

STUDIO PROFESSIONALE

Dott. Ing. Atzei Christian

Via S.Satta n°73 – 09036 Guspini (SU)

Oggetto

INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI PERIZIA

DI STIMA

DI BENI MOBILI ED IMMOBILI DELLA [REDACTED]

[REDACTED] S.P.A.

IN LIQUIDAZIONE

CON DENOMINAZIONE ABBREVIATA

[REDACTED] S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

CON SEDE IN VIA LEONARDO DA VINCI S.N.C. – 09045 QUARTU SANT'ELENA -
(C.P. 14/2021)

Immobili:

Complesso alberghiero [REDACTED]

Terreni in agro di Quartu Sant'Elena

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

Giudice Delegato: DOTT. ANDREA BERNARDINO

Commissario Liquidatore: DOTT. MEREU MANUEL

DATA: 14/10/2025

PREMESSA.

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

In data 05/12/2022 ad evasione dell'incarico affidatomi la relazione di Stima è stata completata e regolarmente trasmessa.

Successivamente, valutati i benefici ottenibili che avrebbero determinato l'ottimizzazione della vendita in singoli lotti, Il Concordato Preventivo [REDACTED] S.P.A. In Liquidazione in data 11 giugno 2024 ha affidato allo scrivente ing. Atzei Christian specifico incarico professionale, finalizzato allo svolgimento di ulteriori prestazioni occorrenti a dar seguito alla suddivisione del complesso turistico alberghiero in più lotti.

In data 02 dicembre 2024, l'ing. Luca Atzeni, in collaborazione con lo scrivente, a seguito dello svolgimento del rilievo esterno delle proprietà immobiliari ricadenti all'interno del complesso turistico, consegna specifica relazione tecnica che viene integralmente allegata alla presente.

In data 31 luglio 2025 viene acquisito il parere dell'Avv. Enrico Salone inerente la Frazionabilità del complesso ricettivo alberghiero [REDACTED] in agro di Quartu S. Elena, ai fini della vendita competitiva.

Tutto ciò premesso con la presente lo scrivente perito stimatore intende integrare la relazione peritale del dicembre 2022.

LOTTO 1 - HOTEL [REDACTED] + RESIDENCE

A seguito dello svolgimento dei rilievi esterni, svolti in collaborazione con l'ing. Atzeni Luca, è emerso che i risultati dalle misurazioni effettuate restituiscono dei dati abbastanza fedeli alla rappresentazione grafica presente agli atti ma vengono riscontrate discordanze come da sua relazione di rilievo che si allega alla presente sotto la lettera "A" ed in parte riportate qui di seguito:

La via Lipari, costituente il confine Ovest del lotto rilevato ed individuata con le particelle del Fg 57 n. 1465 e 1666 sono ancora intestate alla [REDACTED] [REDACTED] srl. La particella 1667 del Fg 57, intestata alla società srl, oltre ad essere sovrapposta in gran parte alla particella 3284 del Fg 58, intestata alla [REDACTED] SPA, costituisce parte della strada S'Oru e Mari e parte dei parcheggi adiacenti alla recinzione del lotto. Lo stesso discorso è vero per le particelle 1351, 1352, 1388 e 1389 del Fg 58 che però non sono sovrapposte alla particella 3284 del medesimo foglio.

Sempre sul medesimo lato Ovest della recinzione al lotto e su quello Sud dalle misurazioni effettuate e dal confronto con il confine catastale emergono differenze significative legate alla forma del confine. Nella situazione reale ed in quella rilevata sono presenti diverse rientranze coincidenti con piazzette, parcheggi ed ingressi mentre il confine catastale mostra un andamento pressoché rettilineo.

Tale confine che segue l'andamento della via Lipari e del confine del Fg 58 con il Fg 57 risulta essere oltre il confine del Fg 58 e all'interno di un franco presente in mappa e presente al confine dei due fogli.

Il confine Est rilevato presenta in alcuni punti uno sconfinamento nei lotti limitrofi. Tali discordanze per una migliore definizione necessiterebbero di una operazione di riconfinamento.

