

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

FALLIMENTO n°78/2021

VOLUME n°1 di 2

GIUDICE DELEGATO: dott. Andrea Bernardino

CURATORE FALLIMENTARE: dott. Stefano Scano

CONSULENTE TECNICO: ing. Alessandra Feduzi



OGGETTO: stima del complesso immobiliare ubicato a Quartu Sant'Elena (CA), località "Flumini - Matta sa Prama", via delle Bouganvillee n°31.

DATA: 25 maggio 2022

INDICE

0. PREMESSA.....	3
1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	7
2. ACCERTAMENTI SULL'IMMOBILE.....	10
<i>2.1 Dati Catastali.....</i>	<i>10</i>
<i>2.2 Trascrizioni ed Iscrizioni</i>	<i>16</i>
<i>2.3 Pratiche Edilizie ed Urbanistiche</i>	<i>25</i>
<i>2.4 Stato di occupazione.....</i>	<i>32</i>
<i>2.5 Descrizione dello stato dei luoghi.....</i>	<i>33</i>
<i>2.6 Vincoli.....</i>	<i>75</i>
3. STIMA DELL'IMMOBILE	75
4. CONCLUSIONI.....	86
5. ALLEGATI	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

0. PREMESSA

Io sottoscritta dott. ing. Alessandra Feduzi, con studio professionale a Sestu in via Oristano n°21, iscritta all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3471 ed all'Albo dei Periti di questo Tribunale, in data 05/08/2021, venivo nominata dal dott. Stefano Scano, curatore della procedura intestata, consulente tecnico del Fallimento n°78/2021 della società «XXXXXX».

In occasione della comunicazione del conferimento di incarico il curatore fallimentare mi confermava che:

- il compendio immobiliare in capo alla fallita società era ancora costituito da due (2) complessi immobiliari a destinazione sportiva e ricreativa, di cui uno (1) ubicato in comune di Quartu Sant'Elena (CA) ed uno (1) ubicato in comune di Settimo San Pietro (CA);
- che gli stessi immobili erano interessati anche da una procedura esecutiva (n°58/2008 R. Es.) già pendente presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Cagliari;
- che la procedura fallimentare ha interesse a conoscere il valore venale degli immobili in capo al fallimento.

Per meglio chiarire la natura dell'incarico il curatore mi formulava (con apposita lettera di incarico) i seguenti quesiti:

1. *preliminare individuazione dei beni immobili intestati alla fallita Società XXXXXXXX, con sede in XXX, Via XXXX, codice fiscale e partita iva XXXXX, acquisendo le mappe censuarie che fossero indispensabili per la corretta identificazione dei beni e, solo per i terreni, i certificati di destinazione urbanistica;*
2. *una sommaria descrizione dei beni immobili di pertinenza della società fallita e del socio illimitatamente responsabile, con l'indicazione dei confini e dei dati catastali, previo necessario accesso;*
3. *verificare lo stato di possesso degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, dei titoli in base ai quali sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;*

4. *predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento e altri atti pregiudizievoli);*
5. *acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale dei beni, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
6. *segnalare per iscritto alla Curatela la necessità di eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ovvero la difformità o mancanza di idonea planimetria del bene o anche all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
7. *indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
8. *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
9. *indicazione della conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, alla descrizione dettagliata della tipologia degli abusi riscontrati e di riferire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria, fornendo le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D. Lvo 378/01 e indicando in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero se la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967;*
10. *indicazione, se l'immobile è intestato solo pro quota, dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante;*
11. *indicazione dell'esistenza sui beni immobili di eventuali formalità, vincoli o oneri, quali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso accertando, altresì, l'esistenza di vincoli o oneri di*

natura condominiale;

12. verificare se i beni immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

13. rilevazione dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14. informare la Curatela sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate;

15. indicazione della possibilità di vendere i beni oggetto di stima in uno o più lotti;

16. determinazione del valore degli immobili con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e la destinazione dello stesso;

17. reperire, la documentazione inerente gli eventuali gravami o atti pregiudizievoli.

Si specifica che la relazione deve avere, quale contenuto minimo, le informazioni richieste dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e dovrà essere corredata da:

a) opportune rappresentazioni grafiche e fotografiche, e con tutti i documenti che riterrà più idonei per l'espletamento dell'incarico;

b) i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita;

c) per le aree libere il certificato di destinazione urbanistica.

La relazione peritale dovrà essere depositata a mani del sottoscritto curatore in duplice copia cartacea, in formato elettronico modificabile (contenente anche gli elaborati grafici e fotografici), compresa una copia secretata in ossequio alla vigente normativa in materia di privacy, sempre in formato elettronico.

Le operazioni peritali hanno avuto regolare inizio successivamente al conferimento

dell'incarico, con la verifica e/o il reperimento di tutta la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico ricevuto. L'esecuzione di questi accertamenti ha comportato l'accesso agli atti, eseguito di persona e/o telematicamente, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate di Cagliari-Territorio-Servizi catastali e di pubblicità immobiliare, per la verifica ipo-catastale degli immobili;
- Agenzia delle Entrate di Cagliari-Ufficio Territoriale Cagliari 2, per la verifica dell'esistenza di atti privati e/o contratti registrati riguardanti la locazione o l'uso degli immobili in capo alla fallita società;
- Servizi Tecnici dei Comuni di Quartu S. Elena e Settimo San Pietro, per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili in capo alla fallita società.

Eseguita la verifica documentale, in data 20/04/2022, ho effettuato l'accesso di rito presso ciascuno dei due immobili, con l'intento di verificarne la consistenza, lo stato di conservazione e di eseguirne il rilievo metrico e fotografico. Tali accessi si sono svolti alla presenza del signor XXXX, legale rappresentate della società "XXXX".

In quella stessa giornata si è preso visione degli immobili ubicati a Settimo San Pietro, località "Cuccuru Meirana - Funtana Sassa" ed a seguire di quelli ubicati a Quartu Sant'Elena, località "Flumini - Matta sa Prama".

Considerato che si tratta di due distinti complessi immobiliari, peraltro ubicati in due distinti comuni, ho ritenuto opportuno redigere un elaborato per ciascuno dei due complessi in capo alla fallita società "XXXXXX";

- **che in particolare, questo volume (n°1 di 2) riguarda il complesso immobiliare con destinazione sportiva e ricreativa -campo da golf- ubicato a Quartu Sant'Elena nella via delle Bouganvillee n°31, in località "Flumini - Matta sa Prama";**

CIÒ PREMESSO

La sottoscritta CT del fallimento, ing. Alessandra Feduzi, esaminati e valutati attentamente lo

stato dei luoghi, con l'ausilio di documentazione fotografica, di tutta la documentazione presente nei fascicoli della causa, oltre che di tutta la documentazione da me reperita con l'accesso presso i competenti pubblici uffici, presenta la seguente relazione di consulenza tecnica per il **complesso immobiliare con destinazione sportiva e ricreativa -campo da golf- ubicato a Quartu Sant'Elena nella via delle Bouganvillee n°31, in località "Flumini - Matta sa Prama"**, nella quale sono contenute le risposte ai quesiti formulati da codesta rispettabile curatela.

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Per definire compiutamente la reale consistenza del **complesso immobiliare con destinazione sportiva e ricreativa -campo da golf- ubicato a Quartu Sant'Elena nella via delle Bouganvillee n°31, in località "Flumini - Matta sa Prama"** e quindi formulare la risposta ai quesiti formulati da codesta rispettabile curatela, ho eseguito tutte le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari ed opportuni di seguito descritti. Questa fase ha comportato la verifica, gli aggiornamenti e l'integrazione di tutti i documenti già acquisiti ed analizzati dalla scrivente in sede prefallimentare per la redazione della consulenza tecnica sui medesimi immobili.

Infatti, con l'accesso eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare e Catastali, ho eseguito l'aggiornamento e l'integrazione della documentazione ipo-catastale relativa allo stesso complesso immobiliare, depositata nell'anno 2017.

In data 11/09/2021, ho presentato al Comune di Quartu S.E. (CA), "Servizio Edilizia Privata", "Servizio Condono" e "Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.)", le istanze per l'integrazione dell'accesso agli atti, eseguito in sede prefallimentare, per la consultazione delle pratiche inerenti l'immobile, e per il rilascio in copia di tutti i documenti utili allo svolgimento dell'incarico. Questa fase delle operazioni si è presto rivelata complessa dato che il Servizio Tecnico del Comune di Quartu, a seguito di diversi solleciti, ha dato riscontro all'istanza solo nel mese di aprile 2022.

L'accesso ai luoghi avveniva il giorno 20/04/2022. In tale data, coadiuvata da un mio collaboratore, alla presenza del signor XXXX, legale rappresentante della società "XXXXX", ho

eseguito il sopralluogo di rito, ho preso visione dello stato dei luoghi ed ho verificato la reale consistenza del bene. In quella stessa occasione sono stati eseguiti anche un servizio fotografico ed una verifica a campione dei dati metrici, indicati negli elaborati grafici reperiti, per la definizione della consistenza immobiliare dell'oggetto.

Come anticipato, l'oggetto della presente relazione è **un complesso immobiliare con destinazione sportiva e ricreativa -campo da golf- ubicato a Quartu Sant'Elena nella via delle Bouganvillee n°31, in località "Flumini - Matta sa Prama"**.



Foto n°1 - localizzazione del circolo sportivo da Google Maps



Foto n°2 - prospetto dell'ingresso del circolo sportivo -Campo da Golf- sulla via delle Bouganvillee n°31 - Google Maps

Come si può vedere anche nella ripresa aerea estratta da Google Maps (foto n°1) il complesso immobiliare è una struttura a destinazione sportiva e ricreativa, costituito da un campo da golf e da infrastrutture di supporto allo svolgimento dell'attività sportiva praticata.

Come si legge dal sito internet dello stesso circolo -XXXX la struttura, sede del "XXXXX", è dotata di un campo di superficie pari a circa 250.000 mq (25 ettari), con un percorso a nove buche più il campo pratica con 30 piazzole di gioco e "putting green", articolato secondo lo schema classico di "9 buche par 36" (fig. n°1).



Figura n°1 - immagine del campo da golf presa dal sito <http://www.cagliarigolfclub.com>

Si legge, inoltre, che la stessa struttura è anche dotata di una “club house” che offre servizi quali il bar, sala ricevimenti, sala da gioco, TV Satellitare (foto n°3).



Foto n°3 - immagine della “Club house” estratta dal sito <http://www.cagliarigolfclub.com>

Attualmente, il complesso immobiliare è censito nel *catasto terreni e fabbricati di Quartu S.E.*

come segue:

❖ **catasto terreni:** Fg.16 Mappali 683 (area urbana di 21.68.49 ha) - 684 (area urbana di 00.30.00 ha) - 758 (ente urbano di 02.94.33 ha) - 462 (terreno di 00.01.90 ha);

❖ **catasto fabbricati:** Fg.16 Mappali 683 (area urbana di 22.022 mq) - 684 (area urbana di 00.30.00 ha) - 758 sub.1 (cat. D/6) - 758 sub.2 (area urbana di 28.630 mq);

2. **ACCERTAMENTI SULL’IMMOBILE**

2.1 Dati catastali

Con l’accertamento eseguito presso l’Agenzia delle Entrate di Cagliari - Territorio - Servizi Catastali (*catasto terreni e fabbricati*), avvalendomi del servizio telematico della stessa agenzia, ho potuto accertare che **“il complesso immobiliare con destinazione sportiva e ricreativa -campo da golf- ubicato a Quartu Sant’Elena nella via delle Bouganvillee n°31, in località “Flumini - Matta sa Prama”**, così come individuato nelle precedenti immagini fotografiche (foto n°1-2-3), attualmente risulta censito al *catasto terreni di Quartu Sant’Elena (CA), Foglio 16, Mappali 683 - 684 - 758 - 462*, così come si legge nelle visure storiche per immobile (*all. n°1*), di cui le seguenti immagini rappresentano un estratto (*fig. n°2-3-4-5*):

Dati della richiesta		Comune di QUARTU SANT'ELENA (Codice: H118)									
Catasto Terreni		Provincia di CAGLIARI									
		Foglio: 16 Particella: 683									
Area di enti urbani e promiscui dal 21/07/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	16	683		-	ENTE URBANO	21 68 49				Variazione del 21/07/2015 protocollo n. CA0145792 in atti dal 21/07/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 12572.1/2015)	
Notifica		Partita 1									

Figura n°2 - estratto della visura storica per immobile richiesta al catasto terreni per il mappale 683

Dati della richiesta		Comune di QUARTU SANT'ELENA (Codice: H118)									
Catasto Terreni		Provincia di CAGLIARI									
		Foglio: 16 Particella: 684									
Area di enti urbani e promiscui dal 13/01/2011											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	16	684		-	ENTE URBANO	30 00				FRAZIONAMENTO del 13/01/2011 protocollo n. CA0612157 in atti dal 13/01/2011 presentato il 30/12/2010 (n. 612157.1/2010)	
Notifica		Partita 1									

Figura n° 3 - estratto della visura storica per immobile richiesta al catasto terreni per il mappale 684

Dati della richiesta		Comune di QUARTU SANT'ELENA (Codice: H118)									
Catasto Terreni		Provincia di CAGLIARI									
		Foglio: 16 Particella: 758									
Area di enti urbani e promiscui dal 26/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	16	758		-	ENTE URBANO	2 94 33				Variazione del 26/11/2015 protocollo n. CA0234635 in atti dal 26/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 22767.1/2015)	
Notifica		Partita 1									

Figura n°4 - estratto della visura storica per immobile richiesta al catasto terreni per il mappale 758

Figura n°5 - estratto della visura storica per immobile richiesta al catasto terreni per il mappale 462

Queste particelle del **catasto terreni** hanno una superficie catastale complessiva di 24.94.72 ettari (249.472 mq). In particolare le particelle 683, 684 e 758 derivano dal frazionamento della maggiore particella 637, di superficie catastale pari a 25.26.62 ettari oramai soppressa, così come mostra lo schema di seguito riportato:

CATASTO TERRENI			
Particella originaria	Frazionamento tipo n°91626.2/2006 della particella 637 di ha 25.26.62	Frazionamento tipo n°612157.1/2010 della particella 683 di ha 22.02.29	Particelle intestate alla società XXXXXX
mappale 637 di ha 25.26.62	⇒	mappale 683 di ha 22.02.29	mappale 683 di are 21.68.49 ente urbano
			mappale 449 di ha 00.12.80
			mappale 450 di ha 00.21.00
	⇒	mappale 637 di ha 02.94.33	⇒ bonifica di identificativo catastale n°22767.1/2015
	⇒	mappale 684 di ha 00.30.00	⇒ nessuna variazione catastale
			mappale 758 di ha 02.94.33 ente urbano
			mappale 684 di ha 00.30.00 ente urbano

Tutti i mappali censiti al catasto terreni risultano introdotti in mappa così come si vede nell'immagine che segue (fig. n°6), ottenuta evidenziando gli stessi sulla mappa catastale (all. n°1):



Figura n°6 - estratto di mappa catastale

Come si vede nell'immagine che precede sul mappale 758 (ex 637) del catasto terreni insistono dei fabbricati.

La superficie catastale complessiva di questi quattro mappali è, come già detto, pari a 24.94.72 ettari (249.472 mq).

All'impianto, le particelle del catasto terreni che costituivano l'attuale complesso immobiliare erano molte di più, così come mostra l'immagine che segue ottenuta estratta dall'elaborato da me redatto sovrapponendo in modo empirico la mappa catastale di impianto con l'impronta delle particelle attualmente in mappa (fig. n°7).

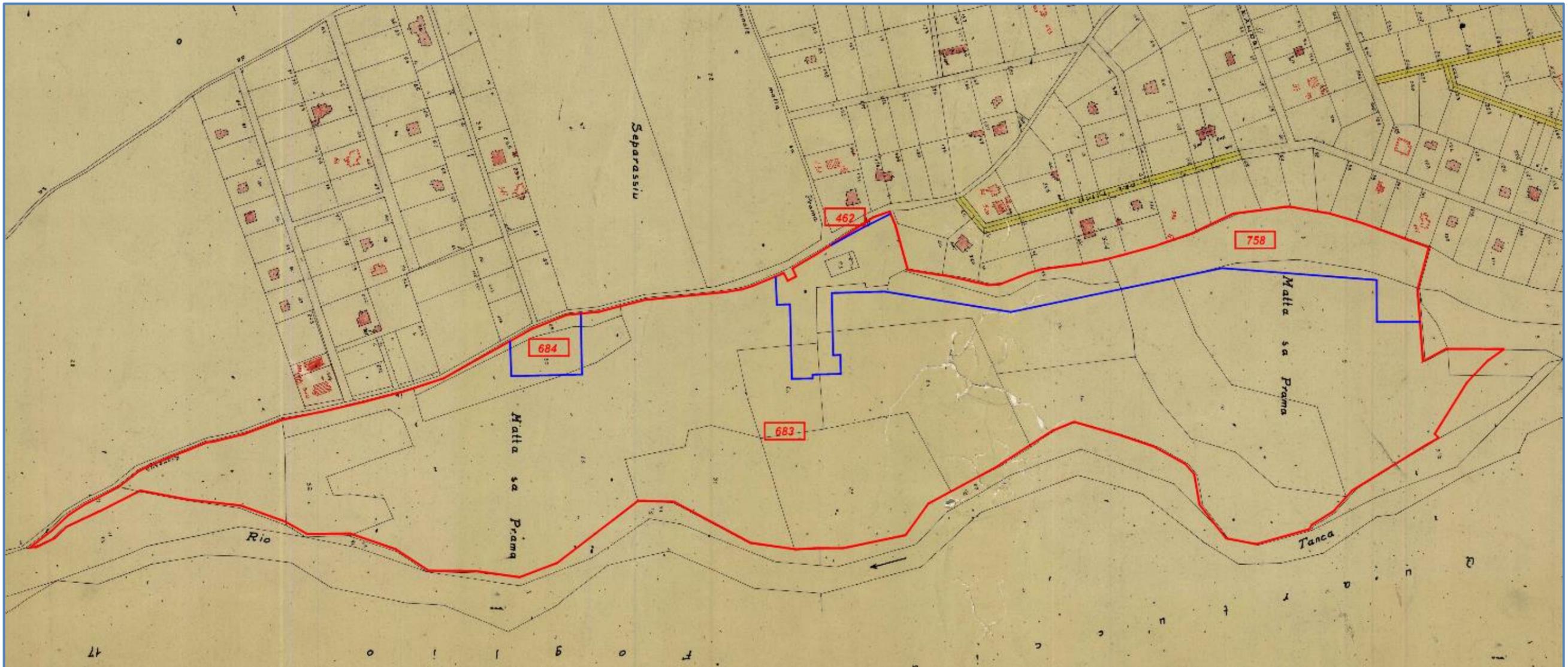


Figura n°7 - estratto dell'elaborato redatto dal CT del fallimento con la sovrapposizione delle mappe catastali di impianto ed attuale

La stessa consistenza del complesso immobiliare è anche rappresentata nell'elaborato planimetrico, prot. n°XXX (all. n°2), successivo al Tipo mappale n°91626 del 30/03/2006, che mostra la configurazione della particella 637 con soprastanti fabbricati, precedentemente al suo frazionamento (fig. n°8):

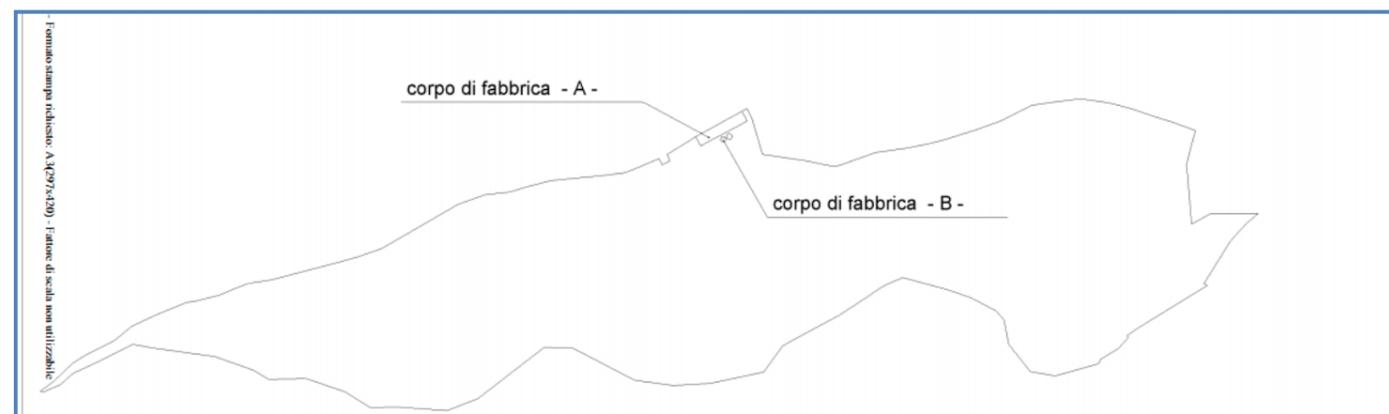


Figura n°8 - estratto dell'elaborato planimetrico prot. n°CA0136438 del 17/05/2006

In ogni caso la superficie catastale complessiva indicata al catasto terreni è quella al netto delle superfici dei mappali 449 di 12.80 are e 450 di are 21.00 are, queste ultime derivate dal frazionamento, rispettivamente, dei mappali originari 6 e 9, prot. n°6082 del 26/08/1978 posto in essere per un esproprio da parte di un ente pubblico.

Lo stesso complesso immobiliare risulta attualmente censito anche al **catasto fabbricati** così come ricapitolato nello schema seguente e così come si legge nelle visure storiche per immobile (all. n°3) e di cui le immagini che seguono rappresentano un estratto (fig. n°9-10-11-12):

CATASTO FABBRICATI					
Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Superficie - Consistenza	Intestazione catastale
16	683	-	area urbana	22.022 mq	XXXX
	684	-	area urbana	3.000 mq	XXXX.
	758	1	D/6	-	XXXX
	758	2	area urbana	28.630 mq	XXXX

Figura n°9 - estratto della visura storica per immobile richiesta al catasto fabbricati per il mappale 683

Osservazione: in questa visura del mappale 683 è indicata una superficie pari a 22.022 mq (fig. n°9) che non concorda con quella dello stesso mappale al catasto terreni, dove la superficie indicata è pari a 216.849 mq (fig. n°2). In proposito si precisa che la superficie corretta dovrebbe essere pari a 220.229 mq, così come indicato nel “Quadro D” della Doc.f.a, prot.XXX, richiesta dalla scrivente in data 11/10/2021 (all. n°4). In ogni caso, dalla superficie di 220.229 mq (corrispondente ad ha 22.02.29) doveva essere detratta la superficie dei mappali 449 di 12.80 are (1.280 mq) e 450 di are 21.00 are (2.100 mq), originate dal frazionamento dei mappali originari 6 e 9, e pertanto la superficie da indicare in visura doveva essere quella di 216.849 mq (corrispondente ad ha 21.68.49), cioè pari a quella indicata nella visura al catasto terreni della stessa particella 683 (fig. n°2).

