

Dott. Ing. MARIA PAOLA FENU
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI
Via Bandello n. 12 - 09131 CAGLIARI
Tel. 3471021478



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



FALLIMENTO ROSY HOTEL s.r.l.
N. 80/2013

RELAZIONE C.T.U.

Curatore:

Dott.ssa Francesca Martucci

Giudice:

Dott. Andrea Bernardino



1 - PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Maria Paola Fenu, nato a Cagliari il 09.06.1957, con studio in Cagliari, via Bandello n. 12, veniva nominato dal Giudice Delegato Dott.ssa Maria Teresa Spano, in data 16.09.2013, perito stimatore delle attività mobiliari e dei beni immobili (fabbricati e terreni) nel Fallimento n. 80/2013 del Rosy Hotel s.r.l..

Il Curatore del Fallimento Dott.ssa Francesca Martucci, affidava al sottoscritto il seguente incarico:

1. Valuti il Perito il valore di tutte le attività mobiliari (mobili, arredi, macchine elettroniche e attrezzature da cucina) custodite all'interno dell'immobile di pertinenza della società fallita, sito in Sanluri, S.S. 131 Km 41,50.
2. Accerti il Perito, previe le opportune visure ipocatastali e verifiche da effettuarsi presso il Catasto e presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, la reale, attuale consistenza immobiliare di pertinenza della società fallita "ROSY HOTEL S.R.L." che, salvo diverse risultanze, appare proprietaria:
 - dell'immobile sito in Sanluri, S.S. 131 Km 41,50 adibito dalla fallita ad Hotel 4 stelle, distinto al N.C.E.U. al Foglio 39 – Mapp. 826 – sub. 1 – Cat. D/2 e Foglio 39 – Mapp 826 – sub 2, 3, 4 – Cat. D/1;
 - di un più ampio terreno adiacente al sopra indicato immobile, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 – Mapp. 760, 762, 764, 784, 785, 786, 210, Cl. 3 e proceda, quindi, alla stima degli immobili che risulteranno di proprietà della fallita.
3. Accerti, inoltre, il Perito le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti lo stesso immobile ed i terreni, e le vendite poste in essere dalla società fallita nei cinque anni anteriori dalla data del fallimento.
4. Determini il Perito, per gli eventuali immobili alienati, anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici.
5. Accerti inoltre:

- a) se eventuali fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente alla entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765;
- b) nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;
- c) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente alla entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765 ma prima della entrata in vigore della legge 28.02.1985 n. 47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L. 47/85 ovvero della L. 326/2003;
- d) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della L. 47/85, per gli abusi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'articolo 39 I° comma della legge 23.12.1994, n. 724, siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V della L. 47/85 ovvero sanabili secondo la L. 326/2003;
- e) il C.T.U. dopo aver indicato la consistenza, le caratteristiche urbanistiche ed eventuali abusi degli immobili di proprietà della società fallita ne determini il valore ai prezzi vigenti di mercato tenendo conto:
- 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 potranno trasmettere la proprietà per atto tra vivi;
 - 2) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordini della Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.

6. Provveda ancora il Perito all'eventuale introduzione in catasto delle unità immobiliari ancora non censite.

Rediga il Perito 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 migliore espletamento dell'incarico.

Richieda il Perito, ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro la società fallita, nonché la certificazione storico ventennale ipotecaria e catastale, per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica.

.....
Le operazioni peritali hanno riguardato diverse fasi e in particolare:

- a) sopralluoghi;
- b) acquisizione della documentazione necessaria
- c) risposta ai quesiti

a - Sopralluoghi

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 23.10.2013 alle ore 9,30, col sopralluogo presso gli immobili di proprietà della società fallita, ubicati nel Comune di Sanluri, lungo la vecchia S.S. 131.

Erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., l'ing. Anna Maria Trincas, collaboratore dello scrivente, la Dott.ssa Francesca Martucci, curatore del fallimento, la Dott.ssa M. D. Pisano, direttore amministrativo della Cancelleria Fallimentare, il signorxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, rappresentante legale della società fallita.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto prendere visione dei luoghi e nel contempo iniziare l'attività di rilievo e verifica degli immobili e di tutte le

attività mobiliari.

Le operazioni peritali sono poi proseguite in date successive, in particolare dopo che la Dott.ssa Martucci ha provveduto a far pulire i locali dell'immobile.

Durante tali sopralluoghi il sottoscritto e il suo collaboratore hanno provveduto ad eseguire le necessarie misure e verifiche urbanistiche degli immobili facenti parte del fallimento, nonché ad eseguire un puntuale inventario delle attività mobiliari (mobili, attrezzature da cucina, apparecchi di illuminazione, ecc) corredato, se necessario, delle opportune misurazioni.

b – Acquisizione della documentazione necessaria

Il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dove ha fatto richiesta dei documenti necessari per l'espletamento dell'incarico.

Si è recato inoltre presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri, dove ha ottenuto le copie dei progetti relativi ai fabbricati di proprietà della Società fallita e il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni.

c – Risposta ai quesiti

QUESITO n. 1

Valuti il Perito il valore di tutte le attività mobiliari (mobili, arredi, macchine elettroniche e attrezzature da cucina) custodite all'interno dell'immobile di pertinenza della società fallita, sito in Sanluri, S.S. 131 Km 41,50.

Durante i diversi sopralluoghi eseguiti, sia dal sottoscritto che dalla Dott.ssa Martucci, presso il Complesso Alberghiero Rosy Hotel con la annessa Sala Congressi, immobile di pertinenza della società fallita, sono stati misurati ed inventariati tutti gli arredi presenti in ogni ambiente di ciascun piano (hall,

reception, sala colazione - tv, sala bar, ristorante, sala congressi, ufficio, camere, bagni, spogliatoi del personale, depositi, ecc) (Allegato A1).

In particolare per la cucina (Allegato A2) è risultato necessario, considerata la particolarità delle attrezzature presenti, eseguire un rilievo dettagliato di ogni macchina, arredo e attrezzatura con la predisposizione di una planimetria (Allegato A2.2) nella quale è stato riportato quanto rilevato. Si precisa che alla data dell'acquisto tutte le apparecchiature erano conformi alle normative vigenti in materia di sicurezza e igiene e marcate CE.

La dott.ssa Martucci ha inoltre provveduto all'inventario degli utensili e della stoviglieria (piatti, bicchieri, posate, tazze, vassoi, ecc) (Allegato A3).

Sono stati inoltre inventariati tutti gli apparecchi illuminanti presenti nel fabbricato e gli arredi fissi dei bagni e delle camere (Allegato A4).

Gli allegati contengono le schede dei risultati di quanto misurato e inventariato al fine di semplificare l'individuazione dei beni stessi. In ogni scheda è riportato il bene, le sue caratteristiche, la sua posizione all'interno dell'Hotel e, dove necessario, le sue dimensioni.

Stima dei beni mobili

La stima dei beni mobili inventariati è stata ottenuta applicando un deprezzamento determinato dalla vetustà, dallo stato d'uso del bene e dagli anni di utilizzo se trattasi di macchine e apparecchiature.

Il deprezzamento applicato è funzione del bene mobile considerato:

- Agli arredi è stato applicato mediamente un deprezzamento del 70-80%;
- Alle attrezzature e agli arredi della cucina è stato applicato mediamente un deprezzamento del 60%;

- Agli utensili e stoviglieria è stato applicato mediamente un deprezzamento medio del 90% in quanto molto usurati;
- Alle apparecchiature illuminanti e agli arredi fissi è stato applicato mediamente un deprezzamento pari al 70-80%; alcuni apparecchi sono stati stimati con un deprezzamento pari al 100% perché risultati fuori produzione e/o non conformi alla normativa vigente in materia di illuminotecnica.

