

STUDIO PROFESSIONALE

Dott. Ing. Atzei Christian

Via S. Satta n°73 – 09036 Guspini (SU)

Oggetto

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA**

DI BENI MOBILI ED IMMOBILI DELLA [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CON DENOMINAZIONE ABBREVIATA

[REDACTED] IN LIQUIDAZIONE

CON SEDE IN VIA [REDACTED] -

(C.P. 14/2021)

Immobili:

**Complesso alberghiero [REDACTED]**

**Terreni in agro di Quartu Sant'Elena**

**Villa in Quartu S.E. via S'Oru e mari**

**Giudice Delegato:** DOTT. ANDREA BERNARDINO

**Commissario Liquidatore:** DOTT. MEREU MANUEL

DATA: 05/12/2022



## 1. PREMESSA.

In data 18 maggio 2022 il dott. Andrea Bernardino, in qualità di Giudice Delegato del Tribunale Civile di Cagliari - Sezione Fallimentare, in relazione alla Procedura Concordataria, iscritta al ruolo n. 14/2021, afferente la [REDACTED] [REDACTED], in liquidazione, mediante specifico Decreto di Nomina, ha affidato allo scrivente ing. Atzei Christian, con studio professionale in Guspini (SU) Via Satta n°73, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3488, in qualità di esperto stimatore della procedura concordataria, l'incarico di procedere alle stime, verifiche e valutazioni richieste dal Commissario Giudiziale dott. Manuel Mereu, consistenti in:

1. Elaborazione della stima e valutazione dei **beni immobili** che fanno parte dell'attivo concordatario individuati nella perizia dell'ing. Giovanni Piga nominato dalla Società ricorrente, accertandone l'effettiva ed attuale consistenza e corrispondenti a:
  - complesso turistico alberghiero e struttura sociosanitaria per anziani composto da tre corpi di fabbrica denominati [REDACTED] [REDACTED] con ampia area circostante, sito in Quartu Sant'Elena con accesso dalla via Lipari 1/3, identificati catastalmente nel Comune Censuario di Quartu Sant'Elena al Foglio 58, particella 3284 subalterni 1-2-3 e 5 ed al Foglio 58, particella 3369, categoria F/1;
  - Villa unifamiliare sita in Quartu Sant'Elena con accesso dalla via S'Oru e Mari, identificata catastalmente nel Comune Censuario di Quartu Sant'Elena al Foglio 58, particella 3347, categoria A/7;
  - Terreni identificati catastalmente nel Comune Censuario di Quartu Sant'Elena al Foglio 49, particelle 31 e 533;
  - Terreni identificati catastalmente nel Comune Censuario di Quartu Sant'Elena al Foglio 58, particelle 100-102-104-243-245-1496-1498-1500-1508-1510-1512-2746 (e non 2476) - 2747 e 2748;



2. Elaborazione della stima e/o verifica della stima già eseguita, secondo i criteri e le metodologie che verranno concordate con il Commissario Giudiziale, dei **beni mobili**, arredi e attrezzature di proprietà della società ricorrente;
3. verifica sommaria di tutte le stime già eseguite dall'ing. Giovanni Piga, al fine di ottenere una valutazione circa la loro congruità;
4. verifica di tutti i documenti allegati alla suddetta perizia, con particolare riguardo:
  - *analisi dei titoli di proprietà e delle eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli;*
  - *verifica della continuità delle trascrizioni con riferimento all'ultimo ventennio;*
  - *verifica sull'eventuale esistenza di usi civici e diritti demaniali su tutti i beni di proprietà;*
  - *verifica di ogni altro documento utile, sia ai fini dell'immediata immissione sul mercato dell'immobile (prevista nel piano in ventiquattro mesi decorrenti dalla definitività del provvedimento di omologa), sia della valutazione dello stesso, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: certificati di agibilità, certificazione antincendio, concessione edilizia e destinazione urbanistica, notizie utili e necessarie per l'eventuale presentazione delle pratiche concernenti gli eventuali abusi edilizi riscontrati, possibilità di trasformazione;*
5. elaborazione di una nuova stima degli immobili nei casi in cui ne sia ravvisata la necessità, per incongruenza delle stime già disponibili;
6. segnalazione di eventuali altre criticità presenti nelle perizie già disponibili.

## **2. OPERAZIONI PRELIMINARI ED ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE**

Il sottoscritto, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali eseguendo un primo sopralluogo presso il complesso turistico alberghiero di proprietà della [REDACTED], in data



08/06/2022, alla presenza del Commissario Giudiziale dott. Manuel Mereu e dell'Amministratore della [REDACTED].

Le attività peritali sono proseguite con l'esecuzione di ulteriori sopralluoghi presso i vari corpi di fabbrica che compongono il rilevante complesso immobiliare, aventi lo scopo di verificare l'esattezza delle posizioni assunte dall'ing. Giovanni Piga nella perizia elaborata per conto della Società ricorrente, per la redazione della quale viene assunta come riferimento la precedente perizia redatta numerosi anni prima dall'ing. Cristiana Meloni, CTU del Tribunale Ordinario di Cagliari per l'Esecuzione Immobiliare n. 360/10 del R.G. Le due perizie sono state quindi acquisite ed esaminate nella fase iniziale dell'indagine svolta.

I sopralluoghi necessari allo svolgimento delle indagini peritali sono stati eseguiti in successione temporale e previo accordo con la proprietà, in data 08/06/2022, 17/06/2022, 06/07/2022, 13/07/2022, 13/09/2022.

Il perito ha, quindi, eseguito le necessarie verifiche ipocatastali, in collaborazione con lo studio notarile [REDACTED], presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari.

Il giorno 08/07/2022 ho inoltrato a mezzo PEC al Comune di Quartu Sant'Elena le richieste di accesso agli atti amministrativi ed in data 12.07.2022 ho ricevuto le rispettive protocollazioni con i numeri 58754/22, 58480/22 e 58798/22.

Il 29/08/2022 mi viene concesso di prendere visione delle pratiche agli atti disponibili su formato cartaceo e solo il 05 settembre 2022 ricevo le pratiche edilizie richieste, ad esclusione delle pratiche di condono e pratiche di competenza dell'Ufficio SUAPE. A seguito di sollecito trasmesso via Pec in data 29/09/2022 le pratiche mancanti ( Condono e SUAPE ) mi vengono consegnate con notevole ritardo in data 14/10/2022.

Vista la particolare destinazione del complesso immobiliare si è ritenuto di dover eseguire un analogo accesso agli atti presso il comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Cagliari, al fine di verificare l'avvenuto rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi per le strutture soggetto all'obbligo ai sensi del D.P.R. 151/2015 pertanto in data 16/08/2022 è stata trasmessa una PEC al Comando VVF e in data 28/09/2022 è stato eseguito un sopralluogo presso l'Ufficio



Prevenzione in Viale Marconi durante il quale è stato possibile prendere visione dei fascicoli corrispondenti all'Hotel [REDACTED] ed al [REDACTED].  
L'indagine svolta ha consentito l'acquisizione di dati, documenti e materiale fotografico necessari alla individuazione dei beni, alla loro descrizione, alla verifica delle conformità urbanistiche e catastali ed infine alla stima del più probabile valore di mercato.

### 3. RISPOSTA AI QUESITI N° 1, 3, 4, 5 e 6

L'incarico conferitomi prevede il seguente primo quesito:

*Elaborazione della stima e valutazione dei **beni immobili** che fanno parte dell'attivo concordatario individuati nella perizia dell'ing. Giovanni Piga nominato dalla Società ricorrente, accertandone l'effettiva ed attuale consistenza e corrispondenti a:*

- *complesso turistico alberghiero e struttura sociosanitaria per anziani composto dai corpi di fabbrica denominati [REDACTED] [REDACTED], con ampia area circostante, sito in Quartu Sant'Elena con accesso dalla via Lipari 1/3, identificati catastalmente nel Comune Censuario di Quartu Sant'Elena al Foglio 58, particella 3284 subalterni 1-2-3 e 5 ed al Foglio 58, particella 3369, categoria F/1;*
- *Villa unifamiliare sita in Quartu Sant'Elena con accesso dalla via S'Oru e Mari, identificata catastalmente nel Comune Censuario di Quartu Sant'Elena al Foglio 58, particella 3347, categoria A/7;*
- *Terreni identificati catastalmente nel Comune Censuario di Quartu Sant'Elena al Foglio 49, particelle 31 e 533;*
- *Terreni identificati catastalmente nel Comune Censuario di Quartu Sant'Elena al Foglio 58, particelle 100-102-104-243-245-1496-1498-1500-1508-1510-1512-2746 (e non 2476) - 2747 e 2748*

Con lo sviluppo dell'indagine necessaria a dare risposta al primo quesito, sono stati analizzati contestualmente i dati e documenti di cui ai quesiti n°3, 4, 5 e 6.

#### **4.1 VERIFICA DELLA CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI CHE FANNO PARTE DELL'ATTIVO CONCORDATARIO [REDACTED]**

La [REDACTED] [REDACTED] risulta proprietaria di beni immobili, corrispondenti a terreni e fabbricati ubicati all'interno del territorio Comunale di Quartu S. Elena, coincidenti con quanto riportato nella perizia dell'Ing. Piga e corrispondenti a:

- complesso turistico alberghiero e struttura socio sanitaria per anziani composto dai corpi di fabbrica denominati [REDACTED] [REDACTED] con ampia area circostante, sito in Quartu Sant'Elena con accesso dalla via Lipari 1/3, identificati catastalmente nel Comune Censuario di Quartu Sant'Elena al Foglio 58, particella 3284 subalterni 1-2-3 e 5 ed al Foglio 58, particella 3369, categoria F/1.
- Villa unifamiliare sita in Quartu Sant'Elena con accesso dalla via S'Oru e Mari, identificata catastalmente nel Comune Censuario di Quartu Sant'Elena al Foglio 58, particella 3347, categoria A/7;
- Terreni identificati catastalmente nel Comune Censuario di Quartu Sant'Elena al Foglio 49, particelle 31 e 533;
- Terreni identificati catastalmente nel Comune Censuario di Quartu Sant'Elena al Foglio 58, particelle 100-102-104-243-245-1496-1498-1500-1508-1510-1512- 2746 (e non 2476) -2747 e 2748.

Tutti gli immobili verranno descritti ed analizzati nei successivi capitoli in maniera specifica.

#### **4.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ED INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE RIGUARDANTI IL COMPLESSO TURISTICO ALBERGHIERO**

Risultano oggetto di analisi un complesso turistico alberghiero, comprendente [REDACTED] ed il RESIDENCE, oltre alle aree esterne ed infrastrutture sportive e ricettive complementari, un fabbricato attualmente destinato a struttura socio sanitaria denominata [REDACTED] ed originariamente sorta con l'obiettivo di ampliare l'offerta ricettiva del complesso turistico ed alcuni terreni posti in adiacenza.



**FOTO AEREA DEL COMPLESSO ALBERGHIERO**

Legenda:

A = Hotel [REDACTED]

B = RESIDENCE

C = [REDACTED]

Il complesso alberghiero in cui risulta inserito [REDACTED] ebbe origine a seguito dell'approvazione, da parte del Comune di Quartu S.Elena, di un Piano di Lottizzazione presentato dalla società "[REDACTED]", mediante Delibera del C.C. n° 55 del 01/04/1976 e successivamente, mediante stipula di Convenzione in

data 08/07/1977 con atto n°44 di Repertorio. Alla firma della Convenzione seguì il rilascio della Concessione Edilizia n. 53 prot. n. 11551 del 14/03/1979 per la *costruzione di un complesso alberghiero* nei terreni censiti al Catasto ai Fogli 57-58 mappali n. 47-221-108-95-164-209-210.

Il progetto allegato al Piano di Lottizzazione prevedeva oltre alla realizzazione del principale corpo di fabbrica denominato [REDACTED] ( *indicato con la lettera A della foto area* ), anche l'edificazione di un Residence ( *indicato con la lettera B della foto area* ) da svilupparsi su due corpi di fabbrica e su 2 piani, oltre allo sfruttamento delle ampie aree esterne, prevedendo un ristorante e bar all'aperto, un solarium, una piscina completa di spogliatoi e servizi accessori, campi sportivi completi di spogliatoi e servizi, aree di sosta per le autovetture e per gli autobus, oltre alla realizzazione della viabilità ed aree a verde attrezzato, in gran parte destinate a cessione pubblica.

I lavori di edificazione ebbero formalmente inizio l'8 giugno 1979.

Si proseguì con il rilascio della Concessione Edilizia n. 281 del 25/11/1982 inerente la *variante per la Costruzione di un complesso alberghiero* in località "S'Oru e Mari".

Nel 1983 il Comune di Quartu S. Elena rilascia un Certificato di nuova costruzione ed un certificato di agibilità, precisamente:

- Certificato di Nuova Costruzione n. 12 del 07/02/1983;
- Dichiarazione di Agibilità in data 14/03/1983 dello stabile costruito come da Concessione Edilizia n.53 del 14/03/1979 e Concessione Edilizia per variante n. 281 del 25/11/1982;

pertanto è lecito supporre che nel 1983 [REDACTED] ed il Residence fossero stati completati e risultassero agibili.

Nel 1986 si decise di ampliare la disponibilità di servizi all'interno [REDACTED] mediante un differente sfruttamento delle ampie terrazze a disposizione, testimoniato dal rilascio della Concessione Edilizia n. 246 prot. n. 2658 del 04/10/1986 per la "*copertura di due terrazze* [REDACTED] nei terreni censiti al Catasto ai fogli 57-58 mappali n. 47/a – 95/a e più posta in Quartu S. Elena località S'oru e mari;"

In seguito, mediante Delibera della G.C. n° 2095 del 26.09.1988, venne

approvata una proposta di *accorpamento* con la quale si attuò una permuta, finalizzata all'acquisizione per la società ██████████ dei mappali F.57 mapp.li 47/c, 221/d, 221/c e F.58 mapp.li 95/c, 164/c, 107/d, 267/d ed alla cessione al Comune di Quartu S.Elena, in particolare, dell'intero mappale 185/a accorpabile con i mappali 209 e 210 del Foglio 57, ritenuto utile allo sviluppo degli studi urbanistici all'epoca in corso da parte dell'Amministrazione.

Con successiva Delibera della G.C. n°1308 del 24 luglio 1989, la volontà delle parti venne perfezionata mediante l'approvazione del "Piano di lottizzazione a destinazione alberghiera ad integrazione della lottizzazione ██████████".

L'incremento di Volumetria che ne derivò consentì l'incremento della capacità ricettiva del complesso alberghiero mediante la realizzazione di una seconda struttura a destinazione ricettiva, appunto *l'ex grand hotel quattro torri* ( *indicato con la lettera C della foto area riportata a pag. 7* ).

Sempre con l'obiettivo di ampliare i servizi offerti alla clientela, nel 1988 il Sindaco del Comune di Quartu rilasciò un Certificato di idoneità in data 03/05/1988, per il locale sito al piano interrato ██████████ in modo che potesse essere utilizzato come *discoteca*.

Si riscontra, inoltre, il rilascio per il complesso turistico alberghiero in esame di Autorizzazione all'Agibilità in data 15/09/1993.

Nel 2001 venne rilasciato il titolo autorizzativo che consentì l'estinzione di alcuni abusi edilizi. La Concessione di Condono Edilizio rilasciata in data 04/01/2001 ai sensi della legge 47/95 ( riferita alla domanda del 27.08.1986 prot. n. 22367 Reg. N. 7/271 ed alla successiva domanda del 30/06/1987 prot. n. 16302 Reg. N. 8/732) riguardava le *opere abusive consistenti in ampliamento, cambio di destinazione d'uso, modifica dei prospetti, opere non computabili in termini di superficie e volume in un complesso turistico alberghiero*.

Seguì il rilascio da parte del Sindaco del Comune di Quartu Sant'Elena dell'*Autorizzazione all'Agibilità n. 26/c* del 17/01/2002 del Condono Edilizio del 27/08/1986 prot. n. 22367 e del 30/06/1987 prot. n. 16302.

Dal 2002 in poi gli interventi edili, di cui alle pratiche edilizie acquisite con l'accesso agli Atti, consentirono la realizzazione di alcuni interventi di redistribuzione interna, manutenzione straordinaria ed alcuni interventi di minor

rilievo, senza che ne derivasse per il complesso alberghiero un sostanziale mutamento dei principali parametri urbanistici. Le pratiche in argomento risultano le seguenti:

- Autorizzazione Paesaggistica n. 11/2002 del 06/03/2002 per lavori di manutenzione straordinaria aventi ad oggetto la realizzazione di un'apertura e di un passaggio coperto che permette di spostare l'ingresso principale, su un'area ubicata in via Lipari, distinta in Catasto al foglio 57 mappale 47/c, così come descritto negli elaborati grafici;
- [REDACTED] Asseverazione di opere edili del 19/01/2005 prot. 1620 a firma dell'Arch. [REDACTED] [REDACTED] (denunciate prot. N.180 prot. 48552 del 21.12.2000);
- Concessione in Sanatoria n. 59 del 23/07/2010, in Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 16 della legge LR n. 23/85 per la modifica delle partizioni interne con ridefinizione degli spazi al piano secondo interrato della porzione individuata come locale commerciale dell'albergo [REDACTED] sito in via Leonardo da Vinci distinto al N.C.E.U. al foglio 58 mapp.le 95;
- Parere Favorevole pratica n. 61 anno 2010 DUAAP n. 229/10 cod. univ 6 prot. n. 58864 del 18.10.2010, opere di ristrutturazione recinzione di confine sul lato strada del complesso [REDACTED].
- DUAAP 15/12/2010, n.40/11, codice univoco 128, prot. n. 7100 del 31/01/2011 relativa a lavori di sostituzione di due ascensori.

il complesso immobiliare è censito all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Comune censuario di Quartu Sant'Elena, al Catasto dei Fabbricati:

- **Foglio 58 Particella 3284 subalterno 1**, categoria D/2, rendita euro 247.108,00, indirizzo via Lipari n. 1 n. 3 piano: S2-T-1-2-3-4; derivante da variazione nel classamento del 02/08/2017 pratica n. CA0141672 in atti dal 02/08/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35880.1/2017) e variazione del 02/08/2016 pratica n. CA0196671 in atti dal 03/08/2016 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 85483.1/2016);
- **Foglio 58 Particella 3284 Subalterno 2**, categoria D/4, rendita euro 48.556,00, indirizzo via S'oru e mari snc piano: S2-T-1; derivante da variazione nel classamento del 02/08/2017 pratica n. CA0141672 in atti dal 02/08/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35880.1/2017) e variazione del 02/08/2016 pratica n. CA0196671 in atti dal 03/08/2016 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 85483.1/2016);

- **Foglio 58 Particella 3284 Subalerno 3**, categoria D/4, rendita euro 42.000,00, indirizzo via S'oru e mari snc piano: S1-T-1-2-3-4; derivante da variazione nel classamento del 02/08/2017 protocollo n. CA0141672 in atti dal 02/08/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35880.1/2017) e variazione del 02/08/2016 protocollo n. CA0196671 in atti dal 03/08/2016 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 85483.1/2016);
- **Foglio 58 Particella 3284 Subalerno 5**, categoria D/6, rendita euro 18.190,00, indirizzo via S'oru e mari snc piano: S1-T; derivante da giusta variazione nel classamento del 11/09/2018 pratica n. CA0124010 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25999.1/2018) e giusta divisione del 18/10/2017 protocollo n. CA0178731 in atti dal 25/10/2017 DIVISIONE (n. 41573.1/2017);
- **Foglio 58 Particella 3369**, categoria area urbana, consistenza 3029 mq, indirizzo via S'oru e mari snc piano: T; derivante da giusta divisione del 18/10/2017 protocollo n. CA0178731 in atti dal 25/10/2017 DIVISIONE (n. 41573.1/2017).

Dalle verifiche effettuate le intestazioni [REDACTED] sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari.

Le planimetrie non sono conformi allo stato dei luoghi per piccole difformità riscontrate durante lo svolgimento dei rilievi negli spazi interni, coincidenti con quanto evidenziato nella Perizia tecnica elaborata dall'ing. Piga per conto della proprietà, comunque di entità tali da non modificarne la rendita catastale.

Il complesso immobiliare risulta ubicato su un area censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Comune censuario di Quartu Sant'Elena, al **Catasto dei Terreni, al Foglio 58, particella 3284**, Ente Urbano, consistenza **ha 4.22.71**, derivante da FRAZIONAMENTO del 16/10/2017 Pratica n. CA0176736 in atti dal 16/10/2017 presentato il 16/10/2017 (n. 176736.1/2017).

L'area è meglio identificata nell'allegata mappa catastale.

Inoltre, in accordo con quanto assunto nella perizia dell'ing. Piga, è stato verificato, mediante le indagini catastali svolte, che la particella 3284 ha avuto origine dalla soppressione e dalla variazione delle seguenti particelle:

- particella n. 1478 per tipo mappale del 17/07/1992 protocollo n. CA0347906 in atti dal 26/08/2011 (n. 69208.1/1992) in cui venivano sopresse le particelle 902 – 1240 – 1243 – 1494 – 1497 – 1499 – 1501 - 1502 – 1504 – 1506 – 1509 - 1511 – 1513 – 1515 – 1518; • particella n. 1478 per tipo mappale del 24/02/1992 protocollo n. CA0347629 in atti dal 26/08/2011 (n. 17348.1/1992) in cui veniva soppressa la particella 1237;
- particella n. 1478 per tipo mappale del 24/02/1992 protocollo n. CA0347603 in atti dal 26/08/2011 (n. 17348.1/1992) in cui veniva soppressa la particella 1235 e variate le particelle 1476 -1477-1479;
- particella n. 1235 per frazionamento del 12/03/1990 protocollo n. CA0598879 in atti dal 16/10/2007 istanza 558115/07 (n. 3721.1/1990) in cui veniva variata la particella 1236 e soppressa la particella 95;
- particella n. 95 per tipo mappale del 30/10/1987 protocollo n. CA0598844 in atti dal 16/10/2007 (n. 117514.1/1987) in cui venivano sopresse le particelle al foglio 57 particelle 47-221-1345, ed al foglio 58 particelle 107-164-244-247-267-1065-1066; • particella n. 95 per frazionamento del 02/01/1977 in atti dal 10/06/1997 (n. 1351.5/1977) in cui venivano variate le particelle 1317-1318.



#### 4.3 [REDACTED] – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Foto Hotel [REDACTED] dalla Via Lipari – accesso principale

Dagli accertamenti effettuati durante i sopralluoghi si riscontra che il complesso turistico ricettivo della [REDACTED] S.P.A. risulta ubicato nel comune di Quartu S.Elena in Loc. s'Oru e Mari, nonchè delimitato a Nord dalla strada provinciale n°17 ( *altresi denominata Via Leonardo Da Vinci* ) che collega il capoluogo isolano alle principali località turistiche che si incontrano durante il percorso che conduce verso la più nota Villasimius, a sud dalla Via S'Oru e Mari, a Ovest dalla Via Lipari e ad est da alcuni insediamenti privati di minore importanza.

Il complesso turistico si distingue per la rilevante panoramicità offerta dalle unità residenziali disponibili [REDACTED] e nel [REDACTED], per la limitata distanza dal capoluogo e per l'insolito assortimento di servizi ed infrastrutture sportive, disponibilità di ristoranti, pizzerie, locale discoteca ed un nutrito numero di locali di varie dimensioni riservabili alla convegnistica.

All'interno del complesso turistico ricettivo, il fabbricato denominato [REDACTED] risulta immediatamente accessibile dalla Via Lipari al civico n°1.

Il fabbricato si sviluppa su cinque piani fuori terra e due piani seminterrati.

L'Hotel risulta architettonicamente caratterizzato dall'articolazione strutturale in cui il cemento armato evidenzia una marcata sincerità costruttiva. La tipologia adottata ha privilegiato la disponibilità di ampie superfici esterne per la clientela, sottoforma di balconi a servizio di tutte le camere e di ampie terrazze ai livelli più alti, con l'obiettivo di massimizzare la rilevante panoramicità. Le tamponature perimetrali appaiono realizzate in doppio tavolato presumibilmente in blocchi di laterizio, intonacate al civile liscio e tinteggiate.

Le unità ambientali interne risultano ripartite prevalentemente con divisori in forati di laterizio da 10 cm, talvolta con pareti in cartongesso. La finitura delle pareti nelle aree a destinazione collettiva risulta realizzata con intonaci cementizi e pitture in tinta chiara; all'interno delle camere destinate ai clienti la finitura delle pareti varia, alternando rivestimenti con carta da parati a finiture con pittura lavabile tradizionale.

La soluzione adottata per i pavimenti interni varia in funzione della destinazione delle unità ambientali; per le camere appare prevalente il ricorso alla moquette, ad eccezione dei servizi igienici interamente rivestiti in piastrelle di materiale ceramico, mentre per le aree comuni, quali Hall, ristorante, sale riunioni, ecc. i pavimenti risultano in lastre di materiale lapideo ( travertino o granito sardo ) ovvero in ceramica monocottura.

Secondo quanto emerso dalle testimonianze acquisite durante l'indagine svolta e l'evidente stato dei luoghi, ██████████ versa da alcuni anni in uno stato di progressivo abbandono, coincidente con l'interruzione delle attività turistico ricettive e la successiva interruzione delle azioni manutentive.

