interno di un esteso complesso immobiliare di tipo turistico – denominato “Villaggio Calarossa” (Cfr.) – che si articola su quattro comparti (da **C1** a **C4**) edificati in tempi diversi, a partire dagli “anni 90” (Cfr.). La lottizzazione ricade, come noto, nel territorio di competenza del Comune di Trinità D’Agultu e Vignola, provincia di Sassari, in località “Li Canneddi”.

❖ **PUNTO 1 – ELENCO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI RICADENTI NELL'ATTIVO FALLIMENTARE E  
RELATIVA DESCRIZIONE RAGIONATA**

Si precisa, preliminarmente, come “dell'attivo fallimentare” – stante le indicazioni del “verbale d'inventario” (Cfr. all. 1) – facciano parte tanto beni immobili, quanto beni mobili.

Una parte di questi beni immobili – e precisamente i **FABBRICATI** (Cfr. all. 1) – possono, così, essere catastalmente individuati:

A) **COMPARTO 1 – Gruppo 2** (Cfr. all. 2)

- 1) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 120 – Sub. 1 – piano S1 – Categoria C/6 (autorimessa);
- 2) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 120 – Sub. 2 – piano S1 – Categoria C/6 (autorimessa);
- 3) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 120 – Sub. 3 – piano S1 – Categoria C/6 (autorimessa).

B) **COMPARTO 1 – Piscina grande** (Cfr. all. 2)

- 1) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 331 – piano terra – Categoria E/9 (piscina).

C) **COMPARTO 1 – Gruppo 14** (Cfr. all. 2)

- 1) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 282 – Sub. 2 – piano S1 – Categoria C/2 (magazzino);
- 2) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 282 – Sub. 3 – piano S1 – Categoria C/2 (magazzino);
- 3) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 282 – Sub. 4 – piano S1 – Categoria C/2 (magazzino);
- 4) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 282 – Sub. 5 – piano S1 – Categoria C/2 (magazzino);
- 5) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 282 – Sub. 6 – piano S1 – Categoria C/2 (magazzino);

6) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 282 – Sub. 7 – piano S1 – Categoria C/2 (magazzino).

D) **COMPARTO 1** – **Piscina piccola ed anfiteatro** (Cfr. all. 2)

1) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 323 – Sub. 1 – piano terra ed S1 – Categoria D/6  
(fabbricati e locali per esercizi sportivi);

2) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 323 – Sub. 2 – piano S1 – Categoria C/2 (magazzino).

E) **COMPARTO 1** – **Gruppo G3** (Cfr. all. 2)

1) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 113 – Sub. 1 – piano S1 – Categoria C/6 (autorimessa);

2) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 113 – Sub. 2 – piano S1 – Categoria C/6 (autorimessa);

3) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 113 – Sub. 3 – piano S1 – Categoria C/6 (autorimessa);

4) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 113 – Sub. 4 – piano S1 – Categoria C/6 (autorimessa);

5) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 113 – Sub. 5 – piano S1 – Categoria C/6 (autorimessa);

6) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 113 – Sub. 6 – piano S1 – Categoria C/6 (autorimessa).

F) **COMPARTO 2** – **Ristorante/bar** (Cfr. all. 2)

1) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 108 – Sub. 6 – piani terra e primo – Categoria D/2  
(alberghi).

G) **COMPARTO 2** – **Gruppo 5** (Cfr. all. 2)

1) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 189 – Sub. 1 – piano S1 – Categoria C/6 (autorimessa);

2) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 189 – Sub. 2 – piano S1 – Categoria C/6 (autorimessa);

3) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 189 – Sub. 3 – piano S1 – Categoria C/6 (autorimessa).





- 18) Foglio 22 - particella 386 - incolto produttivo - Classe 1 - 48 (mq);
- 19) Foglio 22 - particella 387 - incolto produttivo - Classe 1 - 38 (mq);
- 20) Foglio 22 - particella 398 - incolto produttivo - Classe 1 - 35.723 (mq).

Per quanto concerne, infine, i beni MOBILI della “procedura” vale il lungo elenco (Cfr. all. 1) che, per brevità, evitiamo di riportare.

Passiamo, nel seguito, ad identificare/rappresentare tutti gli elementi ritenuti necessari per poter addivenire anche alla formulazione dell’ATTUALE E PIÙ PROBABILE “VALORE DI MERCATO” precisando, fin d’ora, che – malgrado le accurate ricerche ed i plurimi “accessi agli atti”, presso il Comune di competenza – per alcuni immobili non sia stato possibile ricostruire “l’excursus storico”, stante la mancanza dei diversi “elaborati di progetto”. Ulteriore elemento degno di nota consta nel fatto che in taluni di quest’ultimi non si sia potuti accedere per l’accertata irreperibilità delle chiavi.



- **CIRCA I FABBRICATI**

A) **COMPARTO 1** - **Gruppo 2** (Cfr. Foto 1-2)

**C.E. 2509/C1 del 20.12.89/09.03.90** - **Tavole C1-0.11, C1-2.2 e C1-2.3** (Cfr. all. 3)

- 1) N.C.E.U. - Foglio 22 - **Particella 120** - Sub. 1 - piano S1 - Categoria C/6 (autorimessa);
- 2) N.C.E.U. - Foglio 22 - **Particella 120** - Sub. 2 - piano S1 - Categoria C/6 (autorimessa);
- 3) N.C.E.U. - Foglio 22 - **Particella 120** - Sub. 3 - piano S1 - Categoria C/6 (autorimessa).

I beni immobili afferenti al Fall. - inseriti nel **Gruppo 2** del **Comparto 1** (Cfr. all. 3) - si articolano su tre autorimesse aventi superfici catastali e progettuali pari a 19 (mq) circa (Cfr. all. 2-3). Con riferimento alle effettive superfici calpestabili abbiamo riscontrato, in conformità all'assentito, il valore di 16,8 (mq) circa.

In fase di sopralluogo è stato possibile osservare come i Sub. presentino delle difformità rispetto al progetto approvato (Cfr. all. 3) poiché - avuto riguardo alle maggiori incongruenze - abbiamo riscontrato l'esistenza di armadi in muratura (Cfr. Foto 3-4) e servizi igienici (Cfr. Foto 4-5-6) mai concessionati. Le tre u.i. sono dotate d'impianto elettrico (Cfr. Foto 7-8-9) sulla cui funzionalità non è, comunque, possibile esprimere giudizio alcuno. L'altezza rilevata, pari a 2,75 (m) circa, si presenta conforme agli elaborati di progetto (Cfr. all. 3). L'accesso alle u.i. avviene mediante infissi in legno, a battente (Cfr. Foto 1), che separano gli ambienti interni dalla stradina comune di lottizzazione (Cfr. Foto 1-2). Giova, altresì, evidenziare come i tre Sub. si presentino quali vani con diversa distribuzione interna, o meglio

dotati di tramezzature varie (Cfr. Foto 3-4).