Figura n°10 - estratto della visura storica per immobile richiesta al catasto fabbricati per il mappale 684

Figura n°11 - estratto della visura storica per immobile richiesta al catasto fabbricati per il mappale 758 sub.1

Figura n°12 - estratto della visura storica per immobile richiesta al catasto fabbricati per il mappale 758 sub.2

Osservazione: facendo la differenza tra la superficie del mappale 758 (ex 637) del catasto terreni, pari a 29.433 mq, e la superficie della particella 758 sub.2, pari a 28.630 mq si desume che la consistenza, in termini di superficie, della particella 758 sub.1 è pari a 803 mq. Di questa possibilità ci si rende conto osservando l'elaborato planimetrico, prot. n°XXX (all. n°2), di cui l'immagine che segue rappresenta un estratto (fig. n°13), nel quale è visibile sia l'ingombro del mappale 758 (ex 637) del catasto terreni, di superficie complessiva pari a 29.433 mq, ma anche la rappresentazione delle particelle 758 sub. 1 e sub.2 del catasto fabbricati.

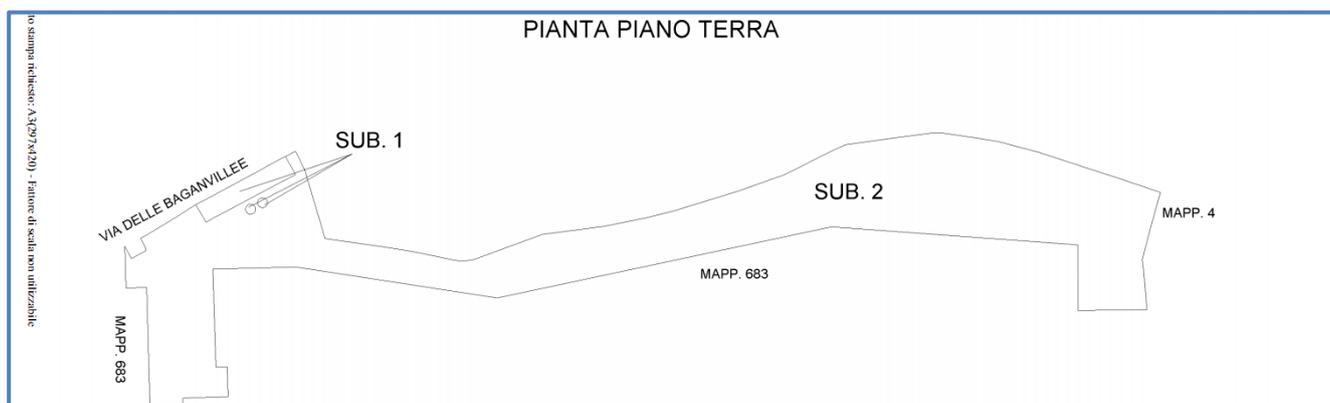


Figura n°13 - estratto dell'elaborato planimetrico prot. n°CA0019703 del 18/01/2011

In questo stesso elaborato i fabbricati individuati dalla particella 758 sub. 1 (all. n°2), corrispondono a quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico dell'anno 2006 come “*corpo di fabbrica A*” e “*corpo di fabbrica B*” (fig. n°8).

Per gli stessi fabbricati individuati dalla particella 758 sub. 1 è disponibile anche la planimetria (all. n°3), così come mostra la seguente immagine che della stessa rappresenta un estratto (fig. n°14).

Ricetto in data 12/03/2009 -prot. n°996h- per conto del BANCO DI SARDEGNA S.p.A., anch'essi contenuti nel fascicolo della medesima procedura iscritta al n°58/2008 del R. Es. (all. n°7), per **“il complesso immobiliare con destinazione sportiva e ricreativa -campo da golf- ubicato a Quartu Sant'Elena nella via delle Bouganvillee n°31, in località “Flumini - Matta sa Prama”**.

Lo stesso, attualmente risulta censito nel **Comune di Quartu Sant'Elena** come segue:

- **Catasto Terreni** -- Foglio 16, Mappali 683 - 684 - 758 - 462;
- **Catasto Fabbricati** -- Foglio 16, Mappali 683 - 684 - 758 sub.1 - 758 sub.2.

Quadro sinottico della provenienza

I. In data 21/03/1974 ai nn°6494/5659 è stato trascritto l'atto di compravendita, a rogito notaio Giovanni Giagheddu rep. n°XXXX, registrato a Cagliari il XX al n°XX e ivi trascritto (all. n°5), con il quale i signori XXXX cedevano alla società XXXi seguenti immobili:

tuenti unico appezzamento, di complessivi Ha. 25.29.40	
(venticinque, ventinove e quaranta) confinanti nell'in-	
sieme a strada comunale Is Sinniesus, Rio Sa Tanca,	
proprietà Mameli, proprietà Zucca.	
Detti immobili sono distinti in catasto al foglio 16	
con i mappali:	
-1	di are 85.55 RD. 222,43 (duecentoventidue e quarantatre);
-11	di are 11.30 RD. 1.30 (uno e trenta);
-12	di are 23.25 RD. 0.82 (zero e ottantadue);
-13	di Ha. 1.68.60, RD. 311.91 (trecentoundici e novantuno);
-14	di Ha. 1.77.55 RD. 21.31 (ventuno e trentuno);
-23	di are 4.65, senza reddito;
-24	di Ha. 1.97.70 RD. 98.85 (novantotto e ottantacinque);
-25	di Ha. 6.53.05 RD. 280.80 (duecentottanta e ottanta);
-26	di are 59.40 RD. 109.89 (centonove e ottantanove);
-27	di Ha. 1.63.15 RD. 424,19 (quattrocentoventiquattro e diciannove);

-29 di are 18.65 RD. 0.64 (zero e sessantaquattro);
-30 di are 74.05 RD. 136.99 (centotrentasei enovantanove);
-31 di Ha.1.07.50 RD. 365.50 (trecentosessantacinque e cinquanta);
-32 di are 90.75 RD.45.38 (quarantacinque e trentotto);
-risultanti questi alla partita 340 catasto terreni; e con i mappali:
-8 (otto) di Ha.1.29.50 RD.27195 (duecentosettantuno e novantacinque);
-10 di Ha.1.70.70 RD.443,82 (quattrocentoquarantatre e ottantadue);
-6 di are 23.10 RD.21.94 (ventuno e novantaquattro);
-9 di H. 3.70.95 RD.964,47 (novecentosessantaquat- tro e quarantasette); alla partita 1918 catasto terreni.

Figura n°15 - estratto della nota di trascrizione n°6494/5659 del 21/03/1974

Le particelle elencate in quest'atto sono quelle da me evidenziate nella mappa di impianto, come si vede nell'immagine di seguito riportata (fig. n°16).

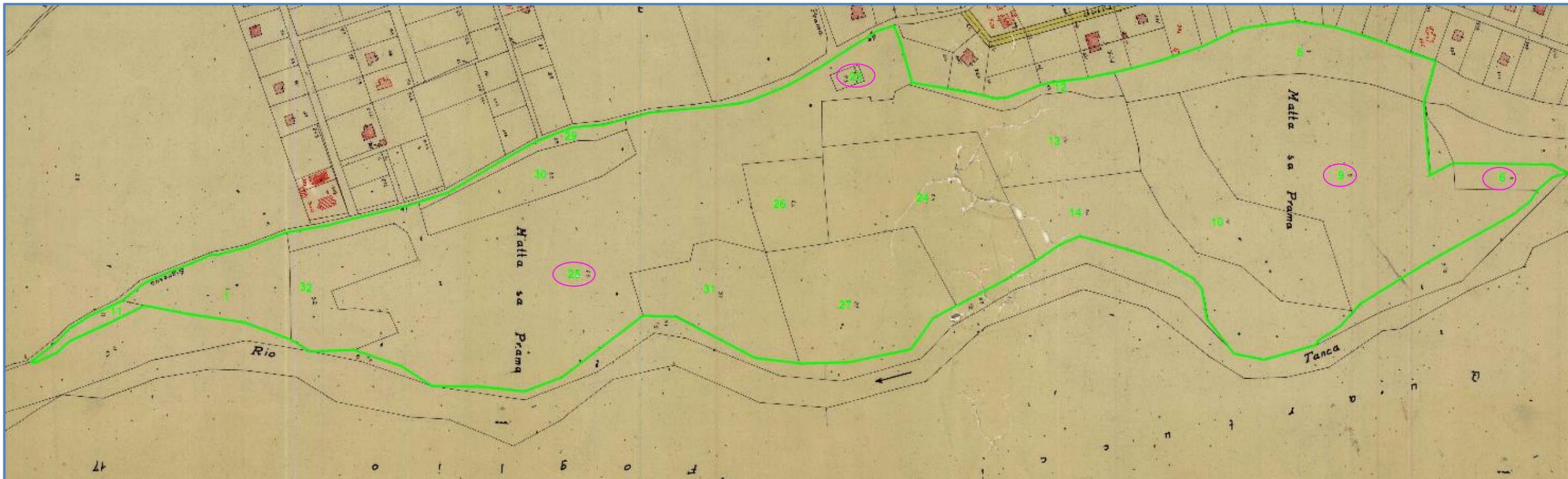


Figura n°16 - estratto dell'elaborato redatto dal C.T. del fallimento evidenziando i mappali dell'atto Giagheddu sulla mappa catastale di impianto

Successivamente all'anno 1974, la società XXX apportava delle variazioni catastali in alcune delle particelle acquistate. In particolare le variazioni apportate riguardavano le particelle 25 - 23 - 6 - 9, contornate di colore magenta nell'immagine che precede (fig. n°16) e così come schematizzato nelle tabelle che seguono (fig. n°17).

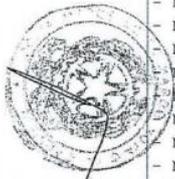
CATASTO TERRENI - RIEPILOGO FRAZIONAMENTI FOGLIO 16 MAPPALI 25 - 23				
Particella originaria	Frazionamento tipo n°664993.1/1994	Frazionamento tipo n°276.1/2002 della particella 460 di ha 06.09.29	Frazionamento tipo n°3428/2002 della particella 574 di ha 06.08.70	Particelle variate dalla società XXX successivamente all'acquisto nell'anno 1974.
mappale 25 di ha 06.53.05	⇒ mappale 460 di ha 06.09.29 ⇒	mappale 574 di are 06.08.70	mappale 579 di ha 06.08.34	mappale 579 di ha 06.08.34
			mappale 580 di ha 00.00.36	mappale 580 di ha 00.00.36
		mappale 575 di ha 00.00.52	⇒ nessuna variazione catastale	mappale 575 di ha 00.00.52
		mappale 576 di ha 00.00.07	⇒ nessuna variazione catastale	mappale 576 di ha 00.00.07
	mappale 461 di ha 00.41.86 a cui è stata incorporata per fusione la particella 23 (fabbricato rurale di 04.65 are) diventando: mappale 461 di ha 00.46.51	⇒ nessuna variazione catastale		mappale 461 di ha 00.46.51 ente urbano
	⇒ mappale 462 di ha 00.01.90	⇒ nessuna variazione catastale		mappale 462 di ha 00.01.90 pascolo

CATASTO TERRENI - RIEPILOGO FRAZIONAMENTI FOGLIO 16 MAPPALI 6 - 9			
Particella originaria	Frazionamento tipo n°59970/1979 prot. n°6082 del 26/08/1978		Particelle variate dalla società XXXX successivamente all'acquisto nell'anno 1974
mappale 6 di ha 00.23.10	mappale 6/a di ha 00.10.30	⇒	particella oggetto di esproprio da parte del Demanio dello Stato
	mappale 449 di ha 00.12.80	⇒	mappale 449 di ha 00.12.80
mappale 9 di ha 03.70.95	mappale 9/a di ha 03.49.95	⇒	particella oggetto di esproprio da parte del Demanio dello Stato
	mappale 450 di ha 00.21.00	⇒	mappale 450 di ha 00.21.00

Figura n°17 - TABELLE RIEPILOGATIVE DELLE VARIAZIONI DEI MAPPALI 23-25-6-9 DEL FOGLIO 16

II. Nell'anno 1993 la società XX con sede in Cagliari, effettuava una trasformazione di società e trasferiva la sede sociale, divenendo XX con sede a Quartu Sant'Elena, con atto a rogito notaio Giovanni Giagheddu rep. n°3XX del 25/11/1991, iscritto a Cagliari in data XX rispettivamente ai nn°XXX. Tale atto veniva successivamente rettificato, per aver erroneamente indicato i dati catastali, con l'atto a rogito notaio Vittorio Giua Marassi rep. n°XXXX, trascritto a Cagliari il XX ai nn°XXX.

III. Nell'anno 2002 la società XX con sede a Quartu S.E. cedeva alla società XX con sede in XX., con atto di compravendita a rogito notaio Marcello Dolia, rep n°XX del XX, trascritto a Cagliari il XX, i beni immobili ubicati in località "Flumini o Matta sa Palma" a Quartu sant'Elena, come elencati nell'immagine che segue (fig. n°18) che di tale atto rappresenta un estratto.

	<p>- numero 21 (ventuno) appezzamenti di terreno siti in località "Flumini" o "Matta Sa Palma", contigui tra loro in modo da formare un unico corpo, ricadenti, parte in zona H di salvaguardia - sottozona HG3 "Ambiti di salvaguardia con inseribilità di servizi e parte in zona C "Espansione residenziale - sottozona CE "sobborgo e giardini" del vigente Piano Urbanistico Comunale, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 244.909 (duecentoquarantaquattromilanovecentonove), confinanti, nell'insieme, con il Rio Sa Tanca, con proprietà Mameli e con strada comunale De Is Signesus, censiti in Catasto, esattamente intestati alla società venditrice, ancora indicata nella forma di società per azioni, come segue:</p> <p>- FOGLIO 16 (sedici), mappali:</p> <ul style="list-style-type: none">- N. 1 di are 85.55 RD 30,93 RA 19,88- N. 6 (ex 6/A) di are 10.30 RD 2,13 RA 1,60- N. 8 di ettari 1.29.50 RD 50,16 RA 43,47- N. 9 (ex 9/A) di ettari 3.49.95 RD 126,51 RA 81,33- N. 10 di ettari 1.70.70 RD 61,71 RA 39,67- N. 11 di are 11.30 RD 0,87 RA 0,29- N. 12 di are 23.25 RD 0,24 RA 0,12- N. 13 di ettari 1.68.60 RD 65,30 RA 69,66- N. 14 di ettari 1.77.55 RD 13,75 RA 4,58- N. 24 di ettari 1.97.70 RD 20,42 RA 20,42- N. 26 di are 59.40 RD 23,01 RA 24,54- N. 27 di ettari 1.63.15 RD 58,98 RA 37,92- N. 29 di are 18.65 RD 0,19 RA 0,10- N. 30 di are 74.05 RD 28,68 RA 30,59- N. 31 di ettari 1.07.50 RD 49,97 RA 27,76- N. 32 di are 90.75 RD 9,37 RA 9,37- N. 462 di are 1.90 RD 0,29 RA 0,15- 575 (ex 460/B) di centiare 52, RD 0,08 RA 0,04;- 576 (ex 460/C) di centiare 7, RD 0,01 RA 0,01;- 579 (ex 574/A) di ettari 6.08.34 RD 94,25 RA 47,13;- 580 (ex 574/B) di centiare 36 Rd 0,06 RA 0,03; <p>Si precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none">- i mappali 6 e 9 predetti risultano scorporati dalle maggiori particelle, rispettivamente, 6 di are 23.10 e 9 di ettari 3.70.95, in virtù del tipo di frazionamento in pianta approvato dall'UTE di Cagliari il 20 novembre 1979, tipo n. 59970, frazionamento effettuato ad uso esclusivo e nell'interesse del Demanio dello Stato;- i mappali 575 e 576 sono stati scorporati dal maggior mappale 460 di ettari 6.09.29 in virtù del tipo di frazionamento
---	---

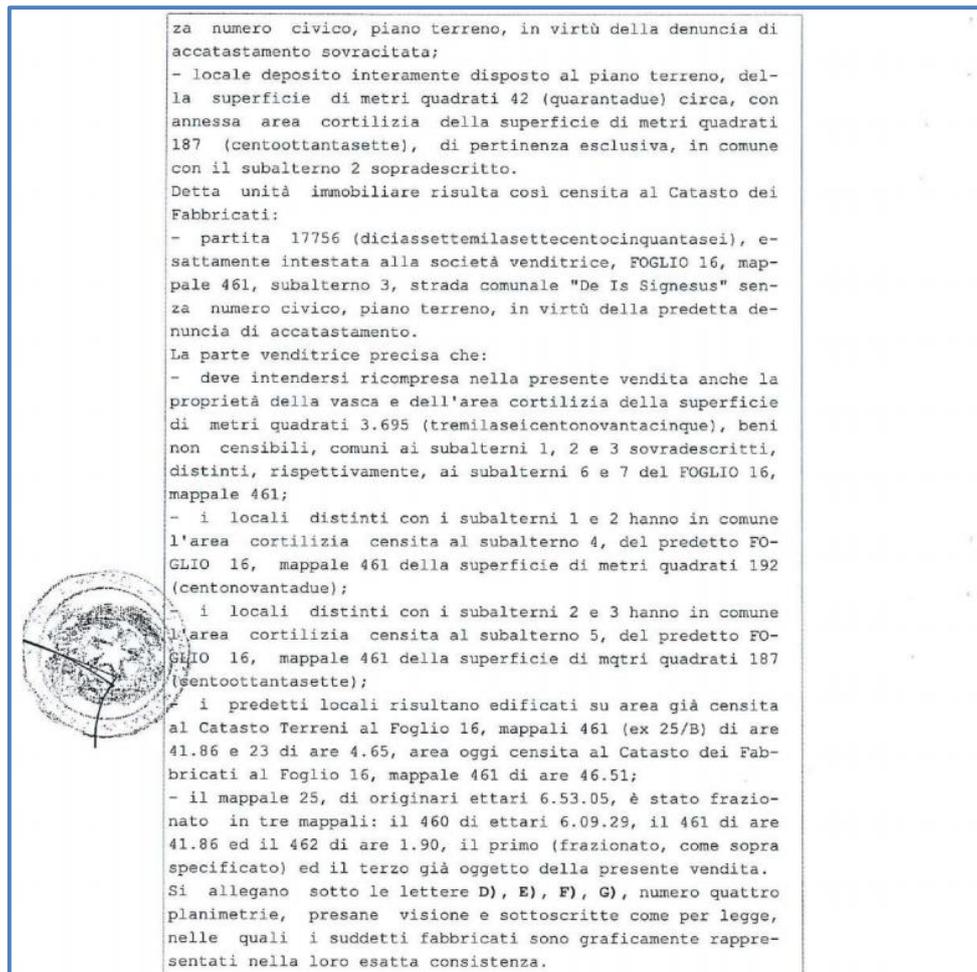


Figura n°18 - estratto dell'atto di compravendita notaio Marcello Dolia XXX

Questa compravendita veniva pubblicata in ripetizione, in data 09/03/2006 ai nn°11118/7484, confermando i contenuti del precedente atto (*fig. n°18*) e inserendo i locali, tralasciati nella precedente trascrizione. Alla presente relazione è allegata una copia di questo titolo e delle relative note di trascrizione (*all. n°6*).

Le particelle acquistate dalla società XX con sede in XX sono quelle da me evidenziate (*contorno e numeri di colore blu*) nella mappa catastale allegata allo stesso atto di compravendita, così come mostra l'immagine sottostante (*fig. n°19*).

IV. Nell'anno 2011 la società XX con sede a XX. cedeva alla società XX con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito notaio Ernesto Quinto Bassi, rep n°XXX, i diritto di superficie dei beni immobili ubicati in località "Flumini" a Quartu Sant'Elena, censiti nel catasto terreni dello stesso comune al foglio 16 mappale 637 di 02.94.33 ha (29.433 mq) e mappale 684 di 00.30.00 ha (3.000 mq). Alla presente relazione si allega la copia anche di questo titolo e della relativa nota di trascrizione (all. n°6). *Con tutta probabilità questa cessione non si è concretizzata, visto che non è stato pubblicato l'atto di avveramento della condizione sospensiva, cioè il pagamento della somma pattuita entro il termine del 15/02/2011 a mezzo di assegno circolare non trasferibile.*

Osservazione: È importante osservare che la pubblicazione di questo atto di cessione è successiva alla trascrizione dei diversi verbali di pignoramento, aventi ad oggetto gli stessi immobili, così come riportato nel seguente paragrafo riguardante appunto le formalità pregiudizievoli gravanti sul complesso in esame.

Al punto n°11 dell'elenco sintetico delle formalità (all.ti n°5-8) risulta una nota di trascrizione di un atto di acquisto a favore della società "XX." di n°16 lotti di terreno, distinti da altrettanti numeri di mappale al Fg.38 del comune censuario di Quartu S. Elena. Con gli ulteriori accertamenti eseguiti è risultato che tutti i mappali acquistati dalla società nell'anno 2003 sono stati successivamente alienati. Di tali vendite si allegano le note di trascrizione (all. n°8).

In data 11/10/2021 è stata pubblicata la "Sentenza di fallimento n°79/2021" (all. n°9).

Nella pagina seguente si riporta, sotto forma di tabella riepilogativa, il "Quadro sinottico della provenienza", appena esposto, del complesso immobiliare ubicato in località "Flumini - Matta sa Prama" a Quartu Sant'Elena oggetto della presente consulenza.

A seguire, sempre sotto forma di tabella, si riporta il "Quadro delle formalità pregiudizievoli" gravanti, per l'intero o per parti, sul medesimo complesso immobiliare.

Quadro delle formalità pregiudizievoli

2.3 Pratiche edilizie ed urbanistiche

Secondo il “Piano Urbanistico Comunale” (P.U.C.) del comune di Quartu S.E. il complesso immobiliare in oggetto ricade per la maggior estensione all’interno del perimetro della zona omogenea “H di salvaguardia” - sottozona “H.G.3 - Parco d’acqua Rio sa Tanca”, ed in minima parte in zona omogenea “C di espansione urbana residenziale”, sottozona “Sobborghi - giardino di Flumini-Separassiu”, così come mostrano le immagine che seguono (fig. n°20-21) estratte rispettivamente dalla “Tav. Z.1 - Zonizzazione del territorio comunale con i preesistenti agglomerati turistico-residenziali” e dalla “Tav.Z.12 - Sobborghi-Giardino • Flumini-Separassiu” dello stesso piano urbanistico comunale.