Appaiono necessarie ed in alcuni casi urgenti, opere manutentive finalizzate ad interrompere il processo di degrado delle strutture in CA direttamente a contatto con gli agenti atmosferici e pertanto soggetti a fenomeni di progressivo distacco delle superfici corticali a discapito dell'integrità ed efficienza meccanica dell'armatura, opere manutentive finalizzate al ripristino del sistema di impermeabilizzazione tenuta dei balconi, terrazze e lastrici solari, opere manutentive di natura impiantistica da rivolgere agli impianti di illuminazione, distribuzione della forza motrice, impianto di riscaldamento centralizzato e relativa centrale termica a gasolio, impianti di climatizzazione a



servizio delle aree comuni e delle camere, impianto idrico antincendio e relativa centrale antincendio, rete di adduzione idrica, rete di raccolta e impianto di trattamento reflui, piscina e impianto di trattamento, oltre alla manutenzione straordinaria delle pavimentazioni esterne, pedonali e carrabili, le arre destinate alla sosta degli autoveicoli, le recinzioni e le aree a verde, inclusi infissi e serramenti apparsi in uno stato di evidente degrado.

Particolarmente rilevante è apparso lo stato di degrado in cui versa la porzione del secondo piano seminterrato occupata in origine dalla ██████████, caratterizzata dalla presenza di copiose infiltrazioni.

Si rileva la presenza di una cabina di trasformazione elettrica al piano secondo seminterrato, in un vano tecnico ubicato sul lato sud, in prossimità del secondo accesso carrabile sulla Via Lipari, a breve distanza dalla postazione occupata dal gruppo elettrogeno.

Si evidenziano le difficoltà riscontrate durante l'esecuzione dei vari sopralluoghi circa l'impossibilità di verificare la piena efficienza degli impianti tecnici, elettrici, termotecnici, impianti ascensori e montacarichi, nonché connessi al sistema antincendio, essendo risultato costantemente indisponibile il personale ( *manutentore* ) abilitato e qualificato a garantirne l'attivazione ed il corretto funzionamento. Di fatto, durante gli accertamenti eseguiti, malgrado l'esplicita richiesta rivolta alla proprietà circa la necessità di appurare la piena efficienza e funzionalità di tutti gli impianti tecnici, gli stessi sono stati mantenuti in uno stato di totale disattivazione.

Dal punto di vista distributivo l'Hotel ██████████ presenta le seguenti caratteristiche:

- al **piano terra**: si accede all'ampia e confortevole Hall a partire dagli accessi pedonali antistanti il parcheggio esterno prospiciente a Nord con la S.P. 17. La luminosa Hall si sviluppa su due aree a quota differente e prosegue sull'area bar, anch'essa contraddistinta da ampie vetrate che si affacciano sul cortile interno. Nella porzione del piano terra retrostante il bancone dell'accettazione, per tutto il suo sviluppo sul lato ovest e prospiciente la Via Lipari, si susseguono gli uffici e servizi dell'area amministrativa. Lungo il ramo ad est del piano terra, si susseguono sale di varie dimensioni destinate alla convegnistica e denominate Sala Ciusa,



sala Nivola, sala Ballero e sala Biasi. Attualmente, nello spazio destinato alla Hall, si rileva la presenza di uno sportello Bancomat completo di vano tecnico retrostante dedicato.

Due distinti percorsi pedonali esterni, in parte coperti, consentono il raggiungimento del fabbricato denominato ■■■ dei due blocchi che contraddistinguono il Residence ed in generale tutte le infrastrutture sportive e ricettive presenti nel cortile esterno.

Due blocchi scala ed ascensori dislocati in posizione centrale e sul ramo est del piano terra, garantiscono un collegamento verticale con i due piani seminterrati e con i 5 piani fuori terra.

- I **piani primo, secondo e terzo** risultano riservati alle camere nel rispetto della seguente distribuzione:

PIANO	TIPOLOGIA	QUANTITA'	NUM STANZA	POSTI LETTO
<b>PIANO PRIMO</b>				
	Quadrupla	4	101 - 119 - 122 - 123	16
	Tripla	1	126	3
	Doppia	35		70
	camera ripostiglio	1		
	posti letto disponibili			<b>89</b>
<b>PIANO SECONDO</b>				
	Quadrupla	4	210 - 219 - 222 - 223	16
	Tripla	1	216	3
	Doppia	35		70
	camera ripostiglio	1		
	posti letto disponibili			<b>89</b>
<b>PIANO TERZO</b>				
	Quadrupla	4	301 - 314 - 318 - 319	16
	Tripla	1	322	3
	Doppia	31		62
	camera ripostiglio	1		
	posti letto disponibili			<b>81</b>
TOT. POSTI LETTO DISPONIBILI HOTEL ■■■				<b>259</b>

In ciascuna stanza è stata rilevata la presenza di servizio igienico completo di sanitari e rubinetterie, letti, tavolo completo di minibar, cassaforte, TV, armadio, balcone o veranda, impianto di climatizzazione tipo split.

Gli arredi in legno delle camere appaiono vetusti e certamente non più in linea con le attuali esigenze stilistiche; idem dicasi per le soluzioni d'arredo riguardanti i servizi igienici, i pavimenti ed i rivestimenti murari. Gli infissi esterni a contatto con i balconi e/ verande risultano in alluminio anodizzato non a taglio termico e dotati di vetrate monostrato.

Lo schema planimetrico dei piani in cui risultano ubicate le camere destinate agli ospiti prevede un corridoio centrale adeguatamente ampio, lungo il quale su ambo i lati si susseguono le camere, interrotto dai due blocchi scale/ascensori, da intendersi di tipo protetto ai fini antincendio, pertanto delimitati da strutture separanti aventi specifiche caratteristiche di resistenza al fuoco e pertanto da considerarsi compartimentate. Nei corridoi i pavimenti risultano in lastre di granito levigato, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, il controsoffitto risulta realizzato in pannelli di fibra o lastre di cartongesso, al di sopra del quale si sviluppa un cavedio tecnico nel quale si diramano le dorsali dell'impianto elettrico, idrico antincendio, rivelazione ed allarme antincendio.

Tutti e tre i piani confluiscono sul lato est verso un vano scala antincendio esterno realizzato interamente in CA. il piano terzo, a sud del ramo sinistro, dispone di un'ampia terrazza prospiciente il mare.

Attraverso i vari sopralluoghi e rilievi metrici eseguiti a campione, si è riscontrata una effettiva corrispondenza con i rilievi originariamente eseguiti dall'ing. Piga ed in linea con la rappresentazione planimetrica catastale. Lievi differenze sono state rilevate in corrispondenza del vano tecnico adiacente al blocco ascensori, destinato a contenere i quadri elettrici di piano, per il quale dovrà essere previsto un aggiornamento catastale ed urbanistico, previa acquisizione di preventivo parere da parte del Comando VVF.

Al **piano quarto**: i due corpi scala/ascensori consentono il raggiungimento di due aree distinte ed autonome, entrambe fortemente panoramiche. La prima è una sala Colazioni dotata di cucina e dotata di un'ampia terrazza scoperta;



la seconda è una sala bar, dotata di una seconda terrazza scoperta disposta sul lato est e pertanto direttamente collegata alla scala antincendio esterna.

Al **Quinto e ultimo piano**: sono presenti i vani tecnici a servizio degli impianti ascensore, la parte conclusiva dei vani scala ed ampie terrazze panoramiche.

Il **primo piano seminterrato**: in esso si riscontra la presenza di un'ampia sala ristorante caratterizzata, sul lato est prospiciente il cortile interno, da una successione di vetrate che garantiscono un adeguato livello di illuminamento. La sala ristorante si combina all'esterno di una seconda sala coperta da una struttura metallica e manto di copertura costituito da un telo sintetico, apparso fortemente usurato. All'interno è presente l'area destinata alla cucina, alle celle frigo, economato, spogliatoi, servizi e mensa per il personale, oltre ad un'area originariamente destinata al servizio di parruccheria.

L'area ristorante si presenta in buone condizioni; è attualmente arredata con i mobili e complementi originari in legno, pavimentata con piastrelle in materiale lapideo, adeguatamente intonacata al civile liscio e tinteggiata in toni chiari, nonché controsoffittata con pannelli quadrati in fibra di gesso. L'area cucina risulta dotata di tutte le attrezzature originarie, elettrodomestici di livello industriale, celle frigo di varie dimensioni, cappa aspirante in acciaio inox, lavelli e tavoli su ruote in acciaio inox, apparsi integri ma in disuso da diversi anni. Durante i sopralluoghi non è stato possibile verificare la funzionalità delle apparecchiature presenti nel ristorante ed in particolare in cucina a causa dell'assenza della corrente elettrica, indisponibile per l'avvenuta disattivazione delle linee da alcuni mesi ad opera della proprietà.

Nell'area cucina si rileva la disponibilità di ambienti separati per garantire il percorso sporco/pulito nel rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia di Haccp.

Sul ramo della pianta del piano seminterrato che si sviluppa a est è presente una seconda area di ristorazione destinata a pizzeria, completa di una zona bar centrale, una cucina, completa di forno a legna e celle frigo, ed un'area esterna, la cui edificazione risale ad epoca successiva. La struttura portante della sala esterna della pizzeria, ricavata nel cortile originario, risulta in cemento



armato a sostegno di una articolazione metallica combinata ad un manto di copertura la cui natura non è stato possibile descrivere per la presenza del controsoffitto in lastre di fibra di gesso. Nella stessa sala è presente un palco che evidenzia la duplice originaria funzionalità dello spazio, anche dal punto di vista dell'intrattenimento collettivo dei clienti. Il pavimento in piastrelle di monocottura risulta in mediocri condizioni; pessimo risulta lo stato del controsoffitto e degli infissi in ferro ed alluminio anodizzato che delimitano la sala. Appare evidente lo stato di abbandono pluriennale in cui versano le strutture portanti e perimetrali, controsoffitto, impianti tecnici ed arredi.

Le aree di ristorazione sono dotate di servizi per la clientela distinti per sesso e fruibili da soggetti con ridotta o impedita capacità motoria.

Il collegamento verticale al piano terra è garantito da una scala in muratura dedicata che consente una interazione diretta con la Hall e zona di ingresso al piano terra, oltre ai due blocchi scala/ascensori che collegano tutti i piani dell'Hotel.

All'esterno alcune rampe di scale consentono il raggiungimento di alcuni locali di sgombero in condizioni di totale abbandono le cui strutture portanti risultano interessate da un forte processo di degrado, evidentemente cagionato dal fenomeno di risalita ed infiltrazioni di origine meteorica.

La distribuzione interna delle unità ambientali dell'area ristorante, cucina, area servizi ausiliari, area pizzeria presenti al primo piano seminterrato, è stata verificata mediante rilievo metrico eseguito in occasione dei sopralluoghi, rivelando la presenza di alcune difformità interne, non adeguatamente rappresentate nelle planimetrie catastali. Pertanto sarà necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale mediante lo svolgimento di specifiche pratiche in accertamento di conformità ad opera di professionista incaricato.

Nel **secondo piano seminterrato**: si rileva la presenza di quattro aree distinte. Nella prima, dotata di un accesso carrabile che tramite un breve tratto stradale esterno garantisce un collegamento diretto con uno degli accessi esterni dalla Via Lipari, risultano presenti alcuni importanti vani tecnici, depositi ed un



autorimessa. I vani tecnici risultano dedicati alla Cabina Enel in cui fu prevista la trasformazione in bassa tensione della Media , adiacente sala quadri elettrici, un magazzino, un autorimessa, una centrale termica a gasolio completa di stoccaggio, alcuni locali in disuso originariamente classificati come locale riunioni e locale commerciale. Una seconda area destinata a centro benessere. Una terza area originariamente destinata all'esercizio della [REDACTED]. Un'ultima area, accessibile dal cortile esterno e posizionata di fronte alla piscina, destinata a palestra e spogliatoi soppalcati.

In generale tutti gli ambienti presenti al secondo piano seminterrato presentano un mediocre stato di conservazione, ad eccezione dell'area destinata al centro benessere ritenuta sufficiente, la cui realizzazione risulta certamente più recente, e ad eccezione dell'area ex [REDACTED], il cui stato di degrado dovuto alle ingenti infiltrazioni, si presume di origine meteorica, non consente un accesso in condizioni di sicurezza.

Anche al secondo piano seminterrato non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnici per l'indisponibilità di corrente elettrica e di illuminazione artificiale. I sopralluoghi sono stati, infatti, eseguiti mediante l'impiego di sistemi di illuminazione portatili a batteria.

Il Residence risulta ubicato a sud rispetto [REDACTED] e si sviluppa su due corpi di fabbrica distinti e disposti ortogonalmente, entrambe comprendenti un piano seminterrato e due piani fuori terra.

Il residence risulta collegato pedonalmente all'Hotel ed in particolare alla Hall mediante ampi camminamenti pavimentati.

## **HOTEL [REDACTED] – CONSISTENZA**

Vista l'esiguità del tempo a disposizione per l'evasione dell'incarico affidatomi, per la verifica della consistenza dell'intero complesso immobiliare, ho proceduto, durante l'esecuzione dei vari sopralluoghi, all'esecuzione di alcuni rilievi metrici a campione distribuiti nei vari piani dell'Hotel [REDACTED] e del

Residence, con l'obiettivo di verificare l'esattezza delle determinazioni proposte nella perizia dell'Ing. Piga, ed in precedenza dalla valutazione svolta dal CTU, ing. Cristiana Meloni. Durante i rilievi sono state riscontrate alcune differenze nella distribuzione interna di alcuni elementi architettonici che in futuro richiederanno un aggiornamento della rappresentazione planimetrica catastale, comunque di lieve entità e tali da non influire sulla determinazione della consistenza immobiliare e nella stima delle proprietà.

Come previsto nella Perizia redatta dall'ing. Piga, per la determinazione delle superfici ragguagliate, sono state prese in considerazione le superfici lorde alle quali applicare dei coefficienti riduttivi che tengano conto della destinazione d'uso e dello stato di conservazione delle varie aree.

Il procedimento consente la determinazione della superficie commerciale, parametro di riferimento cui attribuire un prezzo medio di mercato per l'applicazione del *metodo di stima sintetico comparativo*.

Le aree esterne destinate al parcheggio delle autovetture, ai collegamenti pedonali, accessi carrabili ed al verde sono da intendersi assorbite dalle superfici commerciali dei fabbricati in quanto pertinenza degli stessi.

Nella tabella seguente si riportano le determinazioni analitiche della superficie commerciale riguardanti l'Hotel █████ ed il Residence:

HOTEL █████	SUP.NETTA	CONSISTENZA in mq ca.	coeff.	MQ
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		18.839,16		<b>13.569,77</b>
<b>PT Sup. Lorda</b>		2.122,00	1	2.122,00
spazi aperti comuni PT		328,30	0,1	32,83
<b>P. 1 Sup. Lorda</b>		1.488,00	1	1.488,00
P. 1 CAMERE	926,40			-
P.1 Balconi CAMERE		232,75	0,2	46,55
Balconi Comuni P. 1		27,20	0,2	5,44
<b>P.2 Sup. Lorda</b>		1.488,00	1	1.488,00
P. 2 CAMERE	964,47			-
P.2 Balconi CAMERE		245,05	0,2	49,01
P. 2 Balconi Comuni		27,20	0,2	5,44
<b>P. 3 Sup. Lorda</b>		1.374,00	1	1.374,00
P. 3 CAMERE	879,03			-
P.3 Balconi CAMERE		220,45	0,2	44,09
P. 3 Spazi aperti Comuni		162,35	0,2	32,47
<b>P.4 Sup. Lorda</b>		670,00	1	670,00
Piano quarto interno	571,51			-

P. 4 Spazi aperti comuni		917,90	0,1	91,79
<b>P.5 Sup. Lorda</b>		169,83	0,5	84,92
<b>Piano Seminterrato S1</b>		2.094,20	1	2.094,20
Terrazza Pizzeria coperta		406,80	0,4	162,72
BAR all'aperto		50,00	0,4	20,00
Terrazza Ristorante		93,00	0,3	27,90
Tensostruttura		195,20	0,4	78,08
<b>P. S2 piano Seminterrato</b>		2.905,00	0,3	871,50
<b>Resid. PT Sup. Lorda</b>		725,00	1	725,00
Residence appartamenti	609,30			-
P.T. terrazze/balconi		381,00	0,2	76,20
<b>Resid. P1 Sup. Lorda</b>		724,93	1	724,93
Residence appartamenti	630,70			-
P.1 terrazze/balconi		161,00	0,2	32,20
<b>Resid. P. S1 Sup. lorda</b>		1.630,00	0,75	1.222,50



#### 4.4 RESIDENCE – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



**Foto Residence dalla Via Lipari – prospetto posteriore**

I due corpi di fabbrica che costituiscono il Residence risultano ubicati all'interno del complesso turistico alberghiero in continuità con l'Hotel █████, rispetto al quale risultano direttamente connessi con una adeguata viabilità pedonale. Il Residence coincide con l'unità immobiliare individuata dalla lettera "B" della foto aerea riportata a pag 7. I due corpi di fabbrica che compongono il Residence risultano simili e disposti planimetricamente a L. Entrambe si sviluppano su un piano seminterrato e due piani fuori terra. La realizzazione delle opere risulta contestuale all'epoca in cui fu realizzato l'Hotel █████ e le corrispondenti pertinenze esterne complementari.

Il Residence è raggiungibile pedonalmente dalla Hall dell'Hotel █████ e quindi dalla Via Lipari; secondariamente a Sud dalla Via S'Oru e Mari.

La struttura portante dei due corpi di fabbrica e delle scale esterne che ne consentono il collegamento verticale risulta in C.A. Lo stato di conservazione delle membrature strutturali presenta un progressivo ammaloramento corticale con imminente espulsione del coprifermo e ossidazione avanzata delle

sottostanti armature metalliche che necessiterebbe di un immediato intervento di risanamento.

Al piano seminterrato sono presenti ampi locali originariamente destinati alla svolgimento di Convegni ed eventi a destinazione collettiva di natura similare, la cui fruizione veniva garantita dalla presenza di ampie superficie di parcheggio sia in prossimità dell'accesso di Via Lipari che in adiacenza all'accesso di Via S'Oru e Mari, oltre alla fitta rete di collegamenti pedonali esistente. I due locali risultano completi di servizi igienici per il pubblico e depositi. L'area interna risulta condizionata dalla fitta distribuzione di pilastri la cui disposizione lascia ipotizzare una destinazione d'uso originaria differente.

Al piano terra e primo sono presenti una successione di unità abitative indipendenti, complete di camera da letto doppia, soggiorno cucina con angolo cottura, servizio igienico, terrazza o balcone ed accesso pedonale indipendente.

Numericamente le unità abitative risultano 18 al piano terra e 18 al piano primo, per complessive 36 unità aventi caratteristiche dimensionali molto simili.

Le tamponature risultano in blocchi di laterizio a doppio strato con intercapedine interposta. I divisori interni risultano prevalentemente in tavolati monostrato in forati di laterizio per complessivi 10 cm comprensivi di intonaci e tinteggiature. Gli infissi esterni risultano in alluminio anodizzato, le porte interne in legno tamburato, il portoncino esterno anch'esso in legno. Durante il sopralluogo è stata evidenziata la difficoltà ad aprire i portoncini di ingresso a causa del rigonfiamento delle ante in legno dovuta al ristagno delle acque meteoriche in corrispondenza del pianerottolo di ingresso, nel quale l'insufficiente ed opposta pendenza della pavimentazione non consente un efficiente allontanamento delle acque meteoriche.

Sulla copertura piana di uno dei due corpi di fabbrica del Residence si rileva la presenza di un vecchio impianto di pannelli solari per la produzione di ACS; l'impianto risulta in disuso e, secondo quanto dichiarato dalla proprietà durante le verifiche eseguite, risulterebbe destinato alla rimozione e smaltimento con futura installazione di un nuovo impianto sostitutivo.

Tutte le unità abitative e locali accessori presenti nei tre livelli del Residence

risultano dotati di pavimenti ceramici, servizi igienici completi di rivestimenti ceramici, sanitari e rubinetterie, intonaci e tinteggiature esterne.

La climatizzazione invernale ed estiva delle unità residenziali è garantita dalla presenza di macchine tipo Split con unità esterna installata nella terrazza di pertinenza. Appaiono prive di un adeguato impianto di climatizzazione le unità ambientali ubicate al piano seminterrato, nelle quali il ricambio naturale dell'aria avviene mediante apertura manuale di finestratezze alte a vasistas disposte lungo i lati fuori terra.

Tutte le unità immobiliari risultano arredate e complete di elettrodomestici base di livello alberghiero da tre stelle.

Durante i sopralluoghi eseguiti è stata rilevata la presenza di numerose infiltrazioni di origine meteorica in diverse unità abitative, disposte in particolare al primo piano, probabilmente dovute all'ammaloramento del sistema di impermeabilizzazione della copertura dei due corpi di fabbrica, tale da richiedere l'imminente sostituzione, previa rimozione del suddetto impianto solare termico.

La capacità ricettiva del Residence si ritiene pari a  $36 \times 2 = 72$  posti letto disponibili, estendibile qualora si adeguasse la soluzione d'arredo con il ricorso a divani letto o culla.

## RESIDENCE – CONSISTENZA

Le verifiche e rilievi eseguiti in occasione dei sopralluoghi svolti alla presenza del personale resoci disponibile dalla proprietà, confermano quanto indicato nelle valutazioni peritali di riferimento i cui dati vengono sintetizzati nella tabella seguente:

RESIDENCE	SUP.NETTA	SUP LORDA
<b>DESTINAZIONE LOCALI</b>		
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>		
SALA ATTIVITA' VARIE 2	644,35	
RIPOSTIGLIO 2	83,05	
LOCALE GENERICO	13,10	

LOCALE GENERICO	14,10	
RIPOSTIGLIO 1	16,55	
SERVIZI	33,15	
DEPOSITO	5,60	
LOCALE ANTINCENDIO	9,30	
DISIMPEGNO	21,30	
SALA ATTIVITA' VARIE 1	632,50	
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>	<b>1.473,00</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA TOTALE</b>		1.630,00
<b>PIANO TERRA</b>		
N°9 unità abitativa Tipo T.1	33,85	
terrazza	22,35	
N°1 unità abitativa Tipo T.2	33,85	
terrazza	22,35	
N°8 unità abitativa Tipo T.3	33,85	
terrazza	19,70	
TOT SUPERFICIE CAMERE	609,30	
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>	<b>609,30</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA TOTALE</b>		725,55
TOT SUP TERRAZZE CAMERE	381,1	

<b>PIANO PRIMO</b>		
N°9 unità abitativa Tipo 1.1	33,65	
balcone	8,95	
N°9 unità abitativa Tipo 1.2	36,43	
balcone	8,95	
TOT SUPERFICIE CAMERE	630,72	
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>	<b>630,72</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA TOTALE</b>		724,93
TOT SUP Balconi CAMERE	161,10	



#### 4.5 FABBRICATO [REDACTED] – DESCRIZIONE



Foto [REDACTED] dalla Via Leonardo da Vinci

Il fabbricato [REDACTED] venne realizzato come struttura ricettiva complementare all'Hotel [REDACTED], in un periodo in cui il mercato proponeva interessanti prospettive di crescita e pertanto motivava un così rilevante investimento.

Attualmente il [REDACTED], a conferma di quanto riportato nella perizia elaborata dalla proprietà, è parzialmente in possesso de [REDACTED] in forza del contratto di affitto di ramo d'azienda del 1 marzo 2011, stipulato nanti il notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 16.975, raccolta n. 9631 registrato in Cagliari il 03/03/2011 al n. 1756/1T, successivamente modificato in data 22 maggio 2014 nanti il medesimo notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 20.291, raccolta n. 11.638 registrato in Cagliari il 23/05/2014 al n. 3351/1T stabilendo il nuovo canone annuale con una parte fissa di euro 60.000,00 ed una parte variabile pari al 15% sul fatturato eccedente l'importo di euro 1.300.000,00 annui entrambi oltre l'IVA di legge. [REDACTED] in forza di tale contratto di cessione d'azienda ha ceduto in locazione, inizialmente parte del piano terra, il piano primo, parte del piano interrato e del piano quarto, alla [REDACTED] con giusto contratto di locazione del 5 gennaio 2015, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 29/01/2015 al n°000602-serie 3T codice

identificativo TWD15000602000LC prot. 15012910593864470 – 000001, contratto che a partire dal secondo anno prevedeva la cessione dell'intero stabile ad eccezione di alcune porzioni di immobile che resta in possesso de [REDACTED]. Il contratto è stato successivamente modificato in data 24 giugno 2019 per l'aggiornamento del canone ad euro 25.000,00 mensili oltre l'IVA di legge senza modificarne il possesso. Pertanto, dal 1° gennaio 2021 il canone di locazione viene determinato in euro 30.000,00 mensili oltre l'IVA di legge pari a complessivi euro 360.000,00 annui.

Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e cinque fuori terra. Il progetto originario, che ne consentì la realizzazione nei primi anni 90, favoriva lo sviluppo sfalsato dei piani con andamento a piramide rovescia, al fine di massimizzare la disponibilità di camere con ampie terrazze coperte ed il godimento della vista mare.

La pianta ad L risulta delimitata ai vertici dai blocchi di collegamento verticale contenenti scale e vani ascensori. Tutta la struttura portante presenta un intelaiatura in CA che, a differenza dell'Hotel [REDACTED], presenta una maglia più ampia e meno vincolante.

Il fabbricato risulta direttamente accessibile a livello carrabile dalla Via S'Oru e Mari e da un tratto di strada sterrata, dalla quale si può raggiungere l'antistante ampio parcheggio.

Il [REDACTED] risulta altresì collegato pedonalmente a tutto il restante complesso [REDACTED] mediante camminamenti scoperti ed in parte coperti, integrati da una ricca e diffusa vegetazione. Lungo i collegamenti pedonali interni si distribuiscono le varie infrastrutture sportive, campi, palestre, piscina, sale convegni e discoteca che il [REDACTED] condivide con le strutture ricettive del complesso.

