
TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**Sezione Fallimentare**

Relazione di perizia relativa ai beni immobili del Fallimento
n°04/2023 [REDACTED]
con sede in [REDACTED]

PREMESSE

In data 29/06/2023, la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni,
[REDACTED]
[REDACTED] iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di
Cagliari al [REDACTED], consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, è
stata incaricata dal Curatore Fallimentare [REDACTED] di
redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere ai seguenti quesiti:

*“provveda a determinare il valore dell'immobile acquisito alla
massa fallimentare, evidenziando anche gli interventi che le condizioni
dell'immobile richiedono ai fini del suo utilizzo per le finalità cui è
destinato, le possibilità derivanti da una possibile variazione di
destinazione d'uso del fabbricato nella prospettiva della sua cessione per
il miglior soddisfacimento del ceto creditorio, nonché la vendibilità dei
beni mobili come “attrezzature da lavoro” come definite dal T.U. in
materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e nella vigente normativa
(Direttiva Macchine) e il loro conseguente valore commerciale, con oneri
a carico della procedura.”*

[REDACTED]

La sottoscritta, previo contatto telefonico con il [REDACTED] al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite: con le verifiche ipocatastali eseguite dalla [REDACTED] presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari/Nuoro, con le verifiche presso gli Uffici Tecnici Comunali e con i necessari sopralluoghi sul posto svolti in data 27 ottobre 2023 coadiuvata dal collaboratore della scrivente, [REDACTED].

Si precisa che a causa di complesse vicissitudini giudiziarie penali che hanno coinvolto la società e la costruzione dell'immobile, sono stati sequestrati dalla Polizia Giudiziaria gran parte degli atti originali, progetti, concessioni presso tutti gli uffici competenti. Ciò ha implicato che alcune cartelle contenenti i progetti originali siano andate interamente perse.

La scrivente ed il Curatore hanno effettuato personalmente l'accesso agli atti presso gli archivi della Procura della Repubblica di Lanusei, del Tribunale Penale di Lanusei, la Corte d'Appello di Cagliari per prendere le copie di quanto presente agli atti, ma non è stato possibile recuperare interamente i fascicoli con le pratiche edilizie.

La ricostruzione della consistenza immobiliare e delle autorizzazioni urbanistiche è stata particolarmente complessa ed articolata, richiedendo diversi accessi agli atti presso la Conservatoria dei

[REDACTED]

Registri Immobiliari di Nuoro e presso l' Agenzia del Territorio di Nuoro per reperire i frazionamenti.

Fatte queste premesse, in seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue:

CONSISTENZA IMMOBILIARE

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta [REDACTED] in seguito alle visure ipocatastali effettuate presso l' Agenzia del Territorio di Cagliari (All. 1), appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:

Comune di Girasole

Lotto 1) Quota della piena proprietà del complesso alberghiero sito in Comune di Girasole in via Nazionale n° 63 identificato al catasto fabbricati di Girasole al Foglio 9 particella 192, cat. D/2 e dal Terreno identificato al N.C.T. al foglio 9 mappale 196.

Risultano catastalmente intestati alla società i seguenti immobili siti nel Comune di Girasole:

- ✓ **N.C.E.U. foglio 9 particella 192, cat. D/2, via Nazionale, piano S1 - S2 - T;**
- ✓ **N.C.T. foglio 9 particella 196 di mq 4.219**

[REDACTED]

In seguito ai frazionamenti delle particelle acquistate dalla società risulterebbero anche le particelle:

- ✓ **N.C.T. foglio 9 particella 22 (ex 22/b) di mq 10 (catastalmente intestato a [REDACTED] venditori)**
- ✓ **N.C.T. foglio 9 particella 294 di mq 11 (catastalmente intestato ad [REDACTED])**

I. Cronologico acquisti:

Gli immobili nelle compravendite sottoelencate restano in carico alla società in quanto non hanno effettuato vendite fatta eccezione per dei terreni identificati al foglio 8 del comune di Girasole.

- 1. Atto di vendita** tramite scrittura privata autenticata, trascritta a Nuoro il 18/06/1982, Reg. Particolare 3163, Reg. Generale 3701, Notaio [REDACTED] del 14/06/1982 rep.138651

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobili censiti nel catasto terreni del comune di Girasole così descritti:

- area edificabile in località Funtana Idda, censita all'N.C.T. Foglio 9 particella 263 e 294 (ex 22/b) e particella 295 (ex particella 172/b) di complessivi metri quadrati 1518;

[REDACTED]

- altra area edificabile finitima con la precedente identificata all'N.C.T. foglio 9 particella 22/b di mq 194 e 172/b di mq 268;

Tutti i mappali compravenduti formano un unico lotto confinante con la SS 125, strada comunale, proprietà di [REDACTED], per una superficie complessiva di mq 1980.

- per la quota della piena proprietà

2. Compravendita trascritta a Nuoro il 19/01/1983, Reg. Particolare 239, Reg. Generale 277, Notaio [REDACTED] del 21/12/1982 rep.417

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobili censiti nel catasto terreni del comune di Girasole così descritti:

- Porzione di terreno non agricolo censito all'N.C.T. Foglio 9 particella 172/ac di mq 1.121;

- per la quota della piena proprietà

3. Compravendita trascritta a Nuoro il 09/05/1983, Reg. Particolare 2003, Reg. Generale 2453, Notaio [REDACTED] del 21/12/1982 rep.417

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobili censiti nel catasto terreni del comune di Girasole così descritti:

- Porzione di terreno non agricolo censito all'N.C.T. Foglio 9 particella 172/ab di mq 1.171;

- per la quota della piena proprietà.

4. Ratifica e compravendita trascritta a Nuoro il 28/12/1985, Reg. Particolare 5422, Reg. Generale 6938, Notaio [REDACTED] del 10/12/1985 rep.1465

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobili censiti nel catasto terreni del comune di Girasole così descritti:

- Porzione di terreno non agricolo censito all'N.C.T. Foglio 9 particella 196 di mq 4.219;

- per la quota della piena proprietà

N.B.: la ratifica riguarda la vendita fatta dai [REDACTED] [REDACTED], che vendettero alla [REDACTED] [REDACTED] il terreno 172/bi attuale particella 196.

5. Compravendita trascritta a Nuoro il 26/07/1986, Reg. Particolare 3273, Reg. Generale 4177, Notaio [REDACTED] del 03/07/1986.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] e

Immobili censiti nel catasto terreni del comune di Girasole così descritti:

- Porzione di terreno non agricolo censito all'N.C.T. **Foglio 9** particella 21 di mq 512, particella 342 ex 267/b di mq 22, particella 343 ex 267/c di mq 63;
- per la quota della piena proprietà.

II. Premessa:

Nonostante i frazionamenti reperiti è risultato difficile ricostruire precisamente l'area di sedime poiché in alcuni fogli di frazionamento non solo non era presente la rappresentazione grafica ma alcuni erano stati annullati, e altri presentano correzioni "scritte a mano" delle consistenze superficiali.

In base alle trascrizioni, in base alle variazioni presenti nei frazionamenti, si può affermare che la superficie, catastale, acquistata dalla [REDACTED]. è di mq 4.869 mentre l'area di sedime particella 172, categoria Ente Urbano, è catastalmente di mq 5.319; dalla ricostruzione

[REDACTED]

dei frazionamenti e accorpamenti risulta che nel lotto sono stati inglobati alcuni relitti stradali per una superficie pari a 162 mq.

Per arrivare alla superficie indicata catastalmente mancano all'appello 288 mq per i quali non è stato possibile comprenderne la provenienza.

Inoltre, tramite i frazionamenti e le rappresentazioni grafiche allegate, è stato possibile chiarire che l'area di sedime su cui insiste il fabbricato del Comune di Girasole, non è mai stata della [REDACTED] così come per l'area su cui sorge la villa al mappale 267 di proprietà dei signori [REDACTED].

III. Riepilogo immobili acquistati dalla società tra il 1982 e 1986.

La consistenza è indicata come indicata nell'atto di acquisto:

- mappale **22/b** di 194 mq derivato dal fraz. n° 3 del 1981 in cui la particella 22 di 245 mq veniva diviso in 22/a di 51 mq e 22/b di mq 194 - frazionamento 30419 del 1981
- mappale **21** di 512 mq (dall'impianto)
- **172/b** di mq 268 - N.d.R.: non è stato possibile comprendere in quale mappale sia confluito
- mappale **172/ac** di 1.121 mq - Frazionamento modello 8 n°26876 tipo n°8 del 03/12/1982
- mappale **172/ab** di 1.171 mq - Frazionamento modello 8 n°26876 tipo n°8 del 03/12/1982
- mappale **263** di 520 mq

-
-
- mappale 294 di 847 mq - Frazionamento n°2 del 1981 in cui la particella 22 di mq 1092 viene divisa in 22 di mq 245 e 294 di 847
 - mappale 295 di 151 mq - Frazionamento n°2 del 1981 in cui la particella viene divisa in mappale 172 di 5100 mq e mappale 295 di mq 151
 - mappale 342 di 22 mq - Frazionamento n°5 del 1986
 - mappale 343 di 63 mq - Frazionamento n°5 del 1986

- per complessivi mq 4.869

Concludendo, l'area di sedime è costituita dalla soppressione, fusione e frazionamento dei mappali:

- mappale 21 di 512 mq = soppresso e unito al mappale 172;
- mappale 295 di 151 mq = soppresso e unito al mappale 172;
- mappale 172 di mq 2608 = (mappale 172 ab + 172 ac)
- mappale 263 di 520 mq = soppresso e unito al mappale 172;
- mappale 768 ente urbano di 210 mq = soppresso e unito al mappale 172;
- mappale 769 ente urbano di 235 mq = soppresso e unito al mappale 172; il mappale 769 è frutto del frazionamento del mappale 22/b di mq 194 (fraz. n° 3 del 1981), acquistato dalla società nel 1982, che ha generato il mappale 294 di mq 847 e mappale 22 di mq 245 e poi ancora frazionato in mappale 22 di mq 10 e mappale 769 di mq 235;
- mappale 770 ente urbano di 836 mq = soppresso e unito al mappale 172; il mappale 770 è frutto del frazionamento del mappale 294 di mq 847,

[REDACTED]

acquistato dalla società nel 1982, che ha generato il mappale 294 di mq 11 e mappale 770 di mq 836;

- mappale 771 ente urbano di 151 mq = soppresso e unito al mappale 172; frazionamento n°829 del 14/09/1990; precedentemente era classificato come *"relitto stradale"*.
- mappale 772 ente urbano di 7 mq = soppresso e unito al mappale 172; frazionamento n°829 del 14/09/1990; precedentemente era classificato come *"relitto stradale"*.
- mappale 773 ente urbano di 4 mq = soppresso e unito al mappale 172; frazionamento n°829 del 14/09/1990; precedentemente era classificato come *"relitto stradale"*.
- mappale 342 di 22 mq - Frazionamento n°5 del 1986
- mappale 343 di 63 mq - Frazionamento n°5 del 1986
 - per complessivi **mq 5.319**.

IV. Storico catastale dei frazionamenti e fusioni visionati.

- frazionamento protocollo n°27224 del 1981, tipo 2 anno 1981
- frazionamento protocollo n°30419 del 1981, tipo 3 anno 1981
- frazionamento protocollo n°26876 del 1982, tipo 8 anno 1982
- frazionamento protocollo n°8575 del 1984, tipo 2 anno 1984
- frazionamento protocollo n°4854 del 1986, tipo 2 anno 1986
- frazionamento protocollo n°19854 del 1986, tipo 5 anno 1986

Origine del lotto e tipo mappale:

- frazionamento protocollo n°31497 del 1990, tipo 829 anno 1990

- frazionamento protocollo n°41380 del 1990, tipo 844 anno 1990

GRAVAMI SUGLI IMMOBILI

I. Iscrizioni pregiudizievoli:

Le ipoteche, mutuo alberghiero turistico, che si sono succedute negli anni sono state iscritte sui seguenti immobili **(All.1)**:

a)

Ipoteca volontaria del 1982 reg. particolare 303 (rinnovata):

N.C.T. foglio 9 particella 263 di mq 520, particella 294 di mq 847 (ex mappale 22/b), particella 295 di mq 151 (ex mappale 172/b), particella 22/b di mq 194, particella 172/b di mq 268 per complessivi 1.980 mq.

In rinnovazione - **Ipoteca volontaria del 2002 reg. particolare 42 in rinnovazione alla 303 del 1982:**

N.C.T. foglio 9 particella 263 (fabbricato in corso di costruzione), particella 294(ex mappale 22/b), particella 295(fabbricato in corso di costruzione) (ex mappale 172/b), particella 22/b (fabbricato in corso di costruzione), particella 172/b (fabbricato in corso di costruzione).

Capitale € 342.480,00 - Totale € 684.960,00

Ipoteca volontaria - Mutuo Ipotecario alberghiero del 2009 reg. particolare 1711 in riferimento alla 303 del 1982:

N.C.T. foglio 9 particella 263 di mq 520 (fabbricato in corso di costruzione), particella 294 di mq 847 (fabbricato in corso di costruzione), particella 295 di mq 151 (fabbricato in corso di costruzione), particella 22/b di mq 194 (fabbricato in corso di costruzione), particella 172/b di mq 268 (fabbricato in corso di costruzione), particella 172/ab di mq 1.171 (fabbricato in corso di costruzione) e particella 172/ac di mq 1.121 (fabbricato in corso di costruzione).

Capitale € 342.478,06 - Totale € 684.956,13

b)

Ipoteca volontaria del 1983 reg. particolare 608:

N.C.T. foglio 9 particella 263 di mq 520, particella 294 di mq 847 (ex mappale 22/b), particella 295 di mq 151 (ex mappale 172/b), particella 22/b di mq 194, particella 172/b di mq 268, particella 172/ab di mq 1.171 e particella 172/ac di mq 1.121

Ipoteca volontaria - Mutuo Ipotecario alberghiero del 2009 reg. particolare 1710 in riferimento alla 608 del 1983:

N.C.T. foglio 9 particella 263 di mq 520 (fabbricato in corso di costruzione), particella 294 di mq 847 (fabbricato in corso di costruzione), particella 295 di mq 151 (fabbricato in corso di costruzione), particella 22/b di mq 194 (fabbricato in corso di costruzione), particella 172/b di mq 268 (fabbricato in corso di costruzione), particella 172/ab di mq 1.171 (fabbricato in corso di

[REDACTED]

costruzione) e particella 172/ac di mq 1.121 (fabbricato in corso di costruzione).