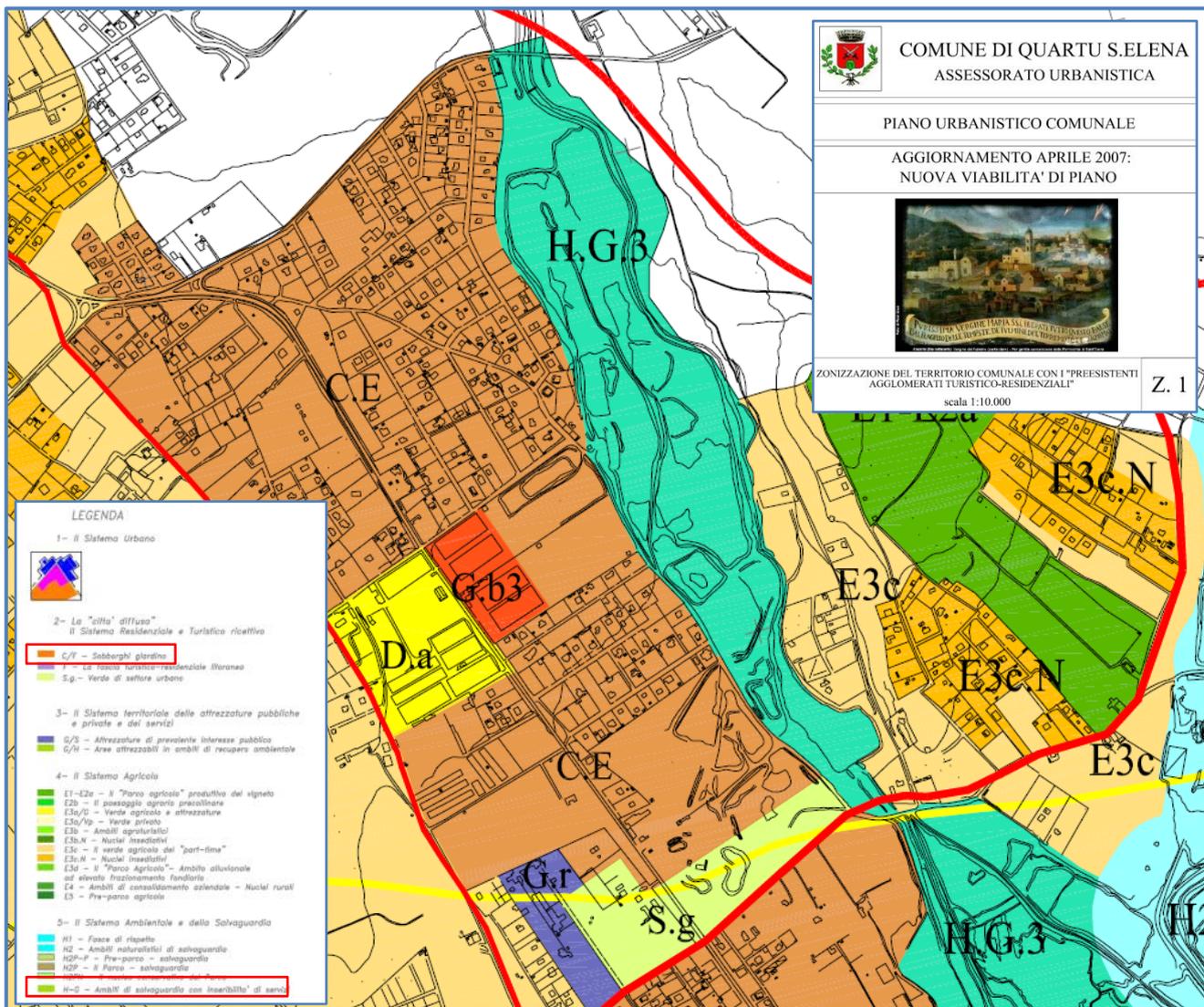


Figura n° 20 - estratto della “Tav. Z.1 - Zonizzazione del territorio comunale con i preesistenti agglomerati turistico-residenziali”

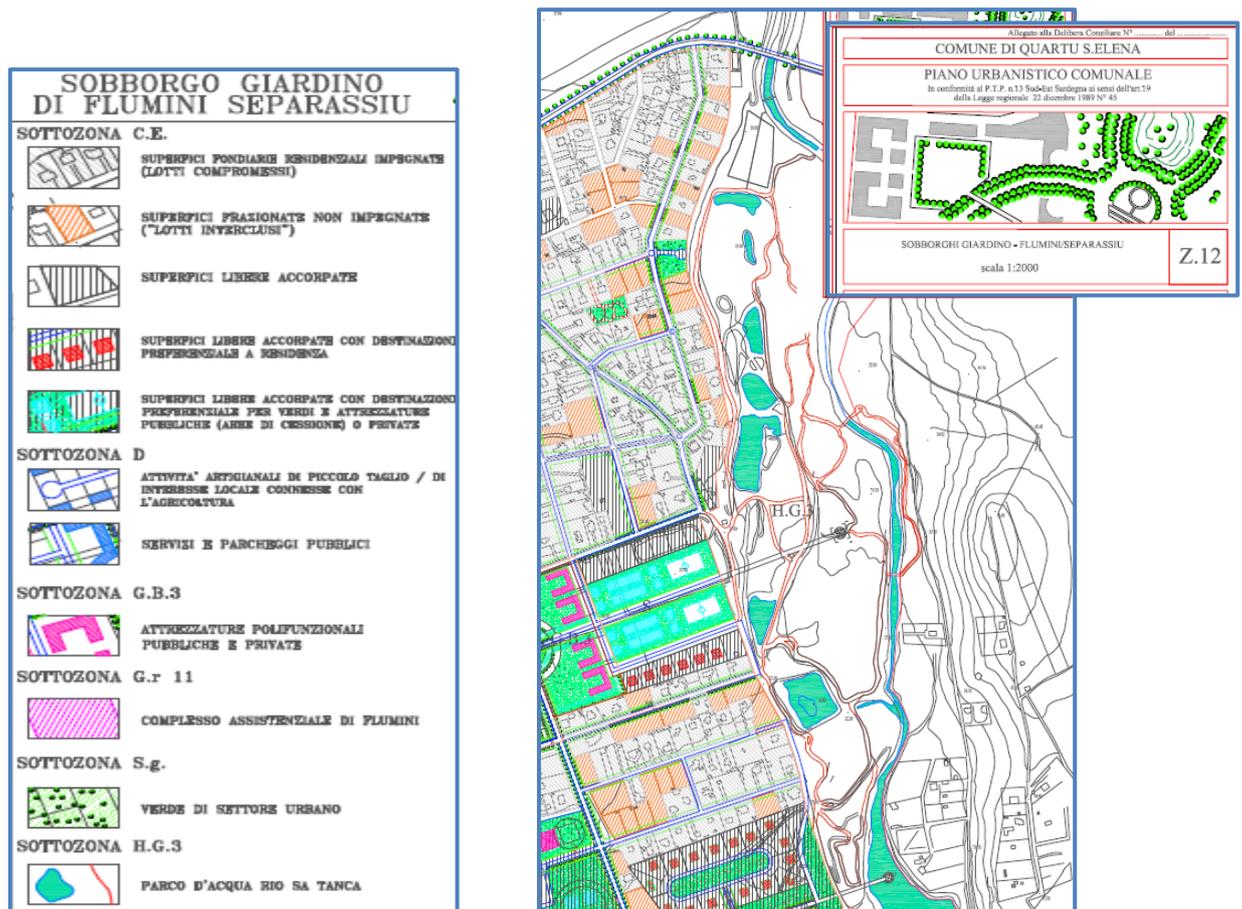


Figura n°21 - estratto della "Tav. Z.12 - Sobborghi-Giardino • Flumini-Separassiu"

La normativa urbanistica specifica è contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.U.C. di Quartu S.E., articoli 4 - 5 - 9 - 12 - 23. Di seguito si riportano per comodità illustrativa gli estratti degli articoli 9 - 12 (fig. n°22).

Art.9 Le Zone Omogenee "C".

Le Zone Omogenee "C" destinate all'espansione urbana residenziale di Quartu S.Elena sono ben distinguibili in tre tipi di Sottozone:

"C.E e C.F / Sobborghi-Giardino"

Si tratta dei nuovi ambiti classificati "di espansione" che si inseriscono nelle fasce maggiormente interessate da urbanizzazione ed edificazione della "città diffusa" costiera (in ambiti già classificati "F" turistici) e nelle fasce di Su Paris e Flumini-Separassiu, zone compromesse da urbanizzazione ed edificazione (in ambiti già classificati "E" agricoli).

- I corpi di fabbrica destinati alla residenza non potranno superare la profondità massima di 13 ml. I corpi di fabbrica destinati esclusivamente ad attività non residenziali potranno avere profondità maggiori, ove necessario per lo svolgimento di particolari attività, anche in deroga a quanto diversamente disposto nelle norme di attuazione dei Piani attuativi in vigore".

- Le sistemazioni a verde delle aree di cessione dovranno essere realizzate a cura dei lottizzanti nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde. Nelle more dell'approvazione del Regolamento del Verde, i lottizzanti si obbligano per sé, loro eredi e aventi causa a qualunque titolo, alla sistemazione a verde delle aree di cessione destinate a verde e servizi, nel rispetto assoluto delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed alla loro manutenzione fino alla consegna delle stesse all'Amministrazione Comunale, che avverrà solo a seguito del collaudo favorevole anche di dette opere, che sarà accertato a mezzo di apposito verbale. Solo da tale data l'Amministrazione Comunale ne assumerà la manutenzione ordinaria e straordinaria. Il progetto del verde pubblico sarà realizzato da un tecnico abilitato, a cura e spese dei lottizzanti. Esso dovrà prevedere: la messa a dimora delle piante e dei tappeti erbosi, la formazione di percorsi e spazi di sosta pedonali adeguatamente pavimentati, la realizzazione dell'impianto di illuminazione, la realizzazione di punti di allaccio alle reti di urbanizzazione (idrica, elettrica, fognaria e di illuminazione) in numero di 1 allaccio per ogni 2000 mq di superficie di cessione, il tutto secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale. Dovrà inoltre essere previsto e realizzato un impianto di irrigazione automatizzato attingendo all'acqua della falda sotterranea."

Art. 12 - "C.E e C.F / Sobborghi-Giardino"

Si tratta dei nuovi ambiti classificati "di espansione" che si inseriscono nelle fasce maggiormente interessate da urbanizzazione ed edificazione della "città diffusa" costiera in ambiti già classificati "F" turistici ed "E" agricoli.

Il PUC conferma le previsioni degli strumenti attuativi approvati e convenzionati o anche semplicemente adottati alla data di adozione del PUC (sempreché compatibili con la normativa del PTP n.13), e le perimetrazioni, gli indici e gli standard dei P.R.U. In caso di variante ai Piani Attuativi, dovranno comunque essere rispettate le quantità urbanistiche fondamentali (indice territoriale e fondiario ed estensione delle cessioni pubbliche) e la eventuale localizzazione vincolata degli stessi servizi o della viabilità, nei casi in cui tali elementi risultano esplicitamente individuati negli elaborati di "Zonizzazione" del PUC.

Gli ambiti C.F e C.E si articolano in quattro settori di caratteristiche differenti:

1. C.E Su Paris
2. C.F Margine Rosso - Costa di Sopra
3. C.F Flumini - S. Andrea
4. C.E Sobborgo-giardino di Flumini - Separassiu

Per ciascuno di essi la presente normativa definisce:

- * indici volumetrici territoriali e fondiari
- * tipologia edilizia, distacchi e altezze
- * standard per verdi e servizi pubblici
- * modalità di attuazione, autonome o in comparto con altre zone urbanistiche contigue.

In particolare:

- * l'individuazione delle aree pubbliche di cessione all'interno delle nuove Zone C.E e C.F nelle Tavole di Zonizzazione e nei "Progetti-Guida" è da considerarsi "preferenziale" nel senso che:
- * riguarda non il totale delle superfici di cessione corrispondenti allo standard ma solo quelle per le quali l'interesse pubblico di valenza ambientale e paesistica è considerato irrinunciabile;
- * può essere variata nel perimetro o integrata in misura non superiore al 20%.

4. C.E Sobborgo-Giardino di Flumini - Separassiu

L'ambito C.E di Flumini - Separassiu è subordinato ai seguenti:

STRUMENTI DI ATTUAZIONE:

Piani di Risanamento Urbanistico, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata da realizzarsi in regime di Comparti edificatori e/o Programmi Integrati ai sensi delle L.179/92 e L.R.16/94 estesi agli ambiti previsti nella Zonizzazione di PUC ed eventualmente articolati in sub-ambiti attuativi funzionali che rispettino ciascuno il quadro normativo e parametrico generale. La pianificazione attuativa dovrà essere preceduta da un piano quadro esteso all'intero sobborgo-giardino.

PARAMETRI DI SOTTOZONA:

Indice territoriale	0,30 mc/mq
Indice fondiario massimo	0,60 mc/mq
Cessioni per verde e servizi pubblici:	0,30 x S.t. con un minimo di 40 Ha, comprensivi delle S/G .verde-parco ubicate lungo la fascia delle ex cave fluviali; almeno 10 Ha dovranno essere ubicati all'interno dell'ambito C.E
Ripartizione della volumetria complessiva:	0,70 per residenza 0,20 per servizi strettamente connessi alla residenza 0,10 per servizi pubblici.

La Pianificazione Attuativa dovrà tener conto delle seguenti categorie normative:

*** Superficie fondiaria residenziale impegnata ("lotti compromessi" da edificazione esistente assentita):**

si tratta dei lotti fondiari sui quali insiste un'edilizia munita di concessione, regolare o in sanatoria, con densità vicine o superiori a quelle di Sottozona. Per essi, nel caso in cui non raggiungano la densità fondiaria di 0,30 mc/mq, è previsto l'eventuale completamento sulla base dell'indice territoriale applicato alla superficie del lotto edificabile, interamente utilizzabile per la residenza;

*** lotti interclusi:**

si tratta delle superfici frazionate non impegnate da edificazione; per essi è prevista l'edificabilità residenziale sulla base dell'indice territoriale di 0,30 mc/mq applicato alla superficie del lotto, interamente utilizzabile per la residenza per la quota privata del 90%. La differenza tra le superfici di standard derivanti dall'applicazione del 30% e quelle effettivamente previste, sino al limite di un utilizzo totalmente residenziale del lotto, sarà monetizzabile sulla base di un importo riferito al valore di mercato delle aree non cedute, da definirsi mediante delibera di Consiglio Comunale e conformità dell'UTE. La delimitazione dei lotti interclusi potrà essere soggetta a motivate modifiche in sede di Piano Attuativo, sulla base degli elementi rilevati;

*** superfici libere accorpate:**

per esse è prevista sia l'edificabilità residenziale derivante dall'applicazione dell'indice territoriale e della quota del 70%; in alcuni casi rilevanti sotto il profilo del comparto è stata definita l'allocazione preferenziale delle superfici destinate alla residenza; l'edificabilità riferita al restante 20% per servizi privati alla residenza potrà essere localizzata nell'ambito delle aree accorpate a destinazione mista pubblico-privata individuate con apposita simbologia nella Tav. di Piano. La destinazione per Verde e Servizi pubblici (cessioni) deve essere selezionata in misura da soddisfare il valore minimo globale di 10 Ha riferito all'intera Sottozona escluse le S/G di cui al punto successivo;

delibera di Consiglio Comunale e conformità dell'UTE. La delimitazione dei lotti interclusi potrà essere soggetta a motivate modifiche in sede di Piano Attuativo, sulla base degli elementi rilevati;

*** superfici libere accorpate:**

per esse è prevista sia l'edificabilità residenziale derivante dall'applicazione dell'indice territoriale e della quota del 70%; in alcuni casi rilevanti sotto il profilo del comparto è stata definita l'allocazione preferenziale delle superfici destinate alla residenza; l'edificabilità riferita al restante 20% per servizi privati alla residenza potrà essere localizzata nell'ambito delle aree accorpate a destinazione mista pubblico-privata individuate con apposita simbologia nella Tav. di Piano. La destinazione per Verde e Servizi pubblici (cessioni) deve essere selezionata in misura da soddisfare il valore minimo globale di 10 Ha riferito all'intera Sottozona escluse le S/G di cui al punto successivo;

*** fascia verde-di settore urbano S.g:**

comprende la porzione di territorio destinata ad offrire il verde naturalistico e attrezzato, accompagnata dalle forme di recupero e risanamento di cui la zona abbisogna, destinata ad entrare in comparto con le restanti aree della Sottozona C.E. Per tale fascia è prevista l'acquisizione a servizio pubblico per verde attrezzato; in alternativa, è consentito il conferimento in comparto con l'indice territoriale massimo di riferimento pari a 0,10 mc/mq da trasferire nell'ambito delle aree libere accorpate della Sottozona C.E.

Le planimetrie di Zonizzazione, nonché il Progetto-Guida, definiranno gli ambiti di applicazione delle suddette categorie, nonché la localizzazione preferenziale o obbligatoria delle superfici per cessioni pubbliche e per servizi privati.

DISPOSIZIONI SPECIALI DI SOTTOZONA

L'unità edilizia dotata di concessione in sanatoria, ove non richieda nuova concessione edilizia, partecipa al meccanismo del comparto esclusivamente per quanto concerne la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in ragione della propria quota volumetrica (ai sensi dell'Art. 32 della L.R.23/85), rapportata al costo effettivo dell'intervento, portando in detrazione l'ammontare delle somme versate all'atto della concessione in sanatoria.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di riservare una quota pari al 40% della volumetria complessiva per l'edilizia sociale, localizzata preferenzialmente nelle "superfici libere accorpate" di rilevante dimensione. All'uopo, la Pianificazione Attuativa includerà opportuni ambiti riservati alla formazione di P.E.E.P. e/o di P. di Zona.

Figura n°22 - articoli estratti dalle N.T.A. del P.U.C. di Quartu S.E.

In data 13/04/2022 ho trasmesso al Servizio tecnico del comune di Quartu S. Elena la richiesta per il rilascio del "Certificato di Destinazione Urbanistica". Tale richiesta è stata protocollata con il n°30166 del 19/04/2022 ed evasa in data 18/05/2022 con la trasmissione del Certificato di Destinazione Urbanistica n°101/2022 (all. n°10).

Per quanto attiene la verifica della regolarità edilizia dell'immobile in questione, in data 08/09/2021, inoltravo al protocollo del comune di Quartu Sant'Elena una istanza (all. n°10), indirizzata

al “*Servizio di Edilizia Privata*”, al “*Settore Urbanistica*”, al “*Servizio Condono*” ed al “*Servizio SUAPE*”, per poter consultare e ricevere copia di tutta la documentazione tecnico-amministrativa riguardante il complesso, eventualmente presente agli atti, successiva e/o integrativa a quella già consultata in occasione con un mio precedente accesso agli atti presso gli stessi uffici (*richiesto in data 06/12/2016, Vs. prot. n°82872 del 07/12/2016, in qualità di CTU nominata nell’ambito delle procedure riunite iscritte ai nn°262/2015 - 348/2015 - 350/2015 del R.G. dell’Ufficio Fallimentare del Tribunale Civile di Cagliari*).

Tuttavia, solo nel corrente mese di aprile 2022 ho ricevuto riscontro dal Settore Edilizia Privata del Servizio Tecnico del Comune di Quartu S. Elena. In tal modo ho appreso che successivamente all’anno 2017, per conto della società fallita sono state presentate, presso lo sportello SUAPE due ulteriori pratiche.

Come anticipato, in occasione del precedente accesso agli atti (*anno 2016*), avevo accertato che nell’archivio del servizio “*Condono Edilizio*” non erano presenti domande di condono riguardanti il complesso immobiliare in esame (*all. n°10*). Di questo ho avuto conferma dall’Ufficio Condono a seguito del colloquio avuto in data 08/04/2022 con il tecnico comunale preposto al servizio, ing. XX.

Come detto, con tutti gli accessi agli atti (*anno 2017-2022*), ho accertato che negli archivi dei servizi “*Edilizia Privata*” e “*SUAPE*” sono presenti diverse pratiche edilizie riguardanti lo stesso complesso immobiliare in esame e che, tra tutte, sono risultate di interesse le seguenti pratiche.

Servizio Edilizia Privata

- **Concessione Edilizia n°89/2005** rilasciata alla società “XXXX per i lavori di completamento del fabbricato in corso di realizzazione (*di cui alle C.E. n°88/2001 e n°95/2003*) sull’area distinta in catasto al foglio 16 mappale 461 in località “*Palma Fiorita - Flumini*” a Quartu S.E., corredata di “*Tav. A - Relazione Tecnica*”, “*Tav. B - Documentazione fotografica*”, “*Tav. C - Relazione Tecnica e Dichiarazione di conformità - L.13/89*”, “*Tav. n°1 - Stralcio P.U.C., stralcio aerofotogrammetrico, catastale*”, “*Tav. n°2 - Stato attuale - Sistemazioni attuali, piante prospetti e sezioni*”, “*Tav. n°3 - Planimetria generale con nuove sistemazioni*”, “*Tav. n°4 - Stato attuale - Piante prospetti e sezioni*”, “*Tav.n°5 - Schema accessibilità L.13/89*” (*all. n°11*);

- **Comunicazione Opere Interne n°186/2005** da eseguirsi presso gli ex locali destinati a vaccheria e locali annessi in comune di Quartu S.E., località “*Flumini*”, distinti al N.C.E.U. Foglio 16 Mappale 461 Subalterni 1-2-3-4-5-6-7, ai sensi dell’art.15 della L.R. n°23/85, corredata di “*Tav. A - Relazione Tecnica asseverante*”, “*Tav. n°1 - Pianta piano scantinato, piano terra e soppalco*” a firma di tecnico abilitato (*all. n°12*).

- **Certificato di Agibilità n°68 del 17/11/2008** rilasciato alla società “XXX” per il fabbricato si proprietà della stessa, ubicato nella via Bouganvillee snc in località “*Sa Tanca*” a Quartu S.E., censito al N.C.E.U. al Foglio 16 mappale 637 (*all. n°13*).

Servizio SUAP

- **Pratica SUAP cod. univ. n°405/2010** relativa al progetto di posizionamento di pergolati amovibili per ombreggiatura e protezione delle essenze arboree e di servizio alle attività sportive nel campo da golf “XXX”, integrata, come da richiesta dell’ente, rispettivamente in data 15/03/2010 e 23/04/2010;

- **Pratica SUAP cod. univ. n°40719/2011 -archiviata per mancate integrazioni richieste-** relativa al progetto di sostituzione degli incannucciati di copertura dei pergolati amovibili per ombreggiatura e protezione delle essenze arboree e di servizio alle attività sportive nel campo da golf “XXXX” -di cui alla pratica SUAP n°405/2010- con pannelli fotovoltaici e la realizzazione di due vani tecnici necessari per la realizzazione dell’impianto fotovoltaico;

- **Pratica SUAP cod. univ. n°487/2012** riguardante la richiesta di rinnovo della autorizzazione n°754/2008 allo scarico di un impianto di trattamento acque XXXX

- **Pratica SUAP cod. univ. n°1996/2013 -dichiarata irricevibile per mancate integrazioni-** relativa alla esecuzione di opere interne nei piani seminterrato e terra dell’edificio esistente (*all. n°14*);

- **Pratica SUAP cod. univ. n°2474/2014** -relativa alla esecuzione di opere interne nei piani seminterrato e terra dell’edificio esistente (*all. n°15*);

- **Pratica SUAPE codice univoco XXXX-** relativa all’installazione dell’impianto fotovoltaico

sul tetto del corpo di fabbrica centrale (*all. n°16*).