Per la stima dei suddetti beni mobili si rimanda ai computi allegati dai quali si deducono per le diverse categorie individuate i seguenti importi:

- | | | |
|------------------------|-------------------|--------------------|
| - Arredi ambienti | € 40.512,00 | (Allegato n. A1.2) |
| - Arredi cucina | € 39.439,20 | (Allegato n. A2.3) |
| - Utensili e stoviglie | € <u>3.826,25</u> | (Allegato n. A3.1) |

IMPORTO TOTALE BENI MOBILI € 83.777,45

ed in cifra tonda € 83.700,00

diconsi € ottantatremilasettecento/00

Si precisa che la contabilizzazione degli apparecchi illuminanti e degli arredi fissi viene considerata nella stima del complesso alberghiero (bene immobile) in quanto si tratta di elementi che se scorporati dallo stesso ne limiterebbero la funzionalità.

- Apparecchi illuminanti e arredi fissi € **12.685,50** (Allegato n. A4.2)

QUESITO n. 2

Accerti il Perito, previe le opportune visure ipocatastali e verifiche da effettuarsi presso il Catasto e presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, la reale, attuale consistenza immobiliare di pertinenza della società fallita "ROSY HOTEL S.R.L." che, salvo diverse risultanze, appare proprietaria:

- *dell'immobile sito in Sanluri, S.S. 131 Km 41,50 adibito dalla fallita ad Hotel 4 stelle, distinto al N.C.E.U. al Foglio 39 – Mapp. 826 – sub. 1 – Cat. D/2 e Foglio 39 – Mapp 826 – sub 2, 3, 4 – Cat. D/1;*
- *di un più ampio terreno adiacente al sopra indicato immobile, distinto al N.C.E.U. al Fg. 39 – Mapp. 760, 762, 764, 784, 785, 786, 210, Cl. 3 e proceda, quindi, alla stima degli immobili che risulteranno di proprietà della fallita.*

Dalle visure ipocatastali e dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso la Conservatoria dei Registri immobiliari è risultata la seguente attuale consistenza immobiliare di pertinenza della società fallita.

Verifiche Catastali

Si riportano gli estremi delle visure storiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e si allega l'estratto di mappa (Allegato n. B1) di pertinenza della società fallita.

Complesso Alberghiero Rosy Hotel con annessa Sala Congressi:

N.C.E.U. Comune di Sanluri

Fg 39 mappale 826 sub. 1 (Allegati n. B2.1 - B2.2)

Indirizzo: Strada Statale 131 – Piano T- 1 – S1; Cat: D/2; Rendita € 47.176,00

Intestazione: Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri

Fg 39 mappale 826 sub. 2 (Allegati n. B3.1 - B3.2)

Indirizzo: Strada Statale 131 – Piano T; Cat: D/1; Rendita € 78,00

Intestazione: Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri

Fg 39 mappale 826 sub. 3 (Allegati n. B4.1 - B4.2)

Indirizzo: Strada Statale 131 – Piano T; Cat: D/1; Rendita € 30,00

Intestazione: Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri

Fg 39 mappale 826 sub. 4 (Allegati n. B5.1 - B5.2)

Indirizzo: Strada Statale 131 – Piano T; Cat: D/1; Rendita € 78,00

Intestazione: Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri

N.C.T. Comune di Sanluri

Fg 39 mappale 760 (Allegato n. B6)

Qualità: seminativo; classe 3; superficie are 55.92; R.D. € 17,33; R.A. 14,44

Intestazione: Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri

Fg 39 mappale 762 (Allegato n. B7)

Qualità: seminativo; classe 3; superficie are 07.50; R.D. € 2,32; R.A. 1,94

Intestazione: Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri

Fg 39 mappale 764 (Allegato n. B8)

Qualità: seminativo; classe 3; superficie are 07.45; R.D. € 2,31; R.A. 1,92

Intestazione: Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri

Fg 39 mappale 784 (Allegato n. B9)

Qualità: seminativo; classe 3; superficie are 06.66; R.D. € 2,06; R.A. 1,72

Intestazione: Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri

Fg 39 mappale 785 (Allegato n. B10)

Qualità: seminativo; classe 3; superficie are 05.91; R.D. € 1,83; R.A. 1,53

Intestazione: Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri

Fg 39 mappale 786 (Allegato n. B11)

Qualità: seminativo; classe 3; superficie are 07.39; R.D. € 2,29; R.A. 1,91

Intestazione: Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri

Fg 39 mappale 210 (Allegato n. B12)

Qualità: seminativo; classe 3; superficie are 21.60; R.D. € 6,69; R.A. 5,58
 Intestazione: Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri

Si riportano di seguito le **variazioni catastali** dei mappali sopraelencati relative ai mappali sui quali insiste il fabbricato.

L'intero complesso immobiliare con l'area scoperta annessa insiste sull'Ente Urbano distinto nel N.C.T. al

Fg 39 mappale 826 di mq 11.454 S.R. (mq 11.327 S.N.) derivato dalla soppressione e fusione dei seguenti numeri, a seguito del Tipo Mappale n. 421143.2/2004 del 12.09.2005,:

N.C.T.	Fg. 39 mapp. 820 (ex 761, 211/b)	mq 2.893
	Fg. 39 mapp. 821 (ex 770, 641, 598, 213/b)	mq 45
	Fg. 39 mapp. 822 (ex 765, 597, 213/a)	mq 135
	Fg. 39 mapp. 823 (ex 748, 212)	mq 85
	Fg. 39 mapp. 824 (ex 763, 214/a)	mq 3.575
	Fg. 39 mapp. 825 (ex 783, 215/a)	mq 4594

Il **mapp. 820** deriva dalla soppressione del mapp. 761 di mq 2.893 a seguito del Tipo Mappale n. 421143.2/2004.

Il mapp. 761 (ex 211/b) di mq 2.893 deriva dal maggior mappale 211 di mq 9.235 a seguito del Frazionamento n. 261471.1/2000 del 27.12.2000.

Il mappale 211 di mq 9235 era così inserito nell'impianto meccanografico del 14.05.1985.

Il **mapp. 821** deriva dalla soppressione del mapp. 770 di mq 45 a seguito del Tipo Mappale n. 421143.2/2004.

Il mapp. 770 di mq 45 deriva dal maggior mappale 641 di mq 1477 a seguito del Frazionamento n. 1213.1/1999 del 25.03.1999.

Il mapp. 641 di mq 1477 deriva dal maggior mappale 598 di mq 6840 a seguito del Frazionamento n. 1602.1/1996 del 02.05.1996.

Il mapp. 598 di mq 6840 deriva dal maggior mappale 213 di mq 10.400 a seguito del Frazionamento n. 2822.11/1990 del 17.09.1990.

Il **mapp. 822** deriva dalla soppressione del mapp. 765 di mq 135 a seguito del Tipo Mappale n. 421143.2/2004.

Il mapp. 765 di mq 135 deriva dal maggior mappale 597 di mq 3270 a seguito del Frazionamento n. 261471.1/2000 del 27.12.2000.

Il mapp. 597 di mq 3270 deriva dal maggior mappale 213 di mq 10.400 a seguito del Frazionamento n. 2822.11/1990 del 17.09.1990.

Il **mapp. 823** deriva dalla soppressione del mapp. 748 di mq 85 a seguito del Tipo Mappale n. 421143.2/2004.

Il mapp. 748 di mq 85 deriva dal maggior mappale 212 di mq 5730 a seguito del Frazionamento n. 261471.1/2000 del 27.12.2000.

Il mappale 212 di mq 5730 era così inserito nell'impianto meccanografico del 14.05.1985.