Capitale € 665.010,57 - Totale € 1.330.021,12

c)

Ipoteca volontaria del 1985 reg. particolare 342:

N.C.T. foglio 9 particella 263 di mq 520, particella 294 di mq 847 (ex mappale 22/b), particella 295 di mq 151 (ex mappale 172/b), particella 22/b di mq 194, particella 172/b di mq 268, particella 172/ab di mq 1.171 e particella 172/ac di mq 1.121.

In rinnovazione - **Ipoteca volontaria del 2005 reg. particolare 1442 in rinnovazione alla 342 del 1985:**

N.C.T. foglio 9 particella 263 di mq 520, particella 294 di mq 847 (ex mappale 22/b), particella 295 di mq 151 (ex mappale 172/b), particella 22/b di mq 194, particella 172/b di mq 268, particella 172/ab di mq 1.171 e particella 172/ac di mq 1.121.

Capitale € 165.023,47 - Totale € 330.046,95

Ipoteca volontaria - Mutuo Ipotecario alberghiero del 2009 reg. particolare 1708, in riferimento alla 1442 del 2005 già 342:

N.C.T. foglio 9 particella 263 di mq 520 (fabbricato in corso di costruzione), particella 294 di mq 847 (fabbricato in corso di costruzione), particella 295 di mq 151 (fabbricato in corso di costruzione), particella 22/b di mq 194 (fabbricato in corso di costruzione), particella 172/b di mq 268 (fabbricato in corso di

[REDACTED]

costruzione), particella 172/ab di mq 1.171 (fabbricato in corso di costruzione) e particella 172/ac di mq 1.121 (fabbricato in corso di costruzione).

Capitale € 165.023,47 - Totale € 330.046,95

d)

Ipoteca volontaria del 1985 reg. particolare 407 (rinnovata):

N.C.T. foglio 9 particella 263 di mq 520, particella 294 di mq 847 (ex mappale 22/b), particella 295 di mq 151 (ex mappale 172/b), particella 22/b di mq 194, particella 172/b di mq 268, particella 172/ab di mq 1.171 e particella 172/ac di mq 1.121.

In rinnovazione - Ipoteca volontaria del 2005 reg. particolare 1443 in rinnovazione alla 407 del 1985:

N.C.T. foglio 9 particella 263 di mq 520, particella 294 di mq 847 (ex mappale 22/b), particella 295 di mq 151 (ex mappale 172/b), particella 22/b di mq 194, particella 172/b di mq 268, particella 172/ab di mq 1.171 e particella 172/ac di mq 1.121.

Capitale € 665.010,57 - Totale € 1.330.021,12

Ipoteca volontaria - Mutuo Ipotecario alberghiero del 2009 reg. particolare 1709 in riferimento alla 407 del 1985:

N.C.T. foglio 9 particella 263 di mq 520 (fabbricato in corso di costruzione), particella 294 di mq 847 (fabbricato in corso di costruzione), particella 295 di mq 151 (fabbricato in corso di costruzione), particella 22/b di mq 194 (fabbricato in corso di

[REDACTED]

costruzione), particella 172/b di mq 268 (fabbricato in corso di costruzione), particella 172/ab di mq 1.171 (fabbricato in corso di costruzione) e particella 172/ac di mq 1.121 (fabbricato in corso di costruzione).

Capitale € 665.010,57 - Totale € 1.330.021,12

II. Trascrizioni pregiudizievoli:

Le ipoteche, mutuo alberghiero turistico, che si sono succedute negli anni sono state iscritte sui seguenti immobili:

e)

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Nuoro il 28/09/2023

reg. particolare 8962, reg. generale 1190, rep. 46/2023.

A favore: [REDACTED]

A Contro: [REDACTED]

Inoltre si segnalano:

Patti per mutuo regionale del 1982 reg. particolare 3540 a favore della Regione autonoma della Sardegna.

Patti per mutuo regionale del 1983 reg. particolare 4171 a favore della Regione autonoma della Sardegna.

Patti per mutuo regionale del 1985 reg. particolare 3367 a favore della Regione autonoma della Sardegna.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E LORO DESCRIZIONE

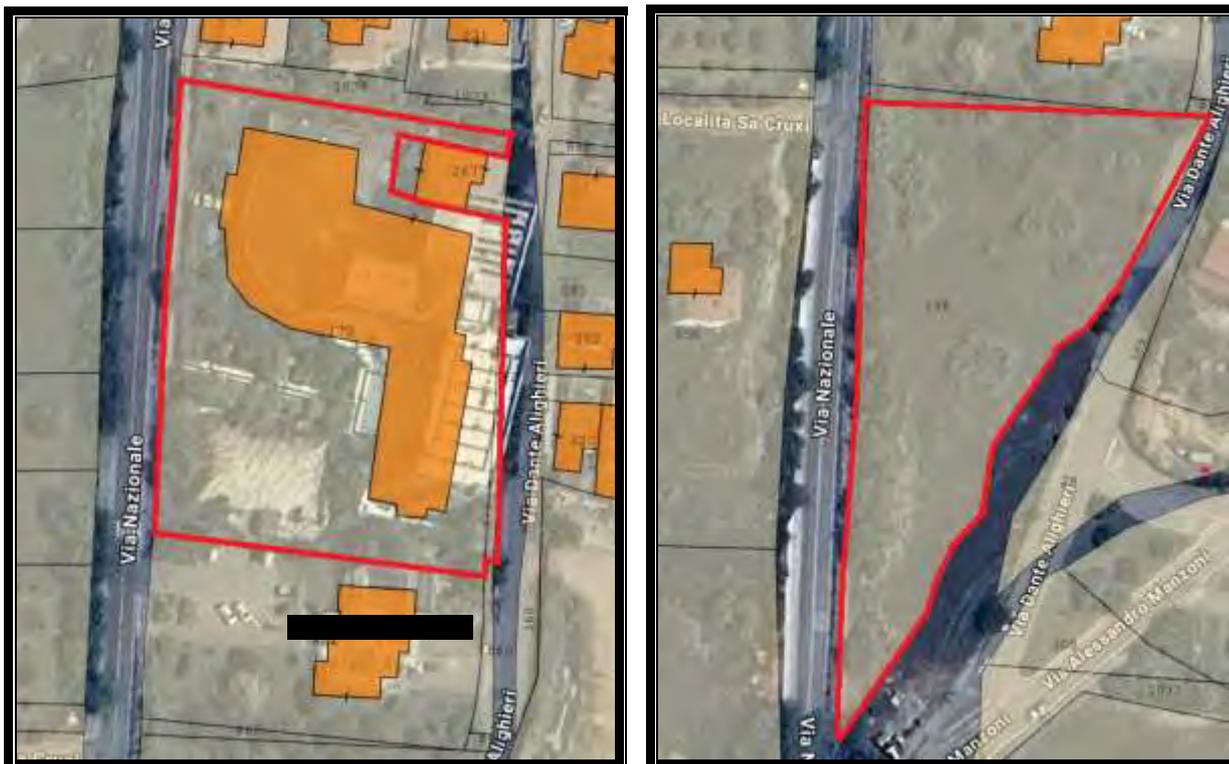
I beni in esame sono così identificati e descritti, come riportato anche nell'allegato fotografico (All. 2).

Lotto 1) Quota della piena proprietà del complesso alberghiero sito in Comune di Girasole in via Nazionale n° 63 identificato al catasto fabbricati del comune di Girasole al Foglio 9 particella 192, cat. D/2 e dal terreno identificato al N.c.t. al foglio 9 mappale 196.

Si premette che il lotto di terreno in cui è attualmente edificato l'albergo è costituito dalle seguenti particelle:

- Comune di Girasole Foglio 9 particella 172 di 5319 mq
- Comune di Girasole Foglio 9 particella 22 di 10 mq
- Comune di Girasole Foglio 9 particella 294 di 11 mq.

Da un esame a vista sulla sovrapposizione dell'orto foto con la mappa catastale sembra interno



Nella formazione dell'area di sedime dell'odierno hotel, sono stati inglobati alcuni relitti stradali:

- mappale 771 ente urbano di 151 mq = soppresso e unito al mappale 172; frazionamento n°829 del 14/09/1990; precedentemente era classificato come *"relitto stradale"*.
- mappale 772 ente urbano di 7 mq = soppresso e unito al mappale 172; frazionamento n°829 del 14/09/1990; precedentemente era classificato come *"relitto stradale"*.
- mappale 773 ente urbano di 4 mq = soppresso e unito al mappale 172; frazionamento n°829 del 14/09/1990; precedentemente era classificato come *"relitto stradale"*.

Questi mappali non sono ad oggi più identificabili; per regolarizzare l'indebita inclusione nell'area di sedime, si potrà

proporre una permuta di particelle di uguale superficie con il Comune di Girasole.

Si indica che i confini catastali non coincidono con quelli reali e che la rappresentazione in mappa catastale del fabbricato non è coerente con quanto riscontrato in situ: l'edificio risulta infatti aderente alla particella di terzi identificata al n° 267, mentre nella planimetria catastale sono rappresentati distanti.

Data la poco chiara vicenda catastale e data l'assenza nella mappa catastale di alcuni manufatti, quali piscina con spogliatoi, cabina elettrica ed altre superfetazioni, si è consigliato alla procedura di dare incarico ad un topografo per regolarizzare l'intera pratica all'Agenzia del Territorio e verificare anche i reali confini.

Si precisa che il piano seminterrato dell'immobile è attualmente non agibile e non ispezionabile a causa di un alto battente idrico che ha investito l'intero piano: non è stato quindi possibile accedere ai locali di servizio interrati annessi alla piscina, né al piano seminterrato dell'edificio principale dove erano progettualmente ubicate una sala polivalente con servizi igienici annessi, lavanderia e camere per i dipendenti, locali deposito con annesse celle frigo, centrale termica, la rampa di accesso esterna al seminterrato. **Nulla si può dire sulla conformità urbanistica e catastale dei piani che non è stato possibile visionare.**

Si specifica inoltre che lungo il confine nord, nell'area esterna, è stato tombato un canale, accessibile ed ispezionabile tramite cancello

metallico lungo il confine ovest con la Via Nazionale; il canale scorre parallelo al confine nord per proseguire poi oltre la via Alighieri





Dalla via Nazionale (ex SS125 orientale sarda), immediatamente dopo il Centro abitato di Tortolì e prima del paese di Girasole, al civico 63 è ubicato l'immobile oggetto di stima **(Foto da n°1 a n°16)**.

L'intero edificio è costituito da un piano seminterrato e da cinque piani fuori terra, aree comuni ed una piscina coperta con annessi servizi. Tra la via Dante e la via Nazionale è inoltre ubicato il terreno attualmente incolto identificato al N.C.T. al foglio 9 mappale 196.

Confina ad ovest con la via nazionale, ad est con la Via Dante e a sud con il mappale 864 del Comune di Girasole e a nord con le particelle 1074, 1073 e 267 di terzi e di cui si consiglia la verifica mediante rilievo topografico.

PIANO SEMI INTERRATO

Si premette che tale piano non è stato visionato dalla scrivente, in quanto, all'atto dell'accesso era risultato allagato **(Foto 20)**.

La descrizione avviene dall'osservazione delle planimetrie catastali **(All.3)**.

Una parte del piano seminterrato è destinato alla clientela con un'ampia zona polivalente e relativi servizi igienici, due sale riservate, discoteca ed altre quattro camere con destinazione polifunzionale.

Un'altra zona è destinata ad impianti tecnologici che comprendono centrale termica ed elettrica, sala pompe con accessi esclusivamente dalle aree esterne.

In altra parte si rinvencono le celle frigorifere ed il deposito alimenti con accesso dalle aree esterne e collegamento alla cucina superiore tramite scala ed ascensore interni.

Sempre nel piano seminterrato sono ubicate quattro camere con bagno per il personale ed una sala mensa ed un ufficio economato.

Il piano seminterrato è collegato al piano terra tramite tre scale ed tre ascensori.

PIANO TERRA

Si possono individuare tre zone principali.

- Una zona destinata a ristorante con relativi servizi e zona cucine, **(Foto da n°37 a n°46)**;
- Una seconda zona destinata al bar, reception, atelier, uffici direttore e due camere da letto, zona telefoni **(Foto da n°23 a n°29) (Foto da n°32 a n°36)**;

- Una terza zona composta da 11 camere da letto doppie con bagno per gli ospiti collegate alla scala esterna antincendio. **(Foto 30-31);**

PIANO PRIMO, SECONDO, TERZO, QUARTO

I quattro piani alti risultano simili e realizzati in pianta con una forma a T. Sono destinati tutti alla clientela dove nelle varie ali sono distribuite le camere tutte dotate di servizio ed angolo cottura. Al centro della T sono disposte le scale ed in vano ascensore. Le varie ali sono separate da porte antincendio **(Foto 103)**.

Il Vano scala antincendio è disposto lateralmente all'edificio e comunica con ogni piano. In totale tra camere singole e doppie sono presenti 31 camere a piano. **(Foto da n°49 a n°80)**.

Lo stato di manutenzione di alcune stanze di ciascun piano è pessimo a causa dell'incuria e dello stato di abbandono in cui si trova la struttura: le guaine delle terrazze di copertura ammalorate hanno consentito il copioso ingresso di acque piovane che sono penetrate indisturbate da un piano all'altro, così come dagli infissi o lesioni sulle murature perimetrali hanno deteriorato arredi e murature che richiedono un urgente intervento di ripristino.

PIANO COPERTURA

Al quinto piano è ubicato un Bar (altezza inferiore a 2,70 m), con servizio che realizza l'ingresso alla copertura dell'edificio. Una parte della copertura è sede di impianti destinati al riscaldamento dell'acqua

sanitaria e all'impianto termico. Una seconda parte risulta attualmente libera **(Foto da n°80 a n°88)**.

PISCINA

Nelle aree comuni, distaccata dal corpo dell'edificio principale, è ubicata una piscina rettangolare di dimensioni 12,60 x 20,60 m con blocco spogliatoi interrato e vano motori. Gli spogliatoi con relativi servizi sono accessibili tramite scala; tramite altra scala si accede dalle aree esterne al locale motori. I vani interrati non sono stati visionati a causa della presenza di acqua e di instabilità della struttura. Anche per questi l'osservazione è esclusivamente catastale.