In merito ai contenuti di queste pratiche appena elencate resta da verificare la corrispondenza di quanto in esse rappresentato, con lo stato attuale di luoghi.

Quindi, con tutti gli accertamenti condotti e fin qui esposti ho potuto appurare che:

- ***l'oggetto della presente consulenza è un complesso immobiliare, terreni e fabbricati, con destinazione sportiva e ricreativa -campo da golf- ubicato a Quartu Sant'Elena nella via delle Bouganvillee n°31, in località "Flumini - Matta sa Prama";***

- ***tale complesso immobiliare è attualmente censito nel comune censuario di Quartu Sant'Elena come segue:***

- ***Catasto Terreni -- Foglio 16, Mappali 683 - 684 - 758 - 462;***
- ***Catasto Fabbricati -- Foglio 16, Mappali 683 - 684 - 758 sub.1 - 758 sub.2;***

- ***lo stesso complesso immobiliare è di proprietà della società "XXX ed è gravata da formalità pregiudizievoli, come meglio specificato nelle pagine precedenti.***

2.4 Stato di occupazione

Con l'accesso agli atti eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cagliari 2, nell'anno 2017 e l'accesso i luoghi eseguito il 20/04/2022, alla presenza del signor XX, legale rappresentante della società "XXXX" intestataria dell'immobile, e di un mio collaboratore riscontravo che l'immobile era condotto dalla "XXXX, in virtù del contratto di "Cessione di contratto di concessione" stipulato in data 05/12/2016, registrato a Cagliari il XXX con la società cedente XXXX, e la XXXX. Quest'ultima è intestataria del "Contratto di concessione della gestione degli impianti sportivi della XXX stipulato in data 20/12/2008, registrato a Cagliari il XXXX, proprietaria dell'immobile (*all. n°17*).

Con l'accesso agli atti eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cagliari 2, in data 09/09/2021 e l'accesso i luoghi eseguito il 20/04/2022, alla presenza del signor XXX, legale

rappresentante della società “XXX ” intestataria dell’immobile, apprendevo che la società “XXXX”, proprietaria dell’immobile, aveva stipulato una “*appendice al contratto di concessione della gestione degli impianti del 20/12/2008*”, stipulato appunto in data 20/12/2008 e registrato a Cagliari il XXXX

2.5 Descrizione dello stato dei luoghi

Ubicazione: come già detto l’oggetto della presente consulenza è un **complesso immobiliare, terreni e fabbricati, con destinazione sportiva e ricreativa -campo da golf- ubicato a Quartu Sant’Elena nella via delle Bouganvillee n°31, in località “Flumini - Matta sa Prama”**. La consistenza di questo complesso immobiliare è quella visibile (*contornata approssimativamente con una linea punteggiata rossa*) nella sottostante ripresa aerea estratta dal navigatore geografico “*Google Earth*” (foto n°4).

La consistenza di questo complesso immobiliare sarà di seguito descritta ed illustrata anche con l’ausilio del materiale fotografico.



Foto n°4 - immagine aerea tratta da Google Earth datata 19/06/2019

Consistenza: da quanto visto sul posto e dalla documentazione esaminata (*pratiche edilizie e planimetrie catastali*) sembra che l'impianto sportivo insista su tutte le particelle catastali di proprietà della società "XXXX" (*contorno rosso nella foto n°4*).



Figura n°23 - sovrapposizione della mappa catastale sulla ripresa aerea datata 09/07/2015

Infatti, con la semplice sovrapposizione della mappa catastale sulla fotografia aerea (fig. n°23), si può vedere, seppure in modo del tutto indicativo, le particelle distinte al *Catasto Terreni -- Foglio 16, Mappali 683 - 684 - 758*, di superficie catastale complessiva pari a 24.92.82 ettari (249.282 mq), risultano recintate, mentre sembra che la *particella 462*, di superficie catastale pari a 00.01.90 ettari (190 mq), sia esterna alla stessa recinzione e ricada nella via Bouganvillee (fig. n°24).



Figura n°24

Dalle stesse immagini (fig. n°23-24), ma anche da quanto visto sul posto, si nota come all'interno dell'area recintata ricada anche la particella censita al *Catasto Terreni -- Foglio 16, Mappale 400*, di superficie pari a 00.16.70 ettari (1.670 mq), di proprietà di terzi, utilizzata come area di sosta per gli autoveicoli ed avente accesso carrabile direttamente dalla via Bouganvillee (fig. n°23-24--foto n°5-6-7).



Foto n°5 - 6 - ingresso carrabile sulla via Bouganvillee del mappale 400 di proprietà di terzi



Foto n°7 - vista dell'area destinata a parcheggio

In merito al **mappale 400**, come visto annesso alla proprietà della società “XXX”, ancora oggi è destinato a parcheggio. In occasione del sopralluogo del 20/04/2022 il sig. XXX ha riferito che tale area è occupata esclusivamente in virtù di accordi verbali presi con il proprietario della stessa area e che la società “XXXX” ha in corso una trattativa per l’acquisto dello stesso mappale.

Aggiungendo la superficie catastale di quest’ultima particella a quella dei mappali intestati alla società “XXXX” l’area recintata arriva ad avere una superficie catastale complessiva pari a 25.09.52 ettari (250.952 mq).

Al complesso, come già visto, si accede con un ingresso carrabile (foto n°8-11) ed uno pedonale (foto n°8-910) presente sul fabbricato, “club house”, edificato a filo strada.



Foto n°8 - vista aerea dei fabbricati del complesso sportivo



Foto n°9 - vista del prospetto principale



Foto n°10 - vista dell'ingresso pedonale della club house



Foto n°11 - vista dell'ingresso carrabile al parcheggio

Dall'ingresso pedonale si accede alla "club house" (foto n°12-13) e da questa al piazzale antistante dove si trovano due silos (foto n°14-15), che denunciano l'originaria destinazione agricola del complesso.



Foto n°12 - vista interna dell'ingresso alla club house

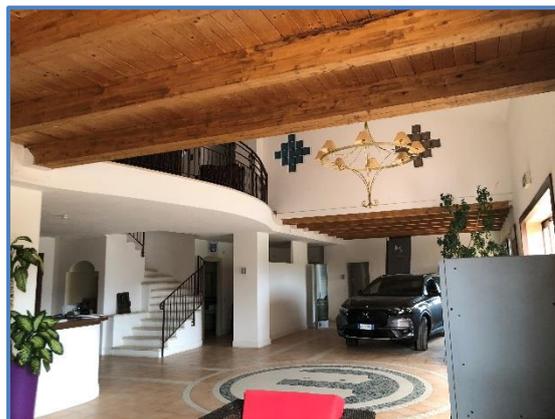


Foto n°13 - vista interna della club house



Foto n°14 - vista dei silos dalla club house



Foto n°15 - vista dei silos antistanti la club house

In origine i corpi di fabbrica erano tre ed erano intervallati da due spazi scoperti (foto n°16). In seguito alla ristrutturazione del complesso, i tre fabbricati esistenti (↓) sono stati collegati tra loro realizzando, in ognuno dei due spazi intermedi, una struttura di copertura costituita da quattro padiglioni metallici sormontati da teli in materiale plastico (foto n°13-14-15).



Foto n°16 - vista del prospetto secondario del fabbricato e dei silos ad esso antistanti



Foto n°17 - 18 - vista interna dei sistemi di copertura degli spazi di collegamento tra i tre edifici originari

L'intero fabbricato è distribuito su due livelli, uno fuori terra (foto n°8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18) ed uno interrato, quest'ultimo raggiungibile sia dall'interno che dall'esterno dello stesso edificio.

Nella successiva descrizione di questo articolato corpo di fabbrica (*club house*) verranno utilizzate, la planimetria catastale in atti, gli elaborati da me redatti in seguito al rilievo di alcune parti di fabbricato, le piante del progetto allegato alla "C.E. n°86/2005" e le piante del "progetto" estratte dalle "Tav. n°1" e "Tav. n°2" della pratica SUAPE "XXXX".

L'ingresso principale della "club house" è ubicato nel fabbricato centrale (riquadro rosso nella fig. n°25), il maggiore dei tre edifici originari. Questo corpo centrale, più alto dei due laterali (riquadri verdi nella fig. n°25), è parzialmente soppalcato ed è così distribuito:

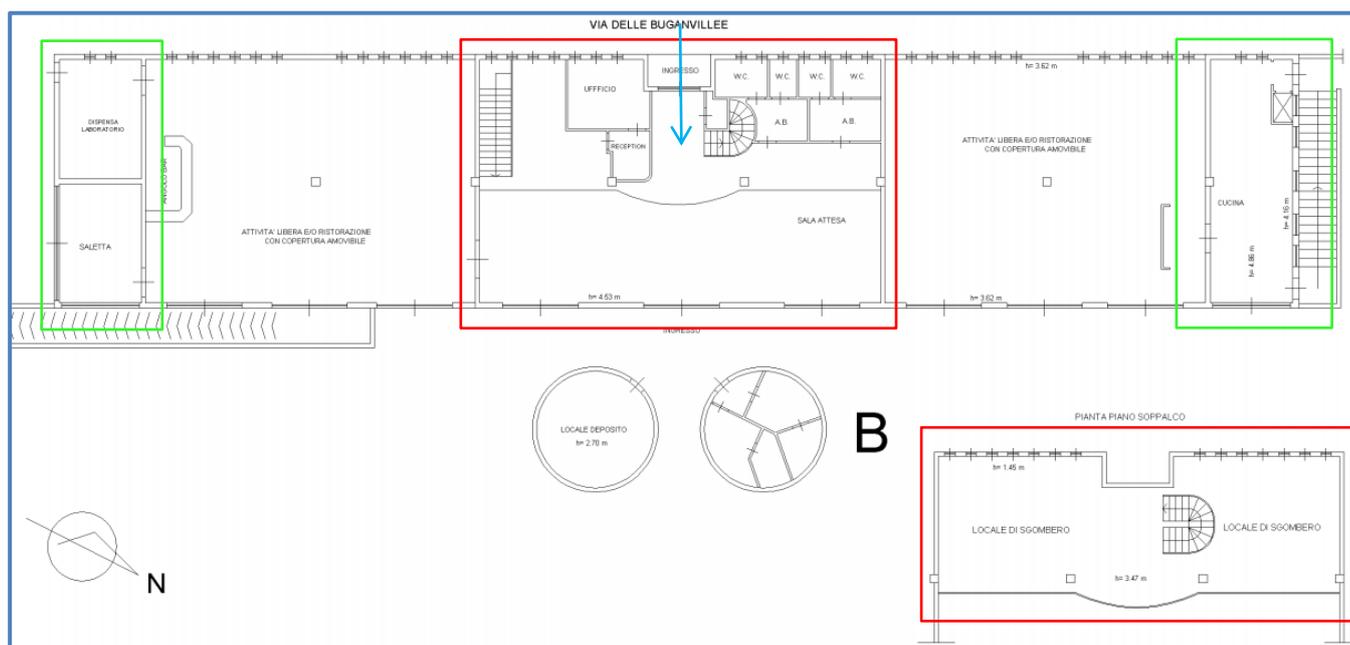


Figura n°25 - estratto della planimetria catastale del piano terra e soppalco del mappale 758 sub.1

- **piano terra** - ingresso, reception, ufficio (foto n°19-20), sala d'attesa (foto n°21), spazio espositivo (foto n°21-22-23) e gruppo servizi igienici (foto n°24-25).



Foto n°19 - vista ingresso



Foto n°20 - vista reception ed ufficio



Foto n°21 - vista sala d'attesa

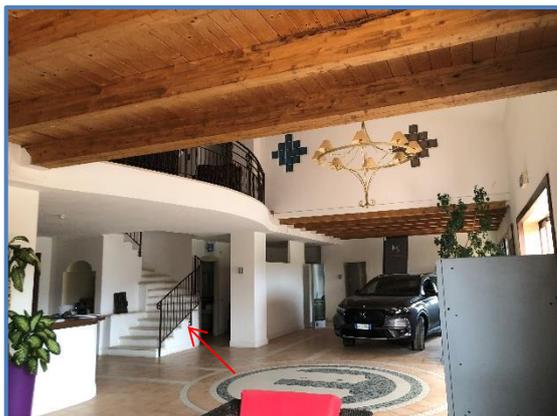


Foto n°22 - vista ingresso servizi igienici e spazio espositivo



Foto n°23 - vista ingresso al deposito carrelli



Foto n°24- 25 - vista area servizi igienici

In questo stesso livello sono presenti la scala diretta al piano soppalco (freccia rossa nelle foto

n°20-22) e quella diretta al piano interrato (foto n°26-27-28);



Foto n°26 - 27 -28 - viste scala seminterrato

La distribuzione degli ambienti di questo livello coincide grossomodo con quanto rappresentato nella “Tav. n°2 - progetto” allegata alla “pratica SUAPE n°XXXX(fig. n°26), a meno della presenza di tramezzature antistanti i bagni e il muro laterale (linee rosse nella fig. n°26), realizzate dopo l’anno 2017.

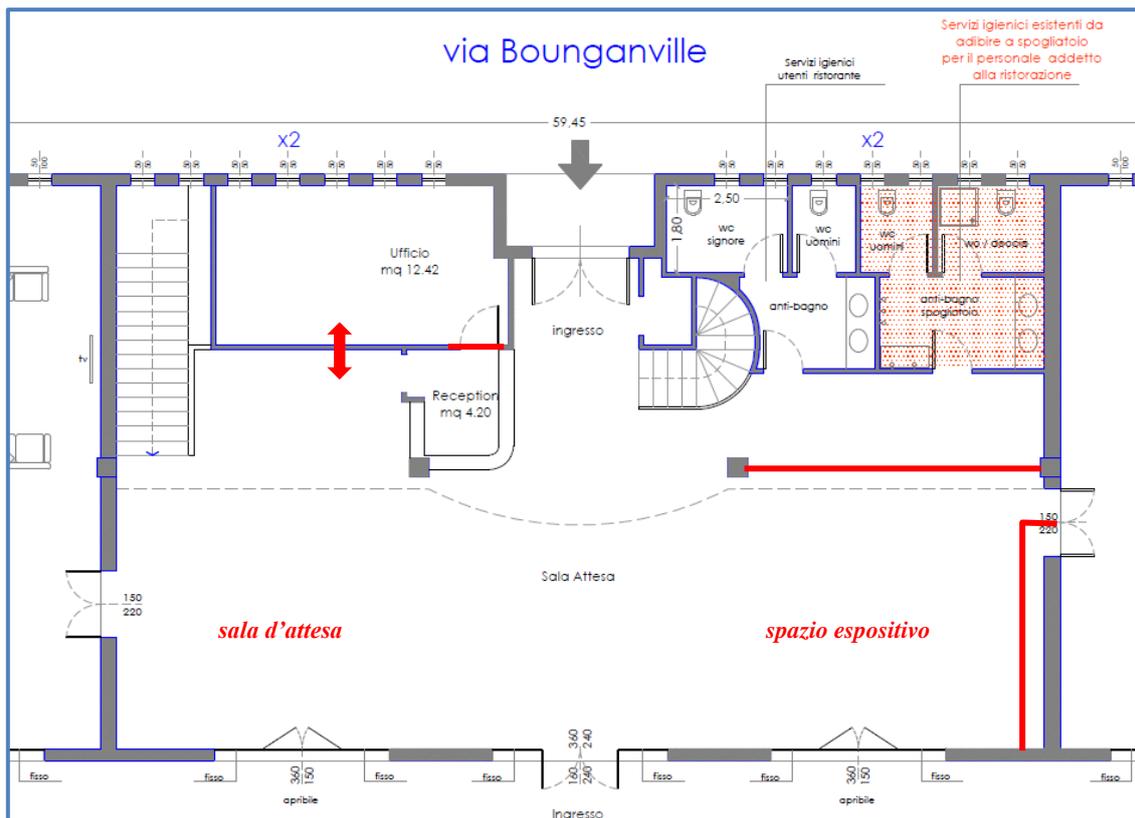


Figura n°26 - piano terra Tav. n°2 pratica SUAP n°1996/2013 con le indicazioni sullo stato attuale

- **piano soppalcato** - questo livello, rispetto all'anno 2017, è interamente tramezzato e in esso sono state realizzate quattro camere da letto matrimoniali con servizi igienici ad uso esclusivo (fig. n°27).

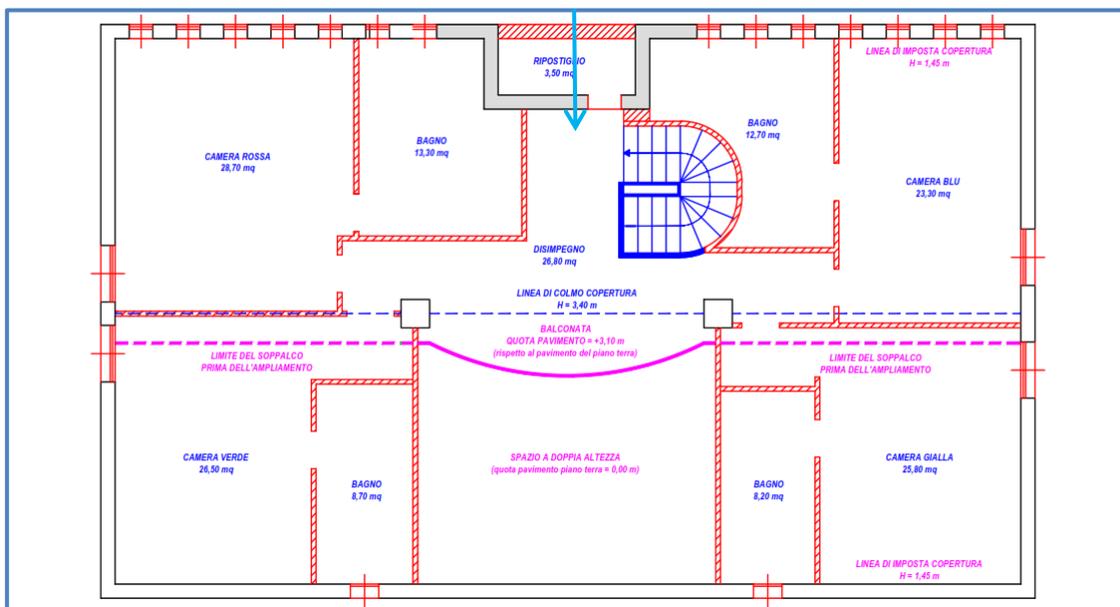


Figura n°27 - piano soppalcato - stato attuale dei luoghi rilevato dal CT del fallimento

Tali camere sono individuate da colori e sono: camera **rossa** (foto n°29-30) con bagno (foto n°31-32), camera **verde** (foto n°33-34) con bagno (foto n°35-36), camera **gialla** (foto n°37-38) con bagno (foto n°39-

40-41-42) e camera **blu** (foto n°43-44) con bagno (foto n°45-46).



Foto n°29 - 30 - viste camera rossa

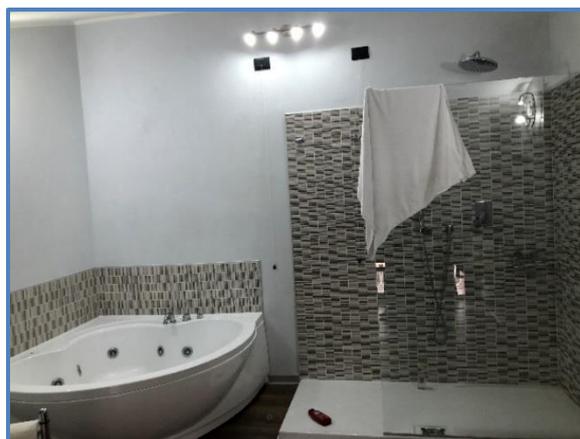
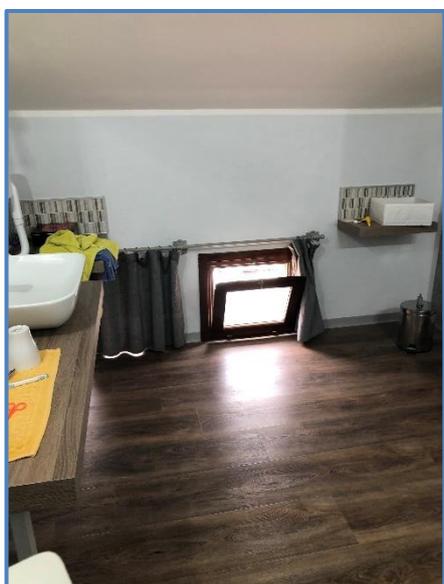


Foto n°31 - 32 - viste bagno camera rossa



Foto n°33 - 34 - viste camera verde

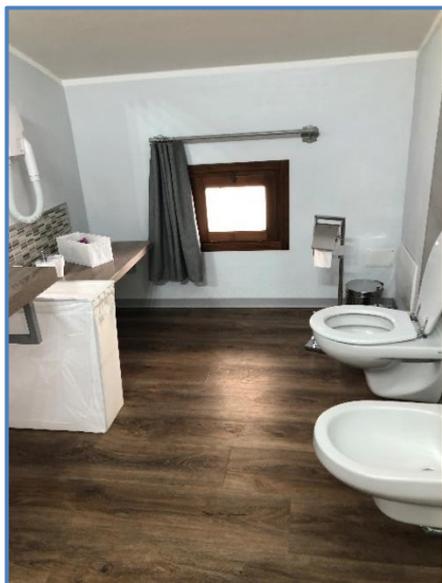


Foto n°35 - 36 - viste bagno camera verde



Foto n°37 - 38 - viste camera gialla

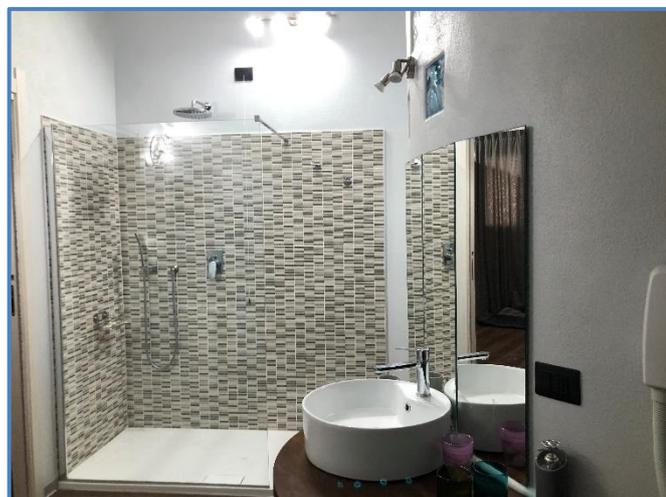


Foto n°39 - 40 - viste bagno camera gialla



Foto n°41 - 42 - viste bagno camera gialla



Foto n°43 - 44 - viste camera blu

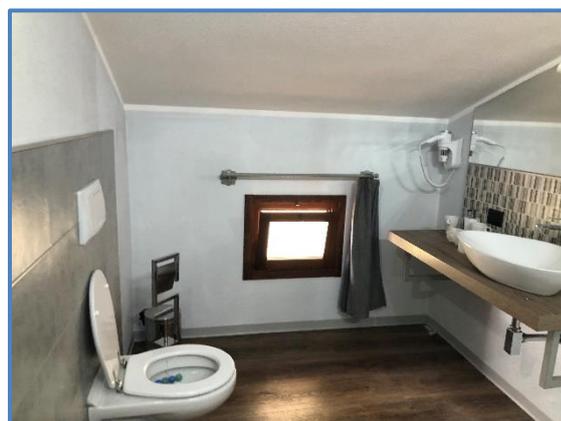


Foto n°45 - 46 - viste bagno camera blu

Tali camere si affacciano su un unico ampio disimpegno con accesso dal vano scala (foto n°47-48-49). Inoltre, in prossimità del vano scala, in corrispondenza del vuoto tecnico soprastante l'ingresso principale al fabbricato, è stato ricavato un ripostiglio (foto n°50).