Il **mapp. 824** deriva dalla soppressione del mapp. 763 di mq 3575 a seguito del Tipo Mappale n. 421143.2/2004.

Il mapp. 763 di mq 3575 deriva dal maggior mappale 214 di mq 4320 a seguito del Frazionamento n. 261471.1/2000 del 27.12.2000.

Il mappale 214 di mq 4320 era così inserito nell'impianto meccanografico del 14.05.1985.

Il **mapp. 825** deriva dalla soppressione del mapp. 783 di mq 4594 a seguito del Tipo Mappale n. 421143.2/2004.

Il mapp. 783 (ex 215/a) di mq 4594 deriva dal maggior mappale 215 di mq 6650 a seguito del Frazionamento n. 261471.1/2000 del 27.12.2000.

Il mappale 215 di mq 6650 era così inserito nell'impianto meccanografico del 14.05.1985.

Si riportano di seguito le **variazioni catastali** dei mappali relative ai terreni non edificati.

Il **mapp. 760** (ex 211/a) di mq 5.592 deriva dal maggior mappale 211 di mq 9.235 a seguito del Frazionamento n. 261471.1/2000 del 27.12.2000.

Il mappale 211 di mq 9.235 era così inserito nell'impianto meccanografico del 14.05.1985.

Il **mapp. 762** (ex 211/c) di mq 750 deriva dal maggior mappale 211 di mq 9.235 a seguito del Frazionamento n. 261471.1/2000 del 27.12.2000.

Il mappale 211 di mq 9.235 era così inserito nell'impianto meccanografico del 14.05.1985.

Il **mapp. 764** (ex 214/b) di mq 745 deriva dal maggior mappale 214 di mq 4.320 a seguito del Frazionamento n. 261471.1/2000 del 27.12.2000.

Il mappale 214 di mq 4.320 era così inserito nell'impianto meccanografico del 14.05.1985.

Il **mapp. 784** (ex 215/b) di mq 666 deriva dal maggior mappale 215 di mq 6.650 a seguito del Frazionamento n. 261471.1/2000 del 27.12.2000.

Il mappale 215 di mq 6.650 era così inserito nell'impianto meccanografico del 14.05.1985.

Il **mapp. 785** (ex 215/c) di mq 591 deriva dal maggior mappale 215 di mq 6.650 a seguito del Frazionamento n. 261471.1/2000 del 27.12.2000.

Il mappale 215 di mq 6650 era così inserito nell'impianto meccanografico del 14.05.1985.

Il **mapp. 786** (ex 215/d) di mq 739 deriva dal maggior mappale 215 di mq 6650 a seguito del Frazionamento n. 261471.1/2000 del 27.12.2000.

Il mappale 215 di mq 6.650 era così inserito nell'impianto meccanografico del 14.05.1985.

Il **mapp. 210** di mq 2.160 era così inserito nell'impianto meccanografico del 14.05.1985.

Si precisa che i mappali 762, 764, 784, 785, 786 nelle visure catastali risultano intestati al Rosy Hotel S.r.l. ma in realtà gli stessi non appartengono più alla suddetta società così come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri in data 07.05.2014 (Allegato n. B13).

Atti di provenienza

Si riportano di seguito gli **atti di provenienza** dei mappali sui quali insiste il fabbricato.

L'intero complesso immobiliare con l'area scoperta annessa insiste sull'Ente urbano distinto nel N.C.T. al Fog. 39 mappale 826 di mq 11.454 reali (Tipo Mappale n. 421143/2004) sorto dalla soppressione e fusione dei seguenti numeri:

Fg. 39 mapp. 820 (ex 761, 211/b) mq 2.893

Fg. 39 mapp. 821 (ex 770, 641, 598, 213/b) mq 45

Fg. 39 mapp. 822 (ex 765, 597, 213/a) mq 135

Fg. 39 mapp. 823 (ex 748, 212) mq 85

Fg. 39 mapp. 824 (ex 763, 214/a) mq 3.575

Fg. 39 mapp. 825 (ex 783, 215/a)

mq 4.594

Il **Fg. 39 mappale 820** (ex 761, 211/b) di mq 2.893 è pervenuto alla Società Rosy Hotel S.r.l. con Atto Pubblico di Compravendita del 27.04.1999 Rep. 52476, Trascritto a Cagliari il 12.05.1999 Cas. 13036 Art. 8732 Rogante Notaio Franco Ibba – Sanluri.

- favore: Rosy Hotel S.r.l. con sede in Sanluri

- contro:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Il suddetto mappale è pervenuto al Sig. xxxxxxxx c on Atto Pubblico di Compravendita del 14.11.1985 Rep. 57865/36923, Trascritto a Cagliari il 18.11.1985 Cas. 20690 Art. 15197 Rogante Notaio Ugo Pasolini

- favore:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- contro:xx

Il **Fg. 39 mappale 821** (ex 770, 641, 598, 213/b) di mq 45 è pervenuto alla Società Rosy Hotel S.r.l. con Atto Pubblico (Permuta) del 25.06.2001 Rep. 13.412, Trascritto a Cagliari il 24.07.2001 Cas. 27476 Art. 20273 Rogante Notaio Lobina Maria Cristina – Assemini.

- favore: Rosy Hotel S.r.l. con sede in Sanluri

- contro:xx

Il suddetto mappale è pervenuto all'xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx c on Atto Pubblico di Compravendita del 01.06.2000 Rep. 9724, Trascritto a Cagliari il 16.06.2000 Cas. 17089 Art. 10770 - Rogante Notaio Lobina Maria Cristina – Assemini.

- favore:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- contro:xx (per 2/6 in comun. di beni)

(per 2/6 in comun. di beni)

Il suddetto mappale è pervenuto agli intestati di cui sopra con Atto Pubblico di Compravendita del 29.07.1996 Rep. 42944, Trascritto a Cagliari il 07.08.1996 Cas. 18513 Art. 13375 Rogante Notaio Gianmassimo Sechi– Cagliari.

- favore:xx

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- contro:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il suddetto mappale è pervenuto agli intestati di cui sopra con Denuncia di Successione aperta ilx e successivo Atto di Accettazione tacita di eredità in data 09.05.1994 Rep. 38701 trascritto a Cagliari il 24.05.1995 Cas. 13731 Art. 9182 Rogante Notaio Gianmassimo Sechi.

- favore:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- contro:XXXX

Il suddetto mappale è pervenuto aXXXX c on Successione testamentaria apertasi aXXXXX

- Testamento Olografo registrato a Cagliari il 15.07.1981 n. 9467.

Fg. 39 mapp. 822 (ex 765, 597, 213/a) di mq 135 è pervenuto alla Società Rosy Hotel S.r.l. con Atto Pubblico (Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso) del 25.06.2001 Rep. 13.412, Trascritto a Cagliari il 24.07.2001 Cas. 27482 Art. 20279 Rogante Notaio Lobina Maria Cristina – Assemini.

- favore: Rosy Hotel S.r.l. con sede in Sanluri

- contro:x

Il suddetto mappale è pervenuto allaxx c on Atto Pubblico di Compravendita del 15.05.2000 Rep. 9567, Trascritto a Cagliari il 25.05.2000 Cas. 14643 Art. 9275 Rogante Notaio Lobina Maria Cristina – Assemini.

- favore: Interprof S.r.l. con sede in Sanluri.

- contro:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- contro:xxxxxxxxxxxx

Il suddetto mappale è pervenuto axxxxxxxxxxxxxxxxxxxx c on Successione testamentaria apertasi axxxxxx
- Testamento Olografo registrato a Cagliari il 15.07.1981 n. 9467.