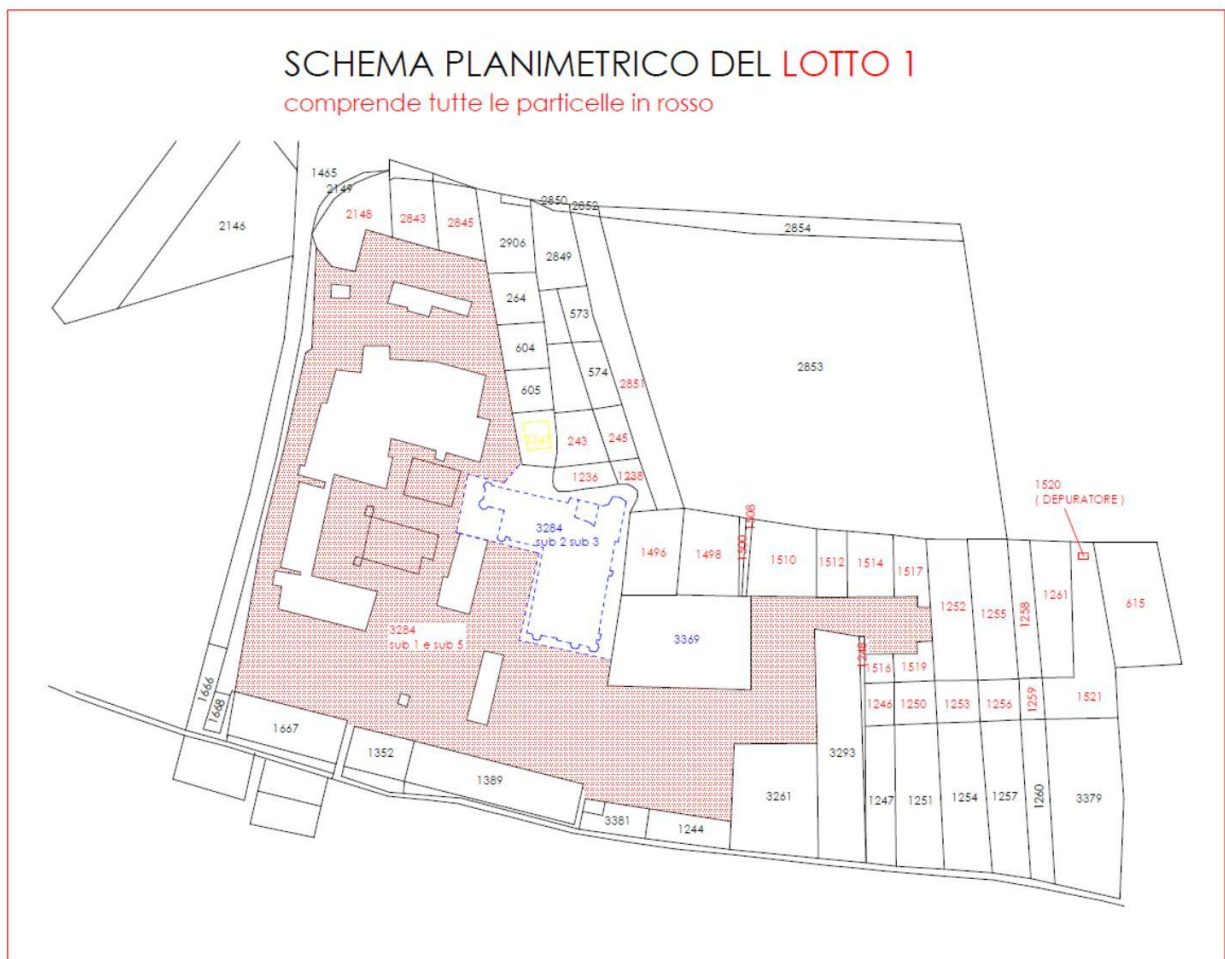
Il rilievo dei fabbricati all'interno del lotto ha restituito una situazione in gran parte coincidente tra il reale ed il catastale per quanto riguarda il [REDACTED] ed il Residence. Alcuni fabbricati accessori presentano una diversa consistenza (es.

guardiola di ingresso), mentre altri sono assenti (locale antincendio all'ingresso dalla via Lipari).

Il blocco uffici dell'hotel █████, antistante la via Lipari non è rappresentato in mappa.

Altre porzioni presentano una consistenza superiore in quanto sono rappresentati in mappa i camminamenti del Residence e le porzioni interrato.

Si ritiene che gli aggiornamenti delle planimetrie e mappe catastali debbano essere svolte dal futuro acquirente della proprietà immobiliare che pertanto se ne dovrà assumere gli oneri conseguenti.



