

# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare



## Relazione Tecnica

### Fallimento n°31/2017

Aprile 2019

Il C.T.U.

Ing. Elisabetta Muntoni



Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione



## TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Relazione di perizia relativa ai beni immobili e mobili inerenti il  
Fallimento n°31/2017 "**Sant'angelo S.r.l. in liquidazione**"

### PREMESSE

In data 25 luglio 2018 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911, con studio professionale a Cagliari in via Francesco Alziator n°15, è stata incaricata dalla Curatrice Fallimentare Dott.ssa Florinda Garau e dal Giudice Delegato Dott. Nicola Caschili di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) **Accerti il C.T.U., previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale ed attuale consistenza patrimoniale pertinente alla fallita «Sant'Angelo S.r.l. in liquidazione».**
- 2) **Accerti, inoltre, il C.T.U le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalla fallita nei due anni anteriori alla data del fallimento.**
- 3) **Accerti, ancora:**
  - a) **se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°765 del 06/08/67, ma prima dell'entrata in vigore della legge n°47 del 28/02/85, gli stessi dovranno**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione

essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n°47/85, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/94 n°724 (vedi art.40, ultimo comma legge n°47/85 e 39, I comma legge 23/12/94 n°724);

b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art.13 della legge n°47/85, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

4) Il C.T.U. determini il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:

1. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potrà trasmettere la proprietà per atto tra vivi;

2. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;
3. se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/93, risponde alle condizioni di cui all'art. 39, I comma, legge n°724/94 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.
- 5) Provveda ancora, il C.T.U., all'introduzione in Catasto delle unità immobiliari non ancora censite ed alla predisposizione dell'A.P.E. qualora gli immobili ne risultino privi.
- 6) Rediga il C.T.U., la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un miglior espletamento dell'incarico.
- 7) Richieda, infine il C.T.U., ai competenti uffici, i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita, nonché la certificazione storico catastale per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica.
- 8) Verifichi inoltre il CTU la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale.

9) **Accerti il C.T.U. quali siano state le cessioni di immobili nei cinque anni che hanno preceduto il fallimento.**

10) **stima degli immobili che di tutti gli impianti, arredi, attrezzature e, in generale, beni mobili di qualsiasi natura di proprietà della fallita.**

11) **Accerti il valore del costo di costruzione dell'Hotel Antas in capo alla procedura fallimentare.**

• **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

La sottoscritta, previo contatto telefonico con la Curatrice Dott.<sup>ssa</sup> Florinda Garau, una volta avuto dalla stessa l'elenco e la documentazione relativa ai cespiti pertinenti il fallimento, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.<sup>ra</sup> Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con i necessari sopralluoghi sul posto realizzati alla presenza dei collaboratori della scrivente, Geom. Enrico Dessì, Ing. Gavino Deplano e Ing. Mauro Trudu, conclusi infine con le verifiche presso gli Uffici Tecnici Comunali e l'Agenzia del Territorio. In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue:

**In merito al quesito n°1**

- **Accerti il C.T.U., previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale ed attuale consistenza patrimoniale pertinente alla fallita «Sant'Angelo S.r.l. in liquidazione».**

## **+ CONSISTENZA IMMOBILIARE**

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta "**S. Angelo S.r.l in liquidazione**" in seguito alle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare e Servizi Catastali (**Vol. A**), appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:

### **COMUNE DI FLUMINIMAGGIORE**

**Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S.Angelo, così identificati:**

- N.C.T. Foglio 509, particella 74, ex 9, di mq 1.202;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 75, ex 9, di mq 1.202;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 76, ex 9, di mq 1.202;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 77, ex 9, di mq 1.202;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 78, ex 9, di mq 1.132;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 79, ex 9, di mq 1.201;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 80, ex 9, di mq 1.033;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 81, ex 9, di mq 155;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 82, ex 9, di mq 58;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 84, ex 35, di mq 167;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 85, ex 35, di mq 70;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 86, ex 35, di mq 1.144;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 87, ex 35, di mq 1.045;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 88, ex 35, di mq 1.202;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 89, ex 35, di mq 1.202;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 90, ex 35, di mq 1.202;**

---

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

**N.C.T. Foglio 509, particella 91, ex 35, di mq 1.202;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 92, ex 35, di mq 1.242;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 93, ex 35, di mq 1.189;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 94, ex 35, di mq 1.360;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 95, ex 35, di mq 1.216;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 96, ex 35, di mq 1.767;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 97, ex 35, di mq 1.202;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 98, ex 35, di mq 1.563;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 99, ex 35, di mq 423;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 101, ex 35, di mq 1.878;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 105, ex 12, di mq 721;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 110, ex 36, di mq 5.889;**

**Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati e dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S. Angelo, così identificati:**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 270, cat. D/2;**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 272, cat. D/2;**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 279, cat. D/2;**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 290, cat. D/2;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 160, ex 42, di mq 42.560;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 217, ex 44, di mq 2.298;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 264, ex 210, ex 44 di mq 13.883 (detratti 500 mq da attribuire al Lotto n°11 per frazionamento);**

**N.C.T. Foglio 509, particella 267, ex 210, ex di mq 794;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 268, ex 162 ex 42, di mq 21.168;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 270 Ente Urbano di mq 6.193;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 290 Ente Urbano di mq 87;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 53, di mq 430;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 67, di mq 1.880;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 212, ex 44, di mq 2.649;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 213, ex 44, di mq 1.821;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 214, ex 44, di mq 1.059;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 215, ex 44, di mq 1.375;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 216, ex 44, di mq 1.876;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 169, ex 42, di mq 1.532;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 228, ex 50, di mq 3.507;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 229, ex 50, di mq 182;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 230, ex 50, di mq 11;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 284, ex 218 ex 44, di mq 862;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 288, ex 170 ex 42, di mq 1.569;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 286, ex 42, di mq 428;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 272 ex 211 - Ente Urbano di 170 mq edificato su mappale del Comune di Fluminimaggiore ma risultante parte del fabbricato dell'hotel di cui al lotto 2;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 279 ex 277 , 278 - Ente Urbano di 152 mq edificato su mappale del Comune di Fluminimaggiore ma risultante parte del fabbricato dell'hotel di cui al lotto 2.**



**Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in**

**agro di Fluminimaggiore, Loc. S. Angelo, così identificati:**

**N.C.T. Foglio 509 particella 130, ex 17, di mq 141.236;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 133, ex 17, di mq 61.810;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 134, ex 17, di mq 96;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 136, ex 21, di mq 29.827;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 137, ex 21, di mq 3.870;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 139, ex 21, di mq 932;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 140, ex 21, di mq 1.348;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 141, ex 21, di mq 1.125;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 142, ex 21, di mq 1.200;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 143, ex 21, di mq 1.200;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 144, ex 21, di mq 1.265;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 145, ex 21, di mq 987;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 146, ex 21, di mq 948;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 147, ex 21, di mq 713;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 148, ex 21, di mq 471;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 149, ex 21, di mq 745;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 150, ex 21, di mq 1.209;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 151, ex 21, di mq 1.310;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 153, ex 21, di mq 846;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 154, ex 21, di mq 858;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 155, ex 21, di mq 802;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 156, ex 21, di mq 791;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 157, ex 21, di mq 96;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 163, ex 42, di mq 274;**

**Fallimento n.31/2017 – S. Angelo S.r.l. In liquidazione**

N.C.T. Foglio 509, particella 164, ex 42, di mq 313;

N.C.T. Foglio 509, particella 165, ex 42, di mq 507;

N.C.T. Foglio 509, particella 166, ex 42, di mq 815;

N.C.T. Foglio 509, particella 167, ex 42, di mq 565;

N.C.T. Foglio 509, particella 168, ex 42, di mq 101;

N.C.T. Foglio 509, particella 172, ex 42, di mq 36;

N.C.T. Foglio 509, particella 173, ex 42, di mq 135;

N.C.T. Foglio 509, particella 174, ex 42, di mq 7;

N.C.T. Foglio 509, particella 177, ex 42, di mq 16;

N.C.T. Foglio 509, particella 179, ex 42, di mq 1.390;

N.C.T. Foglio 509, particella 180, ex 42, di mq 2.375;

N.C.T. Foglio 509, particella 181, ex 42, di mq 18;

N.C.T. Foglio 509, particella 182, ex 42, di mq 1.048;

N.C.T. Foglio 509, particella 184, ex 42, di mq 1.030;

N.C.T. Foglio 509, particella 185, ex 42, di mq 992;

N.C.T. Foglio 509, particella 186, ex 42, di mq 257;

N.C.T. Foglio 509, particella 187, ex 42, di mq 906;

N.C.T. Foglio 509, particella 188, ex 55, di mq 1.314;

N.C.T. Foglio 509, particella 189, ex 55, di mq 1.949;

N.C.T. Foglio 509, particella 190, ex 55, di mq 1.195;

N.C.T. Foglio 509, particella 191, ex 55, di mq 1.201;

N.C.T. Foglio 509, particella 192, ex 55, di mq 1.477;

N.C.T. Foglio 509, particella 193, ex 55, di mq 1.357;

N.C.T. Foglio 509, particella 194, ex 55, di mq 2.334;

N.C.T. Foglio 509, particella 195, ex 55, di mq 1.713;

N.C.T. Foglio 509, particella 196, ex 55, di mq 1.642;

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

- N.C.T. Foglio 509, particella 197, ex 55, di mq 680;  
N.C.T. Foglio 509, particella 199, ex 55, di mq 53;  
N.C.T. Foglio 509, particella 202, ex 55, di mq 148;  
N.C.T. Foglio 509, particella 203, ex 55, di mq 403;  
N.C.T. Foglio 509, particella 204, ex 55, di mq 391;  
N.C.T. Foglio 509, particella 205, ex 55, di mq 335;  
N.C.T. Foglio 509, particella 206, ex 55, di mq 453;  
N.C.T. Foglio 509, particella 207, ex 55, di mq 13;  
N.C.T. Foglio 509, particella 208, ex 55, di mq 347;  
N.C.T. Foglio 509, particella 209, ex 55, di mq 36.558;  
N.C.T. Foglio 509, particella 49, di mq 865;  
N.C.T. Foglio 509, particella 219, ex 44, di mq 475;  
N.C.T. Foglio 509, particella 220, ex 44, di mq 1.390;  
N.C.T. Foglio 509, particella 222, ex 44, di mq 1.195;  
N.C.T. Foglio 509, particella 223, ex 44, di mq 1.150;  
N.C.T. Foglio 509, particella 225, ex 44, di mq 69;  
N.C.T. Foglio 509, particella 226, ex 44, di mq 155;  
N.C.T. Foglio 509, particella 227, ex 44, di mq 11;

**Lotto 4)** Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S.Angelo, così identificati:

N.C.T. Foglio 509, particella 70, ex 10, di mq 10.622;

**Lotto 5)** Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S.Angelo, così identificati:

N.C.T. Foglio 509, particella 247, ex 69 ex 10, di mq 1.387;

N.C.T. Foglio 509, particella 248, ex 69 ex 10, di mq 618;

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

**N.C.T. Foglio 509, particella 249, ex 69 ex 10, di mq 68.902;**

**Lotto 6) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S.Angelo, così identificati:**

**N.C.T. Foglio 509 particella 131, ex 17, di mq 301.395;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 135, ex 21, di mq 214.141;**

**Lotto 7) Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati e dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S.Angelo, così identificati:**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 283 sub.1, cat. A/4;**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 283 sub.2, cat. A/4;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 283, ex 158 ex 42, Ente Urbano di mq 133 con Area di pertinenza esterna di 500 mq da attribuire con frazionamento dalla superficie del mappale**

**N.C.T. n° 282 sul quale insiste;**

**Lotto 8) Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati e dei terreni denominati "Villa Alice" siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S.Angelo, così identificati:**

**N.C.T. Foglio 509, particella 15, cat. fabbricato rurale, di mq 1.265;**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 14 sub. 2, cat. A/2 - proprietà 1/1**

**Lotto 9) Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S.Angelo, così identificati:**

**Foglio E/9, particella 27 sub. 7, cat. A/3 - proprietà 1/1**

**Lotto 10) Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati e del terreno siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S.Angelo, così identificati:**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 29 sub. 1, cat. B/7;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 282, ex 158 ex 42, di mq 22.886 con annesso fabbricato non inserito nella banca dati catastale. Dalla consistenza del mappale n°282 è stata detratta la futura area di pertinenza del Lotto 7 pari a 500 mq da attribuire con frazionamento;**

**Lotto 11) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S.Angelo, così identificati:**

**N.C.T. Foglio 509, particella 265, ex 210, ex 44, Ente Urbano di mq 88 con annesso fabbricato rurale distinto al N.C.E.U. Foglio E/9, particella 265, cat. A/4 e area di pertinenza di 500 mq detratta dal mappale n.264 e da frazionare.**

La scrivente precisa che la consistenza immobiliare e la situazione catastale relativa agli immobili risulta a tutt'oggi alquanto confusa in quanto per molti fabbricati e terreni non è stata correttamente ricostruita la storia catastale nella banca dati dell'Agenzia del Territorio e gli atti di provenienza risultano quindi scollati dalla storia catastale; per tale motivo risultano confusi anche alcuni passaggi di proprietà su alcuni immobili tra le società Ulivi s.r.l., Sant'Angelo s.r.l. ed il Comune di Fluminimaggiore. Si aggiunge a ciò le scarse informazioni ottenute da parte della società fallita sui chiarimenti richiesti in merito alle risultanze

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

sulla consistenza immobiliare in particolare sugli immobili identificati ai lotti n°8-9-10.

Il **Lotto n°8**, costituito dal fabbricato storico denominato "Villa Alice" ricadente sul terreno identificato al N.C.T. foglio 506 mappale n°15 della S. Angelo s.r.l., essendo al momento detenuto dalla società Ulivi S.r.l. e per il quale sono in corso ulteriori accertamenti sulla proprietà in virtù delle problematiche sugli storici catastali prima menzionati, **sarà eventualmente oggetto di una integrazione di perizia futura**. La scrivente precisa che dalle mappe di impianto si osserva che originariamente i mappali su cui insisteva l'intero fabbricato storico erano i nn°14 e 15; il mappale n°14 venne frazionato nei mappali nn°117, 118 e 119; i mappali n° 117 e 119, sui quali ricade una parte del fabbricato storico, vennero ceduti alla società Ulivi s.r.l. che li detiene ancora oggi, mentre il mappale n°119 fu ceduto al Comune. Il mappale n° 15, sul quale ricade una parte della villa storica "Villa Alice", non è mai stato oggetto di frazionamenti o permutate ed è ancora presente nella consistenza della società in oggetto e tale e quale nella banca dati catastale. Il mappale n°15 è stato tra l'altro oggetto dell'atto di conferma catastale a firma del Dott. De Magistris "**Atto di Conferma e integrativo trascritto il 06/12/2004, Reg. Generale 44737, Reg. Particolare 30677 - Rif. Trascrizione del 1991 Reg. Particolare 8030, Notaio Dott. Carlo Mario De Magistris del 18/11/2004**". Il Lotto n°8 pertanto verrà periziato in seguito poiché al momento non accessibile. Sulla Villa Alice è attualmente pendente un vincolo della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Mappa di impianto catastale: mappali 14 e 15 "Villa Alice"



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Situazione catastale attuale: mappale 15 "Villa Alice"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**



Il **Lotto n°9**, costituito dal fabbricato identificato al N.C.E.U foglio E9 mappale n°27 sub 7 catastalmente intestato a S.Angelo ma edificato su un mappale di proprietà degli Ulivi S.r.l., e' stato identificato dalla scrivente come una residenza edificata nel mappale n°262. Poichè per l'immobile sono in corso ulteriori accertamenti sulla proprietà in virtù delle problematiche sugli storici catastali prima menzionati, **sarà eventualmente oggetto di una integrazione di perizia futura.**

Infine per il **Lotto n°10** si specifica quanto segue: i fabbricati insistono sul mappale n°282 di proprietà della fallita e sono risultati assenti tanto nella banca dati comunale quanto in quella catastale, pur essendo chiaramente individuabili sul posto: poiché gli immobili non sono ancora nella disponibilità del fallimento, **saranno oggetto di una integrazione di perizia futura.** L'immobile identificato al N.C.E.U. al Foglio 509 mappale 29 sub 1, data la carenza di informazioni e di dati storici catastali, dovrebbe rappresentare la chiesa di Sant'Angelo chiamata "Chiesa degli Angeli Custodi" edificata sul mappale n°282 e tutelata ai sensi dell'art. 49 delle NTA del P.P.R.. La stessa non è attualmente nella disponibilità del fallimento.

Per quanto riguarda il fabbricato di cui al **Lotto n°11**, identificato al N.C.E.U. al Foglio 509 mappale 265, costituito da un casa rurale con terreno circostante e ricadente nel terreno su cui è stato edificato l'albergo Antas Hotel sempre descritto al Lotto n.2 , la scrivente non ha potuto ispezionarlo in quanto chiuso con recinzione metallica e catena con lucchetto. Da informazioni verbali ottenute dalla società, l'immobile era

---

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**



**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

stato concesso in uso al [REDACTED] residente a Furtei e la società si è impegnata a recuperare le chiavi per far visionare il bene alla scrivente. **Tale immobile quindi sarà oggetto di una integrazione di perizia futura.** A tale immobile la scrivente associa una superficie di terreno circostante pari a 500 mq, lotto minimo per il Programma di Fabbricazione vigente per la zona turistica F2, detratta dal maggior mappale n°264 sul quale l'immobile è edificato. Tale attribuzione dovrà essere naturalmente eseguita catastalmente con un frazionamento, salvo diverse indicazioni dell'Amministrazione o dell'Agenzia del territorio durante l'espletamento della pratica.

Si segnala inoltre che tramite nell'atto di conferma e integrazione del 2004, **"Atto di Conferma e integrativo trascritto il 06/12/2004, Reg. Generale 44737, Reg. Particolare 30677 - Rif. Trascrizione del 1991 Reg. Particolare 8030, Notaio Dott. Carlo Mario De Magistris del 18/11/2004"**, sono stati elencati in favore della S. Angelo anche gli immobili seguenti:

- ✓ **Foglio E/9, particella 30, cat. A/4 - proprietà 1/1 - (nota del 30/06/66 - venduto dalla società Gli Ulivi S.r.l. con atto del 2006 n°12852 in forza dell'atto di permuta trascritto nel 2000 n°15651 (nel quale però non è presente questo immobile));**
- ✓ **Foglio E/9, particella 14 sub. 1, cat. D/8 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati);**
- ✓ **Foglio E/9, particella 16 sub. 2, cat. X - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati)**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

- ✓ Foglio E/9, particella 28, cat. x - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati)
- ✓ Foglio E/9, particella 31, cat. x - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 3, cat. A/4 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 4, cat. A/4 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 5, cat. A/4 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 6, cat. A/4 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 7, cat. A/4 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 8, cat. A/4 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)

- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 9, cat. A/5 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 10, cat. A/5 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 14 sub. 11, cat. A/5 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 16 sub. 1, cat. A/5 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 29 sub. 2, cat. A/5 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 32, cat. C/6 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 33, cat. D/7 - proprietà 1/1 (non reperito in banca dati) (soppresso per esenzione ruralità nota del 20/12/68)
- ✓ Foglio E/9, particella 27 sub. 1, cat. X - proprietà 1/1 (soppresso ha originato il sub. 6 e 7)

---

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

- ✓ Foglio E/9, particella 27 sub. 2, cat. X - proprietà 1/1  
(soppresso ha originato il sub. 6 e 7)
- ✓ Foglio E/9, particella 27 sub. 3, cat. X - proprietà 1/1  
(soppresso ha originato il sub. 6 e 7)
- ✓ Foglio E/9, particella 27 sub. 4, cat. A/2 - proprietà 1/1  
(soppresso ha originato il sub. 6 e 7) NDR: (il sub. 6 è stato venduto con atto trascritto da Gli Ulivi S.r.l.) NDR: (il sub. 7 è intestato a Sant'Angelo S.r.l.)