Il **Fg. 39 mapp. 824** (ex 763, 214/a) di mq 3.575 è pervenuto alla Società Rosy Hotel S.r.l. con Atto Pubblico di Compravendita del 04.08.1999 Rep. 53268, trascritto a Cagliari il 18.08.1999 Cas. 24149 Art. 16175 Rogante Notaio Franco Ibba – Sanluri.

- favore: Rosy Hotel S.r.l. con sede in Sanluri

- contro:xxxxxxxxxxxx

Il suddetto mappale è pervenuto al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx c on Atto Pubblico di Compravendita del 07.01.1982 Rep. 3869/1195, Trascritto a Cagliari il 26.01.1982 Cas. 1789 Art. 1353 Rogante Notaio Gianmassimo Sechi.

- favore:xxxxxxxxxxxxxxxx

Il **Fg. 39 mapp. 825** (ex 783, 215/a) di mq 4.594 è pervenuto alla Società Rosy Hotel S.r.l. con Atto Pubblico di Compravendita del 04.08.1999 Rep. 53268, Trascritto a Cagliari il 18.08.1999 Cas. 24149 Art. 16175 Rogante Notaio Franco Ibba – Sanluri.

- favore: Rosy Hotel S.r.l. con sede in Sanluri

- contro:xxxxxxxxxxxxxxxx

Il suddetto mappale è pervenuto al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ~~co~~ Divisione del 23.01.1974 Rep. 32026/23877, Trascritto a Cagliari il 07.02.1974 Cas. 3986 Art. 3458 Rogante Notaio Pasolini.

- favore: Lxxxxxxxxxxxx

- contro:xx

Si riportano di seguito gli **atti di provenienza** dei mappali dei terreni non edificati, limitatamente ai mappali **760 e 210**.

Il **Fg 39 mappale 760** di mq 5.592 è pervenuto alla Società Rosy Hotel S.r.l. con Atto Pubblico di Compravendita del 27.04.1999 Rep. 52476, Trascritto a Cagliari il 12.05.1999 Cas. 13036 Art. 8732 Rogante Notaio Franco Ibba – Sanluri.

- favore: Rosy Hotel S.r.l. con sede in Sanluri

- contro:xxxxxxxxxxxxxxxx

N.C.T.: F. 39 Mapp. 761 (ex 211/b) mq 2893

F. 39 Mapp. 763 (ex 214/a) mq 3575

F. 39 Mapp. 783 (ex 215/a) mq 4594



Iscritta a Cagliari il 09.05.2003 Cas. 19471 Art. 2223

1a) - Rogito Franco Ibba in data 31.05.2006 Rep. 75791

Annotamento di erogazione parziale

Annotato a Cagliari il 07.07.2006 Cas. 29430 Art. 4883

1b) - Rogito Franco Ibba in data 31.05.2006 Rep. 75792

Annotamento di erogazione a saldo

Annotato a Cagliari il 07.07.2006 Cas. 29431 Art. 4884

1c) - Rogito Franco Ibba in data 13.09.2007 Rep. 78199/20203

Annotamento di post erogazione rate scadute

Annotato a Cagliari il 04.03.2008 Cas. 7351 Art. 1071

2) - Rogito Franco Ibba in data 29.04.2003 Rep. 64572/1

Costituzione di vincolo di destinazione

- favore: Regione Autonoma della Sardegna (Cagliari – 80002870923)

- contro:

Area in Sanluri con sovrastante fabbricato in corso di costruzione:

F. 39 Mapp. 761 (ex 211/b) mq 2893

F. 39 Mapp. 763 (ex 214/a) mq 3575

F. 39 Mapp. 783 (ex 215/a) mq 4594



Trascritta a Cagliari il 09.05.2003 Cas. 19472 Art. 14858



3) – Ufficiale di Riscossione della Equitalia Sardegna Spa il 06.09.2010 Rep. 5306/2010

Ipoteca legale – esattoriale di € 269.660,72 a garanzia del capitale di € 134.830,36

- favore: Equitalia Sardegna Spa (Sassari – 01667270928)

- contro:

Albergo sito in Sanluri in SS 131 N.C.E.U.: F 39 Mapp 826/1

Opificio sito in Sanluri in SS 131 N.C.E.U.: F 39 Mapp 826/2

Opificio sito in Sanluri in SS 131 N.C.E.U.: F 39 Mapp 826/3

Opificio sito in Sanluri in SS 131 N.C.E.U.: F 39 Mapp 826/4

Oltre ai suddetti immobili:

Terreno sito in Sanluri fg 39 mappale 760 di are 55.92

Terreno sito in Sanluri fg 39 mappale 785 di are 05.91

Terreno sito in Sanluri fg 39 mappale 210 di are 21.60

Iscritta a Cagliari il 13.09.2010 Cas. 30610 Art. 7788

4) – Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 05.12.2011 Rep. 2652

Ipoteca giudiziale di € 35.000,00 a garanzia del credito di € 25.829,09

- favore: Nivea – S.p.A. (Sede in Assemini – Cagliari: 00187430921)

- contro:

Albergo sito in Sanluri in SS 131 N.C.E.U.: F 39 Mapp 826/1

Opificio sito in Sanluri in SS 131 N.C.E.U.: F 39 Mapp 826/2

Opificio sito in Sanluri in SS 131 N.C.E.U.: F 39 Mapp 826/3

Opificio sito in Sanluri in SS 131 N.C.E.U.: F 39 Mapp 826/4

Oltre ai suddetti immobili:

Terreno sito in Sanluri fg 39 mappale 760 di are 55.92

Terreno sito in Sanluri fg 39 mappale 762 di are 07.50

Terreno sito in Sanluri fg 39 mappale 764 di are 07.45

Terreno sito in Sanluri fg 39 mappale 210 di are 21.60

Iscritta a Cagliari il 07.02.2012 Cas. 3619 Art. 320

5) – Ufficiale giudiziario di Sanluri in data 17.02.2012 Rep. 90/2012

Verbale di pignoramento immobili

- favore: Banco di Sardegna S.p.A. (Cagliari – 01564560900)

- contro:

Area con sovrastante fabbricato sito in Sanluri, località Perda Bogada:

N.C.T.: F. 39 Mapp. 761 (ex 211/b) mq 2893

F. 39 Mapp. 763 (ex 214/a) mq 3575

F. 39 Mapp. 783 (ex 215/a) mq 4594

Trascritto a Cagliari il 13.03.2012 Cas. 6738 Art. 5341

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative ai terreni distinti al N.C.T.
al fg 39 mappale 210 e fg 39 mappale 760**

1) - Ufficiale di Riscossione della Equitalia Sardegna Spa il 06.09.2010 Rep. 5306/2010

Ipoteca legale – esattoriale di € 269.660,72 a garanzia del capitale di € 134.830,36

- favore: Equitalia Sardegna Spa (Sassari – 01667270928)

- contro:

Terreno in Comune di Sanluri distinto al N.C.T. al fg 39 mappale 210

Terreno in Comune di Sanluri distinto al N.C.T. al fg 39 mappale 760

Iscritta a Cagliari il 13.09.2010 Cas. 30610 Art. 7788

2) – Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 05.12.2011
Rep. 2652

Ipoteca giudiziale di € 35.000,00 a garanzia del credito di € 25.829,09

- favore: Nivea – S.p.A. (Sede in Assemini – Cagliari: 00187430921)

- contro:

Terreno in Comune di Sanluri distinto al N.C.T. al fg 39 mappale 210

Terreno in Comune di Sanluri distinto al N.C.T. al fg 39 mappale 760

Iscritta a Cagliari il 07.02.2012 Cas. 3619 Art. 320

3) - Atto amministrativo - Costituzione di Servitù Coattiva – Servitù di elettrodotto

- favore: Comune di Sanluri C.F. 00600740922

- contro:

Terreno in Comune di Sanluri distinto al N.C.T. al fg 39 mappale 210 per mq 51

QUESITO n. 4

Determini il Perito, per gli eventuali immobili alienati, anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari risulta che la Società “ROSY HOTEL S.R.L” non ha alienato alcun immobile negli ultimi cinque anni.