LOTTO 2 - █████ + PARCHEGGIO part. 3369

la vendita del █████ quale lotto funzionale indipendente comporterà, a carico dei

futuri acquirenti, il sezionamento delle reti tecnologiche attualmente condivise con l'Hotel [REDACTED] e fabbricati accessori, ricadenti all'interno delle aree pertinenti dell'Hotel. Le nuove opere dovranno garantire una piena e autonoma funzionalità del [REDACTED] rispetto all'Hotel [REDACTED].

L'impianto di depurazione originariamente previsto nel Piano di lottizzazione di variante che portò alla nascita del [REDACTED] ed attualmente in esercizio, continuerà ad operare per entrambe le strutture, [REDACTED] ed Hotel [REDACTED]. L'impianto di depurazione risulta ubicato nella particella 1520 e la rete che lo collega al [REDACTED] ed al [REDACTED] attraversa i mappali interposti.

Al momento della vendita, quindi, dovrà essere costituita una servitù di condotta fognaria a favore del Lotto 2 ([REDACTED]) e a carico dei mappali di proprietà del Lotto 1 (Hotel [REDACTED]), attraversati dalla condotta, e precisamente sui seguenti: Foglio 58 Mappali 1496, 1498, 1500, 1508, 1510, 1512, 1514, 1517, 1252, 1255, 1258, 1261, 1521. Ai sensi dell'art. 1069 Cod. Civ. le spese di manutenzione della condotta e del depuratore dovranno essere ripartite tra i proprietari del Lotto 1 e del Lotto 2 in parti uguali.

La strada privata di accesso carrabile e pedonale al Lotto 2 ([REDACTED]), proveniente dalla Via S'Oru e Mari, con fondo sterrato e avente lunghezza di circa mt 35,00 e larghezza di circa mt 6,00 ricade prevalentemente nel sub 5 della particella 3284 del Foglio 58, attribuita al Lotto funzionale 1 (Hotel [REDACTED]).

Al momento della vendita, quindi, dovrà essere costituita una servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore del Lotto 2 ([REDACTED]) ed a carico del Lotto 1 (Hotel [REDACTED]), e precisamente sui seguenti: Mappali: Foglio 3284 sub 5, 1238, 1236.

Analogamente, al momento della vendita, dovrà essere costituita una servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore del lotto 1 (Hotel [REDACTED]) ed a carico del lotto 2 ([REDACTED]) in corrispondenza dell'accesso esistente che consente all'Hotel di accedere direttamente nella viabilità interposta tra la villa ed il [REDACTED]

ricadente nel mappale F.58 mappale 3284 sub 2.

Si precisa che la creazione dei due lotti funzionali, determina una diversa configurazione catastale e un diverso assetto proprietario del compendio immobiliare, che non incide, però, sulla consistenza ed unitarietà del lotto urbanistico, che rimane invariata e che coincide con l'intero areale della lottizzazione approvata nel 1977 e incrementata nel 1993. Ne consegue, che qualsiasi modifica urbanistica o edilizia che interessi gli immobili ivi ricompresi deve necessariamente ottenere il consenso di tutti i proprietari degli immobili insistenti nel medesimo lotto urbanistico. Pertanto, nell'atto di vendita dei due lotti funzionali verrà inserita specifica clausola che prevede il reciproco preventivo consenso degli acquirenti dei due Lotti funzionali all'effettuazione di interventi edilizi legittimi sui singoli immobili e pertinenze di ciascun Lotto funzionale; ed in ogni caso, l'impegno a rilasciare specifica autorizzazione allo scopo."

AREA SPORTIVA – QUARTU SANT'ELENA

Si tratta di due terreni contigui utilizzati come aree sportive all'interno della città di Quartu Sant'Elena nell'area Molentargius identificati nelle nostre precedenti stime al Foglio 49 particelle 31 e 533, attualmente soppressi.

Orbene, su detti terreni insistono corpi di fabbrica prefabbricati e alcuni fatiscenti manufatti entrambi posizionati senza alcun titolo abilitativo e prendendo atto della loro attuale presenza si è ritenuto necessario provvedere al loro accatastamento al fine di poter procedere alla vendita e sarà cura dell'aggiudicatario occuparsi alla loro demolizione, a proprie cure e spese, in quanto non sanabili perché interessati da vincoli Comunali e Regionali.