Alcuni di questi immobili risultano ad oggi di terze persone, venduti da parte della società Ulivi S.r.l., con la quale la Sant'Angelo s.r.l. negli anni ha effettuato delle permutate; essendo la situazione catastale estremamente confusa ed incompleta, attualmente non è possibile comprendere se i trasferimenti effettuati dalla società Ulivi S.r.l. siano corretti o se a monte vi siano degli errori che hanno inficiato la bontà degli atti. **Per poter dare quindi soluzione al problema sarà necessario risolvere tutti i problemi catastali legati allo storico immobiliare, in ausilio con i professionisti che hanno a suo tempo curato gli accatastamenti di alcuni fabbricati ed un geometra esperto di fiducia della procedura.** Alcuni immobili di cui all'elenco precedente infatti, hanno degli identificativi catastali ma nella banca dati dell'Agenzia del Territorio non risultano esistenti, mentre la prassi prevede che un identificativo catastale corrispondente ad un immobile o è ancora in essere o è stato soppresso originando degli altri dati, cosa che in questi casi non si è verificato.

---

**Fallimento n.31/2017 - S. Angelo S.r.l. In liquidazione**

Per cercare di chiarire la situazione di alcuni immobili, la scrivente si è recata presso l'Agenzia del Territorio per effettuare un accesso agli atti e verificare i contenuti della busta relativa alla partita n°59 per vedere le planimetrie di primo impianto e gli eventuali appunti presi dai tecnici nell'accatastamento d'ufficio, ma non sono stati trovati ulteriori dati utili all'identificazione dei beni: per il mappale n°29 in particolare è stato fatto un accatastamento d'ufficio senza schema o planimetria e manca il tipo mappale.

In allegato (**Vol. A**) è riportata la relazione ipocatastale redatta Sig.<sup>ra</sup> Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali.

Per tutti i motivi sopraesposti il presente stralcio di perizia è relativo ai **Lotti nn°1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7**.

La composizione dei lotti è riportata nell'estratto di mappa allegato (**All.1**).

### In merito al quesito n°2

- **Accerti, inoltre, il C.T.U. le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalla fallita nei due anni anteriori alla data del fallimento.**

Dal risultato delle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari, riportata nella relazione ipocatastale allegata (**Vol. A**) si evince quanto segue:

- **COMUNE DI FLUMINIMAGGIORE**

**LOTTE da 1 a 11**

**Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S. Angelo, così identificati:**

**N.C.T. Foglio 509 particella 130, ex 17, di mq 141.236;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 131, ex 17, di mq 301.395;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 133, ex 17, di mq 61.810;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 134, ex 17, di mq 96;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 135, ex 21, di mq 214.141;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 136, ex 21, di mq 29.827;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 137, ex 21, di mq 3.870;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 139, ex 21, di mq 932;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 140, ex 21, di mq 1.348;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 141, ex 21, di mq 1.125;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 142, ex 21, di mq 1.200;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 143, ex 21, di mq 1.200;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 144, ex 21, di mq 1.265;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 145, ex 21, di mq 987;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 146, ex 21, di mq 948;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 147, ex 21, di mq 713;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 148, ex 21, di mq 471;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 149, ex 21, di mq 745;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 150, ex 21, di mq 1.209;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 151, ex 21, di mq 1.310;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 153, ex 21, di mq 846;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 154, ex 21, di mq 858;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 155, ex 21, di mq 802;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 156, ex 21, di mq 791;**

**Fallimento n.31/2017 – S. Angelo S.r.l. In liquidazione**

**N.C.T. Foglio 509 particella 157, ex 21, di mq 96;**

**Gravami.**

**Servitù di elettrodotto** trascritta l'1/09/1992, Reg. Generale 19998, Reg. Particolare 14199, Notaio Dott.ssa Locci Fernanda del 18/09/1992.

**Gravante** sugli immobili censiti nel **catasto terreni** del comune di Fluminimaggiore;

Foglio 509, particella 17 e 21.

**Ipoteca Giudiziale** iscritta il 27/04/2004, Reg. Generale 15310, Reg. Particolare 2374, del 11/03/2004.

**A favore:** SanPaolo IMI S.p.A.

**Contro:** Sant'Angelo S.r.l.

**Gravante** per la piena proprietà sugli immobili censiti nel **catasto terreni** del comune di Fluminimaggiore:

Particelle 69-70-74-75-76-77-78-79-80-81-82-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-101-105-110-112-113-114-120-121-115-116-130-131-133-134-135-136-137-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-153-154-155-156-157-158-160-162-163—164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-177-179-180-181-182-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-199-202-203-204-205-206-207-208-209-210-212-213-214-215-216-217-218-219-220-222-223-225-226-227-228-229-230-231-232-233.

Capitale € 113.263,11 - Totale € 150.000,00



**Fallimento n.31/2017 – S. Angelo S.r.l. In liquidazione**

**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

**Ipoteca Giudiziale** iscritta il 14/02/2006, Reg. Generale 5963, Reg. Particolare 910, del 13/01/2006.

**A favore:** Sigma Invest S.p.A. in liquidazione

**Contro:** Sant'Angelo S.r.l.

**Gravante** per la piena proprietà sugli immobili censiti nel **catasto terreni** del comune di Fluminimaggiore:

Particelle 130-131-133-134-135-136-137-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-153-154-155-156-157-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-199-202-203-204-205-206-207-208-209-158-160-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-177-179-180-181-182-184-185-186-187-49-210-212-213-214-215-216-217-218-219-220-222-223-225-226-227-50-53-67-69-70-74-75-76-77-78-79-80-81-82-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-101-105-15-110-228.

**ai fabbricati:**

Foglio E/9 particella 14 sub 2, Foglio E/9 particella 14 sub 1, Foglio E/9 particella 29 sub 1, Foglio E/9 particella 30, Foglio E/9 particella 16 sub 2, Foglio E/9 particella 28, Foglio E/9 particella 31, Foglio E/9 particella 14 sub 3, Foglio E/9 particella 14 sub 4, Foglio E/9 particella 14 sub 5, Foglio E/9 particella 14 sub 6, Foglio E/9 particella 14 sub 7, Foglio E/9 particella 14 sub 8, Foglio E/9 particella 14 sub 9, Foglio E/9 particella 14 sub 10, Foglio E/9 particella 14 sub 11, Foglio E/9 particella 16 sub 1, Foglio E/9 particella 29 sub 2, Foglio E/9 particella 32, Foglio E/9 particella 33,

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**



**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

Foglio E/9 particella 27 sub 1, Foglio E/9 particella 27 sub 2, Foglio E/9 particella 27 sub 3, Foglio E/9 particella 27 sub 4.

Capitale € 1.188.028,14 - Totale € 1.800.000,00

**Pignoramento immobiliare** trascritto il 21/03/2007, Reg. Generale 11924, Reg. Particolare 7965, del 05/02/2007.

**A favore:** Intesa SanPaolo S.p.A.

**Contro:** Sant'Angelo S.r.l.

**Gravante** per la piena proprietà sugli immobili censiti nel **catasto terreni** del comune di Fluminimaggiore:

Particelle 130-131-133-134-135-136-137-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-153-154-155-156-157-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-199-202-203-204-205-206-207-208-209-158-160-163 164-165—166-167-168-169-170-171-172-173-174-177-179-180-181-182-184-185-186-187-212-213-214-215-216-217-218-219-220-222-223-225-226-227-229-230-231-232-233-69-70-74-75-76-77-78-79-80-81-82-105-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-101-110-112-113-114-120-121-115-116-210-228-162.

Capitale € 119.983,42

**Per gli immobili:**

**Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S. Angelo, così identificati:**

**N.C.T. Foglio 509, particella 160, ex 42, di mq 42.560;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 163, ex 42, di mq 274;**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**Fallimento n.31/2017 – S. Angelo S.r.l. In liquidazione**

- N.C.T. Foglio 509, particella 164, ex 42, di mq 313;  
N.C.T. Foglio 509, particella 165, ex 42, di mq 507;  
N.C.T. Foglio 509, particella 166, ex 42, di mq 815;  
N.C.T. Foglio 509, particella 167, ex 42, di mq 565;  
N.C.T. Foglio 509, particella 168, ex 42, di mq 101;  
N.C.T. Foglio 509, particella 169, ex 42, di mq 1.532;  
N.C.T. Foglio 509, particella 172, ex 42, di mq 36;  
N.C.T. Foglio 509, particella 173, ex 42, di mq 135;  
N.C.T. Foglio 509, particella 174, ex 42, di mq 7;  
N.C.T. Foglio 509, particella 177, ex 42, di mq 16;  
N.C.T. Foglio 509, particella 179, ex 42, di mq 1.390;  
N.C.T. Foglio 509, particella 180, ex 42, di mq 2.375;  
N.C.T. Foglio 509, particella 181, ex 42, di mq 18;  
N.C.T. Foglio 509, particella 182, ex 42, di mq 1.048;  
N.C.T. Foglio 509, particella 184, ex 42, di mq 1.030;  
N.C.T. Foglio 509, particella 185, ex 42, di mq 992;  
N.C.T. Foglio 509, particella 186, ex 42, di mq 257;  
N.C.T. Foglio 509, particella 187, ex 42, di mq 906;  
N.C.T. Foglio 509, particella 268, ex 162 ex 42, di mq 21.168;  
N.C.T. Foglio 509, particella 286, ex 42, di mq 428;  
N.C.T. Foglio 509, particella 288, ex 170 ex 42, di mq 1.569;  
N.C.T. Foglio 509, particella 188, ex 55, di mq 1.314;  
N.C.T. Foglio 509, particella 189, ex 55, di mq 1.949;  
N.C.T. Foglio 509, particella 190, ex 55, di mq 1.195;  
N.C.T. Foglio 509, particella 191, ex 55, di mq 1.201;  
N.C.T. Foglio 509, particella 192, ex 55, di mq 1.477;

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

**N.C.T. Foglio 509, particella 193, ex 55, di mq 1.357;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 194, ex 55, di mq 2.334;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 195, ex 55, di mq 1.713;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 196, ex 55, di mq 1.642;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 197, ex 55, di mq 680;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 199, ex 55, di mq 53;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 202, ex 55, di mq 148;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 203, ex 55, di mq 403;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 204, ex 55, di mq 391;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 205, ex 55, di mq 335;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 206, ex 55, di mq 453;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 207, ex 55, di mq 13;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 208, ex 55, di mq 347;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 209, ex 55, di mq 36.558;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 49, di mq 865;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 212, ex 44, di mq 2.649;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 213, ex 44, di mq 1.821;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 214, ex 44, di mq 1.059;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 215, ex 44, di mq 1.375;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 216, ex 44, di mq 1.876;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 217, ex 44, di mq 2.298;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 219, ex 44, di mq 475;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 220, ex 44, di mq 1.390;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 222, ex 44, di mq 1.195;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 223, ex 44, di mq 1.150;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 225, ex 44, di mq 69;**

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

- N.C.T. Foglio 509, particella 226, ex 44, di mq 155;  
N.C.T. Foglio 509, particella 227, ex 44, di mq 11;  
N.C.T. Foglio 509, particella 284, ex 218 ex 44, di mq 862;  
N.C.T. Foglio 509, particella 228, ex 50, di mq 3.507;  
N.C.T. Foglio 509, particella 229, ex 50, di mq 182;  
N.C.T. Foglio 509, particella 230, ex 50, di mq 11;  
N.C.T. Foglio 509, particella 53, di mq 430;  
N.C.T. Foglio 509, particella 67, di mq 1.880;  
N.C.T. Foglio 509, particella 70, ex 10, di mq 10.622;  
N.C.T. Foglio 509, particella 247, ex 69 ex 10, di mq 1.387;  
N.C.T. Foglio 509, particella 248, ex 69 ex 10, di mq 618;  
N.C.T. Foglio 509, particella 249, ex 69 ex 10, di mq 68.902;  
N.C.T. Foglio 509, particella 74, ex 9, di mq 1.202;  
N.C.T. Foglio 509, particella 75, ex 9, di mq 1.202;  
N.C.T. Foglio 509, particella 76, ex 9, di mq 1.202;  
N.C.T. Foglio 509, particella 77, ex 9, di mq 1.202;  
N.C.T. Foglio 509, particella 78, ex 9, di mq 1.132;  
N.C.T. Foglio 509, particella 79, ex 9, di mq 1.201;  
N.C.T. Foglio 509, particella 80, ex 9, di mq 1.033;  
N.C.T. Foglio 509, particella 81, ex 9, di mq 155;  
N.C.T. Foglio 509, particella 82, ex 9, di mq 58;  
N.C.T. Foglio 509, particella 84, ex 35, di mq 167;  
N.C.T. Foglio 509, particella 85, ex 35, di mq 70;  
N.C.T. Foglio 509, particella 86, ex 35, di mq 1.144;  
N.C.T. Foglio 509, particella 87, ex 35, di mq 1.045;  
N.C.T. Foglio 509, particella 88, ex 35, di mq 1.202;

---

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

**N.C.T. Foglio 509, particella 89, ex 35, di mq 1.202;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 90, ex 35, di mq 1.202;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 91, ex 35, di mq 1.202;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 92, ex 35, di mq 1.242;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 93, ex 35, di mq 1.189;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 94, ex 35, di mq 1.360;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 95, ex 35, di mq 1.216;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 96, ex 35, di mq 1.767;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 97, ex 35, di mq 1.202;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 98, ex 35, di mq 1.563;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 99, ex 35, di mq 423;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 101, ex 35, di mq 1.878;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 105, ex 12, di mq 721;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 110, ex 36, di mq 5.889;**

**ed inoltre agli immobili:**

**Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S.Angelo, così identificati:**

**Foglio 509, particella 283, ex 158 ex 42, Ente Urbano di mq 133 - proprietà 1/1**

**Foglio 509, particella 270, ex 162 ex 42, Ente Urbano di mq 6.193- proprietà 1/1**

**Foglio 509, particella 290, ex 170 ex 42, Ente Urbano di mq 87 - proprietà 1/1.**

**Gravami.**

**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta il 27/04/2004, Reg. Generale 15310, Reg. Particolare 2374, del 11/03/2004.

**A favore:** SanPaolo IMI S.p.A.

**Contro:** Sant'Angelo S.r.l.

- **Gravante** per la piena proprietà sugli immobili censiti **nel catasto terreni** del comune di Fluminimaggiore:

Particelle 69-70-74-75-76-77-78-79-80-81-82-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-101-105-110-112-113-114-120-121-115-116-130-131-133-134-135-136-137-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-153-154-155-156-157-158-160-162-163—164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-177-179-180-181-182-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-199-202-203-204-205-206-207-208-209-210-212-213-214-215-216-217-218-219-220-222-223-225-226-227-228-229-230-231-232-233.

Capitale € 113.263,11 - Totale € 150.000,00

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta il 14/02/2006, Reg. Generale 5963, Reg. Particolare 910, del 13/01/2006.

**A favore:** Sigma Invest S.p.A. in liquidazione

**Contro:** Sant'Angelo S.r.l.

- **Gravante** per la piena proprietà sugli immobili censiti **nel catasto terreni** del comune di Fluminimaggiore:

Particelle 130-131-133-134-135-136-137-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-153-154-155-156-157-188-189-190-191-

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**



**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

192-193-194-195-196-197-199-202-203-204-205-206-207-208-209-158-  
160-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-177-179-  
180-181-182-184-185-186-187-49-210-212-213-214-215-216-217-218-  
219-220-222-223-225-226-227-50-53-67-69-70-74-75-76-77-78-79-80-  
81-82-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-101-105-15-  
110-228.

**ai fabbricati:**

Foglio E/9 particella 14 sub 2, Foglio E/9 particella 14 sub 1, Foglio E/9 particella 29 sub 1, Foglio E/9 particella 30, Foglio E/9 particella 16 sub 2, Foglio E/9 particella 28, Foglio E/9 particella 31, Foglio E/9 particella 14 sub 3, Foglio E/9 particella 14 sub 4, Foglio E/9 particella 14 sub 5, Foglio E/9 particella 14 sub 6, Foglio E/9 particella 14 sub 7, Foglio E/9 particella 14 sub 8, Foglio E/9 particella 14 sub 9, Foglio E/9 particella 14 sub 10, Foglio E/9 particella 14 sub 11, Foglio E/9 particella 16 sub 1, Foglio E/9 particella 29 sub 2, Foglio E/9 particella 32, Foglio E/9 particella 33, Foglio E/9 particella 27 sub 1, Foglio E/9 particella 27 sub 2, Foglio E/9 particella 27 sub 3, Foglio E/9 particella 27 sub 4.

Capitale € 1.188.028,14 - Totale € 1.800.000,00

**Pignoramento immobiliare** trascritto il 21/03/2007, Reg. Generale 11924, Reg. Particolare 7965, del 05/02/2007.

**A favore:** Intesa SanPaolo S.p.A.

**Contro:** Sant'Angelo S.r.l.

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773

Gravante per la piena proprietà sugli immobili censiti nel catasto terreni del comune di Fluminimaggiore:

Particelle 130-131-133-134-135-136-137-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-153-154-155-156-157-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-199-202-203-204-205-206-207-208-209-158-160-163 164-165—166-167-168-169-170-171-172-173-174-177-179-180-181-182-184-185-186-187-212-213-214-215-216-217-218-219-220-222-223-225-226-227-229-230-231-232-233-69-70-74-75-76-77-78-79-80-81-82-105-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-101-110-112-113-114-120-121-115-116-210-228-162.

Capitale € 119.983,42

**Per gli immobili:**

**Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S. Angelo, così identificati:**

**Foglio 509, particella 264, ex 210, ex 44 di mq 14.383 -**

**Foglio 509, particella 265, ex 210, ex 44, Ente Urbano di mq 88**

**Foglio 509, particella 267, ex 210, ex di mq 794**

**Foglio 509, particella 270, ex 210, ex 44, Ente Urbano di mq 6.193 - proprietà 1/1**

**Gravami.**

**Locazione Ultraventennale** trascritta il 23/10/2003, Reg. Generale 39166, Reg. Particolare 27322, del 20/10/2003.

**A favore:** Antas Hotel S.r.l.

**Fallimento n.31/2017 - S. Angelo S.r.l. In liquidazione**



Contro: Sant'Angelo S.r.l.

Gravante per la piena proprietà sugli immobili censiti nel catasto terreni del comune di Fluminimaggiore:

**Dal quadro D della nota di trascrizione: L'immobile oggetto della locazione è un complesso turistico a destinazione alberghiera sito in località sant'Angelo. La locazione ha avuto inizio l'1.10.2003 e terminerà l'1.10.2012; si rinnoverà per altri nove anni con finale scadenza l'1.10.2021.**

**Ipoteca Volontaria** iscritta il 12/09/2002, Reg. Generale 41580, Reg. Particolare 4283.

**A favore:** Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia

Contro: Sant'Angelo S.r.l.

Gravante per la piena proprietà sugli immobili censiti nel catasto terreni del comune di Fluminimaggiore:

Foglio 509, particella 210 - 228 - 162 - proprietà 1/1

Capitale € 1.500.000,00 - Totale € 3.000.000,00

**Ipoteca Volontaria** iscritta il 30/12/2003, Reg. Generale 48520, Reg. Particolare 6536.

**A favore:** Sigma Investimenti Iniziative Industriali S.p.A.

Contro: Sant'Angelo S.r.l.

Gravante per la piena proprietà sugli immobili censiti nel catasto terreni del comune di Fluminimaggiore:

---

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**



**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

---

Foglio 509, particella 210 - 228 - 162 - proprietà 1/1

Capitale € 1.188.028,14 - Totale € 2.000.000,00

**Ipoteca Giudiziale** iscritta il 27/04/2004, Reg. Generale 15310, Reg. Particolare 2374, del 11/03/2004.

**A favore:** SanPaolo IMI S.p.A.

**Contro:** Sant'Angelo S.r.l.

**Gravante** per la piena proprietà sugli immobili censiti nel **catasto terreni** del comune di Fluminimaggiore:

Particelle 69-70-74-75-76-77-78-79-80-81-82-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-101-105-110-112-113-114-120-121-115-116-130-131-133-134-135-136-137-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-153-154-155-156-157-158-160-162-163—164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-177-179-180-181-182-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-199-202-203-204-205-206-207-208-209-210-212-213-214-215-216-217-218-219-220-222-223-225-226-227-228-229-230-231-232-233.

Capitale € 113.263,11 - Totale € 150.000,00

**Ipoteca Giudiziale** iscritta il 14/02/2006, Reg. Generale 5963, Reg. Particolare 910, del 13/01/2006.

**A favore:** Sigma Invest S.p.A. in liquidazione

**Contro:** Sant'Angelo S.r.l.

**Gravante** per la piena proprietà sugli immobili censiti nel **catasto terreni** del comune di Fluminimaggiore:

---

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

Particelle 130-131-133-134-135-136-137-139-140-141-142-143-144-  
145-146-147-148-49-150-151-153-154-155-156-157-188-189-190-191-  
192-193-194-195-196-197-199-202-203-204-205-206-207-208-209-158-  
160-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-177-179-  
180-181-182-184-185-186-187-49-210-212-213-214-215-216-217-218-  
219-220-222-223-225-226-227-50-53-67-69-70-74-75-76-77-78-79-80-  
81-82-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-101-105-15-  
110-228.