Le strutture di tamponamento sono state realizzate in blocchi in laterizio, probabilmente in doppio strato con intercapedine coibentata. I divisori interni risultano prevalentemente in laterizio ed intonacati al civile liscio nonché tinteggiati su ambo i lati.

La pianta del fabbricato propone un pozzo luce centrale nel quale sono presenti alberature e vegetazione esotica di particolare pregio.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato.

L'attuale destinazione socio sanitaria ha portato ad una totale riqualificazione e ridistribuzione interna delle unità ambientali originarie, al fine di garantirne la fruizione nel rispetto dei criteri di accreditamento regionale di competenza dell'Assessorato alla Sanità.

Il collegamento verticale ai piani è garantito dalla presenza di tre ascensori interni, di cui due utilizzabili solamente per il collegamento verticale del piano interrato, del piano terra e del piano primo, ad uso esclusivo della struttura socio sanitaria.

La struttura perimetralmente presenta ulteriori vani ascensore in CA in grado di accogliere la futura installazione di nuovi impianti. Attualmente, i piani superiori al primo risultano raggiungibili solamente con le scale e da un solo ascensore interno. Le scale interne hanno il parapetto in muratura arricchito con corrimano e scossalina in acciaio inox e la pavimentazione è rifinita in lastre di granito.

Dal piano primo fino al piano terzo vi è un'ulteriore scala esterna realizzata ai fini antincendio per evacuazione di emergenza.

I camminamenti esterni sono ultimati nel piano terra con piastrelle di granito liscio e nei piani superiori parzialmente con piastrelle di granito o con mattonelle di monocottura.

Attualmente nel fabbricato risulta in corso un intervento di adeguamento alla normativa di prevenzione incendi ad opera della società utilizzatrice ██████████ che, probabilmente, porterà all'esecuzione di alcuni interventi di ridistribuzione interna, pertanto è possibile immaginare che le planimetrie dei ██████████ in futuro possano subire alcune variazioni.

Il **piano terra** si presenta in ottimo stato manutentivo e con finiture di pregio. Prevede una zona di ingresso, attesa e reception, un'area uffici ed un'area polivalente riservata esclusivamente agli ospiti con sale in cui si svolge la terapia fisica, la sala mensa, sala destinata allo svolgimento delle attività occupazionale oltre al blocco servizi igienici.

Il piano terra risulta delimitato perimetralmente da un ampio camminamento coperto, uniformemente integrato da ampie aiuole ricche di vegetazione. I pavimenti interni dell'area di accoglienza e relax sono in lastre di materiale



lapideo levigato che presenta degli interessanti ed originali cromatismi.

Non è stato possibile svolgere un sopralluogo dettagliato e capillare in ciascuna unità ambientale vista la contemporanea presenza degli ospiti ricoverati presso la struttura ed essendo ancora in vigore la disciplina anticovid 19.

Tuttavia si ritiene che la rappresentazione planimetrica catastale sia corrispondente e presenti limitate differenze dimensionali, cmq rientranti nella tolleranza di legge. Le pareti interne risultano intonacate al civile e tinteggiate. Sono presenti controsoffitti in lastre di cartongesso con corpi illuminanti da incasso. Gli infissi interni sono in legno tamburato in parte laccati. La zona congressi è caratterizzata da un controsoffitto in doghe metalliche color rame. I servizi igienici sono completi di rivestimenti ceramici e sanitari fruibili da portatori di handicap.

**primo piano:** il primo piano, posto alla quota +2.95 m, vede svilupparsi sui due blocchi planimetrici disposti ortogonalmente, le camere degli ospiti ed altri vani di servizio e di intrattenimento previsti dall'accreditamento RAS, quali area dolenti, locale sporco/pulito, sala Tv, guardaroba, infermeria, ecc.

attualmente, secondo la rappresentazione grafica catastale, le camere di degenza risultano 23, quasi tutte doppie. Una camera ubicata nella zona centrale del piano, risulta di dimensioni maggiori ed in generale di maggior confort rispetto alle restanti 22. Tutte le camere risultano ottimamente finestate e dotate di terrazza o balconi, nonché complete di servizio igienico fruibile da soggetti non autosufficienti. Il piano è servito di adeguati collegamenti verticali, corrispondente ad un vano scala e due ascensori ad esclusivo servizio della struttura socio sanitaria. Non si rileva la presenza di un vano monta lettighe, evidentemente richiesto dalla vigente disciplina di prevenzione incendi per quelle attività socio sanitarie che, secondo il mio parere, per dimensioni appaiono simili a quella in esame.

Le verifiche direttamente eseguite presso il Comando VVF di Cagliari mi hanno consentito di accertare il mancato rilascio del CPI e l'esistenza di una pratica di adeguamento la cui implementazione risulta tutt'ora in corso.



Le camere in successione si sviluppano lungo il corridoio centrale, dotato di un pavimento in moquette e di una controsoffittatura in doghe metalliche, nonché confluyente verso due ampie terrazze panoramiche terminali.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, mentre le porte interne risultano in legno tamburato.

Secondo quanto riportato nella relazione peritale della proprietà tutte le camere risultano dotate di impianto di riscaldamento e condizionamento centralizzati, sebbene durante il sopralluogo, a causa delle limitazioni di accesso imposte dalle misure antipandemiche, non è stato possibile verificarne l'efficace funzionamento.

In generale si conferma l'ottimo stato di conservazione e finitura del piano primo che in abbinamento al piano terra corrisponde al risultato di un recente intervento di riqualificazione e rinnovo degli arredi.

Il **piano secondo**, secondo la distribuzione planimetrica aggiornata al N.C.E.U., dispone di 27 camere, oltre ad una serie di vani di servizio ed intrattenimento collettivo riservati ai futuri ospiti, nel rispetto della disciplina di accreditamento prevista dalla RAS. In particolare il secondo piano ha evidenziato il completamento di una parte delle opere di ristrutturazione e riqualificazione interna che in futuro porteranno ad estendere il servizio socio sanitario. Attualmente i lavori risultano in corso ed il piano è inagibile.

Attualmente il piano secondo risulta collegato verticalmente dai vani scala inseriti nelle torri perimetrali e dall'unico vano scala e vano ascensore interni rimasti disponibili; infatti, per il funzionamento della struttura socio sanitaria, un vano scala e due ascensori interni sono stati segregati e destinati al servizio esclusivo.

Ovviamente l'attuale distribuzione planimetrica delle unità ambientali interne e la corrisponde destinazione d'uso risulta rispondere alle esigenze dell'esercizio socio sanitario e non consente una precisa quantificazione del numero di posti letto disponibili qualora l'uso dell'immobile proponesse un ritorno alla destinazione d'uso turistica ricettiva. Ci si può limitare a riportare il numero di posti letto disponibili citati nella relazione peritale elaborata dalla proprietà,

secondo la quale, tenuto conto delle 88 camere disponibili tra il piano secondo e terzo, il numero di posti letto realizzabili, tra camere doppie e singole, dovrebbe corrispondere a 169.

Il **piano terzo** mantiene una distribuzione planimetrica originaria, tipica delle strutture ricettive, e non è stato interessato dall'intervento di ristrutturazione in corso nel secondo. Conserva lo stato originariamente previsto per la struttura ricettiva con pavimenti in ceramica, talvolta moquette o lastre di materiale lapideo, pareti interne in forati di laterizio, adeguatamente intonacate e tinteggiate, porte il legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato, servizi igienici completi di sanitari e rubinetterie, controsoffitto nei corridoio con cori illuminanti ad incasso. Le stanze sono arredate con le soluzioni originarie, pertanto vetuste e destinate all'inevitabile sostituzione.

Dai rilievi eseguiti a campione la distribuzione planimetrica delle unità ambientali interne risulta conforme a quanto rappresentato catastalmente.

Nel **piano Quarto** sono presenti aree destinate al soggiorno ed intrattenimento degli ospiti, quali la Sala Mensa/ristorante con annesse cucine, sala attività fisica, sala Relax, servizi igienici per i clienti e per il personale, oltre alle ampie verande perimetrali dalle quale si gode di un originale panorama verso la costa. Tutti gli ambienti interni risultano correttamente pavimentati, distribuiti con divisori adeguatamente intonacati e tinteggiati, arredati e dotati di ampie vetrate ed infissi in alluminio anodizzato che garantiscono una singolare panoramicità. I compartimenti antincendio in cui risultano suddivisi i vari piani ed i corpi di collegamento verticali, appaiono delimitati da murature aventi specifiche caratteristiche di resistenza al fuoco E1 abbinati a porte tagliafuoco E1 120 con dispositivo di autochiusura.

Al **piano Quinto** sono presenti i vani tecnici a servizio degli impianti ascensore e delle ampie coperture non praticabili.

Nel **piano Seminterrato** sono indicate due ampie aree di sgombero di cui uno dotato di due accessi carrabili e rampe di collegamento con la strada sterrata che si diparte dalla Via s'Oru e Mari, un locale di sgombero più piccolo ed un corpo di collegamento verticale con uno scala e n° 3 vani ascensore.

Perimetralmente è previsto lo sbocco verso i corpi scala contenuti all'interno delle torri circolari in CA, conformemente al piano di evacuazione vigente.

Il pavimento è in cls mentre le pareti ed il soffitto risultano tinteggiati. Il ricambio naturale dell'aria è previsto mediante la presenza di bocche di lupo.

Completano la proprietà immobiliare la vegetazione ed i camminamenti esterni in elementi di materiale lapideo, apparsi in buono stato di conservazione.

L'impianto di riscaldamento originario prevede la distribuzione ai piani di acqua calda mediante il funzionamento di una centrale termica, accessibile dall'esterno e ricavata nel piano seminterrato.

Secondo quanto appreso dalla proprietà, la cabina di trasformazione elettrica ubicata nel secondo piano seminterrato dell'Hotel █████, ubicata in un vano tecnico dedicato ed accessibile dalla Via Lipari n°3, fornisce in bassa tensione la corrente elettrica necessaria per il funzionamento del █████. In prossimità della cabina, vi è un gruppo elettrogeno che interviene in emergenza servizio del █████ o dell'Hotel █████ e delle utenze di servizio e complementari di primaria importanza. Sia L'Hotel █████ che il █████ sono serviti da un impianto idrico antincendio, completo di gruppo di pressurizzazione, idranti UNI 45 per copertura interna ed esterna, riserva idrica di adeguata capacità. Secondo quanto riportato nella relazione peritale dell'ing. Piga la riserva idrica antincendio prevede un accumulo di 300.000 mc.

La rete fognaria servizio dell'intero complesso turistico e socio assistenziale converge verso l'impianto di trattamento e depurazione originariamente previsto con la stipula della Convenzione con il Comune di Quartu S.Elena che consenti l'edificazione originaria dei fabbricati.

Durante le verifiche eseguite la proprietà ha confermato di aver disattivato tutti i servizi di manutenzione e controllo periodico previsti per l'impianto di depurazione.



**FABBRICATO [REDACTED] – CONSISTENZA**

Come anticipato, le verifiche quantitative riguardanti il [REDACTED], sono state limitate ai piani e spazi esterni non presidiati dal servizio sociosanitario, pertanto si è stabilito di fare riferimento alle valutazioni proposte dalla perizia elaborata dalla proprietà e di confrontarle con gli elaborati planimetrici di progetto e catastali. Il confronto parrebbe confermare l'esattezza delle rappresentazioni grafiche, sulla base delle quali è stata predisposta la seguente tabella riassuntiva:

[REDACTED]	SUP.NETTA	SUP LORDA
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>		
<b>DESTINAZIONE LOCALI</b>		
VANO SCALA	26,00	
VANO SCALA	26,50	
VANO ASCENSORI	14,30	
DEPOSITO 3	44,00	
DEPOSITO 8	10,00	
DEPOSITO 7	35,00	
DEPOSITO 6	11,00	
DEPOSITO 5	11,00	
DEPOSITO 4	22,00	
DEPOSITO 1	671,00	
DEPOSITO 2	62,00	
DEPOSITO 9	24,00	
LOCALE QUADRI	35,00	
DEPOSITO 10	41,00	
VANO SCALA E ASCENSORI	77,00	
LOCALE CALDAIA	29,00	
LOCALE IMPIANTI CLIMA		

	115,00	
DEPOSITO	24,00	
PARCHEGGIO PRIVATO	895,00	
BOX N°4*23 MQ	92,00	
MAGAZZINO	26,00	
VANO SCALA 1	26,50	
VANO ASCENSORI 1	14,30	
VANO SCALA 3	26,00	
VANO SCALA 2	26,50	
VANO ASCENSORI 2	14,30	
VANO SCALA 4	26,00	
MAGAZZINO	790,00	
DEPOSITO 12	38,00	
DEPOSITO 13	7,00	
VANO SCALA B	19,80	
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>	<b>3.279,20</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA TOTALE</b>		<b>3.400,00</b>

	SUP.NETTA	SUP LORDA
<b>PIANO TERRA</b>		
<b>DESTINAZIONE LOCALI</b>		
UFFICIO 1	16,00	
UFFICIO 2	14,00	
UFFICIO 3	14,00	
UFFICIO 4	20,00	
UFFICIO 8	21,00	
UFFICIO 7		

	26,00	
UFFICIO 6/RECEPTION	65,00	
UFFICIO 5	13,80	
ARCHIVIO	9,20	
CORRIDOIO	29,60	
SERVIZI IGIENICI	14,00	
HALL	450,00	
INGRESSO	17,00	
VANO SCALA 1	84,00	
SALA CONGRESSI 1	375,00	
CORRIDOIO	95,00	
SERVIZI IGIENICI PUBBLICI	48,60	
DISIMPEGNO	34,50	
SALA CONGRESSI 1	66,00	
SALA CONGRESSI 2	156,00	
SALA CONGRESSI 3	90,00	
RIPOSTIGLIO	7,70	
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>	<b>1.666,40</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA TOTALE</b>		<b>1.760,00</b>
GIARDINO A CIELO APERTO	63,00	
LOGGIATI	1.800,00	
VANO SCALA 1	26,50	
VANO SACENSORI 1	14,30	
VANO SCALA 3	26,00	
VANO SCALA 2	26,50	
VANO ASCENSORI 2	14,30	



VANO SCALA 4	26,00	
VANO SCALA ESTERNA B	16,70	
<b>TOTALE SUPERFICIE ALL'APERTO</b>	<b>2.013,30</b>	

	SUP.NETTA	SUP LORDA
<b>DESTINAZIONE LOCALI</b>		
<b>PIANO PRIMO</b>		
n°8 Camera Tipo 1.1	21,60	
balcone	17,55	
n°14 Camera Tipo 1.2	21,60	
balcone	6,25	
n°3 Camera Tipo 1.3	22,00	
balcone	4,40	
n°4 Camera Tipo 1.4	22,00	
balcone	3,50	
n°3 Camera Tipo 1.5	31,35	
balcone	14,60	
n°1 Camera Tipo 1.6	29,00	
balcone	14,40	
n°2 Camera Tipo 1.7	33,15	
n°1 Camera Tipo 1.8	22,05	
balcone	6,25	
n°2 Camera Tipo 1.9	19,15	
n°1 Camera Tipo 1.10	40,80	
balcone	29,45	
<b>TOTALE N°39 CAMERE</b>	<b>919,70</b>	



TOTALE BALCONI CAMERE	<b>349,00</b>	
SERVIZI PERSONALE	9,20	
DEPOSITO E SERVIZI	26,40	
VANO SCALA A	78,00	
DISIMPEGNO	2,60	
CORRIDOIO	93,70	
CORRIDOIO	61,90	
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>	<b>1.191,50</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA TOTALE</b>		<b>1.358,00</b>
TERRAZZA COMUNE	66,25	
SCALA ESTERNA 1	26,00	
ASCENSORI ESTERNI 1	14,30	
VANO SCALA ANTINCENDIO	45,00	
TERRAZZA COMUNE	60,35	
VANO SCALA ESTERNI 2	26,30	
ASCENSORI ESTERNI 2	14,30	
BALCONE COMUNE	17,45	
<b>TOTALE SUPERFICIE ALL'APERTO</b>	<b>618,95</b>	
<b>PIANO SECONDO</b>		
n°12 Camera Tipo 2.1	22,00	
balcone	18,70	
n°16 Camera Tipo 2.2	21,20	
balcone	7,40	
n°3 Camera Tipo 2.3	24,15	
balcone	7,40	
n°2 Camera Tipo 2.4		



	18,25	
n°3 Camera Tipo 2.5	23,85	
balcone	22,10	
n°2 Camera Tipo 2.6	26,15	
n°1 Camera Tipo 2.7	40,95	
balcone	7,80	
n°1 Camera Tipo 2.8	30,10	
balcone	7,60	
n°1 Camera Tipo 2.9	35,45	
balcone	25,20	
n°1 Camera Tipo 2.10	37,60	
balcone	8,10	
<b>TOTALE N°42 CAMERE</b>	<b>980,10</b>	
<b>TOTALE BALCONI CAMERE</b>	<b>480,00</b>	
VANO SCALA A	66,00	
DISIMPEGNO	7,55	
CORRIDOIO	121,50	
CORRIDOIO	67,50	
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>	<b>1.242,65</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA TOTALE</b>		<b>1.435,58</b>
TERRAZZA COMUNE	53,00	
SCALA ESTERNA	26,00	
ASCENSORI ESTERNI	14,30	
VANO SCALA ANTINCENDIO	45,00	
TERRAZZA COMUNE	60,35	
VANO SCALA ESTERNI	26,30	



ASCENSORI ESTERNI	14,30	
BALCONE COMUNE	48,50	
<b>TOTALE SUPERFICIE ALL'APERTO</b>	<b>767,75</b>	
<b>PIANO TERZO</b>		
n°16 Camera Tipo 3.1	21,55	
balcone	15,20	
n°17 Camera Tipo 3.2	21,55	
balcone	7,80	
n°5 Camera Tipo 3.3	20,35	
balcone	7,10	
n°2 Camera Tipo 3.4	28,00	
balcone	14,75	
n°2 Camera Tipo 3.5	25,80	
balcone	7,25	
n°1 Camera Tipo 3.6	23,22	
balcone	5,35	
n°1 Camera Tipo 3.7	42,55	
balcone	29,10	
n°1 Camera Tipo 3.8	45,30	
balcone	16,80	
n°1 Camera Tipo 3.9	36,70	
balcone	11,80	
<b>TOTALE N°46 CAMERE</b>	<b>1.068,27</b>	
<b>TOTALE BALCONI CAMERE</b>	<b>518,35</b>	
VANO SCALA A	72,00	
DISIMPEGNO		



	5,65	
CORRIDOIO	103,10	
CORRIDOIO	61,90	
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>	<b>1.310,92</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA TOTALE</b>		<b>1.552,53</b>
TERRAZZA COMUNE	97,00	
SCALA ESTERNA	26,00	
ASCENSORI ESTERNI	14,30	
TERRAZZA	93,40	
VANO SCALA ESTERNI	26,00	
ASCENSORI ESTERNI	14,30	
BALCONE COMUNE	73,70	
<b>TOTALE SUPERFICIE ALL'APERTO</b>	<b>863,05</b>	
<b>PIANO QUARTO</b>		
SALA RISTORANTE	318,00	
DISPENSA	9,80	
SERVIZI PERSONALE	14,50	
LAVAGGIO	26,40	
CUCINA	81,65	
DISPENSA	14,68	
SERVIZI IGIENICI PUBBLICO M	19,20	
SERVIZI IGIENICI PUBBLICO F	24,35	
DISIMPEGNO	2,50	
VANO SCALA A	48,34	
DISIMPEGNO	2,50	
CORRIDOIO	23,50	



BAR	119,00	
SERVIZI PERSONALE	9,50	
CORRIDOIO	14,85	
SERVIZI IGIENICI PERSONALE	17,20	
DISPENSA	8,00	
SERVIZI IGIENICI PUBBLICO M	17,00	
SERVIZI IGIENICI PUBBLICO F	16,40	
CUCINA	42,85	
SALA COLAZIONI	250,00	
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>	<b>1.080,22</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA TOTALE</b>		<b>1.232,12</b>
TERRAZZA 1	447,00	
SCALA ESTERNA	26,00	
ASCENSORI ESTERNI	14,30	
SCALA ESTERNA	26,00	
ASCENSORI ESTERNI	14,30	
TERRAZZA 2	725,00	
<b>TOTALE SUPERFICIE ALL'APERTO</b>	<b>1.252,60</b>	
<b>PIANO QUINTO</b>		
SUP LORDA TORRINO ASCENSORE	90,00	

Ne deriva la seguente tabella di sintesi mediante la quale è stata determinata la superficie commerciale oggetto di stima:



	SUP.NETTA	CONSISTENZA in mq ca.	coeff.	MQ
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		9.134,53	ARROTONDATO - 0,53	<b>9.134,00</b>
<b>PT Sup. Lorda</b>		1.760,00	1	1.760,00
PT Sup netta	1.666,40			-
P.T. spazi aperti comuni		1.950,30	0,1	195,03
<b>P. 1 Sup. Lorda</b>		1.358,00		1.358,00
P. 1 CAMERE	853,40			-
P. 1 Balconi Camere		349,00	0,2	69,80
P. 1 Copertura residua	271,80			-
P.1 spazi aperti comuni		269,95	0,1	27,00
<b>P. 2 Sup. Lorda</b>		1.435,58	1	1.435,58
P. 2 CAMERE	980,10			-
P. 2 Balconi Camere		480,00	0,2	96,00
P. 2 Copertura residua	503,30			-
P.2 spazi aperti comuni		287,75	0,1	28,78
<b>P. 3 Sup. Lorda</b>		1.552,53		1.552,53
P. 3 CAMERE	1.068,27			-
P. 3 Balconi Camere		518,35	0,2	103,67
P. 3 Copertura residua	242,65			-
P. 3 spazi aperti comuni		344,70	0,1	34,47
<b>P. 4 Sup. Lorda</b>		1.232,12	1	1.232,12
P. 4 Interno	1.080,22			-
P.4 Spazi aperti comune		1.252,60	0,1	125,26
<b>P. 5 Sup. Lorda</b>		90,00	1	90,00
<b>Piano Interrato S1</b>		3.400,00	0,3	1.020,00

Piano Interrato S1	3.279,20			-
Spazi aperti S1 ( aiuola )		63,00	0,1	6,30

#### 4.6 EDIFICI E SPAZI ESTERNI – DESCRIZIONE

Negli spazi sono presenti numerosi campi sportivi e relative strutture di supporto che, in origine, consentivano al complesso turistico ricettivo di distinguersi all'interno del mercato locale. La totale assenza di interventi manutentivi ha, allo stato attuale, reso pressochè impraticabili i campi e la piscina.

Oltre ai campi ed alla fitta vegetazione, sono presenti due ampie aree di parcheggio, oltre ai seguenti fabbricati:

##### **Ex DISCOTECA:**

si tratta di un volume seminterrato, ubicato in prossimità dell'uscita su dell'Hotel [REDACTED]. Originariamente destinato a Discoteca, il locale consta di una ampia sala centrale, di una cucina, di un deposito, di un locale tecnico, di un area ricreativa, di un blocco servizi per il pubblico e di un blocco servizi per il personale. Perimetralmente sono presenti numerosi accessi pedonali fungenti anche da uscite di sicurezza.

I pavimenti sono completi, le murature sono intonacate e tinteggiate, i servizi sono completi di sanitari e rubinetterie.

L'originario impianto di climatizzazione a pompa di calore appare disattivo.

<b>CENTRO CONGRESSI/ EX DISCOTECA</b>	<b>SUP.NETTA</b>	<b>SUP LORDA</b>
<b>DESTINAZIONE LOCALI</b>		
CUCINA	62,05	
DEPOSITO	15,75	
PALCO	60,60	
SALA ATTIVITA' VARIE 1	333,35	

SALA ATTIVITA' VARIE 1	260,60	
AREA BREAK	159,70	
RIPOSTIGLIO 2	8,70	
GUARDAROBA	23,70	
SERVIZI PERSONALE	28,00	
SERVIZI IGIENICI PUBBLICO M	18,50	
SERVIZI IGIENICI PUBBLICO F	18,50	
LOCALE QUADRI ELETTRICI	19,50	
DISIMPEGNO	14,35	
REGIA	2,65	
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>	<b>1.025,95</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA TOTALE</b>		<b>1.170,00</b>

## **GUARDIOLA INGRESSO DI VIA LIPARI E GUARDIOLA DI INGRESSO DA VIA S'ORU E MARI**

La prima guardiola corrisponde ad un fabbricato di piccole dimensioni e comprendente due vani ed un servizio igienico, in mediocre stato di conservazione, risulta ubicato in posizione antistante all'ingresso principale di Via Lipari 1.

Caratterizzato da una struttura portante in CA e tamponature in blocchi di imprecisata natura, intonacati e tinteggiati, pavimento integro, infissi interni ed esterni in mediocre stato di conservazione.

La seconda guardiola, antistante l'ingresso al complesso da Via S'Oru e Mari risulta possedere le medesime caratteristiche costruttive ma comprende un solo vano finestrato.