La piscina è dotata di copertura amovibile in legno e vetroresina completamente ammalorata e da sostituire **(Foto da n°89 a n°95)**.

AREE ESTERNE

Le aree esterne consentono l'accesso alla struttura tramite cancelli in ferro ubicati nella via Nazionale ai civici 61,63 **(Foto da n°6 a n°8)** e nella Via Giotto ai civici 74, 72 e 64 **(Foto da n°9 a n°12)**.

Le aree esterne di pertinenza sono sistemate parte a verde e parte con camminamenti pavimentati in mattonelle **(Foto 17-18-19-97)**. Un battuto di cemento è ubicato nelle aree esterne prospicienti alla zona magazzini **(Foto 12)**. All'interno delle aree esterne è ubicato un canale tombato che raccoglie le acque meteoriche provenienti da terreni ubicati oltre la Via Nazionale **(Foto 21-22)**. Il canale attraversa il lotto nella parte nord. Tale canale anche se all'interno dei confini materializzati non risulta essere di proprietà della fallita.

Sono presenti inoltre alcuni parcheggi pavimentati esterni all'edificio ubicati nella Via Giotto dove inoltre si rinviene una cabina elettrica **(Foto da n°97 a n°100)**.

TERRENO IDENTIFICATO AL N.C.T. AL FOGLIO 9 MAPPALE 196

Il terreno è un lotto edificabile ubicato tra le vie Nazionale e Giotto. Attualmente risulta incolto e pianeggiante. Il certificato di destinazione urbanistica si ritrova in allegato **(All. 4) (Foto 109-110-111-112)**.

Il terreno ha forma indicativamente triangolare, con giacitura sub orizzontale, non recintato ed attualmente ineditato ed incolto.

Confina ad ovest con la via nazionale, ad est con la Via Dante e a nord con il mappale 862 di terzi.

Sono presenti rifiuti in superficie e nulla si può dire sul sottosuolo.

Il terreno alla particella 196 viene considerato insieme all'albergo poiché è destinato alla realizzazione dei parcheggi necessari alla struttura alberghiera.

CARATTERISTICHE E FINITURE ALBERGO

La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo di cemento armato e le tamponature in laterizio intonacate e tinteggiate.

Le altezze interne sono variabili:

- Il piano seminterrato non è stato possibile visionarlo.

- al piano terra in alcune zone si va dai 3,20 m (2.93 m con controsoffitto) ai 3,80 m della cucina massimo del piano terra;
- Il 1° piano ha un'altezza netta variabile **da 2,58 m a 2,65 m**;
- I piani 2° e 4° misurano 2,70 m di altezza netta.
- Il 3° piano ha una altezza di 2,69 m.
- Il bar al 5° piano ha altezza netta di **2,49 m**.

Le finiture esistenti sono di seguito descritte:

PAVIMENTI INTERNI: con mattonelle in gres antiscivolo (**Foto n°23-27-28-34-36-83-88**);

RIVESTIMENTI: bagni rivestiti in piastrelle in gres a tutta altezza (**Foto n°29-40-41-48-52-63-68-84**); Lo stato di manutenzione è mediocre. In alcuni bagni il rivestimento è lesionato e crollato (**Foto n°-68**)

PARTIZIONI INTERNE: le partizioni interne sono in muratura intonacate e tinteggiate il cui stato di manutenzione è mediocre (**Foto n°54-70**). In alcune stanze le lesioni sono tali da richiedere un intervento immediato.

CONTROSOFFITTO: presente nei corridoi dei piani, nei disimpegni delle camere ed in parte del piano seminterrato e terra; realizzato in doghe di alluminio è sede dell'impianto di climatizzazione (**Foto n°49-50-53-55-61-67-69-70-73-77**);

INFISSI: interni in legno tamburato (Foto n°25-30-31-41-68);
esterni: in alluminio e vetro senza avvolgibili (**Foto n°1-2-15-16-66-75-78-82**)

INFILTRAZIONI: presenti in tutti i piani in particolare al quarto piano; (**Foto n°36-57-58-63-73-75-80**)

SANITARI: bagni: in vetrochina bianca vaso, lavabo bidet e doccia o vasca; le rubinetterie sono a manopole, il tutto in sufficiente stato di manutenzione (**Foto n°29-40-41-48-52-63-68-84**);

IMPIANTI: L'impianto elettrico è per la totalità realizzato sotto traccia, ogni camera ha il suo interruttore magnetotermico, è presente una cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione (**Foto n°98-101-102-103**); l'impianto di condizionamento è a pompa di calore aria acqua con ventil convettori a parete o a soffitto (**Foto n°104**). L'impianto per l'acqua sanitaria è a pompa di calore, pannelli solari (**Foto n°85**) e a caldaia a gasolio. Ogni camera è dotata di impianto telefonico (**Foto n°105**). L'impianto antincendio presente ai piani prevede porte antincendio che suddividono le diverse ali dei piani (**Foto n°107-108**). Sono presenti due ascensori che servono i piani clienti oltre a montacarichi per la zona cucine (**Foto n°106**).

[REDACTED]

La scrivente premette che non è stato possibile visionare le funzionalità dei vari impianti né le dichiarazioni di conformità o i progetti degli stessi.

Dalle copie dei fascicoli reperite nelle varie causa presso il Tribunale Penale e Procura di Lanusei e presso la Corte d'Appello di Cagliari, si evince che la struttura era dotata di:

- Certificato prevenzione incendi del 28 agosto 1991 (scadenza il 7 agosto 1994);
- Licenza e Messa in servizio degli ascensori del 24/06/1991;
- Omologazione ascensori ISPESL del 23/07/1990;
- Certificato di collaudo statico prot. 3821 del 2/10/91
- Agibilità della struttura in data 11-10-1991 prot 2202;
- Attribuzione di classifica di residenza turistica alberghiera a 4 stelle conferita dal Sindaco di Girasole il 10 ottobre 1991;
- Licenza n°2/91 per l'Esercizio di Residenza Turistica Alberghiera

Non si ha contezza di rinnovi effettuati nel corso del tempo, pertanto la struttura risulta integralmente da ripristinare.

STATO D'USO

Il complesso alberghiero attualmente versa in precario stato di manutenzione. Il piano interrato, totalmente allagato, presuppone che intonaci e tinteggiature, così come eventuali arredi, siano da riprendere

[REDACTED]

con demolizioni e rifacimenti. Il piano terra, oltre a normale sporcizia presenta alcune vetrate rotte per presumibili atti vandalici. In particolare si segnalano infiltrazioni di acque meteoriche negli infissi delle camere da letto sia sulla mazzetta verticale che sulla lastra lapidea del davanzale sintomo di cattiva sigillatura tra infisso in alluminio e muratura.

L'impermeabilizzazione della copertura nel lastrico solare chiaramente difettosa, ha provocato distacchi di intonaci e tinteggiature e lesioni alle strutture al piano quarto e sottostanti.

Particolarmente importanti risultano gli ammaloramenti dovuti alle infiltrazioni dell'acqua piovana in corrispondenza dei collegamenti, non eseguiti a regola d'arte, delle finestrate continue con le murature perimetrali. Per maggiore chiarezza, gli infissi esterni sono costituiti da finestre continue, Per la maggior parte interessanti piani 2°, 3° e 4°, ed in alcune zone estesi anche al 1° Piano; in occasione di piogge battenti sugli infissi, Si verificano rilevanti infiltrazioni all'interno dell'edificio, Sia in corrispondenza del loro collegamento Orizzontale con i davanzali sia del loro collegamento verticale con le mazzette della muratura. Tale fenomeno è aggravato dal fatto che i davanzali non risultano eseguiti con le opportune pendenze verso l'esterno dell'edificio e non sono dotati di opportuni gocciolatoi; per questo motivo, l'acqua raccolta dalla parete vetrata viene convogliata sul davanzale e s'infiltra all'interno della muratura e sulla Parete interna, creando seri danni, rilevati praticamente nelle camere interessate (camere situate in corrispondenza dei prospetti al 1° ed al 2° piano), con un grave ammaloramento dell'intonaco del parapetto; in alcune camere, probabilmente, tale infiltrazione è stata talmente copiosa da creare un ristagno sul Pavimento del quale sono

[REDACTED]

ancora visibili le tracce, con conseguenti infiltrazioni attraverso il solaio e deterioramento dei soffitti sottostanti. Inoltre sono state riscontrate risalite di umidità sulle tramezzature interne, con interessamento, anche, degli impianti elettrici.

Altri danni sono stati creati dalle infiltrazioni d'acqua piovana attraverso il giunto di dilatazione situato nella copertura, evidentemente difettoso, che si sono propagate nei piani inferiori.

Le sistemazioni esterne appaiono in evidente stato di abbandono ed è necessario procedere al ripristino delle pavimentazioni, degli impianti elettrici, dei muri controterra.

Anche la piscina, vuota, è in forte stato di degrado sia per quanto riguarda la vasca che per quanto riguarda la copertura. Gli spogliatoi non è stato possibile visionarli ma è facilmente immaginabile che lo stato sia analogo.

In alcuni bagni si è riscontrato il distacco dei rivestimenti **(Foto n°68)**. Presumibilmente, data l'età dell'opera, le tubazioni dell'impianto di riscaldamento sono coibentate con materiali contenenti amianto e devono essere bonificate. I costi al momento non sono determinabili.

L'immobile ha subito alcuni assestamenti che presumibilmente hanno prodotto le lesioni sulle mattonelle al piano quarto **(Foto n°76)**

L'impianto a pannelli solari risulta inutilizzabile **(Foto n°85-86)**.

E' necessario nuovo progetto da presentarsi al Comando dei vigili del Fuoco perché va ripresentata ex novo la pratica SCIA per l'ottenimento del CPI con le nuove regole tecniche.

L'hotel era stato oggetto di un attentato nel 1991 che però era stato integralmente risolto.

La superficie commerciale è stata correttamente rilevata sul posto ad esclusione del piano interrato e viene riporta in **(All. 5)** ed è pari a **7.205,53 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Piano interrato			
Sale, servizi e camere personale	899,00	1,00	899,00
impianti (locali tecnici)	208,00	0,60	124,80
Celle frigo depositi e mensa	314,00	0,60	188,40
Magazzini	353,00	0,50	176,50
Spogliatoi piscine	106,00	0,60	63,60
Piano Terra			
Reception Sale e servizi	1 667,00	1,00	1 667,00
Piscina	432,00	0,60	259,20
Sistemazioni esterne pavimentate, aiuole e verde	2 664,00	0,03	79,92
Piano Primo (*)			
Piano deposito	1 002,00	0,60	601,20
Balconi	5,28	0,10	0,53
Piano secondo			
Camere	1 002,00	1,00	1 002,00
Balconi camere	5,28	0,10	0,53
Piano Terzo			
Camere	1 002,00	1,00	1 002,00
Balconi camere	5,28	0,10	0,53

Piano Quarto			
Camere	1 002,00	1,00	1 002,00
Balconi camere	5,28	0,10	0,53
Piano copertura			
Bar(*)	70,00	0,60	42,00
Lastrico solare	922,00	0,10	92,20
Vano ascensore	9,00	0,40	3,60
Totale			7 205,53

Si precisa che nel calcolo della superficie esterna sono stati stralciati i mq del demanio inglobati indebitamente nei frazionamenti e che dovranno essere in qualche modo stralciati e restituiti. La superficie del lotto valutata è quella di 4.869 mq, pari a quanto risultante dagli atti presso la Conservatoria (All.1).

(*) Si precisa infine che il primo piano, nonostante sia attrezzato con camere e bagni come gli altri 3 piani superiori, non ha l'altezza minima di 2,70 m. Per questa ragione, nella superficie commerciale il piano primo viene calcolato come piano deposito. Stesso discorso per il locale bar in copertura

ELENCO DELLE VENDITE O DONAZIONI IMMOBILIARI NEI CINQUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DI FALLIMENTO;

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari si è potuto rilevare che, nei cinque anni anteriori alla data di fallimento, non è stata realizzata dalla [REDACTED] alcuna vendita immobiliare.

**INDIVIDUAZIONE DI DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE E DI
EVENTUALI ABUSI EDILIZI COMPIUTI.**

Eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Girasole per il lotto in esame sono state reperite le seguenti autorizzazioni/concessioni (**All. 6**):

Lotto 1) Quota della piena proprietà del complesso alberghiero sito in Comune di Girasole in via Nazionale n° 63 identificato al catasto fabbricati del comune di Girasole al Foglio 9 particella 192, cat. D/2 e dal Terreno identificato al N.c.t. al foglio 9 mappale 196.

- + Concessione n° 1/82 prot. 283 del 19-02-1982** per l'esecuzione del complesso alberghiero con N. O soprintendenza n° 12/08 Pos. 1503/81 del 06/11/1981;
- + Comunicazione di Inizio lavori** in data 02/07/1982;
- + Concessione n° 3/83 del 28/03/1983** Variante del complesso alberghiero; in relazione a questo ampliamento il 20/04/1983 la Soprintendenza ha espresso parere contrario. Nella relazione tecnica il lotto urbanistico ha superficie 4323 mq.
- + Concessione 5/83 prot.785 del 18/7/1983** per ampliamento alberghiero nel mappale 294: la concessione è supportata da Autorizzazione dell'Assessorato Pubblica Istruzione Beni Culturali Pos. 1503/91 n°660 del 13/07/1983 (ma non dalla Soprintendenza);

-
- ✚ **Concessione 6/84 del 21-02-1984** per ampliamento alberghiero per ristorante e discoteca in deroga agli indici vigenti (Ciò è avvenuto con decreto assessoriale 88/U del 30/01/1984). Rilasciata con Nulla Osta della Soprintendenza della Sez. urb. Di Cagliari, vista la del. Del C.C. del 6/12/1983;
 - ✚ **Concessione 28/85 del 05-11-1985** rielaborazione del progetto e variante senza aumento di volume né di superfici. Si cita il N.O. RAS Ass. PI n°7595 prot 5/81985 Pos. 1503/81;
 - ✚ **Concessione 27/86 del 02-12-1986** rielaborazione ed ampliamento; la concessione è stata ottenuta con il Nulla Osta RAS Tutela del Paesaggio prot. n° 10151 pos n°1503/81 del 30/07/1986;
 - ✚ **Concessione 11/88 del 18-07-1988** per la realizzazione della piscina e cabina elettrica e recinzione (**Non sono state reperite le tavole grafiche**); la concessione è stata ottenuta con il Nulla Osta RAS Tutela del Paesaggio prot. n° 8049 del 30/05/1988.
 - ✚ **Variante alla Concessione 11/88 del 18-07-1988 Prot. 2430** per la variante alla realizzazione della piscina e cabina elettrica e recinzione (**Non sono state reperite le tavole grafiche**); la variante alla concessione è stata ottenuta con il Nulla Osta RAS Tutela del Paesaggio prot. n° 8707 del 16/6/1988.
 - ✚ **Certificato di agibilità** in data 11-10-1991 prot 2202;
 - ✚ **Licenza per esercizio Turistica alberghiera** in data 12-10-1991;

- ✚ **Certificato prevenzione incendi** in data 28-08-1991 valevole fino al 07-08-1994 ;
- ✚ **Autorizzazione sanitaria per l'apertura al pubblico** per attività di residenza turistica alberghiera;
- ✚ **Autorizzazione n° 002 del 01-08-2013** per cambio di destinazione d'uso da albergo a residenza;
- ✚ **Pratica Suap 3093 del 07-06-2013** Sistemazione a parcheggio di un area sita tra le Via Nazionale e Via Dante Alighieri a Girasole.