**ai fabbricati:**

Foglio E/9 particella 14 sub 2, Foglio E/9 particella 14 sub 1, Foglio E/9 particella 29 sub 1, Foglio E/9 particella 30, Foglio E/9 particella 16 sub 2, Foglio E/9 particella 28, Foglio E/9 particella 31, Foglio E/9 particella 14 sub 3, Foglio E/9 particella 14 sub 4, Foglio E/9 particella 14 sub 5, Foglio E/9 particella 14 sub 6, Foglio E/9 particella 14 sub 7, Foglio E/9 particella 14 sub 8, Foglio E/9 particella 14 sub 9, Foglio E/9 particella 14 sub 10, Foglio E/9 particella 14 sub 11, Foglio E/9 particella 16 sub 1, Foglio E/9 particella 29 sub 2, Foglio E/9 particella 32, Foglio E/9 particella 33, Foglio E/9 particella 27 sub 1, Foglio E/9 particella 27 sub 2, Foglio E/9 particella 27 sub 3, Foglio E/9 particella 27 sub 4.

Capitale € 1.188.028,14 - Totale € 1 800.000,00

**Ipoteca Giudiziale** iscritta il 26/07/2006, Reg. Generale 32117, Reg. Particolare 5491, del 26/07/2006.

**A favore:** Banca Carige S.p.A.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**



elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773

---

Contro: Sant'Angelo S.r.l.

Gravante per la piena proprietà sugli immobili censiti nel **catasto terreni** del comune di Fluminimaggiore:

Foglio 509, particella 210 - 228 - 162 - proprietà 1/1

Capitale € 50.000,00 - Totale € 50.000,00

**Pignoramento immobiliare** trascritto il 21/03/2007, Reg. Generale 11924, Reg. Particolare 7965, del 05/02/2007.

A favore: Intesa SanPaolo S.p.A.

Contro: Sant'Angelo S.r.l.

Gravante per la piena proprietà sugli immobili censiti nel **catasto terreni** del comune di Fluminimaggiore:

Foglio 509, particella 210 - 228 - 162 - proprietà 1/1

Capitale € 119.983,42

**Per gli immobili:**

**Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S. Angelo, così identificati:**

**Foglio 509, particella 15, cat. fabbricato rurale, di mq 1.265 - proprietà 1/1**

**Mappali Fabbricati Correlati: Sez E - Foglio 9 - Particella 14 (fabbricato rurale; il mappale è stato soppresso e le particelle originate 117 e 119, fabb. rurale, ceduti a Gli Uliivi; particella 118, fabb. rurale, ceduto al Comune di Fluminimaggiore);**

**Sez E - Foglio 9 - Particella 27**

---

**Fallimento n.31/2017 - S. Angelo S.r.l. In liquidazione**

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773

**Sez E - Foglio 9 - Particella 29**

**Foglio E/9, particella 14 sub. 2, cat. A/2 - proprietà 1/1**

**Foglio E/9, particella 29 sub. 1, cat. B/7**

**Foglio E/9, particella 27 sub. 7, cat. A/3**

**Foglio E/9, particella 270, cat. D/2**

**Foglio E/9, particella 272, cat. D/2**

**Foglio E/9, particella 279, cat. D/2**

**Foglio E/9, particella 290, cat. D/2**

**Foglio E/9, particella 265, cat. A/4**

**Foglio E/9, particella 283 sub.1, cat. A/4**

**Foglio E/9, particella 283 sub.2, cat. A/4**

**Gravami.**

**Ipoteca Giudiziale** iscritta il 27/04/2004, Reg. Generale 15310, Reg. Particolare 2374, del 11/03/2004.

**A favore:** SanPaolo IMI S.p.A.

**Contro:** Sant'Angelo S.r.l.

**Gravante** per la piena proprietà sugli immobili censiti nel **catasto terreni** del comune di Fluminimaggiore:

Particelle 69-70-74-75-76-77-78-79-80-81-82-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-101-105-110-112-113-114-120-121-115-116-130-131-133-134-135-136-137-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-153-154-155-156-157-158-160-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-177-179-180-181-182-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-199-202-203-204-

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

205-206-207-208-209-210-212-213-214-215-216-217-218-219-220-222-  
223-225-226-227-228-229-230-231-232-233.

Capitale € 113.263,11 - Totale € 150.000,00



**Ipoteca Giudiziale** iscritta il 14/02/2006, Reg. Generale 5963, Reg. Particolare 910, del 13/01/2006.

**A favore:** Sigma Invest S.p.A. in liquidazione

**Contro:** Sant'Angelo S.r.l.

**Gravante** per la piena proprietà sugli immobili censiti nel **catasto terreni** del comune di Fluminimaggiore:

Particelle 130-131-133-134-135-136-137-139-140-141-142-143-144-  
145-146-147-148-149-150-151-153-154-155-156-157-188-189-190-191-  
192-193-194-195-196-197-199-202-203-204-205-206-207-208-209-158-  
160-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-177-179-  
180-181-182-184-185-186-187-49-210-212-213-214-215-216-217-218-  
219-220-222-223-225-226-227-50-53-67-69-70-74-75-76-77-78-79-80-  
81-82-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-101-105-15-  
110-228.

**ai fabbricati:**

Foglio E/9 particella 14 sub 2, Foglio E/9 particella 14 sub 1, Foglio E/9 particella 29 sub 1, Foglio E/9 particella 30, Foglio E/9 particella 16 sub 2, Foglio E/9 particella 28, Foglio E/9 particella 31, Foglio E/9 particella 14 sub 3, Foglio E/9 particella 14 sub 4, Foglio E/9 particella 14 sub 5, Foglio E/9 particella 14 sub 6, Foglio E/9 particella 14 sub 7, Foglio E/9 particella 14 sub 8, Foglio E/9



**Fallimento n.31/2017 – S. Angelo S.r.l. In liquidazione**



elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773

particella 14 sub 9, Foglio E/9 particella 14 sub 10, Foglio E/9  
particella 14 sub 11, Foglio E/9 particella 16 sub 1, Foglio E/9  
particella 29 sub 2, Foglio E/9 particella 32, Foglio E/9 particella 33,  
Foglio E/9 particella 27 sub 1, Foglio E/9 particella 27 sub 2, Foglio  
E/9 particella 27 sub 3, Foglio E/9 particella 27 sub 4.

Capitale € 1.188.028,14 - Totale € 1.800.000,00

**Pignoramento immobiliare** trascritto il 21/03/2007, Reg. Generale  
11924, Reg. Particolare 7965, del 05/02/2007.

**A favore:** Intesa SanPaolo S.p.A.

**Contro:** Sant'Angelo S.r.l.

**Gravante** per la piena proprietà sugli immobili censiti nel **catasto  
terreni** del comune di Fluminimaggiore:

Particelle 130-131-133-134-135-136-137-139-140-141-142-143-144-  
145-146-147-148-149-150-151-153-154-155-156-157-188-189-190-191-  
192-193-194-195-196-197-199-202-203-204-205-206-207-208-209-158-  
160-163 164-165—166-167-168-169-170-171-172-173-174-177-179-  
180-181-182-184-185-186-187-212-213-214-215-216-217-218-219-220-  
222-223-225-226-227-229-230-231-232-233-69-70-74-75-76-77-78-79-  
80-81-82-105-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-101-  
110-112-113-114-120-121-115-116-210-228-162.

Capitale € 119.983,42

**Non risultano vendite poste in essere dalla fallita nei due anni  
precedenti la dichiarazione di fallimento.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 – S. Angelo S.r.l. In liquidazione**

### In merito al quesito n°3

**Accerti, ancora:**

- **se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°765 del 06/08/67, ma prima dell'entrata in vigore della legge n°47 del 28/02/85, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n°47/85, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/94 n°724 (vedi art.40, ultimo comma legge n°47/85 e 39, I comma legge 23/12/94 n°724);**
- **se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art.13 della legge n°47/85, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;**

### In merito al quesito n°8

- **Verifici inoltre il CTU la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale.**

## **DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

### **COMUNE DI FLUMINIMAGGIORE**

**Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S. Angelo, così identificati:**

**N.C.T. Foglio 509, particella 74, ex 9, di mq 1.202;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 75, ex 9, di mq 1.202;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 76, ex 9, di mq 1.202;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 77, ex 9, di mq 1.202;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 78, ex 9, di mq 1.132;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 79, ex 9, di mq 1.201;**

---

**Fallimento n.31/2017 - S. Angelo S.r.l. In liquidazione**



**N.C.T. Foglio 509, particella 80, ex 9, di mq 1.033;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 81, ex 9, di mq 155;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 82, ex 9, di mq 58;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 84, ex 35, di mq 167;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 85, ex 35, di mq 70;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 86, ex 35, di mq 1.144;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 87, ex 35, di mq 1.045;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 88, ex 35, di mq 1.202;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 89, ex 35, di mq 1.202;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 90, ex 35, di mq 1.202;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 91, ex 35, di mq 1.202;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 92, ex 35, di mq 1.242;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 93, ex 35, di mq 1.189;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 94, ex 35, di mq 1.360;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 95, ex 35, di mq 1.216;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 96, ex 35, di mq 1.767;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 97, ex 35, di mq 1.202;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 98, ex 35, di mq 1.563;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 99, ex 35, di mq 423;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 101, ex 35, di mq 1.878;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 105, ex 12, di mq 721;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 110, ex 36, di mq 5.889;**

Si tratta di terreni in parte incolti ed in parte boschivi con discreta  
pendenza, attualmente non edificati, facenti parte della zona turistica F  
del vigente Programma di Fabbricazione, oggetto di una convenzione di

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773

lottizzazione **oggi scaduta e non rinnovata**. Il P.U.C. adeguato al P.P.R. è ancora in fase di approvazione.

Per i terreni sopraelencati la scrivente ha richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica riportato in allegato **(All. 2)**, da cui si evince che essi ricadono in zona turistica - collinare F2 ricompresa nel Piano di Lottizzazione "Sant'Angelo" per i quali trovano applicazione gli artt. 16 - 18 delle Norme di Attuazione del Piano di Fabbricazione, non essendo il Piano Urbanistico Comunale, redatto nel 2014, ancora stato adottato dall'Amministrazione Comunale.

Per i terreni di cui sopra era stata firmata una convenzione di lottizzazione, repertorio n° 464517, raccolta n° 13148, registrata il 25 gennaio 1993 rogito Dott. Attioli, tra il Comune di Fluminimaggiore e la S.Angelo s.r.l., approvato con le Delibere di Consiglio Comunale n° 23 del 19 marzo 1992 e n°69 del 11 settembre 1992 **(All. 3)**.

Con Delibera di Consiglio Comunale n°28 del 22 luglio 2003 vengono prorogati di 5 anni i termini di attuazione del Piano di Lottizzazione.

Con Delibera di Consiglio Comunale n°23 del 21 maggio 2004 viene approvata una variante al Piano di Lottizzazione che però riguarda .

Con Delibera di Consiglio Comunale n°23 del 23 dicembre 2008 vengono prorogati di 5 anni i termini di attuazione del Piano di Lottizzazione

Con Delibera di Consiglio Comunale n°44 del 29 dicembre 2011 vengono prorogati ulteriormente i termini di attuazione del Piano di

---

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773

Lottizzazione con nuova scadenza il 31 marzo 2012 poi successivamente traslata al 31 ottobre 2012.

La società in data 11 novembre 2011 aveva presentato la pratica SUAP n.117 per le opere di urbanizzazione primaria ad oggi non concluse.

Attualmente la convenzione di lottizzazione risulta scaduta ed il comune si è espresso con un **diniego**, mediante delibera del Consiglio Comunale n° 40 del 30 ottobre 2012, **alla richiesta di proroga** ed i terreni risultano edificati solo in parte, essendo stato realizzato solo il complesso alberghiero descritto al **lotto n°2**.

Il territorio di Fluminimaggiore ricade nell'ambito n. 7 " Bacino Metallifero" del Piano Paesaggistico Regionale.

I terreni ricadono in area sottoposta a vincolo idrogeologico ex Regio Decreto n° 3267 del 1923 di cui prescrizioni di Massima di Polizia Forestale per i boschi ed i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico approvate con D.A. 24/CFVA del 23 agosto 2006.

Ricadono inoltre in area naturale secondo il P.P.R., Piano Paesaggistico Regionale, normata dai seguenti articoli.

**Articolo: 22 - Aree naturali e subnaturali. Definizione**

Le aree naturali e subnaturali dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e sono ecologicamente in omeostasi,

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione costante della flora nativa.

Esse includono falesie e scogliere, scogli e isole minori, complessi dunali con formazioni erbacee e ginepreti, aree rocciose e di cresta, grotte e caverne, emergenze geologiche di pregio, zone umide temporanee, sistemi fluviali e relative formazioni riparali, ginepreti delle montagne calcaree, leccete e formazioni forestali in struttura climacica o sub-climacica, macchia foresta, garighe endemiche su substrati di diversa natura, vegetazione alopsamofila costiera, aree con formazioni steppiche ad ampelodesma.

#### **Articolo: 23 - Aree naturali e subnaturali. Prescrizioni**

Nelle aree naturali e subnaturali sono vietati:

qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;

nei complessi dunali con formazioni erbacee e nei ginepreti le installazioni temporanee e l'accesso motorizzato, nonché i flussi veicolari e pedonali incompatibili con la conservazione delle risorse naturali;

nelle zone umide temporanee tutti gli interventi che, direttamente o indirettamente, possono comportare rischi di interrimento e di inquinamento;



negli habitat prioritari ai sensi della Direttiva "Habitat" e nelle formazioni climatiche, gli interventi forestali, se non a scopo conservativo.

La Regione prevede eventuali misure di limitazione temporanea o esclusione dell'accesso nelle aree di cui al precedente comma in presenza di acclerate criticità, rischi o minacce ambientali, che ne possano compromettere le caratteristiche.

#### **Articolo: 24 - Aree naturali e subnaturali. Indirizzi**

La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi:

Regolamentare:

- le attività escursionistiche e alpinistiche nelle falesie, scogliere, isole disabitate e negli ambienti rocciosi ospitanti siti di nidificazione di rapaci, di uccelli marini coloniali e di altre specie protette di interesse conservazionistico e nei siti di importanza bio- geografica per la flora e la fauna endemica;
- le attività turistiche e i periodi di accesso agli scogli e alle piccole isole, compresa la fascia marittima circostante ed altri siti ospitanti specie protette di interesse conservazionistico in relazione ai loro cicli riproduttivi;
- l'accesso nelle grotte e negli ambienti cavernicoli;
- nelle aree di cresta e nei depositi di versante, la sentieristica e la circolazione veicolare tenendo conto della salvaguardia e dell'integrità degli habitat maggiormente fragili;

- nelle zone umide temporanee mediterranee e nei laghi naturali, gli interventi di gestione in modo da evitare o ridurre i rischi di interrimento ed inquinamento;
- nei ginepreti delle montagne calcaree e nelle aree costiere dunali, gli interventi in modo da vietare tagli e utilizzazioni che compromettano il regolare sviluppo della vegetazione;
- con riferimento ai sistemi fluviali e alle relative formazioni ripariali con elevato livello di valore paesaggistico, l'attività ordinaria di gestione e manutenzione idraulica in modo da:
  - assicurare la massima libertà evolutiva dei corsi d'acqua;
  - controllare l'interazione con le dinamiche marine in particolare per quanto concerne le dinamiche sedimentologiche connesse ai trasporti solidi ed i rischi di intrusione del cuneo salino;
  - evitare o ridurre i rischi di inquinamento e i rischi alluvionali;
  - mantenere o migliorare la riconoscibilità, la continuità e la compatibile fruibilità paesaggistica;
  - mantenere od accrescere la funzionalità delle fasce spondali ai fini della connettività della rete ecologica regionale;
  - disciplinare le attività di torrentismo, della caccia e della pesca sportiva.
- Orientare:
  - gli interventi nelle leccete climaciche e sub-climaciche delle montagne calcaree, nelle foreste di tasso e agrifoglio, negli

---

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

ontaneti montani, in modo da conservare e valorizzare le risorse naturali e la fruizione naturalistica ecocompatibile, adottando tutte le misure necessarie per il mantenimento del delicato equilibrio che le sostiene;

- gli interventi nelle aree di macchia-foresta e garighe climaciche delle creste e delle aree costiere, gli interventi, in modo da mantenere la struttura originaria della vegetazione, favorendo l'evoluzione naturale degli elementi nativi.

Prevedere:

- nei programmi e progetti di tutela e valorizzazione specifiche misure di conservazione delle formazioni steppiche ad ampelodesma, costituite dalle praterie dalle alte erbe che coprono suoli particolarmente aridi stabilizzandone la struttura;
- programmi prioritari di monitoraggio scientifico.

Dal momento in cui è diventato vigente il Piano Paesaggistico Regionale nel 2006, il Comune di Fluminimaggiore ha redatto il nuovo P.U.C. ma non lo ha ancora adottato. Di fatto quindi tali terreni, pur essendo identificati in zona F2 nel vecchio Piano di Fabbricazione, non hanno più la capacità edificatoria prevista dallo strumento vigente ed il Piano di Lottizzazione, attualmente decaduto, dovrà eventualmente essere interamente revisionato, in caso di riconferma della stessa destinazione urbanistica in quanto il comparto "S. Angelo" dovrà essere assoggettato a piano particolareggiato, di matrice conservativa, che dovrà perseguire come obiettivi primari:

---

**Fallimento n.31/2017 - S. Angelo S.r.l. In liquidazione**

- il mantenimento dell' assetto storico della viabilità e delle infrastrutture presenti (sia spazi pubblici che privati), dei caratteri architettonici e tipologici, degli elementi costruttivi e dei materiali degli apparati decorativi e formali;
- preservare la connotazione originaria agricola del borgo; a tal fine dovranno essere favorite e incentivate le funzioni connesse alle attività agricole;
- prevedere attività di ricezione attraverso l'ospitalità in forma rurale in residenze di pregio, che comunque dovranno essere connesse e subordinate all'esistenza un' attività agricola;
- fornire adeguati indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio esistente e, qualora necessari, per gli interventi di nuova edificazione, che comunque dovranno essere limitati esclusivamente a costruzioni di supporto agli edifici esistenti (servizi destinati alle strutture a funzione produttiva o residenziali).

In ogni caso l'indice fondiario non deve essere superiore a 0,30 mc/mq.

Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti fino all'approvazione del piano particolareggiato, comunque nel rispetto delle linee guida sopra esposte per la redazione dello stesso:

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.



**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

I terreni del lotto individuato sono contigui a formare un unico appezzamento, suddiviso in due parti simmetriche da una strada di lottizzazione attualmente non presente ma identificata nell'estratto di mappa catastale, accessibile da una strada di penetrazione che si dirama dalla S.S. n°126 Iglesias – Fluminimaggiore; la superficie complessiva è pari a **34.071 mq**. La forma del lotto è irregolare e formato da terreni di varia ampiezza, la maggior parte dei quali aventi pezzatura di circa 1200 mq.

I terreni sono in pendio, in una zona boschiva, tutelata dal Piano Paesaggistico Regionale come si descriverà nel seguito. Nell'allegato Fotografico (**All. 4**) sono riportate le foto relative al Lotto 1 (**Foto da n°1 a n°16**).

Data la vastità del compendio, non è stato possibile visionare mappale per mappale ma percorrendo a piedi i terreni descritti e con l'ausilio delle immagini satellitari non sono state identificate costruzioni, a meno di piccoli ricoveri attrezzi o baraccamenti che possono essere stati costruiti all'interno del bosco e non autorizzati o ruderi di costruzioni edificate ante 1967.

Da un esame a vista sui terreni visionati non sono stati riscontrati rifiuti; non è stato possibile verificare il sottosuolo per escludere eventuali interramenti.

I mappali sono sottoposti a vincolo idrogeologico ex Regio Decreto 30 dicembre 1923 n.3627, di cui Prescrizioni di massima e di polizia forestale per i boschi ed i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico approvate con D.A. 24/CFVA del 23 agosto 2006.