Con riferimento alle misure di ogni singolo cespite abbiamo riscontrato quanto in appresso:

1) **Sub. 1**

- larghezza pari a circa 2,8 (m) così come evincibile anche dal progetto assentito (Cfr. all. 3);
- profondità pari a circa 6,0 (m) così come evincibile anche dal progetto assentito (Cfr. all. 3);
- altezza pari a circa 2,75 (m) così come da progetto concessionato (Cfr. all. 3).

2) **Sub. 2**

- larghezza pari a circa 2,8 (m) così come evincibile anche dal progetto assentito (Cfr. all. 3);
- profondità pari a circa 6,0 (m) così come evincibile anche dal progetto assentito (Cfr. all. 3);
- altezza pari a circa 2,75 (m) così come da progetto concessionato (Cfr. all. 3).

3) **Sub. 3**

- larghezza pari a circa 2,8 (m) così come evincibile anche dal progetto assentito (Cfr. all. 3);
- profondità pari a circa 6,0 (m) così come evincibile anche dal progetto assentito (Cfr. all. 3);

– altezza pari a circa 2,75 (m) così come da progetto concessionato (Cfr. all. 3).

E' opportuno sottolineare che l'uso previsto – per le u.i. in argomento – nel progetto assentito (Cfr. all. 3) coincida con quello attribuitole catastalmente (Cfr. all. 2), cioè autorimesse (C/6).

L'effettiva distribuzione degli ambienti interni differisce, invece, tanto dal catastale (Cfr. all. 2), quanto dal progetto concessionato (Cfr. all. 3). E', appena, il caso di ribadire come l'accertata esistenza di rifiniti servizi igienici risulti, certamente, incompatibile con il parcheggio delle autovetture. Per quanto appena detto non si può che dedurre che le stesse venissero, indebitamente, utilizzate quali residenze.

B) **COMPARTO 1** – **Piscina grande** (Cfr. Foto 10-11-12-13-14-15)

C.E. 2509/C1 del 20.12.89/09.03.90 – Tavole C1B-30.1, C1B-30.2, C1B-30.1E, GE-7 DEL 92  
e GE-7 DEL 95 (Cfr. all. 4)

1) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 331 – piano terra – Categoria E/9 (piscina).

I beni immobili afferenti al Fall. – inseriti nel **Comparto 1** (Cfr. all. 4) – si articolano su due livelli aventi, per piano, superfici progettuali (Cfr. all. 4) e superfici estrapolabili dalla planimetria catastale (Cfr. all. 2) pari, rispettivamente, a 1.705,0 (mq) e 2.280,0 (mq) circa, inclusi, per quest'ultimi, i 642 (mq) della vasca (Cfr. Foto 10-11-15); da tanto ne consegue come vi sia una difformità. Con riferimento

alle effettive superfici della piscina abbiamo riscontrato – parimenti in difformità dall'assentito (Cfr. all. 2-4) – il valore di 670 (mq) circa.

Giova evidenziare come la piscina visionata (Cfr. Foto da 10 a 18) risulti essere molto diversa (Cfr. all. 4) rispetto a quella del primo progetto assentito (Cfr. all. 4).

Nello specifico trattasi di un grande bene immobile che si “articola” su due differenti livelli anche se quello inferiore – seppur regolarmente concessionato (Cfr. all. 4) –

non è mai stato oggetto d'accatastamento (Cfr. all. 2). Altro elemento degno di nota consta nel fatto che l'ampia piscina – a differenza del solarium circostante (Cfr. Foto

11-12-16-17-18-19-20) – sia stata realizzata quale spessa vasca, in cls armato, sorretta da imponenti pilastrature (Cfr. Foto 19-21-23). Per quanto appena relazionato è facile

comprendere che le predette aree, destinate al pubblico, risultino sospese ad una certa altezza dal piano di calpestio del relativo seminterrato (Cfr. Foto 21-23). A corredo

del solarium sono visibili aiuole, fioriere, panchine, ringhiere metalliche e murature (Cfr. Foto 12-16-17-18) tali da delimitarne l'intero perimetro (Cfr. all. 4). Piscina,

solarium e relativi “impianti tecnologici” (Cfr. Foto 14-18-25-26) si presentano, all'attualità, in cattivo stato di conservazione e, certamente, inidonei all'uso

previsto financo da richiedere cospicui interventi di manutenzione straordinaria con conseguenti messe “a norma” edilizio/impiantistiche. L'ingombro del fabbricato ed alcuni

“arredamenti esterni” paiono essere, parzialmente, difformi rispetto a quanto evincibile dall'ultimo progetto assentito (Cfr. all. 4). Per quel che concerne, invece, l'ampio

seminterrato – al quale è possibile accedere, oltre che dalla strada di lottizzazione sotto-quota (Cfr. Foto 27), anche da un corpo scale interno (Cfr. Foto 28) – abbiamo

riscontrato la presenza di difformità (Cfr. all. 4) meglio esplicitabili nella diversa distribuzione interna e nell'accertata mancaza di alcuni varchi d'accesso (Cfr. Foto 29). Va, altresì, precisato come nel predetto livello siano stati ricavati i “volumi tecnici” adibiti agli impianti della vasca ed diversi ambienti dedicati alle manutenzioni varie (Cfr. Foto 25-27-29-30-31-32-33). Un'ulteriore ed oltremodo significativa incongruenza la si è riscontrata nell'accertata mancaza d'allegazione degli importanti calcoli strutturali e delle relative tavole grafiche (Cfr.).

C) **COMPARTO 1 – Gruppo 14** (Cfr. Foto 34-35-36-37-50)

**C.E. 2509/C1 del 20.12.89/09.03.90 – Tavole C1B-14.2 e C1B-14.3** (Cfr. all. 5)

- 1) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 282 – Sub. 2 – piano S1 – Categoria C/2 (magazzino);
- 2) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 282 – Sub. 3 – piano S1 – Categoria C/2 (magazzino);
- 3) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 282 – Sub. 4 – piano S1 – Categoria C/2 (magazzino);
- 4) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 282 – Sub. 5 – piano S1 – Categoria C/2 (magazzino);
- 5) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 282 – Sub. 6 – piano S1 – Categoria C/2 (magazzino);
- 6) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 282 – Sub. 7 – piano S1 – Categoria C/2 (magazzino).

I beni immobili afferenti al Fall. – inseriti nel **Gruppo 14** del **Comparto 1** (Cfr. all. 5) – si articolano su sei magazzini aventi superfici catastali e progettuali variabili e comprese, rispettivamente, nei range 24 ÷ 28 (mq) e 23 ÷ 27 (mq) circa (Cfr. all. 2-5). Con riferimento alle effettive superfici calpestabili abbiamo riscontrato – in difformità al progetto assentito – il range di 22,5 ÷ 23,0 (mq) circa.



presenti – avuto riguardo alle maggiori incongruenze – due armadi in muratura (Cfr. Foto 53) e servizio igienico/locale, nei soli Sub. 6 e 7, con relativo anti-bagno (Cfr. Foto 53-54). Per quanto concerne la modalità d'accesso, gli impianti elettrici e l'altezza d'interpiano valgono le medesime considerazioni poc'anzi esposte per i Sub. 1 e 2. Giova, inoltre, ribadire come i Sub. 4 e 5 si presentino quali vani con diversa distribuzione interna, cioè senza tramezzature (Cfr. Foto 55).

