
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento 11/2020 - ** Omissis ******

Perizia del C.T.U. Ing. Sarria Marco



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	9
Stato conservativo	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2.....	14
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia.....	21

Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Riserve e particolarità da segnalare.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	27
Schema riassuntivo Fallimento 11/2020 - **** Omissis ****	29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 3.214.623,00	29
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 51.700,00	30

INCARICO

In data 11/10/2021, il sottoscritto Ing. Sarria Marco, [REDACTED]
[REDACTED],
veniva nominato C.T.U. e in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Ilbono (NU) - Località "Corte Malis"
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Località "Tanca Noa di Li Contri" e "Serra di Colti" - Comune di San Teodoro (Coord. Geografiche: 40.80442, 9.62998)

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Ilbono (NU) - Località "Corte Malis"

DESCRIZIONE

Struttura ricettiva alberghiera in corso di costruzione sita nel comune di Ilbono, località "Corte Malis", sulla S.S. 198, ai margini del bosco di "Selene", a circa 9 Km dal comune di Ilbono, costituita da un fabbricato principale con una superficie coperta di mq 1911.70 circa, su tre livelli di cui uno seminterrato e due totalmente fuori terra.

Dotato di 40 camere doppie e 7 singole, tutte con bagno, ristorante, locali di servizio, autorimessa, cortile interno, terreni di pertinenza e terreni boschivi per una superficie complessiva pari a circa mq. 20.259.

Nel Piano Seminterrato, di superficie pari a mq 1533.00 circa, sono ubicati il locale pompe antincendio, il serbatoio di compensazione, il vano per il gruppo di continuità, la centrale termica, il vano autoclave e serbatoio acqua sanitaria, due depositi, l'autorimessa ed altri locali in corso di costruzione destinati a centro benessere per una superficie di mq. 395,80.

Nel Piano Terra, di superficie pari a mq 1467.70, sono ubicati: hall con ufficio e servizio igienico, salotto e servizi igienici; cucina con due vani deposito derrate, un vano con destinazione di alloggiamento di quattro celle frigo, locale lavaggio stoviglie, deposito detersivi, bagni del personale, tre vani alloggio personale; un ristorante comprendente due sale con servizi igienici; due sale pluriuso con servizi igienici, una saletta riservata; un vano ufficio e ufficio direzione; cortile interno con porticato.

All'esterno del fabbricato si estende il cortile interno con porticato della superficie di mq. 444.00 circa. Al piano primo, della superficie di mq 1412.70, trovano posto n. 40 camere a due letti con annesso servizio igienico di cui quattro utilizzabili da disabili, n. 7 camere ad un letto con annesso servizio igienico, locali per deposito, i corridoi di piano, e due zone filtro per le scale laterali.

Nel terreno di pertinenza formato da bosco di lecci insistono un parcheggio, locali di servizio, una diga in calcestruzzo armato a sbarramento di un vaso attualmente vuoto.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Complesso alberghiero oggetto della stima è posto al confine meridionale del territorio di Ilbono, in prossimità della confluenza della S.S. 389 sulla S.S. 198, Bivio Carmine, ai margini del bosco di "Selene" del comune di Lanusei.

Confina a nord con la S.S. 198 (progressive Km 86-87), a nord-ovest dal confine fra i territori di Ilbono e Lanusei e a sud-est da confini di proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano seminterrato	1137,20 mq	1137,20 mq	0,50	568,60 mq	3,50 m	SI
Piano terra	1200,00 mq	1467,70 mq	1	1467,70 mq	3,50 m	T
Piano primo	1200,00 mq	1412,70 mq	1	1412,70 mq	2,80 m	1

Aree esterne	20259,00 mq	20259,00 mq	0,002	40,52 mq	0,00 m	
Seminterrato in costruzione	300,00 mq	395,80 mq	0,25	98,95 mq	3,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				3588,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3588,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1998 al 07/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 166, 175, 176, 292, 294, 297, 300
Dal 07/08/1998 al 11/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 166, 175, 176, 292, 294, 297, 300
Dal 20/09/2010 al 11/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 396 - Categoria F3
Dal 11/07/2016 al 09/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 294 Qualità Bosco ad alto fusto - Cl.U Superficie (ha are ca) 14604 Reddito dominicale € 4,53 Reddito agrario € 2,26
Dal 11/07/2016 al 09/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 292 Qualità Orto irriguo - Cl.3 Superficie (ha are ca) 998 Reddito dominicale € 9,28 Reddito agrario € 4,12
Dal 11/07/2016 al 09/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 300 Qualità Bosco ad alto fusto - Cl.U Superficie (ha are ca) 1967 Reddito dominicale € 0,61 Reddito agrario € 0,30
Dal 11/07/2016 al 09/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 297 Qualità Orto irriguo - Cl.3 Superficie (ha are ca) 385 Reddito dominicale € 3,58 Reddito agrario € 1,59
Dal 11/07/2016 al 09/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 166 Qualità Orto irriguo - Cl.3 Superficie (ha are ca) 330 Reddito dominicale € 307,00 Reddito agrario € 136,00
Dal 11/07/2016 al 09/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 396

		Categoria F3
Dal 11/07/2016 al 09/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 176 Qualità Orto irriguo CL3 Superficie (ha are ca) 700 Reddito dominicale € 651,00 Reddito agrario € 289,00
Dal 11/07/2016 al 09/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 175 Qualità Bosco ad alto fusto - CLU Superficie (ha are ca) 1275 Reddito dominicale € 40,00 Reddito agrario € 20,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	396			F3						

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	166				Orto irriguo	3	330 mq	307 €	136 €	
20	175				Bosco ad alto fusto	U	1275 mq	40 €	20 €	
20	176				Orto irriguo	3	700 mq	651 €	289 €	
20	292				Orto irriguo	3	998 mq	9,28 €	4,12 €	
20	294				Bosco ad alto fusto	U	14604 mq	4,53 €	2,26 €	
20	297				Orto irriguo	3	385 mq	3,58 €	1,59 €	
20	300				Bosco ad alto fusto	U	1967 mq	0,61 €	0,3 €	

Corrispondenza catastale

Del fabbricato non esiste scheda planimetrica in quanto non ancora ultimato; è depositato in catasto il solo elaborato planimetrico da cui risultano l'ubicazione e la consistenza attuale.