QUESITO n. 5

Accerti inoltre:

- a) *se eventuali fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente alla entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765;*
- b) *nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;*
- c) *nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente alla entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765 ma prima della entrata in vigore della legge 28.02.1985 n. 47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L. 47/85 ovvero della L. 326/2003;*
- d) *nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della L. 47/85, per gli abusi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'articolo 39 1° comma della legge 23.12.1994, n. 724, siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V della L. 47/85 ovvero sanabili secondo la L. 326/2003.*

Dall'esame degli atti depositati presso gli archivi del Comune di Sanluri circa l'esistenza di progetti relativi al fabbricato in esame sono emersi i seguenti dati.

In data 15 gennaio 2003 è stata rilasciata dal Comune di Sanluri alla Società Rosy Hotel srl – Amministratore unicoxxxxxxxxx 1 a Concessione Edilizia N. C001 per la “Realizzazione di un Complesso Alberghiero, Categoria Tre Stelle, con annessa Sala Congressi in località Sa Perda Bogada”(Allegato n. B14).

In data 09 dicembre 2004 è stata rilasciata dal Comune di Sanluri alla Società Rosy Hotel srl – Amministratore unicoXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la Concessione Edilizia per Accertamento di Conformità N. C094 per la “*Realizzazione di un Complesso Alberghiero, Categoria Tre Stelle, con annessa Sala Congressi in località Sa Perda Bogada – Variante in Corso D’Opera*” ”(Allegato n. B15).

In data 25 ottobre 2005 è stata rilasciata dal Comune di Sanluri alla Società Rosy HOTEL srl l’Autorizzazione Edilizia N. A067.05 per la realizzazione dei lavori di “*Variante in corso d’opera di un Complesso Alberghiero, Categoria Tre Stelle, con annessa Sala Congressi in località Villasanta – Piano di Lottizzazione*” (Allegato n. B16).

In data 04 novembre 2005 è stato rilasciato dal Comune di Sanluri alla Società Rosy Hotel srl il ~~Certificato di Agibilità~~ (Allegato n. B17) relativo all’unità immobiliare a destinazione d’uso “*Complesso Alberghiero con annesso Ristorante e Sala Congressi*” sita a Sanluri in località Villasanta nella Lottizzazione denominata “*Sa Perda Bogada*” S.S. 131 Km 41,500, distinto al N.C.E.U. al Foglio 39, Mapp. 826.

Dall’esame degli atti sopra riportati si evince che il Complesso Alberghiero con annessa Sala Congressi è stato edificato successivamente all’entrata in vigore della Legge n. 765/67 e della Legge n. 47/85.

Il confronto tra la situazione dell’immobile alla data del sopralluogo e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Autorizzazione Edilizia N. A067.05 del 25.10.2005 ha evidenziato la quasi totale corrispondenza tra l’esistente e quanto indicato nella suddetta documentazione circa il volume, la superficie e la distribuzione interna degli spazi.

L’unica differenza riscontrata consiste nella chiusura mediante pareti verticali di una parte dello spazio compreso tra il filtro adiacente al blocco cucina e la sala congressi per una superficie di mq 7,00 di cui in progetto era prevista la sola copertura.

Il volume ricavato, adiacente alle scale antincendio, costituisce una limitazione alla via di fuga in caso di evacuazione dell'edificio. Considerata inoltre la modesta entità dell'abuso si suggerisce la demolizione della sola tamponatura.

In un angolo del lotto, in prossimità della strada di accesso e adiacente alla cabina Enel, è stato costruito un manufatto destinato all'alloggiamento del gruppo elettrogeno con il serbatoio per il gasolio. La costruzione, di forma planimetrica ad L, occupa una superficie di circa mq 30,00. Le pareti sono realizzate in blocchetti di cemento e laterizi intonacate solo esternamente, la copertura è a falde in pannelli tipo "coverib". Il manufatto non è riportato negli elaborati grafici e nei documenti allegati ai progetti approvati, il che fa supporre che sia stato costruito dopo il rilascio del certificato di agibilità. La costruzione non è pertanto sanabile in quanto, vista la data del suddetto certificato, l'abuso è stato realizzato dopo l'entrata in vigore della Legge n. 326/2003. Si suggerisce pertanto la sua demolizione trattandosi di una struttura di ridotte dimensioni realizzata con materiali di facile rimozione.

Per la demolizione delle opere realizzate in difformità, come sopra specificato, e il ripristino della situazione prevista in progetto si stima presuntivamente un importo pari a € 4.000,00 (€ quattromila/00), compresi gli oneri per il conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta. Tale somma andrà detratta dal valore complessivo dell'immobile, così come determinato nelle pagine successive.

e) il C.T.U. dopo aver indicato la consistenza, le caratteristiche urbanistiche ed eventuali abusi degli immobili di proprietà della società fallita ne determini il valore ai prezzi vigenti di mercato.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

COMPLESSO ALBERGHIERO N.C.E.U. Fg. 39, mappale 826, sub 1

Il fabbricato destinato a Complesso Alberghiero, categoria tre stelle, con annessa Sala Congressi è inserito nel Piano di Lottizzazione per attività artigianali – industriali - commerciali “Sa Perda Bogada”, in località Villasanta nel Comune di Sanluri lungo la S.S. 131, al Km 41,50.

Il Piano di Lottizzazione, che ricade nella Zona D del P.U.C., è stato regolarmente approvato dal Comune di Sanluri e convenzionato in data 25.06.2001 a rogito del Notaio Lobina Maria Cristina Rep. N. 13412, Raccolta n. 3502.

Il fabbricato insiste su un lotto di forma rettangolare con superficie di circa mq 11.382,00 (Allegato n. B18), al quale si accede da una strada interna alla lottizzazione attraverso tre ingressi, uno pedonale e due carrabili, privi di cancello. Lungo la strada di accesso il lotto è delimitato da un muro alto circa m. 1,20, intonacato e tinteggiato con pittura di colore giallo, mentre lungo gli altri confini la recinzione è in rete metallica sostenuta da paletti in ferro con filari di alberi.

In alcuni tratti lo spazio adiacente alle facciate del complesso alberghiero e della sala convegni, per una profondità di circa m. 2,00 - 2,50, è finito con piastrelle o con pavimento industriale elicotterato; la restante parte del lotto, priva di percorsi pavimentati e di spazi definiti per i parcheggi, è in terra battuta con spazi verdi e piante di ulivo, alberi di pino e palme (Fotografie da n. 1 a n. 4).

Lungo il confine adiacente alla strada di accesso è ubicata la cabina Enel ed un manufatto per l'alloggiamento del gruppo elettrogeno con il serbatoio per il gasolio (Fotografia n. 5).

La costruzione è costituita da due blocchi rettangolari a due piani, disposti planimetricamente ad L, collegati da un corpo centrale a tre piani di forma pressochè trapezoidale e da un piano interrato. Risulta annesso al fabbricato un corpo a se stante, destinato a sala congressi con relativi servizi, che si sviluppa su un unico piano ed è collegato al resto del fabbricato.

Il piano secondo occupa una parte del blocco centrale, la superficie rimanente è destinata a terrazza. Il piano interrato si sviluppa sotto il blocco rettangolare destro al quale è collegato attraverso due vani scala.