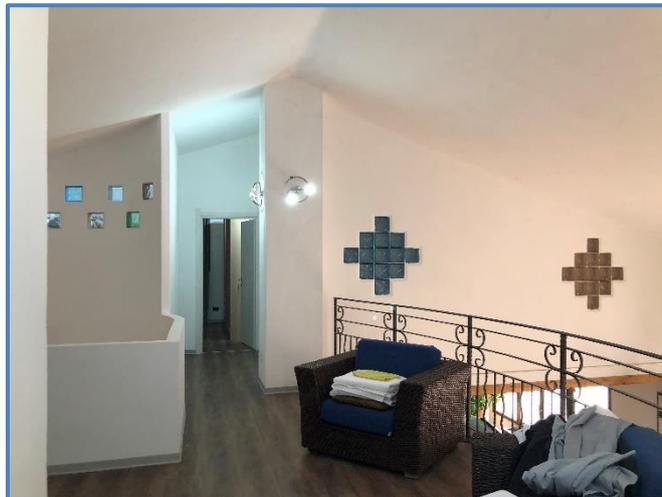


Foto n°47 - 48 - viste del disimpegno del piano soppalcato

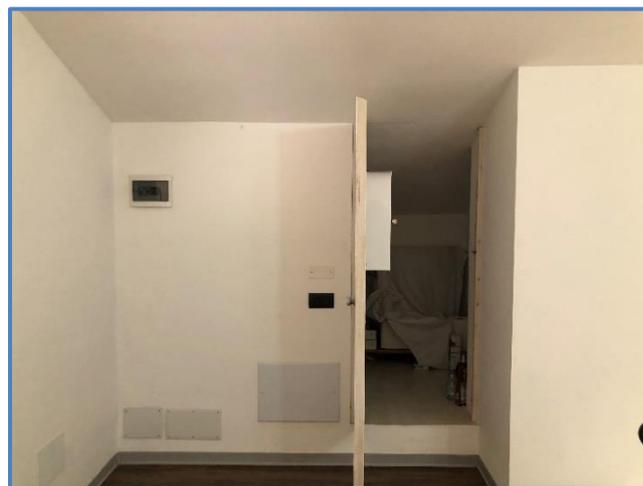
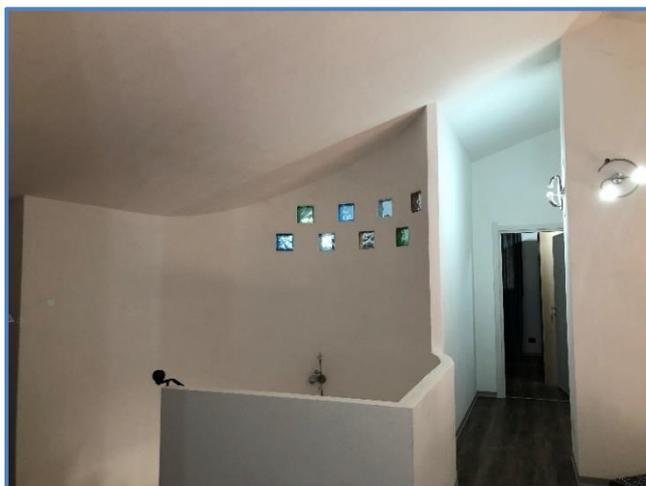


Foto n°49 - 50 - viste del vano scala e del ripostiglio del piano soppalcato

In merito a questo livello si rileva che la sua consistenza è diversa da quella rappresentata nelle piante di progetto allegato alla “C.E. n°86/2005” (fig. n°28) ed in quella catastale (foto n°29). In questi elaborati, peraltro, il piano ha una destinazione di locale di sgombero.

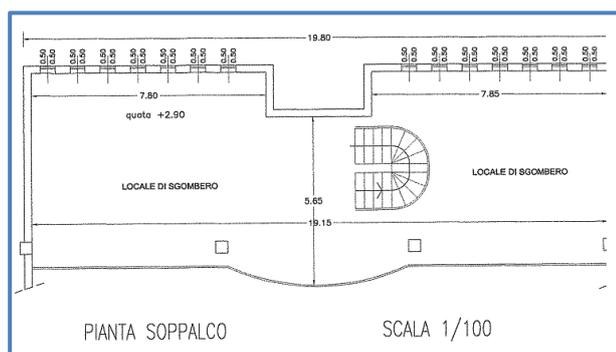


Figura n°28 - pianta soppalco - Tav. n°2 C.E. n°86/2005

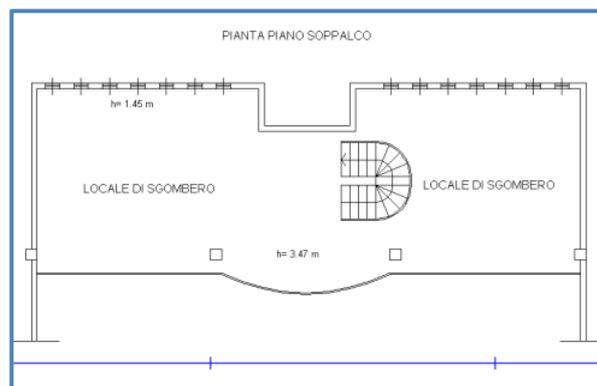


Figura n°29 - pianta soppalco - planimetria catastale

Inoltre, questo piano soppalcato ha una estensione, in termini di superficie, maggiore di quella rappresentata negli elaborati citati, essendo state ampliate le sue due porzioni laterali con la realizzazione di due solai in legno. Questo fatto si può osservare confrontando il rilievo di tale piano da me redatto (*all. n°18*), di cui l'immagine che precede (*fig. n°27*) rappresenta un estratto, con le piante in atti (*fig. n°28-29*), oltre che con gli scatti fotografici (*foto n°51-52*).

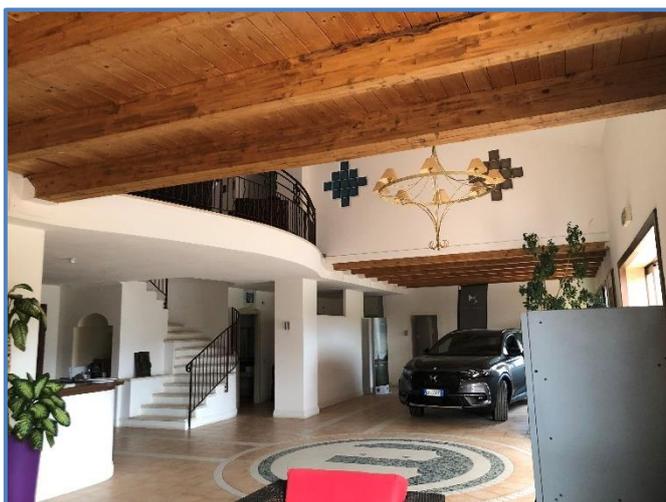


Foto n°51- 52 - vista dell'intradosso del solaio realizzato per l'ampliamento del soppalco

Dal piano terra di questo corpo centrale (*contorno rosso nella fig. n°30*) si può arrivare direttamente all'esterno, oppure ai corpi di fabbrica laterali (*contorno verde nella fig. n°30*), diversamente destinati; quello a sinistra a cucina (*foto n°53*) e quello a destra ad officina per la manutenzione dell'attrezzatura sportiva (*foto n°55*), raggiungibili attraversando gli ampi spazi coperti con i tendoni su struttura metallica, destinati quello a sinistra a bar e ristorante (*foto n°54*) e quello a destra a deposito carrelli da golf (*foto n°56*).

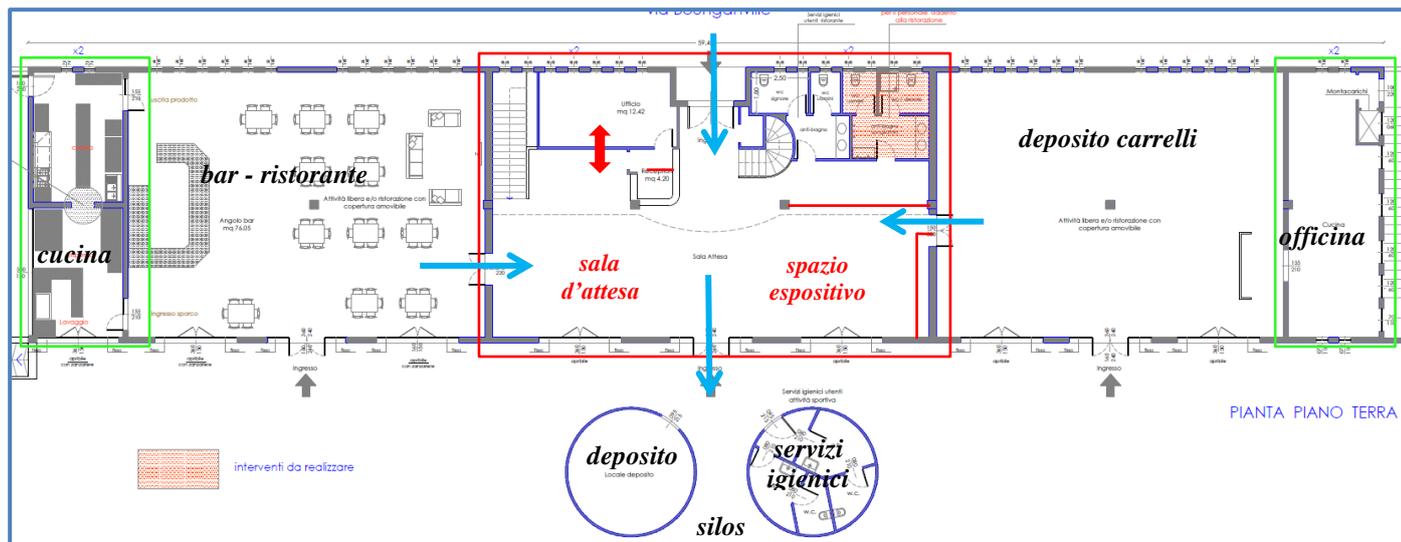


Figura n°30 - piano terra Tav. n°2 pratica SUAP n°1996/2013

La distribuzione interna di queste due porzioni, a sinistra e destra del corpo principale, sostanzialmente coincide con quanto rappresentato nello stato attuale della “Tav. n°2” allegata alla “pratica SUAPE n°2474/2014” (fig. n°31-32).

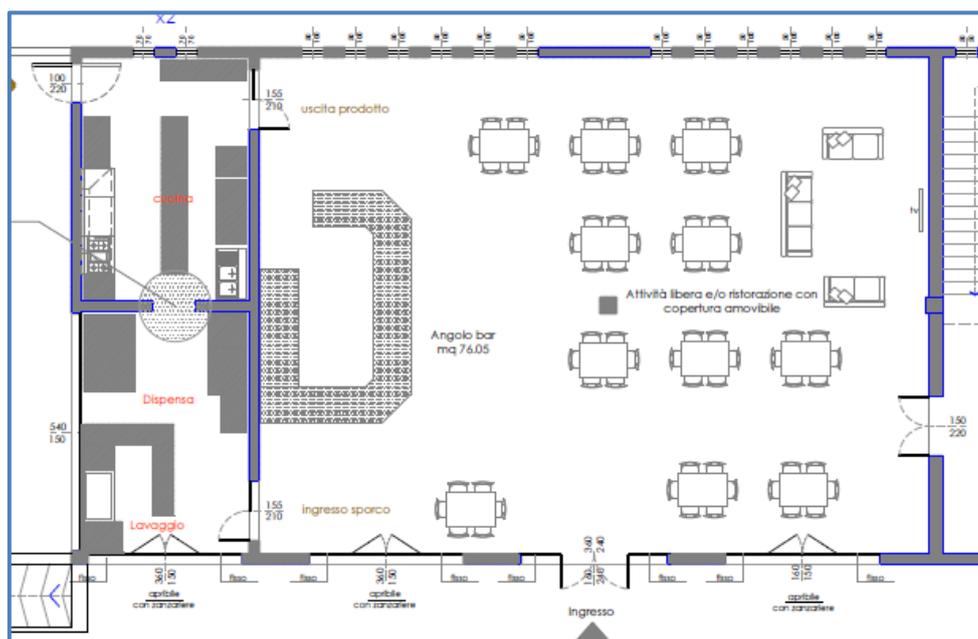


Figura n°31 - porzione di fabbricato al piano terra con cucina e bar-ristorante

In ogni caso da tutte le parti di questo edificio, così come descritto e strutturato, è possibile raggiungere l’area pavimentata esterna (foto n°57-58-59-60), estesa per tutta la lunghezza del fabbricato (60,00 m), di superficie pari a circa 600 mq (10,00 m di larghezza x 60,00 m di lunghezza), prospettante il “campo da golf” e sulla quale insistono due silos (foto n°58-61-62-63).

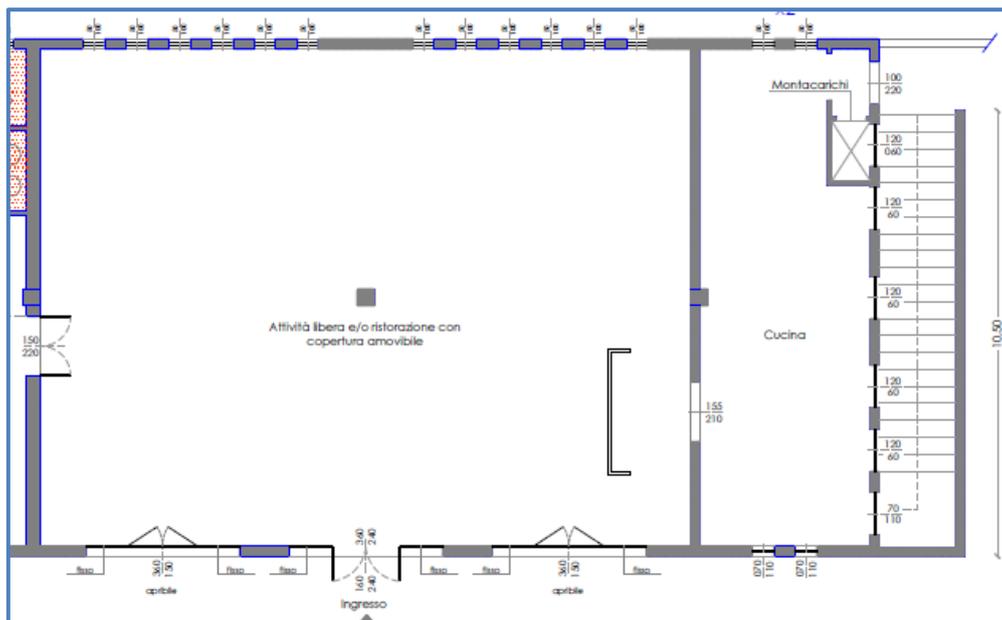


Figura n°32 - porzione di fabbricato al piano terra con officina e deposito carrelli da golf

I due silos (foto n°57-58), hanno destinazione d'uso rispettivamente a deposito (foto n°59) ed a servizi igienici (foto n°60), ma entrambi questi stessi ambienti sono utilizzati come locali di deposito. Di entrambi i silos, pur avendo essi una altezza considerevole di oltre 12,00 m, è utilizzata esclusivamente la porzione al piano terra avente una altezza interna pari a circa 2,70 m ed un diametro lordo pari a circa 6,00 m.



Foto n°53 - vista cucina



Foto n°54 - vista bar - ristorante



Foto n°55 - officina



Foto n°56 - vista deposito carrelli



Foto n°57 - 58 - viste esterne silos





Foto n°59 - vista bagni ricavati nel silos



Foto n°60 - vista ufficio ricavato nel silos



Foto n°61 - vista gazebo lato bar - ristorante



Foto n°62 - vista deposito carrelli - officina

Nell'area pavimentata antistante il locale bar-ristorante è presente un gazebo a servizio dello stesso locale (foto n°61-63), a pianta quadrata e di superficie coperta pari a circa 60,00 mq, mentre sull'altro lato, presso il locale officina, è presente una tettoia, a pianta rettangolare per il ricovero di alcune "golf car" (foto n°62-63), di superficie coperta pari a circa 60,00 mq.

Questi ultimi manufatti insistono sulla particella censita al Fg.16 mappale 758 sub.2 (area urbana di 28.630 mq) introdotta in catasto per la realizzazione di pensiline per ombreggio e supporto di pannelli fotovoltaici mai realizzate. Di fatto quest'area risulta utilizzata in piccola parte come verde attrezzato di pertinenza della "club house" e per la maggior parte ricade nel "campo da golf" (fig. n°23).

Nell'immagine sottostante (foto n°63) sono localizzati tutti i manufatti appena descritti.



Foto n°63 - localizzazione dei manufatti

Da questa stessa immagine (foto n°63) si può anche vedere dove sono dislocati gli ingressi esterni al piano interrato (foto n°64-65-66-67) che, come già anticipato, è accessibile anche dall'interno con una scala posizionata nel corpo centrale di ingresso (foto n°67).

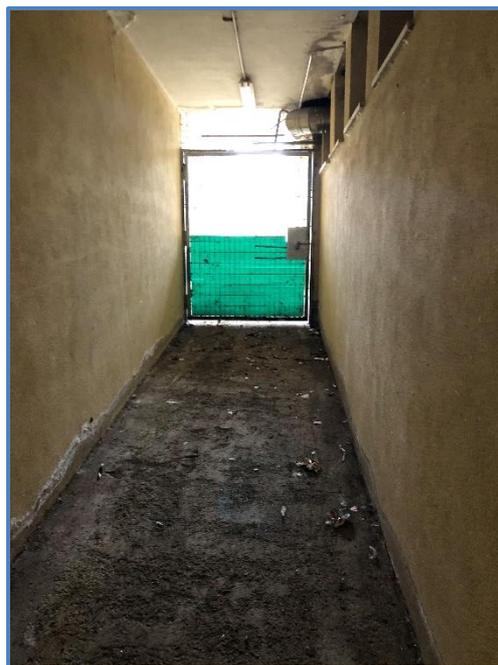


Foto n°64 - 65 - ingresso dall'esterno al piano interrato, lato bar - ristorante



Foto n°66 - ingresso dall'esterno al piano interrato, lato officina Foto n°67 - ingresso interno al piano interrato, lato bar-ristorante

Il piano interrato ha una impronta di poco inferiore a quella del piano terra su di esso insistente. La distribuzione degli ambienti di questo livello sostanzialmente coincide con quanto rappresentato nel progetto della “Tav. n°1” allegata alla “pratica SUAPE n°XX”, di cui l’immagine che segue rappresenta un estratto (fig. n°33).

Secondo quanto riportato nella tavola progettuale, la destinazione d’uso degli ambienti di questo piano è quella di locale tecnico, magazzino, dispensa, locale di sgombero e deposito sacche.

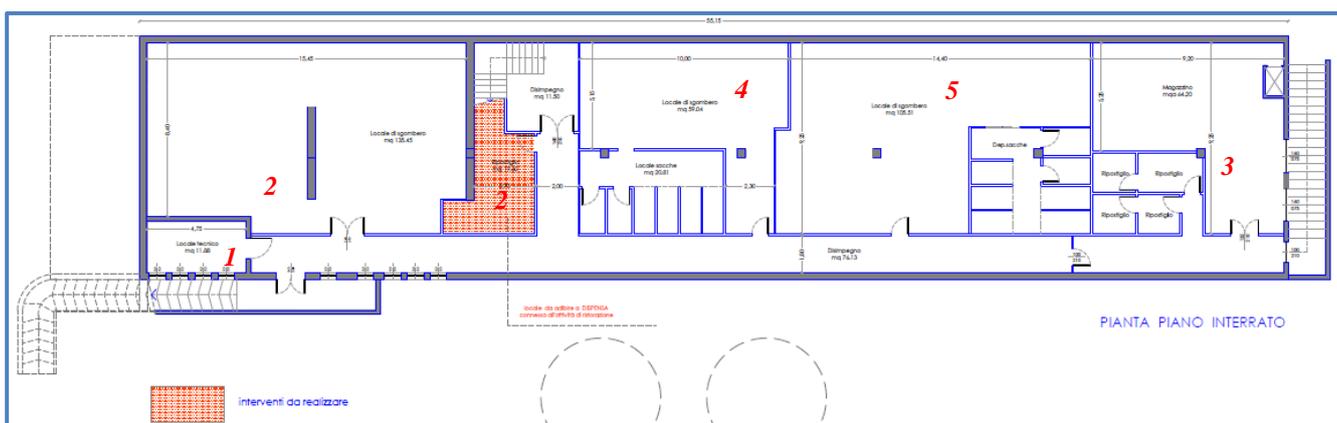


Figura n°33 - piano interrato Tav. n°1 pratica SUAP n°1996/2013

Tutti gli ambienti di questo piano si affacciano su un lungo corridoio (foto n°68-69-70-71-72-73), alle cui estremità sono ubicate le uscite, su rampa o su scala, verso l’esterno (foto n°64-66).