Il lotto urbanistico iniziale era costituito dai mappali nn° 22/b, 172/b, 294 e 295 di 1980 mq, superficie poi successivamente incrementata a 4323 mq nel 1983, poi ulteriormente ampliata a 4920 mq.

L'immobile è stato edificato in deroga agli indici urbanistici di zona, conseguita a seguito di parere favorevole del Consiglio Comunale e Nulla Osta dell'Assessorato Enti Locali Finanze ed Urbanistica, trattandosi di un edificio di interesse pubblico. Ciò è avvenuto con decreto assessoriale 88/U del 30/01/1984.

Con Delibera C.C. n°32 del 06/12/1983, il Comune di Girasole delibera di assegnare all'hotel la volumetria di 17.077,87 mc con altezza massima di 16,75 m. Il 15/12/1983 l'Assessorato Regionale Beni Culturali e sport autorizza l'ampliamento e la sopraelevazione come deliberata dal C.C.

L'area in cui è inserito appartiene attualmente alle zone B1, di espansione compiute sino agli anni 50, del PUC di Girasole.

Ricade in zona D4 di danno potenziale molto elevato, secondo la mappa de Danno Potenziale della regione Sardegna, ricade in zona Hg1, aree di moderata pericolosità di frana, zona Rg1 di moderato rischio idraulico.

Ricade in Fascia Costiera, artt. 136 e 143 D.lgs 42/2004 e Piano paesaggistico regionale.

L'intero territorio di Girasole ricade in Aree di Notevole Interesse Pubblico vincolate con codice SITAP 200083 atto. DM 22/07/1968

Si specifica che in data 06/09/1990 la USL n°9 di Lanusei effettua un sopralluogo per la verifica dei requisiti igienico sanitari riscontrando alcune carenze che non risulta siano state risolte, nonostante il rilascio dell'agibilità:

- "Piano seminterrato:
 - Sala giochi priva di illuminazione ed aerazione diretta
 - Le stanze alloggio personale hanno altezza netta inferiore a 2,70 m;
 - La parruccheria è priva di aperture esterne;
 - Bagni del personale: i comandi devono essere non manuali;
- Piano terra:

-
- Il bagno del personale non deve comunicare con la cucina
 - Mancanza dispositivi anti mosche nelle finestre cucina
 - Altezza utile interna dei locali ad uso pubblico non conforme al RE di Girasole art. 34
 - Piscina: manca aerazione forzata in bagni e docce;
- Piani da 1 a 4
- Alcune stanze con controsoffitto hanno altezza inferiore a 2,70 m;
 - In alcuni bagni la ventilazione è sopra il controsoffitto;
- Sottotetto
- Altezza netta del bar inferiore a quanto previsto dalla normativa;
 - Bagno ed antibagno privi di ventilazione.”

Nonostante queste lacune il certificato di agibilità era stato ugualmente emesso.

Per il rappresentante legale della [REDACTED], così come per i dirigenti degli Enti che hanno rilasciato l'agibilità e le concessioni edilizie per l'edificazione della struttura, vi è stato un procedimento penale, conclusosi in Corte d'appello il 04/11/1998, in cui in relazione al Certificato di agibilità e licenza di esercizio dell'attività

viene dichiarato che il fatto non sussiste, ribaltando la sentenza di primo grado di colpevolezza.

In cassazione il procedimento termina con le sentenze del 1999.

Secondo gli elaborati allegati alla **Concessione 27/86 del 02-12-1986 variante ed ampliamento** gli indici urbanistici sono:

- Zona B/2 di completamento;
- Indice fondiario 2,00 mc/mq con piano attuativo 4,00 mc/mq
- Superficie del lotto = 4.920 mq
- Volume massimo realizzabile = 19.680,00 mc
- Volume di progetto = 18.022,87 mc
- Altezza massima in deroga 10,50 m;
- Distanza dai confini 4,00 m;
- Distanza di progetto 4,20 m
- Indice fondiario = 3,66 mc/mq

Gli indici previsti nel Piano Urbanistico Comunale di Girasole (5-2009 aggiornato al 01-2022) dalle norme di attuazione **(All.7)** per la sottozona B1 sono:

14.1 Destinazione d'uso

Residenza servizi, impianti ed attrezzature di interesse collettivo compatibili con le funzioni di zona, quali negozi di prima necessita, studi

professionali bar e tavole calde, alberghi, ristoranti e laboratori artigianali purché non molesti od inquinanti.

14.4 indice di fabbricabilità fondiaria

E' consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 2,00 mc/mq.

14.5 Altezza massima degli edifici

Altezza a monte di 6 metri rispetto alla quota stradale o al piano di sistemazione del terreno. L'altezza sarà misurata nel punto di intersezione tra parete esterna e infrarosso dell'ultimo solaio.

14.11 Prescrizioni particolari per il comparto B1q

Nell comparto B1q è presente un fabbricato con relative pertinenze adibito ad attività turistico ricettiva alberghiera.

Nei fabbricati esistenti e legittimamente realizzati sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, con differente sagoma, senza aumento della volumetria esistente. Non è in ogni caso consentito il cambio di destinazione d'uso.

La modifica della destinazione d'uso verso le altre categorie previste dal precedente punto 14.1 è consentita unicamente a seguito di un complessivo intervento di demolizione e sostituzione dei fabbricati nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici/edilizi propri della sottozona B1, previsti nei precedenti punti 14.n.

Non è quindi possibile mantenere la volumetria realizzata per effettuare un cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni di cui al punto 14.1.

Si ricorda che l'immobile è stato edificato in deroga agli indici urbanistici di zona, conseguita a seguito di parere favorevole del Consiglio Comunale e Nulla Osta dell'Assessorato Enti Locali Finanze ed Urbanistica, trattandosi di un edificio di interesse pubblico. Ciò è avvenuto con decreto assessoriale 88/U del 30/01/1984.

Con Delibera C.C. n°32 del 06/12/1983, il Comune di Girasole delibera di assegnare all'hotel la volumetria di 17.077,87 mc con altezza massima di 16,75 m. Il 15/12/1983 l'Assessorato Regionale Beni Culturali e sport autorizza l'ampliamento e la sopraelevazione come deliberata dal C.C..

In allegato **(All.7)** inoltre si riporta il Report urbanistico con le indicazioni relative al lotto oggetto di consulenza.

Come per quanto si rinviene nell'ufficio pubblici esercizi del Comune di Girasole, in allegato **(All.7)**, all'albergo e per quanto si riscontra anche nella licenza di esercizio viene attribuita **la categoria 3 stelle con 139 camere e 314 posti letto.**

✚ Terreno Identificato Al N.C.T. Al Foglio 9 Mappale 196

Il terreno è un lotto edificabile ubicato tra le vie Nazionale e Giotto. Attualmente risulta incolto e pianeggiante. Il certificato di destinazione urbanistica si ritrova in allegato **(All.8) (Foto 109-110-111-112).**

Secondo il Cdu per il terreno in esame gli indici urbanistici sono:

- Zona G Servizi;
- Indice fondiario 0,30 mc/mq
- Superficie del lotto = 4.219 mq
- Indice di copertura 0,35 mq/mq
- Altezza massima 5,50 m (Max 2 piani oltre semi interrato);
- Distanza dai confini 5,00 m;
- Distanza da altri fabbricati 10,00 m
- Distanza dalle strade: 30 m dalle statali e provinciali, 20 m dalle comunali

L'area in cui è inserito appartiene attualmente alle zone G2, servizi generali, del PUC di Girasole.

Ricade in zona D4 di danno potenziale molto elevato, secondo la mappa de Danno Potenziale della regione Sardegna, ricade in zona Hg1, aree di moderata pericolosità di frana, zona Rg1 di moderato rischio idraulico.

Ricade in Fascia Costiera, artt. 136 e 143 D.lgs 42/2004 e Piano paesaggistico regionale.

L'intero territorio di Girasole ricade in Aree di Notevole Interesse Pubblico vincolate con codice SITAP 200083 atto. DM 22/07/1968

Per tale lotto di terreno sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni :

- ✚ **Deliberazione Consiglio Comunale 56 del 31-03-1989** per la realizzazione di strutture di supporto Albergo annullata dal CoCi.Co in data 28-04-1989;
- ✚ **Deliberazione Consiglio Comunale 07 del 26-02-1990** per la riapprovazione della deliberazione del CC 56-31-03-1989
- ✚ **Pratica Suap 3093 del 07-06-2013** Sistemazione a parcheggio di un area sita tra le Via Nazionale e Via Dante Alighieri a Girasole.

Nessuna di queste opere è stata effettuata nel terreno che risulta libero da edificazioni.

Da un confronto tra la progettazione approvata, **Concessione 27/86 del 02-12-1986 variante ed ampliamento** e lo stato dei luoghi visionabili, si rileva che per quanto riguarda il corpo di fabbrica centrale, non risultano difformità di rilievo eccettuate le altezze minime di piano.

Le sezioni riportate nelle tavole della C.E 27/1986, non riportano le indicazioni delle altezze, ma sono presenti indicazioni a matita con le quali si evidenzia la quota reale.

Nelle tavole di sezione riportate nella C.E. 28/1985 (**All. 9**) le altezze di interpiano sono rappresentate di 2,95 m dal piano 1° al 4°.

Invece, nelle sezioni riportate nella concessione edilizia 6/84 le altezze dei piani dal 1° al 4° era di 2.70 m.

Nello stato di fatto invece i piani dal 2° al 4° hanno altezza di 2,70 m, il piano 5° ha altezza di 2,49 m ed il piano primo ha altezza netta di 2,58 m.

Non avendo contezza di quale fosse l'altezza prevista nell'ultimo progetto approvato (se 2,95 m come nel 1985 o 2,70 m come nel 1983), trattandosi di una modifica che non porta esubero di volume, si fa riferimento all'altezza minima di 2,70 m necessaria all'epoca per l'agibilità, che quindi non è quindi raggiunta al primo piano.

Non si può non sottolineare che le poche tavole progettuali ottenute (fotocopie in A3 senza riferimenti metrici) sono prive di elementi utili per verificare le misure riscontrate.

Nell'ultimo progetto di cui alla C.E 27/86 la piscina e le aree esterne sono diverse dallo stato di fatto poiché è intervenuta una variante nel 1988 che ne ha modificato la forma e previsto i servizi al piano interrato, nonché la cabina elettrica. Queste tavole non sono state reperite presso alcuna amministrazione e non è quindi possibile accertarne la conformità.

Si specifica che non avendo potuto accedere a molti ambienti dell'hotel e dei servizi della piscina, non si è in grado di effettuare una verifica puntuale sulla conformità urbanistica e catastale dell'opera nella sua interezza.

Si ricorda però che l'hotel era dotato di agibilità rilasciata nel 1991 con sopralluogo e che non risultano opere edili effettuate in data successiva. L'atto non è stato mai revocato.

A parere della scrivente, nonostante la recente approvazione del decreto legge n°69/2024, non si terrà conto delle possibilità da esso introdotte per sanare le difformità riscontrate: art. 34 bis del DPR 380/2001 commi 1 - bis e 2-bis sulle tolleranze esecutive e minor dimensionamento dell'edificio rispetto all'approvato per opere in questione realizzate entro il 24/05/2024: art. 36 -bis per l'accertamento di conformità.

Ciò poiché il decreto Legge deve ancora essere convertito in Legge e non si conosce ancora come verrà recepito da parte della Regione Sardegna.

Si ritiene però che le difformità riscontrate possano essere sanate oggi con accertamento in doppia conformità secondo l'art. 36 del DPR 380/2001 e art. 16 della L.R. 23/1985.

Essendo però stata rilasciata l'agibilità nel 1991 con sopralluogo e non essendo l'atto mai stato mai revocato, l'accertamento in doppia conformità potrebbe non essere necessario.

Quanto sopra salvo diverse indicazioni dal Comune di Girasole o altri Enti preposti in sede di presentazione della pratica edilizia (Soprintendenza, Ufficio Regionale Tutela del Paesaggio etc) in quanto la scrivente non ha presentato alcuna progettazione presso il Comune di Girasole.

CONFORMITA' CATASTALE

Lotto 1) Quota della piena proprietà del complesso alberghiero sito in Comune di Girasole in via Nazionale n° 63 identificato al catasto fabbricati del comune di Girasole al Foglio 9 particella 192, cat. D/2 e dal Terreno identificato al N.c.t. al foglio 9 mappale 196.

Lo stato di fatto risulta difforme dallo stato catastale per i seguenti motivi:

1-Al piano quarto, terzo, secondo e primo non viene riportato un balcone attualmente presente;

2- La mappa attuale del mappale 172 reperita in catasto non riporta l'ingombro della piscina e relativi spogliatoi. Ciò viene anche segnalato nella visura catastale dall'Agenzia del territorio.

3. I confini catastali non coincidono con i confini materializzati, in particolare nella zona nord in corrispondenza del canale tombato.

4. l'albergo realmente è realizzato in aderenza al mappale 267

È necessario ripresentare il tipo mappale e le planimetrie dei piani quarto, terzo, secondo e primo. Il costo per la regolarizzazione catastale si indica in **2.500,00 €**.