---

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

Il Piano di lottizzazione "Sant'Angelo" risulta decaduto e le opere in esso previste sono state realizzate in minima parte, pertanto sarà necessario redigere un nuovo piano e stipulare una nuova convenzione con il comune secondo i dettami della normativa vigente.

**Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati e dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S. Angelo, così identificati:**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 270, cat. D/2;**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 272, cat. D/2;**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 279, cat. D/2;**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 290, cat. D/2;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 160, ex 42, di mq 42.560;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 217, ex 44, di mq 2.298;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 264, ex 210, ex 44 di mq 13.883 (detratti 500 mq da attribuire al Lotto n°11 per frazionamento);**

**N.C.T. Foglio 509, particella 267, ex 210, ex di mq 794;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 268, ex 162 ex 42, di mq 21.168;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 270 Ente Urbano di mq 6.193;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 290 Ente Urbano di mq 87;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 53, di mq 430;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 67, di mq 1.880;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 212, ex 44, di mq 2.649;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 213, ex 44, di mq 1.821;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 214, ex 44, di mq 1.059;**

- N.C.T. Foglio 509, particella 215, ex 44, di mq 1.375;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 216, ex 44, di mq 1.876;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 169, ex 42, di mq 1.532;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 228, ex 50, di mq 3.507;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 229, ex 50, di mq 182;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 230, ex 50, di mq 11;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 284, ex 218 ex 44, di mq 862;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 288, ex 170 ex 42, di mq 1.569;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 286, ex 42, di mq 428;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 272 ex 211 - Ente Urbano di 170 mq edificato su mappale del Comune di Fluminimaggiore ma risultante parte del fabbricato dell'hotel di cui al lotto 2;**  
**N.C.T. Foglio 509, particella 279 ex 277 , 278 - Ente Urbano di 152 mq edificato su mappale del Comune di Fluminimaggiore ma risultante parte del fabbricato dell'hotel di cui al lotto 2.**

Il presente lotto è formato dall'albergo denominato "Antas Hotel" di proprietà della fallita ed attualmente concesso in locazione alla società Antas srl in forza di un contratto di locazione con scadenza nel 2021; l'albergo fino al febbraio 2019 era adibito a struttura di accoglienza per extracomunitari. Fanno parte del lotto anche i terreni indicati nella concessione edilizia come facenti parte del lotto urbanistico (mappali odierni nn° 160, 217, 264, 265 267, 268, 270, 290), ma si ritiene che facciano parte del complesso alberghiero anche i terreni (mappali nn° 53, 67, 212, 213, 214, 215 , 216, 169, 228, 229, 230, 284, 286, 288), compresi all'interno della recinzione perimetrale dello stesso e che di fatto ne costituiscono la

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773

pertinenza, ospitando tra l'altro anche utilities quali UTA della centrale di condizionamento, centrale di pompaggio e vasca di accumulo acqua sorgiva ed altri.

**Si segnala inoltre che due porzioni del fabbricato, precisamente i mappali identificati al N.C.E.U. foglio E/9 particelle nn° 272 e 279, sono edificate su terreno di proprietà del Comune di Fluminimaggiore in quanto realizzate in mappali ceduti al Comune per la viabilità di lottizzazione.**



La scrivente ha chiesto via pec all'Ufficio Tecnico del Comune se vi siano accordi non trascritti con la società o altre cessioni che abbiano previsto ulteriori compensazioni di terreni. **Alla data attuale il Comune di Fluminimaggiore non ha dato risposta.** Di fatto quindi per realizzare

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

la vendita dell'immobile sarà necessario accordarsi con l'Amministrazione per regolarizzare le cessioni tra il Comune di Fluminimaggiore e la Sant'Angelo: far acquisire i mappali 272 e 279 oggi di proprietà comunale dalla procedura fallimentare e cedere altrettanti mq al Comune per garantire la stessa consistenza di cessioni della convenzione di lottizzazione. Sarà anche necessario rivedere interamente la viabilità prevista progettualmente per il Lotto n°2 ed il Lotto n°3 in quanto la realizzazione dell'Hotel in posizione diversa rispetto a quanto previsto dal piano di lottizzazione, con conseguente stravolgimento della viabilità prevista, ha di fatto precluso gli accessi previsti ai restanti terreni.

La scrivente segnala inoltre che sul mappale n° 264 è edificato un immobile così identificato:

**N.C.T. Foglio 509, particella 265, ex 210, ex 44, Ente Urbano di mq 88 con annesso fabbricato rurale distinto al N.C.E.U. Foglio E/9, particella 265, cat. A/4;**

Tale immobile non è stato visionato in quanto il terreno di pertinenza è chiuso con recinzione metallica e catena con lucchetto. Da informazioni verbali ottenute dalla società, l'immobile era stato concesso in uso al [REDACTED] e la società si è impegnata a recuperare le chiavi per far visionare il bene alla scrivente. **Tale immobile con relativa area di pertinenza esterna attribuita dalla scrivente in 500 mq (dimensione del lotto minimo nell'area F2 del PDF vigente) ma da frazionare e regolarizzare in seguit, salvo diverse indicazioni da parte**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773

**delle Autorità Competenti, sarà quindi oggetto di una integrazione di perizia futura ed è identificato nel Lotto n°11.**

Sui mappali n°228 e n°160 sono inoltre presenti alcuni ruderi di vecchi fabbricati e pavimentazioni di cui oggi rimangono solo alcuni resti: si tratta di una pavimentazione e di un piccolo volume fatiscente **(Foto da n°17 a n°22)**. Non risultano concessioni edilizie per i ruderi descritti.

Sul mappale n°264 sulla sinistra rispetto all'ingresso dell'Hotel è presente un manufatto dell'Enel identificato con il mappale n°54.

Inoltre, sul mappale n° 217, compreso tra la S.S. 126 e l'hotel, sono presenti alcuni manufatti per la raccolta e la distribuzione dell'acqua: in particolare è stata rinvenuta una vasca in c.a. nel pendio immediatamente sotto la strada **(Foto da n°23 a n°24)**, un insieme di tubi fuori terra di mandata ad una stazione di pompaggio e distribuzione a valle **(Foto da n°25 a n°27)**. Da informazioni ottenute sul posto, l'approvvigionamento idrico delle residenze e attività della zona avviene dai manufatti sopra descritti ricadenti nella proprietà S. Angelo; tra le altre cose, è da verificare come avviene l'approvvigionamento poichè non risultano contratti di energia elettrica con l'ente distributore a nome della società fallita per il funzionamento delle pompe di distribuzione idrica, tantomeno sono state visionate od ottenute ulteriori autorizzazioni relativamente alla fornitura dell'acqua.

Fatte queste premesse, il presente Lotto è quindi costituito da terreni contigui di forma irregolare, attraversati dalle due strade di lottizzazione, facenti parte del lotto urbanistico su cui è edificato l'Hotel

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 - S. Angelo S.r.l. In liquidazione**

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773

Antas e le aree ad esso connesse aventi superficie complessiva è pari a **106.486 mq.**

Si accede all'Hotel Antas da un piazzale sterrato sul mappale n° 271 ceduto al Comune di Fluminimaggiore destinato a viabilità e con accesso diretto dalla S.S. 126. La strada di accesso all'hotel è stata realizzata parte sul mappale n°271 del Comune di Fluminimaggiore e parte su mappali della procedura (nn° nn°212, 213, 216, 215, 53, 46, 48, 284, 286, 288, 268 e 264).

Sulla sommità della strada, ricadente sul mappale comunale n°271, è stato posto un cancello ed un box prefabbricato all'ingresso della strada di accesso all'hotel. La strada si presenta lastricata con pietra naturale ed arriva fino all'Hotel per poi arrestarsi nell'area adibita a parcheggio della struttura.

L'area dell'Hotel risulta recintata con rete metallica e l'ingresso all'Hotel ed ai terreni del presente lotto avviene appunto dal cancello metallico automatico descritto.

La seconda strada di accesso ai terreni della lottizzazione a valle, sempre facente parte del mappale n° 271 e non pavimentata, è oggi chiusa da un cancello metallico con lucchetto, di cui la procedura fallimentare non ha le chiavi, e non è accessibile liberamente **(Foto da n°28 a n°31)**.

L'Hotel Antas era un albergo a 4 stelle dotato di sala congressi, spa, piscina, solarium, cucina con ristorante etc, con 136 stanze matrimoniali con bagni in camera. L'Hotel è ubicato in agro di Fluminimaggiore, nell'antico borgo di S.Angelo, in una zona di grande pregio ambientale

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

[elisabetta.muntoni@gmail.com](mailto:elisabetta.muntoni@gmail.com); tel 3406776773

poiché immerso nelle foreste di querce, lecci etc nella Valle del Tempio archeologico di Antas al quale si può giungere a piedi mediante sentieri immersi nel verde. E' realizzato in un compluvio, con sorgenti a monte della struttura il cui corso è stato disciplinato e deviato verso valle con un sistema di tubazioni, in una valle scoscesa e immersa nella foresta.

Dopo la chiusura dell'albergo, la struttura è stata adibita a centro di accoglienza per migranti fino alla fine di febbraio 2019.

L'Hotel è edificato su 4 livelli di cui 3 fuori terra, con ampi spazi all'aperto opportunamente pavimentati in pietra naturale, zona piscina e solarium **(Foto da n°32 a n°38)**.

Al piano terra è presente una grande Hall di ingresso con gli uffici e la reception **(Foto da n°39 a n°45)**, i corpi scala con gli ascensori per accedere agli altri piani dotati di servizi igienici e locali accessori **(Foto da n°46 a n°57)**, la sala convegni con i servizi igienici annessi **(Foto da n°58 a n°69)**, la sala ristorante con i servizi igienici annessi, le cucine con gli spogliatori del personale **(Foto da n°70 a n°83)**.

Al piano seminterrato era realizzata una beauty farm, oggi in disuso e non utilizzabile a causa di notevoli problemi di infiltrazioni provenienti dalla parte contro terra, ed adibita a magazzino. Nel piano sono presenti servizi igienici, diverse cabine per massaggi dotate di docce, una zona reception e palestra ed accesso diretto alla piscine esterna **(Foto da n°84 a n°114)**.

Al primo piano, con accesso da ampi vani scala e ascensori disposti in più punti della struttura **(Foto da n°115 a n°119)**, sono attualmente

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**



**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

presenti alcuni uffici direzionali, l'infermeria, alcuni locali deposito (lavanderia, biancheria etc) **(Foto da n°120 a n°155)** e n°63 camere da letto con bagno e veranda la cui tipologia base è riportata in foto **(Foto da n°156 a n°164)**. All'esterno vi è una ampia terrazza priva però di parapetti in diversi punti e con la pavimentazione esterna parzialmente divelta **(Foto da n°165 a n°166)**. Con accesso dall'esterno, vi è il locale Centrale Termica con altre utilities dell'hotel **(Foto da n°137 a n°172)**. Le caldaie sono al momento non in uso. Le UTA sono invece posizionate all'esterno lungo il pendio della montagna **(Foto n°173)**.

Al **secondo piano** invece sono presenti n° 73 camere da letto con bagno e veranda **(Foto da n°174 a n°178)** oltre ad alcuni ambienti adibiti ad aule ed uffici **(Foto da n°179 a n°193)**.

I reflui sono gestiti da un depuratore posto a valle dell'albergo con vasche interrato nel terreno di pertinenza e con scarico a valle **(Foto da n°194 a n°197)**. L'autorizzazione allo scarico nel ricettore è stata fatta con pratica Suap n. 4089 del 25 maggio 2016, ma la scrivente non conosce la reale efficienza dell'impianto e se rispetti i limiti allo scarico previsti dal D.Lgs 152/2006 e smi.

**La struttura non è servita dall'acquedotto; è previsto l'approvvigionamento con autobotte, oltre a diversi pozzi realizzati negli ultimi anni per l'emungimento dell'acqua di cui non sono state visionate le autorizzazioni (Foto da n° 198 a n°200).**

Si segnala che con nota prot. n°1634 del 03 aprile 2000 il Servizio Genio Civile dell'Assessorato ai Lavori Pubblici aveva appurato che durante i lavori di costruzioni dell'Hotel, realizzato su tre compluvi, era

---

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

stato tombinato un tratto di circa 100 m di rivo e che di tale opera non vi fosse traccia nella C.E. n° 48/1999. Si rilevava come le opere idrauliche fossero prive di autorizzazione ai sensi dell'art. 93 del R.D. del 1904 n°523 ed in contrasto con l'art. 96 dello stesso R.D. per il mancato rispetto delle distanze dalle sponde fluviali; Le derivazioni di acqua dalla sorgente sul mappale n°217 erano prive di autorizzazione ai sensi dell'art. 1 della Legge 05/01/94 e art. 2 del R.D. del 11/12/33 n°1775; il Piano di lottizzazione violava il rispetto delle leggi in materia di acque pubbliche.

Risulta che il procedimento penale si sia risolto con assoluzione.

La struttura è dotata di dichiarazione autocertificativa di agibilità del 12 luglio 2017 presentata allo sportello SUAPE del Comune di Fluminimaggiore.

**Dal punto di vista autorizzativo, gli impianti elettrici, telefonico, idrico, termico, gas, antincendio etc, sono dotati di dichiarazione di conformità e allegati alla richiesta di agibilità prot. 399 del 27/01/2004, come autocertificato dall' Ing. Giuseppe Pinna nella dichiarazione autocertificativa di agibilità della struttura del 2017 ed alla quale si rimanda.**

La struttura è dotata di SCIA antincendio rif n. 24374 protocollo n. 6.290 del 27 aprile 2016.

La struttura portante è realizzata in acciaio, pilastri e travi in calcestruzzo confinato, solai con pannelli di calcestruzzo cellulare con caldana collaborante fino ad un sovraccarico di 1000 Kg/mq; i pannelli non sono intonacati ma protetti da una controsoffittatura con pannelli di

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**



**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

legno; le murature di tamponamento sono realizzate con blocchi armati in calcestruzzo cellulare da 20 cm e tramezzi interni da 10 cm tutti intonacati e tinteggiati. Lo stato generale delle strutture è sufficiente ma nel seminterrato le strutture sono in pessimo stato in quanto le pareti contro terra, non isolate da un cavedio aerato e non opportunamente impermeabilizzate, presentano copiosi segni di infiltrazioni e necessitano di interventi di manutenzione importanti. Anche al piano terra si osservano fenomeni di umidità di risalita lungo le tamponature esterne ed al primo piano infiltrazioni di acque meteoriche in alcuni locali deposito, così come alcune fessurazioni strutturali soprattutto al secondo piano.

Le finiture esistenti sono di seguito descritte:

**PAVIMENTI:** L'immobile è pavimentato con marmo rosso S'Angelo nella quasi totalità degli ambienti interni e delle verande; fanno eccezione i corridoi del primo e secondo piano che hanno la moquette rossa, le cucine e le aule al secondo piano che sono pavimentate in gres chiaro, ed il seminterrato pavimentato con marmo chiaro o gres in alcuni ambienti di servizio. Gli spazi esterni sono pavimentati in pietra naturale; Il tutto in buono stato di manutenzione; fanno eccezione i pavimenti del seminterrato poiché in alcuni ed estesi punti sono visibili le infiltrazioni d'acqua dal sottosuolo. Anche la pavimentazione della terrazza al piano primo è in molti punti divelta causando infiltrazioni nel solaio sottostante.

**PARETI:** La totalità degli ambienti è intonacata e tinteggiata; le condizioni di manutenzione possono definirsi mediocri in quanto sono visibili in molti punti infiltrazioni idriche dalla copertura o di risalita; fa eccezione il seminterrato le cui condizioni possono definirsi pessime.

**RIVESTIMENTI:** i bagni delle camere e dei servizi ai piani sono piastrellati fino ad un'altezza di 2,20 m con marmo Rosso S'Angelo; fanno eccezione i servizi del personale piastrellati con gres bianco 20 cm x 20 cm fino ad h 2,20 m;

**INFISSI:** Gli infissi esterni sono in legno e vetro, le porte interne sono in legno. Il tutto in buono stato di manutenzione;

**SANTARI:** I bagni delle camere sono attrezzati con lavabo, vaso, bidet e doccia; in due stanze è presenta una vasca idromassaggio. I bagni ai piani sono attrezzati con lavabo e vaso, tutti in ceramica bianca in sufficiente stato di manutenzione.

**IMPIANTI:** L'impianto elettrico è sotto traccia e funzionante in sufficiente stato di manutenzione. E' presente un impianto centralizzato di climatizzazione al momento non funzionante. L'impianto idrico è funzionante in sufficiente stato di manutenzione. Il riscaldamento è affidato a tre caldaie a gasolio con serbatoio interrato di cui non sono state visionate le verifiche periodiche ed i libretti d'impianto.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:**

La superficie commerciale rilevata sul posto (All.5), necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è pari a **10.062,01 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

<b>Calcolo superficie commerciale</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. eq. (mq)</b>
<b>Piano Seminterrato</b>			
Beauty Center	1279,05	0,5	639,525
Terrazza esterna con piscina	267,25	0,2	53,45
<b>Piano terra</b>			
Sala Convegni, Reception, Ristorante, Cucine, uffici	2263,27	1	2263,27
Terrazza esterna	963,42	0,1	96,342
Loggiato	88,08	0,1	8,808
<b>Piano Primo</b>			
Camere	3161	1	3161
Balconi	541,15	0,25	135,2875
Terrazza	1652	0,15	247,8
<b>Piano Secondo</b>			
Camere	3157	1	3157
Balconi	541,15	0,25	135,2875
<b>Aree esterne di pertinenza del lotto urbanistica</b>			
Terreni lotto urbanistico	82121,9	0,002	164,24386
<b>Sommano</b>			<b>10.062,01</b>

I restanti terreni facenti parte del lotto 2 non sono edificati, hanno una considerevole pendenza e sono alberati e si estendono per una

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

superficie residua pari a **19.503 mq.** La scrivente ha percorso a piedi parte dei terreni ma data la vastità del compendio non è stato possibile visionarli tutti nella loro interezza: si escludono pertanto edificazioni, a meno di piccoli ricoveri attrezzi o baraccamenti che possono essere stati costruiti all'interno del bosco e non autorizzati o ruderi di costruzioni edificate ante 1967.

I terreni ispezionati non contengono rifiuti, ma come sopra, non è stato possibile visionarli tutti così come non sono state effettuate verifiche nel sottosuolo per eventuali interramenti.

Gran parte dei mappali sono sottoposti a vincolo idrogeologico ex Regio Decreto 30 dicembre 1923 n.3627, di cui Prescrizioni di massima e di polizia forestale per i boschi ed i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico approvate con D.A. 24/CFVA del 23 agosto 2006.

### In merito al quesito n°8

- **Verificati inoltre il CTU la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale.**

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

La scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Fluminimaggiore, visionando e estraendo copia delle pratiche edilizie riguardanti gli immobili in capo alla fallita **(All.6)**.

Il fabbricato si trova su un'area del comune di Fluminimaggiore in zona "F2 - turistica collinare" ricompresa nel Piano di lottizzazione "Sant'Angelo", per la quale trovano applicazione le prescrizioni urbanistiche di cui agli artt. 16 e 18 delle norme di attuazione del

---

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

[elisabetta.muntoni@gmail.com](mailto:elisabetta.muntoni@gmail.com); tel 3406776773

Programma di Fabbricazione e le norme di attuazione del piano attuativo. Si fa presente che il PUC con la nuova zonizzazione del territorio comunale adeguato alle indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale è stato redatto ma non ancora adottato.

Per la lottizzazione era stata firmata una convenzione, repertorio n° 464517, raccolta n° 13148, registrata il 25 gennaio 1993 rogito Dott. Attioli, tra il Comune di Fluminimaggiore e la S.Angelo s.r.l., approvato con le Delibere di Consiglio Comunale n° 23 del 19 marzo 1992 e n°69 del 11 settembre 1992 **(All. 3)**.

Con Delibera di Consiglio Comunale n°28 del 22 luglio 2003 vengono prorogati di 5 anni i termini di attuazione del Piano di Lottizzazione.

Con Delibera di Consiglio Comunale n°23 del 21 maggio 2004 viene approvata una variante al Piano di Lottizzazione che però riguardava la traslazione di una zona destinata a servizi senza variazione dei parametri di piano.