PRECISAZIONI

La struttura risulta essere in corso di costruzione con lavorazioni edili e impiantistiche non ultimate.

Con atto rogito Notaio ██████ in data 17 febbraio 2003 rep. n. 69607, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Lanusei, è stata stipulata fra Comune di Ilbono e la società ██████ ██████ la convenzione edilizia dei terreni dove è sorto il fabbricato e con atto rogito Notaio Goveani di Olbia in data 25 febbraio 2003 rep. n. 58591, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Olbia, è stato costituito vincolo di destinazione alberghiera sopra l'immobile stesso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio in data 4 marzo 2003 ai nn. 2192/1732.

STATO CONSERVATIVO

La struttura risulta essere in mediocre stato di conservazione con locali invasi da sporcizia, rifiuti e guano di animali.

Le lavorazioni edili e impiantistiche non ultimate presentano gradi di completamento differenziati.

Sono presenti danni a murature ed intonaci derivanti da infiltrazioni d'acqua.

Alcuni infissi presentano difetti da infiltrazioni d'acqua e mancata manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate non risulta l'esistenza di eventuali diritti demaniali ne di superficie o di altre servitù pubbliche, ne di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura risulta essere in corso di costruzione con lavorazioni edili e impiantistiche non ultimate e gradi di completamento differenziati.

Il fabbricato ha una struttura portante realizzata in cemento armato.

I muri di contenimento, limitatamente alle due pareti interrato al primo livello, sono in cemento armato.

Le fondazioni in c.a. del tipo a plinti singoli, fra loro collegati da cordoli.

I solai sono del tipo in travetti prefabbricati, pignatte e sovrastante caldana.

Le tamponatura è in doppio accollato di mattoni 8x15x30 legati da malta cementizia con interposto

pannello di materiale coibente.

I tramezzi sono realizzati con mattoni forati in laterizio da cm 8.

I pilastri del porticato del cortile interno, sono realizzati in monoliti di pietra "Trachite", le travi del porticato sono lignee, così come la struttura di copertura.

Le scale di collegamento dei vari livelli in c.a. sono rivestite in lastre di Trachite.

La gabbia ascensore è realizzata in cemento armato.

Il tetto privo di gronda ha le tegole montate sporgenti secondo la tradizione sarda, con gocciolamento diretto.

Le pareti esterne, sono finite ad intonaco civile, pre-colorato con ossidi naturali, mentre quelle interne finite ad intonaco civile e per la maggior parte tinteggiate.

I pavimenti del primo livello seminterrato, in alcune zone mancanti sono realizzati in cemento liscio.

Al piano terra, i pavimenti sono realizzati in grès ceramico antiscivolo (cucina), ceramica, (ristorante, ingresso e area bar).

Le sale e le zone servizi multiuso risultano tutte pavimentate in piastrelle di ceramica.

Il porticato del cortile interno, è in piastrelle di cotto e in piastrelle di ceramica.

I rivestimenti delle scale sono in lastre di Trachite.

La cucina, i servizi igienici, i vani deposito derrate alimentari, hanno le pareti interne rivestite in piastrelle di ceramica fino all'altezza di m 2.20 circa;

Gli infissi esterni sono in legno; alcuni infissi del piano terra risultano da ultimare sia per le cornici che per gli accessori, altri risultano danneggiati a seguito di effrazioni.

Gli infissi interni in legno risultano mancanti in diversi locali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1998	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Castiglia di ██████	07/08/1998	49184	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Lanusei			

Dal 11/07/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	11/07/2016	58084	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			04/08/2016	5690	1/2016

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 09/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a NUORO il 02/10/2019
Reg. gen. 9399 - Reg. part. 1086
Quota: 1/1
Importo: € 183.319,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 132.000,00 - Spese: € 4.662,00 - Interessi: € 4.357,08

Trascrizioni

- **SENTENZA DI FALLIMENTO**
Trascritto a Nuoro il 04/11/2020
Reg. gen. 9638 - Reg. part. 7689
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione

del pignoramento ammonta a:

- €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
- €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del comune di Ilbono è il Piano urbanistico Comunale approvato con atto del consiglio comunale n. 52 del 07.11.2001, pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 45 del 13.12.2001.

Il Complesso alberghiero è ubicato in IN ZONA "F" Turismo montano; Sottozona F1 - F2 - F3 - Aree per insediamenti e attrezzature ricettive per il turismo montano.

In queste zone sono consentite attrezzature alberghiere, para alberghiere, villaggi turistici a rotazione d'uso, per almeno il 65% della capacità insediativa ammissibile. Il restante per insediamenti residenziali.