<b>GUARDIOLA DI INGRESSO VIA L. DA VINCI</b>	<b>SUP.NETTA</b>	<b>SUP LORDA</b>
<b>DESTINAZIONE LOCALI</b>		
SERVIZIO IGIENICO	1,90	
LOCALE GUARDIANIA	6,00	
LOCALE RETRO	8,20	
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>	<b>16,10</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA TOTALE</b>		21,00
<b>GUARDIOLA DI INGRESSO VIA S'ORU E MARI</b>	<b>SUP.NETTA</b>	<b>SUP LORDA</b>
<b>DESTINAZIONE LOCALI</b>		
LOCALE GUARDIANIA	13,00	
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>	<b>13,00</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA TOTALE</b>		15,00

## LOCALE ANNESSO AI CAMPI SPORTIVI

Locale ricavato al di sotto delle tribune a servizio dei campi da tennis, visibili in particolare dal ■■■. La particolare sezione a V segue l'andamento speculare delle gradinate. Trattasi di una struttura integralmente in CA. Contiene al suo interno alcune sale di varie dimensioni ed un blocco servizi distinti per sesso. Il locale è pavimentato con lastre in materiale lapideo, intonacato e tinteggiato, infissi esterni in alluminio anodizzato; risulta completo di impianti elettrici il cui funzionamento non è stato possibile verificare per la mancanza dell'alimentazione elettrica.

<b>LOCALE AREA SPORTIVA</b>	<b>SUP.NETTA</b>	<b>SUP LORDA</b>
<b>DESTINAZIONE LOCALI</b>		
AREA DI RITROVO	242,50	
DEPOSITO	29,60	
SERVIZI IGIENICI PERSONALE	16,05	
SERVIZI IGIENICI	3,45	
DISIMPEGNO		

	47,35	
SALA 1	73,30	
SALA 2	73,45	
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>	<b>485,70</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA TOTALE</b>		550,00

## SPOGLIATOI

Locale destinato a garantire un adeguato numero di spogliatoi e servizi igienici con docce ai numerosi campi sportivi. Risulta realizzato in CA e consta di tre blocchi autonomi ma disposti in aderenza. Risulta in pessimo stato di conservazione e caratterizzato da alcune tracce di infiltrazioni meteoriche, pertanto si ritiene momentaneamente inagibile.

SPOGLIATOI	SUP.NETTA	SUP LORDA
<b>DESTINAZIONE LOCALI</b>		
SPOGLIATOI	88,00	
SERVIZI IGIENICI	8,80	
AREA DOCCE	37,60	
VANO SCALA	36,00	
LOCALE GESTIONE	16,30	
SERVIZI GESTIONE	5,30	
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>	<b>192,00</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA TOTALE</b>		259,00

## DIVING

Trattasi di un locale seminterrato a copertura piana, dotato di un ampio locale e da due blocchi di servizi igienici. Risulta pavimentato in piastrelle di ceramica,



completo di intonaci e tinteggiature interne ed esterne, infissi in alluminio anodizzato. I servizi igienici sono completi di rivestimenti ceramici, sanitari e rubinetterie. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti tecnici. Si presenta in modesto stato di conservazione ed appaio necessari urgenti interventi di manutenzione straordinaria.

LOCALE DIVING ED ATT. DIDATT	SUP.NETTA	SUP LORDA
<b>DESTINAZIONE LOCALI</b>		
LOCALE RITROVO	50,40	
SERVIZI IGIENICI	15,35	
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>	<b>65,75</b>	
<b>SUPERFICIE LORDA TOTALE</b>		<b>80,00</b>

## LOCALI TECNICI

Vani seminterrati in CA, antistanti il parcheggio principale del'Hotel ██████, raggiungibile dalla Via Lipari. Si ignora quale possa essere l'attuale destinazione. Appaiono un pessimo stato di conservazione e necessitano di urgenti interventi di impermeabilizzazione. Si riportano i dati di progetto e le originarie destinazioni.

LOCALI TECNICI	SUP.NETTA	SUP LORDA
<b>DESTINAZIONE LOCALI</b>		
LOCALE RISERVA IDRICA	64,00	
LOCALE AUTOCLAVE	25,00	
LOCALE DESSALINIZZAZIONE	14,20	
CORRIDOIO	22,30	
LOCALE GRUPPO ELETTOGENO	25,40	
DEPOSITO	15,50	
DISIMP/SERVIZI	10,20	

DEPOSITO	16,14	
CORRIDOIO		26,94
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>		<b>219,68</b>
<b>SUPERFICIE LORDA TOTALE</b>		<b>270,00</b>

## RIEPILOGO CONSISTENZA EDIFICI ESTERNI E SPAZI APERTI RICADENTI ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE [REDACTED].

Si riporta una tabella di sintesi delle superfici commerciali corrispondenti agli edifici esterni e spazi aperti, quali aree sportive, ecc, facenti parte del complesso immobiliare oggetto della presente analisi di stima:

<b>EDIFICI ESTERNI E SPAZI APERTI</b>	<b>SUP.NETTA</b>	<b>CONSISTENZA in mq ca.</b>	<b>coeff.</b>	<b>MQ</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		1.935,20	ARROTONDATO - 0,20	<b>1.935,00</b>
<b>Sala Congressi Segni</b>		1.170,00	0,9	1.053,00
<b>Locale Campi Sportivi</b>		550,00	0,8	440,00
Locale Campi sportivi	485,70			-
<b>Locale Diving</b>		80,00	0,8	64,00
Locale Diving	65,75			-
<b>Spogliatoi</b>		259	0,8	207,20
Spogliatoi	192			-
<b>Locali Tecnici</b>		270	0,5	135,00
Locali Tecnici	219,68			-
<b>Guardiola Ingresso</b>		21	1	21,00
Guardiola Ingresso	16,1			-

Guardiola 2° ingresso		15	1	15,00
Guardiola 2° ingresso	13			

#### 4.7 AREA PARCHEGGIO

L'area risulta ubicata sul fronte est del ■■■, accessibile dalla strada sterrata di accesso al fabbricato. Delimitata da una leggera recinzione metallica l'area presenta una pavimentazione in cls ed un impianto di illuminazione in condizioni di evidente degrado. Si ritiene che l'intero manto andrebbe rifatto, comprensivo di binder e tappeto di usura in conglomerato bituminoso, oltre al rifacimento della segnaletica orizzontale. Inoltre andrebbe adeguato il sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.



Foto del parcheggio al servizio del ■■■

Gli identificativi catastali dell'area risultano i seguenti:

- **Foglio 58 Particella 3369** (ex 3684 sub 4), categoria area urbana,

consistenza **mq 3029**, indirizzo via S'Oru e mari snc piano T, dati derivanti da giusta variazione FRAZIONAMENTO del 16/10/2017 Pratica n. CA0176736 in atti dal 16/10/2017 presentato il 16/10/2017 (n. 176736.1/2017) – vedasi *Visura allegata n.: T78884 Data: 30/06/2022.*

Dalle verifiche effettuate le intestazioni alla [REDACTED] sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari. Si condivide la proposta di includere il valore dell'area nella stima del complesso [REDACTED] e accorparlo al valore del [REDACTED], come indicato nella relazione peritale dell'Ing. Piga.

#### **4.8 STATO DEI LUOGHI – COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO**

E' stato appurato che ad eccezione di una parte del [REDACTED], i restanti fabbricati ed aree esterne che fanno parte del complesso immobiliare [REDACTED], risultano in una condizione di totale abbandono.

A partire dalla fase di massima diffusione pandemica, risalente ad alcuni anni fa, le attività manutentive ordinarie e straordinarie sui fabbricati, aree sportive, aree a verde, impianti tecnici sono cessate.

I risultati di tale carenza si evidenziano attraverso il progressivo ammaloramento delle strutture in CA a vista, in evoluzione in tutti i fabbricati del complesso; dal progredire delle infiltrazioni, per risalita capillare e di origine meteorica, in alcune aree del secondo piano seminterrato dell'Hotel [REDACTED]; dal processo di degrado da infiltrazioni che interessa tutte le terrazze e balconi delle strutture ricettive; dall'ormai irreversibile disfacimento delle pavimentazioni dei campi da giuoco e delle aree esterne destinate al parcheggio; dal cattivo stato di cura cui versano le alberature e piantumazioni, anche di pregio, che arricchiscono le aree a verde; dall'impossibilità di sottoporre ad un attenta verifica funzionale gli impianti tecnici ed ausiliari a servizio dei fabbricati, i quanto disattivati ad opera della proprietà anche a causa del mancato rispetto delle scadenze periodiche obbligatorie solitamente affidate a ditte terze specializzate.

Tra gli impianti che necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla riattivazione annovero:

- impianti ascensori,
- impianto di rilevazione fumi ed allarme antincendio
- impianto di depurazione
- centrali termiche a servizio dell'impianto di riscaldamento
- impianti di climatizzazione e corrispondenti pompe di calore
- impianto elettrico, di illuminazione interna ed esterna, illuminazione di emergenza ed antincendio
- impianto idrico antincendio a servizio dell'intero complesso immobiliare
- impianto di adduzione e distribuzione idrica.

Inoltre, sulla base degli accertamenti svolti presso il comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cagliari, risulta che la pratica di adeguamento e rinnovo del CPI relativo all'Hotel ■■■■■, Residenze ed attività accessorie e complementari, sia stata sospesa in attesa della conclusione degli interventi di adeguamento prescritti. Mentre per il ■■■■■, con pratica VVf distinta, risultano in corso i lavori di adeguamento normativo riguardanti il centro socio Sanitario in esercizio, promossi dalla ■■■■■■.

Si ritiene necessario completare la pavimentazione stradale lungo la strada sterrata che consente l'accesso al ■■■■■ a partire dalla Via S'Oru e Mari, unitamente all'impianto di illuminazione esterna.

Relativamente agli arredi, ad esclusione del nucleo socio sanitario operante nel ■■■■■, nel quale gli arredi non risultano di proprietà della ■■■■■■., si ritiene che in larga parte non possano essere reimpiegati per l'eventuale futura riapertura dell'attività turistico ricettiva, in quanto vetusti ed eccessivamente usurati.

#### **4.9 VOLUMETRIA RESIDUA – COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO**

Nella relazione peritale elaborata dall'ing. Piga per conto della proprietà, vengono riproposte le conclusioni dell'ing. Meloni nella sua relazione peritale elaborata in qualità di CTU del Tribunale Ordinario di Cagliari per l'Esecuzione Immobiliare n. 360/10 del R.G., del 11/01/2011, le quali asseriscono:

la volumetria assentita della lottizzazione Setar risulta:

- volumetria di 27.500 mc assentita con la 1° Convenzione (1977) stipulata tra il Comune di Quartu Sant'Elena e la società [REDACTED];
- volumetria di 26.300 mc, assentita con il progetto di variante di cui all'Autorizzazione n. 281 del 25/11/1982, di cui:
  - corpo alberghiero 25.450 mc
  - inceneritore +depuratore 400 mc
  - corpo servizi piscina 450 mc
  - corpo attrezzato verde pubblico 1.200 mc (non utilizzabile per il complesso alberghiero poiché dislocato su una parte del lotto verso il mare - relazione istruttoria sul progetto di variante di cui all'Autorizzazione n. 281 del 25/11/1982)
- incremento della volumetria utilizzabile per ulteriore residenza alberghiera di 11.859,79 mc con la Deliberazione Comunale del 1988;
- incremento alla suddetta volumetria per ulteriore residenza alberghiera sino a 16.324,37 mc con la Deliberazione Comunale del 1989;
- ulteriore incremento della volumetria utilizzabile per il complesso alberghiero e servizi annessi sino a 30.333,00 mc con la 2° Convenzione del 1992 stipulata tra il Comune di Quartu Sant'Elena e la società [REDACTED], con l'aggiunta di ulteriori lotti di terreno (aumento della superficie della lottizzazione Setar).

Pertanto, dal 1992 la volumetria legittima utilizzabile per il complesso alberghiero e servizi annessi della lottizzazione è di 56.633,00 mc.

Per quanto attiene la volumetria realizzata relativamente all'hotel [REDACTED] ed all'hotel [REDACTED], la stessa è stata ricavata dall'esame delle seguenti pratiche edilizie.

Alla richiesta dell'ultima Concessione Edilizia di variante dell'hotel [REDACTED] (1991) è stata allegata una tabella di riepilogo delle volumetrie assentite e di quelle realizzate relativamente all'intera lottizzazione, in cui è riportata anche la volumetria realizzata dell'hotel [REDACTED] comprensiva di quella legittima assentita (autorizzazione edilizia di variante del 1982) e di quella di cui alla domanda di condono del 1986.

Dai calcoli di verifica del tecnico istruttore (1997) allegati alla pratica di condono e successiva integrazione, risulta che il volume da condonare è di 6.142,02 mc (superiore a quello riportato nella suddetta tabella).

A questo volume si deve aggiungere la volumetria utilizzata per l'ampliamento del locale pizzeria, di cui alla richiesta di sanatoria presentata del 1999 (successiva alla tabella riepilogativa allegata

alla C.E. del 1991) ed in fase di rilascio. Pertanto risultano le seguenti volumetrie realizzate per il complesso alberghiero e servizi annessi:

<b>HOTEL</b>	<b>VOLUMETRIA ( mc )</b>
1) assentita con l'Autorizzazione edilizia di variante dell'hotel n. 281 del 25/11/1982	26.205,52
2) assentita con il 1° Condonio edilizio dell'hotel (come da calcoli di istruttoria del 1997)	6.142,05
3) di cui alla richiesta del 2° Condonio edilizio dell'hotel (ampliamento locale pizzeria in fase di rilascio)	1.387,66
<b>sub totale</b>	<b>33.735,23</b>
	<b>VOLUMETRIA ( mc )</b>
assentita con le tre Concessioni edilizie (n 323 del 15/12/1989 - n. 176 del 10/09/1990- n.259 del 21/11/1991)	21.336,43
<b>sub totale</b>	<b>21.336,43</b>
<b>TOTALE VOLUMETRIA</b>	<b>55.071,66</b>

Pertanto, considerate la volumetria assentita utilizzabile per l'intero complesso alberghiero di 56.633,00 mc e la volumetria realizzata di 55.071,66 mc, la volumetria residua utilizzabile per l'intero complesso alberghiero è di 1.561,34 mc (56.633,00 mc -55.071,66 mc).

Ripartizione della volumetria residua.

La ripartizione della volumetria residua può essere effettuata per quote millesimali e/o per indice territoriale in base alle superfici del lotto assegnate a ciascuno dei due alberghi e/o ancora per la quota percentuale della volumetria legittima realizzata di ciascun albergo rispetto al totale. Nel caso in esame si ritiene quest'ultima ipotesi la più percorribile rispetto alle altre due.

Considerata la complessiva volumetria legittima realizzata di 47.541,95 mc (26.205,52 mc+ 21.336,43 mc) della lottizzazione di cui:

- la legittima volumetria realizzata dell'hotel (albergo + servizi + inceneritore) di 26.205,52 mc, è pari al 55,00% (26.205,52mc/47.541,95 mc);

- la legittima volumetria realizzata del di 21.336,43 mc è pari al 45,00% (21.336,43 mc /47.541,95 mc);

la volumetria assentita residua di 9.091,05 mc (56.633,00 mc – 47.541,95 mc) che compete a

*ciascuno dei due complessi alberghieri risulta:*

*hotel █████ 5.000,08 mc (55% di 9.091,05 mc);*

*hotel █████ 4.090,97 mc (45% di 9.091,05 mc).*

*Considerando la volumetria relativa ai due condoni, complessivamente di 7.529,71 mc (6142,05 mc+1387,66 mc), il complesso alberghiero █████ ha utilizzato una volumetria superiore a quella residua di sua competenza. Pertanto, la volumetria residua di 1.561,34 mc compete interamente al complesso alberghiero █████.*

*Per quanto riguarda la volumetria residua il funzionario comunale ha sottolineato che la stessa potrebbe variare tra i 1.561,44 mc e i 1.801,42 mc, in quanto alcune delle tabelle allegate alle pratiche non sono molto chiare in merito ai volumi. In ogni caso tale volumetria sarebbe sempre di competenza del complesso alberghiero █████.*

Tutto ciò premesso, si ritiene che la formulazione sia supportata dalle indicazioni progettuali, le cui pratiche edilizie sono state esaminate dallo scrivente a seguito dell'accesso agli atti svolto presso il Comune di Quartu S.Elena. Tuttavia l'imprecisione ed inaffidabilità delle computazioni dei volumi e delle superfici segnalata a suo tempo dal funzionario comunale istruttore e rilevata anche dallo scrivente, unita all'impossibilità di procedere al rilievo planoaltimetrico di tutto il complesso immobiliare per le motivazioni anticipate, conducono lo scrivente a non ammettere la validità delle volumetrie residue nella presente relazione di stima.

#### **4.10 STATO DI OCCUPAZIONE – COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO**

Le verifiche svolte durante i sopralluoghi e le informazioni fornite dalla proprietà attestano che l'Hotel █████ e il Residence, così come le strutture sportive e ricreative accessorie del complesso turistico ricettivo risultano inattive e non occupate, pertanto nel pieno possesso della █████.

Attualmente il █████, a conferma di quanto riportato nella perizia elaborata dalla proprietà, è parzialmente in possesso de █████ in forza del contratto di affitto di ramo d'azienda del 1 marzo 2011, stipulato nanti il notaio Dott. █████, repertorio n. 16.975, raccolta n. 9631 registrato in Cagliari il

03/03/2011 al n. 1756/1T, successivamente modificato in data 22 maggio 2014 nanti il medesimo notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 20.291, raccolta n. 11.638 registrato in Cagliari il 23/05/2014 al n. 3351/1T. [REDACTED] in forza di tale contratto di cessione d'azienda ha ceduto in locazione, inizialmente parte del piano terra, il piano primo, parte del piano interrato e del piano quarto, alla [REDACTED] con giusto contratto di locazione del 5 gennaio 2015, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 29/01/2015 al n°000602-serie 3T codice identificativo TWD15000602000LC prot. 15012910593864470 – 000001, contratto che a partire dal secondo anno prevedeva la cessione dell'intero stabile ad eccezione di alcune porzioni di immobile che sarebbero dovute restare in possesso de [REDACTED]. Il contratto è stato successivamente modificato in data 24 giugno 2019 per l'aggiornamento del canone ad euro 25.000,00 mensili oltre l'IVA di legge senza modificarne il possesso.

Attualmente l'attività di natura socio sanitaria svolta dalla [REDACTED] all'interno del fabbricato [REDACTED] risulta in corso.

#### **4.11 CONSISTENZA TOTALE DEI FABBRICATI PRINCIPALI, DEGLI EDIFICI ESTERNI ACCESSORI E SPAZI APERTI DEL COMPLESSO TURISTICO ALBERGHIERO**

la consistenza del complesso turistico ricettivo è stata riverificata sulla base dei rilievi svolti a campione durante i numerosi sopralluoghi eseguiti , con il solo fine di appurare l'attendibilità delle misure espresse nella relazione peritale elaborata dall'ing. Piga per conto della proprietà, nonché verificare la correttezza degli elaborati planimetrici agli atti presso l'Agenzia delle Entrate. L'indagine ha consentito di confermare l'attendibilità dei risultati espressi nella relazione peritale di cui sopra, confermando il permanere di piccole differenze distributive interne e comunque tali da non comportare la modifica delle rendita catastali.

In analogia a quanto proposto nella relazione dell'ing. Piga, si è proceduto alla determinazione delle superfici ragguagliate per i vari fabbricati oggetto di

valutazione, attribuendo alle superfici lorde un coefficiente riduttivo che tenga conto delle caratteristiche peculiari del bene, nonché dello stato di conservazione di strutture, impianti, finiture, arredi e spazi di servizio esterni complementari.

La determinazione delle superfici commerciali ragguagliate è stata definita per ciascun corpo di fabbrica, edifici esterni e spazi aperti, ai punti 3.4, 3.8 e 3.10 della presente relazione peritale.

il procedimento applicato conduce in sintesi alla determinazione delle seguenti superfici commerciali, riportate nella seguente tabella:

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>		
		SUP. COMM.LE (mq)
<b>HOTEL</b>		13.569,00
		9.134,00
<b>EDIFICI ESTERNI E SPAZI APERTI</b>		1.935,00
<b>TOTALE</b>		<b>24.638,00</b>

Le superfici commerciali associate ai vari fabbricati risulta in parte variata rispetto alle previsioni contenute nella relazione peritale dell'Ing. Piga, in quanto comprendenti le mutate condizioni degli immobili, con particolare riferimento al peggioramento dello stato di conservazione ed al progressivo avanzamento del fenomeno corrosivo dei manufatti in C.A. e dei fenomeni di infiltrazione di origine meteorica.

N.B. Le aree libere destinate a parcheggio e ad arredo verde sono assorbite dai fabbricati in quanto pertinenza degli stessi.

## 5.1 TERRENI ADIACENTI AL COMPLESSO IMMOBILIARE ██████████.

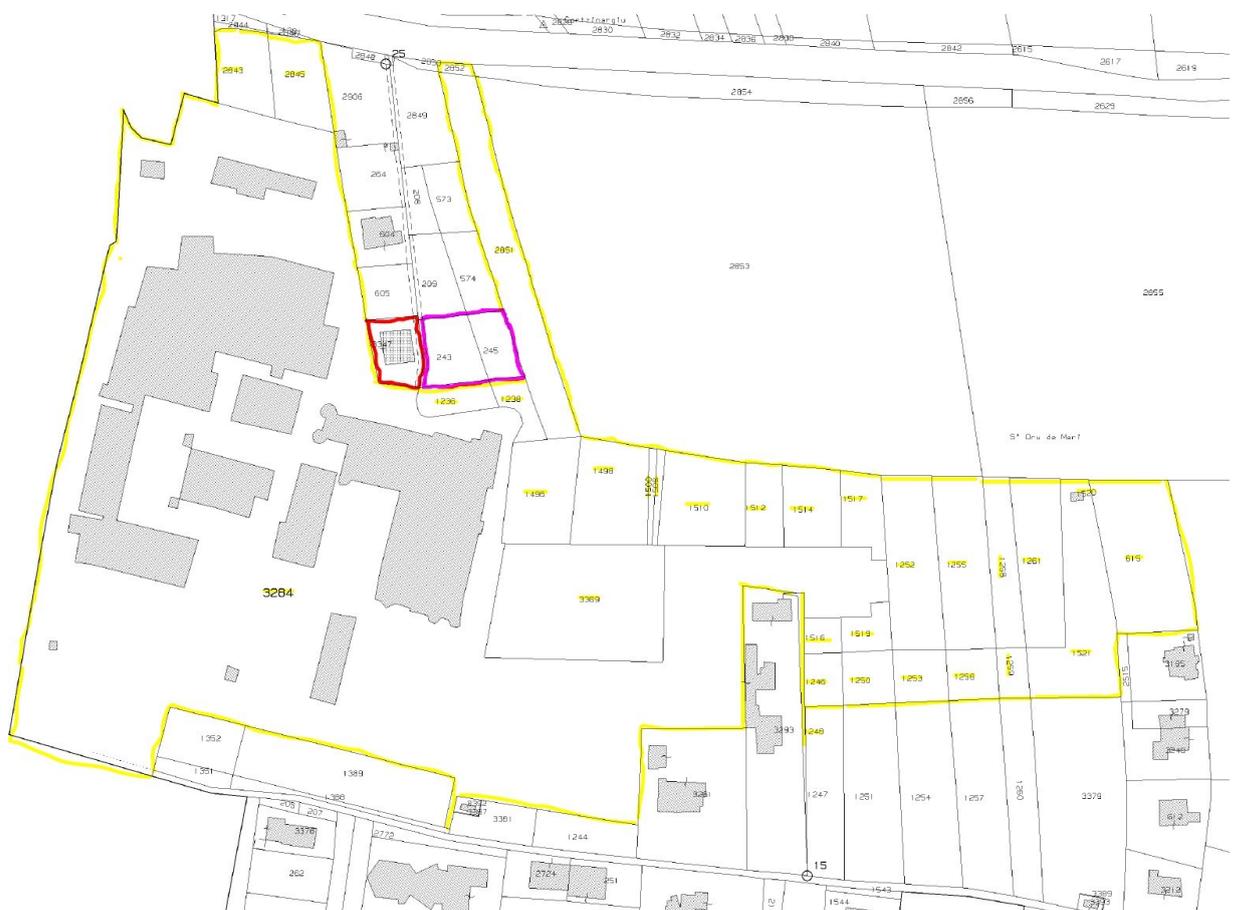
Le proprietà oggetto di indagine corrispondono ai Terreni identificati catastalmente nel Comune Censuario di Quartu Sant'Elena al Foglio 57 mappale 2148 ed al foglio 58, mappali mappali 615-1236-1238-1246-1248-1250-1252-1253-1255-1256-1258-1259-1261-1496-1498-1500-1508-1510-1512-1514-1516-1517-1519-1520-1521-2843-2845-2851.

Nella seguente tabella si riporta un riepilogo dei dati principali delle varie aree come da visure acquisite in data 29/06/2022 presso Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Catasto Terreni, che risultano allegate alla presente relazione tecnica.