Conseguentemente alla COSTITUZIONE del 19/06/2025 Pratica n. CA0103197 in atti dal 19/06/2025, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO CA0103194 del 19/06/2025 (n. 103194.1/2025) i predetti terreni sono stati soppressi per costituire la particella 1200, terreno corrispondente alla particella

1200 del Catasto fabbricati. Infatti i corpi di fabbrica sono identificati all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Comune censuario di Quartu Sant' Elena, al Catasto dei Fabbricati al Foglio 49, particella 1200, categoria D/6, rendita catastale €. 6.971,48, indirizzo strada comunale Molentargius snc, piano T come da visura catastale che si allega alla presente sotto la lettera "B".

Per quanto i fabbricati sono utilizzabili fino alla loro demolizione si ritiene congruo confermare la precedente stima di euro 75.000,00 in quanto l'aggiudicatario dovrà sopportare le spese di demolizione.

RIPEPILOGO LOTTI FUNZIONALI

segue tabella riepilogativa dei lotti funzionali destinati alla vendita aggiornata in accordo con le conclusioni del parere dell' Avv. Enrico Salone.

	descrizione Lotto funzionale	ID CATASTALI	VALORI
lotto 1	HOTEL [] + RESIDENCE	F.58 mapp.le 3284 sub 1	12.720.000,00
	Aree pertinenziali Hotel [] e RESIDENCE	F.58 mapp.le 3284 sub 5	
	aree limitrofe associate all HOTEL e RESIDENCE	F.57 mapp. 2148	105.000,00
		F.58 mapp.li 243, 245, 615, 1236, 1238, 1246, 1248, 1250, 1252, 1253, 1255, 1256, 1258, 1259, 1261, 1496, 1498, 1500, 1508, 1510, 1512, 1514, 1516, 1517, 1519, 1520, 1521, 2843, 2845, 2851, 3284	
lotto 2	[]	F.58 mapp.le 3284 sub 2 e sub. 3	8.435.000,00
	parcheggio pertinenziale	F.58 mapp. 3369	
lotto 4	<u>Area Sportiva Quartu S.Elena</u>	<u>F. 49 Particella 1200 (ex mapp.li 31 e 533)</u> F.57 mapp.li 45, 1736, 1739, 1740, 1743, 1745, 1747, 1750, 1753, 1755, 1757, 1759, 1760, 1761, 1763, 1765, 2114, 2116, 2118, 2120, 2122, 2124, 2126, 2128	<u>75.000,00</u>
lotto 5	<u>accorpamento F. 57 (rif. lottizzaz. SETAR)</u>	<u>2120, 2122, 2124, 2126, 2128</u>	<u>178.000,00</u>
lotto 6	<u>accorpamento F.58/B</u>	<u>F. 58 mapp.li 100 - 101 - 102 - 104 - 192</u>	<u>104.000,00</u>
lotto 7	<u>accorpamento F. 58/A</u>	<u>F. 58 mapp.li 2746, 2747, 2748, 2749</u>	<u>33.000,00</u>
lotto 8	<u>Villa Indipendente</u>	<u>F. 58 particella 3347</u>	<u>149.000,00</u>
lotto 9	<u>arredi</u>		<u>75.984,00</u>

Cagliari, 14 ottobre 2025

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

RELAZIONE RILIEVO

Relazione tecnica allegata al rilievo degli immobili di cui al C.P. 14/2021 della [REDACTED] S.P.A. in liquidazione – con denominazione abbreviata [REDACTED] S.P.A. on liquidazione con sede in via Leonardo Da Vinci s.n.c. – 09045 Quartu Sant’Elena (C.F. 00495810921).

ing Luca Atzeni

via Carducci, 21
09036 Guspini (SU)
Tel. 070 2355115 - cell. +39 3490979891
e-mail: info@studio-atzeni.it
pec: luca.atzeni@ingpec.eu

3. SOC. RESP. LIM. [REDACTED]
[REDACTED]
4. [REDACTED]
SOCIETA' PER AZIONI SETAR SPA
5. S.P.A. [REDACTED] – VIA LEONARDO DA VINCI N. 1/3 Sede QUARTU
SANT'ELENA (CA) (P.I. 00495810921)
6. [REDACTED] SPA CON SEDE IN QUARTU (P.I. 00495810921)

Il risultato dell'indagine restituisce una serie di intestazioni riconducibili sommariamente a due società. La società genericamente detta [REDACTED] SPA con partita iva 00495810921 e la [REDACTED] srl di cui non è stata reperita la partita iva.