Con riferimento alle misure di ogni singolo cespite abbiamo riscontrato quanto in appresso:

1) **Sub. 2**

- larghezza pari a circa 3,0 (m) contro i 2,8 (m) evincibili dal progetto assentito (Cfr. all. 5);
- profondità pari a circa 7,35 (m) contro i 6,5 (m) evincibili dal progetto assentito (Cfr. all. 5).
- altezza pari a circa 3,0 (m) contro i 2,7 (m) indicati nella planimetria catastale (Cfr. all. 2) giacché, come evidenziato in precedenza, fra le tavole del progetto non esistono le relative sezioni.

2) **Sub. 3**

- Larghezza massima pari a 3,05 (m) contro i 3,6 (m) evincibile dal progetto concessionato (Cfr. all. 5);
- profondità pari a circa 7,35 (m) contro i 6,5 (m) misurabili sul progetto assentito (Cfr. all. 5).
- altezza pari a circa 3,0 (m) contro i 2,7 (m) indicati nella planimetria



catastale (Cfr. all. 2) giacché, come evidenziato in precedenza, fra le tavole del progetto non esistono le relative sezioni.

3) **Sub. 4**

- larghezze, non è stato possibile accedere;
- profondità, non è stato possibile accedere;
- altezza, non è stato possibile accedere.

4) **Sub. 5**

- larghezza, non è stato possibile accedere;
- profondità, rilevata da una finestrella, pari a circa 7,5 (m) contro i 6,4 (m) evincibili dal progetto assentito (Cfr. all. 5).
- altezza, non è stato possibile accedere.

5) **Sub. 6**

- larghezza, non è stato possibile accedere;
- profondità, non è stato possibile accedere;
- altezza pari a circa 3,0 (m) contro i 2,7 (m) indicati nella planimetria catastale (Cfr. all. 2) giacché, come evidenziato in precedenza, fra le tavole del progetto non esistono le relative sezioni.

6) **Sub. 7**

- larghezze, non è stato possibile accedere;



I beni immobili afferenti al Fall. – inseriti nel **Comparto 1** (Cfr. all. 6) – si articolano su due livelli aventi superfici progettuali (Cfr. all. 6) e superfici estrapolabili dalle planimetrie catastali (Cfr. all. 2) pari, rispettivamente, a 2.988,0 (mq) e 3.036,0 (mq) circa inclusi i 546 (mq) delle due vasche (Cfr. Foto 56-80). Circa la specifica ripartizione delle aree è emerso che:

- da progetto – per il seminterrato (Cfr. all. 6) – sia pari a 317,0 (mq) circa, inerenti a locali tecnici, servizi igienici e depositi vari (Cfr. Foto da 65 a 79), oltre ai 189,0 (mq) di cui alle verande coperte e/o terrazze (Cfr. Foto 72-73-74);
- da progetto – per il piano terra (Cfr. all. 6) – sia pari a 2.015 (mq) circa, inerenti a solarium e vasche (Cfr. Foto 56-57-59-60-61-62) oltre ai 467,0 (mq) di cui all'anfiteatro (Cfr. Foto 80);
- da planimetrie catastali – per il seminterrato del Sub. 1 (Cfr. all. 2) – sia pari a 170,0 (mq) circa, inerenti a locali tecnici, servizi igienici e locali deposito (Cfr. Foto da 65 a 71), oltre ai 107,0 (mq) di cui al magazzino, ai servizi igienici ed allo spogliatoio di competenza dell'anfiteatro (Cfr. Foto da 80 ad 87);
- da planimetrie catastali – per il piano terra del Sub. 1 (Cfr. all. 2) – sia pari a 1.820 (mq) circa, inerenti a solarium e vasche (Cfr. Foto 56-57-59-60-61-62) oltre ai 672,0 (mq) di cui all'anfiteatro ed al relativo terrazzo (Cfr. Foto 80-81);
- da planimetrie catastali – per il Sub. 2 (Cfr. all. 2) – sia pari a 267 (mq) circa, inerenti a terrazze, verande coperte, magazzino, locale e servizi igienici (Cfr. Foto da 72 a 79).







2) **Sub. 5**

- larghezza pari a circa 2,8 (m) così come evincibile anche dal progetto assentito (Cfr. all. 7);
- profondità concorde al progetto assentito (Cfr. all. 7) e pari a 6,1 (m) circa;
- altezza pari a circa 2,7 (m) contro i 2,8 (m) del progetto concessionato (Cfr. all. 7).

E' opportuno sottolineare che l'uso previsto – per le u.i. in argomento – nel progetto assentito (Cfr. all. 7) coincida con quello attribuitole catastalmente (Cfr. all. 2), cioè autorimesse (C/6).

Giova precisare come l'effettiva distribuzione degli ambienti interni – seppur differisca, solo in parte (Cfr. Foto 90-91-92-94), dal progetto concessionato (Cfr. all. 7) – non permetta il parcheggio delle autovetture. “Va da sé” che l'esistenza di rifiniti servizi igienici risulti, certamente, incompatibile con la categoria catastale attribuita nel progetto assentito (Cfr. all. 7). Per quanto appena detto non si può che dedurre che le stesse venissero, indebitamente, utilizzate quali residenze.

F) **COMPARTO 2 – Ristorante/bar** (Cfr. Foto 97-98)

**C.E. 2509/C2 del 20.12.89/09.03.90 – Tavole C1B-0.4, C1-16, 2C.2, 2C.3, 2C.4, 2C.8, C2-13.1, C2-13.2, SP ed SF del 2007** (Cfr. all. 8)

- 1) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 108 – Sub. 6 – piani terra e primo – Categoria D/2 (alberghi).



Giova, innanzitutto, portare a conoscenza del lettore come all'u.i. oggetto di studio sia stata, erroneamente, attribuita la categoria catastale D/2 che, come noto, identifica alberghi ed affini (Cfr.). E' di tutta evidenza che, nella realtà, all'immobile – fisicamente suddiviso fra un ristorante ed un bar (Cfr. all. 8) – dovrebbe, invece, competere la categoria C/2. Nel corso delle diverse "visite ispettive" abbiamo potuto constatare che il corpo principale dell'edificio – cioè quello in muratura portante (Cfr. all. 8) – sia rimasto pressoché invariato (Cfr. Foto 97-98-99-100), mentre sono state riscontrate diverse modifiche nella distribuzione interna degli ambienti (Cfr. all. 2-8), nella conformazione/dimensione delle celle frigo (Cfr. all. 2-8) ed altresì nelle relative sistemazioni esterne (Cfr. Foto 2-8). Circa quest'ultimo e peculiare aspetto vi è da puntualizzare come siano stati inglobati – ad esclusivo servizio del fabbricato – alcuni tratti delle strade di competenza del Comparto 2 della lottizzazione (Cfr. Foto da 101 a 107).