FOGLIO	MAPPALE	SUP.	qualità/ Classe
<b>FOGLIO 57</b>			
57	2148	00.09.74	seminativo/ 4
<b>FOGLIO 58</b>			
58	243	00.05.20	seminativo/ 3
58	245	00.03.40	seminativo/ 3
58	615	00.18.70	seminativo/ 3
58	1236		ente urbano
58	1238	00.03.29	seminativo/ 3
58	1246	00.03.09	seminativo/ 3
58	1248	00.00.95	seminativo/ 3
58	1250	00.04.03	seminativo/ 3
58	1252	00.13.80	seminativo/ 3
58	1253	00.04.20	seminativo/ 3
58	1255	00.13.44	seminativo/ 3
58	1256	00.04.08	seminativo/ 3
58	1258	00.07.23	seminativo/ 3
58	1259	00.02.36	seminativo/ 3
58	1261	00.13.33	seminativo/ 3
58	1496	00.10.88	seminativo/ 3
58	1498	00.13.13	seminativo/ 3
58	1500	00.01.14	seminativo/ 3
58	1508	00.01.22	seminativo/ 3
58	1510	00.09.28	seminativo/ 3
58	1512	00.04.39	seminativo/ 3
58	1514	00.07.05	seminativo/ 3
58	1516	00.02.18	seminativo/ 3
58	1517	00.05.38	seminativo/ 3
58	1519	00.03.07	seminativo/ 3

58	1520		ente urbano
58	1521	00.16.17	seminativo/ 3
58	2843	00.07.25	seminativo/ 3
58	2845	00.07.06	seminativo/ 3
58	2851	00.21.03	seminativo/ 3
58	3284		ente urbano
SUP. TOTALE Ha		02.16.07	

Seguono gli stralci delle mappe catastali, acquisite contestualmente, utili alla individuazione grafica delle aree oggetto di indagine:



**Estratto di mappa catastale con indicazione dei terreni oggetto di indagine, ricadenti nel Foglio 58 – terreni evidenziati**

Dal punto di vista **urbanistico**, come già evidenziato nella relazione peritale dell'ing. Piga le suddette aree:

Secondo il vigente P.U.C. del Comune di Quartu S.Elena *"le aree ricadono in*

zona omogenea F "Turistica" sottozona F.alb "Complessi alberghieri esistenti". I terreni di cui sopra sono compresi nel Piano di Lottizzazione con destinazione alberghiera denominato "██████", convenzionato con rep. n° 44 del 08.07.1977 e rep. n° 62688 del 15.07.1993.

i terreni in esame sono interessati da vincoli Comunali e Regionali, ed in particolare il 100% delle particelle 1246-1250-1253; il 90% della particella 1256, l'80 % della particella 1259, il 60% della particella 1248 ed il 30% della particella 3284 ricadono nella fascia di rispetto di 300 metri dalla linea di battigia, con divieto di edificabilità come previsto da Art.10 bis della L.R. Sardegna 45/198, così come meglio evidenziato nella tabella allegata al certificato di destinazione urbanistica; Che per i terreni di cui sopra vigono le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale approvato dalla G. R. con deliberazione n° 36/7 del 05.09.2006; Che tale zona è regolata dalle prescrizioni contenute negli allegati estratti (artt. 21 e 24) delle Norme di attuazione del vigente piano, regolarmente conformizzati.



*"F.alb. - Complessi alberghieri esistenti":*

*(Lottizzazioni e concessioni singole con destinazione turistico-ricettiva); comprende gli ambiti su cui insistono attrezzature ricettive legittimamente assentite. Obiettivo: completamento delle*

*previsioni relative ai preesistenti insediamenti ricettivo-alberghieri classificati ai sensi della L.R.22/84 e L.R. 27/98, che sono quindi integralmente confermate. Parametri: vigono indici, standard e normative edilizie conformi alle concessioni o ai Piani Attuativi approvati. Sono altresì assentibili incrementi di volumetrie in misura non superiore al 25%, purché strettamente funzionali all'attività stessa, attigui alle preesistenze, con ampliamenti che non devono realizzarsi "verso il mare", anche nella fascia dei 300m.*

*Foglio 58 con i mappali 243-245 ricadono in zona F "Turistica", sottozona " F.agg" "Agglomerati turistico-residenziali, con intercluse aree libere, accorpate e/o frazionate, destinate a Verde privato e ad attrezzature leggere" senza incremento di cubatura.*

*"Agglomerati turistico-residenziali":*

*comprendono tutti gli altri ambiti della fascia costiera, caratterizzati da presenza di sistemi insediativi ad urbanizzazione incompiuta, con l'alternanza continua di spazi liberi (accorpati e non) ed edificati (edilizia assentita ante "Legge Ponte", o comunque munita di licenza o concessione edilizia);. In relazione alla Pianificazione pre-vigente tali ambiti comprendono: 3.1. "F.agg. - Agglomerati turistico-residenziali, con intercluse aree libere, accorpate e/o frazionate, destinate a Verde privato e ad attrezzature "leggere" senza incremento di cubatura. Esse comprendono: ex sub-zone "F.I", ambiti già quasi completamente costruiti e urbanizzati almeno a livello di base e ex sub-zone F.A e F.A' alberghiere, costituite da ambiti liberi da edificazione."*

## **Stato di occupazione dei terreni**

I terreni censiti al Foglio 57 particella 2148 ed al Foglio 58 particelle 243, 245, 615, 1236, 1238, 1246, 1248, 1250, 1252, 1253, 1255, 1256, 1258, 1259, 1261, 1496, 1498, 1500, 1508, 1510, 1512, 1514, 1516, 1517, 1519, 1520, 1521, 2843, 2845, 2851 e 3284 sono principalmente in possesso della [REDACTED] e della [REDACTED], quest'ultima limitatamente alle parti che risultano comprese nel contratto di locazione stipulato.

## Inquadramento catastale dei terreni

Il terreni adiacenti al complesso immobiliare risultano censiti all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Comune censuario di Quartu Sant'Elena, al Catasto dei Terreni,

### al Foglio 57

particella 2148, seminativo, classe 4, consistenza are 09.74, reddito dominicale euro 1,01, reddito agrario euro 1,01;

### al Foglio 58

- particella 243, seminativo, classe 3, consistenza are 5.20, reddito dominicale euro 1.07, reddito agrario euro 0,81;
- particella 245, seminativo, classe 3, consistenza are 3.40, reddito dominicale euro 0,70, reddito agrario euro 0,53;
- particella 615, seminativo, classe 3, consistenza are 18.70, reddito dominicale euro 3,86, reddito agrario euro 2,90;
- particella 1236, Ente Urbano, consistenza are 3.14, ex particella 95 per frazionamento del 12/03/1990 protocollo n. CA0598879 in atti dal 16/10/2007 istanza 558115/07 (n. 3721.1/1990) in cui veniva variata la particella 1235 e soppressa la particella 95;
- particella 1238, seminativo, classe 3, consistenza are 3.29, reddito dominicale euro 0,68, reddito agrario euro 0,51, ex 246 per frazionamento del 12/03/1990 protocollo n. CA0347618 in atti dal 26/08/2011 (n. 3721.1/1990);
- particella 1246, seminativo, classe 3, consistenza are 03.09, reddito dominicale euro 0,64, reddito agrario euro 0,48;
- particella 1248, seminativo, classe 3, consistenza are 00.95, reddito dominicale euro 0,20, reddito agrario euro 0,15;
- particella 1250, seminativo, classe 3, consistenza are 04.03, reddito dominicale euro 0,83, reddito agrario euro 0,62;
- particella 1252, seminativo, classe 3, consistenza are 13.80, reddito dominicale euro 2,85, reddito agrario euro 2,14;
- particella 1253, seminativo, classe 3, consistenza are 04.20, reddito dominicale euro 0,87, reddito agrario euro 0,65;
- particella 1255, seminativo, classe 3, consistenza are 13.44, reddito dominicale euro 2,78, reddito agrario euro 2,08;
- particella 1256, seminativo, classe 3, consistenza are 04.08, reddito dominicale euro 0,84, reddito agrario euro 0,63;
- particella 1258, seminativo, classe 3, consistenza are 07.23, reddito dominicale euro 1,49,

- reddito agrario euro 1,12;
- particella 1259, seminativo, classe 3, consistenza are 02.36, reddito dominicale euro 0,49, reddito agrario euro 0,37;
  - particella 1261, seminativo, classe 3, consistenza are 13.33, reddito dominicale euro 2,75, reddito agrario euro 2,07;
  - particella 1496, seminativo, classe 3, consistenza are 10.88, reddito dominicale euro 2,25, reddito agrario euro 1,69, ex 1239 ex 109, per frazionamento del 27/12/1989 protocollo n. CA0583413 in atti dal 08/10/2007 (n. 3721.1/1989);
  - particella 1498, seminativo, classe 3, consistenza are 13.13, reddito dominicale euro 2,71, reddito agrario euro 2,03, ex 1242, ex 901, per frazionamento del 27/12/1989 protocollo n. CA0583566 in atti dal 08/10/2007 (n. 3721.1/1989);
  - particella 1500, seminativo, classe 3, consistenza are 1.14, reddito dominicale euro 0,24, reddito agrario euro 0,18, ex 609 per frazionamento del 17.07.1992 (n.69205.1/1992);
  - particella 1508, seminativo, classe 3, consistenza are 1.22, reddito dominicale euro 0,25, reddito agrario euro 0,19, ex 608 per frazionamento del 17.07.1992 (n.69208.1/1992);
  - particella 1510, seminativo, classe 3, consistenza are 9.28, reddito dominicale euro 1,92, reddito agrario euro 1,44, ex 606 per frazionamento n. 252.1/1983 del 01.01.81 in cui è stato ridotto a 3540 mq ed è stato variato il mappale 1353, e con l'approvazione del mappale 69208.1/1992 del 17/07/1992;
  - particella 1512, seminativo, classe 3, consistenza are 4.39, reddito dominicale euro 0,91, reddito agrario euro 0,68, ex 111 per frazionamento n. 655.2/1981 del 24.09.1994 in cui è stato originato il mappale 1355 e con l'approvazione del mappale del 17.07.1992 n. 69208.1/1992;
  - particella 1514, seminativo, classe 3, consistenza are 7.5, reddito dominicale euro 1,46, reddito agrario euro 1,09, ex 1245, ex 112a per frazionamento n. 372.1/1989 del 27.10.1989 e con l'approvazione del mappale 69208.1/1992 del 17/07/1992;
  - particella 1516, seminativo, classe 3, consistenza are 2.18, reddito dominicale euro 0,45, reddito agrario euro 0,34, ex 1245, ex 112a per frazionamento n. 372.1/1989 del 27.10.1989 e con l'approvazione del mappale 69208.1/1992 del 17/07/1992;
  - particella 1517, seminativo, classe 3, consistenza are 5.38, reddito dominicale euro 1,11, reddito agrario euro 0,83, ex 1249, ex 113 per frazionamento del 12/03/1990 protocollo n. CA0583966 in atti dal 08/10/2007 (n. 3721.1/1990) e con approvazione del mappale 69208.1/1992 del 17/07/1992;
  - particella 1519, seminativo, classe 3, consistenza are 3.07, reddito dominicale euro 0,63, reddito agrario euro 0,48, ex 1249, ex 113 per frazionamento del 12/03/1990 protocollo n. CA0583966 in atti dal 08/10/2007 (n. 3721.1/1990) e con approvazione del mappale 69208.1/1992 del 17/07/1992;
  - particella 1520, Ente Urbano, ca 9, ex 1262, ex 117b per frazionamento n. 372.1/1989 del

27.10.1989 e con approvazione del mappale 69208.1/1992 del 17/07/1992;

- particella 1521, seminativo, classe 3, consistenza are 16.17, reddito dominicale euro 3,34, reddito agrario euro 2,51 , ex 1262, ex 117b per frazionamento n. 372.1/1989 del 27.10.1989 e con approvazione del mappale 69208.1/1992 del 17/07/1992;
- particella 2843 seminativo, classe 3, consistenza are 7.25, reddito dominicale euro 1,50, reddito agrario euro 1,12 , ex 1318, ex 95 per frazionamento del 17/12/2003 protocollo n. 447760 in atti dal 17/12/2003 (n. 4456.1/2003) e per frazionamento del 02/01/1977 in atti dal 10/06/1997 (n. 1351.5/1977);
- particella 2845 seminativo, classe 3, consistenza are 7.06, reddito dominicale euro 1,46, reddito agrario euro 1,09 , ex 1382, ex 164 per frazionamento del 17/12/2003 protocollo n. 447760 in atti dal 17/12/2003 (n. 4456.1/2003) e per frazionamento del 02/01/1977 in atti dal 10/06/1997 (n. 1351.5/1977);
- particella 2851, seminativo, classe 3, consistenza are 21.3, reddito dominicale euro 4,34, reddito agrario euro 3,26, ex particella 97 per frazionamento n. 4456.1/2007 del 17.12.2003 in cui veniva soppressa la particella 97;
- particella 2852, seminativo, classe 3, consistenza ca 67, reddito dominicale euro 0,14, reddito agrario euro 0,10, ex particella 97 per frazionamento n. 4456.1/2007 del 17.12.2003 in cui veniva soppressa la particella 97;
- particella 3284, ente urbano, consistenza ha 04.22.71, giusto FRAZIONAMENTO del 16/10/2017 protocollo n. CA0176736 in atti dal 16/10/2017 presentato il 16/10/2017 (n. 176736.1/2017).

Le mappe catastali acquisiti dall' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio, Comune censuario di Quartu Sant' Elena, al Catasto dei Terreni, sono riportate in allegato alla presente relazione peritale.



## 6.1 PROVENIENZA DEI BENI E FORMALITÀ – COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO

### PROVENIENZA DEI BENI

Sono stati esaminati i titoli di provenienza allegati alla relazione peritale dell'ing. Piga ed elaborata per conto della Società [REDACTED], il cui elenco viene di seguito riportato:

- atto portante compravendita del 16.11.1973, redatto dal notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 122081, raccolta n. 7989, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 05.12.1973, casella n. 22122, Art. 19063. Oggetto della compravendita sono cinque terreni in Comune di Quartu Sant'Elena censiti al foglio 58 mappale 112, foglio 58 mappale 114, foglio 58 mappale 115, foglio 58 mappale 116, foglio 58 mappale 117. Con atto portante compravendita del 02.06.1983, redatto dal notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 53115, raccolta n. 3956, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 28.06.1983, casella n. 13956, Art. 11423, veniva venduto il terreno in Comune di Quartu Sant'Elena censito al foglio 58 mappale 112.
- atto portante compravendita del 29.11.1973, redatto dal notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 122607, raccolta n. 8045, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 18.12.1973, casella n. 23227, Art. 20023. Oggetto della compravendita sono due terreni in Comune di Quartu Sant'Elena censiti al foglio 58 mappale 95 e foglio 58 mappale 164.
- atto portante compravendita del 07.12.1973, redatto dal notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 123169, raccolta n. 8068, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 20.12.1973, casella n. 23410, Art. 20198-. Oggetto della compravendita è un terreno in Comune di Quartu Sant'Elena censito al foglio 57 mappale 191.
- atto portante compravendita del 11.12.1973, redatto dal notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 123397, raccolta n. 8083, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 28.12.1973, casella n. 23930, Art. 20614-. Oggetto della compravendita sono cinque terreni in Comune di Quartu Sant'Elena censiti al foglio 57 mappale 47, foglio 57 mappale 221, foglio 58 mappale 107, foglio 58 mappale 244, foglio 58 mappale 267.
- atto portante compravendita del 04.07.1974, redatto dal notaio Dott.ssa [REDACTED], repertorio n. 1282, raccolta n. 759, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 17.07.1974, casella n. 11730, Art. 10137. Oggetto della compravendita sono due terreni in Comune di Quartu Sant'Elena censiti al foglio 57 mappale 209 e foglio 58

mappale 97.

- atto portante compravendita del 09.06.1977, redatto dal notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 2993, raccolta n. 1725, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 17.06.1977, casella n. 9884, Art. 8384. Oggetto della compravendita è un terreno in Comune di Quartu Sant'Elena censito al foglio 57 mappale 210.
- atto portante compravendita del 21.12.1979, redatto dal notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 1579, raccolta n. 148, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 08.02.1980, casella n. 2797, Art. 2280. L'oggetto della compravendita sono quattro terreni in Comune di Quartu Sant'Elena censiti al foglio 57 mappali 43-348-349-350.
- atto portante compravendita del 08.02.1980, redatto dal notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 2221, raccolta n. 212, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 27.02.1980, casella n. 4059, Art. 3355. L'oggetto della compravendita sono due terreni in Comune di Quartu Sant'Elena censiti al foglio 58 mappali 246-247.
- atto portante compravendita del 27.02.1980, redatto dal notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 2007, raccolta n. 274, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 11.03.1980, casella n. 5043, Art. 4188. L'oggetto della compravendita sono due terreni in Comune di Quartu Sant'Elena censiti al foglio 57 mappali 42b-220b.
- atto portante compravendita del 14.04.1980, redatto dal notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 4091, raccolta n. 433, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 06.05.1980, casella n. 8901, Art. 7481. L'oggetto della compravendita sono tre terreni in Comune di Quartu Sant'Elena censiti al foglio 57 mappali 42a-42b-220a.
- atto portante compravendita del 26.05.1980, redatto dal notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 5534, raccolta n. 557, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 03.06.1980, casella n. 10886, Art. 9182. Oggetto della compravendita è un terreno in Comune di Quartu Sant'Elena censito al foglio 58 mappale 118f.
- atto portante compravendita del 22.04.1981, redatto dal notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 19630, raccolta n. 1699, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 21.05.1981, casella n. 90824, Art. 8986. L'oggetto della compravendita sono sei terreni in Comune di Quartu Sant'Elena censiti al foglio 57 mappali 45-373-374-375-376-377.
- atto portante compravendita del 19.05.1983, redatto dal notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 52338, raccolta n. 3916, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 13.06.1983, casella n. 12733, Art. 10450. Oggetto della compravendita è un terreno in Comune di Quartu Sant'Elena censito al foglio 58 mappale 185a.
- atto portante compravendita del 02.06.1983, redatto dal notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 53114, raccolta n. 3955, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 28.06.1983, casella n. 13955, Art. 11422. Oggetto della compravendita è un terreno in Comune di Quartu Sant'Elena censito al foglio 58 mappale 111.
- atto portante compravendita del 08.02.1989, redatto dal notaio Dott. [REDACTED],

repertorio n. 191837, raccolta n. 12277, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 01.03.1989, casella n. 5907, Art. 4623. Oggetto della compravendita è un terreno in Comune di Quartu Sant'Elena censito al foglio 58 mappale 109.

- atto portante compravendita del 08.02.1989, redatto dal notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 191838, raccolta n. 12278, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 01.03.1989, casella n. 5908, Art. 4624. Oggetto della compravendita sono cinque terreni in Comune di Quartu Sant'Elena censiti al foglio 58 mappali 606-608-609- 901-902.
- atto portante compravendita del 20.09.1991, redatto dal notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 265150, raccolta n. 16497, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 08.10.1991, casella n. 22655, Art. 15587. L'oggetto della compravendita sono due terreni in Comune di Quartu Sant'Elena censiti al foglio 58 mappali 101-192.
- atto portante compravendita del 02.04.1992, redatto dal notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 276644, raccolta n. 17310, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 15.04.1992, casella n. 9369, Art. 6694. L'oggetto della compravendita sono tre terreni in Comune di Quartu Sant'Elena censiti al foglio 58 mappali 100-102-104.
- atto portante compravendita del 22.02.1995, redatto dal notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 324997, raccolta n. 20393, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 09.03.1995, casella n. 6020, Art. 3850. L'oggetto della compravendita sono due terreni in Comune di Quartu Sant'Elena censiti al foglio 58 mappali 131-185.
- atto portante compravendita del 20.01.2004, redatto dal notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 476113, raccolta n. 31372, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 12.02.2004, registro generale n. 4967, registro particolare n. 3666. L'oggetto della compravendita sono due terreni in Comune di Quartu Sant'Elena censiti al foglio 49 mappali 31- 533.
- atto portante compravendita del 22.02.2005, redatto dal notaio Dott. [REDACTED], repertorio n. 493746, raccolta n. 32591, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 11.03.2005, registro generale n. 8559, registro particolare n. 5794. Oggetto della compravendita sono due terreni in Comune di Quartu Sant'Elena censiti al foglio 58 mappali 243- 245.

## 6.2 FORMALITA'

Dall'ispezione telematica svolta in data 29/06/2022 presso L'agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare per codice fiscale 00495810921 e per la società [REDACTED] con "Situazione aggiornamento" riguardante il Periodo



informatizzato dal 15/01/1991 al 29/06/2022 e Periodo recuperato e validato dal -/-/1980 al 14/01/1991, sono emersi sette omonimi per complessive 35 formalità. Nelle 35 formalità si rilevano 12 trascrizioni a favore di cui 11 relative ad acquisti immobiliari ed una relativa ad un verbale di pignoramento di immobili; in relazione al ventennio si rilevano due iscrizioni di ipoteca in rinnovazione.

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/1983 - Registro Particolare 5727 Registro Generale 6785  
ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI  
Nota disponibile in formato immagine
  
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/1983 - Registro Particolare 11422 Registro Generale 13955  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine
  
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/06/1983 - Registro Particolare 11423 Registro Generale 13956  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine
  
4. ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/1983 - Registro Particolare 2099 Registro Generale 25663  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato immagine
  
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/04/1984 - Registro Particolare 8085 Registro Generale 10117  
ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI  
Nota disponibile in formato immagine
  
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/08/1985 - Registro Particolare 11547 Registro Generale 15586  
ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI  
Nota disponibile in formato immagine



7. ISCRIZIONE CONTRO del 10/02/1987 - Registro Particolare 366 Registro Generale 3415  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato immagine
  
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/1987 - Registro Particolare 17160 Registro Generale  
25011  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine
  
9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/03/1989 - Registro Particolare 4623 Registro Generale  
5907  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine
  
10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/03/1989 - Registro Particolare 4624 Registro Generale  
5908  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine
  
11. ANNOTAZIONE CONTRO del 14/06/1991 - Registro Particolare 2016 Registro Generale  
14194  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 255217 del 06/05/1991  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - EROGAZIONE PARZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3491 del 1990
  
12. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/10/1991 - Registro Particolare 15587 Registro Generale  
22655  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 265150 del 20/09/1991  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
nota disponibile in formato immagine



13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/04/1992 - Registro Particolare 6694 Registro Generale 9369  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 276644 del 02/04/1992  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine
14. ANNOTAZIONE CONTRO del 27/08/1992 - Registro Particolare 2990 Registro Generale 19868  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 281602 del 18/06/1992  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - EROGAZIONE A SALDO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3491 del 1990
15. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/1993 - Registro Particolare 4139 Registro Generale 5655  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 295025 del 02/03/1993  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO  
Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)  
Nota disponibile in formato immagine
16. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/08/1993 - Registro Particolare 13903 Registro Generale 19539  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 62688 del 15/07/1993  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA  
Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)  
Nota disponibile in formato immagine
17. ISCRIZIONE CONTRO del 24/11/1993 - Registro Particolare 3918 Registro Generale 26461  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 306372 del 19/11/1993  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 2845 del 26/08/1994 (EROGAZIONE A SALDO)  
2. Annotazione n. 647 del 02/02/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)



18. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/1994 - Registro Particolare 6287 Registro Generale 9343  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 313041 del 21/04/1994  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE  
Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)  
Nota disponibile in formato immagine
19. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/1995 - Registro Particolare 3850 Registro Generale 6020  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 324997 del 22/02/1995  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine
20. ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/1997 - Registro Particolare 3490 Registro Generale 24619  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 363443 del 08/10/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 6256 del 04/12/2000 (EROGAZIONE A SALDO)
21. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/08/1999 - Registro Particolare 16330 Registro Generale 24332  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 363443 del 08/10/1997  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO  
Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)  
Nota disponibile in formato elettronico
22. ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/1999 - Registro Particolare 7229 Registro Generale 37468  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 401745 del 28/12/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)  
SOGGETTO DEBITORE



Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 276 del 25/01/2000

\*\*\* NOTA DAINNOTATA

RIFERIMENTO

2. Iscrizione n. 5074 del 22/11/2019

23. ISCRIZIONE CONTRO del 25/01/2000 - Registro Particolare 276 Registro Generale 1719

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 401745 del 28/12/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUOCONDIZIONATO

Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 7229 del 1999

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6257 del 04/12/2000 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Iscrizione n. 5075 del 22/11/2019

24. ISCRIZIONE CONTRO del 08/05/2002 - Registro Particolare 2004 Registro Generale 22873

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 446278/29261 del 30/04/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 5538 del 21/11/2002
2. Annotazione n. 5226 del 06/10/2004 (PARZIALE MODIFICA INTEGRAZIONE DI CONTRATTO DI FINANZIAMENTO)
3. Annotazione n. 979 del 07/02/2006 (PARZIALE MODIFICA ED INTEGRAZIONE)
4. Annotazione n. 81 del 09/01/2008 (PARZIALE MODIFICA ED INTEGRAZIONE)
5. Comunicazione n. 919 del 28/02/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/01/2013. Cancellazione totale eseguita in data 04/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

25. ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/2002 - Registro Particolare 5538 Registro Generale 52602

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 455030/29795 del 29/10/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2004 del 2002

26. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/02/2004 - Registro Particolare 3666 Registro Generale 4967

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 476113/31372 del 20/01/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

27. ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/2004 - Registro Particolare 3860 Registro Generale 23494

Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI-CONCESSIONE CAGLIARI Repertorio 2004/168 del 15/06/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)

Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1242 del 01/04/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

28. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/03/2005 - Registro Particolare 5794 Registro Generale 8559

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 493746/32591 del 22/02/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

29. ISCRIZIONE CONTRO del 15/04/2008 - Registro Particolare 2508 Registro Generale 13632

Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA, AGENTE RISCOS.- CAGLIARI Repertorio 2008/194 del 09/04/2008

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)

Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)

SOGGETTO DEBITORE



Nota disponibile in formato elettronico

30. ISCRIZIONE CONTRO del 15/04/2008 - Registro Particolare 2509 Registro Generale 13633  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA, AGENTE RISCOS.- CAGLIARI Repertorio  
2008/195 del 09/04/2008

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602  
(INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)

Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2027 del 08/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

31. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/05/2013 - Registro Particolare 10509 Registro Generale  
13407

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 2590/2013  
del12/05/2013

1. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CAGLIARI(CA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 955 del 25/03/2016 (CANCELLAZIONE)

32. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/2014 - Registro Particolare 24271 Registro Generale  
30239

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 76611/28242 del 27/11/2014

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

33. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/08/2016 - Registro Particolare 17872 Registro Generale  
23406

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 4413 del  
25/07/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CAGLIARI(CA)

Nota disponibile in formato elettronico

34. ISCRIZIONE CONTRO del 22/11/2019 - Registro Particolare 5074 Registro Generale 33684  
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 401745 del 28/12/1999  
 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A  
 GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
 Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)  
 SOGGETTO DEBITORE  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Formalita di riferimento: Iscrizione n. 7229 del 1999
35. ISCRIZIONE CONTRO del 22/11/2019 - Registro Particolare 5075 Registro Generale 33685  
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 401745 del 28/12/1999 IPOTECA IN  
 RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI  
 MUTUO CONDIZIONATO  
 Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA(CA)  
 SOGGETTO DEBITORE  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Formalita di riferimento: Iscrizione n. 276 del 2000.