Con Delibera di Consiglio Comunale n°23 del 23 dicembre 2008 vengono prorogati di 5 anni i termini di attuazione del Piano di Lottizzazione

Con Delibera di Consiglio Comunale n°44 del 29 dicembre 2011 vengono prorogati ulteriormente i termini di attuazione del Piano di Lottizzazione con nuova scadenza il 31 marzo 2012 poi successivamente traslata al 31 ottobre 2012.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

[elisabetta.muntoni@gmail.com](mailto:elisabetta.muntoni@gmail.com); tel 3406776773

La società in data 11 novembre 2011 aveva presentato la pratica SUAP n.117 per le opere di urbanizzazione primaria ad oggi non concluse.

Attualmente la convenzione di lottizzazione risulta scaduta ed il comune si è espresso con un **diniego**, mediante delibera del Consiglio Comunale n° 40 del 30 ottobre 2012, **alla richiesta di proroga** ed i terreni risultano edificati solo in parte, essendo stato realizzato solo il complesso alberghiero descritto al lotto n°2 peraltro in posizione e forma diversa da quanto previsto nel piano.

Poiché il Piano di lottizzazione "Sant'Angelo" risulta decaduto e le opere in esso previste realizzate in minima parte, sarà necessario redigere un nuovo piano e stipulare una nuova convenzione con il Comune secondo i dettami della normativa vigente.

L'area è tutelata ex art. 143 del D.Lgs. n.42/2004 in quanto inclusa dentro i perimetri delle "Aree dell'insediamento produttivo di interesse storico culturale", censiti dal P.P.R. come "Area di organizzazione mineraria" e "Parco geominerario ambientale e storico della Sardegna",

Da un confronto tra gli elaborati del piano di lottizzazione, l'estratto di mappa del foglio 509 e lo stato attuale dei luoghi risulta che la strada di accesso all'immobile non segue l'andamento previsto nel piano di lottizzazione e non ricade interamente nelle particelle catastali 271, 273 e 275 ma si sviluppa occupando anche parte delle particelle catastali nn°212, 213, 216, 215, 53, 46, 48, 284, 286, 288, 268 e 264.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**



Inoltre si riscontra che una piccola porzione dell'hotel risulta realizzata sulle particelle catastali 272 e 279 dove si sarebbe dovuta realizzare la strada di lottizzazione.

Inoltre rispetto alle previsioni di piano che contemplavano 3 tipologie alberghiere, due da 25.000 mc e una da 27.000 mc, è stata realizzata una sola struttura in posizione differente rispetto alle previsioni di piano con una volumetria di oltre 30.000 mc, regolarmente assentita dal Comune con le Concessioni edilizie di seguito elencate.

Viste le difformità precedentemente elencate e visto che il piano di lottizzazione che disciplinava l'area su cui è stato realizzato l'hotel è decaduto a seguito della scadenza del termine previsto per la sua esecuzione, scaduto il quale l'autorità competente, in questo caso l'amministrazione comunale, riacquista il potere-dovere di dare un nuovo assetto urbanistico alle parti non realizzate, anche, in ipotesi, con una nuova convenzione di lottizzazione. Ne segue che, se, e fino a quando, tale potere non viene esercitato, l'assetto urbanistico dell'area rimane definito nei termini disposti con la convenzione di lottizzazione pertanto si ritiene che per regolarizzare una situazione così complessa sia necessario stipulare una nuova convenzione con il comune nella quale sia prevista la cessione al comune delle aree su cui sorge la strada e la cessione da parte del comune delle aree, di sua proprietà in virtù della convenzione scaduta, su cui è stato realizzato l'hotel.

Per il fabbricato facente parte del presente lotto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni (All. 6):

---

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

- **Concessione edilizia n. 48 del 14/10/1999;**
- **Variante in corso d'opera C.E. n. 10 del 14/02/2001;**
- **Agibilità parziale per n°30 stanze n°399/2004;**
- **Permesso di costruire n. 10 del 02/05/2017** (art. 5 - comma 1bis - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - legge regionale 23 aprile 2015 n.8) per: accertamento di conformità di una struttura ricettiva per la realizzazione di opere interne parzialmente difformi alla concessione edilizia n. 10 del 14/02/2001;
- **Accertamento di conformità opere esterne struttura alberghiera** Antas Hotel, **Codice univoco SUAP 810** **Data presentazione** 24/02/2017 **SUE;**

Sono state riscontrate le seguenti pratiche:

- **Titolo abilitativo allo scarico delle acque reflue** nel Corpo ricettore Rio Antas - scarico mediante impianto di trattamento a fanghi attivi estremi del titolo abilitativo per lo scarico **Suap n. 4089 del 25.05.2016;**
- **SCIA presentata presso il Comando dei Vigili del Fuoco** rif n. 24374 protocollo n. 6290 del 27.04.2016;
- **dichiarazione di Agibilità della struttura alberghiera** Antas Hotel, **Codice univoco SUAP 5694** **Data presentazione** 12/09/2017 **Data protocollo** 14/09/2017 **Numero protocollo**

---

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

4192 Codice Univoco Nazionale 01981230921-12092017-1514.SUAP.

Da un confronto fra la restituzione grafica del rilievo e gli allegati grafici all'ultima progettazione presentata risultano le seguenti difformità:

Piano Quota - 7,60

1. Risultano delle lievi differenze tra le misure interne degli ambienti rilevate e quelle riportate in progetto;
2. Le dimensioni del vano deposito a fianco alla centrale termica sono maggiori rispetto al progetto approvato a discapito di una saletta;
3. Alcuni infissi risultano leggermente differenti come posizione in pianta;
4. Gli infissi presenti nell'ingresso alla hall e alla sala idromassaggio sono differenti rispetto al progetto;
5. L'accesso alla doccia adiacente al bagno turco è differente rispetto al progetto;
6. Sono presenti delle minimali differenze nella partizione interna adiacente al vano scala ascensore della zona depositi;

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

7. Sono presenti delle partizioni non previste in progetto nella zona di separazione tra il giardino d'inverno e la zona idromassaggio;
8. È presente un vano tecnico adiacente alla cabina elettrica ospitante un generatore elettrico non previsto in progetto;

Piano Quota - 3,80

1. Risultano delle lievi differenze tra le misure interne degli ambienti rilevate e quelle riportate in progetto;
2. Il disimpegno retrostante la sala convegni risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto previsto in progetto;
3. Nel vano scala posto dietro il bar è stato ricavato un ripostiglio nel sottoscala che non è indicato in progetto;
4. Sono stati ricavati due piccoli uffici dietro la reception;
5. La partizione tra la hall e il ristorante è leggermente differente da come prevista in progetto;
6. Presenza di un loggiato esterno davanti al ristorante;
7. Nel vano scala posto dietro al ristorante è stato ricavato un ripostiglio nel sottoscala che non è indicato in progetto;
8. La partizione tra la cucina-zona cottura e la zona lavaggio è leggermente differente da come prevista in progetto;

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

9. La partizione tra la cucina-zona cottura e il vano scala retrostante è leggermente differente da come prevista in progetto;
10. Realizzazione della terrazza con leggere differenze rispetto al progetto approvato;

Piano Quota - 0,00

1. Risultano delle lievi differenze tra le misure interne degli ambienti rilevate e quelle riportate in progetto;
2. Discrepanza tra pianta e prospetti dei progetti approvati circa le chiusure della veranda anteriore alla centrale termica: risultano mancanti considerando la pianta mentre risultano conformi considerando il prospetto;
3. Nella sala d'attesa adiacente alla direzione è presente una partizione non prevista in progetto;
4. Assenza di svariati parapetti ad archi nella terrazza al primo piano;
5. L'accesso dall'esterno adiacente alla direzione è differente da come previsto in progetto;
6. La chiusura della veranda prospiciente lo studio del medico è differente da come previsto in progetto;

7. La hall saletta posta davanti alla direzione e allo studio del medico è leggermente differente da come prevista in progetto;
8. Nel vano scala della zona depositi, il ripostiglio è disposto in maniera differente da come previsto in progetto;
9. Il ripostiglio adiacente al deposito biancheria è partizionato in maniera differente da come previsto in progetto;
10. Trasformazione di due stanze in una suite;
11. Cambio di destinazione d'uso di alcune camere in uffici;

#### Piano Quota + 3,00

1. Risultano delle lievi differenze tra le misure interne rilevate e quelle riportate in progetto;
2. Le chiusure della veranda anteriore alla camera posta di fronte alla direzione è differente da come previsto in progetto;
3. Nella sala d'attesa adiacente alla direzione è presente una partizione non prevista in progetto;
4. L'accesso dall'esterno adiacente alla direzione è differente da come previsto in progetto;
5. La chiusura della veranda prospiciente il soggiorno è differente da come previsto in progetto;

6. La hall saletta posta davanti alla direzione e al soggiorno è leggermente differente da come prevista in progetto;
7. Manca il collegamento tra la camera e il soggiorno posti di fronte alla hall-saletta;
8. L'accesso ai servizi della camera posta di fronte alla hall-saletta è differente da come previsto in progetto;
9. Manca la partizione prevista nei vani scala principali;
10. Nel vano scala posto sopra la zona depositi, il ripostiglio è disposto in maniera differente da come previsto in progetto;
11. Trasformazione di due stanze in una suite;
12. Cambio di destinazione d'uso di alcune camere in uffici;
13. Manca la partizione delle verande adiacenti alle camere vicine al vano scala posto sopra la zona depositi;

Per quanto riguarda le difformità esterne e di prospetto sarà necessario predisporre un accertamento di compatibilità paesaggistico, salvo diverse indicazioni da parte dell'Autorità Competente. Ad eccezione del loggiato esterno al piano terra che andrà rimosso.

E' altrettanto possibile sanare le difformità interne riscontrate, ad eccezione del vano tecnico ospitante un generatore elettrico, con accertamento di conformità i cui costi indicativi sono pari a **10.000,00 €** comprensivi di oneri tecnici.

Ciò salvo diverse indicazioni da parte dell'Ufficio Tecnico in sede di istruttoria della pratica.

Il vano tecnico ospitante un generatore elettrico si ritiene non possa essere sanato in quanto incremento di volume realizzato dopo l'apposizione del vincolo paesaggistico e pertanto non sanabile con accertamento di conformità paesaggistico.

Da un confronto fra la restituzione grafica del rilievo e le planimetrie catastali (**All. 7**) risulta che queste sono leggermente difformi dallo stato attuale degli immobili e successivamente alla regolarizzazione della conformità urbanistica sarà necessario eseguire una variazione catastale.

Si segnala inoltre che le opere di urbanizzazione primaria non risultano collaudate, che la struttura alberghiera è sprovvista al momento di Attestazione di Prestazione Energetica che la scrivente sta provvedendo ad integrare come si vedrà nei quesiti successivi.

**La struttura alberghiera per quanto sopra non è al momento dotata di agibilità.**

**Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S. Angelo, così identificati:**

**N.C.T. Foglio 509 particella 130, ex 17, di mq 141.236;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 133, ex 17, di mq 61.810;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 134, ex 17, di mq 96;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 136, ex 21, di mq 29.827;**



**N.C.T. Foglio 509 particella 137, ex 21, di mq 3.870;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 139, ex 21, di mq 932;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 140, ex 21, di mq 1.348;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 141, ex 21, di mq 1.125;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 142, ex 21, di mq 1.200;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 143, ex 21, di mq 1.200;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 144, ex 21, di mq 1.265;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 145, ex 21, di mq 987;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 146, ex 21, di mq 948;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 147, ex 21, di mq 713;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 148, ex 21, di mq 471;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 149, ex 21, di mq 745;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 150, ex 21, di mq 1.209;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 151, ex 21, di mq 1.310;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 153, ex 21, di mq 846;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 154, ex 21, di mq 858;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 155, ex 21, di mq 802;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 156, ex 21, di mq 791;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 157, ex 21, di mq 96;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 163, ex 42, di mq 274;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 164, ex 42, di mq 313;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 165, ex 42, di mq 507;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 166, ex 42, di mq 815;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 167, ex 42, di mq 565;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 168, ex 42, di mq 101;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 172, ex 42, di mq 36;**

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

N.C.T. Foglio 509, particella 173, ex 42, di mq 135;

N.C.T. Foglio 509, particella 174, ex 42, di mq 7;

N.C.T. Foglio 509, particella 177, ex 42, di mq 16;

N.C.T. Foglio 509, particella 179, ex 42, di mq 1.390;

N.C.T. Foglio 509, particella 180, ex 42, di mq 2.375;

N.C.T. Foglio 509, particella 181, ex 42, di mq 18;

N.C.T. Foglio 509, particella 182, ex 42, di mq 1.048;

N.C.T. Foglio 509, particella 184, ex 42, di mq 1.030;

N.C.T. Foglio 509, particella 185, ex 42, di mq 992;

N.C.T. Foglio 509, particella 186, ex 42, di mq 257;

N.C.T. Foglio 509, particella 187, ex 42, di mq 906;

N.C.T. Foglio 509, particella 188, ex 55, di mq 1.314;

N.C.T. Foglio 509, particella 189, ex 55, di mq 1.949;

N.C.T. Foglio 509, particella 190, ex 55, di mq 1.195;

N.C.T. Foglio 509, particella 191, ex 55, di mq 1.201;

N.C.T. Foglio 509, particella 192, ex 55, di mq 1.477;

N.C.T. Foglio 509, particella 193, ex 55, di mq 1.357;

N.C.T. Foglio 509, particella 194, ex 55, di mq 2.334;

N.C.T. Foglio 509, particella 195, ex 55, di mq 1.713;

N.C.T. Foglio 509, particella 196, ex 55, di mq 1.642;

N.C.T. Foglio 509, particella 197, ex 55, di mq 680;

N.C.T. Foglio 509, particella 199, ex 55, di mq 53;

N.C.T. Foglio 509, particella 202, ex 55, di mq 148;

N.C.T. Foglio 509, particella 203, ex 55, di mq 403;

N.C.T. Foglio 509, particella 204, ex 55, di mq 391;

N.C.T. Foglio 509, particella 205, ex 55, di mq 335;

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

- N.C.T. Foglio 509, particella 206, ex 55, di mq 453;
- N.C.T. Foglio 509, particella 207, ex 55, di mq 13;
- N.C.T. Foglio 509, particella 208, ex 55, di mq 347;
- N.C.T. Foglio 509, particella 209, ex 55, di mq 36.558;
- N.C.T. Foglio 509, particella 49, di mq 865;
- N.C.T. Foglio 509, particella 219, ex 44, di mq 475;
- N.C.T. Foglio 509, particella 220, ex 44, di mq 1.390;
- N.C.T. Foglio 509, particella 222, ex 44, di mq 1.195;
- N.C.T. Foglio 509, particella 223, ex 44, di mq 1.150;
- N.C.T. Foglio 509, particella 225, ex 44, di mq 69;
- N.C.T. Foglio 509, particella 226, ex 44, di mq 155;
- N.C.T. Foglio 509, particella 227, ex 44, di mq 11;

Si tratta di terreni in parte incolti ed in parte boschivi con discreta pendenza, attualmente non edificati, facenti parte della zona turistica F del vigente Programma di Fabbricazione, oggetto di una convenzione di lottizzazione **oggi scaduta e non rinnovata**. Il P.U.C. adeguato al P.P.R. è ancora in fase di approvazione.

Per la lottizzazione era stata firmata una convenzione, repertorio n° 464517, raccolta n° 13148, registrata il 25 gennaio 1993 rogito Dott. Attioli, tra il Comune di Fluminimaggiore e la S.Angelo s.r.l., approvato con le Delibere di Consiglio Comunale n° 23 del 19 marzo 1992 e n°69 del 11 settembre 1992 (All.3).

Con Delibera di Consiglio Comunale n°28 del 22 luglio 2003 vengono prorogati di 5 anni i termini di attuazione del Piano di Lottizzazione.

---

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

Con Delibera di Consiglio Comunale n°23 del 21 maggio 2004 viene approvata una variante al Piano di Lottizzazione che però riguardava la traslazione di una zona destinata a servizi senza variazione dei parametri di piano.

Con Delibera di Consiglio Comunale n°23 del 23 dicembre 2008 vengono prorogati di 5 anni i termini di attuazione del Piano di Lottizzazione

Con Delibera di Consiglio Comunale n°44 del 29 dicembre 2011 vengono prorogati ulteriormente i termini di attuazione del Piano di Lottizzazione con nuova scadenza il 31 marzo 2012 poi successivamente traslata al 31 ottobre 2012.

La società in data 11 novembre 2011 aveva presentato la pratica SUAP n.117 per le opere di urbanizzazione primaria ad oggi non concluse.

Attualmente la convenzione di lottizzazione risulta scaduta ed il comune si è espresso con un **diniego**, mediante delibera del Consiglio Comunale n° 40 del 30 ottobre 2012, **alla richiesta di proroga** ed i terreni risultano edificati solo in parte, essendo stato realizzato solo il complesso alberghiero descritto al **lotto n°2**.

I terreni ricadono in area sottoposta a vincolo idrogeologico ex Regio Decreto n° 3267 del 1923 di cui prescrizioni di Massima di Polizia Forestale per i boschi ed i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico approvate con D.A. 24/CFVA del 23 agosto 2006.

Ricadono inoltre in area naturale secondo il P.P.R., Piano Paesaggistico Regionale, normata dai seguenti articoli.

**Articolo: 22 - Aree naturali e subnaturali. Definizione**

Le aree naturali e subnaturali dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e sono ecologicamente in omeostasi, autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione costante della flora nativa.

Esse includono falesie e scogliere, scogli e isole minori, complessi dunali con formazioni erbacee e ginepreti, aree rocciose e di cresta, grotte e caverne, emergenze geologiche di pregio, zone umide temporanee, sistemi fluviali e relative formazioni riparali, ginepreti delle montagne calcaree, leccete e formazioni forestali in struttura climacica o sub-climacica, macchia foresta, garighe endemiche su substrati di diversa natura, vegetazione alopsamofila costiera, aree con formazioni steppiche ad ampelodesma.

**Articolo: 23 - Aree naturali e subnaturali. Prescrizioni**

Nelle aree naturali e subnaturali sono vietati:

qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;

nei complessi dunali con formazioni erbacee e nei ginepreti le installazioni temporanee e l'accesso motorizzato, nonché i flussi veicolari e pedonali incompatibili con la conservazione delle risorse naturali;

---

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**



nelle zone umide temporanee tutti gli interventi che, direttamente o indirettamente, possono comportare rischi di interrimento e di inquinamento;

negli habitat prioritari ai sensi della Direttiva "Habitat" e nelle formazioni climatiche, gli interventi forestali, se non a scopo conservativo.

La Regione prevede eventuali misure di limitazione temporanea o esclusione dell'accesso nelle aree di cui al precedente comma in presenza di acclerate criticità, rischi o minacce ambientali, che ne possano compromettere le caratteristiche.

#### **Articolo: 24 - Aree naturali e subnaturali. Indirizzi**

La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi:

Regolamentare:

- le attività escursionistiche e alpinistiche nelle falesie, scogliere, isole disabitate e negli ambienti rocciosi ospitanti siti di nidificazione di rapaci, di uccelli marini coloniali e di altre specie protette di interesse conservazionistico e nei siti di importanza bio- geografica per la flora e la fauna endemica;
- le attività turistiche e i periodi di accesso agli scogli e alle piccole isole, compresa la fascia marittima circostante ed altri siti ospitanti specie protette di interesse conservazionistico in relazione ai loro cicli riproduttivi;
- l'accesso nelle grotte e negli ambienti cavernicoli;

- nelle aree di cresta e nei depositi di versante, la sentieristica e la circolazione veicolare tenendo conto della salvaguardia e dell'integrità degli habitat maggiormente fragili;
- nelle zone umide temporanee mediterranee e nei laghi naturali, gli interventi di gestione in modo da evitare o ridurre i rischi di interrimento ed inquinamento;
- nei ginepreti delle montagne calcaree e nelle aree costiere dunali, gli interventi in modo da vietare tagli e utilizzazioni che compromettano il regolare sviluppo della vegetazione;
- con riferimento ai sistemi fluviali e alle relative formazioni riparali con elevato livello di valore paesaggistico, l'attività ordinaria di gestione e manutenzione idraulica in modo da:
- assicurare la massima libertà evolutiva dei corsi d'acqua;
- controllare l'interazione con le dinamiche marine in particolare per quanto concerne le dinamiche sedimentologiche connesse ai trasporti solidi ed i rischi di intrusione del cuneo salino;
- evitare o ridurre i rischi di inquinamento e i rischi alluvionali;
- mantenere o migliorare la riconoscibilità, la continuità e la compatibile fruibilità paesaggistica;
- mantenere od accrescere la funzionalità delle fasce spondali ai fini della connettività della rete ecologica regionale;
- disciplinare le attività di torrentismo, della caccia e della pesca sportiva.