Gli standard urbanistici sono:

- ift territoriali 0,30 mc/mq - - sup. edificabile 40 % - - verde privato 20%
- verde pubblico e servizi pubblici 30% - - viabilità e sosta pubblica 10%
- Ind. Fond. (sup. edificabile + verde private) = 0,41 mc/mq
- Ind. Fond. (sup. serv. pubblici) = 0,16 mc/mq

Altezza massima edifici residenziali mt 5.50 con un massimo di mt 7.50 per attrezzature ricettive alberghiere

Rapporto copertura max per pubblico e privato ¼.

La zona è classificata HG1 area di pericolosità moderata da frana ai sensi del vigente Piano di assetto idrogeologico della Regione Sardegna e ricade nell'Ambito di Paesaggio - 23 Ogliastra ai sensi del vigente Piano Paesaggistico Regionale sardegna

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il fabbricato è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 07/2003 del 06/03/2003;
- Concessione Edilizia n. 05/2005 del 29/07/2005;
- Concessione Edilizia n. 07/2006 del 21/11/2005;

Non essendo terminati i lavori non è possibile verificarne la conformità e regolarità dell'edificato sotto il profilo urbanistico - edilizio.

COSTI E PROCEDURE DI SANATORIA

Per sanare le difformità riscontrate si dovrà predisporre ed inoltrare a mediante tecnico abilitato apposita Pratica Edilizia presso gli Enti competenti i quali sugli aspetti discrezionali potranno dare:

- a) Parere favorevole: le opere abusive potranno essere sanate con oblazione;
- b) Parere sfavorevole: le opere abusive dovranno essere demolite e si dovrà ripristinare l'immobile secondo la

C.E. e/o le determinazioni e valutazioni degli stessi Enti competenti.

Nelle vendite esecutive immobiliari, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

Il deposito della domanda di concessione in sanatoria deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con atto rogito Notaio Castiglia in data 17 febbraio 2003 rep. n. 69607, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Lanusei, è stata stipulata fra Comune di Ilbono e la società [REDACTED] la convenzione edilizia dei terreni dove è sorto il fabbricato e con atto rogito Notaio Goveani di Olbia in data 25 febbraio 2003 rep. n. 58591, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Olbia, è stato costituito vincolo di destinazione alberghiera sopra l'immobile stesso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio in data 4 marzo 2003 ai nn. 2192/1732.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Località "Tanca Noa di Li Contri" e "Serra di Colti" - Comune di San Teodoro

DESCRIZIONE

Terreno agricolo sito in Comune di San Teodoro in Località "Tanca Noa di Li Contri" e "Serra di Colti", avente superficie catastale complessiva di Ha 3.00.00 (tre ettari) formanti un unico corpo. Coltivato parzialmente a vigneto per una superficie pari a circa ha 0.44.00. Accessibile dalla strada comunale "L'uttaru Pisanu".

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 7/20)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 7/20)

CONFINI

I terreni confinano con i mappali del foglio 8 del Catasto Terreni del Comune di San Teodoro ed in particolare:

- a Nord con il mappale 813
- a Est con i mappali 58, 400, 60;
- a Sud con il mappale 45;
- a Ovest con i mappali 27, 46;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	30000,00 mq	30000,00 mq	1	30000,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				30000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30000,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/2008 al 28/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 69 Qualità Pascolo - CL3 Superficie (ha are ca) 0.06.40 Reddito dominicale € 0,59 Reddito agrario € 0,23
Dal 28/11/2015 al 01/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 67 Qualità Pascolo - CL4 Superficie (ha are ca) 0.59.30 Reddito dominicale € 2,76 Reddito agrario € 0,92
Dal 28/11/2015 al 01/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 66 Qualità Pascolo - CL4 Superficie (ha are ca) 0.33.25 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 0,52
Dal 28/11/2015 al 01/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 61 Qualità Pascolo - CL4 Superficie (ha are ca) 0.58.58 Reddito dominicale € 2,72 Reddito agrario € 0,91
Dal 28/11/2015 al 01/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 68 Qualità Pascolo - CL4 Superficie (ha are ca) 0.00.67 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 28/11/2015 al 01/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 63 Qualità Pascolo - CL4 Superficie (ha are ca) 0.18.57 Reddito dominicale € 0,86 Reddito agrario € 0,29
Dal 28/11/2015 al 01/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 62 Qualità Pascolo - CL4 Superficie (ha are ca) 1.22.00 Reddito dominicale € 5,67 Reddito agrario € 1,89
Dal 28/11/2015 al 01/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 65 Qualità Pascolo - CL3 Superficie (ha are ca) 0.00.85 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,03
Dal 28/11/2015 al 01/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 64 Qualità Pascolo - CL4 Superficie (ha are ca) 0.00.98 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,02

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	61				Pascolo	4	0.58.58 mq	2,72 €	0,91 €	
8	62				Pascolo	4	1.22.00 mq	5,67 €	1,89 €	
8	63				Pascolo	4	0.18.57 mq	0,86 €	0,29 €	
8	64				Pascolo	4	0.00.98 mq	0,05 €	0,02 €	
8	65				Pascolo	3	0.00.85 mq	0,08 €	0,03 €	
8	66				Pascolo	4	0.33.25 mq	1,55 €	0,52 €	
8	67				Pascolo	4	0.59.30 mq	2,76 €	0,92 €	
8	68				Pascolo	4	0.00.67 mq	0,01 €	0,01 €	
8	69				Pascolo	3	0.06.40 mq	0,59 €	0,23 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. Nei mappali 62, 63, 64, 65, 67, 69 risulta impiantato un vigneto.