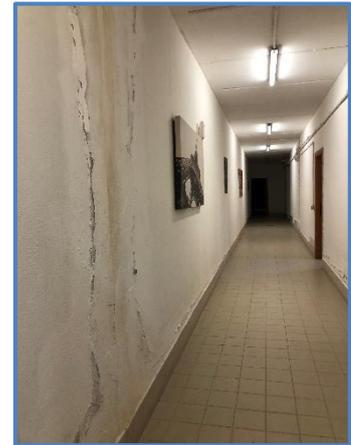


Foto n°68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - viste del corridoio del piano interrato

In realtà, in questo piano, ci sono alcuni locali effettivamente destinati a locale tecnico (n.1 nella figura n°33 - foto n°74), locale di sgombero (n.2 nella figura n°33 - foto n°75) e magazzino (n.3 nella figura n°33 - foto n°76-77). Tuttavia, ci sono anche altri ambienti (n.4 e n.5 nella figura n°33) che, pur avendo la destinazione d'uso di locali di sgombero e di deposito sacche, sono invece destinati a spogliatoi, docce e servizi igienici per donne e uomini (rispettivamente n.4 e n.5 nella figura n°33), così come mostrano i seguenti scatti fotografici (foto n°78-79-80-81-82).



Foto n°74 - locale tecnico lato sinistro - n.1

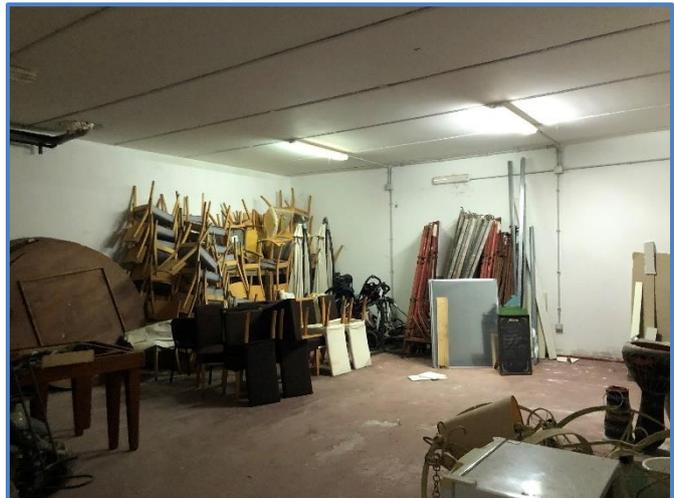


Foto n°75 - locale di deposito lato sinistro - n.2



Foto n°76 - montacarichi magazzino lato destro - n.3



Foto n°77 - magazzino lato destro - n.3





Foto n°78 - spogliatoi donne - n.5

Foto n°79 - 80 - bagni e docce spogliatoi donne - n.5



Foto n°81 - spogliatoi uomini - n.4

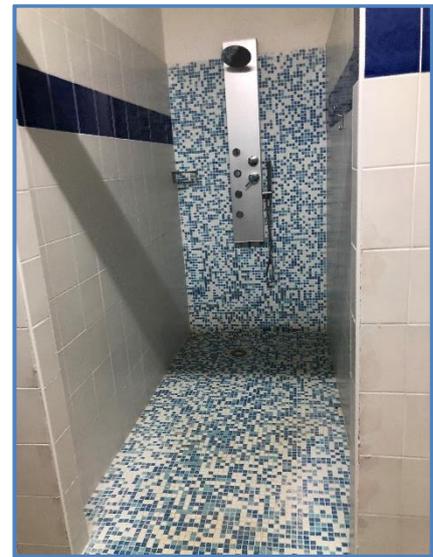


Foto n°82 - docce spogliatoi uomini - n.4

Strutture: da quanto potuto accertare con il solo esame visivo sembra che il piano interrato, sia stato realizzato con una struttura in c.a., con i solai del tipo prefabbricato (*tegoli*), mentre il piano terra presenta murature perimetrali in laterizio e le tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm. Le coperture sono di due tipi. Infatti, il fabbricato centrale ed i due laterali hanno una copertura a due falde completa di manto tegolato, mentre gli altri due ambienti, tra di essi compresi, sono dotati di coperture di tipo leggero, ciascuna composta da quattro padiglioni, realizzati con delle strutture metalliche e coperte con pesanti teli plastici (*foto n°16-17-18-54-56-61-62-63*).

Finiture: da quanto visto in fase di sopralluogo il fabbricato appena descritto e dotato di serramenti esterni (*porta di ingresso, portefinestre e finestre*) in legno. Le finestre e le porte finestre esterne presentano anche parti fisse e non sono dotate di un sistema di oscuramento. I pannelli vetrati sono a

vetro singolo. Tutte le porte interne sono in legno diversificate per tipologia e fattura a seconda dell'ambiente in cui si trovano.

All'interno, tutte le pareti dei singoli vani, esclusi le cucine ed i servizi igienici di entrambi i piani che presentano un rivestimento in piastrelle, sono intonacate e tinteggiate.

I pavimenti degli ambienti interni sono omogeni per tipo di materiale e colore, sono quasi tutti realizzati in materiale ceramico chiaro, come pure i battiscopa. La pavimentazione del soppalco è del tipo in legno laminato.

I servizi igienici dei piani interrato, terra e soppalcato sono rivestiti con piastrelle decorative. Tutti i servizi igienici (*piani interrato, terra e soppalcato*) apparivano funzionanti, e dotati di tutte le apparecchiature igienico sanitarie, lavabo, bidet, w.c., doccia e/o vasca.

In generale le finiture interne, dei piani interrato e terra, realizzate da oltre 20 anni con materiali di qualità, sono accurate, ma non di lusso, ma il loro stato conservativo può essere definito appena sufficiente.

In particolare, il piano interrato presenta evidenti tracce di umidità, causate da risalita e da percolazione di acque meteoriche (*foto n°83-84-85-86-87-88*). In occasione dell'accesso del 20/04/2022, il signor XXX ha riferito alla scrivente che recentemente il piano interrato è stato interessato da un allagamento dovuto alla risalita del livello delle acque sotterranee a seguito di copiose precipitazioni meteoriche.

Le finiture dell'intero piano soppalcato (*camere e bagni*), risalenti all'ultimo quinquennio, sono state realizzate con materiali di tipo ordinario, non di lusso, ed il loro stato conservativo può essere definito buono.

Esternamente tutti i fabbricati, "*club house*" e "*silos*", sono intonacati e tinteggiati. Anche nel caso degli esterni si rilevano finiture realizzate con materiali di buona qualità, ma non di lusso. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'involucro esterno del complesso dei fabbricati può essere definito appena sufficiente e bisognoso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, dato

che parti di esso presentano evidenti segni di degrado (foto n°85-86).



Foto n°83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - particolari delle infiltrazioni al piano interrato





Foto n°89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - particolari sulle carenze dello stato conservativo del complesso

Impianti: da quanto si è potuto osservare durante il sopralluogo il complesso dei fabbricati è dotato degli impianti elettrico, di illuminazione (*in parte a vista ed in parte sotto traccia*), ausiliari (*TV, telefono, videosorveglianza*), di climatizzazione (*ventilconvettori*) alimentato elettricamente (*pompe di calore*), impianto per l'acqua calda sanitaria, idrico e sanitario.

Esternamente, si rileva la presenza di un impianto di illuminazione realizzato con corpi illuminanti montati su pali o sulle murature della “*club house*” e dei “*silos*”.

Al momento dell'accesso tutti gli impianti apparivano funzionanti.

Nella struttura è presente anche un impianto montacarichi, per il collegamento verticale del magazzino al piano interrato con il livello soprastante ora destinato ad officina per la manutenzione delle attrezzature da golf. Questo impianto al momento dell'accesso appariva in disuso da diverso tempo. In precedenza, l'ambiente oggi destinato ad officina, era destinato a cucina, con ciò si spiega la presenza di due celle frigo nel magazzino sottostante.

Il complesso è inoltre, provvisto di un sistema di raccolta e smaltimento dei reflui e di un impianto per la depurazione degli stessi. Da quanto riferito dal legale rappresentante della società l'impianto di depurazione non è al momento funzionante e lo smaltimento dei reflui prodotti dalla struttura avviene attraverso ditte autorizzate alla raccolta e smaltimento di reflui di tipo civile (*autospurgo*).

Infine, sul tetto del corpo centrale e precisamente sulla falda spiovente verso la via delle Boungevillee, è presente un impianto fotovoltaico da 20KWP. Secondo quanto riferito dal signor XXX, oltre che riportato nella copia della pratica SUAPE da lui stesso fornita (*all. n°16*), l'installazione di tale impianto risale all'anno 2019.

Superfici: le superfici di seguito indicate sono state desunte dai progetti depositati al comune di Quartu Sant'Elena (*all. n°11-12-14*) e dal rilievo dello stato attuale da me redatto per il solo piano soppalcato del corpo centrale (*all. n°16*).

Superfici utili "club house"

Piano interrato "club house"

rampa ingresso esterno lato destro	23,50 mq
locale tecnico	11,90 mq
locale di sgombero	133,90 mq
ripostiglio sottoscala	19,00 mq
disimpegno / vano scala	14,60 mq
disimpegno spogliatoi	80,80 mq
spogliatoio donne	60,10 mq
antibagno spogliatoio donne	11,60 mq
bagno	2,60 mq
bagno	2,60 mq
doccia	2,30 mq
spogliatoio uomini	106,10 mq
antibagno spogliatoio uomini	9,60 mq

bagno	3,00 mq
bagno	3,00 mq
doccia	2,30 mq
doccia	2,30 mq
doccia	2,30 mq
doccia	2,60 mq
doccia	2,60 mq
disimpegno	18,20 mq
magazzino	61,90 mq
montacarichi magazzino	1,30 mq
disimpegno	1,90 mq
antibagno	3,80 mq
bagno	4,00 mq
antibagno	5,80 mq
bagno	4,00 mq
vano scala ingresso esterno lato sinistro	18,70 mq

Totale superficie utile piano interrato 623,20 mq

Piano terra "club house"

cucina	22,40 mq
dispensa	22,20 mq
bar / sala ristorante	182,90 mq
vano scala accesso piano interrato	10,00 mq
ufficio	19,50 mq
ingresso / sala d'attesa / spazio espositivo	151,50 mq
vuoto tecnico	2,50 mq
ripostiglio	1,60 mq
vano scala accesso piano soppalcato	4,10 mq
antibagno	4,80 mq
bagno	2,30 mq
bagno	4,50 mq
antibagno	6,50 mq
bagno	2,70 mq
bagno	4,00 mq
deposito carrelli / sacche	178,00 mq
officina attrezzature golf	45,10 mq
montacarichi officina	1,30 mq

Totale superficie utile piano terra 665,90 mq

Piano soppalcato "club house"

camera rossa	28,70 mq
--------------	----------

bagno camera rossa	13,30 mq
camera verde	26,50 mq
bagno camera verde	8,50 mq
camera gialla	23,30 mq
bagno camera gialla	12,70 mq
camera blu	25,80 mq
bagno camera blu	8,20 mq
ripostiglio	3,50 mq
disimpegno	26,80 mq
<hr/>	
<u>Totale superficie utile piano soppalcato</u>	<u>177,30 mq</u>
<hr/>	
<u>Totale superficie utile "club house"</u>	<u>1.512,70 mq</u>

Superfici utili "silos"

Piano terra "silos"

silos con destinazione d'uso deposito - vano unico	23,80 mq
silos con destinazione d'uso servizi igienici - cinque vani:	
disimpegno	3,30 mq
antibagno	5,50 mq
bagno	3,40 mq
antibagno	6,60 mq
bagno	3,70 mq
<hr/>	
<u>Totale superfici utili "silos"</u>	<u>46,30 mq</u>

Superfici lorde "club house", "silos" e "spazi esterni attrezzati"

Superficie lorda piano interrato	648,00 mq
Superficie lorda accessi esterni al piano interrato	48,20 mq
Superficie lorda piano terra	721,00 mq
Superficie lorda piano soppalcato	205,00 mq
<hr/>	
<u>Totale superficie lorda "club house"</u>	<u>1.622,20 mq</u>

Superficie lorda silos con destinazione deposito **26,00 mq**

Superficie lorda silos con destinazione servizi igienici **26,00 mq**

Superficie lorda pavimentata antistante la "club house" **550,00 mq**

Superficie lorda tettoia ricovero mezzi lato officina **60,00 mq**

Osservazione: *è opportuno precisare che gli ultimi due manufatti del precedente elenco, di*

superficie lorda complessiva pari a 610 mq, insistendo sul mappale 758 sub.2 (area urbana di 28.630 mq) ne diminuiscono di fatto la superficie libera, che pertanto sarà pari a circa 28.000 mq. Questa superficie, come già detto, in piccola parte è di pertinenza della “clubhouse” ed in maggior parte è annessa al “campo da golf”.

Tutti i manufatti (*club house, silos, area pavimentata, tettoia*) di cui alla descrizione che precede prospettano sul “campo da golf” (foto n°63-95-96).

Nel sito specializzato sul golf in Sardegna, <http://www.golf.sardegna.it>, in merito a questo circolo sportivo ed al suo “campo da golf” testualmente si legge:

«... . Il campo ha una superficie di circa 250.000 mq, è costituito da un percorso a nove buche più il campo pratica con 30 piazzole di gioco e “putting green”, si articola secondo lo schema classico di 9 buche “par 36”. Comprende n°2 buche “par 3”, n°2 buche “par 5” e n°5 buche “par 4”. Il percorso è leggermente ondulato con differenze di quote sul piano di campagna non superiori a 5 metri ai vertici estremi. I “tee” sono multipli e prevalentemente sopraelevati tali da consentire una buona visione della buca. I “fairway” sono ampi e morbidi, le linee di pendenza lunghe verso aree laterali di raccolta delle acque in eccesso. Particolarmente accurata è la modellazione della “landing area” dove il punto di atterraggio della palla determina diverse traiettorie di rotolamento ed influenza i conseguenti colpi al “green”. Le “colline” del percorso “con o senza bunker” non sono particolarmente elevate, né accentuate nella forma e si sposano con i “fairway”. I “green” hanno dimensione media di 500/600 mq e sono protetti da “bunker”, alcuni sono leggermente sopraelevati in modo tale da avere una migliore visibilità dal “fairway”. Il percorso rispetta gli standard qualitativi stabili della Federazione Italiana Golf che recepisce gli standard internazionali determinati dalla Green Section della USGA. Soluzioni flessibili di ingresso ai campi da gioco consentono agli appassionati del golf di usufruire di una gestione ottimizzata del proprio tempo. Gli specchi d’acqua e le specie arboree locali creano un ambiente adatto a chi vuole mettersi alla prova e scoprire l’atmosfera magica della Sardegna. ...».

La descrizione del campo da gioco, come appena esposta, viene confermata da diversi giocatori di golf specificatamente interpellati in proposito, a cui vanno aggiunte delle considerazioni e riflessioni scaturite dall'osservazione dei luoghi e del contesto in cui lo stesso circolo golfistico è inserito.

Questo impianto è l'unico del capoluogo e della sua l'area metropolitana, raggiungibile dallo stesso con poco impegno di tempo dai praticanti di questa disciplina sportiva, siano essi giocatori principianti o di livello più avanzato. Infatti, per trovare un altro campo da golf, da Cagliari e dai centri limitrofi, bisogna arrivare a Pula dove si trova il circolo sportivo di "Is Molas" (*campo da 18 buche*). Altri campi da golf sono presenti nelle provincie di Oristano, Sassari e Olbia-Tempio.

Da quanto si è appreso, il circolo è attivo tutto l'anno, è frequentato soprattutto da sportivi residenti e più raramente dai turisti a causa della mancanza di strutture ricettive nelle immediate vicinanze, che potrebbero favorire un turismo finalizzato anche alla pratica del golf.

Il campo si estende per una superficie pari a circa 248.000 mq (*comprendente per intero i mappali 683 di ha 21.68.49 - 684 di ha 00.30.00 ed in buona parte il mappale 758 sub.2 di ha 02.86.30*), è ubicato in prossimità della via dell'Autonomia Regionale Sarda, cioè di un asse viario significativo e trafficato della località di "Flumini di Quartu". Quest'ultima è un'area costiera fortemente antropizzata, caratterizzata da insediamenti turistico-residenziali, prossima al capoluogo ed abitata tutto l'anno.

L'area ricade nell'ambito urbanistico "H.G.3 - Parco d'acqua Rio sa Tanca" essendo adiacente al medesimo corso d'acqua (*foto n°96*).

La configurazione attuale del campo è quella raggiunta in seguito alla esecuzione dei lavori di trasformazione dell'area acquistata dalla società alla fine nell'anno 2002, così come si vede ponendo a confronto le ortofoto degli anni 2003 e 2013 disponibili sul sito della R.A.S. <http://www.sardegnaegeoportale.it/webgis2/sardegnafotoaeree> (*foto n°97*). In realtà al momento dell'acquisto l'area era una cava di sabbia ormai dismessa e precedentemente era stata una azienda zootecnica/agricola, da qui la presenza dei fabbricati e dei silos.

Questi stessi fabbricati sono stati oggetto di ristrutturazione ed attualmente, come esposto nelle pagine precedenti, costituiscono la “*club house*” adiacente al campo e fanno parte integrante del complesso sportivo.



Foto n°95 - vista panoramica del campo da golf



Foto n°96

Considerato lo stato attuale dei luoghi si può presumere che nell'operazione di trasformazione dell'area in un campo da golf siano stati attendibilmente ed accettabilmente rispettati gli indirizzi impartiti dalla letteratura tecnica in materia di costruzione di un campo da golf con un percorso del tipo "regular o championship course", cioè di un campo in cui la lunghezza, per 9 buche, oscilla attorno ai 3000 m con un par complessivo oscillante tra 34 e 37 colpi, nel caso in questione si hanno n°2 buche "par 3", n°2 buche "par 5" e n°5 buche "par 4", ed una superficie occorrente di circa 20-25 ettari.

In tale dimensione è compresa l'area necessaria per "un campo pratica", il "putting-green", il "pitchin-green" ed il "percorso di 9 buche". A questa superficie si aggiunge la superficie per le altre infrastrutture. Nel caso in questione le infrastrutture incidono su una superficie limitata in quanto consistono esclusivamente nei servizi al circolo sportivo (*bar, ristorante spogliatoi, manutenzione attrezzature sportive*) e non includono altre infrastrutture di tipo sportivo, residenziale o per la cura della persona.

Considerato lo stato attuale dei luoghi si può presumere che nell'operazione di trasformazione dell'area in un "campo da golf" siano state eseguite le seguenti fasi costruttive, suggerite dalla letteratura tecnica in materia di costruzione di campi da golf: "staking", "drenaggio terreno", "opere a verde", "clearing pulizia del verde", "modellazione del campo" ed "irrigazione del percorso".

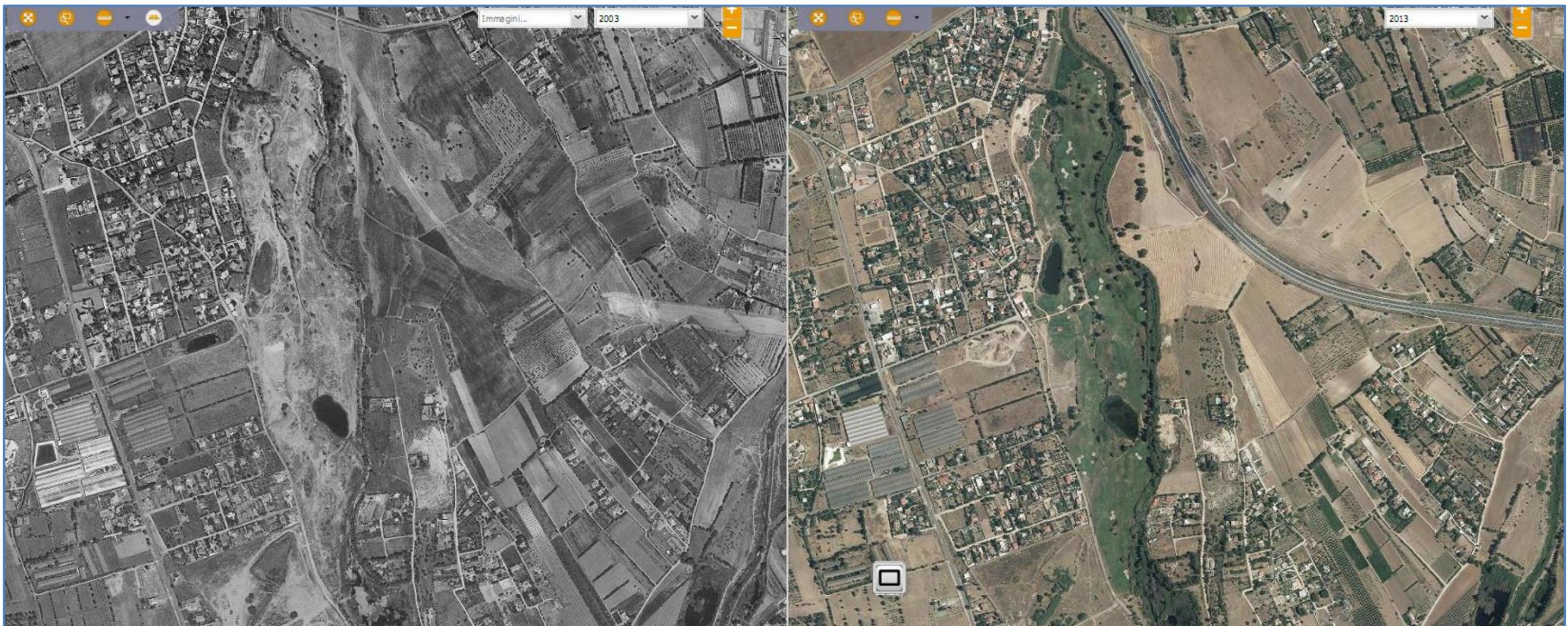


Foto n°97 - confronto delle ortofoto degli anni 2003 e 2013

Come illustra la "Tav. n°27A" del progetto di realizzazione del campo, fornita alla scrivente dal rappresentante legale della società e di cui l'immagine che segue rappresenta un estratto (fig. n°34), il terreno è stato modellato per accogliere, come detto, un "campo da nove buche par 36", (foto n°96 - fig.n°34) di superficie complessiva pari a 238.500 mq (23.85.00 ettari), esso ha una orografia varia, con presenza di zone pianeggianti accanto ad aree mosse, è caratterizzato da spazi verdi che si alternano a quelli di gioco, oltre che dalla presenza di due piccoli invasi per l'accumulo, laghetti, e di un canale di drenaggio e raccolta delle acque

meteoriche che si sviluppa per quasi tutta la lunghezza del campo (foto n°95-96).

Questo sistema di raccolta ed accumulo delle acque meteoriche, unitamente ad un impianto di pompaggio, garantisce il funzionamento dell'impianto di irrigazione illustrato nella "Tav. n°22" del progetto di realizzazione del campo, fornita alla scrivente dal rappresentante legale della società e di cui l'immagine che segue rappresenta un estratto (fig. n°35). Il funzionamento di questo stesso impianto è garantito, in alternativa e con il contenimento dei costi per il consumo di energia elettrica necessaria al funzionamento delle pompe, dall'allaccio alla rete idrica del Consorzio di Bonifica Sardegna Meridionale.