Per le superfici reali si è appurato che, circa, 605,0 (mq) siano impegnati dal fabbricato vero e proprio (Cfr. Foto da 97 a 135), 85,0 (mq) dai servizi igienici esterni/cella frigo (Cfr. Foto 137-138-139-140-141), 216,0 (mq) dai porticati (Cfr. Foto da 97 a 102) ed ulteriori 847,0 (mq) dalle terrazze/verande coperte (Cfr. Foto da 101 a 107) così come realizzate, quest'ultime, in diversi momenti storici (Cfr. all. 8). Ulteriori incongruenze sono state riscontrate anche con riferimento alle altezze poiché, ad esempio, nella zona cucina (Cfr.) la quota massima di progetto sarebbe dovuta essere pari a 3,4 (m) circa (Cfr. all. 8), contro l'effettivo range 3,0 ÷ 3,8 (m) (Cfr. all. 2-8). Giova precisare, inoltre, come l'altezza d'interpiano della cella frigo sia











però, il fatto che si tralasci di porre in discussione alcuna l'effettiva rispondenza del singolo fabbricato rispetto alle "superfici curve" del "piano di campagna" ante-costruzione giacché, come noto, i volumi edificati al di sopra facevano e fanno cubatura. Per quanto concerne, invece, il **"SECONDO"** nulla può dirsi circa la sanabilità poiché – partendo dall'accertato presupposto che si sia, ivi, riscontrato un incontestabile incremento di cubatura – ad oggi non è, comunque, possibile stabilire se sia stata rispettata, o meno, la "quota di posa" degli edifici rispetto al "concessionato" (Cfr.) e, conseguentemente, se tali fabbricati abbiano una "collocazione altimetrica" diversa rispetto alle "superfici curve" del "piano di campagna" ante-costruzione (necessarie per il computo delle cubature) di cui "all'assentito". Giova, altresì, precisare che, laddove la "quota di posa" fosse più bassa rispetto ai progetti concessionati – seppur in presenza di una cubatura di comparto residua (Cfr. all. 11) – si dovrebbe, innanzitutto, stabilire a chi competa questo surplus di volumetria e come ne possa disporre, essendo chiaro, fin d'ora, che nel caso dovesse trattarsi di un bene immateriale "pro indiviso" solo l'intera comunione dei proprietari potrebbe esprimersi al riguardo, costituendo, ciò, azione prodromica a qualsivoglia ed eventuale richiesta di sanatoria. In estrema sintesi si vuol far comprendere come una delle ulteriori incognite consti nel fatto che ad accertate maggiori altezze complessive dei fabbricati potrebbero corrispondere o maggiori scavi, oppure sopravanzamenti altimetrici rispetto alle "curve di zero" delle cubature. Da tanto ne consegue che per poter tentare di dare risposta sarebbe, certamente, necessario predisporre una accurata livellazione topografica delle singole sezioni di ogni immobile oggetto di studio allo scopo di stabilire se esistano incrementi volumetrici rilevanti, o meno, ai fini urbanistici.



- **CIRCA I TERRENI**

Oltre a questi beni immobili ne esistono degli altri - e precisamente i terreni (Cfr.

all. 1) - che possono, così, essere catastalmente identificati:

- 1) Foglio 20 - particella 35 - incolto produttivo - Classe 2 - 29.588 (mq);
- 2) Foglio 22 - particella 128 - incolto produttivo - Classe 1 - 32 (mq);
- 3) Foglio 22 - particella 132 - incolto produttivo - Classe 1 - 34.486 (mq);
- 4) Foglio 22 - particella 135 - incolto produttivo - Classe 1 - 47.683 (mq);
- 5) Foglio 22 - particella 136 - incolto produttivo - Classe 1 - 2.499 (mq);
- 6) Foglio 22 - particella 225 - incolto produttivo - Classe 1 - 116.348 (mq);
- 7) Foglio 22 - particella 226 - incolto produttivo - Classe 1 - 4.668 (mq);
- 8) Foglio 22 - particella 228 - incolto produttivo - Classe 1 - 314 (mq);
- 9) Foglio 22 - particella 230 - incolto produttivo - Classe 1 - 331 (mq);
- 10) Foglio 22 - particella 231 - incolto produttivo - Classe 1 - 7.719 (mq);
- 11) Foglio 22 - particella 280 - seminativo - Classe 1 - 896 (mq);
- 12) Foglio 22 - particella 364 - incolto produttivo - Classe 1 - 15.821 (mq);
- 13) Foglio 22 - particella 368 - incolto produttivo - Classe 1 - 3.782 (mq);
- 14) Foglio 22 - particella 370 - incolto produttivo - Classe 1 - 144.389 (mq);
- 15) Foglio 22 - particella 374 - incolto produttivo - Classe 1 - 31.588 (mq);
- 16) Foglio 22 - particelle 383/385 - incolto produttivo - Classe 1 - 45 (mq);
- 17) Foglio 22 - particella 384 - incolto produttivo - Classe 1 - 888 (mq);
- 18) Foglio 22 - particella 386 - incolto produttivo - Classe 1 - 48 (mq);
- 19) Foglio 22 - particella 387 - incolto produttivo - Classe 1 - 38 (mq);



❖ **PUNTO 2 – L'INDIVIDUAZIONE DEI PIÙ PROBABILI “VALORI DI MERCATO”, DEI BENI IMMOBILI  
E MOBILI, ALL'ATTUALITÀ**

- **CIRCA LA VALUTAZIONE DEI FABBRICATI IN GENERE**

Tra gli obiettivi primari di una corretta valutazione estimativa non deve essere, certo, dimenticato il “rating immobiliare” connesso all'identificazione del più probabile impatto che i beni potrebbero avere sullo specifico mercato di riferimento ed al relativo “profilo di rischio” connesso alla loro commercializzazione.

Occorre, inoltre, evidenziare come i predetti immobili – risultando tutti ubicati all'interno del medesimo P.d.L. – debbano essere considerati a servizio, pressoché, esclusivo della lottizzazione. Ulteriore elemento degno di nota consta nel fatto che tali fabbricati e/o le singole porzioni abbiano “destinazioni d'uso” diverse fra loro ed appartengono, pertanto, alle “categorie catastali” eterogenee di cui sotto:

- 1) Categoria C/2 (magazzino);
- 2) Categoria C/6 (autorimessa);
- 3) Categoria D/2 (alberghi);
- 4) Categoria D/6 (fabbricati e locali per esercizi sportivi);
- 5) Categoria E/9 (piscina).

In considerazione di quanto appena relazionato si rende necessario ragionare, dapprima, circa la scelta in ordine alle più opportune metodologie estimative da adottarsi, al fine di proporre valutazioni attuali tanto coerenti, quanto “ripercorribili”.

Relativamente ai fabbricati aventi “categorie catastali” **D/6** ed **E/9** – con destinazione ad uso ludico sportivo e/o ricreativo in genere – si ritiene più appropriato procedere applicando il metodo di stima fondato sulla “capitalizzazione” del più probabile reddito ritraibile poiché non esiste un vero e proprio “mercato di riferimento” di beni similari per tipologia ed ubicazione. Giova, infatti, precisare che immobili quali un anfiteatro e due piscine all’aperto – ubicati all’interno di un villaggio turistico decentrato rispetto agli abitati – non possano, certo, essere comparati con altri edifici che, seppur similari, ospitino attività accessibili ad un “bacino d’utenza” più ampio.