STATO CONSERVATIVO

I terreni risultano essere in stato di parziale abbandono fatta eccezione per il vigneto sito nella parte pianeggiante a cavallo della strada comunale di accesso.

Sono presenti raccolte di rifiuti di vario tipo provenienti da demolizioni edili.

E' presente una casa in legno avente superficie pari a circa mq. 18.00 e una baracca costruita con materiali di recupero a ridosso del vigneto.

PARTI COMUNI

La quota in vendita è pari ai 7/20 della proprietà indivisa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle informazioni in possesso non risultano insistere sulla zona usi civici o altre servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I Terreni agricoli sono siti in Comune di San Teodoro, in Località "Tanca Noa di Li Contri" e "Serra di Colti" della superficie catastale complessiva di Ha 3.00.00 (tre ettari) formanti un unico corpo di forma rettangolare con andamento nord-sud, posto a circa 9 Km in direzione nord-ovest dall'abitato di San Teodoro, raggiungibile dal bivio sulla SS 125 al kilometro 292 percorrendo la strada comunale "L'Uttaru Pisanu" in direzione Nuragheddu per circa 5 km.

Posto all'interno di area caratterizzata da diversità geoambientali e naturalistiche di elevata significatività con naturalità diffusa su tutto l'ambito ed espressa dai sistemi ambientali di elevato valore paesaggistico.

La giacitura del terreno è mista,

La parte sud del terreno ha giacitura piana, in essa è coltivato un vigneto a spalliera avente superficie pari a circa mq. 4.400.

La parte nord del terreno si inerpica sulla collina con forte pendenza.

Il lato sud del vigneto, coincidente con il limite dei mappali 63, 65, 69 non è recintato.

Analogamente il confine est sui mappali 61 e 62 è privo di recinzione di confine.

E' presente una recinzione sul confine ovest.

La zona risulta essere elettrificata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Gianfranco Giuliani		183267	29429
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	22/04/2002	5101	4243
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Olbia	23/04/2002	1046	
Dal 22/07/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianfranco Giuliani	22/07/2008	210022	42147
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	29/07/2008	9037	6558
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Olbia	28/07/2008	5736	

Dal 28/11/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierfrancesco Clarkson	28/11/2015	7506	6240
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	14/12/2015	10459	8328
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	14/12/2015	8103	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a NUORO il 02/10/2019
Reg. gen. 9399 - Reg. part. 1086
Quota: 1/1 - Importo: € 183.319,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 132.000,00
Spese: € 4.662,00
Interessi: € 4.357,08

Trascrizioni

- **SENTENZA DI FALLIMENTO**
Trascritto a Nuoro il 04/11/2020
Reg. gen. 9638 - Reg. part. 7689
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione del pignoramento ammonta a: - €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347); - €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); - €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni descritti al Foglio 8 mappali 61 – 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 68 – 69, ricadono in Zona “E” (Agricola) del vigente Programma di Fabbricazione di cui alla delibera n° 9 del 31/03/2003, così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 (Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S.), pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012;

Estratto disposizioni normative Zona E (da integrare a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti).

- mc/mq 0,02 per il 1° ettaro;
- mc/mq 0,01 (-50%) per il 2° ettaro;
- mc/mq 0,005 (-75%) per i successivi;
- Lotto Minimo MQ 30.000

L'ambito risulta essere interessato, inoltre da:

- Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.

- Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 – pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici.

- Dal Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI), con i seguenti gradi di pericolosità:

Mappali : 66-61 (Hg3/Hg2) – 67-62 (Hg2/Hg1) - 63-64-65-68-69 (Hg1); - Per maggiori dettagli Cfr. cartografie e/o
approvate

[http://www.sardegnageoportale.it/webgis2/sardegnamappe/?map=aree_tutelate;](http://www.sardegnageoportale.it/webgis2/sardegnamappe/?map=aree_tutelate)

- Delibera del Comitato Istituzionale n. 18 del 27/12/2022 - Autorità di Bacino, pubblicata sul BURAS Bollettino n.1 - Parte I e II del 05/01/2023 avente ad oggetto: Schema di attività finalizzate all'adozione preliminare della variante generale del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) – parte frane, relativa allo studio di dettaglio e approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità e del rischio da frana nei SUB BACINI 1 (SULCIS), 2 (TIRSO), 4 (LISCIA), 5 (POSADA-CEDRINO), 6 (SUD-ORIENTALE), 7 (FLUMENDOSA – CAMPIDANO- CIXERRI). Approvazione cronoprogramma.

Per maggiori dettagli Cfr. <https://autoritadibacino.regione.sardegna.it/ap/delibera-del-comitato-istituzionale-n-18-del-27-12-2022/>

- Reticolo idrografico in conformità all'art. 30ter, comma 6, e dell'art. 51, comma 1, lett. g) delle Norme di Attuazione del PAI, adottato definitivamente dal Consiglio comunale con Delibera n. 47 del 19/12/2023 – pubblicato in B.U.R.A.S. n. 4 del 18 gennaio 2024;

- Studio di variante al PAI (ex art. 37 comma 3 lett. b) delle NTA) - parte idraulica, adottata dal

Consiglio Comunale con Delibera n° 29 del 28/08/2023 ed aggiornata con Delibera n° 8 del 11/04/2024; Per maggiori dettagli Cfr sui gradi di pericolosità Cfr cartografie allegata a Delibera;