Figura n°34 - estratto della "Tav. n°27A" del progetto del campo da golf (all. n°16)



Figura n°35 - estratto della "Tav. n°22" del progetto dell'impianto di irrigazione del campo da golf (all. n°17)

Tra i documenti forniti alla scrivente dalla società resistente sono presenti cinque autorizzazioni relative ad altrettanti pozzi (*all. n°20*) rilasciate dal “*Servizio del Genio Civile di Cagliari*” (*Assessorato dei LL.PP. della R.A.S.*) alla società “XXXXX” il 07/05/2002 con i nn°XXXX, e volturate a nome della società “XXXXXX.” il 19/03/2003. Quattro di questi pozzi sono indicati nella “*Tav. n°22- schema impianto di irrigazione*” (*all. n°19 - fig. n°35*).

Nell’insieme ci si trova davanti ad un complesso sportivo-ricreativo ben inserito in un contesto gradevole, oltre che con pregevoli qualità naturalistiche ed ambientali.

In genere i campi da golf possono essere inquadrati come:

- 1) campi ad alta manutenzione (*in cui si attuano tutte le pratiche di manutenzione previste in un programma ideale di gestione tecnica del percorso*);
- 2) campi a media manutenzione (*in cui si attuano parzialmente le strategie operative previste in un programma manutentivo ideale*);
- 3) campi a bassa manutenzione (*in cui si eseguono solo gli interventi strettamente necessari per la sopravvivenza dell’erba e per una modesta pratica golfistica*).

Da quanto si è potuto osservare in occasione del sopralluogo del 20/04/2022, il campo in questione era frequentato ed apparentemente oggetto di un programma manutentivo medio/basso.

Superfici: le superfici di seguito indicate sono state desunte dai progetti forniti dalla società (*all. n°19*) e dalle visure catastali (*all. n°1-3*).

Superfici libere non edificate

Superficie catastale particella Fg.16 M.683	- area urbana	216.849,00 mq
Superficie catastale particella Fg.16 M.684	- area urbana	3.000,00 mq
Superficie catastale particella Fg.16 M.758 S.2	- area urbana	28.630,00 mq

Totale superficie libera non edificata **248.479,00 mq**

Di questa superficie quella sistemata a “campo da golf” è pari a circa 238.500,00 mq, come dichiarato nella “Tav. n°27A”, quella pavimentata e coperta antistante la “club house” è pari a 610,00 mq, i restanti 9.369,00 mq sono variamente utilizzati come aree pertinenziali della medesima “club house”, per la viabilità e le aree di servizio etc.

Liceità edilizia: dal confronto tra lo stato reale dei luoghi da me osservato in occasione del sopralluogo, le piante del progetto allegato alla “pratica SUAPE n°XXX” (all. n°16), di cui per comodità si riportano gli estratti (fig. n°36), e le planimetrie catastali (all. n°3), di cui per comodità si riportano gli estratti (fig. n°37), si evince quanto di seguito esposto.

Piano interrato

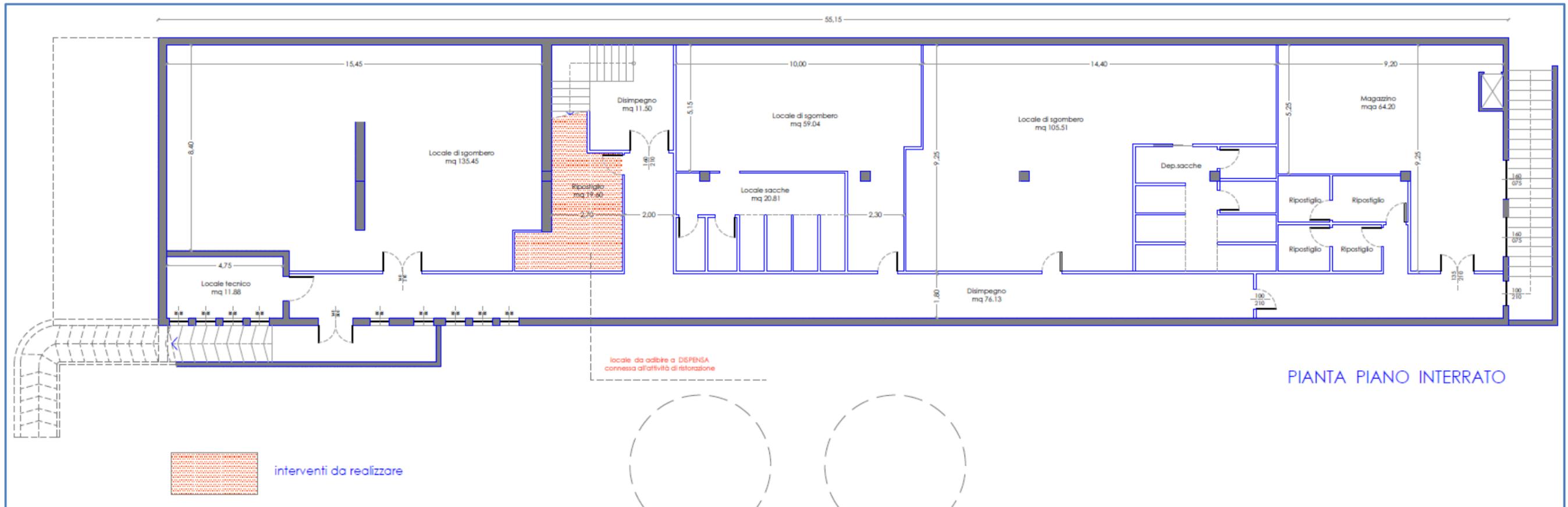


Figura n°36 - estratto della “Tav. n°1” del progetto allegato alla “pratica SUAP n°2474/2014”

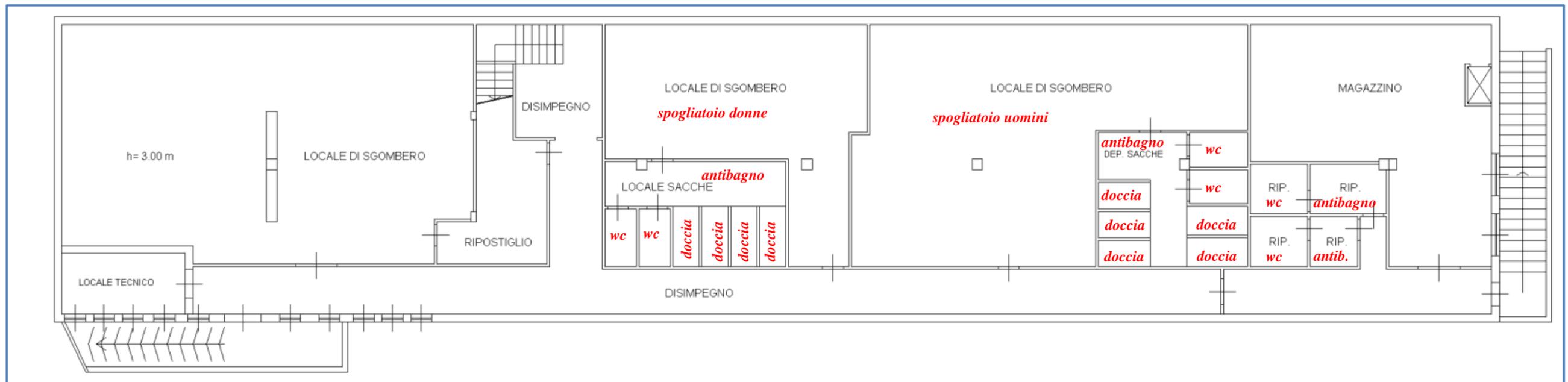


Figura n°37 - estratto della planimetria catastale particella FG.16 M.758 S.1

Come si vede dalle immagini che precedono (fig. n°36-37), si ha una sostanziale coincidenza, in termini distributivi, dimensionali e di destinazione degli ambienti, tra quanto rappresentato negli elaborati progettuali e quelli catastali. Tuttavia, con l'accesso ai luoghi, mentre si è constatato una sostanziale coincidenza dello stato attuale dei luoghi rispetto agli stessi elaborati, in termini di dimensione e distribuzione degli ambienti, è stata, invece, constatata una diversa destinazione d'uso per alcuni di essi.

Infatti, la reale destinazione d'uso di questi ambienti è quella indicata (*carattere corsivo grassetto di colore rosso*) nella "figura n°37". Da quanto potuto osservare in fase di sopralluogo entrambi gli spogliatoi ed i relativi servizi igienici, essendo ubicati nel piano interrato, sono privi di aperture verso l'esterno che consentano la ventilazione naturale degli stessi ambienti, non sono neppure dotati di un impianto di ventilazione forzata o meccanica, per la rimozione dell'aria viziata e/o inquinata e l'immissione nell'ambiente chiuso aria pulita, ma solo di un impianto di climatizzazione.

Come si vede dalle immagini riportate (fig. n°38-41), al piano terra si ha una sostanziale coincidenza, in termini distributivi e dimensionali degli ambienti, tra quanto rappresentato negli elaborati progettuali ed in quelli catastali, a meno di qualche variazione di poco impatto (*spostamento di una porta interna e la realizzazione di tramezzature in cartongesso*), così come da me indicato (*freccia e linee in grassetto di colore rosso*) nelle "figure n°38 e n°41". Per quanto riguarda la destinazione d'uso degli ambienti dello stesso piano terra, con l'accesso ai luoghi si è constatato qualche differenza in merito alle destinazioni d'uso indicate negli elaborati progettuali e catastali, così come da me indicato (*carattere corsivo grassetto di colore rosso*) nelle "figure n°38 e n°41".

Piano terra e soppalcato

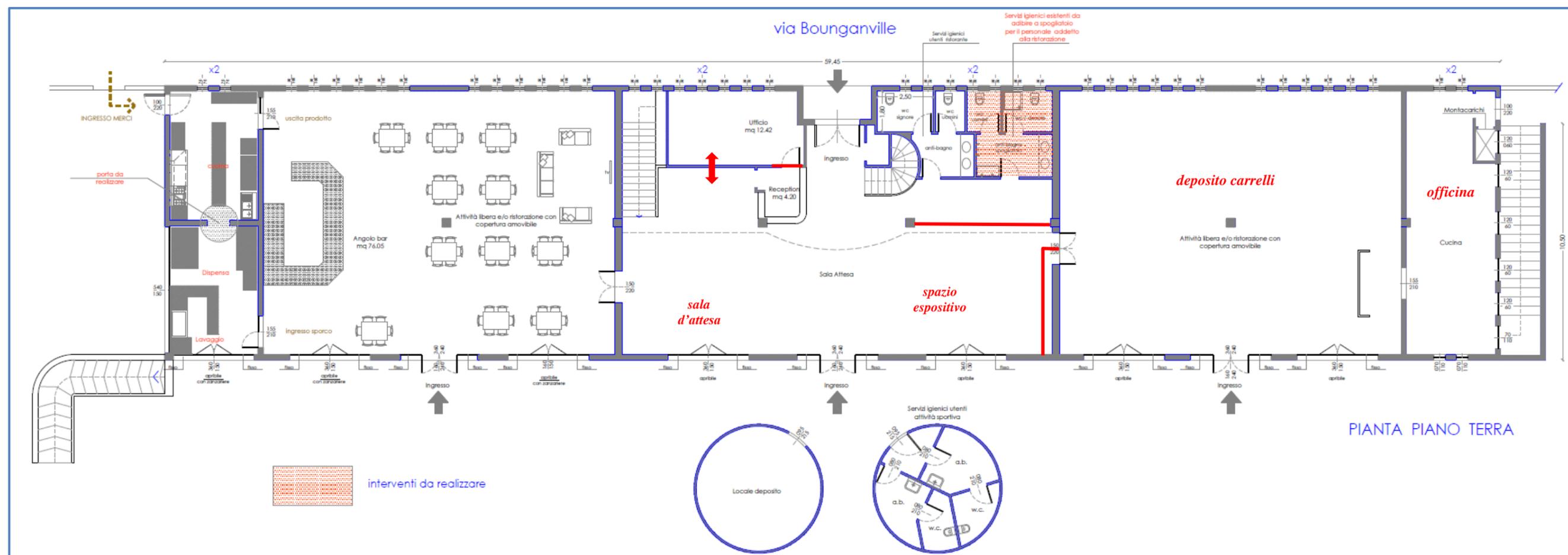


Figura n° 38 - estratto della "Tav. n°2" del progetto allegato alla "pratica SUAP n°2474/2014"

Riguardo al piano soppalcato, ponendo a confronto quanto rappresentato nella "Tav. n°1" del progetto allegato alla "C.O.I. n°186/2005" (fig. n°39), nella planimetria catastale (fig. n°41) e nel rilievo da me redatto (fig. n°40), si vede che allo stato attuale il soppalco ha una dimensione maggiore ed una distribuzione degli ambienti diversa da quelle rappresentate negli elaborati progettuali e catastali.

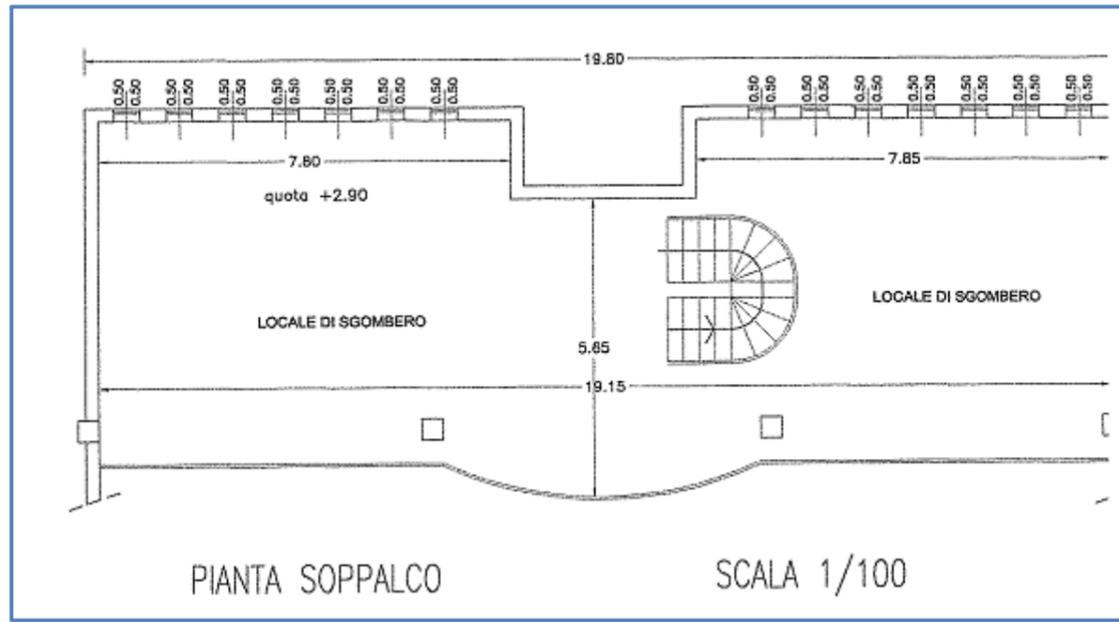


Figura n°39 - - estratto della "Tav. n°1" del progetto allegato alla "C.O.I. n°186/2005"

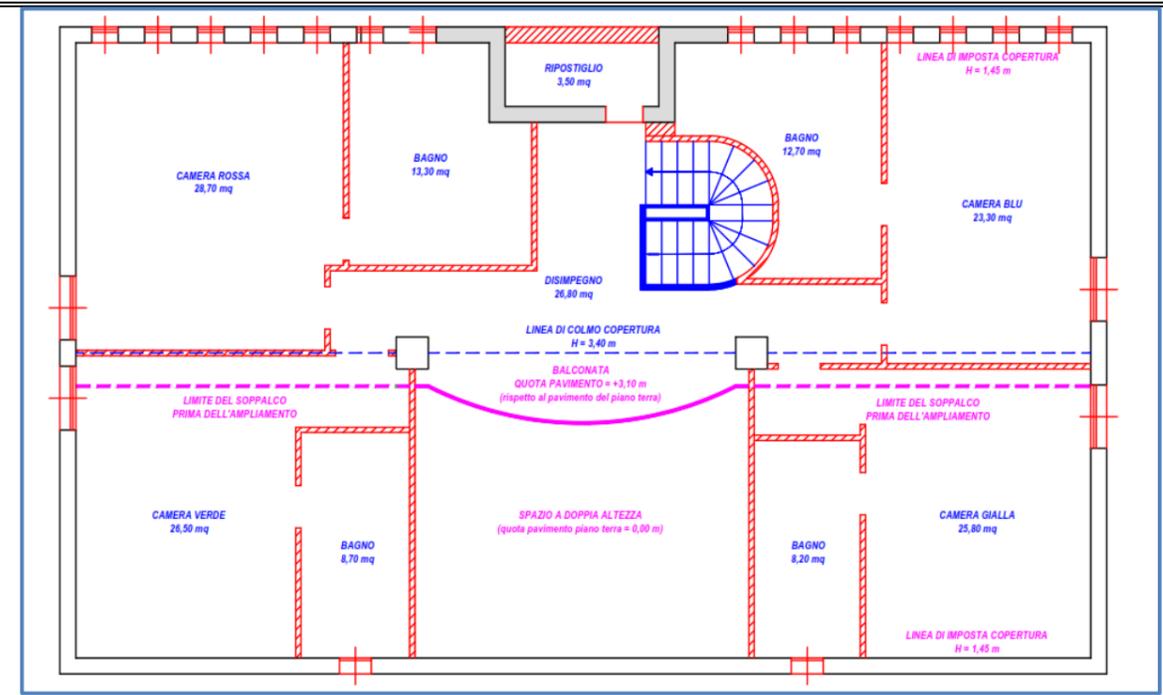


Figura n°40 - - estratto del rilievo redatto dal C.T. del fallimento per il piano soppalcato

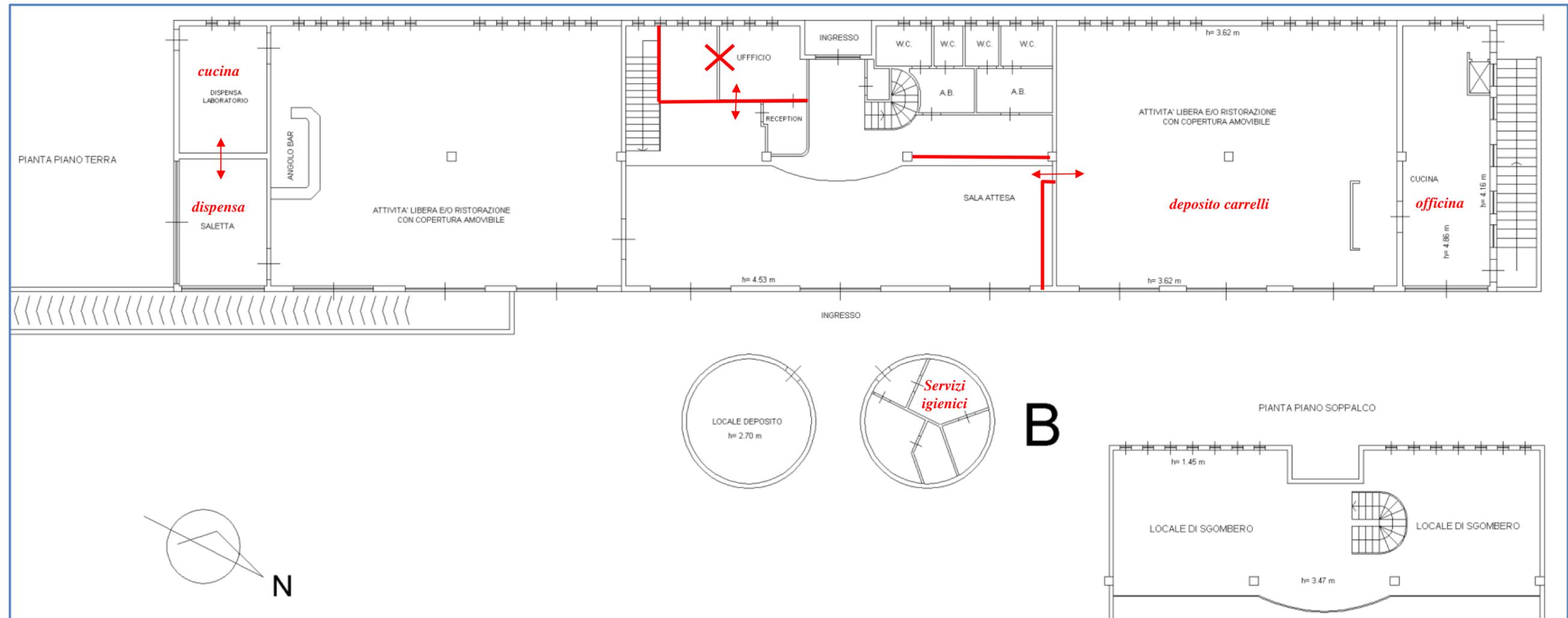


Figura n°41 - estratto della planimetria catastale particella FG.16 M.758 S.1

Esternamente si rileva la presenza dell'area pavimentata antistante la "club house" con sovrastanti "silos", e la tettoia in prossimità dell'officina per la manutenzione delle attrezzature da golf. Sempre esternamente non sembrano essere presenti altre difformità, oltre alla tettoia, rispetto a quanto dichiarato nei progetti autorizzati.

Per tutto quanto appena esposto, viste le differenze, riscontrate tra lo stato attuale e quello rappresentato nelle tavole progettuali allegate alla "C.E. n°89/2005", la "C.O.I. n°189/2005", la "pratica SUAP n°XXX", ritengo che il complesso non sia regolare ai sensi della Legge n°47/85 e s.m.i., ma sia affetto da "abusi edilizi".

Ora, visto che l'immobile ricade per la maggior estensione all'interno del perimetro della zona omogenea "H di salvaguardia" - sottozona "H.G.3 - Parco d'acqua Rio sa Tanca", ed in zona omogenea "C di espansione urbana residenziale", sottozona "CE / Sobborghi - giardino di Flumini-Separassiu" (art.12 delle N.T.A. del P.U.C.), vista la normativa urbanistica vigente in quelle stesse zone, ed in particolare nella sottozona "C.E. / Sobborghi - giardino di Flumini-Separassiu", vista anche l'assenza di piani attuativi per la stessa "sottozona C.E." e le altezze rilevate in alcune parti dei fabbricati, ritengo che gli aumenti di volumetria, di superficie calpestabile ed i cambi di destinazione d'uso apportati rispettivamente ai piani terra ed interrato della "club house", non essendo compatibili con la vigente normativa edilizia e urbanistica, non possano essere ricondotti alle condizioni di regolarità con gli strumenti previsti dalla stessa normativa in materia di edilizia e urbanistica, quale ad esempio l'accertamento di conformità.