Questa citazione e distinzione è a parere del sottoscritto determinante in quanto esistono diverse sovrapposizioni tra le due proprietà che sono degne di nota.

Le proprietà sono così ripartite tra le due società:

[REDACTED] SPA

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Cat/Cl
F	58	3347		A/7 Cl 2
F	58	3284	1	D/2
F	58	3284	2	D/4
F	58	3284	3	D/4
F	58	3284	5	D/6
F	58	3369		F/1
T	49	31		Vigneto 03

T	49	533		Vigneto 03
T	58	100		Seminativo 04
T	58	102		Seminativo 04
T	58	104		Seminativo 04
T	58	1498		Seminativo 03
T	58	1500		Seminativo 03
T	58	1508		Seminativo 03
T	58	1510		Seminativo 03
T	58	1512		Seminativo 03
T	58	1496		Seminativo 03

SRL

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Cat/CI
T	57	1465		Seminativo 04
T	57	1666		Vigneto 03
T	57	1667		Vigneto 03
T	57	1668		Vigneto 03
T	58	615		Seminativo 03
T	58	1317		Seminativo 03
T	58	1351		Seminativo 03
T	58	1352		Seminativo 03
T	58	1381		Seminativo 03
T	58	1388		Seminativo 03
T	58	1389		Seminativo 03
T	57	1736		Seminativo 03
T	57	1739		Seminativo 03
T	57	1740		Seminativo 03
T	57	1743		Seminativo 03
T	57	1747		Seminativo 03

Ing Luca Atzeni

Via G. Carducci, 21 – 09036 Guspini (SU)

Tel 070 2355115 – cell. 349 0979891

e-mail: info@studio-atzeni.it – pec: luca.atzeni@ingpec.eu

T	57	1750		Seminativo 03
T	57	1753		Seminativo 03
T	57	1755		Seminativo 03
T	57	1757		Seminativo 03
T	57	2114		Seminativo 03
T	57	2115		Seminativo 03
T	57	2116		Seminativo 03
T	57	2117		Seminativo 03
T	57	2118		Seminativo 03
T	57	2119		Seminativo 03
T	57	2120		Seminativo 03
T	57	2121		Seminativo 03
T	57	2122		Seminativo 03
T	57	2123		Seminativo 03
T	57	2124		Seminativo 03
T	57	2125		Seminativo 03
T	57	2126		Seminativo 03
T	57	2127		Seminativo 03
T	57	2148		Seminativo 03
T	57	2149		Seminativo 03
T	58	2843		Seminativo 03
T	58	2844		Seminativo 03
T	58	2845		Seminativo 03
T	58	2846		Seminativo 03
T	58	2851		Seminativo 03
T	58	2852		Seminativo 03
T	58	1246		Seminativo 03
T	58	1248		Seminativo 03
T	58	1250		Seminativo 03
T	58	1253		Seminativo 03
T	58	1255		Seminativo 03

T	58	1256		Seminativo 03
T	58	1258		Seminativo 03
T	58	1259		Seminativo 03
T	58	1261		Seminativo 03
T	58	1238		Seminativo 03
T	58	1514		Seminativo 03
T	58	1516		Seminativo 03
T	58	1517		Seminativo 03
T	58	1519		Seminativo 03
T	58	1521		Seminativo 03

Identificazione catastale

Per una migliore identificazione catastale si rappresentano le particelle su citate su mappa catastale evidenziando con il colore **rosso** le particelle riconducibili alla società XXXXXXXXXX SPA e con il colore **blu** quelle riconducibili alla società a responsabilità limitata (XXXXXXXXXX).