- Studio di variante geomorfologica al PAI (ex art. 37 comma 3 lett. b) delle NTA adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 30 del 28/08/2023; Per maggiori dettagli, sui gradi di pericolosità Cfr cartografie allegata a Delibera;
- Per le sole parti non oggetto della Sentenza della Corte Costituzionale S. 24/2022 DEL 29/11/2021, da Legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 “Disposizioni per il riuso, la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in materia di governo del territorio. Misure straordinarie urgenti e modifiche alle leggi regionali n. 8 del 2015, n. 23 del 1985 e n. 16 del 2017” - Pubblicata sul BURAS n. 5 del 19 gennaio 2021;
- Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 – “Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie” - pubblicata in BURAS n. 54 del 24/10/2023;

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Il prefabbricato ubicato nella parte bassa del mappale 67 risulta essere sprovvisto di autorizzazione edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sul terreno è posizionato un prefabbricato ad uso abitativo; dall'esame dei documenti disponibili e dalle ricerche effettuate presso il Comune di San Teodoro è emerso che tale fabbricato risultano installato senza nessuna concessione edilizia approvata e pertanto abusivo.

COSTI E PROCEDURE DI SANATORIA Per sanare le difformità riscontrate si dovrà predisporre ed inoltrare a mediante tecnico abilitato apposita Pratica Edilizia presso gli Enti competenti i quali sugli aspetti discrezionali potranno dare: a) Parere favorevole: le opere abusive potranno essere sanate con oblazione; b) Parere sfavorevole: le opere abusive dovranno essere demolite e si dovrà ripristinare l'immobile secondo la C.E. e/o le determinazioni e valutazioni degli stessi Enti competenti. Nelle vendite esecutive immobiliari, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria. Il deposito della domanda di concessione in sanatoria deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la tipologia e le caratteristiche dei beni oggetto di perizia si ritiene opportuna la formazione di due lotti per una più agevole e conveniente collocazione sul mercato immobiliare.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Albergo ubicato a Ilbono (NU) - Località "Corte Malis"**

Struttura ricettiva alberghiera in corso di costruzione sita nel comune di Ilbono, località "Corte Malis", sulla S.S. 198, ai margini del bosco di "Selene", a circa 9 Km dal comune di Ilbono, costituita da un fabbricato principale con una superficie coperta di mq 1911.70 circa, su tre livelli di cui uno seminterrato e due totalmente fuori terra. Dotato di 40 camere doppie e 7 singole, tutte con bagno, ristorante, locali di servizio, autorimessa, cortile interno, terreni di pertinenza e terreni boschivi per una superficie complessiva pari a circa mq. 20.259. Nel Piano Seminterrato, di superficie pari a mq 1533.00 circa, sono ubicati il locale pompe antincendio, il serbatoio di compensazione, il vano per il gruppo di continuità, la centrale termica, il vano autoclave e serbatoio acqua sanitaria, due depositi, l'autorimessa ed altri locali in corso di costruzione destinati a centro benessere per una superficie di mq. 395,80. Nel Piano Terra, di superficie pari a mq 1467.70, sono ubicati: hall con ufficio e servizio igienico, salotto e servizi igienici; cucina con due vani deposito derrate, un vano con destinazione di alloggiamento di quattro celle frigo, locale lavaggio stoviglie, deposito detersivi, bagni del personale, tre vani alloggio personale; un ristorante comprendente due sale con servizi igienici; due sale pluriuso con servizi igienici, una saletta riservata; un vano ufficio e ufficio direzione; cortile interno con porticato. All'esterno del fabbricato si estende il cortile interno con porticato della superficie di mq. 444.00 circa. Al piano primo, della superficie di mq 1412.70, trovano posto n. 40 camere a due letti con annesso servizio igienico di cui quattro utilizzabili da disabili, n. 7 camere ad un letto con annesso servizio igienico, locali per deposito, i corridoi di piano, e due zone filtro per le scale laterali. Nel terreno di pertinenza formato da bosco di lecci insistono un parcheggio, locali di servizio, una diga in calcestruzzo armato a sbarramento di un vaso attualmente vuoto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 396, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 166, Qualità Orto irriguo - Fg. 20, Part. 175, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 20, Part. 176, Qualità Orto irriguo - Fg. 20, Part. 292, Qualità Orto irriguo - Fg. 20, Part. 294, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 20, Part. 297, Qualità Orto irriguo - Fg. 20, Part. 300, Qualità Bosco ad alto fusto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.306.164,00

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore,

Il valore del bene si determina moltiplicando l'entità del parametro tecnico del bene da valutare per il prezzo riferito all'unità del parametro scelta.

Il parametro scelto è quello della superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (max di 25 cm).

Ad essa sono sommate le superfici di accessori e pertinenze, in base ai coefficienti di ragguaglio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Ilbono (NU) - Località "Corte Malis"	3588,47 mq	1.200,00 €/mq	€ 4.306.164,00	100,00%	€ 4.306.164,00
				Valore di stima:	€ 4.306.164,00

Valore di stima: € 4.306.164,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	15000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 3.214.623,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Località "Tanca Noa di Li Contri" e "Serra di Colti" - Comune di San Teodoro

Terreno agricolo sito in Comune di San Teodoro in Località "Tanca Noa di Li Contri" e "Serra di Colti", avente superficie catastale complessiva di Ha 3.00.00 (tre ettari) formanti un unico corpo. Coltivato parzialmente a vigneto per una superficie pari a circa ha 0.44.00. Accessibile dalla strada comunale "L'uttaru Pisanu".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 61, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 62, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 63, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 64, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 65, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 66, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 67, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 68, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 69, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/20)

Valore di stima del bene: € 63.000,00

Il criterio utilizzato per la stima del terreno è quello della stima sintetica:

Il valore del bene si determina moltiplicando l'entità del parametro tecnico del bene da valutare per il prezzo riferito all'unità del parametro scelta.