Il piano semi interrato non è stato rilevato in quanto allagato e non ispezionabile.

✚ Quesito n° 1

provveda a determinare il valore dell'immobile acquisito alla massa fallimentare, evidenziando anche gli interventi che le condizioni dell'immobile richiedono ai fini del suo utilizzo per le finalità cui è destinato"

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1) Quota della piena proprietà del complesso alberghiero sito in Comune di Girasole in via Nazionale n° 63 identificato al catasto fabbricati del comune di Girasole al Foglio 9 particella 192, cat. D/2 e Terreno identificato al N.c.t. al foglio 9 mappale 196.

✚ Albergo identificato al Foglio 9 particella 192, cat. D/2.

Tra i metodi di stima per l'immobile con destinazione albergo, si rinviene tra la comune bibliografia specialistica, il metodo di ricostruzione deprezzato, il metodo di comparazione e il metodo di capitalizzazione dei redditi. Tutti i metodi proposti riportano il valore alla data della presentazione della perizia in condizioni normali ovvero con impianti efficienti ed in grado di offrire i servizi per cui è stato progettato e realizzato l'immobile.

Sappiamo comunque che il nostro immobile, pur dotato delle certificazioni necessarie, non è mai entrato in funzione e versa in precario stato di abbandono. Conseguentemente il valore finale dell'immobile

[REDACTED]

dovrà tenere conto delle necessarie ristrutturazioni per renderlo funzionante.

Di seguito si espongono le calcolazioni ottenute applicando i tre metodi di calcolo sopra indicati.

METODO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

La prima fase del metodo è il calcolo di ricostruzione a nuovo dell'edificio.

Come intuibile tutti gli edifici col passare del tempo perdono le loro funzionalità subendo una vetustà irreversibile, occorre quindi apportare al risultato della stima a costo di ricostruzione una correzione per tenere conto della vetustà ed obsolescenza intervenute.

L'unione Europea dei Tecnici contabili (U.E.E.C.) espone la seguente formula per il deprezzamento del valore a nuovo degli edifici in funzione del tempo:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

Dove :

D= deprezzamento percentuale all'anno n

A= percentuale della età dell' edificio; se N sono gli anni di vita $A = 100 \times N / 100$

Il valore dell'edificio all'anno n (VE) si ottiene detraendo il valore dell'area (S) dal valore a nuovo dell'edificio V e moltiplicando per il

[REDACTED]

complementare del deprezzamento, poi si somma il valore dell'area precedentemente detratto.

$$VE = (V-S) \times (100-D) + S$$

Posto l'intervento ipotizzato in due anni l'investimento totale V sarà individuato dalla formula:

$$V = [(CA \times OA_{area}) + (CC \times OA_{costo\ costr.}) + (OU \times OA_{urbanizzazione})] \times P$$

Dove :

V= Investimento totale;

CA= Costo area di sedime;

OA_{area} = oneri accessori area di sedime;

CC= costo di costruzione;

$OA_{costo\ costr.}$ = Oneri accessori costo di costruzione;

OU= Oneri di urbanizzazione

$OA_{urbanizzazione}$ = oneri accessori agli oneri di urbanizzazione;

P= profitto imprenditore ;

Di seguito si esplicano i vari parametri.

Costo area di sedime.

La sottoscritta ha effettuato una ricerca mirata su terreni in vendita nel comune di Girasole con potenzialità edilizia edificatoria; si riporta la seguente tabella;

Terreni In Com. Girasole	Offerta	Mq	€/mq
Tra Via Roma ed Via Italia	85 000,00	360,00	236,11
Via Antonio Segni	85 000,00	400,00	212,50
Via Dante Alighieri	50 000,00	440,00	113,64
Via Is Tanas	300 000,00	2 000,00	150,00
	Media dei valori		178,06

Considerando la consistenza del terreno di sedime come riportato da consistenza accertata dalla scrivente, si ottiene il valore del terreno moltiplicando la consistenza per il valore medio dei terreni in vendita.

$$CA = 4.869 \text{ mq} \times 178,06 \text{ €/mq} = 866.974,10 \text{ €}$$

Oneri accessori area di sedime

Tali oneri possono essere ricompresi in un **13%** del valore dell'area considerando un 2% per oneri Notarili e 5% di interessi passivi annui composti.

Costo di costruzione

Il costo di costruzione dell'albergo viene calcolato utilizzando un valore di 1.500,00 €/mq per la ricostruzione dello stabile considerato quale albergo di tre stelle e 400,00 €/mq per la sistemazione delle aree libere; in definitiva considerando le superfici lorde reali come esposte per il calcolo della superficie commerciale si ottiene:

$$CC = 1.500 \text{ €/mq} \times 9.009,12 \text{ mq} + 2.664,00 \times 400,00 \text{ €/mq} = 13.513.680,00 \\ + 1.065.600,00 = 14.579.280,00 \text{ €}$$

Il costo di costruzione a camera risulta 14.579.280,00 €/139 = 104.886,91 € valore in linea con i prezzi medi in Italia pari a 109.000,00 €/camera.

Oneri accessori al costo di costruzione;

Vengono tutti ricompresi nel costo di costruzione

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere compresi in un 10% del costo di costruzione per circa :

$$OU = 0,1 \times 14.579.280,00 \text{ €} = \mathbf{1.457.928,00 \text{ €}}$$

Oneri accessori agli oneri di urbanizzazione

Tali oneri possono essere ricompresi in un 7,5% del valore degli oneri di urbanizzazione (interessi passivi 1,5 anni al 5% annuo composto)

Profitto dell'imprenditore

Il profitto dell'imprenditore edile è ricompreso nel costo di costruzione mentre il profitto dell'imprenditore alberghiero non viene considerato in quanto l'immobile viene utilizzato per la propria attività.

L'imprenditore alberghiero non recepisce alcun utile dall'investimento immobiliare, ne è gravato di spese generali poiché conglomera tali fattori nei ricavi di gestione dell'albergo.

Il totale investimento pertanto verrà calcolato con la formula:

$$V = [(CA \times OA_{\text{area}}) + (CC) + (OU \times OA_{\text{urbanizzazione}})] =$$

$$= 866.974,10 \text{ €} \times 1,13 + 14.579.280,00 \text{ €} + 1.457.928,00 \text{ €} \times 1,075 =$$

$$= 17.126.233,33 \text{ €}$$

Calcolo del deprezzamento

Come precedentemente riportato il deprezzamento sarà pari a :

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

Dove :

D= deprezzamento percentuale all'anno n

A= percentuale della età dell' edificio; se N sono gli anni di vita $A = 100 \times N/100$

Essendo gli anni di vita pari a 33 (2024-1991) D sarà uguale a

$$D = [(33+20)^2 / 140] - 2,86 = 17,204 \%$$

Valore dell'edificio all'anno n

Il valore dell'edificio all'anno n (VE) si ottiene detraendo il valore dell'area (S) dal valore a nuovo dell'edificio N e moltiplicando per il complementare del deprezzamento, poi si somma il valore dell'area.

$$VE = (V-S) \times (100-D) + S =$$

$$= (17.126.233,33 \text{ €} - 866.974,10 \text{ €}) \times (100-17,204)/100 + (866.974,10 \text{ €}) =$$

$$\mathbf{VE = 14.328.990,37 \text{ €.}}$$

METODO DEL VALORE DI COMPARAZIONE

Tra la documentazione reperita dalla scrivente presso il comune di Girasole è presente il Certificato di agibilità in data 11-10-1991 prot 2202.

In tale documento veniva rilasciata l'agibilità all'immobile sito in Via Nazionale in Girasole dove venivano indicati 133 vani utili e 119 vani accessori.

Per quanto si rinviene nell'ufficio Pubblici Esercizi del Comune di Girasole, all'albergo viene attribuita la categoria 3 stelle con 139 camere e 314 posti letto (All.7).

Di seguito la scrivente ha eseguito ricerche sul prezzo richiesto di immobili in vendita per uso alberghiero in Sardegna. Da tutte le informazioni assunte si è ricavata la seguente tabella:

Località	Albergo	Stelle	n° camere	Valore	Valore/camera.
Santa Teresa Di Gallura	[REDACTED]	3	27	3 900 000,00 €	144 444,44 €
Palau	[REDACTED]	4	95	4 215 000,00 €	44 368,42 €
Villasimius	[REDACTED]	3	10	1 300 000,00 €	130 000,00 €
Palau -Porto pollo	[REDACTED]		12	890 000,00 €	74 166,67 €
Olbia	[REDACTED]	3	12	1 200 000,00 €	100 000,00 €
Dorgali	[REDACTED]	4	350	40 000 000,00 €	114 285,71 €
Bugerru	[REDACTED]	4	28	2 600 000,00 €	92 857,14 €
Olbia	[REDACTED]	4	35	5 000 000,00 €	142 857,14 €
				Media valori	105 372,44 €

Da una prima analisi dei dati sopra riportati si evince che il prezzo medio indicato per la vendita di un Hotel in Sardegna è pari a 105.000,00 €/ camera.

Tale prezzo medio è riferito a località di mare ed è un valore non di realizzo. Prudenzialmente pertanto la scrivente lo ridurrà del 30%,

[REDACTED]

tenendo conto del fatto che gli annunci mediamente riportano valori di vendita superiori al reale realizzo e tenendo conto del fatto che Girasole è lontana dal mare, seppur in Fascia Costiera e non è un centro turistico rinomato.

Ipotizzando pertanto un valore di 105.000,00 €/camera, il valore indicato per l'immobile oggetto di consulenza sarà pari a:

$$V_{\text{comm}} = 139 \text{ camere } \times 105.000,00 \text{ €/camera} = \mathbf{14.595.000,00 \text{ €}}$$

METODO DEL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

Un altro criterio estimativo adottabile è quello finalizzato nel determinare, per via analitica, il più probabile valore del fabbricato residenziale.

Tale valore si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consenta di risalire al suo valore di mercato, infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore.

Detta **a** l'annualità di reddito ritraibile dal cespite, **n** gli anni di vita utile, **q** l'espressione $(1+r)$, **r** il tasso di rendimento il valore **V** del montante dei redditi sarà:

$$V = a \times (q^n - 1) / r q^n$$

Al fine di determinare il montante dei redditi **V**, sono anche da considerare altri due rapporti i cui valori vengono indicati secondo pubblicazioni riguardanti il settore alberghiero.

1 Rapporto tra il margine operativo lordo prima della corresponsione dei canoni di locazione (MOLpc) ed i canoni annui di locazione; tale rapporto generalmente è compreso tra 3,5 ÷ 3,7;

2- Rapporto tra il margine operativo lordo prima della corresponsione dei canoni di locazione (MOLpc) ed il margine operativo lordo dopo la corresponsione dei canoni (MOL); tale rapporto generalmente è compreso tra 1,4 ÷ 1,5;

Il MOLpc nel nostro caso è ottenibile detraendo dai ricavi della vendita delle camere e i ricavi provenienti dalla ristorazione e dagli altri servizi offerti dalla struttura, sia i costi fissi che quelli variabili di gestione.

Per il calcolo del MOLpc è necessario calcolare il prezzo medio a posto letto (P.L.) in camere doppie rilevati in alberghi ubicati in zone limitrofe a quelle dove sorge l'immobile oggetto di stima. I valori vengono riportati nelle tabelle seguenti.

Località	genn	Febb	marzo	aprile	maggio	giugno
S.Maria Navarrese	62	62	62	69	74	95
Girasole	60	60	65	75	85	90
Arbatax	100	100	99	100	99	123
Orosei	78	78	78	97	115	127
Prezzo medio	75	75	76	85,25	93,25	108,75
Prezzo a posto letto	37,5	37,5	38	42,625	46,625	54,375

Località	Luglio	agosto	sett	ott	nov	dicem
S.Maria Navarrese	109	125	125	69	85	81
Girasole	120	150	110	80	75	65
Arbatax	158	188	123	99	99	99
Orosei	144	173	132	86	78	78
Prezzo medio	132,75	159	122,5	83,5	84,25	80,75
Prezzo a posto letto	66,375	79,5	61,25	41,75	42,125	40,375

La percentuale di utilizzo netta durante tutto l'anno dei posti letti per la regione Sardegna è indicata nelle pubblicazioni ISTAT che per l'anno 2022 è riportata di seguito:

Gen-2022	Feb-2022	Mar-2022	Apr-2022	Mag-2022	Giu-2022	Lug-2022	Ago-2022	Set-2022	Ott-2022	Nov-2022	Dic-2022
12,9	18	13,5	15,8	20,1	44,3	63,4	67	46,3	18,8	16,5	21,4

Il ricavo annuo ritraibile dai P.L (214 considerando la seconda ipotesi) si ottiene moltiplicando il prezzo medio a P.L per il numero dei posti letto per i giorni del mese per la percentuale di occupazione.