La documentazione raccolta con la suddetta ispezione telematica risulta coincidere con quanto riportato nella relazione peritale elaborata dalla società ricorrente e viene allegata alla presente.

### 6.3 VENTENNIO – ISCRIZIONI CONTRO

Si riporta l'elenco delle iscrizioni contro derivate dall'ispezione telematica svolta in data 29/06/2022 presso L'agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare per codice fiscale 00495810921. Le iscrizioni sono allegate in forma integrale alla presente relazione peritale.

#### 1. ISCRIZIONE CONTRO del 22/11/2019

Registro Particolare 5075 Registro Generale 33685  
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 401745 del 28/12/1999  
**IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER  
 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Capitale erogato €  
 2.324.056,04 Capitale totale € 4.648.112,09

**2. ISCRIZIONE CONTRO del 22/11/2019**

Registro Particolare 5074 Registro Generale 33684

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio 401745 del 28/12/1999

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Capitale erogato € 2.324.056,04 Capitale totale € 4.648.112,09

**3. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/2014**

Registro particolare n. 24271 Registro generale n. 30239

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio 76611/28242 del 27/11/2014

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA (CA)

Della quale, a puro titolo informativo si riportano:

**Ulteriori informazioni:** LA PARTE HA PREMESSO CHE: - LA [REDACTED] DETIENE LA PIENA PROPRIETA' DI TUTTI I LOTTI PRIVATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "[REDACTED]" A DESTINAZIONE ALBERGHIERA IN COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA, APPROVATO E CONVENZIONATO CON ATTO N. 44 DEL 1997, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 90.999 (DECRETO ASS. EE. LL.. ECOLOGIA, URBANISTICA N.172/1976) E COSTITUITO, FRA GLI ALTRI, DAGLI IMMOBILI NEL COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA, VIA LIPARI NN. 1/3 E VIA S'ORU E MARI, COSI' DISTINTI IN CATASTO: A) AL CATASTO URBANO:

FOGLIO 58 MAPPALE 3284, SENZA SUBALTERNI, CATEGORIA D/2, RENDITA EURO: 359.000,00=; B) AL CATASTO TERRENI: FOGLIO 58 MAPPALE 3284, ENTE URBANO DI ETTARI 4.47.42; - IL CONSIGLIO COMUNALE, CON DELIBERAZIONE N. 116 DEL 4.11.2014 HA APPROVATO LA VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI PIANO INSERENDO LE SEGUENTI DISPOSIZIONI: **SONO CONSENTITE NELL'AMBITO DEL PIANO, OLTRE QUELLE ALBERGHIERE, LE DESTINAZIONI SOCIO ASSISTENZIALI PER ANZIANI PREVISTE DALLA L.R. 23/05 E DAL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE (D.P.R. N. 4/2008) ARTT. 8 E 13, TITOLO II, CON ESCLUSIONE DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE SOCIALI STRETTAMENTE LEGATE ALLA CONNOTAZIONE RESIDENZIALE;** TALI DESTINAZIONI POSSONO ESSERE INTEGRATE IN PARTI LIMITATE NEI COMPLESSI ESISTENTI PURCHE' SEPARATE DALL'UTENZA ALBERGHIERA; GLI ATTI AUTORIZZATIVI SONO SUBORDINATI ALLA PREVENTIVA SOTTOSCRIZIONE DA PARTE DELLA PROPRIETA' DI ATTO UNILATERALE CHE MANIFESTI L'ASSENSO AL DISPOSITIVO DELLA SOPRACITATA. TUTTO CIO' PREMESSO, CHE HA FORMATO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELL'ATTO CHE SI

PUBBLICA, LA PARTE HA CONVENUTO E STIPULATO QUANTO SEGUE: LA [REDACTED] IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI DI CUI IN PREMessa, CON L'ATTO CHE SI PUBBLICA HA DICHIARATO DI ACCETTARE LE DISPOSIZIONI RICHIAMATE IN PREMessa DELIBERATE DAL CONSIGLIO COMUNALE DEL COMUNE DI QUARTU SANT' ELENA CON ATTO N. 166 DEL 4.11.2014. LA [REDACTED].", SI E' IMPEGNATA A RENDERE EDOTTI GLI EVENTUALI AVENTI CAUSA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VARIANTE, DEL CONTENUTO DELL'ATTO IN OGGETTO E AD INSERIRE IN UN EVENTUALE TRASFERIMENTO DI PROPRIETA', LE CLAUSOLE DA RIPOrtARE ANCHE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E, PIU' PRECISAMENTE, SI IMPEGNA A FAR SI CHE IL CESSIONARIO DICHIARI NELL'ATTO DI CESSIONE: "DI ESSERE A PERFETTA CONOSCENZA DI TUTTE LE CLAUSOLE CONTENUTE IN QUEST'ATTO D'OBBLIGO E DI ACCETTARNE I RELATIVI EFFETTI FORMALI E SOSTANZIALI, DI IMPEGNARSI AD OSSERVARLE E A FARLE CONSTARE ANCHE NEGLI EVENTUALI ULTERIORI E SUCCESSIVI CONTRATTI DI TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'".

#### **4. ISCRIZIONE CONTRO del 15/05/2008**

Registro particolare n. 2509 Registro generale n. 1363

Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA, AGENTE RISCOS.- CAGLIARI  
Codice fiscale 016 672 70928

Repertorio 2008/195 del 09/04/2008

ATTO AMMINISTRATIVO – IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE -  
ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL LGS. 26.2.99 N.46)

Capitale € 1.321.569,19 Totale € 2.643.138,38

Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA (CA)

#### **5. ISCRIZIONE CONTRO del 15/04/2008**

Registro particolare n. 2508 Registro generale n. 13632

Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA, AGENTE RISCOS.- CAGLIARI  
Codice fiscale 016 672 70928

Repertorio 2008/194 del 09/04/2008

ATTO AMMINISTRATIVO - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE -  
ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL LGS. 26.2.99 N.46)

Capitale € 1.406.666,28 Totale € 2.813.332,56 Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA  
(CA)

## 7.1 CRITERIO DI STIMA, FORMAZIONE DEI LOTTI E VALORE COMPLESSO [REDACTED]

L'incarico conferitomi prevede in particolare, come descritto in premessa, “*l'elaborazione della stima e valutazione dei beni immobili che fanno parte dell'attivo concordatario individuati nella perizia dell'ing. Giovanni Piga nominato dalla Società ricorrente, accertandone l'effettiva ed attuale consistenza*”. L'esame include “*la verifica sommaria di tutte le stime già eseguite dall'ing. Giovanni Piga, al fine di ottenere una valutazione circa la loro congruità*” e prevede l'eventuale “*elaborazione di una nuova stima degli immobili nei casi in cui ne sia ravvisata la necessità, per incongruenza delle stime già disponibili*”.

Pertanto l'attività consulenziale svolta ha avuto inizio con l'acquisizione ed analisi della relazione peritale proposta dalla società ricorrente.

Il procedimento seguito nella suddetta relazione peritale e le valutazioni che ne sono conseguite, si basano essenzialmente sulle determinazioni analitiche precedentemente sviluppate nella perizia redatta numerosi anni prima dall'ing. Cristiana Meloni, CTU del Tribunale Ordinario di Cagliari per l'Esecuzione Immobiliare n. 360/10 del R.G. riguardante il complesso immobiliare [REDACTED] S.P.A.

Si è quindi proceduto alla verifica della consistenza dei fabbricati ed aree che fanno parte del complesso turistico alberghiero sito il Loc. S'Oru e Mari e dei terreni ubicati all'interno del territorio Comune di Quartu S.Elena, già ricompresi nelle precedenti valutazioni.

L'indagine ha, dal punto di vista quantitativo e qualitativo, rettificato ed aggiornato le determinazioni riguardanti il calcolo delle superfici ragguagliate da attribuire ai vari fabbricati, introducendo dei coefficienti riduttivi che tenessero conto delle attuali condizioni delle varie proprietà immobiliari, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- Gli interventi manutentivi di tipo ordinario e straordinario per l'██████████ e per il Residence sono stati sospesi da alcuni anni, si presume per motivi di natura economica, favorendo il processo di degrado della parte corticale delle strutture portanti in C.A. e delle superfici esposte all'azione degli agenti atmosferici, con particolare riferimento a balconi, terrazze, aree e camminamenti scoperti, coperture leggere;
- Per analoghi motivazioni e con analogha cronologia, sono state sospese le attività manutentive e di verifica periodica sugli impianti tecnici a servizio del complesso turistico ricettivo;
- Le condizioni delle aree e strutture sportive esterne nonché delle aree sistemate a verde attrezzato ricadenti all'interno del complesso immobiliare rivelano un progressivo degrado, tale in alcuni casi da richiedere un totale rifacimento delle opere, come ad esempio nel caso dei campi da giuoco e delle aree di sosta dedicate al parcheggio degli autoveicoli.

Relativamente al criterio di stima applicabile si ritiene di poter confermare l'idoneità del procedimento seguito nella relazione sviluppata dall'ing. Piga che in sintesi prevede quanto segue.

Le conclusioni espresse dalla precedente valutazione elaborata dalla CTU ing. Meloni vengono attualizzate e riformulate, in applicazione del Decreto del Tribunale di Cagliari - Sezione I Civile – del 10/10/2019 che, in relazione alla Causa R.G. n. 360/2010, disponeva che, per assenza della garanzia per i vizi delle vendite forzate dovesse essere detratto il 10% (dieci per cento) dagli importi di stima fissando in euro 21.200.000,00 il prezzo base d'asta per il compendio HOTEL ██████████ censito al Catasto dei Fabbricati di Quartu Sant'Elena al Foglio 58, particella 3284 sub 1 con eventuale estensione della delega, in caso di esito infruttuoso della vendita dell'HOTEL ██████████, anche al compendio ██████████ al prezzo ridotto del 10% del valore di stima.

Nella relazione peritale dell'Ing. Piga viene poi riportato che *“L'incanto per l'aggiudicazione dell' Hotel ██████████ andò deserto nonostante fosse prevista un offerta con ribasso del 25%, pari ad euro 5.300.000,000, riducendo il prezzo di*



*offerta ad euro 15.900.000,00 determinando, conseguentemente, il prezzo massimo di stima sul valore certo in euro 15.900.000,00."*

Prosegue assumendo la seguente posizione: "richiamando l'ingente investimento finanziario per l'acquisizione del complesso e necessariamente le spese per l'adeguamento degli immobili ed aggiornamento della formazione del personale, considerando che l'adeguamento delle stanze (tappezzeria, bagni, infissi e mobili) non è inferiore a euro 500,00 per metro quadro, ritengo equo aggiornare quanto già stimato con una riduzione del 20% per l'Hotel [REDACTED] e del 15% per il [REDACTED]". Inoltre, prima di giungere alla determinazione analitica della stima da attribuire alle varie proprietà immobiliari, l'Ing. Piga evidenzia che: "I beni in seguito al frazionamento catastale posso essere venduti autonomamente fermo restando che urbanisticamente il lotto permane unico e sarebbe opportuno formare un lotto che comprende il [REDACTED] ed il parcheggio del mappale 3369 in quanto era stata necessaria la variazione catastale con soppressione del subalterno 4 (DIVISIONE del 18/10/2017 protocollo n. CA0178731 in atti dal 25/10/2017) per l'individuazione dell'area parcheggi propriamente destinata a seguito del cambio di destinazione d'uso dell'Hotel [REDACTED] da uso alberghiero ad uso socio-sanitario-assistenziale per anziani".

Infine propone le seguenti determinazioni:

### Conteggi

Lotto 1: Complesso alberghiero Hotel [REDACTED] con Residence (subalterni 1 e 5):  
Euro 15.900.000,00 – 3.180.000,00 (20%) = **12.720.000,00**

Lotto 2: [REDACTED] [REDACTED] (subalterni 2 e 3) e parcheggio scoperto mappale 3369:

Euro 12.600.000,00 – 1.890.000,00 (15%) = 10.710.000,00

Euro 80,00 x 3.349,00 = 269.520,00

Valore Lotto n. 2



metodo comunemente utilizzato per la valutazione di immobili locati basato sulla valutazione dei flussi di cassa attualizzati è denominato "**DCF**" : Il Discounted Cash Flow.

La formula applicata per il calcolo del valore di mercato del ■■■ mediante l'applicazione del metodo DCF prevede la stima del saggio di interesse che secondo quanto viene riportato nella relazione peritale è stato "*determinato con difficoltà, coraggio e soprattutto serenità del perito estimatore*".

**Formula: prezzo annuo dell'affitto / saggio di interesse = valore dell'immobile**

L'applicazione della suddetta formula con la proposta di un saggio di interesse pari a 4,5 % ha condotto verso la seguente conclusione:

$360.000,00/4,5\% = \text{euro } \mathbf{8.000.000,00}$

Conclude confermando per il ■■■ una valore di stima pari a euro 8.000.000,00 ed aggiungendo a tale importo il valore associato all'area di parcheggio a servizio del ■■■ stimata in 269.520,00 € e concludendo, per il ■■■, come segue:

*"Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare ritengo prudente considerare il valore di **euro 8.270.000**"*

Concludo riconoscendo la validità dei criteri di stima adottati ma ritengo che il valore da associare al lotto debba tener conto delle rettifiche introdotte e corrispondente alla media dei due valori ottenuti, corrispondente a:

CRITERIO N°1

**$8.568.000 + 151.450 = 8.719.450 \text{ €}$**

CRITERIO N°2 – metodo DCF semplificato

**$8.000.000 + 151.450 = 8.151.450 \text{ €}$**

$(8.719.450 + 8.151.450 )/2 = 8.435.450,00 \text{ €}$ , arrotondato a **8.435.000 €**

Relativamente ai terreni adiacenti al complesso turistico, si ritiene che il valore

dei mappali attualmente destinati a parcheggio e quindi a servizio esclusivo dell'Hotel, Residence ed aree sportive ( F.57 mapp. 2148 e F.58 mapp. 2843 e 2845 ) debba considerarsi assorbito dal valore dei fabbricati.

Inoltre, si evidenzia che il mappale in cui insiste il depuratore a servizio del complesso turistico alberghiero, nel caso in cui si dovesse procedere all'alienazione dei terreni adiacenti al complesso immobiliare, identificabili come lotto autonomo, dovrà essere frazionato al fine di garantire l'accesso e la manutenzione.

Tutto ciò premesso, lo scrivente ritiene che le superfici restanti dei terreni incolti ubicati in adiacenza al complesso immobiliare oggetto di stima ammonti a 17.585,00 mq ( terreno con depuratore incluso ). Vista la natura, destinazione e la distribuzione disarticolata delle aree, si ritiene congruo applicare un prezzo di 6,00 €/mq, pertanto si ottiene:

**17.585 x 6,00/mq. = 105.510,00 € che arrotondato corrisponde a € 105.000,00**

L'analisi del procedimento seguito e delle considerazioni di carattere personale, espresse sulla base dell'esperienza del perito, sono condivisibili anche da parte dello scrivente.

Malgrado la situazione del complesso turistico alberghiero verificata attraverso l'indagine svolta, denoti un generale peggioramento delle condizioni di strutture ed impianti, nonché la necessità di dover procedere, con l'inevitabile afflusso di ingenti finanziamenti, alla manutenzione straordinaria delle opere degradate ed all'adeguamento normativo in materia di prevenzione incendi, si ritiene che il parametro derivante dall'applicazione delle valutazioni riportate nella relazione peritale dell'ing. Piga, in prima approssimazione pari a circa 820 €/mq di superficie commerciale per il lotto 1 e di circa 875 €/mq per il lotto 2, non siano ulteriormente ridimensionabili.

Pertanto si ritiene di poter concludere che :

1. Valore di stima relativo all'Hotel [REDACTED], comprensivo del Residence:

**12.720.000,00 euro**

2. Valore di stima relativo al [REDACTED], comprensivo dell'area parcheggi (mappale 3369):

**8.435.000,00 euro**

3. Valore di stima relativo ai terreni adiacenti al complesso turistico ricettivo

[REDACTED]  
**105.000,00 euro**

**Totale:**  $12.720.000 + 8.435.000 + 105.000 =$

**21.260.000,00 euro**

**( euro ventunmillioniduecentosessantamila/00 )**

## 8.1 LOTTO DI TERRENI RICADENTI NEL FOGLIO 49 PARTICELLE 31 E 533

I terreni ricadono nel Foglio 49 e corrispondono alle particelle n°31 e 533. Secondo le ispezioni svolte presso Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale – Territorio in data 29.06.2022, di cui si allegano le visure, possiedono la seguente Consistenza e qualità:

### Consistenza

FOGLIO	MAPPALE	SUP.	qualità/ Classe
49	31	5.770	vigneto/3
49	533	3.701	vigneto/3

Dal punto di vista Urbanistico, i terreni risultano accorpati e ricadono in zona S "Servizi" del Comune di Quartu S.Elena.

Sulla base dei certificati di destinazione urbanistica allegati alla perizia dell'ing. Piga, pertanto di recente emissione ed attendibili, i terreni in esame risultano interessati dai seguenti vincoli Comunali e Regionali:

Foglio	Mappale/li	% di particella interessata dal vincolo—(Ved. Elenco) Vinc. Com.li - Vincoli Regionali						
		Zona Urb.	Sottozona	C- Fascia di rispetto di 300 metri dalla linea di battaglia L.R. 19/07/2004 art. 14	D- Aree vincolate (Dlgs42/2004-art.136-137-157)	I- Zone umide (Dlgs42/2004-art.142)	S- Zone umide costiere ai sensi del Dlgs42/2004-art.143	Z- Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale)
49	31	S	----	60	100	100	100	—
49	533	S	----	----	55	55	100	---

“D” - Aree vincolate ai sensi del Dlgs42/2004-art.136-137-157;

“I” - Zone umide ai sensi del Dlgs42/2004-art.142;

“S” - Zone umide costiere ai sensi del Dlgs42/2004-art.143;

“Z” - Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale)

Sono terreni assoggettati alla disciplina del Piano Paesaggistico Regionale

approvato dalla G. R. con deliberazione n° 36/7 del 05.09.2006.

La zona è regolata dalle prescrizioni contenute negli allegati estratti (artt.21 e 24) delle Norme di attuazione del vigente piano, regolarmente conformizzati.

*Art.24 - Zone S Sono gli ambiti destinati in generale a soddisfare il fabbisogno di verde e servizi per le Zone residenziali, con particolare riferimento alle Zone A e B per le quali l'individuazione delle S nelle loro differenti fattispecie è univocamente definita in sede di PUC, mentre per le Zone C tale individuazione può essere rimandata al Piano Attuativo oppure individuata come "obbligatoria" o "preferenziale" nelle Tavv. della Zonizzazione del PUC.*

*La destinazione "S" non è necessariamente collegata alla proprietà pubblica degli immobili, quanto piuttosto alla coerenza dell'uso con la destinazione stessa e con la sussistenza di un interesse pubblico nei confronti di una proprietà e di una gestione anche privatistica. Dovrà comunque essere soddisfatto lo standard minimo dei 18 mq/abitante (calcolati sulla base del parametro di progetto dei 172 mc/abitante per le Zone A e B, e dei parametri rispettivi per tutte le restanti Zone e Sottozone residenziali) per le sole porzioni di effettiva proprietà pubblica dei suoli, sia che questa venga ottenuta mediante la ordinaria procedura espropriativa, sia mediante le forme di cessione di cui ai commi seguenti. La restante parte, sino alla concorrenza dei valori previsti nelle rispettive Norme di Zona omogenea, potrà essere di proprietà pubblica oppure di altre forme di proprietà di cui ai commi seguenti. Tali proporzioni dovranno essere rispettate comunque in tutti i singoli ambiti territoriali in cui è suddiviso il complesso delle "S". Il PUC predispone nell'ambito degli strumenti di sua pertinenza il Piano dei Servizi, mediante il quale dimostra il soddisfacimento del fabbisogno, totale e disaggregato, e propone Progetti- Guida dei principali servizi e attrezzature, inseriti nelle Tavv. di Zonizzazione in scala 1:2000. Il Piano dei Servizi ha efficacia vincolante per quanto riguarda la perimetrazione delle Zone S, mentre può essere variato nell'articolazione specifica delle Sottozone S1,2,3,4 mediante il Programma-Quadro di iniziativa comunale di cui al comma successivo senza rendere necessario il ricorso a Varianti sostanziali al PUC.*

*Entro 180 giorni dall'insediamento del Consiglio Comunale, e comunque dall'approvazione del presente PUC, l'A.C. predispone il Programma-Quadro dei Servizi da attivare, mediante Piani Attuativi o interventi diretti singoli. Per ciascun comparto di intervento dovrà comunque essere salvaguardata l'unitarietà e organicità degli interventi e degli utilizzi. All'insieme delle Zone "S" ancora non utilizzate nell'ambito di quelle di pertinenza della "città compatta" (Zone A e B) viene attribuito un indice territoriale generalizzato di riferimento di 0,75 mc/mq. Gli strumenti di intervento riferiti alle Zone S in ambito A e B sono costituiti da: 1) la ordinaria procedura espropriativa e realizzativa messa in atto da parte dell'A.C., 2) il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, eventualmente anche sulla base di proposte di iniziativa privatistica; nel caso di ricorso al P.P. si potrà procedere all'attuazione e realizzazione anche mediante: 3) il*

Comparto edificatorio pubblico-privato; 4) il Programma Integrato ai sensi delle L.179/92 e L.R. 16/94, regolati dai limiti di cui appresso, da intendersi come limiti massimi per il soggetto privato. Il ruolo dei soggetti privati, se ammesso, può esplicitarsi secondo due differenti modalità:

- a- i privati proprietari cedono all'A.C. il 75% delle superfici degli ambiti S interessati così come delimitati nella Zonizzazione del PUC (eventualmente anche per sub-comparti funzionali), prevedendo per il restante 25% di superfici che rimangono in proprietà privata tutte le destinazioni proprie delle attrezzature in Zona S; su tale quota del 25% il soggetto privato potrà utilizzare un indice volumetrico territoriale esteso a tutto il comparto di 0,50 mc/mq, laddove l'eventuale intervento edificatorio di iniziativa pubblica potrà utilizzare un corrispondente indice pari a 0,25 mc/mq, sino alla concorrenza dell'indice generalizzato di 0,75;
- b- i privati proprietari realizzano in proprio le previsioni del Piano dei Servizi, e cedono all'A.C. una quota non inferiore al 75% delle aree interessate; sulle aree restanti i soggetti privati potranno fruire di un indice generalizzato di 0,75 mc/mq applicato alla quota in proprietà, più un ulteriore 0,75 applicato ad una quota aggiuntiva di aree pari ad un massimo del 25% che l'A.C. potrà impegnarsi ad assegnare ai medesimi proprietari in concessione d'uso pluriennale; la gestione della quota privatistica del Comparto o del Programma Integrato, nonché della quota in concessione d'uso è da regolarsi mediante convenzione con l'A.C. nella quale saranno fissate le componenti di interesse sociale di tale gestione, che dovrà essere adeguatamente aperta al pubblico. Eventuali varianti rispetto al Piano dei Servizi (che non dovranno interessare i parametri e gli standard, ma esclusivamente le specifiche di destinazione e utilizzo delle aree) saranno assentibili previa formazione di un Programma Attuativo di iniziativa mista pubblico-privata, da approvarsi con delibera di Consiglio.

La procedura precedente non sarà applicabile alle porzioni di Zone S ricadenti in ambiti di vincolo "Zona Ramsar - PTP del Molentargius-Saline-Poetto".

Nelle planimetrie di "Zonizzazione" e "Piano dei Servizi" il computo delle superfici dei grandi comparti di Zone "S" previsti e non attivati (quali ad es. la "Y" di Pitz'e Serra) è stato fatto deducendo la viabilità di PUC che le attraversa. Poiché il tracciamento esecutivo di tale viabilità sarà affidato alla progettazione di dettaglio, deve intendersi che eventuali variazioni di tracciato che non comportino riduzione della superficie delle "S" non costituiranno varianti sostanziali al PUC.

### **Inquadramento catastale:**

come anticipato, I terreni sono censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Comune censuario di Quartu Sant'Elena, al Catasto dei Terreni, rispettivamente: al Foglio 49

- particella 31, vigneto, classe 3, consistenza are 57.70, reddito dominicale euro 32,78, reddito agrario euro 26,82;
- particella 533, vigneto, classe 3, consistenza are 37.01, reddito dominicale euro 21,03, reddito agrario euro 17,20;



**Estratto di mappa catastale con indicazione dei terreni oggetto di indagine, ricadenti nel Foglio 49 – terreni evidenziati**

I terreni sopra indicati sono meglio individuati nella mappa catastale allegata alla presente relazione peritale.

### **Confini**

I terreni confinano con zona parcheggio, strada vicinale Causa Pia e strada comunale Molentargius.

### **Stato di occupazione**

I terreni sono in possesso della [REDACTED], salvo altri.