Il parametro scelto è quello del prezzo per ettaro in proprietà esclusiva.

Sono state condotte ricerche presso agenzie immobiliare a San Teodoro e sono state valutate diverse inserzioni di vendita di terreni presenti su siti internet che si riportano in allegato.

La stima ha tenuto conto di:

 - appartenenza a sistemi ambientali di elevato valore paesaggistico;
 - prossimità a rinomate zone turistico residenziali e possibilità di diverse forme di utilizzazione, non solo di tipo agricolo ma di tipo infrastrutturale e turistico ricettivo;

Valutate le eccezionali caratteristiche paesaggistiche ambientali, la dotazione infrastrutturale,

la buona accessibilità, si sceglie il valore di mercato pari ad euro/Ha_60.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno San Teodoro (SS) - Località "Tanca Noa di Li Contri" e "Serra di Colti" - Comune di San Teodoro	30000,00 mq	6,00 €/mq	€ 180.000,00	35,00%	€ 63.000,00
				Valore di stima:	€ 63.000,00

Valore di stima: € 63.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e smaltimento rifiuti accumulati	5000,00	€

Valore finale di stima: € 51.700,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LOTTO 1 - La struttura risulta essere in corso di costruzione con lavorazioni edili e impiantistiche non ultimate.

LOTTO 2 - Sul terreno è posizionato un prefabbricato ad uso abitativo abusivo edificato in assenza di titolo edilizio.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nuoro, li 22/06/2024

Il C.T.U.
Ing. Sarria Marco

ELENCO ALLEGATI:

Foto - ALL 01 Lotto 1 Documentazione fotografica

N° 1 Concessione edilizia - ALL 02 Lotto 1 Concessione edilizia 7_2006 con elaborati progettuali

N° 1 Estratti di mappa - ALL 03 Lotto 1 Estratto di mappa Fg 20 Ilbono

N° 1 Visure e schede catastali - ALL 04 Lotto 1 Elaborato planimetrico Fg. 20 Ilbono part. 396

N° 1 Visure e schede catastali - ALL 05 Lotto 1 Visura Catasto Fabbricati Ilbono part. 396

N° 1 Visure e schede catastali - ALL 06 Lotto 1 Visura Catasto Terreni Ilbono mapp. 166

N° 1 Visure e schede catastali - ALL 07 Lotto 1 Visura Catasto Terreni Ilbono mapp. 175

N° 1 Visure e schede catastali - ALL 08 Lotto 1 Visura Catasto Terreni Ilbono mapp. 176

N° 1 Visure e schede catastali - ALL 09 Lotto 1 Visura Catasto Terreni Ilbono mapp. 292

N° 1 Visure e schede catastali - ALL 10 Lotto 1 Visura Catasto Terreni Ilbono mapp. 294

N° 1 Visure e schede catastali - ALL 11 Lotto 1 Visura Catasto Terreni Ilbono mapp. 297 N

° 1 Altri allegati - ALL 12 Lotto 1 Visura Catasto Terreni Ilbono mapp. 300

Foto - ALL 13 Lotto 2 Documentazione fotografica

N° 1 Estratti di mappa - ALL 14 Lotto 2 Estratto di mappa Fg. 8 San Teodoro

N° 1 Visure e schede catastali - ALL 15 Lotto 2 Visura Catasto Terreni Fg. 8 mapp 61

N° 1 Visure e schede catastali - ALL 16 Lotto 2 Visura Catasto Terreni Fg. 8 mapp 62

N° 1 Visure e schede catastali - ALL 17 Lotto 2 Visura Catasto Terreni Fg. 8 mapp 63

N° 1 Visure e schede catastali - ALL 18 Lotto 2 Visura Catasto Terreni Fg. 8 mapp 64

N° 1 Visure e schede catastali - ALL 19 Lotto 2 Visura Catasto Terreni Fg. 8 mapp 65

N° 1 Visure e schede catastali - ALL 20 Lotto 2 Visura Catasto Terreni Fg. 8 mapp 66

N° 1 Visure e schede catastali - ALL 21 Lotto 2 Visura Catasto Terreni Fg. 8 mapp 67

N° 1 Visure e schede catastali - ALL 22 Lotto 2 Visura Catasto Terreni Fg. 8 mapp 68

N° 1 Visure e schede catastali - ALL 23 Lotto 2 Visura Catasto Terreni Fg. 8 mapp 69

N° 1 Certificato destinazione urbanistica - ALL 24 Lotto 2 Certificato di Destinazione Urbanistica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Albergo ubicato a Ilbono (NU) - Località "Corte Malis"**