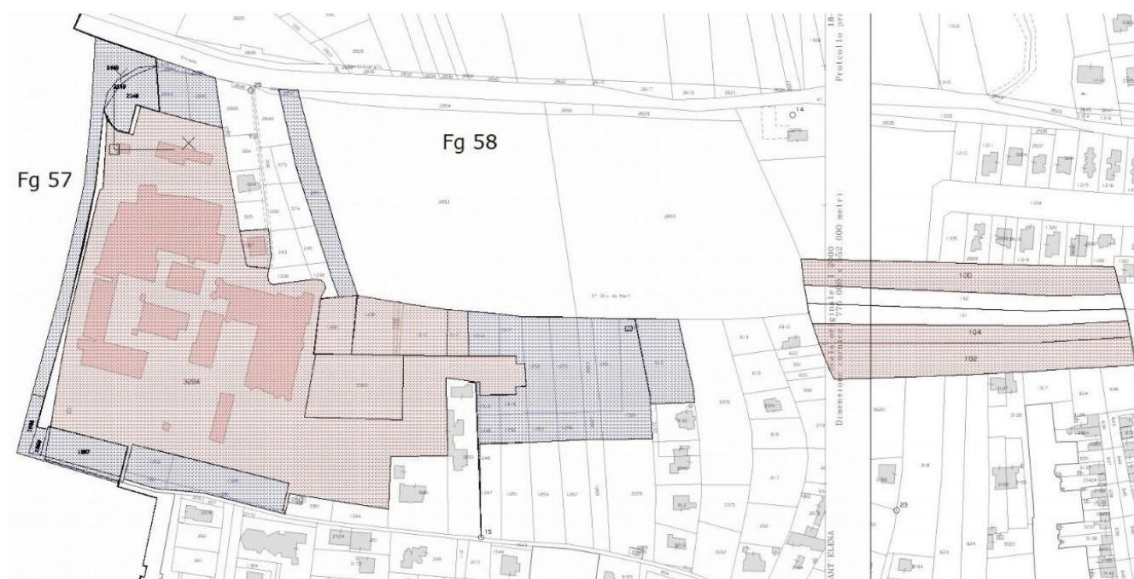


Fig. 1 - Schema proprietà catastali

Nella mappa su riportata non sono presenti gli immobili del Fg 49, p.lle 31 e 533 riconducibili alla società SETAR SPA in quanto chiaramente individuati e determinati e quelli del Fg 57, p.lle 1736, 1739, 1740, 1743, 1745, 1747, 1750, 1753, 1755, 1757, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128 in quanto ininfluenti.

Proprietà

La proprietà è sempre riconducibile all'intero della società indicata.

Rilievo

Il rilievo è stato eseguito sugli immobili indicati e consistenti nell'Hotel [REDACTED] e nel [REDACTED] Hotel, nonché in tutte le aree e pertinenze interne contenute all'interno della recinzione del lotto. Trattandosi di rilievo esterno ai fabbricati, sono emerse alcune difficoltà nella misurazione delle consistenze interrato in quanto non sempre individuali nei loro confini all'esterno e comunque difficilmente verificabili dal punto di vista logistico all'interno.

I risultati che scaturiscono dalle misurazioni effettuate restituiscono dei dati abbastanza fedeli alla rappresentazione grafica presente agli atti eccetto le seguenti discordanze individuate.

La via Lipari, costituente il confine Ovest del lotto rilevato ed individuata con le particelle del Fg 57 n. 1465 e 1666 sono ancora intestate alla [REDACTED] [REDACTED] srl. La particella 1667 del Fg 57, intestata alla società srl, oltre ad essere sovrapposta in gran parte alla particella 3284 del Fg 58, intestata alla [REDACTED] SPA, costituisce parte della strada S'Oru e Mari e parte dei parcheggi adiacenti alla recinzione

del lotto. Lo stesso discorso è vero per le particelle 1351, 1352, 1388 e 1389 del Fg 58 che però non sono sovrapposte alla particella 3284 del medesimo foglio.

Sempre sul medesimo lato Ovest della recinzione al lotto e su quello Sud dalle misurazioni effettuate e dal confronto con il confine catastale emergono differenze significative legate alla forma del confine. Nella situazione reale ed in quella rilevata sono presenti diverse rientranze coincidenti con piazzette, parcheggi ed ingressi mentre il confine catastale mostra un andamento pressoché rettilineo.

Tale confine che segue l'andamento della via Lipari e del confine del Fg 58 con il Fg 57 risulta essere oltre il confine del Fg 58 e all'interno di un franco presente in mappa e presente al confine dei due fogli.

Il confine Est rilevato presenta in alcuni punti uno sconfinamento nei lotti limitrofi.

Tali discordanze per una migliore definizione necessiterebbero di una operazione di riconfinamento.

Il rilievo dei fabbricati all'interno del lotto ha restituito una situazione in gran parte coincidente tra il reale ed il catastale per quanto riguarda il [REDACTED] ed il Residence. Alcuni fabbricati accessori presentano una diversa consistenza (es. guardiola di ingresso), mentre altri sono assenti (locale antincendio all'ingresso dalla via Lipari).

Il blocco uffici dell'hotel [REDACTED], antistante la via Lipari non è rappresentato in mappa.