	Genn	Febb	marzo	aprile	maggio	giugno
Prezzo a P.L	37,5	37,5	38	42,625	46,625	54,375
Numeri P.L	314	314	314	314	314	314
Giorni/mese	31	28	31	30	31	30
Perc di occupazione	13%	18%	14%	16%	20%	44%
Ricavi mensili	47.088,23	59.346,00	49.935,42	63.441,35	91.223,40	226.910,14
	Luglio	agosto	sett	ott	nov	dicem
Prezzo aP.L	66,375	79,5	61,25	41,75	42,125	40,375
Numeri P.L	314	314	314	314	314	314
Giorni/mese	31	31	30	31	30	31
Perc di occupazione	63%	67%	46%	19%	17%	21%
Ricavi mensili	409.623,75	518.481,51	267.139,43	76.402,17	65.474,89	84.104,19

Ricavo totale annuo	1.959.170,46
------------------------	--------------

Il ricavo lordo annuo per la vendita dei soli posti letto ammonta a 1.959.170,46 €. A questo importo comunque va sommato il ricavo derivante dalla vendita degli altri servizi quali ristorazione e sale conferenze. Gli studi specializzati da aziende nel settore indicano che i ricavi della vendita dei posti letto siano pari al 62,60% dell'intero introito annuo totale. Di conseguenza il ricavo totale lordo per la vendita dei servizi alberghieri è pari a: $1.959.170,46 \text{ €} / 0,626 = \mathbf{3.129.665,27 \text{ €}}$

Sempre da pubblicazioni di siti specializzati si rinviene che i costi fissi e variabili sono pari a 62,20 % dei ricavi totali; conseguentemente il MOLpc è pari al 37,80% dei ricavi totali ($100-62,20= 37,80$)

$$\text{MOLpc} = 3.129.665,27 \text{ €} \times 0,3780 = 1.183.013,47 \text{ €}$$

Per definizione il MOLpc/canoni annui di locazione = 3,60 (medio)

Ed il canone annuo di locazione risulta pari a $V_{\text{locativo}} \text{ annuale} = 1.183.013,47 \text{ €} / 3,6 = 328.614,85 \text{ €}/\text{anno}$

Utilizzando la seconda formula indicata per il MOLpc/Mol = 1,45 (medio) si ottiene un MOL = $1.183.013,47 \text{ €} / 1,45 = 815.871,36 \text{ €}$

Il Valore locativo annuale risulta dalla differenza del MOLpc -Mol = $1.183.013,47 - 815.871,36 \text{ €} = 367.142,11 \text{ €}/\text{anno}$

Il canone di locazione annuo ricercato viene ottenuto mediando i due

[REDACTED]

valori sopra riportati ed in definitiva

$$V_{\text{locativo annuale}} = (328.614,85 \text{ €/anno} + 367.142,11 \text{ €/anno})/2 = \mathbf{347.878,48 \text{ €/anno.}}$$

Il tasso di investimento immobiliare pubblicato dalla agenzia delle entrate, è pari per il 2022, al 5,14 % per i capoluoghi di provincia, 4,94% per i non capoluoghi e 5,04% risulta la media nazionale. Attestandoci sul valore di $r=4,94 \%$ il valore di q risulta = 1,0494

Per quanto riguarda la vita utile dell'investimento n , è realistico ipotizzare un valore di 60 anni.

Con i dati sopra riportati il valore ricercato V risulta :

$$V = 347.878,48 \times (1,0494^{60} - 1) / (0,0494 \times 1,0494^{60}) = 6.651.919,69 \text{ €}$$

Tale è il valore alla data attuale dell'immobile con destinazione alberghiera in condizioni d'uso normali per poter espletare l'attività ricettiva prevista.

Alla scadenza dei 60 anni relativi alla vita utile dell'investimento l'immobile ha comunque un suo valore residuo.

Utilizzando la formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili per il coefficiente di deprezzamento D , per l'età di un edificio di 60 anni si ha un deprezzamento del 42,82%. Il relativo valore residuo dell'immobile sarà pari al 57,18%

Il valore V dell'immobile risultante dalla somma dei redditi ritraibili dal bene e dal valore residuo dello stesso alla scadenza dei 60 anni in condizioni di utilizzo del bene sarà pari a:

$$V = 6.651.919,69 \text{ €} / 0,4282 = \mathbf{15.534.609,28 \text{ €}}$$

Determinazione dei costi di ristrutturazione

L'immobile come affermato precedentemente attualmente non è nelle condizioni per iniziare una qualunque attività economica a causa delle sue precarie condizioni. Il lastrico solare è da reimpermeabilizzare e pavimentare, gli impianti sono in gran parte da sostituire utilizzando materiali attualmente a norma. Il piano interrato attualmente allagato, presuppone la totale demolizione e rifacimenti degli intonaci e tinteggiature. Gli impianti antincendio e i relativi impianti di pressurizzazioni oramai fermi da oltre trenta anni, necessitano di rifacimento integrale così come gli impianti termici.

La ristrutturazione integrale dello stabile può pertanto essere valutata con un prezzo a mq di 1.300,00 €/mq per le superfici relative all'edificio e 400,00 €/mq per la ristrutturazione delle aree esterne.

Dalla tabella delle superfici commerciali si estrapola che le reali superfici lorde ammontano a 9.009,12 mq, mentre le aree esterne pavimentate ammontano a 2.664,00 mq.

Conseguentemente gli oneri per la ristrutturazione integrale ammontano a:

$$9.009,12 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 11.711.856,00 \text{ €}$$

$$2.664,00 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 1.065.600 \text{ €}$$

Totale valore di ristrutturazione **12.777.456,00 €**

✚ Determinazione dei valori attribuibili all'immobile secondo i precedenti metodi di calcolo.

Il valore attualmente attribuibile al complesso alberghiero deriva dai precedenti valori ottenuti con il metodo di ricostruzione deprezzato, di comparazione e col metodo di capitalizzazione a cui si sottraggono i valori di ristrutturazione sopra riportati. In definitiva si avrà:

$$\text{Valore}_{\text{ricostruzione deprezzato}} = 14.328.990,37 \text{ €} - 12.777.456,00 \text{ €} = \mathbf{1.551.534,37 \text{ €}}$$

$$\text{Valore}_{\text{comparazione}} = 14.595.000,00 \text{ €} - 12.777.456,00 \text{ €} = \mathbf{1.817.554,00 \text{ €}}$$

$$\text{Valore}_{\text{capitalizzazione}} = 15.534.609,28 \text{ €} - 12.777.456,00 \text{ €} = \mathbf{2.757.153,28 \text{ €}}$$

Considerando i valori su esposti si indica che il più probabile valore dell'immobile possa essere indicato in **1.551.534,37 €** come calcolato con il metodo di ricostruzione deprezzato:

$$\mathbf{V_{\text{hotel}} = 1.551.534,37 \text{ €}.}$$

✚ Terreno identificato al N.c.t. al foglio 9 mappale 196

- **Stima di un terreno edificabile Stima analitica (Valore di trasformazione)**

La stima analitica consiste nella determinazione del valore venale dell'area edificabile attraverso il più probabile prezzo di trasformazione che viene dato dalla differenza dei due seguenti termini:

- Probabile valore venale dell'ipotetico edificio costruibile sull'area;
- Probabile valore di costo dello stesso edificio.

La formula che identifica tale metodo di stima è la seguente:

$$V_a = \frac{V_m - (C_u + O_c + C_c + St + P)}{(1+r)^n} \quad (1)$$

Dove:

V_a = Valore dell'area edificabile;

V_m = Valore venale dell'ipotetico fabbricato;

C_u = Costo della urbanizzazione;

O_c = Oneri concessori;

C_c = Costo di costruzione;

St = spese tecniche e varie stimabili tra il 10% ed il 20% del C_c ;

P = Profitto dell'imprenditore costruttore al lordo di tasse ed imposte che per costruzioni come quelle in esame si ritiene pari fino al 20% del valore di mercato del fabbricato;

n = anni (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato);

r = Costo del denaro.

Il certificato di destinazione urbanistica si rinviene in allegato (All.4) e la consistenza risulta pari a quella catastale di 4.219 mq.

La zona urbanistica citata nel Cdu è la zona G1 (servizi). I parametri urbanistici sono stati già indicati precedentemente. Fermo restando pertanto gli indici riportati, si stima il terreno in oggetto di consulenza secondo quanto riportato nelle tavole progettuali allegata all'ultima concessione rilasciata che risulta :*Pratica Suap 3093 del 07-06-2013 Sistemazione a parcheggio di un area sita tra le Via Nazionale e Via Dante alighieri a Girasole.*

In tale autorizzazione si indica la realizzazione di 2.600 mq destinati a parcheggio, un campo da tennis, e la realizzazione di un parco giochi per bambini oltre ad aree verdi.

Per la determinazione dei valori unitari di vendita per interventi simili a quelli oggetto di stima, la scrivente ritiene congruo utilizzare per la tipologia campo da tennis, il valore pari a 440,00 € /mq (1.100,00 € /mq x 0,4) mentre per la tipologia parcheggi, il valore pari a 275,00 € /mq (1.100,00 € /mq x 0,25). Tale valore si ritiene congruo per posti auto e campi da tennis nuovi posti nella località di Girasole.

Il valore venale delle ipotetiche opere secondo le previsioni della autorizzazione rilasciata ma oramai scaduta risulta :

$$V_{1 \text{ tennis}} = 650,00 \text{ mq} \times 440,00 \text{ €/mq} = 286.000,00 \text{ €}$$

$$V_2 \text{ parcheggi} = 2600,00 \text{ mq} \times 275,00 \text{ €/mq} = 715.000,00 \text{ €}$$

$$V_3 \text{ verde} = 969,00 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = 14.535,00 \text{ €}$$

$$V_m = 1.015.535,00 \text{ €}$$

Cu = Costo dell'urbanizzazione. Il terreno si trova ubicato tra due strade Via Nazionale e Via Dante Alighieri dotate di Urbanizzazione e tale onore non viene computato.

Cc = Costo di costruzione. Da una indagine di mercato per interventi di entità pari a quelli di stima, i costi di costruzione possono essere assunti pari a 120,00 € /mq per il campo da tennis in resina, per la tipologia parcheggi 100,00 € /mq, 12,00 €/mq per le aree verdi. Per illuminazione parcheggi 30.000,00 €, recinzione 35.000,00 €, giochi per infanzia 15.000,00.

Le superfici su cui calcolare i costi di costruzione sono pari a quelle di vendita e conseguentemente:

$$CC_1 \text{ tennis} = 650,00 \text{ mq} \times 120,00 \text{ €/mq} = 78.000,00 \text{ €}$$

$$CC_2 \text{ parcheggi} = 2.600,00 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = 260.000,00 \text{ €}$$

$$CC_3 \text{ verde} = 969,00 \text{ mq} \times 12,00 \text{ €/mq} = 11.628,00 \text{ €}$$

$$CC_4 \text{ illuminazione} = 30.000,00 \text{ €}$$

$$CC_5 \text{ recinzione} = 35.000,00 \text{ €}$$

$$CC_6 \text{ giochi} = 15.000,00 \text{ €}$$

$$C_c = 429.628,00 \text{ €}$$

Oc = Gli oneri concessori comprendenti gli oneri per il costo di costruzione. Questi possono essere indicativamente considerati pari al 10% dei costi di costruzione e risultano :

$$429.628,00 \text{ €} \times 0,10 = \mathbf{42.962,80 \text{ €}}$$

St= Spese tecniche. Ragionevolmente si pone pari al 10% del costo di costruzione $429.628,00 \text{ €} \times 0,10 = \mathbf{42.962,80 \text{ €}}$

P= Profitto dell'imprenditore costruttore al lordo di tasse ed imposte che per costruzioni su aree come quelle in esame si ritiene pari al 20% del valore di mercato del fabbricato considerando l'entità dell'intervento; $0,20 \times 1.015.535,00 \text{ €} = \mathbf{203.107,00 \text{ €}}$

n = anni 1 circa (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato);

r = Costo del denaro 2%.

Sostituendo nella formula (1) i valori:

$$\mathbf{Vm} = 1.015.535,00 \text{ €}$$

$$\mathbf{Cc} = 429.628,00 \text{ €}$$

$$\mathbf{Oc} = 42.962,80 \text{ €}$$

$$\mathbf{St} = 42.962,80 \text{ €}$$

$$\mathbf{P} = 203.107,00 \text{ €}$$

$$\mathbf{n} = 1$$

$$\mathbf{r} = 0,02$$

$$Va = \frac{1.015.535,00 - (429.628,00 + 42.962,80 + 42.962,80 + 203.107,00)}{(1+0,02)^1}$$

Pertanto per il lotto in oggetto, con le disposizioni Pratica Suap 3093 del 07-06-2013 si ottiene un valore dell'area pari a:

$$V_{\text{terreno}} = 291.053,33 \text{ €}.$$

Lotto 1) Quota della piena proprietà del complesso alberghiero sito in Comune di Girasole in via Nazionale n° 63 identificato al catasto fabbricati del comune di Girasole al Foglio 9 particella 192, cat. D/2 e dal Terreno identificato al N.c.t. al foglio 9 mappale 196.

Sommando pertanto i valori ottenuti con il calcolo della ricostruzione deprezzato per l'albergo e il valore ottenuto per l'area libera destinata a parcheggi e campo da tennis, sottraendo il valore per gli oneri di regolarizzazione catastale si ottiene il **valore del lotto 1** pari a:

$$V_{\text{valore complessivo lotto 1}} = 1.551.534,37 \text{ €} + 291.053,33 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} = 1.840.087,70 \text{ €}$$

Arrotondato pari a: $V_{\text{comm Lotto 1}} = 1.840.000,00 \text{ €}.$

✚ Quesito n° 2

provveda a determinare le possibilità derivanti da una possibile variazione di destinazione d'uso del fabbricato nella prospettiva della sua cessione per il miglior soddisfacimento del ceto creditorio"

In base al Piano urbanistico Comunale vigente, art. 14:

14.1 Destinazione d'uso

Residenza servizi, impianti ed attrezzature di interesse collettivo compatibili con le funzioni di zona, quali negozi di prima necessita, studi professionali bar e tavole calde, alberghi, ristoranti e laboratori artigianali purché non molesti od inquinanti.

14.4 indice di fabbricabilità fondiaria

E' consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 2,00 mc/mq.

14.5 Altezza massima degli edifici

Altezza a monte di 6 metri rispetto alla quota stradale o al piano di sistemazione del terreno. L'altezza sarà misurata nel punto di intersezione tra parete esterna e infrarosso dell'ultimo solaio.

14.11 Prescrizioni particolari per il comparto B1q

Nell comparto B1q è presente un fabbricato con relative pertinenze adibito ad attività turistico ricettiva alberghiera.

Nei fabbricati esistenti e legittimamente realizzati sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, con differente sagoma, senza aumento della volumetria esistente. Non è in ogni caso consentito il cambio di destinazione d'uso.

La modifica della destinazione d'uso verso le altre categorie previste dal precedente punto 14.1 è consentita unicamente a seguito di un complessivo intervento di demolizione e sostituzione

dei fabbricati nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici/edilizi propri della sottozona B1, previsti nei precedenti punti 14.n.

Non è quindi possibile mantenere la volumetria realizzata per effettuare un cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni di cui al punto 14.1.

La scrivente ha contattato l'Ufficio Tecnico Comunale per chiedere se, oltre alla destinazione alberghiera, si potesse prevedere una trasformazione a residenza sanitaria assistita per anziani (RSA).

La trasformazione sarebbe possibile, previa Deliberazione del Consiglio Comunale e previa valutazione di un progetto finanziario solido e credibile.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni degli uffici tecnici in sede di presentazione del progetto che si invita a contattare preliminarmente per garantirne la fattibilità.