## 8.2 LOTTO DI TERRENI RICADENTI NEL FOGLIO 57

Nel foglio 57 la Società ██████████. risulta proprietaria di 24 terreni, di cui in tabella si riportano le consistenze e qualità, come da ispezione svolta presso Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale – Territorio – catasto Terreni.

FOGLIO	MAPPALE	SUP.	qualità/ Classe
<b>FOGLIO 57</b>			
57	45	35.04	Seminativo/ 3
57	1736	06.78	Seminativo/ 3
57	1739	04.85	Seminativo/ 3
57	1740	03.66	Seminativo/ 3
57	1743	05.72	Seminativo/ 3
57	1745	09.34	Seminativo/ 3
57	1747	09.80	Seminativo/ 3
57	1750	22.42	Seminativo/ 3
57	1753	08.69	Seminativo/ 3
57	1755	08.69	Seminativo/ 3
57	1757	11.94	Seminativo/ 3
57	1759	39.86	Seminativo/ 3
57	1760	05.24	Seminativo/ 3
57	1761	03.52	Seminativo/ 3
57	1763	08.35	Seminativo/ 3
57	1765	01.61	Seminativo/ 3
57	2114	08.28	Seminativo/ 3
57	2116	05.46	Seminativo/ 3
57	2118	02.70	Seminativo/ 3
57	2120	07.66	Seminativo/ 3
57	2122	16.26	Seminativo/ 3
57	2124	15.78	Seminativo/ 3
57	2126	16.72	Seminativo/ 3
57	2128	05.15	Seminativo/ 3

Totale Ha. 02.54.83

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Quartu

Sant'Elena il 18/06/2021 prot. n. 90/2021 ed allegato alla relazione peritale dell'ing. Piga si rileva che i terreni censiti al Foglio 57 con i mappali particelle 45, 1736, 1739, 1740, 1743, 1745, 1747, 1750, 1753, 1755, 1757, 1759, 1760, 1761, 1763, 1765, 2114, 2116, 2118, 2120, 2122, 2124, 2126, 2128 ricadono in zona omogenea F "Turistica" sottozona F.alb.

Nel suddetto C.D.U. viene riportato quanto segue:

*"Complessi alberghieri esistenti". I terreni di cui sopra sono compresi nel Piano di Lottizzazione con destinazione alberghiera denominato "██████", convenzionato con rep. n° 44 del 08.07.1977 e rep. n° 62688 del 15.07.1993.*

*I terreni in esame sono interessati da vincoli Comunali e Regionali, così come meglio evidenziato nella tabella allegata al presente certificato; Che per i terreni di cui sopra vigono le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale approvato dalla G. R. con deliberazione n° 36/7 del 05.09.2006; Che tale zona è regolata dalle prescrizioni contenute negli allegati estratti (artt.21 e 24) delle Norme di attuazione del vigente piano, regolarmente conformizzati.*

*"F.alb. - Complessi alberghieri esistenti": (Lottizzazioni e concessioni singole con destinazione turistico-ricettiva); comprende gli ambiti su cui insistono attrezzature ricettive legittimamente assentite. Obiettivo: completamento delle previsioni relative ai preesistenti insediamenti ricettivo-alberghieri classificati ai sensi della L.R.22/84 e L.R. 27/98, che sono quindi integralmente confermate. Parametri: vigono indici, standard e normative edilizie conformi alle concessioni o ai Piani Attuativi approvati. Sono altresì assentibili incrementi di volumetrie in misura non superiore al 25%, purché strettamente funzionali all'attività stessa, attigui alle preesistenze, con ampliamenti che non devono realizzarsi "verso il mare", anche nella fascia dei 300m"*

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

Si conferma che allo stato attuale I terreni sono liberi ed in possesso della ██████ S.P.A.

## **CONFINI**

Si conferma che i terreni confinano con strada provinciale 17, proprietà Comune di Quartu Sant'Elena, proprietà ██████ salvo altri.

### 8.3 LOTTO DI TERRENI RICADENTI NEL FOGLIO 58 – primo accorpamento

Il lotto comprende le particelle n° **100, 101, 102, 104 e 192**.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Quartu Sant'Elena il 18/06/2021 prot. n. 90/2021 ed allegato alla relazione peritale dell'ing. Piga si rileva che i terreni censiti al:

Foglio 58 con i **mappali 100, 192** ricadono in zona F "Turistica", compresi:

- per il 40% circa nella sottozona F.agg. "Agglomerati turistico-residenziali, con intercluse aree libere, accorpate e/o frazionate, destinate a Verde privato e ad attrezzature leggere" senza incremento di cubatura";
- per il restante 60% circa, nella sottozona F.v. "Verdi pubblici o di uso pubblico".

Foglio 58 **mappale 101** ricade in zona F "Turistica", compresi:

- per il 50% circa nella sottozona F.agg. "Agglomerati turistico-residenziali, con intercluse aree libere, accorpate e/o frazionate, destinate a Verde privato e ad attrezzature leggere" senza incremento di cubatura";
- per il restante 50% circa, nella sottozona F.v. "Verdi pubblici o di uso pubblico".

Foglio 58 **mappale 102** ricade in zona F "Turistica", compresi:

- per il 80% circa nella sottozona F.agg. "Agglomerati turistico-residenziali, con intercluse aree libere, accorpate e/o frazionate, destinate a Verde privato e ad attrezzature leggere" senza incremento di cubatura";
- per il restante 20% circa, nella sottozona F.v. "Verdi pubblici o di uso pubblico".

Foglio 58 **mappale 104** ricade in zona F "Turistica", compresi:

- per il 75% circa nella sottozona F.agg. "Agglomerati turistico-residenziali, con intercluse aree libere, accorpate e/o frazionate, destinate a Verde privato e ad attrezzature leggere" senza incremento di cubatura";
- per il restante 25% circa, nella sottozona F.v. "Verdi pubblici o di uso pubblico".

*Che i terreni in esame sono interessati da vincoli Comunali e Regionali, ed in particolare l'80 % della particella 102, il 55% della particella 104, il 40% della particella 101 ed il 5% della particella 192 ricadono nella fascia di rispetto di 300 metri dalla linea di battigia, con divieto di edificabilità come previsto da Art.10 bis della L.R. Sardegna 45/198, così come meglio evidenziato nella tabella allegata al certificato di destinazione urbanistica; Che per i terreni di cui sopra vigono le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale approvato dalla G. R. con deliberazione n° 36/7 del 05.09.2006; Che tale zona è regolata dalle prescrizioni contenute negli allegati estratti (artt. 21 e 24) delle Norme di attuazione del vigente piano, regolarmente conformizzati.*

**"Agglomerati turistico-residenziali"**: *comprendono tutti gli altri ambiti della fascia costiera, caratterizzati da presenza di sistemi insediativi ad urbanizzazione incompiuta, con l'alternanza continua di spazi liberi (accorpate e non) ed edificati (edilizia assentita ante "Legge Ponte", o comunque munita di licenza o concessione edilizia);. In relazione alla Pianificazione pre-vigente tali ambiti comprendono: 3.1. "F.agg. - Agglomerati turistico-residenziali, con intercluse aree libere, accorpate e/o frazionate, destinate a Verde privato e ad attrezzature "leggere" senza incremento di cubatura. Esse comprendono: ex sub-zone "F.I", ambiti già quasi completamente costruiti e urbanizzati almeno a livello di base e ex sub-zone F.A e F.A' alberghiere, costituite da ambiti liberi da edificazione.*

**"F.v. - Verdi pubblici o di uso pubblico" ex sub-zone "F.v."** - *Fasce verdi del litorale, riservate a spazi e servizi per l'accesso al mare. Obiettivi: completamento e razionalizzazione delle reti di urbanizzazione esistenti, riorganizzazione degli accessi a mare e dei verdi e servizi del litorale. L'insieme degli ambiti F.agg ed F.v. integrati viene suddiviso in 9 "Preesistenti agglomerati", così come da cartografia allegata, per i quali dovrà procedersi ad una Pianificazione Attuativa, giusto il disposto dell'Art. 33, comma 3 della N.A. del P.T.P. n.13.*

*All'interno della zonizzazione del PUC, alla scala 1:2000, si individuano inoltre i "verdi privati con valenza paesistica", ovvero gli ambiti interni alla fascia dei 300 m costituiti da ampie superfici coltivate secondo le tecniche del "giardino mediterraneo" che costituiscono pertinenze di unità edilizie di speciale rilevanza paesistica nel contesto costiero di Quartu. Gli eventuali interventi di trasformazione dovranno comunque tutelare tali preesistenze riconosciute di verde agrario od ornamentale. Per i verdi ad uso pubblico è prevista la possibilità dell'acquisizione diretta*

mediante procedura espropriativa oppure, in alternativa, l'uso pubblico ma in proprietà e gestione privatistica senza sviluppo di volumetrie. Le sole destinazioni ammesse, sia per i verdi privati che per i verdi pubblici, sono: attrezzature "leggere" di spiaggia-accesso a mare, attrezzature ad utilizzo sportivo ricreativo chioschi e simili senza incremento di volumetria. Per ognuno dei 9 "Preesistenti Agglomerati" il PUC predispone una Zonizzazione con contenuti di Progetto -Guida che individua con apposita simbologia: \* la struttura portante dei percorsi alberati e della viabilità \* la dislocazione preferenziale dei verdi pubblici o di uso pubblico per l'accesso a mare \* la dislocazione preferenziale della eventuale ricettività alberghiera integrativa (+25%) e/o di attrezzature leggere per il tempo libero e la balneazione \* i "verdi privati con valenza paesistica" \* le attrezzature leggere e amovibili degli "accessi a mare". I Piani Attuativi dei Preesistenti Agglomerati., di iniziativa pubblica o privata, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: \* Incrementi volumetrici: nessuno \* all'interno dei 300 m. dal mare, e comunque in ambiti di tutela "1", sono ammessi la manutenzione, il consolidamento statico, il risanamento conservativo, con variazione delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti per l'ambito "1" dalle Norme di Attuazione del PTP n. 13. \* oltre i 300 m. dal mare, sono ammessi la manutenzione, il consolidamento statico, il risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia e urbanistica senza incremento di volume, con variazione delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti dagli Usi Compatibili del PTP nell'ambito "2d" \* quote di permeabilità: il 75% della superficie di riferimento del Piano Attuativo deve presentare caratteristiche di permeabilità del suolo, ed almeno il 50% deve essere riservata a verde. I Piani potranno essere articolati per la fase attuativa in sotto-ambiti funzionalmente compiuti, anche se non necessariamente formati da porzioni territoriali contigue, estesi ad almeno 10 Ha. Essi saranno considerati convenzionabili separatamente purché siano conformi al progetto generale di Piano ed ai parametri fissati dal PUC e dal Piano Attuativo stesso; a tali stralci saranno applicabili altresì le procedure dei Programmi Integrati ex L.179/92 e L.R. 16/94. All'interno delle fasce di riconosciuto interesse pubblico (F.v), le unità edilizie legittimamente assentite e le loro pertinenze possono sussistere con la destinazione che è loro propria all'atto dell'adozione del presente PUC, rimanendo esclusa ogni modifica di destinazione d'uso ed ogni categoria di intervento diversa dalla manutenzione, ristrutturazione senza incremento di volume (ove consentita), restauro e risanamento conservativo.

Nel foglio 58 la Società ██████████. risulta proprietaria dei 5 terreni, di cui in tabella si riportano le consistenze e qualità, come da ispezione svolta presso Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale – Territorio – catasto Terreni.

FOGLIO	MAPPALE	SUP. Ha	qualità/ Classe
<b>FOGLIO 58</b>			
58	100	00.45.35	seminativo/ 4
58	101	00.26.30	seminativo/ 4
58	102	00.46.85	seminativo/ 4
58	104	00.28.20	seminativo/ 4
58	192	00.26.35	seminativo/ 4
	totale mq	<b>17.305,00</b>	

### STATO DI OCCUPAZIONE

Si conferma che allo stato attuale I terreni sono liberi ed in possesso della  
 ██████████ S.P.A.

### CONFINI

Si conferma che i terreni confinano con strada vicinale, proprietà ██████████,  
 proprietà ██████████ salvo altri.



## 8.4 LOTTO DI TERRENI RICADENTI NEL FOGLIO 58 – secondo accorpamento

Il lotto comprende le particelle di cui al foglio 58 n° **2746, 2747, 2748 e 2749**.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Quartu Sant'Elena il 18/06/2021 prot. n. 90/2021 ed allegato alla relazione peritale dell'ing. Piga si rileva che i terreni risultano censiti come segue:

Foglio 58 **mappale 2746** ricade in zona F "Turistica", compresi

- per il 95% circa nella sottozona F.agg.-"Agglomerati turistico-residenziali, con intercluse aree libere, accorpate e/o frazionate, destinate a Verde privato e ad attrezzature leggere" senza incremento di cubatura";
- per il restante 5% circa, nella sottozona F.v. "Verdi pubblici o di uso pubblico";

Foglio 58 **mappale 2747** ricade in zona F "Turistica", compresi:

- per il 10% circa nella sottozona F.agg.-"Agglomerati turistico-residenziali, con intercluse aree libere, accorpate e/o frazionate, destinate a Verde privato e ad attrezzature leggere" senza incremento di cubatura";
- per il restante 90% circa, nella sottozona F.v. "Verdi pubblici o di uso pubblico";

Foglio **mappale 2748** ricade in zona F "Turistica", sottozona F.agg. "Agglomerati turistico-residenziali, con intercluse aree libere, accorpate e/o frazionate, destinate a Verde privato e ad attrezzature leggere" senza incremento di cubatura";

Foglio 58 **mappale 2749** ricade in zona F "Turistica", compresi:

- per il 5% circa nella sottozona F.agg. "Agglomerati turistico-residenziali,

con intercluse aree libere, accorpate e/o frazionate, destinate a Verde privato e ad attrezzature leggere" senza incremento di cubatura";

- per il restante 95% circa, nella sottozona F.v. "Verdi pubblici o di uso pubblico".

Che i terreni in esame sono interessati da vincoli Comunali e Regionali e ricadono nella fascia di rispetto di 300 metri dalla linea di battigia, con divieto di edificabilità come previsto da Art.10 bis della L.R. Sardegna 45/198, così come meglio evidenziato nella tabella allegata al certificato di destinazione urbanistica;

Che per i terreni di cui sopra vigono le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale approvato dalla G. R. con deliberazione n° 36/7 del 05.09.2006;

Che tale zona è regolata dalle prescrizioni contenute negli allegati estratti (artt. 21 e 24) delle Norme di attuazione del vigente piano, regolarmente conformizzati.

**"Agglomerati turistico-residenziali"**: comprendono tutti gli altri ambiti della fascia costiera, caratterizzati da presenza di sistemi insediativi ad urbanizzazione incompiuta, con l'alternanza continua di spazi liberi (accorpate e non) ed edificati (edilizia assentita ante "Legge Ponte", o comunque munita di licenza o concessione edilizia);. In relazione alla Pianificazione pre-vigente tali ambiti comprendono: 3.1. "F.agg. - Agglomerati turistico-residenziali, con intercluse aree libere, accorpate e/o frazionate, destinate a Verde privato e ad attrezzature "leggere" senza incremento di cubatura. Esse comprendono: ex sub-zone "F.I", ambiti già quasi completamente costruiti e urbanizzati almeno a livello di base e ex sub-zone F.A e F.A' alberghiere, costituite da ambiti liberi da edificazione.

**"F.v. - Verdi pubblici o di uso pubblico" ex sub-zone "F.v."** - Fasce verdi del litorale, riservate a spazi e servizi per l'accesso al mare. Obiettivi: completamento e razionalizzazione delle reti di urbanizzazione esistenti, riorganizzazione degli accessi a mare e dei verdi e servizi del litorale. L'insieme degli ambiti F.agg ed F.v. integrati viene suddiviso in 9 "Preesistenti agglomerati", così come da cartografia allegata, per i quali dovrà procedersi ad una Pianificazione Attuativa, giusto il disposto dell'Art. 33, comma 3 della N.A. del P.T.P. n.13.

All'interno della zonizzazione del PUC, alla scala 1:2000, si individuano inoltre i "verdi privati con valenza paesistica", ovvero gli ambiti interni alla fascia dei 300 m costituiti da ampie superfici coltivate secondo le tecniche del "giardino mediterraneo" che costituiscono pertinenze di unità

edilizie di speciale rilevanza paesistica nel contesto costiero di Quartu. Gli eventuali interventi di trasformazione dovranno comunque tutelare tali preesistenze riconosciute di verde agrario od ornamentale. Per i verdi ad uso pubblico è prevista la possibilità dell'acquisizione diretta mediante procedura espropriativa oppure, in alternativa, l'uso pubblico ma in proprietà e gestione privatistica senza sviluppo di volumetrie. Le sole destinazioni ammesse, sia per i verdi privati che per i verdi pubblici, sono: attrezzature "leggere" di spiaggia-accesso a mare, attrezzature ad utilizzo sportivo ricreativo chioschi e simili senza incremento di volumetria. Per ognuno dei 9 "Preesistenti Agglomerati" il PUC predispone una Zonizzazione con contenuti di Progetto -Guida che individua con apposita simbologia: \* la struttura portante dei percorsi alberati e della viabilità \* la dislocazione preferenziale dei verdi pubblici o di uso pubblico per l'accesso a mare \* la dislocazione preferenziale della eventuale ricettività alberghiera integrativa (+25%) e/o di attrezzature leggere per il tempo libero e la balneazione \* i "verdi privati con valenza paesistica" \* le attrezzature leggere e amovibili degli "accessi a mare". I Piani Attuativi dei Preesistenti Agglomerati., di iniziativa pubblica o privata, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: \* Incrementi volumetrici: nessuno \* all'interno dei 300 m. dal mare, e comunque in ambiti di tutela "1", sono ammessi la manutenzione, il consolidamento statico, il risanamento conservativo, con variazione delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti per l'ambito "1" dalle Norme di Attuazione del PTP n. 13. \* oltre i 300 m. dal mare, sono ammessi la manutenzione, il consolidamento statico, il risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia e urbanistica senza incremento di volume, con variazione delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti dagli Usi Compatibili del PTP nell'ambito "2d" \* quote di permeabilità: il 75% della superficie di riferimento del Piano Attuativo deve presentare caratteristiche di permeabilità del suolo, ed almeno il 50% deve essere riservata a verde. I Piani potranno essere articolati per la fase attuativa in sotto-ambiti funzionalmente compiuti, anche se non necessariamente formati da porzioni territoriali contigue, estesi ad almeno 10 Ha. Essi saranno considerati convenzionabili separatamente purché siano conformi al progetto generale di Piano ed ai parametri fissati dal PUC e dal Piano Attuativo stesso; a tali stralci saranno applicabili altresì le procedure dei Programmi Integrati ex L.179/92 e L.R. 16/94. All'interno delle fasce di riconosciuto interesse pubblico (F.v), le unità edilizie legittimamente assentite e le loro pertinenze possono sussistere con la destinazione che è loro propria all'atto dell'adozione del presente PUC, rimanendo esclusa ogni modifica di destinazione d'uso ed ogni categoria di intervento diversa dalla manutenzione, ristrutturazione senza incremento di volume (ove consentita), restauro e risanamento conservativo.

Nel foglio 58 la Società ██████████ S.P.A. risulta proprietaria dei 4 terreni, di cui in tabella si riportano le consistenze e qualità, come da ispezione svolta presso Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale -

Territorio – catasto Terreni.

FOGLIO	MAPPALE	SUP. Ha	qualità/ Classe
<b>FOGLIO 58</b>			
58	2746	00.10.12	seminativo/ 4
58	2747	00.38.33	seminativo/ 4
58	2748	00.03.50	seminativo/ 4
58	2749	00.14.10	seminativo/ 4

totale mq **6.605,00**

### STATO DI OCCUPAZIONE

Si conferma che allo stato attuale I terreni sono liberi ed in possesso della  
 ██████████ S.P.A.

### CONFINI

Si conferma che i terreni confinano con via S'oru e mari, via Capri, proprietà  
 ██████████ salvo altri, strada vicinale, proprietà ██████████, proprietà ██████████ salvo altri.

## 8.5 PROVENIENZA E FORMALITÀ DEI TERRENI

Per quanto riguarda la provenienza e le formalità relative ai terreni si richiama il paragrafo della provenienza e delle formalità delle proprietà immobiliari, analizzate in precedenza.

Non sono state rilevate iscrizioni pregiudizievoli sui terreni ricadenti nel Foglio 57. Inoltre non si rileva l'esistenza di usi civici e diritti demaniali su tutti i beni di proprietà ██████████ S.P.A.



## **8.6 CRITERIO DI STIMA DEI TERRENI E DETERMINAZIONE DEL VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO**

Si applica un criterio di stima sintetico che si basa sulle informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari operanti all'interno del mercato immobiliare locale. Secondo i dati raccolti e l'analisi delle valutazioni riportate nella relazione di stima della ricorrente, si ottengono i seguenti risultati:

### **lotto di terreni ubicati al Foglio 49 – mappali 31 e 533**

si tiene conto della particolare destinazione urbanistica ( zona S del vigente P.U.C. ), della regolarità geometrica dell'accorpamento e della favorevole accessibilità, garantita dal confine con la viabilità urbana.

Si ritiene congruo un valore di 8,00 €/mq, in analogia con quanto proposto nella relazione dell'ing. Piga.

Pertanto si ottiene:

$9.471 \times 8,00 \text{ €/mq} = 75.768,00 \text{ €}$  che arrotondato si conferma pari a **75.000,00 €**

### **lotto di terreni ubicati al Foglio 57**

si tiene conto della particolare destinazione urbanistica ( zona F sottozona Falb del vigente P.U.C. ), della regolarità geometrica dell'accorpamento e della regolarità orografica.

Si ritiene congruo un valore di 7,00 €/mq, in analogia con quanto proposto nella relazione dell'ing. Piga.

Pertanto si ottiene, apportanti i necessari correttivi analitici:

$25.483 \times 7,00 \text{ €/mq} = 178.381,00 \text{ €}$  che arrotondato si conferma pari a **178.000,00 €**

**lotto di terreni ubicati al Foglio 58 – primo raggruppamento - rif. Paragrafo 4.4.**

si tiene conto della particolare destinazione urbanistica ( zona F del vigente P.U.C. ) tuttavia soggetta a vincolo di inedificabilità, della regolarità geometrica dell'accorpamento, della regolarità orografica ma, in difetto, della complessa accessibilità.

Si ritiene congruo un valore di 6,00 €/mq, in analogia con quanto proposto nella relazione dell'ing. Piga.

Pertanto si ottiene, apportanti i necessari correttivi analitici:

$17.305 \times 6,00 \text{ €/mq} = 103.830,00 \text{ €}$  che arrotondato si conferma pari a **104.000,00 €**

**lotto di terreni ubicati al Foglio 58 – secondo raggruppamento – rif. Paragrafo 4.4.**

si tiene conto della particolare destinazione urbanistica ( zona F del vigente P.U.C. ) tuttavia soggetta a vincolo di inedificabilità, della pseudoregolarità geometrica dell'accorpamento, dell'anadamento collinare degradante verso il mare e della favorevole accessibilità, garantita dal confine con la viabilità urbana.

Si ritiene congruo un valore di 5,00 €/mq, in analogia con quanto proposto nella relazione dell'ing. Piga.

Pertanto si ottiene, apportanti i necessari correttivi analitici:

$6.605 \times 5,00 \text{ €/mq} = 33.025,00 \text{ €}$  che arrotondato si conferma pari a **33.000,00 €**

**Valore Totale dei terreni:**

Totale complessivo  $75.000,00 + 178.000,00 + 104.000,00 + 33.000 =$

**euro 390.000,00 (trecentonovantamila/00)**



## 9.1 VILLA INDIPENDENTE

L'unità immobiliare risulta ubicata al centro di un lotto antistante il ■■■ e confinante con le aree esterne dell'insediamento turistico ricettivo ■■■■.

■■■■ E' raggiungibile percorrendo la strada sterrata che, a partire dalla Via S'Oru e Mari, consente anche il raggiungimento del ■■■■

Certamente a destinazione residenziale e tipologia unifamiliare. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, connessi verticalmente da una scala in C.A. esterna.

Presenta una struttura portante in muratura mista in mattoni pesanti tipo "muro blocco" da cm 25 combinata ad una serie non meglio definita di pilastri in C.A. I solai intermedi e di copertura sono in laterocemento. Il solaio di copertura è monofalda e risulta completo di un manto in tegole.

Gli infissi interni risultano in legno mentre quelli esterni sono in alluminio e vetro ed al piano terra risultano completi di persiane.

Il lotto è delimitato in parte da una recinzione metallica ed accesso carrabile con cancello scorrevole, nei restanti lati con muratura intonacata ed interposti pilastri in CA di irrigidimento.

Il piano terra e primo risultano completamente pavimentati in piastrelle di ceramica e laminato plastico, entrambe in mediocri condizioni.

Nei due piani sono presenti le seguenti unità ambientali:

P.TERRA: 2 camere da letto, cucina, soggiorno pranzo, WC:

P.PRIMO: 2 camere da letto, cucina, soggiorno, WC

Il fabbricato presenta intonaci interni ed esterni e tinteggiature interne ed esterne in mediocri condizioni.

Sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia, impianto di adduzione idrica con annesso impianto di produzione ACS ad alimentazione elettrica, impianto di climatizzazione tipo Split ed impianto di scarico reflui con fossa settica interrata all'esterno.

All'esterno il giardino appare in buone condizioni con la presenza di ulivi ed essenze autoctone ed interposto un camminamento in lastre di pietra.



Foto della villa unifamiliare con vista dalla viabilità in sterrato a servizio del [REDACTED]



Foto della villa unifamiliare dall'Hotel [REDACTED]



Le condizioni dell'unità immobiliare sono in generale accettabili e ne consento l'abitabilità. Tuttavia appare necessario programmare un intervento di sostituzione e/o adeguamento degli impianti tecnici.