Altre porzioni presentano una consistenza superiore in quanto sono rappresentati in mappa i camminamenti del Residence e le porzioni interrato.

Il Hotel appare traslato verso Nord.

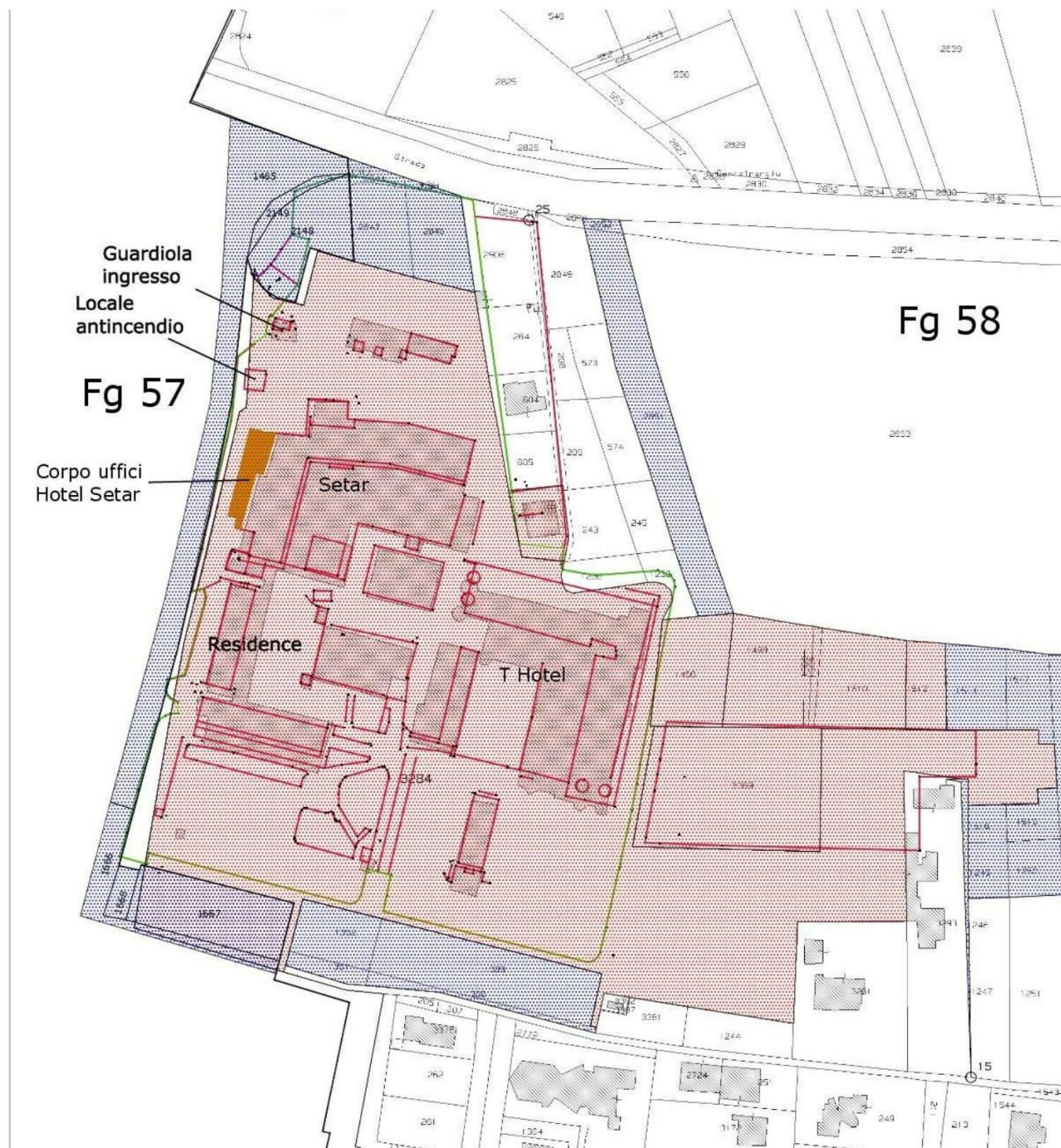


Fig. 2 – Sovrapposizione rilievo su catastale.



Fig. 3 – Sovrapposizione rilievo su immagine satellitare tratta dal sito Google Earth.

Nelle immagini 2 e 3 è di più immediata comprensione quanto su scritto.

Il Tecnico

Ing Luca Atzeni