✚ Quesito n° 3

provveda a determinare la vendibilità dei beni mobili come "attrezzature da lavoro" come definite dal T.U. in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e nella vigente normativa (Direttiva Macchine) e il loro conseguente valore commerciale, con oneri a carico della procedura."

Nell'Hotel sono presenti prevalentemente arredi. Le uniche attrezzature di lavoro presenti sono le attrezzature della cucina, presenti

[REDACTED]

ancora in parte nella cucina al piano terra ed alcuni mobili con lavello e piano cottura integrati nelle stanze.

Le attrezzature ed alcuna tipologia di arredo sono riportati nell'allegato fotografico (All.10).

Visto lo stato di manutenzione dell'hotel, il lungo tempo trascorso senza l'utilizzo del bene, la vetustà e l'obsolescenza di tutti i beni presenti, acquistati ed usati nei primi anni 90, visto lo stato di degrado di molti ambienti che ha determinato l'avanzato degrado del mobilio in essi presenti, non avendo potuto verificare la funzionalità delle attrezzature di lavoro, che comunque risultano obsolete, ferme da svariati anni e non più commercializzabili, si ritiene che i beni mobili e le attrezzature non siano più commercializzabili e debbano essere smaltiti.

Per gli arredi delle stanze (reti, materassi, armadi, divani etc), considerato che sono rifiuti ingombranti non pericolosi, si determina indicativamente e prudenzialmente il costo di smaltimento pari a

Costo smaltimento ingombranti (arredi) = - 200.000,00 €

Per le attrezzature inox della cucina, il costo di smaltimento viene posto uguale a zero per compensare il ricavo dalla vendita dell'acciaio.

Tali costi sono da considerare in detrazione al valore del bene.

Si precisa che il costo di smaltimento sopra determinato è puramente indicativo e potrà essere determinato soltanto tramite pesa all'atto dello smaltimento vero e proprio.

CONCLUSIONI

Il valore dei beni della presente procedura è stato determinato in:

Lotto 1) Quota della piena proprietà del complesso alberghiero sito in Comune di Girasole in via Nazionale n° 63 identificato al catasto fabbricati del comune di Girasole al Foglio 9 particella 192, cat. D/2 e dal Terreno identificato al N.c.t. al foglio 9 mappale 196.

$V_{\text{comm Lotto 1}} = 1.840.000,00 \text{ €}$.

Da questo valore devono essere detratti gli oneri di smaltimento degli arredi, valutati indicativamente in

$C_{\text{costo smaltimento ingombranti (arredi)}} = - 200.000,00 \text{ €}$

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a parziale evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 16 luglio 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI

[REDACTED]

Ufficio provinciale di: NUORO
Protocollo n:
Data :
Codice file PREGEO: 8.326.832

Pag. 1 di 11

Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto [REDACTED]
della provincia di CAGLIARI, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76
del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. [REDACTED] in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto
stabilito dall' art. 47 del medesimo decreto

DICHIARA

- Che il modello unico catastale, inoltrato per via telematica, è la rappresentazione informatica
dei documenti cartacei originali sottoscritti dai soggetti obbligati, ai sensi del decreto del
Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701;

- Che il documento è stato depositato presso il Comune competente per territorio
ai sensi dell'art. 30, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ex art.18 L. 47/85);

- Che la presentazione dei documenti è effettuata su incarico dei soggetti obbligati.

Dichiarazione sostitutiva di certificazioni (Art. 46 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto [REDACTED]
della provincia di CAGLIARI, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76
del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto
stabilito dall' art. 46 del medesimo decreto

DICHIARA

- Che la qualifica professionale, il numero di iscrizione all'albo e il collegio o l'ordine
di appartenenza sono quelli indicati nella pagina - Informazioni generali - del documento.

- Di non essere destinatario di provvedimenti di sospensione dall'esercizio della professione
o di cancellazione dall'albo professionale.

Ufficio provinciale di: NUORO

Protocollo n:

Data :

Codice file PRGEO: 8.326.832

Pag. 3 di 11

Dati generali del tipo

Comune: GIRASOLE

Foglio: 0090

Tecnico: [REDACTED]

Provincia: CAGLIARI

Sez. Censuaria:

Particelle:

Qualifica:

N. iscrizione:

196

GEOMETRA

Modello censuario

Frazionamento

Operazione	Identificativo						Superficie				Dati Censuari		Lotti	
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m ²			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			principale	sub			ha	a	ca					
O		0090	196	000			00000	42	19	SN	001	02		
S		0090	196	000			00000	00	00		000			
C		0090		000	a	AAA	00000	40	57	SN	001	02		
C		0090		000	b	BBB	00000	01	62	SR	001	02		

Informazioni Complementari

VEDASI RELAZIONE TECNICA

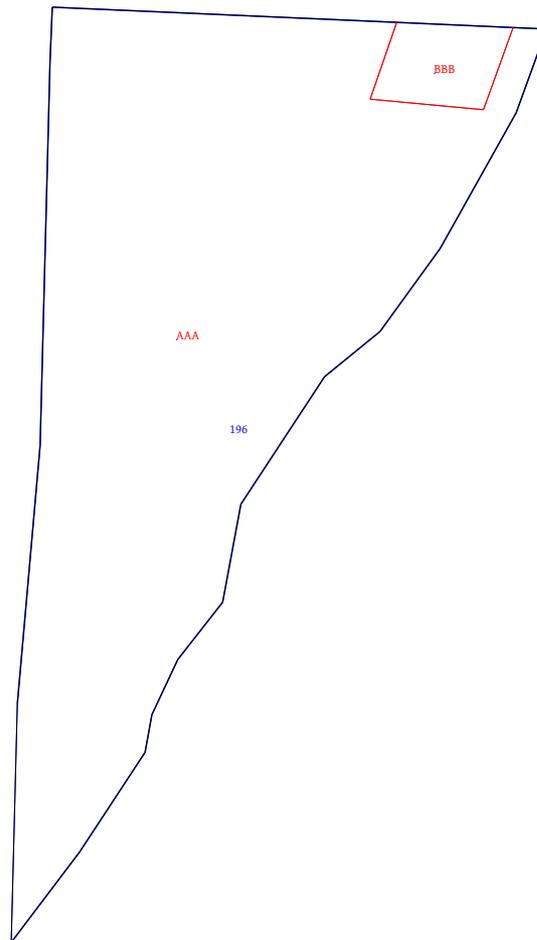
Dati generali del tipo

Comune:	GIRASOLE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0090	Particelle:	196
Tecnico:	████████████████████	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	CAGLIARI	N. iscrizione:	████████

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione grafica

I punti di appoggio e le nuove linee da introdurre in mappa sono descritte nel LIBRETTO DELLE MISURE

Scala 1 : 1000



Ufficio provinciale di: NUORO

Protocollo n:

Data:

Codice file PRGEO: 8.326.832

Pag. 5 di 11

Dati generali del tipo

Comune:	GIRASOLE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0090	Particelle:	196
Tecnico:		Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	CAGLIARI	N. iscrizione:	

Proposta di aggiornamento cartografico:

Rappresentazione alfa-numerica

Estratto di mappa

Rilasciato dall'UP di NUORO

Protocollo: NU0066740/2024 Data: 18/10/2024 Codice Riscontro: 90444946540163

8|23%|-5371.791|46535.447|
8|24%|-5371.923|46536.613|
8|25%|-5381.224|46537.198|
8|26%|-5386.377|46541.264|
8|27%|-5390.665|46548.803|
8|28%|-5394.291|46567.617|
8|29%|-5422.694|46563.820|
8|30%|-5423.668|46569.154|
8|31%|-5425.856|46569.156|
8|32%|-5426.258|46574.372|
8|33%|-5424.409|46574.950|
8|34%|-5425.178|46578.197|
8|35%|-5396.983|46583.039|
8|36%|-5396.430|46581.066|
8|37%|-5391.832|46581.875|
8|38%|-5391.265|46579.671|
8|39%|-5372.780|46582.915|
8|40%|-5367.041|46560.720|
8|41%|-5356.900|46561.520|
8|42%|-5352.885|46540.070|
8|43%|-5361.765|46538.804|
8|44%|-5361.673|46536.834|
8|45%|-5559.683|46516.736|
8|46%|-5591.290|46515.979|
8|47%|-5579.308|46524.933|
8|48%|-5566.064|46533.532|
8|49%|-5561.123|46534.428|
8|50%|-5553.815|46537.852|
8|51%|-5546.254|46543.739|
8|52%|-5533.183|46546.170|
8|53%|-5516.354|46557.169|
8|54%|-5510.353|46564.509|
8|55%|-5499.352|46572.338|
8|56%|-5481.351|46582.337|
8|57%|-5470.180|46586.336|
8|58%|-5469.979|46581.900|
8|59%|-5467.353|46521.394|
8|60%|-5474.482|46521.102|
8|61%|-5525.380|46519.738|
8|63T|-5413.275|46534.481|0.000|<>|
7|18|45%|46%|47%|48%|49%|50%|51%|52%|53%|54%|NC|196|196|4101|
7|0|55%|56%|57%|58%|59%|60%|61%|45%|NC|
6|DITTA|196|SOCIETA' TURISTICA OGLIASTRINA A.R.L. S.T.O., BAUNEI (NU)|00560190910|Proprieta' per 1000/1000|
6|PARTICELLA|172|00|ENTE URBANO|5319|5012|0|0|SN|
6|PARTICELLA|196|02|SEMINATIVO|4219|4101|8.72|8.72|SN|
6|PFCART|PF01/0090/E049|-5138.659|46749.287|
6|PFCART|PF02/0090/E049|-5902.712|46611.710|
6|PFCART|PF03/0090/E049|-5191.495|47227.171|
6|PFCART|PF05/0090/E049|-5024.960|47392.605|
6|PFCART|PF07/0090/E049|-5228.096|46645.464|
6|PFCART|PF08/0090/E049|-5316.907|47458.909|

Ufficio provinciale di: NUORO

Protocollo n:

Data:

Codice file PRGEO: 8.326.832

Pag. 6 di 11

Dati generali del tipo

Comune:	GIRASOLE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0090	Particelle:	196
Tecnico:	████████████████████	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	CAGLIARI	N. iscrizione:	████████

Proposta di aggiornamento cartografico:**Rappresentazione alfa-numerica**

6|PFCART|PF09/0090/E049|-5451.321|46765.262|
6|PFCART|PF10/0090/E049|-5573.162|46591.864|
6|PFCART|PF11/0090/E049|-5517.990|46908.352|
6|ZONA|1 - Zona Urbana o di espansione urbanistica|
6|DISTORSIONE|1.73|
6|SCALAORIGINARIA|2000|
6|INQUADRAMENTO|-5165.427|46135.067|0.1693333333|0.000|0.000|0.000000000|

Estratto di mappa aggiornato

8|1001@|-5464.334|46521.509|
8|63T|-5413.275|46534.481|0.000|<>|
8|167*|-5469.984|46582.002|
8|300*|-5480.871|46578.062|
8|302*|-5469.316|46566.632|
8|PF09/0090/E049*|-5446.974|46767.105|
8|PF02/0110/E049*|-5344.275|46512.691|
8|301*|-5479.476|46563.126|
8|PF10/0090/E049*|-5575.863|46592.266|
8|PF12/0110/E049*|-5731.951|46504.330|
6|PV|167*|58%|
6|PV|141*|1001@|
7|21|61%|45%|46%|47%|48%|49%|50%|51%|52%|53%|NC|AAA|196|3938|
7|0|54%|55%|56%|57%|167*|NC|
7|0|300*|301*|302*|RC|
7|0|59%|60%|61%|NC|
7|6|58%|302*|NC|BBB|196|163|
7|0|301*|300*|167*|RC|
7|0|58%|NC|

Ufficio provinciale di: NUORO

Protocollo n:

Data:

Codice file PRGEO: 8.326.832

Pag. 7 di 11

Dati generali del tipo

Comune:	GIRASOLE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0090	Particelle:	196
Tecnico:		Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	CAGLIARI	N. iscrizione:	

0|11022025|2|E049|0090|196| GEOMETRA|CAGLIARI|
9|7|10|20|46500|PRGEO 10.00-G, APAG 2.15|FR|Nota:|
1|100|4826810.471,821747.346,4073758.721|0.00|punto miniato|
6|L2|09082024-09:16|09082024-12:59|RTK|PDOP=1|
2|139|9.013,-38.389,-1.185|0.00,0.00,0.00,0.00,0.00,0.00|PDOP=1|0.00|recinzione muratura|
2|141|31.411,-36.601,-27.657|0.00,0.00,0.00,0.00,0.00,0.00|PDOP=1|0.00|spigolo recinzione muratura|
2|PF09/0090/E049|-19.124,204.267,-23.746|0.00,0.00,0.00,0.00,0.00,0.00|PDOP=1|0.00|spigolo muro di recinzione|
2|PF09/0090/E049|-19.124,204.27,-23.73|0.00,0.00,0.00,0.00,0.00,0.00|PDOP=1|0.00|spigolo muro di recinzione|
2|PF02/0110/E049|-44.245,-54.406,64.299|0.00,0.00,0.00,0.00,0.00,0.00|PDOP=1|0.00|palo ringhiera|
2|167|26.997,23.456,-32.853|0.00,0.00,0.00,0.00,0.00,0.00|PDOP=1|0.00|spigolo recinzione muratura|
2|PF12/0110/E049|204.33,-33.896,-232.6|0.00,0.00,0.00,0.00,0.00,0.00|PDOP=1|0.00|spigolo recinzione in blocchi di cemento|
2|PF10/0090/E049|92.919,41.653,-114.386|0.00,0.00,0.00,0.00,0.00,0.00|PDOP=1|0.00|spigolo sud/ovest fabbricato|
2|293|3.262,24.257,-9.162|0.00,0.00,0.00,0.00,0.00,0.00|PDOP=1|0.00|spigolo recinzione in muratura|
2|PF02/0110/E049|-44.249,-54.400,64.291|0.00,0.00,0.00,0.00,0.00,0.00|PDOP=1|0.00|palo ringhiera|
2|PF12/0110/E049|204.339,-33.891,-232.609|0.00,0.00,0.00,0.00,0.00,0.00|PDOP=1|0.00|spigolo recinzione in blocchi di cemento|
2|PF10/0090/E049|92.910,41.659,-114.381|0.00,0.00,0.00,0.00,0.00,0.00|PDOP=1|0.00|spigolo sud/ovest fabbricato|
2|300|34.5,20.579,-41.11|0.00,0.00,0.00,0.00,0.00,0.00|PDOP=1|0.00|picchetto|
2|301|35.794,5.705,-39.653|0.00,0.00,0.00,0.00,0.00,0.00|PDOP=1|0.00|picchetto|
2|302|28.841,8.371,-32.004|0.00,0.00,0.00,0.00,0.00,0.00|PDOP=1|0.00|picchetto|
2|303|28.289,8.583,-31.397|0.00,0.00,0.00,0.00,0.00,0.00|PDOP=1|0.00|picchetto|
6|DIVIDENTE|
7|5|167|300|301|302|RC|BBB|196|
7|0|167|NC|
7|1|139|PV|
7|1|141|PV|
7|1|167|PV|
7|1|293|PV|
8|PF10/0090/E049|-5573.346000|46590.241000|12|SPIGOLO S/O FABBRICATO DEPOSITO GPL|
8|PF10/0090/E049|21.500000|04|ALLA BASE DEL DEPOSITO|
8|PF12/0110/E049|-5727.367000|46498.428000|12|TRIPLICE SU SPIGOLO IN BLOCCHI DI CEMENTO|
8|PF12/0110/E049|8.861000|04|BASE MURO|
8|PF02/0110/E049|-5341.412000|46515.962000|12|PALO RINGHIERA|
8|PF02/0110/E049|8.000000|04|BASE SPALLA IN CLS|
8|PF09/0090/E049|-5449.138000|46768.564000|12|SPIGOLO MURO RECINZIONE|
8|PF09/0090/E049|6.100000|04|BASE MURO|