---

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

- Orientare:
- gli interventi nelle leccete climaciche e sub-climaciche delle montagne calcaree, nelle foreste di tasso e agrifoglio, negli ontaneti montani, in modo da conservare e valorizzare le risorse naturali e la fruizione naturalistica ecocompatibile, adottando tutte le misure necessarie per il mantenimento del delicato equilibrio che le sostiene;
- gli interventi nelle aree di macchia-foresta e garighe climaciche delle creste e delle aree costiere, gli interventi, in modo da mantenere la struttura originaria della vegetazione, favorendo l'evoluzione naturale degli elementi nativi.

Prevedere:

- nei programmi e progetti di tutela e valorizzazione specifiche misure di conservazione delle formazioni steppiche ad ampelodesma, costituite dalle praterie dalle alte erbe che coprono suoli particolarmente aridi stabilizzandone la struttura;
- programmi prioritari di monitoraggio scientifico.

Dal momento in cui è diventato vigente il Piano Paesaggistico Regionale nel 2006, il Comune di Fluminimaggiore ha redatto il nuovo P.U.C. ma non lo ha ancora adottato. Di fatto quindi tali terreni, pur essendo identificati in zona F2 nel vecchio Piano di Fabbricazione, non hanno più la capacità edificatoria prevista dallo strumento vigente ed il Piano di Lottizzazione, attualmente decaduto, dovrà eventualmente essere interamente revisionato, in caso di riconferma della stessa

---

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**



[elisabetta.muntoni@gmail.com](mailto:elisabetta.muntoni@gmail.com); tel 3406776773

destinazione urbanistica in quanto il comparto "S.Angelo" dovrà essere assoggettato a piano particolareggiato, di matrice conservativa, che dovrà perseguire come obiettivi primari:

- il mantenimento dell' assetto storico della viabilità e delle infrastrutture presenti (sia spazi pubblici che privati), dei caratteri architettonici e tipologici, degli elementi costruttivi e dei materiali degli apparati decorativi e formali;
- preservare la connotazione originaria agricola del borgo; a tal fine dovranno essere favorite e incentivate le funzioni connesse alle attività agricole;
- prevedere attività di ricezione attraverso l'ospitalità in forma rurale in residenze di pregio, che comunque dovranno essere connesse e subordinate all'esistenza un' attività agricola;
- fornire adeguati indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio esistente e, qualora necessari, per gli interventi di nuova edificazione, che comunque dovranno essere limitati esclusivamente a costruzioni di supporto agli edifici esistenti (servizi destinati alle strutture a funzione produttiva o residenziali).

In ogni caso l'indice fondiario non deve essere superiore a 0,30 mc/mq.

Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti fino all'approvazione del piano particolareggiato, comunque nel rispetto delle linee guida sopra esposte per la redazione dello stesso:

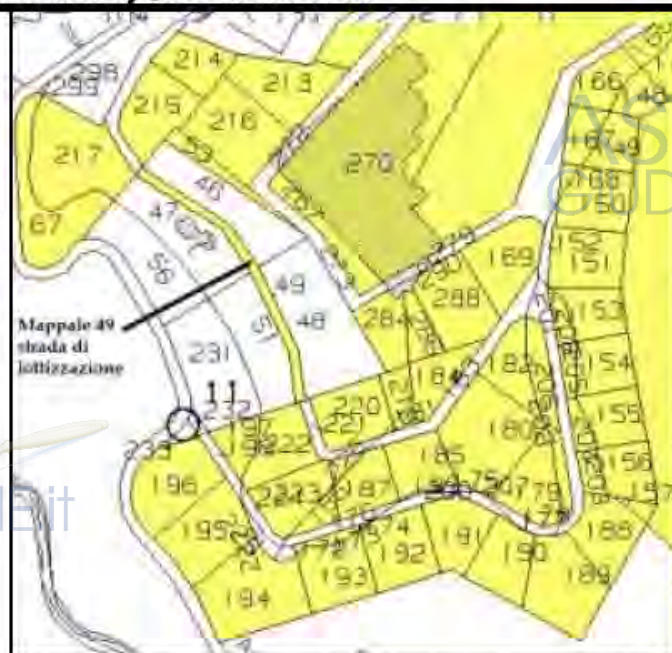
---

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo.

I terreni del lotto individuato sono contigui a formare un unico appezzamento, suddiviso in due parti da tre strade di lottizzazione una non accessibile in quanto chiusa da un cancello con lucchetto, l'altra è inglobata di fatto nell'area di pertinenza dell'Hotel Antas e la terza non realizzata. Le strade di lottizzazione hanno accesso diretto dalla S.S. n°126 Iglesias - Fluminimaggiore; la superficie complessiva del lotto è pari a **323.343 mq.** La forma del lotto è irregolare e formato da terreni di varia ampiezza.

Si segnala che fa parte della consistenza immobiliare della S. Angelo anche il mappale n° 49 che rappresenta invece un tratto intermedio della viabilità di lottizzazione: a parere della scrivente, trattandosi di un tronco della viabilità i cui tratti restanti sono stati ceduti al Comune di Fluminimaggiore, deve trattarsi di un mero errore materiale nell'atto di cessione al Comune, come evidenziato nella figura successiva;



I terreni sono in pendio, in una zona boschiva, tutelata dal Piano Paesaggistico Regionale come si descriverà nel seguito. Nell'allegato Fotografico (All. 4) sono riportate le foto relative al Lotto 3 (Foto da n°201 a n°220). Su alcuni mappali ricade una servitù di elettrodotto.

Data la vastità del compendio, non è stato possibile visionare mappale per mappale ma percorrendo a piedi i terreni descritti e con l'ausilio delle immagini satellitari non sono state identificate costruzioni, a meno di piccoli ricoveri attrezzi o baraccamenti che possono essere stati costruiti all'interno del bosco e non autorizzati o ruderi di costruzioni edificate ante 1967.

Da un esame a vista sui terreni visionati non sono stati riscontrati rifiuti; non è stato possibile verificare il sottosuolo per escludere eventuali interramenti.

Gran parte dei mappali sono sottoposti a vincolo idrogeologico ex Regio Decreto 30 dicembre 1923 n.3627, di cui Prescrizioni di massima e

---

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

di polizia forestale per i boschi ed i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico approvate con D.A. 24/CFVA del 23 agosto 2006.

Il Piano di lottizzazione "Sant'Angelo" risulta decaduto e le opere in esso previste sono state realizzate in minima parte, pertanto sarà necessario redigere un nuovo piano e stipulare una nuova convenzione con il comune secondo i dettami della normativa vigente.

**Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S. Angelo, così identificati:**

**N.C.T. Foglio 509, particella 70, ex 10, di mq 10.622;**

Si tratta di un terreno in parte incolto ed in parte boschivo con discreta pendenza, attualmente non edificato, facente parte della zona agricola E del vigente Programma di Fabbricazione. Il P.U.C. adeguato al P.P.R. è ancora in fase di approvazione.

Il terreno del lotto individuato, non essendo contiguo ad altri mappali è stato considerato singolarmente, ma non ha le dimensioni minime per consentire lo sfruttamento anche da parte di un imprenditore agricolo essendo di superficie complessiva pari a **10.622 mq.**

Nell'allegato Fotografico (**All. 4**) sono riportate le foto relative al Lotto 4 (**Foto da n°221 a n°224**).

Data la vastità del compendio, non è stato possibile visionarlo tutto ma con l'ausilio delle immagini satellitari non sono state identificate costruzioni, a meno di piccoli ricoveri attrezzi o baraccamenti che possono essere stati costruiti all'interno del bosco e non autorizzati o ruderi di costruzioni edificate ante 1967.

**Fallimento n.31/2017 - S. Angelo S.r.l. In liquidazione**

Da un esame a vista sui terreni visionati non sono stati riscontrati rifiuti; non è stato possibile verificare il sottosuolo per escludere eventuali interramenti.

Il mappale è sottoposto a vincolo idrogeologico ex Regio Decreto 30 dicembre 1923 n.3627, di cui Prescrizioni di massima e di polizia forestale per i boschi ed i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico approvate con D.A. 24/CFVA del 23 agosto 2006.

**Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S.Angelo, così identificati:**

**N.C.T. Foglio 509, particella 247, ex 69 ex 10, di mq 1.387;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 248, ex 69 ex 10, di mq 618;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 249, ex 69 ex 10, di mq 68.902;**

Si tratta di un insieme di terreni a formare un unico appezzamento in parte incolto ed in parte boschivo con discreta pendenza, attualmente non edificato, facente parte della zona agricola E del vigente Programma di Fabbricazione. Il P.U.C. adeguato al P.P.R. è ancora in fase di approvazione.

Il lotto individuato, non essendo contiguo ad altri mappali è stato considerato singolarmente, ed ha le dimensioni minime per consentire lo sfruttamento da parte di un imprenditore agricolo essendo di superficie complessiva pari a **70.907 mq.**

Nell'allegato Fotografico (**All. 4**) sono riportate le foto relative al Lotto 5 (**Foto da n°225 a n°228**).

Data la vastità del compendio, non è stato possibile visionarlo tutto ma con l'ausilio delle immagini satellitari non sono state identificate costruzioni, a meno di piccoli ricoveri attrezzi o baraccamenti che possono essere stati costruiti all'interno del bosco e non autorizzati o ruderi di costruzioni edificate ante 1967.

Da un esame a vista sui terreni visionati non sono stati riscontrati rifiuti; non è stato possibile verificare il sottosuolo per escludere eventuali interramenti.

Il lotto è sottoposto a vincolo idrogeologico ex Regio Decreto 30 dicembre 1923 n.3627, di cui Prescrizioni di massima e di polizia forestale per i boschi ed i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico approvate con D.A. 24/CFVA del 23 agosto 2006.

Si segnala una servitù di elettrodotto. L'accesso avviene da una strada di penetrazione che parte dalla S.S. 126.

**Lotto 6) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S.Angelo, così identificati:**

**N.C.T. Foglio 509 particella 131, ex 17, di mq 301.395;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 135, ex 21, di mq 214.141;**

Si tratta di un insieme di terreni a formare un unico appezzamento in parte incolto ed in parte boschivo con discreta pendenza, attualmente non edificato, facente parte della zona agricola E del vigente Programma di Fabbricazione. Il P.U.C. adeguato al P.P.R. è ancora in fase di approvazione.

Il lotto individuato, avendo una destinazione d'uso differente dai mappali contigui è stato considerato singolarmente, ed ha superficie complessiva pari a **515.536 mq**. L'accesso avviene da una strada di penetrazione che parte dalla S.S. 126.

Nell'allegato Fotografico **(All. 4)** sono riportate le foto relative al Lotto n° 6 **(Foto da n°229 a n°236)**.

Data la vastità del compendio, non è stato possibile visionarlo tutto ma con l'ausilio delle immagini satellitari non sono state identificate costruzioni, a meno di piccoli ricoveri attrezzi o baraccamenti che possono essere stati costruiti all'interno del bosco e non autorizzati o ruderi di costruzioni edificate ante 1967.

Da un esame a vista sui terreni visionati non sono stati riscontrati rifiuti; non è stato possibile verificare il sottosuolo per escludere eventuali interramenti.

Il lotto è sottoposto a vincolo idrogeologico ex Regio Decreto 30 dicembre 1923 n.3627, di cui Prescrizioni di massima e di polizia forestale per i boschi ed i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico approvate con D.A. 24/CFVA del 23 agosto 2006.

Si segnala una servitù di elettrodotto.

**Lotto 7) Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati e dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S.Angelo, così identificati:**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 283 sub.1, cat. A/4;**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 283 sub.2, cat. A/4;**

---

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

**N.C.T. Foglio 509, particella 283, ex 158 ex 42, Ente Urbano di mq 133 con Area di pertinenza esterna da attribuire di 500 mq da detrarre dalla superficie del mappale N.C.T. n° 282 sul quale insiste;**

Il presente lotto è rappresentato da un edificio adibito a civile abitazione attualmente occupato dal [REDACTED] che lo detiene in forza di un contratto preliminare di compravendita non registrato stipulato con la S. Angelo in data 30 agosto 2004. Nel contratto è specificato che oltre all'immobile, composto da due appartamenti ciascuno composto da 4 stanze e 1 bagno, è concessa in uso una porzione di terreno circostante alla casa (All. 8), senza limite temporale e senza ulteriori indicazioni circa la consistenza della stessa.

Il fabbricato sorge sul mappale n°282 di consistenza 23.386 mq sul quale però sorgono anche altri immobili: un fabbricato rurale antico non censito al catasto ed una chiesa del borgo antico, oggetto di future integrazioni di perizia poiché al momento non nella disponibilità del fallimento.

Per poter formare un lotto singolo vendibile, la scrivente ha optato di attribuire una porzione di mappale n°282 avente superficie di 500 mq, superficie pari al lotto minimo consentito per la zona F2 dal vigente Programma di Fabbricazione, che consenta di avere l'accesso alla casa e un'area di pertinenza. Sarà necessario formalizzare il frazionamento del mappale presso l'Agenzia del Territorio, i cui costi sono da detrarsi dal valore dell'immobile.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 - S. Angelo S.r.l. In liquidazione**



La scrivente, previo contatto con il [REDACTED] ha eseguito il rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile riportato nell'allegato fotografico (All. 4).

Innanzitutto bisogna osservare che l'immobile è formato da due particelle distinte in catasto ma di fatto unite a formare un'unica residenza.

L'ingresso al fabbricato è dalla strada sterrata lungo la S.S. 126 ed a filo con l'abitazione è posto un cancello di ingresso a delimitare l'area di pertinenza della casa (Foto n°237). Il resto del terreno è delimitato da una rete metallica e dalla S.S. 126 (Foto da n°238 a n°243).

L'abitazione è edificata su un unico livello fuori terra e vi si accede attraverso un portoncino in legno: l'immobile è unico ed è composto da n° 2 cucine, disimpegno, salotto, n°2 bagni e n°8 camere (Foto da n°244 a n°264).

La struttura è con muratura portante di vecchia fattura, la copertura è a due falde inclinate con coppi, con altezza massima di 4 m al colmo e una controsoffittatura a 2,80 m di altezza in cattivo stato di manutenzione poiché con segni evidenti di infiltrazioni idriche dal tetto.

La pavimentazione è in gres 20 x 20 cm, le pareti sono intonacate e tinteggiate sia all'interno che all'esterno il tutto in mediocre stato di manutenzione. Vi sono segni di umidità di risalita e infiltrazioni d'acqua dalla copertura. I bagni, oggetto di un recente intervento di manutenzione, sono piastrellati fino ad h 2,20 m con piastrelle 20 x 20 cm.

**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

come anche la cucina, ed hanno entrambi lavabo, vasca, wc, bidet, il tutto in sufficiente stato di manutenzione.

L'impianto idrico ed elettrico sono sotto traccia non di recente realizzazione. Gli infissi esterni sono in legno e vetro con sportelloni esterni in legno, gli infissi interni in legno, il tutto in mediocre stato di manutenzione. Non sono presenti altri impianti e non sono state visionate le certificazioni.

### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:**

La superficie commerciale rilevata sul posto **(All.9)**, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è pari a **135,43 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

<b>Calcolo superficie commerciale</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. eq. (mq)</b>
<b>Piano Terra</b>			
Ufficio	131,75	1	131,75
Area di pertinenza	368,25	0,01	3,68
<b>Sommano</b>			<b>135,43</b>

### **In merito al quesito n°8**

- **Verificati inoltre il CTU la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale.**

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

La scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Fluminimaggiore, ma non ha riscontrato alcuna pratica edilizia riguardanti l'immobile in oggetto

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

**Per gli immobili facente parte del presente lotto non risultano presenti presso gli archivi comunali pratiche edilizie che li riguardano.**

Dalle foto aeree storiche presenti presso i data base regionali consultabili presso il sito della Regione Sardegna si può verificare che essi sono stati realizzati in data antecedente al 1967 anno dell'entrata in vigore della legge ponte n°765 del 1967 che introduceva l'obbligo di richiesta della licenza edilizia.

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia dei volumi realizzati al di fuori dei centri abitati in epoca anteriore alla entrata in vigore della Legge "Ponte" n. 765 del 1967, assume esclusiva rilevanza la norma primaria sopravvenuta di cui all'art. 31 della L. 1150 del 1942. La Legge Fondamentale dell'urbanistica ha infatti disciplinato la materia con valore cogente su tutto il territorio nazionale introducendo l'obbligo di preventivo titolo abilitativo limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati e nelle zone di espansione previste nei soli PRG pertanto si può ritenere che gli immobili siano legittimi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**



Foto dell'immobile nel 1968.

La conformità urbanistica è stata condotta quindi comparando lo stato di fatto con la planimetria catastale di primo impianto **(All. 10)**.

Da un confronto tra la planimetria catastale e la restituzione grafica del rilievo si riscontra che:

- è presente un varco di collegamento tra il sub 1 e il sub 2 non riportato nelle planimetrie catastali;
- in entrambi i subalterni sono presenti delle minimali differenze nella suddivisione interne degli ambienti.

Sarà pertanto necessario seguire due strade alternative: o ripristinare lo stato dei luoghi alla planimetria catastale o effettuare la



[elisabetta.muntoni@gmail.com](mailto:elisabetta.muntoni@gmail.com); tel 3406776773

variazione in Catasto e regolarizzare la situazione urbanistica in Comune.

I costi degli interventi si intendono ricompresi nel valore dell'immobile.

Per i terreni sopraelencati la scrivente ha richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica riportato in allegato (All. 2), da cui si evince che essi ricadono in zona turistica - collinare F2 ricompresa nel Piano di Lottizzazione "Sant'Angelo" per i quali trovano applicazione gli artt. 16 - 18 delle Norme di Attuazione del Piano di Fabbricazione, non essendo il Piano Urbanistico Comunale, redatto nel 2014, ancora stato adottato dall'Amministrazione Comunale.

Per i terreni di cui sopra era stata firmata una convenzione di lottizzazione, repertorio n° 464517, raccolta n° 13148, registrata il 25 gennaio 1993 rogito Dott. Attioli, tra il Comune di Fluminimaggiore e la S. Angelo s.r.l., approvato con le Delibere di Consiglio Comunale n° 23 del 19 marzo 1992 e n°69 del 11 settembre 1992 (All. 3).

Con Delibera di Consiglio Comunale n°28 del 22 luglio 2003 vengono prorogati di 5 anni i termini di attuazione del Piano di Lottizzazione.

Con Delibera di Consiglio Comunale n°23 del 21 maggio 2004 viene approvata una variante al Piano di Lottizzazione che però riguarda ,

Con Delibera di Consiglio Comunale n°23 del 23 dicembre 2008 vengono prorogati di 5 anni i termini di attuazione del Piano di Lottizzazione

Con Delibera di Consiglio Comunale n°44 del 29 dicembre 2011 vengono prorogati ulteriormente i termini di attuazione del Piano di

---

**Fallimento n.31/2017 - S. Angelo S.r.l. In liquidazione**

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773

Lottizzazione con nuova scadenza il 31 marzo 2012 poi successivamente traslata al 31 ottobre 2012.

La società in data 11 novembre 2011 aveva presentato la pratica SUAP n.117 per le opere di urbanizzazione primaria ad oggi non concluse.

Attualmente la convenzione di lottizzazione risulta scaduta ed il comune si è espresso con un **diniego**, mediante delibera del Consiglio Comunale n° 40 del 30 ottobre 2012, **alla richiesta di proroga** ed i terreni risultano edificati solo in parte, essendo stato realizzato solo il complesso alberghiero descritto al **lotto n°2**.

I terreni ricadono in area sottoposta a vincolo idrogeologico ex Regio Decreto n° 3267 del 1923 di cui prescrizioni di Massima di Polizia Forestale per i boschi ed i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico approvate con D.A. 24/CFVA del 23 agosto 2006.

Ricadono inoltre in area naturale secondo il P.P.R., Piano Paesaggistico Regionale, normata dai seguenti articoli.

#### **Articolo: 22 - Aree naturali e subnaturali. Definizione**

Le aree naturali e subnaturali dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e sono ecologicamente in omeostasi, autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione costante della flora nativa.