Pertanto, al momento attuale, l'unica possibilità di ricondurre l'immobile ad una condizione di regolarità è quella di riportare lo stato dei luoghi a quello rappresentato nei titoli autorizzativi rilasciati alla società, cioè alla "Concessione Edilizia n°89/2005" e successivi.

Conseguentemente, ritengo che il "Certificato di Agibilità n°68/2008" non possa essere più considerato valido essendo lo stesso riferito ad uno stato dei luoghi oramai modificato.

2.6 Vincoli

Per quanto è stato possibile accertare, sembra che lo stesso complesso:

- non sia gravato da censo, livello o uso civico;
- non sia assoggettato ad un regime condominiale;
- non sia assoggettato a vincoli artistici, storici e alberghieri.

3. STIMA DELL'IMMOBILE

Come detto il bene da stimare è un complesso immobiliare con destinazione sportiva e ricreativa -campo da golf- ubicato a Quartu Sant'Elena nella via delle Bouganvillee n°31, in località "Flumini - Matta sa Prama", cioè del complesso formato da "fabbricati" (*club house, silos, tettoie, etc.*) affetti da abusi edilizi, e da "un campo da golf", insistenti su una "area" di proprietà della società di superficie catastale complessiva pari a 249.472,00 mq (= 24.94.72 ettari).

Prima di procedere alla scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che lo scopo della stima richiesta è quello di determinare il valore corrente di mercato del complesso immobiliare con destinazione sportiva e ricreativa -campo da golf- ubicato a Quartu Sant'Elena nella via delle Bouganvillee n°31, in località "Flumini - Matta sa Prama", cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta. Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata e, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato "nel più probabile valore di mercato".

Come è noto, la dottrina dell'estimo indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti:

- metodo diretto o sintetico. Tale metodo si basa sulla comparazione ed è attuabile attraverso procedimenti sintetici, che ad esso possono ricondursi, quale quello del "confronto" (*stima sintetica comparativa*) con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Il suo utilizzo è condizionato dall'esistenza di alcune condizioni, quali:

- l'esistenza e la conoscenza dei prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare;
- l'attualità dei prezzi degli immobili assunti per la comparazione;
- l'ubicazione nella stessa zona dell'immobile da stimare e di quelli assunti per il confronto;
- l'ordinarietà dei prezzi degli immobili venduti utilizzati per la comparazione;
- l'uniformità dei parametri tecnici (*superficie o volume*) tra l'immobile da stimare e quelli assunti per la comparazione.

• metodo indiretto od analitico. Questo metodo, invece, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento, è attuato attraverso procedimenti analitici ed utilizzato in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta. Esso può essere applicato attraverso i procedimenti di determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

Nel caso in esame, viste le caratteristiche del complesso con destinazione sportiva e ricreativa - campo da golf- ubicato a Quartu Sant'Elena nella via delle Bouganvillee n°31, in località "Flumini - Matta sa Prama", visto lo scopo della stima, cioè individuare il "valore corrente di mercato" dello stesso bene, vista la difficoltà di reperire dati omogeni di mercato relativi ad immobili di pari caratteristiche utilizzabili per l'applicazione del procedimento sintetico-comparativo, vista ancora l'assenza di dati reddituali per immobili di analoghe caratteristiche utilizzabili per l'applicazione di procedimenti di tipo finanziario, si ritiene opportuno procedere alla valutazione del "valore corrente di mercato" attraverso il "metodo indiretto" con l'applicazione del "procedimento del costo di riproduzione deprezzato".

La scelta di tale metodo è stata condizionata dalla tipologia non ordinaria dell'immobile, come descritto nelle pagine che precedono. È evidente che per una tale tipologia non è facile trovare un mercato di riferimento dinamico, tanto più se si considerano gli eventi che negli ultimi due anni hanno alterato l'equilibrio dell'economia europea, oltre che mondiale. Infatti, alla pandemia globale, che ha

pesantemente influenzato l'economia mondiale, si è aggiunto il conflitto tra Russia e Ucraina che sta ridisegnando gli scenari geopolitici e, conseguentemente, economici.

Sulla base delle considerazioni esposte in precedenza si procederà alla determinazione del valore di mercato dell'immobile mediante il “*procedimento del costo di riproduzione deprezzato*”. Si precisa che con tale metodo si vuole pervenire al valore di mercato del complesso in questione determinandone il valore di mercato a nuovo, quale somma di tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo, e detraendo da questo la diminuzione di valore dovuta all'effetto delle condizioni di vetustà e di obsolescenza in cui si trova al momento della stesura della presente relazione lo stesso complesso immobiliare.

L'equazione che rappresenta in maniera sintetica il valore di mercato come “*costo di riproduzione deprezzato*” è:

$$V_{RDF} = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

dove

C_A = costi diretti ed indiretti dell'area;

C_C = costi indiretti e diretti di costruzione a nuovo;

O_F = oneri finanziari;

U_P = utile del promotore;

Δ = deprezzamento.

Il procedimento del “*costo di riproduzione deprezzato*” si compone delle fasi di seguito elencate. Per ciascuna di essa sono state precisate le valutazioni e le scelte operate per l'applicazione del procedimento in relazione al caso in questione.

a) Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare.

Le fasi dell'operazione immobiliare si ipotizzano articolate secondo il seguente andamento:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale
<i>durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione</i>	$n_1 = 2$ anni
<i>durata dei lavori fino alla consegna</i>	$n_2 = 2$ anni

<i>durata totale dell'operazione</i>

$n_1 + n_2 = 4 \text{ anni}$

Tale tempistica si riferisce ad una operazione immobiliare ordinaria, di piccola entità in cui sarà possibile individuare un unico momento virtuale di erogazione dei costi, soprattutto di quelli diretti ed indiretti di costruzione, rispetto al quale effettuare le operazioni di attualizzazione finanziaria.

b) *Determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;*

Nella presente valutazione si è tenuto conto che l'area sia libera da persone, cose e gravami, nella piena proprietà, priva di pesi, vizi, servitù attive e passive e di quant'altro potrebbe pregiudicare o influenzare il suo valore. In particolare si è tenuto in debito conto l'ubicazione del lotto, il volume già realizzato e/o ammissibile, la giacitura del terreno, l'attuale destinazione urbanistica, la tipologia e l'utilizzo dei fabbricati. Nel caso in questione, si è ritenuto di poter procedere alla stima dell'area utilizzando i dati catastali acquisiti dalla scrivente consulente.

Come già visto, l'area in questione è pervenuta alla società in virtù dell'atto di compravendita stipulato alla fine dell'anno 2002 (*stipula del 23/12/2002*). In quell'anno la società corrispondeva al venditore un prezzo di 929.623,00 € (*leggasi euro novecentoventinovemilaseicentoventitre/00*) per l'acquisto di un terreno di superficie pari a 244.909 mq (24.49.09 ettari). Di fatto, la società acquirente, alla fine dell'anno 2002, aveva pagato un prezzo unitario pari a circa 3,80 € per metro quadro di terreno.

Dalle indagini dirette condotte in questa occasione è risultato che i prezzi correnti sul mercato per i terreni ricadenti in quel contesto urbanistico oscilla nell'intorno di 4,50 €/mq. Pertanto, ritengo che quest'ultimo valore unitario possa essere ritenuto congruo ed utilizzato per la stima del valore di mercato dell'intera area di proprietà della società su cui insiste il complesso in questione.

Una volta individuato il valore dell'area, si stima che nel caso in esame gli oneri indiretti, consistenti in oneri fiscali di trasferimento e oneri notarili, siano pari a 11% dello stesso valore dell'area.

c) *Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione;*

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del complesso, avvalendosi del metodo indiretto del costo di riproduzione deprezzato, è fondamentale determinare il costo di costruzione a nuovo sia dei fabbricati simili per tipologia funzioni e caratteristiche intrinseche (*ipotizzate a nuovo*) a quelli del complesso, strumentali all'attività sportivo-ricreativa, oltre che il costo di realizzazione del campo da golf.

Ancora, per arrivare a determinare il costo totale a nuovo del complesso dei fabbricati si considereranno le superfici lorde degli stessi, come desunte dai progetti autorizzati e verificate in occasione degli accessi ai luoghi.

Da indagini condotte consultando ditte costruttrici e imprese edili, per le costruzioni in muratura, di tipologia analoga a quelle esistenti sul posto, oltre che analizzando i prezziari, è stato possibile determinare il costo di costruzione di seguito esposto. Si precisa che per i fabbricati in muratura, ricordo la "club house" ed i "silos", è stato individuato un valore unitario a mq di superficie lorda (€/mq), che tiene conto delle loro caratteristiche tecniche e costruttive.

Come detto, nella tabella che segue sono esposti i costi di costruzione di ciascun fabbricato del complesso:

Tipologia di immobile	Consistenza		Valore unitario	Valore a nuovo del fabbricato
	Superficie lorda	ai fini della valutazione		
club house su due livelli	1.622,00 mq	1.622,00 mq	1.000,00 €/mq	1.622.000 €/mq
silos con destinazione deposito	26,00 mq	26,00 mq	1.000,00 €/mq	26.000,00 €/mq
silos con destinazione servizi igienici	26,00 mq	26,00 mq	1.000,00 €/mq	26.000,00 €/mq

Da fonti scritte, oltre che con le indagini eseguite presso ditte specializzate nella realizzazione di campi da golf, si è appreso che un parametro che si può adottare per determinare il costo di realizzazione di un "campo da golf" è il costo da sostenere per la realizzazione di ciascuna buca, indicando valori unitari di riferimento oscillanti tra un minimo di 250.000,00 €/buca ed un massimo di 300.000,00 €/buca. Per quanto riguarda il "campo da golf" in esame, di superficie di poco inferiore ai 24 ettari (23.85.00 ettari = 238.500,00 mq), dotato di un percorso di 9 buche par 36, con campo pratica, come meglio descritto nelle pagine precedenti, ritengo che il valore unitario pari a 260.000,00 €/buca,

di poco superiore al minimo dei valori sopra indicati, possa essere ritenuto congruo ed essere utilizzato per la stima del valore di mercato del “*campo da golf*” del complesso in questione.

Naturalmente, in questo valore devono intendersi comprese tutte le fasi di movimento terra e modellazione dell’area, di realizzazione di opere idrauliche, di messa a verde, di piantumazione e di realizzazione degli impianti di irrigazione e di illuminazione.

Gli oneri indiretti di costruzione da considerare in questa fase sono in genere gli oneri di urbanizzazione, gli onorari professionali, le spese generali e di amministrazione.

Nel caso specifico gli oneri di urbanizzazione primari e secondari nonché quelli commisurati al costo di costruzione, vengono conteggiati secondo i parametri indicati dal Servizio Tecnico del Comune di Quartu Sant’Elena, così come indicati nel seguente specchietto riepilogativo.

<i>Oneri di urbanizzazione</i>	<i>Valore unitario (€/mc) - (€/mq)</i>
<i>Oneri di urbanizzazione secondaria (U2) - attività commerciali - zona omogenea C - da applicare su 2.080 metri cubi regolarmente assentiti con la “C.E. n°89/2005”.</i>	10,62
<i>Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione - pari al 10% del costo base per edifici di nuova costruzione di tipo turistico di cui alla Determinazione del Dirigente n°1357/2021 del Settore 8 del Comune di Quartu S.E. (10% di 369,17 €), da applicare sulla superficie utile ragguagliata.</i>	39,62

Per quanto riguarda gli onorari professionali relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere, si considerano correlati al costo di costruzione con una percentuale pari al 7%. Si presume, inoltre, una distribuzione lineare nel tempo delle spese.

Le spese generali e di amministrazione vengono quantificate in ragione del 2% della somma dei costi di costruzione e degli onorari professionali, con tempistiche correlate a quelle degli onorari professionali.

Infine, per quanto attiene alle spese di commercializzazione esse non vengono conteggiate in quanto si ipotizza che l’opera venga eseguita su specifica commissione.

d) Determinazione degli oneri finanziari sul capitale impiegato coperto da finanziamento;

Questi vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell’operazione immobiliare e solo sull’esposizione finanziaria del promotore (*debito verso gli istituti di credito*). Il tasso di interesse (*i*) sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi,

compatibile quindi con il tasso EURIRS (per operazioni di durata inferiore a 10 anni, pari a 1,279%), maggiorato dello spread di mercato pari al 3,90%. Pertanto si applica un tasso a debito pari a 5,179%. Si ipotizza un rapporto di indebitamento (d) del promotore pari al 80% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare. Gli oneri finanziari saranno calcolati in base alla formula generale:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove

$$q = (1 + i)$$

C = la somma dei costi diretti ed indiretti di trasformazione

d = la quota di indebitamento

n = il tempo in anni per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti. Nello specifico per gli oneri afferenti al costo di costruzione si considera la tempistica di 2 anni, mentre per quelli relativi al valore dell'area si considerano ulteriori 2 anni.

e) Determinazione dell'utile del promotore;

Nel caso in esame in considerazione del basso rischio attribuibile alla tipologia di intervento in quanto tali opere vengono eseguite non per immettere sul mercato il bene ma, su diretta commissione, può ritenersi attendibile un utile dell'imprenditore pari al 10% sui costi complessivi diretti e indiretti, oltre che gli oneri finanziari.

Tutti i passi fin qui elencati permettono di calcolare il costo di costruzione a nuovo dell'immobile, come sommatoria dei costi dei diversi fattori produttivi.

Quindi, si procede con l'ultimo passaggio, cioè quello relativo alla definizione del deprezzamento del complesso immobiliare.

f) Definizione del deprezzamento;

Nel corso della sua vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che

rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo e il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile.

Di conseguenza, nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta individuato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato, secondo la formula:

$$V_D = V_N - \Delta = V_N - \delta \times V_N$$

dove

V_D = valore di mercato deprezzato del solo immobile,

V_N = valore di mercato a nuovo del solo immobile,

e dove il deprezzamento (Δ) si esprime come percentuale (δ) del valore di mercato a nuovo del costruito (V_N).

Il deprezzamento (Δ) è dovuto generalmente a due aspetti: alla *vetustà* ed alla *obsolescenza funzionale e/o economica* presentata dagli immobili al momento della stima. Nel caso in esame l'aspetto che maggiormente incide nel deprezzamento è quello della *vetustà* ed è quello che verrà preso in considerazione nel successivo calcolo. Diversamente per quanto riguarda l'obsolescenza funzionale ed economica dell'intero complesso, viste la sua tipologia e le sue caratteristiche intrinseche, si ritiene che lo stesso si possa adattare alle esigenze del mercato e che pertanto si possa considerare pari a zero questo ulteriore deprezzamento.

Con "*vetustà*" si intende il deterioramento fisico delle componenti edilizie di un bene con il trascorrere del tempo. La metodologia che dovrà essere adottata per determinare il deprezzamento (Δ) da deterioramento fisico è quella cosiddetta della scomposizione che calcola il deprezzamento complessivo da deterioramento fisico dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna categoria (*o componente*) dell'immobile, applicando a ciascuna categoria la seguente formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (UEEC):

$$\delta = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

Tale metodologia si esprime nella seguente forma:

$$\Delta_F = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \times \gamma_i \times V_n$$

dove per ogni categoria di componenti edilizi (*strutture - finiture - impianti*)

$A_i = t/n \times 100$,

$t =$ età apparente della categoria di opere del fabbricato (*intesa come età legata alle condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della realizzazione e l'epoca della valutazione*),

$n =$ vita utile economica della categoria di opere del fabbricato (*intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione e il deperimento totale, bensì come il tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore*),

$\gamma =$ incidenza percentuale del costo della categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo.

Per quanto riguarda l'individuazione del peso espresso in percentuale (γ) delle categorie di componenti edilizi dei fabbricati, quali strutture, finiture e impianti, si fa riferimento alle percentuali di incidenza che correntemente sono indicate nella manualistica tecnica.

Sulla base di tutte le considerazioni fin qui esposte, considerato che il complesso è costituito da fabbricati in muratura e da un campo da golf a 9 buche, si ritiene di assumere per gli stessi la vita utile, la relativa incidenza in funzione delle diverse componenti, ed il conseguente deprezzamento così come esposto nella tabella che segue:

<i>d = Deprezzamento</i>		<i>Età apparente = t</i> (anni)	<i>Vita utile = n</i> (anni)	<i>A = t/n</i> (%)	<i>Incidenza = γ</i> (%)	<i>Quota deprezz. = δ</i> (%)
quota Strutture fabbricati δ =	$[(A_S+20)^2/140-2,86]$	30	100	0,30	43,76%	6,57
quota Finiture fabbricati δ =	$[(A_S+20)^2/140-2,86]$	20	30	0,67	41,45%	21,06
quota Impianti fabbricati δ =	$[(A_S+20)^2/140-2,86]$	15	20	0,75	14,79%	9,12
quota Modellazione campo golf δ =	$[(A_S+20)^2/140-2,86]$	15	30	0,50	54,01%	17,36
quota Impianti campo golf δ =	$[(A_S+20)^2/140-2,86]$	12	20	0,60	45,99%	19,71
<i>Quota totale deprezzamento d</i>						73,82

Tutti i dati tecnici ed economici fin qui esposti, sono stati inseriti ed elaborati in un foglio di calcolo, per arrivare alla determinazione del valore di mercato del complesso immobiliare in esame con il metodo del costo di riproduzione deprezzato.

Pertanto, il calcolo del valore di mercato del **complesso immobiliare con destinazione sportiva e ricreativa -campo da golf- ubicato a Quartu Sant'Elena nella via delle Bouganvillee n°31, in località "Flumini - Matta sa Prama"**, alla data della stesura della presente relazione, cioè nello stato d'uso e di conservazione in cui si trovava al momento dell'accesso ai luoghi del 20/04/2022, viene meglio esplicitato nella tabella di seguito esposta (fig. n°42):

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						
Complesso immobiliare con destinazione sportiva e ricreativa -campo da golf- Quarta Sant'Elena, via delle Bouganvillee n°31 - località "Flumini - Matta sa Prama"						
C_A = Costi diretti ed indiretti dell'area		Valore unitario (€/mq)	Tasso o aliquota %	Superficie Area (mq)	Valore Area (€)	
C _{AA}	Costo acquisto area	4,50		249.472,00	1.122.624,00	
O _{AA}	Oneri acquisto area		11%		123.488,64	
				Costo area e relativi costi indiretti area C_A	1.246.112,64	
C_{CC} = Costi diretti ed indiretti di Costruzione del Complesso		Valore unitario (€/buca) - (€/mq)	Tasso o aliquota %	Consistenza (n° buche) - (mq di sup. lorda)	Valore (€)	
C _{CG}	Costi di realizzazione del campo da golf	260.000,00		9,00	2.340.000,00	
C _{CF}	Costo di costruzione fabbricati	1.000,00		1.674,00	1.674.000,00	
				Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti C_c	4.014.000,00	
O_U = Oneri di Urbanizzazione		Valore unitario (€/mq)	Tasso o aliquota %	Consistenza (mq di sup. utile)	Valore (€)	
O _{U2}	Oneri di Urbanizzazione (U ₂)	10,62		2.080,00	22.089,60	
O _{UCC}	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione (10% di 396,17 €)	39,62		1.174,00	46.513,88	
				Oneri di Urbanizzazione C_U	68.603,48	
C_G = Costi di Gestione		Valore unitario (€/buca) - (€/mq)	Tasso o aliquota %	Consistenza	Valore (€)	
O _P	Oneri professionali		7%		280.980,00	
S _G	Spese generali e amministrazione		2%		81.652,07	
				Costi di Gestione C_G	362.632,07	
O_F = Oneri finanziari		Valore (€)	Tasso r	Tempo n (anni)	Quota debito = d (%)	Oneri finanziari (€)
O _{FA}	Oneri finanziari area (C _A) d [(1+r) ⁿ - 1]	1.122.624,00	5,179%	2	80%	95.434,00
O _{FF}	Oneri finanziari complesso (C _{TF}) d [(1+r) ⁿ - 1]	4.014.000,00	5,179%	2	80%	341.229,19
				Oneri finanziari O_F	436.663,19	
U_P = Utile del promotore		Valore (€)	Oneri finanziari (€)	Costi e oneri (€)	Aliquota p (%)	Utile (€)
U _{PA}	Sul costo area e oneri finanziari p * (C _A + O _{FA})	1.246.112,64	95.434,00	1.341.546,64	10,0%	134.154,66
U _{PC}	ul costo complesso e oneri finanziari p * (C _{TF} + O _{FF})	4.014.000,00	341.229,19	4.355.229,19	10,0%	435.522,92
				Utile del promotore U_P	569.677,58	
δ = Deprezzamento		Età apparente = t (anni)	Vita utile = n (anni)	A = t/n (%)	Incidenza = γ (%)	Quota deprezz. = δ (%)
	quota Strutture fabbricati δ = [(A _S +20) ² /140-2,86]	30	100	0,30	43,76%	6,57
	quota Finiture fabbricati δ = [(A _S +20) ² /140-2,86]	20	30	0,67	41,45%	21,06
	quota Impianti fabbricati δ = [(A _S +20) ² /140-2,86]	15	20	0,75	14,79%	9,12
	quota Modellazione campo da golf δ = [(A _S +20) ² /140-2,86]	15	30	0,50	54,01%	17,36
	quota Impianti campo da golf δ = [(A _S +20) ² /140-2,86]	12	20	0,60	45,99%	19,71
				Quota totale deprezzamento δ	73,82	
V _A	Valore di riproduzione dell'area =			(C_A + O_{FA} + U_{PA}) =	1.475.701,30	
V _{RNF}	Valore di riproduzione a nuovo del complesso golfistico =			(C_{TF} + O_{FF} + U_{PF}) =	4.790.752,11	
Δ _F	Deprezzamento complessivo del complesso golfistico =			(δ_F * V_{RNF}) =	3.536.533,21	
V _{RDF}	Valore di riproduzione deprezzato del "complesso immobiliare con destinazione sportiva e ricreativa - campo da golf"			(V_A + V_{RNF} - Δ_F) =	€ 2.729.920,21	
				in c.t.	€ 2.730.000,00	

Figura n°42 - tabella riepilogativa della stima del complesso immobiliare secondo il metodo del costo di riproduzione deprezzato

In definitiva, per tutto quanto esposto, si ritiene che un possibile "valore di mercato" del "complesso immobiliare con destinazione sportiva e ricreativa -campo da golf- ubicato a Quartu Sant'Elena nella via delle Bouganvillee n°31, in località Flumini - Matta sa Prama", possa essere stimato (arrotondando) in € 2.730.000,00 (leggasi euro duemilionesettecentotrentamila/00).

4. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta di n°85 pagine dattiloscritte ed illustrate e n°20 allegati, qui di seguito elencati, io sottoscritta ritengo di aver adempiuto all'incarico conferitomi, ringrazio per la fiducia accordatami e resto a disposizione di codesta rispettabile curatela per qualsiasi chiarimento in merito al lavoro svolto.

Sestu, 25 maggio 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Alessandra Feduzi