Dati generali del tipo

Comune:	GIRASOLE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0090	Particelle:	196
Tecnico:	████████████████████	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	CAGLIARI	N. iscrizione:	████

DICHIARAZIONI TECNICHE

Il sottoscritto professionista ██████████ dichiara che:

- il rilievo è stato effettuato in Zona Urbana o di espansione urbanistica -

Il controllo delle mutue relazioni (distanze) fra Punti Fiduciali ha evidenziato differenze oltre le tolleranze ammesse tra i seguenti punti fiduciali: PF09/0090/E049 - PF10/0090/E049 , PF02/0110/E049 - PF12/0110/E049 , PF02/0110/E049 - PF10/0090/E049 pertanto, sono state prodotte misure sovrabbondanti ed iperdeterminazioni della/e relazione/i in esame, le quali hanno dimostrato la validità delle misure assunte.

Ufficio provinciale di: NUORO

Protocollo n:

Data:

Codice file PRGEO: 8.326.832

Pag. 9 di 11

Dati generali del tipo

Comune:	GIRASOLE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0090	Particelle:	196
Tecnico:	████████████████████	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	CAGLIARI	N. iscrizione:	████████

Su incarico del Tribunale di Cagliari al fine della regolarizzazione catastale dell'immobile oggetto del Fallimento n° 4/2023 - Società ██████████, viene presentato il seguente atto d'aggiornamento che consiste nello stralciare dalla particella 196 una nuova particella di 162 mq. da cedere al comune di Girasole.

Il rilievo è stato eseguito con strumentazione GPS, si sono utilizzati 4 Punti Fiduciali (PF09, PF10 del foglio 9, PF02, PF12 del foglio 11 del Comune di Girasole) al fine di racchiudere l'oggetto del rilievo all'interno della maglia fiduciale. Per quanto riguarda il rilievo di dettaglio si sono rilevate le nuove dividenti e alcuni punti di della recinzione di particelle limitrofe per il corretto inserimento in mappa.

La particella 196 non è stata rilevata per intero in quanto non tutti i vertici sono accessibili materializzati e il committente non ha richiesto il riconfinamento.

Si conferma che le distanze rilevate tra i punti fiduciali corrispondono alle distanze risultanti nel libretto delle misure e che sono stati battuti i punti fiduciali riportate nelle monografie rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Nuoro.

La Pratica viene firmata dal Dott. ██████████ in qualità di curatore del Fallimento n° 4/2023 - ██████████

Dati del tecnico: Geom. Cancedda Gian Raimondo iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al ██████████, residente a Quartu ██████████

Ufficio provinciale di: NUORO

Protocollo n:

Data :

Codice file PRGEO: 8.326.832

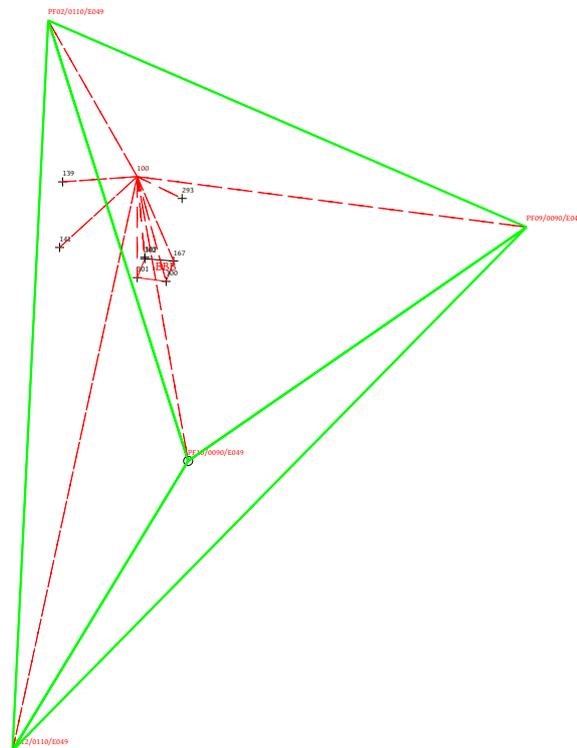
Pag. 10 di 11

Dati generali del tipo

Comune: GIRASOLE
Foglio: 0090
Tecnico: XXXXXXXXXX
Provincia: CAGLIARI

Sez. Censuaria:
Particelle: 196
Qualifica: GEOMETRA
N. iscrizione: XXXXXX

Scala 1 : 4000



Ufficio provinciale di: NUORO

Protocollo n:

Data :

Codice file PRGEO: 8.326.832

Pag. 11 di 11

Dati generali del tipo

Comune: GIRASOLE

Foglio: 0090

Tecnico: XXXXXXXXXX

Provincia: CAGLIARI

Sez. Censuaria:

Particelle:

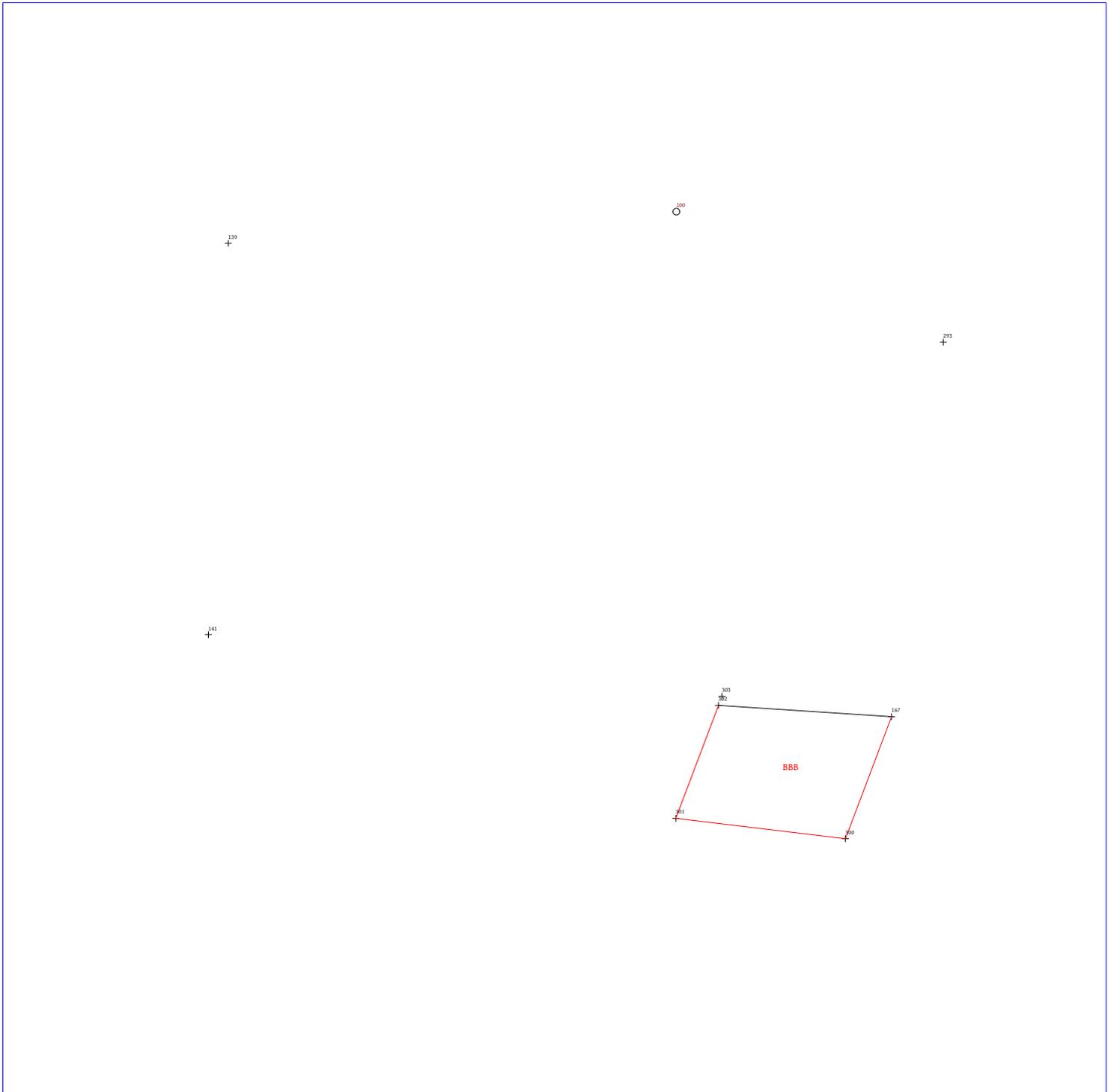
196

Qualifica:

GEOMETRA

N. iscrizione: XXXXXX

Scala 1 : 500



Ufficio provinciale di: NUORO - Territorio

Protocollo: 2025/10073

Data: 12/02/2025

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 1

Dati generali del tipo

Comune	GIRASOLE	Sez. Censuaria	
Foglio	9	Particelle	196
Tecnico	[REDACTED]	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	CAGLIARI		

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Frazionamento

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo				Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€	€	
	principale	sub			ha	a	ca								
O	196	000			00000	42	19	SN			001	02	17.43	8.72	
S	196	000			00000	00	00				000				
C		000	a	1123	00000	40	57	SN			001	02	16.76	8.38	
C		000	b	1124	00000	01	62	SR			001	02	.67	.33	

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO FRAZIONAMENTO è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0066740/2024 del 18/10/2024 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:

2025/NU0010073

Data di approvazione: 12/02/2025

Il Tecnico:

APPROVAZ. AUTOMATICA

Il Direttore dell'Ufficio:

(Responsabile del procedimento)

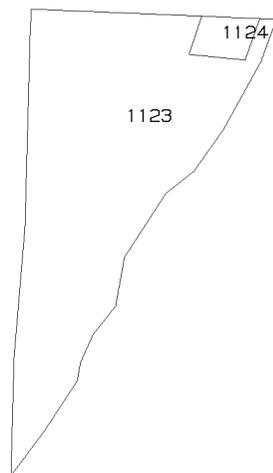
Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 1749

Data di richiesta del servizio: 12/02/2025

Riscossi € 98.00 di cui € 28 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 70 per tributi speciali catastali

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento pratica n. NU202510073 del 12/2/2025



N=-5700

E=46300

2 Particelle: 1123,1124

Comune: (NU) GIRASOLE
Foglio: 9
Richiedente: [REDACTED]
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica NU202510073
12-Feb-2025 17:55:8

Ufficio provinciale di: NUORO - Territorio

Protocollo: 2025/10073

Data: 12/02/2025

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 1

Dati generali del tipo

Comune GIRASOLE Sez. Censuaria
Foglio 9 Particelle 196
Tecnico [REDACTED] Qualifica GEOMETRA
Provincia CAGLIARI

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Frazionamento

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo				Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€	€	
	principale	sub			ha	a	ca								
O	196	000			00000	42	19	SN			001	02	17.43	8.72	
S	196	000			00000	00	00				000				
C		000	a	1123	00000	40	57	SN			001	02	16.76	8.38	
C		000	b	1124	00000	01	62	SR			001	02	.67	.33	

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO FRAZIONAMENTO è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0066740/2024 del 18/10/2024 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:

2025/NU0010073

Data di approvazione:

12/02/2025

Il Tecnico:

APPROVAZ. AUTOMATICA

Il Direttore dell'Ufficio:
(Responsabile del procedimento)

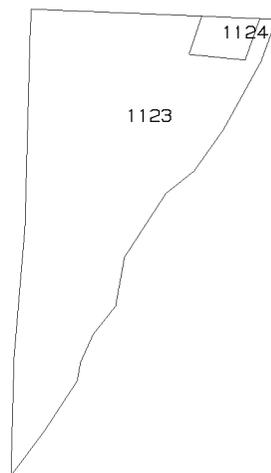
Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 1749

Data di richiesta del servizio: 12/02/2025

Riscossi € 98.00 di cui € 28 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 70 per tributi speciali catastali

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento pratica n. NU202510073 del 12/2/2025



N=-5700

E=46300

2 Particelle: 1123,1124

Comune: (NU) GIRASOLE

Foglio: 9

Richiedente: [REDACTED]

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.

12-Feb-2025 17:55:8
Protocollo pratica NU202510073

Ricevuta di pagamento di euro 98,00

Quietanza n. 358332 del 12/02/2025

Richiedente: [REDACTED]

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 1749 del 12/02/2025 della Direzione Provinciale di NUORO

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 98,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 98,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 382868 del 12/02/2025

Codice Servizio	Protocollo-Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC16R/Tipi mappali e di frazionamento sardegna	NU0010073	Da Telem.- Aggiornamento FR Comune:E049 fog.9 per [REDACTED]	98,00	1/tipo	Normale	886T	70,00
				1/bollo	Normale	456T	28,00

TOTALI:

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

IMPOSTA DI BOLLO 456T

Il Cassiere
[REDACTED]