La struttura portante è costituita prevalentemente da telai con pilastri e travi in c.c.a. ordinario e da muri controterra sempre in c.c.a.; i solai sono in laterocemento con travetti prefabbricati; la muratura di tamponamento è realizzata con blocchi in laterizio. La copertura dei corpi rettangolari è a due falde finite con pannelli tipo “coverib”, mentre quella del blocco centrale è a falde inclinate finite in manto di tegole. La copertura della sala congressi è realizzata con struttura portante in legno lamellare e tavolato, finita in pannelli tipo “coverib”.

L'edificio esternamente si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione: le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura al quarzo plastico di colore avorio (Fotografie da n. 6 a n. 13).

L'ingresso all'hotel avviene attraverso due porte con struttura in alluminio di colore grigio, di cui una ad apertura automatica e l'altra dotata di maniglione antipanico (Fotografia n. 14).

Lo spazio esterno antistante l'ingresso all'albergo, pavimentato con piastrelle in trachite di colore rosa e grigio di dimensioni 10x10 cm e 10x20 cm, è delimitato da un porticato realizzato con pilastri circolari in c.c.a., doppia orditura di travi in legno lamellare e tavolato con sovrastante manto di tegole (Fotografia n. 15).

Un secondo porticato, finito con pavimento industriale elicotterato di colore giallo, è ubicato nello spazio retrostante il fabbricato ed è realizzato con pilastri circolari in c.c.a. e doppia orditura di travi in legno lamellare con sovrastante tavolato finito superiormente con pannelli ondulati di colore della terra (Fotografia n. 16).

Gli infissi sono costituiti da profilati in alluminio di colore grigio, privi di sistema di oscuramento; al piano primo le porte finestre, sempre in profilati di

alluminio di colore grigio, si affacciano su balconcini a pianta semicircolare in granito con parapetto in ferro lavorato di colore grigio. Nelle camere e nella sala ristorante gli infissi internamente sono finiti in legno (Fotografie n. 17 – 18 - 19).

PIANO TERRA (Allegato n. B19)

Il piano terra del blocco alberghiero ha una superficie complessiva di circa mq 1.315,00.

Il corpo centrale è occupato dalla hall, dalla reception e dal corpo scala con due vani ascensore. Il blocco laterale destro comprende la sala ristorante, il disimpegno di collegamento tra la hall e la sala ristorante, i servizi igienici costituiti dal bagno per gli uomini con relativo antibagno, un bagno per disabili ed il bagno per le donne con relativo antibagno. Fanno parte di questo blocco la cucina ed un filtro che dall'office immette al disimpegno di collegamento con la sala congressi. Al ristorante è possibile accedere anche dall'esterno.

Il blocco sinistro è occupato dalla sala colazione - TV, la sala bar, due bagni per disabili con relativo antibagno, un ufficio con bagno, sette camere con bagno, di cui quattro con bagno per disabili.

Alla sala colazione - TV si può accedere anche dall'esterno attraverso una porta posizionata sul prospetto principale. La sala bar comunica con il loggiato posteriore attraverso tre porte.

Di seguito vengono descritte le finiture dei diversi ambienti.

Hall - Reception, Sala colazione – TV, Sala Bar (Fotografie n. 20 – 21 - 22)

- Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura 50x50 cm di colore beige, poste in opera con giacitura a 45°.
- Battiscopa in listelli di ceramica di colore beige h= 10 cm.
- Pareti intonacate e tinteggiate con pittura di colore giallo.

- Soffitti in parte intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco e in parte controsoffittati con pannelli in cartongesso.

Ripostiglio Sala Bar (Fotografia n. 23)

- Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura 50x50 cm di colore beige.
- Battiscopa in listelli di ceramica di colore beige h= 10 cm.
- Pareti e soffitto intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco.

Servizi igienici Sala Bar (Fotografie n. 24 - 25)

- Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura 33x33 cm di colore beige.
- Rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura 20x20 cm di colore beige e bianco.
- Soffitti intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco.
- Antibagno con lavandino in vetrochina bianco a incasso su ripiano di marmo con rubinetteria in acciaio cromato.
- WC per disabili in vetrochina bianco completo di doccetta e maniglioni.

Ufficio (Fotografia n. 26)

- Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura 33x33 cm di colore beige.
- Battiscopa in listelli di ceramica di colore beige h= 10 cm.
- Pareti intonacate e tinteggiate con pittura di colore giallo.
- Soffitto intonacato e tinteggiato con pittura di colore bianco.

Bagno Ufficio (Fotografia n. 27)

- Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura 33x33 cm di colore beige.
- Rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura 20x20 cm di colore beige e bianco.
- Soffitti intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco.

- Lavandino, WC e bidet sospesi in vetrochina bianco con rubinetteria in acciaio cromato.

Corridoio, Camere, Bagni (Fotografie da n. 28 a n. 34)

- Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura 33x33 cm di colore beige, poste in opera con giacitura a 90°.
- Pareti camere, anticamere e corridoio intonacate e tinteggiate con pittura di colore giallo.
- Soffitti camere e bagni intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco, soffitti anticamere e corridoio controsoffittati con pannelli in cartongesso posti in opera su struttura metallica.
- Battiscopa in listelli di ceramica di colore beige h= 10 cm
- Rivestimento pareti bagni in piastrelle di ceramica 20x20 cm di colore beige e avorio.
- Bagni dotati di lavandino, water, bidet sospesi e doccia in vetrochina di colore bianco con rubinetteria in acciaio cromato completa di box in vetro e acciaio.
- Bagni per disabili dotati di lavandino, water con doccetta, doccia a pavimento con seggiolino, di colore bianco, rubinetteria in acciaio cromato e maniglioni.

Disimpegno Hall - Sala Ristorante, Sala Ristorante (Fotografie n. 35 – 36 - 37)

- Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura 50x50 cm di colore beige, poste in opera con giacitura a 45°.
- Battiscopa in listelli di ceramica di colore beige h= 10 cm.
- Pareti intonacate e tinteggiate con pittura di colore giallo.

- Soffitti in parte intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco e in parte controsoffittati con pannelli in cartongesso.

Servizi igienici Sala Ristorante

- Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura 33x33 cm di colore beige.
- Rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura 20x20 cm di colore beige e bianco.
- Soffitti intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco negli antibagni e nel bagno per disabili.
- Soffitto in pannelli di cartongesso posizionati su struttura metallica nei bagni.

Bagno donne (Fotografie n. 38 - 39)

- Tre lavandini in vetrochina bianca a incasso su ripiano di marmo con rubinetteria in acciaio cromato.
- Tre WC sospesi in vetrochina bianca.

Bagno uomini (Fotografie n. 40 - 41)

- Due lavandini in vetrochina bianca a incasso su ripiano di marmo con rubinetteria in acciaio cromato.
- Due WC sospesi in vetrochina bianca.

Bagno disabili (Fotografia n. 42)

- Lavandino e WC per disabili in vetrochina bianca completo di maniglioni.

Blocco Cucina

Il blocco cucina è costituito dall'office, dall'ambiente cucina, che comprende la zona cottura, le zone preparazione carni e verdura, e dal vano per il lavaggio delle stoviglie. Fa parte del blocco il disimpegno di accesso al servizio per il personale, al montacarichi e alla scala di collegamento con la zona ricevimento

merci del piano interrato. L'office ha accesso dalla sala ristorante e dal filtro che immette nel disimpegno che collega il blocco alberghiero con la sala congressi. Sia la cucina che il disimpegno hanno accesso diretto dall'esterno lungo il prospetto posteriore.

Di seguito vengono descritte le finiture dei diversi ambienti.

Office (Fotografia n. 43)

- Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura 33x33 cm di colore beige.
- Pareti in parte rivestite con piastrelle 20x20 cm di colore bianco e in parte intonacate e tinteggiate con pittura di colore bianco.
- Battiscopa in listelli di ceramica di colore beige h= 10 cm.
- Soffitto intonacato e tinteggiato con pittura di colore bianco.