Con riferimento all’immobile avente “categoria catastale” **D/2** – destinato a ristorante e bar – si ritiene più appropriata l’applicazione di tre diversi metodi di stima al fine di pervenire all’individuazione di un valor medio coerente alla realtà.

E’ opportuno osservare che, anche nel caso delle autorimesse C/6 e/o dei magazzini C/2 – visto che trattasi di immobili ubicati all’interno di un villaggio turistico situato a poche centinaia di metri dal mare – non fosse possibile identificare un vero e proprio “mercato di riferimento” poiché qualunque raffronto con beni di pari utilizzo, ma posizionati in contesti diversi, sarebbe stato tanto arbitrario, quanto privo di fondamenta logiche.

Giova precisare che, sovente, tali valutazioni siano state fatte attingendo – quale base di partenza – ai valori di riferimento pubblicati dall’Agenzia delle Entrate, così come ottenuti sulla base delle plurime “transazioni zonali”. Circa tale aspetto









La **Tabella 3** – essendo riferita ad ogni singola u.i. – sarà, per contro, oggetto di specifica valutazione individuale. Laddove, in quest'ultima, non sia stata contrassegnata alcuna voce, dovrà intendersi, fin d'ora, che la stessa sia stata trascurata e/o ritenuta inapplicabile al caso in specie. **Le superfici di riferimento che vengono adottate, ai fini della stima, sono quelle catastali** (Cfr. all. 2).

Si procede, di seguito, alla valutazione di ciascun “cespite” considerando – quale valore unitario di riferimento, DI PARTENZA – quello medio di cui al range proposto dall'Agenzia delle Entrate, cioè  $V_{rif} = \underline{2.600,00 \text{ (€/mq)}}$ .

A) **COMPARTO 1 - Gruppo 2**

- 1) N.C.E.U. – Foglio 22 – **Particella 120 - Sub. 1** – piano S1 – Categoria C/6 (autorimessa)

Superficie catastale:  $S = 19 \text{ (mq)}$ ;

Dall'applicazione della Tabella 3 (Cfr.) scaturisce il coefficiente correttivo:

$$K_3 = - 0,44.$$

Pertanto si determina:

$$K_{tot} = K_{1,2} + K_3 = - 0,21 - 0,44 = - 0,65.$$

Il valore unitario risulta:

$$V_u = V_{rif} \cdot (1 - K_{tot}) = 910,00 \text{ (€/mq)}.$$

Il più probabile valore del bene si stima, pertanto, in:

$$V_{F22M120S1} = V_u \cdot S = \underline{17.290,00 \text{ (€)}}$$









5) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 282 – Sub. 6 – piano S1 – Categoria C/2 (magazzino)

Superficie catastale:  $S = 24$  (mq);

Dall'applicazione della Tabella 3 (Cfr.) scaturisce il coefficiente correttivo:

$$K_3 = - 0,59.$$

Pertanto si determina:

$$K_{tot} = K_{1,2} + K_3 = - 0,21 - 0,59 = - 0,80.$$

Il valore unitario risulta:

$$V_u = V_{rif} \cdot (1 - K_{tot}) = 520,00 \text{ (€/mq)}.$$

Il più probabile valore del bene si stima, pertanto, in:

$$V_{F22M282S6} = V_u \cdot S = \mathbf{12.480,00 \text{ (€)}}$$

6) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 282 – Sub. 7 – piano S1 – Categoria C/2 (magazzino)

Superficie catastale:  $S = 26$  (mq);

Dall'applicazione della Tabella 3 (Cfr.) scaturisce il coefficiente correttivo:

$$K_3 = - 0,59.$$

Pertanto si determina:

$$K_{tot} = K_{1,2} + K_3 = - 0,21 - 0,59 = - 0,80.$$

Il valore unitario risulta:

$$V_u = V_{rif} \cdot (1 - K_{tot}) = 520,00 \text{ (€/mq)}.$$

Il più probabile valore del bene si stima, pertanto, in:

$$V_{F22M282S7} = V_u \cdot S = \mathbf{13.520,00 \text{ (€)}}$$









$$K_{tot} = K_{1,2} + K_3 = -0,21 - 0,44 = -0,65.$$

Il valore unitario risulta:

$$V_u = V_{rif} \cdot (1 - K_{tot}) = 910,00 \text{ (€/mq)}.$$

Il più probabile valore del bene si stima, pertanto, in:

$$V_{F22M113S1} = V_u \cdot S = 17.290,00 \text{ (€)}$$

- 2) N.C.E.U. - Foglio 22 - Particella 113 - Sub. 2 - piano S1 - Categoria C/6 (autorimessa)

Superficie catastale:  $S = 18 \text{ (mq)}$ ;

Dall'applicazione della Tabella 3 (Cfr.) scaturisce il coefficiente correttivo:

$$K_3 = -0,44.$$

Pertanto si determina:

$$K_{tot} = K_{1,2} + K_3 = -0,21 - 0,44 = -0,65.$$

Il valore unitario risulta:

$$V_u = V_{rif} \cdot (1 - K_{tot}) = 910,00 \text{ (€/mq)}.$$

Il più probabile valore del bene si stima, pertanto, in:

$$V_{F22M113S2} = V_u \cdot S = 16.380,00 \text{ (€)}$$

- 3) N.C.E.U. - Foglio 22 - Particella 113 - Sub. 3 - piano S1 - Categoria C/6 (autorimessa)

Superficie catastale:  $S = 18 \text{ (mq)}$ ;

Dall'applicazione della Tabella 3 (Cfr.) scaturisce il coefficiente correttivo:

$$K_3 = -0,44.$$



$$K_3 = - 0,44.$$

Pertanto si determina:

$$K_{tot} = K_{1,2} + K_3 = - 0,21 - 0,44 = - 0,65.$$

Il valore unitario risulta:

$$V_u = V_{rif} \cdot (1 - K_{tot}) = 910,00 \text{ (€/mq)}.$$

Il più probabile valore del bene si stima, pertanto, in:

$$V_{F22M113S5} = V_u \cdot S = 17.290,00 \text{ (€)}$$

6) N.C.E.U. - Foglio 22 - Particella 113 - Sub. 6 - piano S1 - Categoria C/6 (autorimessa)

Superficie catastale:  $S = 19 \text{ (mq)}$ ;

Dall'applicazione della Tabella 3 (Cfr.) scaturisce il coefficiente correttivo:

$$K_3 = - 0,44.$$

Pertanto si determina:

$$K_{tot} = K_{1,2} + K_3 = - 0,21 - 0,44 = - 0,65.$$

Il valore unitario risulta:

$$V_u = V_{rif} \cdot (1 - K_{tot}) = 910,00 \text{ (€/mq)}.$$

Il più probabile valore del bene si stima, pertanto, in:

$$V_{F22M113S6} = V_u \cdot S = 17.290,00 \text{ (€)}$$

F) **COMPARTO 2** – **Ristorante/bar**

1) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 108 – Sub. 6 – piani terra e primo – Categoria D/2  
(alberghi)

Giova, preliminarmente, ribadire che il più probabile valore di mercato dell'immobile scaturirà dall'applicazione dei tre diversi metodi di stima di cui in appresso.