Struttura ricettiva alberghiera in corso di costruzione sita nel comune di Ilbono, località "Corte Malis", sulla S.S. 198, ai margini del bosco di "Selene", a circa 9 Km dal comune di Ilbono, costituita da un fabbricato principale con una superficie coperta di mq 1911.70 circa, su tre livelli di cui uno seminterrato e due totalmente fuori terra. Dotato di 40 camere doppie e 7 singole, tutte con bagno, ristorante, locali di servizio, autorimessa, cortile interno, terreni di pertinenza e terreni boschivi per una superficie complessiva pari a circa mq. 20.259. Nel Piano Seminterrato, di superficie pari a mq 1533.00 circa, sono ubicati il locale pompe antincendio, il serbatoio di compensazione, il vano per il gruppo di continuità, la centrale termica, il vano autoclave e serbatoio acqua sanitaria, due depositi, l'autorimessa ed altri locali in corso di costruzione destinati a centro benessere per una superficie di mq. 395,80. Nel Piano Terra, di superficie pari a mq 1467.70, sono ubicati: hall con ufficio e servizio igienico, salotto e servizi igienici; cucina con due vani deposito derrate, un vano con destinazione di alloggiamento di quattro celle frigo, locale lavaggio stoviglie, deposito detersivi, bagni del personale, tre vani alloggio personale; un ristorante comprendente due sale con servizi igienici; due sale pluriuso con servizi igienici, una saletta riservata; un vano ufficio e ufficio direzione; cortile interno con porticato. All'esterno del fabbricato si estende il cortile interno con porticato della superficie di mq. 444.00 circa. Al piano primo, della superficie di mq 1412.70, trovano posto n. 40 camere a due letti con annesso servizio igienico di cui quattro utilizzabili da disabili, n. 7 camere ad un letto con annesso servizio igienico, locali per deposito, i corridoi di piano, e due zone filtro per le scale laterali. Nel terreno di pertinenza formato da bosco di lecci insistono un parcheggio, locali di servizio, una diga in calcestruzzo armato a sbarramento di un vaso attualmente vuoto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 396, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 166, Qualità Orto irriguo - Fg. 20, Part. 175, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 20, Part. 176, Qualità Orto irriguo - Fg. 20, Part. 292, Qualità Orto irriguo - Fg. 20, Part. 294, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 20, Part. 297, Qualità Orto irriguo - Fg. 20, Part. 300, Qualità Bosco ad alto fusto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del comune di Ilbono è il Piano urbanistico Comunale approvato con atto del consiglio comunale n. 52 del 07.11.2001, pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 45 del 13.12.2001. Il Complesso alberghiero è ubicato in IN ZONA "F" Turismo montano; Sottozona F1- F2 - F3 - Aree per insediamenti e attrezzature ricettive per il turismo montano. In queste zone sono consentite attrezzature alberghiere, para alberghiere, villaggi turistici a rotazione d'uso, per almeno il 65% della capacità insediativa ammissibile. Il restante per insediamenti residenziali. Gli standard urbanistici sono: - ift territoriali 0,30 mc/mq - sup. edificabile 40 % - verde privato 20% - verde pubblico e servizi pubblici 30% - viabilità e sosta pubblica 10% - Ind. Fond. (sup. edificabile + verde private) = 0,41 mc/mq - Ind. Fond. (sup. serv. pubblici) = 0,16 mc/mq Altezza massima edifici residenziali mt 5.50 con un massimo di mt 7.50 per attrezzature ricettive alberghiere Rapporto copertura max per pubblico e privato ¼. La zona è classificata HG1 area di pericolosità moderata da frana ai sensi del vigente Piano di assetto idrogeologico della Regione Sardegna e ricade nell'Ambito di Paesaggio - 23 Ogliastra ai sensi del vigente Piano Paesaggistico Regionale sardegna

Prezzo base d'asta: € 3.214.623,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Teodoro (SS) - Località "Tanca Noa di Li Contri" e "Serra di Colti" - Comune di San Teodoro
Terreno agricolo sito in Comune di San Teodoro in Località "Tanca Noa di Li Contri" e "Serra di Colti", avente superficie catastale complessiva di Ha 3.00.00 (tre ettari) formanti un unico corpo. Coltivato parzialmente a vigneto per una superficie pari a circa ha 0.44.00. Accessibile dalla strada comunale "L'uttaru Pisanu".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 61, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 62, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 63, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 64, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 65, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 66, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 67, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 68, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 69, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/20)
Destinazione urbanistica: I terreni descritti al Foglio 8 mappali 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69, ricadono in Zona "E" (Agricola) del vigente Programma di Fabbricazione di cui alla delibera n° 9 del 31/03/2003, così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 (Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S.), pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012; Estratto disposizioni normative Zona E (da integrare a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti). - mc/mq 0,02 per il 1° ettaro; - mc/mq 0,01 (-50%) per il 2° ettaro; - mc/mq 0,005 (-75%) per i successivi; - Lotto Minimo MQ 30.000 L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif. - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Dal Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI), con i seguenti gradi di pericolosità: Mappali : 66-61 (Hg3/Hg2) - 67-62 (Hg2/Hg1) - 63-64-65-68-69 (Hg1); - Per maggiori dettagli Cfr. cartografie approvate e/o http://www.sardegnameoportale.it/webgis2/sardegnameo/?map=aree_tutelate; - Delibera del Comitato Istituzionale n. 18 del 27/12/2022 - Autorità di Bacino, pubblicata sul BURAS Bollettino n.1 - Parte I e II del 05/01/2023 avente ad oggetto: Schema di attività finalizzate all'adozione preliminare della variante generale del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - parte frane, relativa allo studio di dettaglio e approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità e del rischio da frana nei SUB BACINI 1 (SULCIS), 2 (TIRSO), 4 (LISCIA), 5 (POSADA-CEDRINO), 6 (SUD-ORIENTALE), 7 (FLUMENDOSA - CAMPIDANO- CIXERRI). Approvazione cronoprogramma. Per maggiori dettagli Cfr. <https://autoritadibacino.regione.sardegna.it/ap/delibera-del-comitato-istituzionale-n-18-del-27-12-2022/> - Reticolo idrografico in conformità all'art. 30ter, comma 6, e dell'art. 51, comma 1, lett. g) delle Norme di Attuazione del PAI, adottato definitivamente dal Consiglio comunale con Delibera n. 47 del 19/12/2023 - pubblicato in B.U.R.A.S. n. 4 del 18 gennaio 2024; - Studio di variante al PAI (ex art. 37 comma 3 lett. b) delle NTA) - parte idraulica, adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 29 del 28/08/2023 ed aggiornata con Delibera n° 8 del 11/04/2024; Per maggiori dettagli Cfr sui gradi di pericolosità Cfr cartografie allegata a Delibera; - Studio di variante geomorfologica al PAI (ex art. 37 comma 3 lett. b) delle NTA) adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 30 del 28/08/2023; Per maggiori dettagli, sui gradi di pericolosità Cfr cartografie allegata a Delibera; - Per le sole parti non oggetto della Sentenza della Corte Costituzionale S. 24/2022 DEL 29/11/2021, da Legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 "Disposizioni per il riuso, la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in materia di governo del territorio. Misure straordinarie urgenti e