Cucina (Fotografie da n. 44 a n. 49)

- Pavimento in piastrelle di gres antiscivolo 20x20 cm di colore beige, poste in opera con giacitura a 90°.
- Rivestimento pareti in piastrelle di colore bianco 20x20 cm.
- Soffitto intonacato e tinteggiato con pittura di colore bianco

Disimpegno (Fotografie n. 50 – n. 51)

- Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura 33x33 cm di colore beige.
- Pareti intonacate e tinteggiate con pittura di colore bianco.
- Battiscopa in listelli di ceramica di colore beige h= 10 cm.
- Soffitto intonacato e tinteggiato con pittura di colore bianco.

Antibagno e Bagno (Fotografie n. 52 – n. 53)

- Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura 33x33 cm di colore beige.

- Rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura 20x20 cm di colore beige.
- Soffitto intonacato e tinteggiato con pittura di colore bianco.
- Lavandino e water in vetrochina bianca con rubinetteria in acciaio cromato.

Filtro (Fotografia n. 54)

- Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura 50x50 cm di colore beige, poste in opera con giacitura a 45°.
- Battiscopa in listelli di ceramica di colore beige h= 10 cm.
- Pareti intonacate e tinteggiate con pittura di colore giallo.
- Soffitti in parte intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco e in parte controsoffittati con pannelli in cartongesso.

Le porte di accesso alle camere e ai bagni sono in legno tamburato ad un'anta cieca mentre la porta che immette nel corridoio è ad un'anta con riquadro in vetro satinato. Le due porte del disimpegno che collega la Hall con la sala ristorante sono in legno a due ante con un piccolo riquadro circolare in vetro.

Le porte di accesso agli antibagni dei servizi della sala bar e della sala ristorante sono ad un'anta in legno tamburato mentre le porte dei bagni hanno struttura in profilati di alluminio di colore nero con specchiatura in pannelli di PVC di colore avorio.

PIANO PRIMO (Allegato n. B20)

Il piano primo del blocco alberghiero ha una superficie complessiva di circa mq 1.315,00.

Il corpo centrale è occupato da tre camere con bagno, un ripostiglio e dal corpo scala con due vani ascensore. Il blocco laterale destro comprende sedici camere con bagno disimpegnate da un corridoio centrale; il blocco sinistro è occupato

da un locale di servizio per il personale con bagno, da un deposito di piano, da undici camere con bagno disimpegnate da un corridoio centrale.

Di seguito vengono descritte le finiture dei diversi ambienti.

Locale di servizio per il personale, Bagno (Fotografia n. 55)

- Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura 30x30 cm di colore beige, poste in opera con giacitura a 90°.
- Pareti locale intonacate e tinteggiate con pittura di colore giallo.
- Battiscopa in listelli di ceramica di colore beige h= 10 cm
- Soffitto locale e bagno intonacato e tinteggiato con pittura di colore bianco, soffitto disimpegno controsoffittato con pannelli in cartongesso posti in opera su struttura metallica.
- Rivestimento pareti bagno in piastrelle di ceramica 20x20 cm di colore beige e avorio.
- Bagno dotato di lavandino, water, bidet sospesi e doccia in vetrochina di colore bianco con rubinetteria in acciaio cromato completa di box in vetro e acciaio.

Corridoi, Camere, Bagni (Fotografie da n. 56 a n. 60)

- Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura 30x30 cm di colore beige, poste in opera con giacitura a 90°.
- Pareti camere, anticamere e corridoi intonacate e tinteggiate con pittura di colore giallo.
- Battiscopa in listelli di ceramica di colore beige h=10 cm
- Soffitti camere e bagni intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco, soffitti anticamere e corridoi controsoffittati con pannelli in cartongesso posti in opera su struttura metallica.

- Rivestimento pareti bagni in piastrelle di ceramica 20x20 cm di colore beige e avorio.
- Bagni dotati di lavandino, water, bidet sospesi e doccia in vetrochina di colore bianco con rubinetteria in acciaio cromato completa di box in vetro e acciaio.

Camera n. 107 (Fotografie n. 61 - n. 62)

Nel progetto la camera è destinata a suite ma è stata utilizzata come sala riunioni.

- Pareti camera intonacate e tinteggiate con pittura di colore giallo.
- Soffitto camera e bagno intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco, soffitto antibagno controsoffittato con pannelli in cartongesso posti in opera su struttura metallica.
- Rivestimento pareti antibagno e bagno in piastrelle di ceramica 20x20 cm di colore beige e avorio.
- Antibagno con lavandino in vetrochina bianca a incasso su ripiano di marmo con rubinetteria in acciaio cromato e doccia idromassaggio.
- Bagno con water e bidet sospesi in vetrochina di colore bianco con rubinetteria in acciaio cromato.
- Vasca idromassaggio ubicata in un ambiente attualmente non accessibile.

Deposito Biancheria (Fotografia n. 63)

- Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura 33x33 cm di colore beige, poste in opera con giacitura a 90°.
- Pareti e soffitto intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco.
- Battiscopa in listelli di ceramica di colore beige h= 10 cm.

Le porte di accesso alle camere e ai bagni sono in legno tamburato ad un'anta cieca.

PIANO SECONDO (Allegato n. B20)

Il piano secondo, che ha una superficie di circa mq 120,00, occupa parte del corpo centrale ed è costituito dal pianerottolo di arrivo del vano scala che prospetta su una terrazza a livello di circa mq 130,00 alla quale si accede attraverso due porte finestre in alluminio di colore grigio dotate di maniglione antipanico.

Di seguito vengono descritte le finiture del piano.

Pianerottolo (Fotografia n. 64)

- Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura 50x50 cm di colore beige, poste in opera con giacitura a 45°.
- Pareti intonacate e tinteggiate con pittura di colore giallo.
- Battiscopa in listelli di ceramica di colore beige h= 10 cm
- Soffitto intonacato e tinteggiato con pittura di colore bianco.

Terrazza (Fotografia n. 65)

- Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura 33x33 cm di colore beige.
- Parapetto costituito da ringhiera in ferro lavorato di colore grigio.

VANO SCALA E ASCENSORE

I tre piani fuori terra sono collegati mediante una scala a tre rampe che si sviluppa intorno ai due vani ascensore, di cui solamente uno è dotato di cabina e risulta funzionante. Al piano terra il vano è collegato alla reception da due porte tagliafuoco con maniglione antipanico e all'esterno da una porta tagliafuoco con maniglione antipanico. Al piano primo il collegamento con i corridoi che disimpegnano le camere avviene attraverso due porta tagliafuoco con

maniglione antipanico. Il locale deposito, che ha accesso dal pianerottolo del piano primo, è chiuso da una porta tagliafuoco.

Di seguito vengono descritte le finiture del vano scala: (Fotografie da n. 66 a n. 69)

- Pareti intonacate e tinteggiate con pittura di colore giallo.
- Pavimento pianerottoli in piastrelle di ceramica monocottura 33x33 cm di colore beige.
- Battiscopa pianerottoli in ceramica monocottura di colore beige h= 10 cm.
- Rivestimento pedate e alzate in lastre di basalto scuro.
- Pavimento pianerottoli intermedi in piastrelle di basalto scuro 10x20 cm.
- Battiscopa scale e pianerottoli intermedi in basalto scuro.
- Corrimano a parete in legno.

PIANO INTERRATO Allegato n. B21)

Il piano interrato ha accesso diretto dall'esterno attraverso un corridoio che si sviluppa parallelamente al piano ed è raggiungibile attraverso una rampa (Fotografie n. 70 – n. 71). Il piano interrato, che ha una superficie di circa mq 600,00, è costituito da un ampio locale destinato alla ricezione delle merci con uno spazio riservato a quattro celle frigo ed un ambiente utilizzato come dispensa per i generi alimentari; entrambi gli ambienti hanno accesso dall'esterno.