▪ **Stima per capitalizzazione del canone d'affitto**

Si considera il valor medio del canone locatizio mensile indicato nelle tabelle dell'O.M.I., pari a 15,15 (€/mq) (Cfr.), ed una superficie complessiva, da adibirsi ai clienti, di 650 (mq) circa (“quota parte” di fabbricato e terrazze/verande coperte), pervenendo, così, ad un importo del canone di 9.847,50 (€/mese). Considerando una stagione di quattro mesi ed un saggio di capitalizzazione del 3 % – giacché ritenuto congruo – si perviene ad un valore potenziale di:

$$V_p = 1.313.000,00 (\text{€}) = [15,15 * 650 * 4] / 0,03.$$

Al valore anzidetto non si applicano i coefficienti correttivi  $K_1$  e  $K_2$  poiché gli importi considerati tengono già conto, compensandolo, della naturale vetustà/obsolescenza dell'immobile. Occorre, però, evidenziare che il fabbricato – versando, all'attualità, in uno stato di forte degrado – non possa, certo, “entrare in esercizio” senza, prima, procedere tanto all'esecuzione di molteplici interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, quanto all'allestimento delle nuove attrezzature (cucine e forni, frigoriferi, cappe, tavoli, sedie etc.) il cui costo complessivo è,

ragionevolmente, stimabile in 300.000,00 (€) circa. Si perviene, così, al **più probabile valore effettivo del bene** che risulta essere pari a:

$$V_1 = V_p - € 300.000,00 = 1.013.000,00 (€)$$

▪ **Stima basata sulla redditività presumibile**

Si considera una media di sessanta coperti giornalieri - ripartiti tra i due pasti principali - ai quali corrisponda un introito unitario medio di 20,00 (€/pasto). S'ipotizza, altresì, che il solo bar sviluppi, mediamente, un "movimento di cassa" giornaliero pari a 500,00 (€/giorno), corrispondenti ad ulteriori venti coperti/giorno del ristorante. Nell'arco di una stagione di centoventi giorni, si perviene, così, ad un "incasso lordo" di 192.000,00 (€/stagione) dal quale dovranno, però, detrarsi spese forfettarie quantificabili nell'ordine del 70 %. Circa il "saggio di capitalizzazione" si ritiene congruo e coerente sempre il valore del 3 %. Con le ipotesi appena esposte si perviene ad un valore potenziale di:

$$V_p = 1.920.000,00 = [(60 + 20) * 20,00 * 120 * (1 - 0,70)] / 0,03.$$

Al valore anzidetto si applica il coefficiente di deprezzamento generale di cui alla sola Tabella 1 (Cfr.) sottraendo, inoltre, il più probabile importo necessario per il completo aggiustaggio - volto all'integrale "rimessa in pristino" - sempre quantificabile in 300.000,00 (€) circa. Si perviene, così, al **più probabile valore effettivo del bene** che risulta essere pari a:

$$V_2 = € 1.332.000,00 = V_p \cdot (1 - K_1) - € 300.000,00$$

▪ **Stima basata sul valore immobiliare**

Si considera il valore immobiliare massimo indicato nelle tabelle dell'O.M.I. – pari a 2.900,00 (€/mq) – ed una superficie del solo “corpo di fabbrica” pari a 600 (mq) circa.

Con le ipotesi appena esposte si perviene ad un valore potenziale di:

$$V_p = 1.740.000,00 = [2.900,00 * 600].$$

Al valore anzidetto si applicano i coefficienti di deprezzamento di cui alle Tabelle 1 e 2 (Cfr.) sottraendo, altresì, il più probabile importo necessario per l'integrale “rimessa in pristino” del fabbricato, sempre quantificabile in 300.000,00 (€) circa.

Si perviene, così, al più probabile valore effettivo del bene che risulta essere pari a:

$$V_3 = €1.074.600 = 1.740.000,00 \cdot (1 - K_{1,2}) - € 300.000,00$$

Calcolando, in appresso, la media aritmetica semplice dei tre valori ( $V_1, V_2, V_3$ ) si perviene al più probabile valore definitivo del bene immobile:

$$V_{F22M108S6} \cong € 1.140.000,00$$

G) **COMPARTO 2 - Gruppo 5**

1) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 189 – Sub. 1 – piano S1 – Categoria C/6 (autorimessa)

Superficie catastale:  $S = 19$  (mq);

Dall'applicazione della Tabella 3 (Cfr.) scaturisce il coefficiente correttivo:

$$K_3 = - 0,59.$$

Pertanto si determina:

$$K_{tot} = K_{1,2} + K_3 = -0,21 - 0,59 = -0,80.$$

Il valore unitario risulta:

$$V_u = V_{rif} \cdot (1 - K_{tot}) = 520,00 \text{ (€/mq)}.$$

Il più probabile valore del bene si stima, pertanto, in:

$$V_{F22M189S1} = V_u \cdot S = \mathbf{9.880,00 \text{ (€)}}$$

- 2) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 189 – Sub. 2 – piano S1 – Categoria C/6 (autorimessa)

Superficie catastale:  $S = 19 \text{ (mq)}$ ;

Dall'applicazione della Tabella 3 (Cfr.) scaturisce il coefficiente correttivo:

$$K_3 = -0,59.$$

Pertanto si determina:

$$K_{tot} = K_{1,2} + K_3 = -0,21 - 0,59 = -0,80.$$

Il valore unitario risulta:

$$V_u = V_{rif} \cdot (1 - K_{tot}) = 520,00 \text{ (€/mq)}.$$

Il più probabile valore del bene si stima, pertanto, in:

$$V_{F22M189S2} = V_u \cdot S = \mathbf{9.880,00 \text{ (€)}}$$

- 3) N.C.E.U. – Foglio 22 – Particella 189 – Sub. 3 – piano S1 – Categoria C/6 (autorimessa)

Superficie catastale:  $S = 19 \text{ (mq)}$ ;

Dall'applicazione della Tabella 3 (Cfr.) scaturisce il coefficiente correttivo:











### Tabella 3

Foglio 22 - Mapp. 282 - Subb.2,3,4,5,6,7

K 3

#### Tabella Caratteristiche Intrinseche dell'unità

-0,59

Livello manutentivo complessivo	Ottimo		0,03	0
	Normale		0	0
	Scadente	<b>X</b>	-0,03	-0,03
Finiture	Signorili		0,03	0
	Normali		0	0
	Economiche	<b>X</b>	-0,01	-0,01
Caratteristiche architettoniche	Prestigiose (7)		0,03	0
	Distintive (6)		0,01	0
	Normali (5)	<b>X</b>	0	0
Piano	Interrato / Seminterrato		-0,15	0
	Terra	<b>X</b>	-0,03	-0,03
	Mezzanino		0	0
	Ultimo		0,1	0
N. piani interni	Attico		0,2	0
	1		0	0
	2		0,05	0
	3		-0,05	0
Bagni e Servizi	più di 3 (fattore x piani)		-0,025	0
	Bagni (n. camere – n. bagni x fattore)	<b>0</b>	0,01	0
	Lavanderia		0,01	0
Vista esterna	Ripostiglio		0,01	0
	Di pregio		0,1	0
	Normale		0	0
Esposizione	Scadente	<b>X</b>	-0,02	-0,02
	Ottimale		0,1	0
	Normale		0	0
Luminosità	Scadente	<b>X</b>	-0,05	-0,05
	Eccellente		0,1	0
	Buona		0,05	0
	Normale		0	0
Impianti	Scarsa	<b>X</b>	-0,05	-0,05
	Di lusso		0,1	0
	Ottimi		0,5	0
	Buoni		0,3	0
Spazi interni	Normale		0	0
	Economici	<b>X</b>	-0,05	-0,05
	Spaziosi		0,1	0
	Normali		0	0
Distribuzione interna	Ridotti	<b>X</b>	-0,05	-0,05
	Accurata		0,05	0
	Normale		0	0
Presenza di difformità	Approssimativa	<b>X</b>	-0,05	-0,05
	nessuna		0	0
	sanabile		-0,1	0
	NON sanabile	<b>X</b>	-0,25	-0,25



### Tabella 3

Foglio 22 - Mapp. 189-Subb.1,2,3

K 3

#### Tabella Caratteristiche Intrinseche dell'unità

-0,59

Livello manutentivo complessivo	Ottimo		0,03	0
	Normale		0	0
	Scadente	<b>X</b>	-0,03	-0,03
Finiture	Signorili		0,03	0
	Normali		0	0
	Economiche	<b>X</b>	-0,01	-0,01
Caratteristiche architettoniche	Prestigiose (7)		0,03	0
	Distintive (6)		0,01	0
	Normali (5)	<b>X</b>	0	0
Piano	Interrato / Seminterrato		-0,15	0
	Terra	<b>X</b>	-0,03	-0,03
	Mezzanino		0	0
	Ultimo		0,1	0
	Attico		0,2	0
N. piani interni	1		0	0
	2		0,05	0
	3		-0,05	0
	più di 3 (fattore x piani)		-0,025	0
	Bagni (n. camere – n. bagni x fattore)	<b>0</b>	0,01	0
Bagni e Servizi	Lavanderia		0,01	0
	Ripostiglio		0,01	0
Vista esterna	Di pregio		0,1	0
	Normale		0	0
	Scadente	<b>X</b>	-0,02	-0,02
Esposizione	Ottimale		0,1	0
	Normale		0	0
	Scadente	<b>X</b>	-0,05	-0,05
Luminosità	Eccellente		0,1	0
	Buona		0,05	0
	Normale		0	0
	Scarsa	<b>X</b>	-0,05	-0,05
Impianti	Di lusso		0,1	0
	Ottimi		0,5	0
	Buoni		0,3	0
	Normale		0	0
	Economici	<b>X</b>	-0,05	-0,05
Spazi interni	Spaziosi		0,1	0
	Normali		0	0
	Ridotti	<b>X</b>	-0,05	-0,05
Distribuzione interna	Accurata		0,05	0
	Normale		0	0
	Approssimativa	<b>X</b>	-0,05	-0,05
Presenza di difformità	nessuna		0	0
	sanabile		-0,1	0
	NON sanabile	<b>X</b>	-0,25	-0,25







Come da somma delle singole voci (Cfr.), il più probabile valore di mercato, all'attualità, dei terreni ammonta a circa:

$$V_{\text{terreni}} = 92.892,00 (\text{€})$$

Giova, al contempo, precisare che per le rispettive stime si sia dovuto far esplicito riferimento ai soli “valori agricoli medi” di cui al pronunciamento n° 9/2007 della Commissione Provinciale (Cfr. all. 13) giacché – stante la particolare ubicazione/conformazione dei rispettivi lotti – mancavano ulteriori valutazioni certe. Tutti gli importi sono stati rivalutati fino a settembre del 2019 mediante l'ausilio dei meglio noti indici I.S.T.A.T. (Cfr.).

- **CIRCA LA VALUTAZIONE DI BENI MOBILI ED ATTREZZATURE**

Al solo scopo d'evitare inutili lungaggini riporteremo, nel proseguo, la più probabile valutazione complessiva, rimandando, però, il lettore all'integrale disamina di ogni singola voce che compone il relativo “VERBALE D'INVENTARIO” (Cfr. all. 1-14). Si precisa, fin d'ora, come tutti gli importi proposti (Cfr.) tengano, chiaramente, conto della vetusta, dell'obsolescenza tecnologia/funzionale e, soprattutto, del fatto che non fosse possibile accertare l'eventuale rispondenza delle apparecchiature alle norme cogenti in materia di sicurezza. “Va da sé” che quest'ultime dovranno essere sottoposte, perlomeno, ad un accurato intervento di revisione. Si precisa, infine, che all'atto dell'alienazione dei “beni mobili” si potrebbero presentare delle incongruenze poiché il manutentore del villaggio (Sig. M. MAODDI) ci ha comunicato che si stiano verificando

numerosi accessi di “soggetti terzi” - non meglio identificabili - con relative asportazioni di materiali e/o parti impiantistiche.

Come meglio indicato nell’elenco (Cfr. all. 14), il **più probabile valore di mercato, all’attualità, dei beni mobili** ammonta a:

$$V_{\text{beni mobili}} = 46.193,00 \text{ (€)}$$

❖ **CONCLUSIONI**

Nel seguito risponderemo sinteticamente ai complessi quesiti posti dal Curatore Fallimentare dott. Alberto CERESA, rimandando, però, il lettore all'integrale disamina della Perizia Estimativa (Cfr.).

- 1) raccolti gli atti necessari e previo sopralluogo negli immobili alla esatta individuazione dei beni caduti in fallimento e a verificare la completezza della documentazione di cui all'Art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni) segnalando immediatamente al Giudice ed al Curatore quelli mancanti o inidonei.

Circa i dati catastali si faccia integrale riferimento alla documentazione in allegati (Cfr. all. 2). Per quanto concerne, invece, iscrizioni/trascrizioni si rimanda il lettore alla disamina della documentazione di cui al fascicolo del fallimento (Cfr.).

- 2) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione dei beni ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'Articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Relativamente agli “estratti di mappa” vale quanto evidenziato al punto che precede (Cfr.). Avuto riguardo, invece, al “Certificato di Destinazione Urbanistica” si è ritenuto opportuno far riferimento alla documentazione in allegati (Cfr. all. 12).

- 3) **descrivere, previo necessario accesso, il bene/i oggetto di valutazione, indicando dettagliatamente almeno i seguenti dati: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).**

Giova, al riguardo, precisare come i dati siano stati inseriti all'interno del “corpo” della Perizia Estimativa al quale, pertanto, si rimanda il lettore (Cfr.). Per quanto concerne il resto valgono le specifiche indicazioni di cui al relativo “Regolamento della Comunione” (Cfr. all. 15).