modifiche alle leggi regionali n. 8 del 2015, n. 23 del 1985 e n. 16 del 2017” - Pubblicata sul BURAS n. 5 del 19 gennaio 2021; - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 – “Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie” - pubblicata in BURAS n. 54 del 24/10/2023;

Prezzo base d'asta: € 51.700,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 11/2020 - ** OMISSIS ******

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.214.623,00

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Ilbono (NU) - Località "Corte Malis"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 396, Categoria F3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 166, Qualità Orto irriguo - Fg. 20, Part. 175, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 20, Part. 176, Qualità Orto irriguo - Fg. 20, Part. 292, Qualità Orto irriguo - Fg. 20, Part. 294, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 20, Part. 297, Qualità Orto irriguo - Fg. 20, Part. 300, Qualità Bosco ad alto fusto	Superficie	3588,47 mq
Stato conservativo:	La struttura risulta essere in mediocre stato di conservazione con locali invasi da sporcizia, rifiuti e guano di animali. Le lavorazioni edili e impiantistiche non ultimate presentano gradi di completamento differenziati. Sono presenti danni a murature ed intonaci derivanti da infiltrazioni d'acqua. Alcuni infissi presentano difetti da infiltrazioni d'acqua e mancata manutenzione.		
Descrizione:	Struttura ricettiva alberghiera in corso di costruzione sita nel comune di Ilbono, località "Corte Malis", sulla S.S. 198, ai margini del bosco di "Selene", a circa 9 Km dal comune di Ilbono, costituita da un fabbricato principale con una superficie coperta di mq 1911.70 circa, su tre livelli di cui uno seminterrato e due totalmente fuori terra. Dotato di 40 camere doppie e 7 singole, tutte con bagno, ristorante, locali di servizio, autorimessa, cortile interno, terreni di pertinenza e terreni boschivi per una superficie complessiva pari a circa mq. 20.259. Nel Piano Seminterrato, di superficie pari a mq 1533.00 circa, sono ubicati il locale pompe antincendio, il serbatoio di compensazione, il vano per il gruppo di continuità, la centrale termica, il vano autoclave e serbatoio acqua sanitaria, due depositi, l'autorimessa ed altri locali in corso di costruzione destinati a centro benessere per una superficie di mq. 395,80. Nel Piano Terra, di superficie pari a mq 1467.70, sono ubicati: hall con ufficio e servizio igienico, salotto e servizi igienici; cucina con due vani deposito derrate, un vano con destinazione di alloggiamento di quattro celle frigo, locale lavaggio stoviglie, deposito detersivi, bagni del personale, tre vani alloggio personale; un ristorante comprendente due sale con servizi igienici; due sale pluriuso con servizi igienici, una saletta riservata; un vano ufficio e ufficio direzione; cortile interno con porticato. All'esterno del fabbricato si estende il cortile interno con porticato della superficie di mq. 444.00 circa. Al piano primo, della superficie di mq 1412.70, trovano posto n. 40 camere a due letti con annesso servizio igienico di cui quattro utilizzabili da disabili, n. 7 camere ad un letto con annesso servizio igienico, locali per deposito, i corridoi di piano, e due zone filtro per le scale laterali. Nel terreno di pertinenza formato da bosco di lecci insistono un parcheggio, locali di servizio, una diga in calcestruzzo armato a sbarramento di un invaso attualmente vuoto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.700,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - Località "Tanca Noa di Li Contri" e "Serra di Colti" - Comune di San Teodoro		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	7/20
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 61, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 62, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 63, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 64, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 65, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 66, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 67, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 68, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 69, Qualità Pascolo	Superficie	30000,00 mq
Stato conservativo:	I terreni risultano essere in stato di parziale abbandono fatta eccezione per il vigneto sito nella parte pianeggiante a cavallo della strada comunale di accesso. Sono presenti raccolte di rifiuti di vario tipo provenienti da demolizioni edili. E' presente una casa in legno avente superficie pari a circa mq. 18.00 e una baracca costruita con materiali di recupero a ridosso del vigneto.		
Descrizione:	Terreno agricolo sito in Comune di San Teodoro in Località "Tanca Noa di Li Contri" e "Serra di Colti", avente superficie catastale complessiva di Ha 3.00.00 (tre ettari) formanti un unico corpo. Coltivato parzialmente a vigneto per una superficie pari a circa ha 0.44.00. Accessibile dalla strada comunale "L'uttaru Pisanu".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		