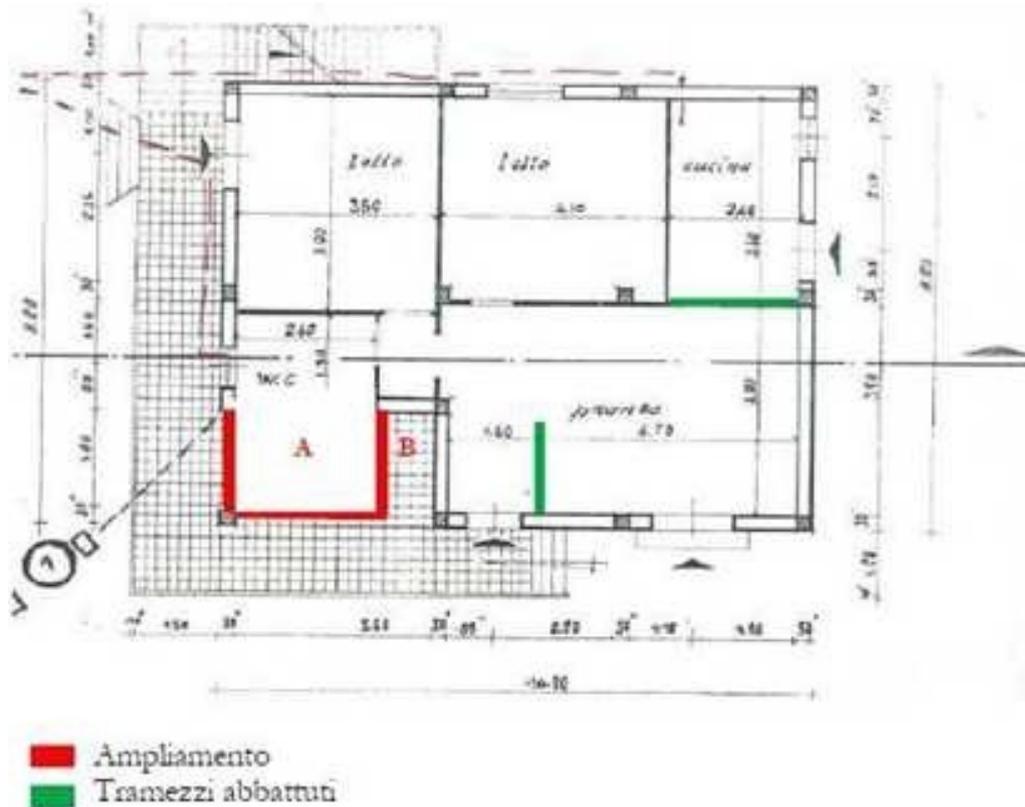
### **INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI ABUSI O DIFFORMITÀ.**

In accordo con quanto esposto nella perizia dell'ing. Piga, le verifiche eseguite mediante specifico accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Quartu S.Elena, confermano la presenza dei seguenti atti abilitativi a supporto dell'opera in esame:

- Licenza Edilizia n. 118 del 30/03/1966 prot. n. 1830 rilasciata dal Comune di Quartu Sant'Elena alla sig.ra [REDACTED] e volta alla costruzione di una villetta sita in regione "Soru de mari" al foglio 58 mappale 108 sub. A;
- Licenza Edilizia n. 413 del 06/11/1971 prot. n. 5189 per la variante di cui al progetto approvato in data 28/02/1966 al foglio 58 mappale 108 sub a in località S'oru e mari;
- certificato di Nuova Costruzione emesso in data 14/10/1985;
- In data 13/08/1986, prot. n. 21860 venne presentata domanda di sanatoria per l'ampliamento del piano primo. Si conferma che ad oggi non risulta ancora emessa la concessione in sanatoria.

Si conferma la presenza delle difformità segnalate nella perizia dell'ing. Piga e corrispondenti a all'ampliamento del servizio igienico al piano terra, come rappresentato nella seguente rappresentazione planimetrica:





Si conferma la mancata realizzazione della scala in muratura prevista in progetto, nonché la differente distribuzione delle altezze nette interne originariamente previste al piano terra pari a 3,95 m ed al piano primo 2,25 m in media.

L'incremento volumetrico al piano terra rilevato e confermato dallo scrivente non risulta, allo stato attuale, sanabile.

Le differenze planimetriche tra i rilievi e le risultanze di progetto rientrano nella tolleranza del 2%.

### INQUADRAMENTO CATASTALE.

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Comune Censuario di Quartu Sant'Elena, Catasto dei Fabbricati, al Foglio 58, particella 3347, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 10, superficie catastale totale mq 157 escluse aree scoperte mq 143, rendita catastale €. 1.265,32, giusta Variazione del 03/03/2016 protocollo n. CA0038238

in atti dal 03/03/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7866.1/2016).

L'unità immobiliare è correttamente intestata alla ██████████ S.P.A. secondo le risultanze dei registri immobiliari.

Come correttamente esposto nella relazione peritale dell'ing. Piga la planimetria catastale presente negli archivi ripropone lo stato progettuale originario e pertanto non risulta conforme alla situazione attuale, comprendente le difformità individuate.

## CONFINI

Il bene confina per due lati con stessa ditta ██████████ S.P.A., per un lato con la strada sterrata che parte dalla via Leonardo da Vinci n.142 fino alla via S'oru e mari e per restante lato posto a Nord con lotto di ulteriore distinta proprietà non identificata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Secondo quanto riportato nella perizia dell'ing. Piga, consulente della ██████████ S.P.A., la villa è in possesso della sig.ra ██████████ (figlia della Dott. ██████████ ██████████), che lo utilizza come abitazione principale che condivide con i propri figli, in forza di un contratto di comodato gratuito come ha riferito la Dott.ssa ██████████ ██████████

## CONSISTENZA

La consistenza commerciale calcolata condivide la scelta di penalizzare il primo piano in quanto attualmente privo della scala prevista in progetto.

VILLA			
DESTINAZIONE LOCALI	CONSISTENZA mq	COEFF.	MQ
PIANO TERRA	90,00	1,00	90,00
PIANO PRIMO	55,00	0,50	27,50
TERRAZZA	54,00	0,10	5,40
SUP. SCOPERTA	400,00	0,05	20,00
SUP. LOTTO	500,00		
	<b>SUP. COMMERCIALE mq</b>		<b>142,9</b>

**PROVENIENZA**

La proprietà immobiliare è pervenuta alla ██████████ S.P.A. per giusto e legittimo titolo quale: atto di compravendita del 15/10/1987, notaio rogante ██████████ ██████████ repertorio 155545, raccolta 9822, registrato a Cagliari il 04/11/1987 al n. 3082, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari in data 06/11/1987, Registro Generale 25011, Registro Particolare n. 17160;

**FORMALITÀ**

Dall'ispezione telematica effettuata in data 29 giugno 2022 presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare per codice fiscale 00495810921 è emerso il solo titolo di provenienza della proprietà immobiliare in esame.

**CRITERIO DI STIMA E VALORE**

Si ritiene corretto applicare il criterio sintetico comparativo per la determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà immobiliare. In analogia a quanto proposto dall'Ing. Piga nella relazione peritale elaborata per conto della ██████████ S.P.A., si è proceduto alla raccolta dei Valori di Mercato per tipologie immobiliari equipollenti proposta dall'O.M.I. dell'Agenzia delle entrate per il primo semestre del 2022, codice di zona E1/Margine rosso-Foxi ed E6 Sant'Andrea-Flumini / Microzona catastale n°4, Tipologia prevalente: Ville e Villini, Destinazione: Residenziale.

Secondo la suddetta Banca Dati, di cui si allega lo stampato, i valori per abitazioni di tipo civile in stato normale, oscillano rispettivamente tra gli euro 1600/2100 al mq lordo.

Nella relazione di stima elaborata dall'ing. Piga vengono elencate molteplici fattori congiunturali e tendenziali che favorirebbero una valutazione prudenziale corrispondente a 1.200,00 €/mq di sup. commerciale che lo scrivente ritiene congrui ed ammissibili.

Inoltre, nella medesima valutazione, si evidenzia la necessità di dover sostenere gli oneri di adeguamento derivanti dalle non conformità rilevate e dalla mancata realizzazione della scala di collegamento verticale in muratura, corrispondenti ad un generico importo di 23.000,00 €

Si ritiene, infine, che anche la particolare infelice ubicazione del lotto in cui insiste la villa, schermato dalla successiva realizzazione del ■■■, in abbinamento dalla incompleta realizzazione delle opere di urbanizzazione che hanno condotto verso la presenza di una strada di accesso sterrata, nonché l'obbligo di doversi servire di una fossa settica per lo smaltimento dei reflui domestici, possano in prima approssimazione ritenersi inclusi nella quotazione di 1.200,00 €/mq, ben lontana dai 1.600 €/mq commerciali indicati dalla Banca Dati O.M.I. consultata.

**Conclusioni:**

1.200,00 x 143,00 mq commerciali = 171.600,00 – 23.000,00 = 148.600,00 € che arrotondati ammontano a **149.000,00** € ( dicono euro centoquarantanovemila/00 )



## 10.1 RIEPILOGO VALORI LOTTI – PROPRIETA' IMMOBILIARI

RIEPILOGO FINALE		
LOTTI	DESCRIZIONE	VALORE €
1	Hotel [REDACTED]	12.720.000,00
2	QT e parcheggio scoperto F. 58 mappale 3369	8.435.000,00
3	Terreni complesso [REDACTED]	105.000,00
4	Terreni Foglio 49	75.000,00
5	Terreni Foglio 57	178.000,00
6	Terreni Foglio 58 particelle 100, 101, 102, 104, 192	104.000,00
7	Terreni Foglio 58 particelle 2746, 2747, 2748, 2749	33.000,00
8	Villa indipendente	149.000,00
	<b>Totale valore beni [REDACTED] S.P.A.</b>	<b>21.799.000,00</b>

( Diconsi euro ventunmilionisettescentonovantanovemila/00)



## 11.1 ARREDI E ATTREZZATURE

In risposta al quesito riguardante l'Elaborazione della stima e/o verifica della stima già eseguita, secondo i criteri e le metodologie che verranno concordate con il Commissario Giudiziale, dei beni mobili, arredi e attrezzature di proprietà della società ricorrente" si è dapprima analizzata la relazione di stima elaborata dall'ing. Piga per conto della società ricorrente, nella quale in sintesi si puntualizza quanto segue:

- In tutti i fabbricati facenti parte del complesso immobiliare sono presenti arredi ed attrezzature risalenti al periodo di piena attività turistico ricettiva;
- Gli arredi ed attrezzature presenti risultano vetusti e destinati alla sostituzione, qualora le attività dovessero riprendere;
- La proprietà ██████████ A. ha reso disponibile **una "lista di arredi ed attrezzature che furono acquistate dalla ██████████"** che gestiva la struttura alberghiera in forza del contratto di affitto di ramo d'azienda del 1 marzo 2011, stipulato nanti il notaio Dott. ██████████, repertorio n. 16.976, raccolta n. 9632 registrato in Cagliari il 03/03/2011 al n. 1749/1T successivamente modificato atto modificativo di affitto di ramo d'azienda del 24 maggio 2014 stipulato nanti il notaio Dott. ██████████, repertorio n. 20.292, raccolta n. 11.639 registrato in Cagliari il 23/05/2014 al n. 3352/1T. Nell'art. 7 del suddetto affitto di ramo d'azienda del 01/03/2011 era espressamente indicato che la parte affittuaria doveva provvedere alla manutenzione ordinaria da eseguirsi sui mobili e sugli arredi e che qualunque innovazione e modifica necessaria doveva essere autorizzata in forma scritta dalla parte affittante. Orbene, non avendo preso atto di alcuna autorizzazione all'acquisto di mobili o attrezzature, appare evidente che tutti gli acquisti indicati dalla

rientrano tra la manutenzione ordinaria della cosa come disposto ai sensi degli artt. 1576 del C.C. e pertanto rimangono a vantaggio della S.P.A."

- A partire dal 21 giugno 2022 la ricezione dei programmi TV sarà possibile esclusivamente con televisori o decoder di nuova generazione, ossia dotati dei nuovi standard trasmissivi e di codifica (DVBT-2/HEVC Main10; pertanto avendo superato la suddetta scadenza i televisori presenti nelle camere andranno sostituiti.

Il sopralluogo eseguito in data 13 settembre 2022, alla presenza del Dott. Manuele Mereu e del Rag. , in rappresentanza della società ricorrente, ha consentito la verifica degli arredi ed attrezzature presenti nell'Hotel Residence, Sale destinate alla Convegnistica e , di cui si allega il referto fotografico.

Relativamente alla attrezzature elettriche presenti nelle aree destinate al confezionamento dei cibi, si dichiara che non disponendo dell'alimentazione elettrica non è possibile verificarne il corretto funzionamento e di tale elemento si è tenuto conto nella presente valutazione.

Per quanto sopra esposto ritengo equo applicare i valori indicati nelle successive tabelle.

ARREDI CAMERE					
DESCRIZIONE	HOTEL	RESIDENCE		prezzo unitario	prezzo totale
Letti singoli	27	88	254 ca	---	---
letti matrimoniali	106	36		---	---
piani d'appoggio	116	36	127 ca	---	---
comodini	222	72	254 ca	---	---
cassaforti	116	14		30,00	3.900,00
frigobar	115	11		25,00	3.150,00
televisori	116	18		40,00	5.360,00
armadi	115	36	88	40,00	9.560,00

tavolini	12	20	20,00	640,00
tavolini esterni	116	36	4,00	608,00
sedie in plastica da esterno	232	84	1,00	316,00

#### PIANO TERRA HALL

DESCRIZIONE	HOTEL	stato	prezzo unitario	prezzo totale
Sedie conferenza componibili blu	sala congressi 200 + sala Ciusa 192 + saletta Nivola 17 + Sala Colazioni 4° P 66 = tot. 475	discreto	12,00	5.700,00
divani in tessuto 2p	15	discreto	100,00	1.500,00
poltrone plastica tipo vimini single	11	discreto	35,00	385,00
poltrone plastica tipo vimini mono sponda	4	discreto	35,00	140,00
divani in plastica tipo vimini doppie	6	discreto	50,00	300,00
divani vimini 2p	1	discreto	100,00	100,00

#### PIANO TERRA BAR HALL

DESCRIZIONE	HOTEL	stato	prezzo unitario	prezzo totale
Sedie in pelle marroni bar piano terra	40	discreto	20,00	800,00
sedie per esterni bar piano terra	28	discreto	15,00	420,00
vetrine bar piano terra	2	discreto	40,00	80,00
mobili in legno bar piano terra	4	discreto	40,00	160,00
tavoli in legno bar piano terra	10	discreto	25,00	250,00
tavoli da esterno bar piano terra	7	discreto	20,00	140,00
bancone bar piano terra con lavastoviglie 7 cassetti e 3 sportelli frigo	1	discreto, funzionalità da verificare	a corpo	2.000,00
como' bar piano terra modello a 2 sportelli chiusi	1	discreto	60,00	60
como' bar piano terra modello con 4 mensole	1	discreto	70,00	70

como' bar piano terra modello con 4 cassetti e 4 mensole	1	discreto	80,00	80
como' bar piano terra modello con 8 cassetti	1	discreto	100,00	100

PIANO S1 RISTORANTE				
DESCRIZIONE	HOTEL [REDACTED]	stato	prezzo unitario	prezzo totale
sedie in legno ristorante	211	discreto	15,00	3.165,00
tavoli da 2	20	discreto	20,00	400,00
bancone con 2 portasuoco e 7 portavivande	1	discreto	500,00	500,00
frigo in legno e vetro a 5 ripiani	1	discreto	100,00	100,00
specchi	2	buono	25,00	50,00
tavoli da 6 persone	3	mediocre	50,00	150,00
tavoli da 4 persone	13	mediocre	40,00	520,00
mobili in legno	3	mediocre	100,00	300,00

PIANO S1 CUCINA RISTORANTE				
DESCRIZIONE	HOTEL [REDACTED]	stato	prezzo unitario	prezzo totale
cucina completa di fuochi, friggitrice, cappa, piani di appoggio acciaio inox	1	discreto	a corpo	5.000,00
bollitore verticale acciaio inox	1	discreto	500,00	500,00
piani di cottura chiusi e aperti acciaio inox	3	discreto	100,00	300,00
grattugia elettrica	1	discreto	100,00	100,00
affettatrice acciaio inox	1	discreto	100,00	100,00

PIANO S1 PIZZERIA				
DESCRIZIONE	HOTEL	stato	prezzo unitario	prezzo totale
bancone bar ottagonale con frigo acciaio inox	1	buono	a corpo	3.500,00
sedie pizzeria similpelle marron	110	discreto	10,00	1.100,00
sedie in legno pizzeria	166	discreto	15,00	2.490,00
credenza porta piatti	1	discreto	80,00	80,00
libreria bianca	1	discreto	50,00	50,00
lampadari neri	17	discreto	50,00	850,00

PIANO S1 CUCINA PIZZERIA				
DESCRIZIONE	HOTEL	stato	prezzo unitario	prezzo totale
armadi frigo	3	discreto	300,00	900,00
mobili d'appoggio	4	discreto	60,00	240,00
forno	1	discreto	350,00	350,00
vetrina scaldavivande	1	discreto	40,00	40,00
carrello portapiatti refrigerato	1	discreto	120,00	120,00
piano per griglia	1		-	-
piano per fuochi	1		-	-
affettatrice	1	discreto	80,00	80,00
freezer	1	discreto	150,00	150,00
lavello	1	discreto	200,00	200,00
carrelli	2	discreto	35,00	70,00

PIANO S1 ATTREZZATURE CUCINA COMUNI A RISTORANTE E PIZZERIA				
DESCRIZIONE	HOTEL	stato	prezzo unitario	prezzo totale
celle frigo	5	discreto	1.000,00	5.000,00
armadi refrigeranti inox	5	discreto	500,00	2.500,00
bilancia Marengo verticale con piano > 100 kg	1	discreto	100,00	100,00
compattatore	1	discreto	150,00	150,00
carrelli porta vassoi	2	discreto	50,00	100,00
lavello	2	discreto	100,00	200,00
cerrello portapiatti refrigerato	1	discreto	200,00	200,00
tritacarne acciaio inox	1	discreto	100,00	100,00
grattugia acciaio inox	1	discreto	100,00	100,00
mobili appoggio	2	discreto	35,00	70,00
pentolame, piatti posizionati su scaffali in acciaio inox	suff. alla del servizio	discreto	a corpo	1.000,00
lavapiatti industriale acciaio inox	1	discreto	250,00	250,00
macchina per il ghiaccio	1	discreto	80,00	80,00

PIANO S2 ATTREZZATURE CENTRO BENESSERE				
DESCRIZIONE	HOTEL	stato	prezzo unitario	prezzo totale
solarium	1	funzionalità da verificare	1.000,00	1.000,00
lettini per massaggi	varie	discreto	a corpo	300,00

PIANO 4 SALA COLAZIONI				
DESCRIZIONE	HOTEL	stato	prezzo unitario	prezzo totale
sedie in legno nere IKEA Stefan	136	discreto	30,00	4.080,00
tavoli rettangolari in legno neri	6	discreto	50,00	300,00
tavoli quadrati in legno neri	2	discreto	40,00	80,00
armadio in legno con specchi a muro	1	discreto	100,00	100,00
pianoforte J. Shiller	1	non funzionante	400,00	400,00
armadio basso in acciaio inox	1	discreto	200,00	200,00
lavapiatti in acciaio GIGA	1	discreto	100,00	100,00
carrello porta tazzine in acciaio	1	mediocre	40,00	40,00
tavolo in acciaio inox	1	mediocre	50,00	50,00
piano lavapiatti con 1 vasca Angelo PO	1	mediocre	50,00	50,00
affettatrice elettrica NOAW	1	discreto	100,00	100,00



PIANO Terra RECEPTION ED UFFICI				
DESCRIZIONE	HOTEL	stato	prezzo unitario	prezzo totale
vetrina in legno 4 ante con serratura	1	discreto	200,00	200,00
mobile basso in legno a 4 ante con serratura	1	discreto	300,00	300,00
fotocopiatrice multifunzione Xpress mod M2070 FW	1	discreto	60,00	60,00
fotocopiatrice multifunzione Toshiba E-studio 166	1	discreto	100,00	100,00
scrivania in legno con cassettiera	1	discreto	150,00	150,00
libreria in legno con modulo a giorno con 2 ripiani e due vetrine laterali e cassettiera bassa	1	discreto	200,00	200,00
scrivania in legno	1	discreto	100,00	100,00
mobile archivio con 4 cassetti estraibili in legno	1	discreto	100,00	100,00
mobile a parete artigianale porta chiavi Hotel	1	discreto	300,00	300,00
scrivania direzionale curva con ripiano in legno	1	discreto	150,00	150,00
poltroncina in tessuto rossa su ruote	1	discreto	40,00	40,00
due poltroncine con struttura leggera in acciaio e spalliera in pelle nera	2	discreto	30,00	60,00
armadio in legno a due ante di cui una con vetrina con serratura	1	discreto	150,00	150,00
quadro " " F.Depla...	1	buono	200,00	200,00

<b>RIEPILOGO VALORI</b>	
ARREDI CAMERE	23.534,00
HALL P.T. HOTEL [REDACTED]	8.125,00
BAR P.T- HOTEL [REDACTED]	4.160,00
RISTORANTE AL P. S1 - HOTEL [REDACTED]	5.185,00
CUCINA RISTORANTE AL P. S1 HOTEL [REDACTED]	6.000,00
PIZZERIA AL P S1 - HOTEL [REDACTED]	8.070,00
CUCINA PIZZERIA AL P . S1 HOTEL [REDACTED]	2.150,00
ATTREZZATURE COMUNI CUCINE AL P S1 HOTEL [REDACTED]	9.850,00
ATTREZZATURE CENTRO BENESSERE P. S2 HOTEL [REDACTED]	1.300,00
SALA COLAZIONI AL P. 4 HOTEL [REDACTED]	5.500,00
RECEPTION E UFFICI AL P.T. HOTEL [REDACTED]	2.110,00
<b>totale euro</b>	<b>75.984,00</b>

*(Diconsi euro settantacinquemilanovecentoottantaquattro/00 )*



## 12 CONCLUSIONI

Con quanto in mio possesso e con serena coscienza, avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio il conferente l'incarico per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione occupa n. 118 (centodiciotto) pagine numerate e firmate digitalmente e ne costituiscono parte integrante gli allegati cartacei ( sei ) e l'allegato fotografico per complessive 136 foto.

Cagliari, 05 dicembre 2022

Il C.T. ing. Atzei Christian (F.to digitalmente)



## Indice della Relazione Tecnica

1.	PREMESSA .....	2
2.	OPERAZIONI PRELIMINARI ED ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE .....	3
3.	RISPOSTA AI QUESITI N° 1, 3, 4, 5 e 6 .....	5
4.1	VERIFICA DELLA CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI CHE FANNO PARTE DELL'ATTIVO CONCORDATARIO [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE.....	6
4.2	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ED INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE RIGUARDANTI IL COMPLESSO TURISTICO ALBERGHIERO .....	6
4.3	HOTEL [REDACTED] .....	13
4.4	RESIDENCE .....	23
4.5	FABBRICATO [REDACTED] ) – DESCRIZIONE .....	27
	FABBRICATO [REDACTED] ) – CONSISTENZA .....	34
4.6	EDIFICI E SPAZI ESTERNI.....	44
4.7	AREA PARCHEGGIO.....	50
4.8	STATO DEI LUOGHI – COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO .....	51
4.9	VOLUMETRIA RESIDUA – COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO .....	52
4.10	STATO DI OCCUPAZIONE – COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO .....	55
4.11	CONSISTENZA TOTALE DEI FABBRICATI PRINCIPALI, DEGLI EDIFICI ESTERNI ACCESSORI E SPAZI APERTI DEL COMPLESSO TURISTICO ALBERGHIERO [REDACTED] S.P.A .....	56



5.1	TERRENI ADIACENTI AL COMPLESSO IMMOBILIARE [REDACTED] .....	58
6.1	PROVENIENZA DEI BENI E FORMALITÀ – COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO .....	65
6.2	FORMALITA' .....	67
6.3	VENTENNIO – ISCRIZIONI CONTRO .....	75
7.1	CRITERIO DI STIMA, FORMAZIONE DEI LOTTI E VALORE COMPLESSO HOTEL [REDACTED] E QT .....	78
8.1	LOTTO DI TERRENI RICADENTI NEL FOGLIO 49 PARTICELLE 31 E 533 .....	85
8.2	LOTTO DI TERRENI RICADENTI NEL FOGLIO 57 .....	89
8.3	LOTTO DI TERRENI RICADENTI NEL FOGLIO 58 – PRIMO ACCORPAMENTO .....	91
8.4	LOTTO DI TERRENI RICADENTI NEL FOGLIO 58 – SECONDO ACCORPAMENTO .....	95
8.5	PROVENIENZA E FORMALITÀ DEI TERRENI .....	98
8.6	CRITERIO DI STIMA DEI TERRENI E DETERMINAZIONE DEL VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO .....	99
9.1	VILLA INDIPENDENTE .....	101
10.1	RIEPILOGO VALORI LOTTI – PROPRIETA' IMMOBILIARI .....	108
11.1	ARREDI E ATTREZZATURE .....	109
12	CONCLUSIONI .....	118

Cagliari, 05 dicembre 2022

Il C.T. ing. Atzei Christian (F.to digitalmente)



121