- 4) **eseguire, ove necessario, previa segnalazione ed autorizzazione da parte degli organi della procedura fallimentare, le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatamento delle unità immobiliari non regolarmente accatate. Le prestazioni di aggiornamento catastale, non sono**

**contemplate nella presente lettera di incarico e pertanto qualora necessarie saranno oggetto di concordamento di un nuovo onorario.**

Al fine di velocizzare questa fase della complessa “procedura fallimentare” si è ritenuto opportuno circoscrivere il nostro intervento alla “SOLA” indicazione e descrizione delle numerose/specifiche incongruenze riscontrate senza, pertanto, procedere ad alcuna rettifica che potrà essere oggetto d’eventuale ulteriore incarico da parte della “curatela”.

- 5) **indicare l’utilizzazione e/o la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Secondo il P.d.L. approvato e vigente (Cfr.) la “destinazione d’uso” dei beni oggetto di stima risulta essere quella turistica non residenziale. Circa l’effettiva utilizzazione degli immobili si rimanda, invece, il lettore alla disamina della nostra Perizia Estimativa (Cfr.).

- 6) **indicare sulla base della documentazione disponibile o acquisibile dal fallimento la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.**

Gli edifici sono stati costruiti “in forza” di diverse C.E. (Cfr. all. 16). Per quanto concerne le relative “dichiarazioni d’agibilità” – così come rintracciate presso gli archivi comunali – si rimanda alla copiosa documentazione in allegati (Cfr. all. 17).

- 7) **verificare l’esistenza degli “attestati di prestazione energetica” di cui alla direttiva 2002/91/CE. Gli eventuali attestati di prestazione energetica mancanti, non sono contemplati nella presente lettera di incarico e pertanto qualora necessari saranno oggetto di concordamento di un nuovo onorario.**

In ordine alla sussistenza d’eventuali “attestati di prestazione energetica” non è, in alcun modo, possibile esprimere pareri certi poiché – fra i numerosi fascicoli messi a disposizione dal Comune (Cfr.) – abbiamo riscontrato la manca di diversa/importante documentazione. Circa l’eventuale richiesta di redazione dei predetti attestati, vale quanto già esposto al punto 4 che precede (Cfr.).

- 8) **indicare l’esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.**

Con riguardo all’accertata esistenza di vincoli di diversa natura si rimanda l’attento lettore a quanto riportato nel “Certificato di Destinazione Urbanistica”

(Cfr. all. 12) avendo, altresì, cura d'incrociare le risultanze con il "Regolamento della Comunione" (Cfr. all. 15) di cui al P.d.L. convenzionato.

- 9) **accertare l'esistenza di parti comuni, vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo.**

All'interno del P.d.L. convenzionato sussistono i vincoli e gli oneri di cui al relativo "Regolamento della Comunione" (Cfr. all. 15) ai quali, pertanto, dovrà farsi specifico riferimento.

- 10) **rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Per quanto è dato sapere gli unici diritti demaniali - inerenti al "villaggio Calarossa" - sono quelli correlati alla spiaggia posta in prossimità dello stesso (Cfr. all. 18).

- 11) **fornire una descrizione degli eventuali beni mobili (impianti, arredi, attrezzature elettroniche, attrezzature specifiche, ecc.) individuati all'interno dei beni**



immobili come specificati nella **“relazione inventariale”** eseguita dal Cancelliere;  
indicare lo stato di funzionamento e lo stato d'uso in cui trovansi i beni mobili  
di cui sopra; indicare se sia possibile vendere i beni in questione in lotti  
separati ovvero in lotto/i congiunti con la parte immobiliare; determinare il valore  
dei beni con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le  
opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato d'uso e di  
funzionamento; indicare se i beni mobili da vendere rispettino le norme di cui al  
D.lgs. 81-2008.

Con riferimento all'ampio quesito si rimanda il lettore alla Perizia Estimativa,  
allegati inclusi (Cfr.), facendo, altresì, presente che – circa strumentazioni ed  
impianti – nulla possa dirsi in merito all'effettivo stato di funzionamento. Per  
quel che concerne l'ipotetico rispetto delle sole normative “di settore” è doveroso  
ribadire che tali apparecchiature dovranno essere sottoposte, perlomeno, ad un  
accurato e costoso intervento di manutenzione straordinaria. Si osserva, infine,  
come i “beni mobili” potranno essere oggetto di vendita disgiunta, o congiunta in un  
lotto unico, secondo le rispettive, attuali e più probabili valutazioni estimative.

12) fornire una descrizione degli impianti strutturali dei beni (condutture,  
condizionamento, telefonico, elettrico, ascensore, riscaldamento, depurazione,  
sollevamento, antincendio, meccanici, ecc.) accertandone la relativa proprietà  
ovvero la sussistenza di vincoli di usi/parti comuni; indicare lo stato di





16) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.

Tutte le risultanze sono contenute nella Perizia Estimativa (Cfr.)

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

Si faccia integrale riferimento alla predetta relazione ed ai relativi allegati (Cfr. all. 19).

18) allegare alla relazione la planimetria dei beni, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Si faccia integrale riferimento alla predetta relazione ed ai relativi allegati (Cfr. all. 2-16-17).



## ❖ **ALLEGATI**

- 1) Inventario dei beni (num. 9 pag.);
- 2) Documentazione catastale (num. 42 pag.);
- 3) Elaborati di progetto relativi al Comparto 1 – Gruppo 2 (num. 9 pag.);
- 4) Elaborati di progetto relativi alla piscina grande (num. 11 pag.);
- 5) Elaborati di progetto relativi al Comparto 1 – Gruppo 14 (num. 4 pag.);
- 6) Elaborati di progetto relativi a piscina piccola ed anfiteatro (num. 14 pag.);
- 7) Elaborati di progetto relativi al Comparto 1 – Gruppo 3 (num. 7 pag.);
- 8) Elaborati di progetto relativi al ristorante bar (num. 19 pag.);
- 9) Elaborati di progetto relativi al Comparto 2 – Gruppo 5 (num. 3 pag.);
- 10) Elaborati di progetto relativi alla torretta (num. 2 pag.);
- 11) Calcolo volumi Calarossa (num. 6 pag.);
- 12) Certificato di destinazione urbanistica (num. 2 pag.);
- 13) V.A.M. 2007 per la zona d'interesse (num. 1 pag.);
- 14) Valutazione beni mobili (num. 2 pag.);
- 15) Regolamento Comunione (num. 16 pag.);
- 16) C.E. (num. 24 pag.);
- 17) Licenze di abitabilità e usabilità (num. 6 pag.);
- 18) Diritti demaniali (num. 6 pag.);
- 19) Fotografie (num. 159 pag.);
- 20) Estratto per le vendite (num. 15 pag.);
  
- 21) Fotocopie documenti di spesa (num. 0 pag);
- 22) Prospetto di parcella con indicazione delle spese vive (num. 0 pag).

Il Perito Estimatore

**dott. Ing. Giovanni B. Lippi**