Esse includono falesie e scogliere, scogli e isole minori, complessi dunali con formazioni erbacee e ginepreti, aree rocciose e di cresta, grotte e caverne, emergenze geologiche di pregio, zone umide temporanee,

---

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

sistemi fluviali e relative formazioni riparali, ginepreti delle montagne calcaree, leccete e formazioni forestali in struttura climacica o sub-climacica, macchia foresta, garighe endemiche su substrati di diversa natura, vegetazione alopsamofila costiera, aree con formazioni steppiche ad ampelodesma.

### **Articolo: 23 - Aree naturali e subnaturali. Prescrizioni**

Nelle aree naturali e subnaturali sono vietati:

qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;

nei complessi dunali con formazioni erbacee e nei ginepreti le installazioni temporanee e l'accesso motorizzato, nonché i flussi veicolari e pedonali incompatibili con la conservazione delle risorse naturali;

nelle zone umide temporanee tutti gli interventi che, direttamente o indirettamente, possono comportare rischi di interrimento e di inquinamento;

negli habitat prioritari ai sensi della Direttiva "Habitat" e nelle formazioni climatiche, gli interventi forestali, se non a scopo conservativo.

La Regione prevede eventuali misure di limitazione temporanea o esclusione dell'accesso nelle aree di cui al precedente comma in presenza di acclerate criticità, rischi o minacce ambientali, che ne possano compromettere le caratteristiche.

---

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**



**Articolo: 24 - Aree naturali e subnaturali. Indirizzi**

La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi:

Regolamentare:

- le attività escursionistiche e alpinistiche nelle falesie, scogliere, isole disabitate e negli ambienti rocciosi ospitanti siti di nidificazione di rapaci, di uccelli marini coloniali e di altre specie protette di interesse conservazionistico e nei siti di importanza bio- geografica per la flora e la fauna endemica;
- le attività turistiche e i periodi di accesso agli scogli e alle piccole isole, compresa la fascia marittima circostante ed altri siti ospitanti specie protette di interesse conservazionistico in relazione ai loro cicli riproduttivi;
- l'accesso nelle grotte e negli ambienti cavernicoli;
- nelle aree di cresta e nei depositi di versante, la sentieristica e la circolazione veicolare tenendo conto della salvaguardia e dell'integrità degli habitat maggiormente fragili;
- nelle zone umide temporanee mediterranee e nei laghi naturali, gli interventi di gestione in modo da evitare o ridurre i rischi di interrimento ed inquinamento;
- nei ginepreti delle montagne calcaree e nelle aree costiere dunali, gli interventi in modo da vietare tagli e utilizzazioni che compromettano il regolare sviluppo della vegetazione;



- con riferimento ai sistemi fluviali e alle relative formazioni riparali con elevato livello di valore paesaggistico, l'attività ordinaria di gestione e manutenzione idraulica in modo da:
- assicurare la massima libertà evolutiva dei corsi d'acqua;
- controllare l'interazione con le dinamiche marine in particolare per quanto concerne le dinamiche sedimentologiche connesse ai trasporti solidi ed i rischi di intrusione del cuneo salino;
- evitare o ridurre i rischi di inquinamento e i rischi alluvionali;
- mantenere o migliorare la riconoscibilità, la continuità e la compatibile fruibilità paesaggistica;
- mantenere od accrescere la funzionalità delle fasce spondali ai fini della connettività della rete ecologica regionale;
- disciplinare le attività di torrentismo, della caccia e della pesca sportiva.
- Orientare:
- gli interventi nelle leccete climaciche e sub-climaciche delle montagne calcaree, nelle foreste di tasso e agrifoglio, negli ontaneti montani, in modo da conservare e valorizzare le risorse naturali e la fruizione naturalistica ecocompatibile, adottando tutte le misure necessarie per il mantenimento del delicato equilibrio che le sostiene;
- gli interventi nelle aree di macchia-foresta e garighe climaciche delle creste e delle aree costiere, gli interventi, in modo da

mantenere la struttura originaria della vegetazione, favorendo l'evoluzione naturale degli elementi nativi.

Prevedere:

- nei programmi e progetti di tutela e valorizzazione specifiche misure di conservazione delle formazioni steppiche ad ampelodesma, costituite dalle praterie dalle alte erbe che coprono suoli particolarmente aridi stabilizzandone la struttura;
- programmi prioritari di monitoraggio scientifico.

Dal momento in cui è diventato vigente il Piano Paesaggistico Regionale nel 2006, il Comune di Fluminimaggiore ha redatto il nuovo P.U.C. ma non lo ha ancora adottato. Di fatto quindi tali terreni, pur essendo identificati in zona F2 nel vecchio Piano di Fabbricazione, non hanno più la capacità edificatoria prevista dallo strumento vigente ed il Piano di Lottizzazione, attualmente decaduto, dovrà eventualmente essere interamente revisionato, in caso di riconferma della stessa destinazione urbanistica in quanto il comparto "S.Angelo" dovrà essere assoggettato a piano particolareggiato, di matrice conservativa, che dovrà perseguire come obiettivi primari:

- il mantenimento dell' assetto storico della viabilità e delle infrastrutture presenti (sia spazi pubblici che privati), dei caratteri architettonici e tipologici, degli elementi costruttivi e dei materiali degli apparati decorativi e formali;

- preservare la connotazione originaria agricola del borgo; a tal fine dovranno essere favorite e incentivate le funzioni connesse alle attività agricole;
- prevedere attività di ricezione attraverso l'ospitalità in forma rurale in residenze di pregio, che comunque dovranno essere connesse e subordinate all'esistenza un'attività agricola;
- fornire adeguati indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio esistente e, qualora necessari, per gli interventi di nuova edificazione, che comunque dovranno essere limitati esclusivamente a costruzioni di supporto agli edifici esistenti (servizi destinati alle strutture a funzione produttiva o residenziali).

In ogni caso l'indice fondiario non deve essere superiore a 0,30 mc/mq.

Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti fino all'approvazione del piano particolareggiato, comunque nel rispetto delle linee guida sopra esposte per la redazione dello stesso:

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo.

#### In merito al quesito n°4

- **Il C.T.U. determini il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:**
  1. **se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini inanzi detti, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potrà trasmettere la proprietà per atto tra vivi;**

**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

2. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;

3. se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/93, risponde alle condizioni di cui all'art. 39, I comma, legge n°724/94 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

## • CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

### Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone od in zone similari, caratteristiche simili agli immobili in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

Per i terreni liberi ricadenti nella zona F2 del PRG, vista la scarsa possibilità edificatoria residua posseduta a causa dei vincoli di natura ambientale e paesaggistica presenti ed a causa della prossima adozione del PUC adeguato al PPR che di fatto ha drasticamente ridotto le volumetrie disponibili, si adotteranno dei valori pari o di poco superiori al Valore agricolo medio previsto per la regione Agraria n° 5 e pubblicati nel 2007 dall'Agenzia del Territorio (All. 11).

Stesso discorso vale per i terreni liberi attualmente destinati alla zona agricole E.

Per gli immobili invece è stata quindi condotta un'indagine nelle Agenzie Immobiliari delle zona supportata da una verifica dei valori

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

presenti in rete dell'Agenzia del Territorio (All.ti 12 e 13), il risultato delle singole analisi effettuate è di seguito riepilogato.



## COMUNE DI FLUMINIMAGGIORE

**Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S. Angelo, così identificati:**

N.C.T. Foglio 509, particella 74, ex 9, di mq 1.202;

N.C.T. Foglio 509, particella 75, ex 9, di mq 1.202;

N.C.T. Foglio 509, particella 76, ex 9, di mq 1.202;

N.C.T. Foglio 509, particella 77, ex 9, di mq 1.202;

N.C.T. Foglio 509, particella 78, ex 9, di mq 1.132;

N.C.T. Foglio 509, particella 79, ex 9, di mq 1.201;

N.C.T. Foglio 509, particella 80, ex 9, di mq 1.033;

N.C.T. Foglio 509, particella 81, ex 9, di mq 155;

N.C.T. Foglio 509, particella 82, ex 9, di mq 58;

N.C.T. Foglio 509, particella 84, ex 35, di mq 167;

N.C.T. Foglio 509, particella 85, ex 35, di mq 70;

N.C.T. Foglio 509, particella 86, ex 35, di mq 1.144;

N.C.T. Foglio 509, particella 87, ex 35, di mq 1.045;

N.C.T. Foglio 509, particella 88, ex 35, di mq 1.202;

N.C.T. Foglio 509, particella 89, ex 35, di mq 1.202;

N.C.T. Foglio 509, particella 90, ex 35, di mq 1.202;

N.C.T. Foglio 509, particella 91, ex 35, di mq 1.202;

N.C.T. Foglio 509, particella 92, ex 35, di mq 1.242;

N.C.T. Foglio 509, particella 93, ex 35, di mq 1.189;



**Fallimento n.31/2017 – S. Angelo S.r.l. In liquidazione**



elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773

**N.C.T. Foglio 509, particella 94, ex 35, di mq 1.360;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 95, ex 35, di mq 1.216;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 96, ex 35, di mq 1.767;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 97, ex 35, di mq 1.202;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 98, ex 35, di mq 1.563;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 99, ex 35, di mq 423;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 101, ex 35, di mq 1.878;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 105, ex 12, di mq 721;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 110, ex 36, di mq 5.889;**

La superficie complessiva del lotto è pari a **34.071 mq** e come si è descritto in precedenza circa i vincoli cui sono sottoposti e circa l'oggettiva difficoltà per lo sfruttamento dal punto di vista edificatorio dei terreni, attualmente ricadono in zona Turistica F2 nel PRG vigente ma che nella pianificazione futura di prossima adozione risulta profondamente mutato.

Dall'esame dello stato dei luoghi, il lotto appare difficilmente sfruttabile dal punto di vista edificatorio, per cui la sua valutazione può essere fatta come area agricola, riportando i valori agricoli medi (VAM) della Provincia di Carbonia Iglesias pubblicati dalla Regione Autonoma della Sardegna per terreni ricadenti nella regione agraria n.5, bosco alto fusto, per l'annualità 2007 (ultima data di pubblicazione e quindi da assumere anche alla data attuale). Tali valori sono pari a 4.036,00 € /Ha, pari a 0,4036 €/mq. La scrivente ha optato per attribuire al terreno un

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

valore unitario superiore al V.A.M. per tener conto della teorica potenzialità edificatoria.

La scrivente ritiene quindi di usare come valore unitario un valore superiore al VAM e stimato in 1,00 €/mq<sub>e</sub>. Assumendo tale valore unitario, il valore dell'area in oggetto viene a determinarsi corrispondente a:

$$V_{\text{Lotto 1}} = 1,00 \text{ €/mq} \times 34.071 \text{ mq} = 34.071,00 \text{ €}.$$

Si arrotonda pari a  $V_{\text{Lotto 1}} = 34.000,00 \text{ €}$ .

**Lotto 2)** Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati e dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S.Angelo, così identificati:

N.C.E.U. Foglio E/9, particella 270, cat. D/2;

N.C.E.U. Foglio E/9, particella 272, cat. D/2;

N.C.E.U. Foglio E/9, particella 279, cat. D/2;

N.C.E.U. Foglio E/9, particella 290, cat. D/2;

N.C.T. Foglio 509, particella 160, ex 42, di mq 42.560;

N.C.T. Foglio 509, particella 217, ex 44, di mq 2.298;

N.C.T. Foglio 509, particella 264, ex 210, ex 44 di mq 13.883 (detratti 500 mq da attribuire al Lotto n°11 per frazionamento);

N.C.T. Foglio 509, particella 267, ex 210, ex di mq 794;

N.C.T. Foglio 509, particella 268, ex 162 ex 42, di mq 21.168;

N.C.T. Foglio 509, particella 270 Ente Urbano di mq 6.193;

N.C.T. Foglio 509, particella 290 Ente Urbano di mq 87;

- N.C.T. Foglio 509, particella 53, di mq 430;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 67, di mq 1.880;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 212, ex 44, di mq 2.649;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 213, ex 44, di mq 1.821;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 214, ex 44, di mq 1.059;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 215, ex 44, di mq 1.375;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 216, ex 44, di mq 1.876;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 169, ex 42, di mq 1.532;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 228, ex 50, di mq 3.507;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 229, ex 50, di mq 182;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 230, ex 50, di mq 11;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 284, ex 218 ex 44, di mq 862;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 288, ex 170 ex 42, di mq 1.569;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 286, ex 42, di mq 428;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 272 ex 211 - Ente Urbano di 170 mq edificato su mappale del Comune di Fluminimaggiore ma risultante parte del fabbricato dell'hotel di cui al lotto 2;**
- N.C.T. Foglio 509, particella 279 ex 277 , 278 - Ente Urbano di 152 mq edificato su mappale del Comune di Fluminimaggiore ma risultante parte del fabbricato dell'hotel di cui al lotto 2.**

La superficie commerciale rilevata sul posto necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è pari a **10.062,01 mq** per il complesso alberghiero e lotto urbanistico a cui si sommano 19503 mq dei i terreni circostanti come definiti nel paragrafo descrittivo.



## **CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATO**

La scrivente ritiene di dover effettuare la stima del complesso, mettendo a confronto differenti metodi e le destinazioni d'uso, si valuterà pertanto il valore del complesso con ipotetica destinazione d'uso residenziale, con il criterio del metodo comparativo "a stanza" e con un criterio finanziario basato sulla capitalizzazione della redditività che l'albergo può avere applicando un tasso di capitalizzazione.

### **Ipotesi 1: stima sintetica comparativa di immobile con destinazione d'uso residenziale:**

Si è esaminata la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nel comune di Fluminimaggiore, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita. Purtroppo per la zona S. Angelo non vi sono compravendite, data la peculiarità del luogo, ad eccezione del preliminare di vendita stipulato per il lotto n°7 nel 2004 e che forniva un importo unitario di vendita pari a 595,14 €/mq<sub>e</sub> che si ritiene comunque congruo in relazione ai dati forniti dall'OMI e dal Borsino immobiliare riportati in allegato.

E' stata, quindi, comunque condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche similari a quelli in esame, presenti nell'osservatorio immobiliare del Ministero delle Finanze - Agenzia delle Entrate, tra le agenzie immobiliari della zona e nei siti internet specializzati, dall'analisi si è rilevato quanto segue:

### **Fluminimaggiore - Secondo Semestre 2018**

**Fallimento n.31/2017 - S. Angelo S.r.l. In liquidazione**

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773

Abitazioni stato normale valore minimo= **600,00 €/mq**

Abitazioni stato normale valore massimo = **850,00 €/mq**

Abitazioni economiche valore minimo= **500,00 €/mq**

Abitazioni economiche valore massimo = **700,00 €/mq**

Il Borsino immobiliare della zona fornisce invece un valore residenziale pari a:

Abitazioni stato normale valore minimo= **471,00 €/mq**

Abitazioni stato normale valore massimo = **589,00 €/mq**

Abitazioni economiche valore minimo= **432,00 €/mq**

Abitazioni economiche valore massimo = **510,00 €/mq**

La scrivente ritiene opportuno applicare, sulla base dello stato dell'immobile, dell'ubicazione, della dimensione e della particolarità dell'immobile, della propria esperienza e soprattutto della grave crisi che ha colpito il mercato immobiliare regionale, un valore unitario del metro quadro commerciale pari a **400,00 €/mq<sub>e</sub>**, più basso del valore OMI in virtù della grande estensione del complesso, mentre per i terreni circostanti non inclusi nel lotto urbanistico si utilizzerà il valore agricolo medio:

Per cui avremo:  $V_{\text{comm Albergo}} = 10.062,01_{\text{mq}} \times 400,00 \text{ €/mq}_e = 4.024.804,00 \text{ €};$

Per i terreni  $V_{\text{comm terreni}} = 0,4036 \text{ €/mq} * 19.503 \text{ mq} = 7.871,41 \text{ €};$

da cui si ottiene

$V_{\text{comm Lotto 2}} = 5.031.006,93 \text{ €} + 7.871,41 \text{ €} = 4.032.675,41 \text{ €}.$

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 - S. Angelo S.r.l. In liquidazione**

Si arrotonda a:

$V_{\text{comm}} \text{ Lotto 2 ipotesi 1} = 4.033.000,00 \text{ €}$



### **Ipotesi 2 Stima per capitalizzazione del reddito per albergo**

Come verifica della attendibilità della valutazione precedente si determina il valore di mercato dell'immobile mediante la capitalizzazione del reddito annuo che lo stesso sarà capace di fornire a trasformazione avvenuta.

Ai fini della stima si ipotizza un investimento nel primo anno di attività prima della apertura dello stesso di euro 2.000.000,00 per la sistemazione del seminterrato, la sistemazione integrale delle stanze, la manutenzione degli impianti etc etc.

Questo noto metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dell'utile teorico secondo un saggio di capitalizzazione afferente al tipo di investimento specifico.

Tale procedimento parte dalla determinazione del reddito annuo prodotto ottenuto dal valore di mercato giornaliero della stanza per 365 giorni/annui e considerato un percentuale annua di riempimento del 30% trattandosi di un albergo stagionale.

L'insieme dei costi diretti, indiretti ed impositivi, viene determinato in una percentuale del 75% per un utile d'impresa del 25%.

Tenuto conto dei dati ricevuti da altre strutture alberghiere, anche con un confronto con i dati ricavabili operatori del settore internet, tipo "booking" ed altri, tenuto conto dei servizi accessori, quali ristorante e

---

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773

spa, si stima un prezzo medio a camera di € 110,00 per un tasso di occupazione del 30% nell'arco di 365 giorni.

Le camere sono 138, tutte doppie, delle quali solo la metà sono favorite dalla esposizione.

Dai questi dati si può facilmente dedurre il ricavato teorico annuo da determinarsi in **€. 1.662.210,00.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

\*\*\*\*

Il limite di redditività per il comparto alberghiero può essere determinato, come detto, pari al 25% del fatturato per un teorico utile operativo di € 415.552,50.

Il saggio di capitalizzazione, da notizie assunte da operatori del settore viene assunto pari al 6%.

Capitalizzando il reddito utile con la nota formula otteniamo:

$$\text{utile}/r \text{ (tasso di capitalizzazione)} = \text{valore}$$
$$€ 415.552,50./0,06 = \mathbf{€ 6.925.875,00}$$

Come detto a tale cifra deve dedursi l'**investimento necessario**, al primo anno per mettere sul mercato il complesso alberghiero, che è stato determinato in **€ 2.000.000,00**; si ottiene dunque il valore di **4.925.875,00 €.**

Per i terreni, da sommarsi all'immobile

$$V_{\text{comm terreni}} = 0,4036 \text{ €/mq} * 19.503 \text{ mq} = 7.871,41 \text{ €};$$

Si ottiene dunque il valore di **4.933.746,41 €** e da approssimarsi a:

$$V_{\text{Lotto 2 ipotesi 2}} = \mathbf{€ 4.934.000,00.}$$

**Ipotesi 3 Stima albergo per valore sintetico comparativo a camera**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

Da un'indagine di mercato svolta su strutture alberghiere similari in vendita in Sardegna, dal momento che la disponibilità di dati nella stessa zona è alquanto limitata o quasi nullo, sono stati ottenuti i seguenti valori di vendita a camera pari a **35.000,00 €/camera**,

da cui si ottiene il valore della struttura:

$$V_{\text{Lotto 2 ipotesi 3}} = 138 \text{ camere} * 35.000,00 \text{ €/camera} = 4.830.000,00 \text{ €}$$

Per i terreni, da sommarsi all'immobile

$$V_{\text{comm terreni}} = 0,4036 \text{ €/mq} * 19.503 \text{ mq} = 7.871,41 \text{ €};$$

Si ottiene dunque il valore di **4.837.871,41 €** e da approssimarsi a:

Arrotondato a

$$V_{\text{Lotto 2 ipotesi 3}} = \mathbf{4.840.000,00 \text{ €.}}$$

### **Valore più probabile del Lotto 2**

Effettuando una media tra i due valori ottenuti con i differenti metodi di stima si giunge al più probabile valore di mercato pari a

$$V_{\text{comm Lotto 2}} = (4.033.000,00 \text{ €} + 4.934.000,00 \text{ €} + 4.840.000,00 \text{ €}) / 3 = \\ \mathbf{4.602.333,33 \text{ €}}$$

Arrotondato a

$$V_{\text{Lotto 2}} = \mathbf{4.600.000,00 \text{ €.}}$$

Questo valore è da intendersi comprensivo degli oneri per le pratiche edilizie di regolarizzazione presso gli uffici pubblici.

**Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S. Angelo, così identificati:**

**N.C.T. Foglio 509 particella 130, ex 17, di mq 141.236;**

---

**Fallimento n.31/2017 – S. Angelo S.r.l. In liquidazione**

**N.C.T. Foglio 509 particella 133, ex 17, di mq 61.810;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 134, ex 17, di mq 96;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 136, ex 21, di mq 29.827;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 137, ex 21, di mq 3.870;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 139, ex 21, di mq 932;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 140, ex 21, di mq 1.348;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 141, ex 21, di mq 1.125;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 142, ex 21, di mq 1.200;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 143, ex 21, di mq 1.200;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 144, ex 21, di mq 1.265;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 145, ex 21, di mq 987;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 146, ex 21, di mq 948;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 147, ex 21, di mq 713;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 148, ex 21, di mq 471;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 149, ex 21, di mq 745;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 150, ex 21, di mq 1.209;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 151, ex 21, di mq 1.310;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 153, ex 21, di mq 846;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 154, ex 21, di mq 858;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 155, ex 21, di mq 802;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 156, ex 21, di mq 791;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 157, ex 21, di mq 96;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 163, ex 42, di mq 274;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 164, ex 42, di mq 313;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 165, ex 42, di mq 507;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 166, ex 42, di mq 815;**

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

**N.C.T. Foglio 509, particella 167, ex 42, di mq 565;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 168, ex 42, di mq 101;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 172, ex 42, di mq 36;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 173, ex 42, di mq 135;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 174, ex 42, di mq 7;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 177, ex 42, di mq 16;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 179, ex 42, di mq 1.390;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 180, ex 42, di mq 2.375;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 181, ex 42, di mq 18;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 182, ex 42, di mq 1.048;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 184, ex 42, di mq 1.030;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 185, ex 42, di mq 992;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 186, ex 42, di mq 257;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 187, ex 42, di mq 906;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 188, ex 55, di mq 1.314;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 189, ex 55, di mq 1.949;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 190, ex 55, di mq 1.195;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 191, ex 55, di mq 1.201;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 192, ex 55, di mq 1.477;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 193, ex 55, di mq 1.357;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 194, ex 55, di mq 2.334;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 195, ex 55, di mq 1.713;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 196, ex 55, di mq 1.642;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 197, ex 55, di mq 680;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 199, ex 55, di mq 53;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 202, ex 55, di mq 148;**

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

- N.C.T. Foglio 509, particella 203, ex 55, di mq 403;
- N.C.T. Foglio 509, particella 204, ex 55, di mq 391;
- N.C.T. Foglio 509, particella 205, ex 55, di mq 335;
- N.C.T. Foglio 509, particella 206, ex 55, di mq 453;
- N.C.T. Foglio 509, particella 207, ex 55, di mq 13;
- N.C.T. Foglio 509, particella 208, ex 55, di mq 347;
- N.C.T. Foglio 509, particella 209, ex 55, di mq 36.558;
- N.C.T. Foglio 509, particella 49, di mq 865;
- N.C.T. Foglio 509, particella 219, ex 44, di mq 475;
- N.C.T. Foglio 509, particella 220, ex 44, di mq 1.390;
- N.C.T. Foglio 509, particella 222, ex 44, di mq 1.195;
- N.C.T. Foglio 509, particella 223, ex 44, di mq 1.150;
- N.C.T. Foglio 509, particella 225, ex 44, di mq 69;
- N.C.T. Foglio 509, particella 226, ex 44, di mq 155;
- N.C.T. Foglio 509, particella 227, ex 44, di mq 11;

La superficie complessiva del lotto è pari a **323.343 mq** e come si è descritto in precedenza circa i vincoli cui sono sottoposti e circa l'oggettiva difficoltà per lo sfruttamento dal punto di vista edificatorio dei terreni, attualmente ricadono in zona Turistica F2 nel PRG vigente ma che nella pianificazione futura di prossima adozione risulta profondamente mutato.

Dall'esame dello stato dei luoghi, il lotto appare difficilmente sfruttabile dal punto di vista edificatorio, per cui la sua valutazione può essere fatta come area agricola, riportando i valori agricoli medi (VAM)

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**



**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

della Provincia di Carbonia Iglesias pubblicati dalla Regione Autonoma della Sardegna per terreni ricadenti nella regione agraria n.5, bosco alto fusto, per l'annualità 2007 (ultima data di pubblicazione e quindi da assumere anche alla data attuale). Tali valori sono pari a 4.036,00 € /Ha, pari a 0,4036 €/mq. La scrivente ha optato per attribuire al terreno un valore unitario superiore al V.A.M. per tener conto della teorica potenzialità edificatoria.

La scrivente ritiene quindi di usare come valore unitario un valore superiore al VAM e stimato in 1,00 €/mq<sub>e</sub>. Assumendo tale valore unitario, il valore dell'area in oggetto viene a determinarsi corrispondente a:

$$V_{\text{Lotto 3}} = 1,00 \text{ €/mq} \times 323.343 \text{ mq} = 323.343,00 \text{ €.}$$

Si arrotonda pari a  $V_{\text{Lotto 3}} = 323.000,00 \text{ €.}$

**Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S. Angelo, così identificati:**

**N.C.T. Foglio 509, particella 70, ex 10, di mq 10.622;**

La superficie complessiva del lotto è pari a **10.622 mq** e come si è descritto in precedenza circa i vincoli cui sono sottoposti e circa l'oggettiva difficoltà per lo sfruttamento dal punto di vista edificatorio dei terreni, attualmente ricadono in zona Agricola E nel PRG vigente.

Dall'esame dello stato dei luoghi, il lotto non appare sfruttabile dal punto di vista edificatorio, per cui la sua valutazione può essere fatta esclusivamente come area agricola, riportando i valori agricoli medi (VAM) della Provincia di Carbonia Iglesias pubblicati dalla Regione

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 - S. Angelo S.r.l. In liquidazione**

**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

Autonoma della Sardegna per terreni ricadenti nella regione agraria n.5, bosco alto fusto, per l'annualità 2007 (ultima data di pubblicazione e quindi da assumere anche alla data attuale); a parere della scrivente tale valore può essere considerato congruo vista l'inerzia del mercato nella zona in esame. Tali valori sono pari a 4.036,00 € /Ha, ossia pari a **0,4036 €/mq.**

$$V_{\text{Lotto 4}} = 0,4036 \text{ €/mq} \times 10.622 \text{ mq} = 4.287,04 \text{ €.}$$

Si arrotonda pari a  $V_{\text{Lotto 4}} = 4.300,00 \text{ €.}$

**Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S.Angelo, così identificati:**

**N.C.T. Foglio 509, particella 247, ex 69 ex 10, di mq 1.387;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 248, ex 69 ex 10, di mq 618;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 249, ex 69 ex 10, di mq 68.902;**

La superficie complessiva del lotto è pari a **70.907 mq** e come si è descritto in precedenza circa i vincoli cui sono sottoposti e circa l'oggettiva difficoltà per lo sfruttamento dal punto di vista edificatorio dei terreni, attualmente ricadono in zona Agricola E nel PRG vigente.

Dall'esame dello stato dei luoghi, il lotto non appare sfruttabile dal punto di vista edificatorio, per cui la sua valutazione può essere fatta esclusivamente come area agricola, riportando i valori agricoli medi (VAM) della Provincia di Carbonia Iglesias pubblicati dalla Regione Autonoma della Sardegna per terreni ricadenti nella regione agraria n.5, bosco alto fusto, per l'annualità 2007 (ultima data di pubblicazione e quindi da assumere anche alla data attuale); a parere della scrivente tale valore può essere considerato congruo vista l'inerzia del mercato nella

**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773

zona in esame. Tali valori sono pari a 4.036,00 € /Ha, ossia pari a **0,4036 €/mq.**

$$V_{\text{Lotto 5}} = 0,4036 \text{ €/mq} \times 70.907 \text{ mq} = 28.618,06 \text{ €}.$$

Si arrotonda pari a  **$V_{\text{Lotto 5}} = 28.600,00 \text{ €}.$**

**Lotto 6) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S. Angelo, così identificati:**

**N.C.T. Foglio 509 particella 131, ex 17, di mq 301.395;**

**N.C.T. Foglio 509 particella 135, ex 21, di mq 214.141;**

La superficie complessiva del lotto è pari a **515.536 mq** e come si è descritto in precedenza circa i vincoli cui sono sottoposti e circa l'oggettiva difficoltà per lo sfruttamento dal punto di vista edificatorio dei terreni, attualmente ricadono in zona Agricola E nel PRG vigente.

Dall'esame dello stato dei luoghi, il lotto non appare sfruttabile dal punto di vista edificatorio, per cui la sua valutazione può essere fatta esclusivamente come area agricola, riportando i valori agricoli medi (VAM) della Provincia di Carbonia Iglesias pubblicati dalla Regione Autonoma della Sardegna per terreni ricadenti nella regione agraria n.5, bosco alto fusto, per l'annualità 2007 (ultima data di pubblicazione e quindi da assumere anche alla data attuale); a parere della scrivente tale valore può essere considerato congruo vista l'inerzia del mercato nella zona in esame. Tali valori sono pari a 4.036,00 € /Ha, ossia pari a **0,4036 €/mq.**

$$V_{\text{Lotto 6}} = 0,4036 \text{ €/mq} \times 515.536 \text{ mq} = 208.070,33 \text{ €}.$$

Si arrotonda pari a  **$V_{\text{Lotto 6}} = 208.000,00 \text{ €}.$**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 - S. Angelo S.r.l. In liquidazione**

**Lotto 7) Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati e dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S. Angelo, così identificati:**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 283 sub.1, cat. A/4;**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 283 sub.2, cat. A/4;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 283, ex 158 ex 42, Ente Urbano di mq 133 con Area di pertinenza esterna di circa 500 mq da attribuire con frazionamento dalla superficie del mappale N.C.T. n° 282 sul quale insiste;**

### **Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)**

E' stata, quindi, comunque condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche similari a quelli in esame, presenti nell'osservatorio immobiliare del Ministero delle Finanze - Agenzia delle Entrate, tra le agenzie immobiliari della zona e nei siti internet specializzati, dall'analisi si è rilevato quanto segue: non sono presenti immobili sul mercato nella zona in esame ma unicamente presso il centro abitato di Fluminimaggiore:

#### **Fluminimaggiore - Secondo Semestre 2018**

Abitazioni stato normale valore minimo= **600,00 €/mq**

Abitazioni stato normale valore massimo = **850,00 €/mq**

Abitazioni economiche valore minimo= **500,00 €/mq**

Abitazioni economiche valore massimo = **700,00 €/mq**

**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

Il Borsino immobiliare della zona fornisce invece un valore residenziale pari a:

Abitazioni stato normale valore minimo= **471,00 €/mq**

Abitazioni stato normale valore massimo = **589,00 €/mq**

Abitazioni economiche valore minimo= **432,00 €/mq**

Abitazioni economiche valore massimo = **510,00 €/mq**

La scrivente ritiene opportuno applicare, sulla base dello stato dell'immobile, dell'ubicazione, della propria esperienza e soprattutto della grave crisi che ha colpito il mercato immobiliare regionale, un valore unitario del metro quadro commerciale pari a **500,00 €/mq<sub>e</sub>**, tale valore risulta congruo con il valore espresso nel preliminare di vendita del 2004:

Per cui avremo:  $V_{\text{Lotto 7}} = 135,43 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq}_e = \mathbf{67.715,00 \text{ €}}$ ;

Si arrotonda a:  $V_{\text{comm lotto 7}} = \mathbf{67.700,00 \text{ €}}$

### In merito al quesito n°5

- **Provveda ancora, il C.T.U., all'introduzione in Catasto delle unità immobiliari non ancora censite ed alla predisposizione dell'A.P.E. qualora gli immobili ne risultino privi.**

Per i **lotti n°2 e n°7**, La regolarizzazione della banca dati catastale potrà avvenire a regolarizzazione avvenuta presso gli Uffici Comunali.

I restanti lotti (nn°1-3-4-5-6), sono costituiti da aree inedificate.

Per quanto riguarda la predisposizione delle A.P.E., si specifica quanto segue:

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

**Lotto 2)** Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati e dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S. Angelo, così identificati:

N.C.E.U. Foglio E/9, particella 270, cat. D/2;

N.C.E.U. Foglio E/9, particella 272, cat. D/2;

N.C.E.U. Foglio E/9, particella 279, cat. D/2;

N.C.E.U. Foglio E/9, particella 290, cat. D/2;

N.C.T. Foglio 509, particella 160, ex 42, di mq 42.560;

N.C.T. Foglio 509, particella 217, ex 44, di mq 2.298;

N.C.T. Foglio 509, particella 264, ex 210, ex 44 di mq 13.883  
(detratti 500 mq da attribuire al Lotto n°11 per frazionamento);

N.C.T. Foglio 509, particella 267, ex 210, ex di mq 794;

N.C.T. Foglio 509, particella 268, ex 162 ex 42, di mq 21.168;

N.C.T. Foglio 509, particella 270 Ente Urbano di mq 6.193;

N.C.T. Foglio 509, particella 290 Ente Urbano di mq 87;

N.C.T. Foglio 509, particella 53, di mq 430;

N.C.T. Foglio 509, particella 67, di mq 1.880;

N.C.T. Foglio 509, particella 212, ex 44, di mq 2.649;

N.C.T. Foglio 509, particella 213, ex 44, di mq 1.821;

N.C.T. Foglio 509, particella 214, ex 44, di mq 1.059;

N.C.T. Foglio 509, particella 215, ex 44, di mq 1.375;

N.C.T. Foglio 509, particella 216, ex 44, di mq 1.876;

N.C.T. Foglio 509, particella 169, ex 42, di mq 1.532;

N.C.T. Foglio 509, particella 228, ex 50, di mq 3.507;

N.C.T. Foglio 509, particella 229, ex 50, di mq 182;

**Fallimento n.31/2017 – S. Angelo S.r.l. In liquidazione**

**N.C.T. Foglio 509, particella 230, ex 50, di mq 11;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 284, ex 218 ex 44, di mq 862;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 288, ex 170 ex 42, di mq 1.569;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 286, ex 42, di mq 428;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 272 ex 211 - Ente Urbano di 170 mq edificato su mappale del Comune di Fluminimaggiore**

**ma risultante parte del fabbricato dell'hotel di cui al lotto 2;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 279 ex 277 , 278 - Ente Urbano di 152 mq edificato su mappale del Comune di Fluminimaggiore ma risultante parte del fabbricato dell'hotel di cui al lotto 2.**

L'A.P.E. del manufatto, non presente tra gli allegati della pratica di agibilità del 2017, è stata redatta dal collaboratore della scrivente Ing. Andrea Bianchi ed è riportata in allegata **(All. 14)**.

La classe energetica risultante è la classe C

**Lotto 7) Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati e dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S.Angelo, così identificati:**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 283 sub.1, cat. A/4;**

**N.C.E.U. Foglio E/9, particella 283 sub.2, cat. A/4;**

**N.C.T. Foglio 509, particella 283, ex 158 ex 42, Ente Urbano di mq 133 con Area di pertinenza esterna di circa 500 mq da attribuire con frazionamento dalla superficie del mappale**

**N.C.T. n° 282 sul quale insiste;**

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773

L'A.P.E. del manufatto, è stata redatta dalla collaboratrice della scrivente Ing. Carla Porceddu ed è riportata in allegata **(All. 15)**.

La classe energetica risultante è la classe F.

### In merito al quesito n°6

- **Rediga il C.T.U., la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un miglior espletamento dell'incarico.**

La presente relazione tecnica completa degli allegati costituisce risposta al presente quesito.

### In merito al quesito n°7

- **Richieda, infine il C.T.U., ai competenti uffici, i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita, nonché la certificazione storico catastale per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica.**

In allegato **(Volume A)** è riportata la relazione ipocatastale redatta Sig.<sup>ra</sup> Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipcatastali.

Il certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in allegato **(All.2)**.

### In merito al quesito n°8

- **Verifichi inoltre il CTU la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale.**

Al quesito è stata già data risposta all'interno del quesito n°3 per ciascun lotto.

### In merito al quesito n°9

- **Accerti il C.T.U. quali siano state le cessioni di immobili nei cinque anni che hanno preceduto il fallimento.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**



Non risultano vendite effettuate nell'ultimo quinquennio.

### In merito al quesito n°10

- **stima degli immobili che di tutti gli impianti, arredi, attrezzature e, in generale, beni mobili di qualsiasi natura di proprietà della fallita.**

La scrivente ha ricevuto l'inventario descritto nel contratto d'affitto locazione con la società Antas s.r.l. ed ha verificato a campione gli arredi e le attrezzature più significative delle camere presenti nell'hotel alla data del 25 gennaio 2019. Avendo verificato in linea di massima la corrispondenza tra quanto indicato in contratto e l'effettiva presenza in situ, la scrivente ha optato per considerare le stesse quantità del contratto d'affitto. Per altri elementi d'arredo significativi è stata effettuata una verifica puntuale. Alcune voci (es. cassaforte n° 50, cassettera n°138) non sono state visionate e non sono state inserite nell'elenco.

La lista degli arredi e delle attrezzature è riportata in allegato **(All.16)**, ove è riportata anche la stima degli stessi, mentre la descrizione fotografica è riportata in allegato **(All. 17)**.

Il valore complessivo stimato è pari a

**V mobili, attrezzature = 150.106,00 €**

Si specifica che nel contratto di locazione sono elencati, cuscini, tendaggi, tappeti, copriletti etc che non è stato possibile conteggiare in quanto erano stati messi da parte in magazzino e non utilizzati. Si ritiene che i quantitativi elencati nel contratto siano però in linea di massima corrispondenti a quelli presenti.

**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

Il quantitativo riportato è comprensivo degli elementi che a causa dell'usura si sono deteriorati ma che comunque sono in minima parte.


**In merito al quesito n°11**

- **Accerti il valore del costo di costruzione dell'Hotel Antas in capo alla procedura fallimentare.**

La scrivente ha proceduto altresì a stimare il costo di costruzione del complesso edilizio. Il costo di costruzione è indicato "a camera" secondo le tipologie edilizie fornite dal prezziario DEI per la costruzione di un hotel a 4 stelle nel 2001. Tale parametro può correttamente riferirsi all'anno di costruzione dell'hotel Antas, avvenuto proprio a partire dall'anno 2000.

Dalla tabella seguente si ottengono i costi e le percentuali di incidenza di un Hotel a 4 stelle con caratteristiche similari a quello in oggetto:

Opera	% incidenza
Movimento terra	0,5
Opere in c.a.	16,86
Sottofondi	0,80
Murature e tamponamenti	2,34
Coperture	2,82
Intonaci esterni ed interni	0,40
Isolamenti ed impermeabilizzazioni	0,84


**Fallimento n.31/2017 - S.Angelo S.r.l. In liquidazione**

**elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773**

Rivestimenti esterni	12,99
Opere in acciaio e cristallo	5,71
Opere in ferro	0,50
Opere varie	0,34
Lucernari e coperture a portico	2,18
Finiture interne	18,70
Opere esterne	0,90
Piscina	0,58
Impianti	30,32
Assistenza agli impianti	3,22
<b>TOTALE</b>	<b>100</b>

In base al prezziario DEI dell'epoca, il costo di realizzazione di un fabbricato similare era pari a 65.871,94 € /camera.

Tale valore, approssimato a **66.000,00 €/camera** è assunto quale congruo costo di costruzione:

**Costo** costruzione albergo al 2000 = 138 camere x 66.000,00 €/camera =  
**9.108.000,00 €** arrotondato a:

**Costo** costruzione albergo al 2000 = **9.100.000,00 €**

## **CONCLUSIONI**

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla **data attuale** è pari a:

**Fallimento n.31/2017 - S. Angelo S.r.l. In liquidazione**

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel 3406776773

<b>Lotto</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Valori</b>
1	Terreni zona F2	34.000,00 €
2	Albergo e terreni circostanti	4.600.000,00 €
3	Terreni zona F2	323.000,00 €
4	Terreno agricolo zona E	4.300,00 €
5	Terreni agricoli zona E	28.600,00 €
6	Terreno agricoli zona E	208.000,00 €
7	Immobile rurale	67.700,00 €
8	Mobili ed attrezzature	150.106,00
<b>TOTALE</b>		<b>5.415.706,00 €</b>

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

Cagliari, 05 aprile 2019

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Fallimento n.31/2017 – S.Angelo S.r.l. In liquidazione**