La zona ricezione merci è collegata con la zona cucina, ubicata al piano terra, attraverso una scala interna e un montacarichi.

Sono ubicati al piano interrato un locale tecnico, che ha accesso esclusivamente dall'esterno, e gli ambienti destinati a spogliatoi con i relativi servizi igienici e docce per il personale, oltre ai depositi per la biancheria sporca e pulita. I depositi hanno accesso dall'esterno e dal corridoio che disimpegna gli

spogliatoi. Il corridoio è raggiungibile dall'esterno e dal piano terra attraverso una scala di servizio per il personale.

Lungo il corridoio esterno, frontalmente ai locali interrati, sono ubicati sei locali tecnici che hanno una superficie complessiva di circa mq 125,00, di cui tre occupati dalla riserva antincendio e dalla riserva idrica.

Di seguito vengono descritte le finiture del piano.

Zona ricevimento merci, Zona celle frigorifere, Dispensa generi alimentari

(Fotografie da n. 72 a n. 76)

- Pavimento industriale elicotterato di colore giallo.
- Pareti intonacate e tinteggiate con pittura di colore bianco.
- Soffitto intonacato e tinteggiato con pittura di colore bianco.
- Assenza battiscopa.

Locali Tecnici (Fotografie n. 77 - n. 78)

- Pavimento industriale elicotterato di colore giallo.
- Pareti intonacate e tinteggiate con pittura di colore bianco o giallo.
- Soffitto intonacato e tinteggiato con pittura di colore bianco.
- Assenza battiscopa.

Scale collegamento Piano Interrato - Piano Terra zona cucina (Fotografia n. 79)

- Rivestimento pedate e alzate in lastre di basalto scuro.
- Pavimento pianerottoli intermedi in piastrelle di basalto scuro 10x20 cm.
- Parapetto in ferro lavorato di colore nero.

Corridoio, Zona spogliatoi del personale e servizi igienici, Depositi biancheria

(Fotografie da n. 80 a n. 86)

- Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura 33x33 cm di colore beige.
- Battiscopa in listelli di ceramica di colore beige.
- Soffitti tinteggiati con pittura di colore bianco.
- Pareti intonacate e tinteggiate con pittura di colore bianco.
- Rivestimento pareti spogliatoi, wc, docce, in piastrelle di ceramica 20x20 cm di colore bianco.
- Lavandini, water, docce in vetrochina di colore bianco con rubinetteria in acciaio cromato.

Scale di servizio per il personale

- Rivestimento pedate e alzate in lastre di basalto scuro.
- Pavimento pianerottoli intermedi in piastrelle di basalto scuro 10x20 cm.
- Parapetto in ferro lavorato di colore nero.
- Pareti intonacate e tinteggiate con pittura di colore bianco.

Le porte degli spogliatoi e dei servizi per il personale, le porte di accesso a tutti gli ambienti sono ad un'anta con struttura in profilati di alluminio e specchiatura in pannelli di PVC di colore avorio.

SALA CONGRESSI (Allegato n. B19)

La sala congressi è costituita da un fabbricato a se stante collegato da un piccolo disimpegno alla costruzione destinata all'attività alberghiera (Fotografia n. 87). Il corpo, ad un piano fuori terra, ha forma trapezoidale con annesso un blocco occupato dalla hall, dai servizi igienici, da due piccoli ripostigli ed occupa una superficie di circa mq 774,00. I servizi sono costituiti da due bagni per gli uomini con relativo antibagno ed un bagno per disabili, due bagni per le donne con relativo antibagno ed un bagno per disabili.

La struttura portante è costituita da pilastri circolari in c.c.a. e blocchi di cemento intonacati e tinteggiati con pittura al quarzo plastico di colore giallo. Il solaio di copertura è realizzato con doppio ordine di travi in legno lamellare e tavolato in vista ed è finito esternamente con pannelli tipo “coverib”. Le porte di ingresso e gli infissi esterni sono in profilati di alluminio di colore grigio.

Alla sala si può accedere direttamente dall'esterno e dal complesso alberghiero attraverso il disimpegno che la collega al filtro adiacente al blocco cucina e ristorante.

Di seguito vengono descritte le finiture della sala congressi e dei servizi igienici.

Hall, Sala Congressi (Fotografie da n. 88 a n. 91)

- Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura 50x50 cm di colore beige, poste in opera con giacitura a 45°.
- Battiscopa in ceramica di colore beige h= 10 cm.
- Pareti intonacate e tinteggiate con pittura di colore giallo.

Servizi igienici (Fotografie n. 92 - n. 93 - n. 94)

- Pavimento in piastrelle di ceramica monocottura 33x33 cm di colore beige.
- Rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura 20x20 cm di colore beige e bianco.
- Soffitti in tavole su travi in legno

Bagno uomini:

- Tre lavandini in vetrochina bianca a incasso su ripiano di marmo con rubinetteria in acciaio cromato.
- Due WC sospesi in vetrochina bianca.
- Lavandino e WC per disabili in vetrochina bianca completo di maniglioni.

Bagno donne

- Tre lavandini in vetrochina bianca a incasso su ripiano di marmo con rubinetteria in acciaio cromato.
- Due WC sospesi in vetrochina bianca.
- Lavandino e WC per disabili in vetrochina bianca completo di maniglioni.

Le porte di accesso agli antibagni dei servizi sono ad un'anta in legno tamburato mentre le porte dei bagni hanno struttura in profilati di alluminio di colore nero con specchiatura in pannelli di PVC di colore avorio.

SCALE ANTINCENDIO (Fotografie n. 95 - n. 96)

Le scale, realizzate con struttura in c.c.a., sono ubicate lungo le pareti laterali dei corpi rettangolari a due piani del complesso alberghiero e sono costituite da due rampe parallele con pianerottolo intermedio. L'accesso alle scale avviene attraverso porte con maniglione antipanico ubicate nelle testate dei corridoi che disimpegnano le camere.

- Rivestimento pedate e alzate in lastre di basalto scuro.
- Pavimento pianerottoli intermedi in piastrelle di basalto scuro 10x20 cm.
- Parapetto in ferro lavorato di colore grigio.

IMPIANTI

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è completamente sottotraccia ed è organizzato per settori corrispondenti alle diverse zone in cui è articolato l'edificio (sala bar, sala ristorante, reception, corridoi e camere, sala congressi, cucina, ecc.). A ciascun settore corrisponde un quadro elettrico collegato ad un quadro generale ubicato al piano seminterrato.

L'energia elettrica, nel periodo di attività dell'hotel, era fornita da una cabina elettrica ubicata in una lottizzazione confinante.

La cabina elettrica presente nel lotto dell'hotel non è mai stata utilizzata in quanto non completa di tutte le apparecchiature necessarie al suo funzionamento e del gruppo di misura.



Impianto idrico fognario

L'impianto idrico è articolato su una colonna principale che alimenta due rami di distribuzione alle utenze. La sala congressi è servita da una colonna montante esclusiva, mentre la cucina è servita da due ulteriori colonne.

Le colonne montanti per l'acqua calda, fredda e per il ricircolo dell'acqua calda sono in acciaio. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler della capacità di 1.550 l ubicato nella sala caldaia al piano interrato.

Le tubazioni di scarico delle acque nere interne sono in pead mentre le tubazioni esterne delle acque nere e bianche sono in PVC.

Tutti i servizi igienici privi di illuminazione ed areazione diretta sono dotati di impianto ad areazione forzata.

In uno dei locali tecnici del piano interrato sono ubicate due elettropompe di servizio per il sollevamento delle acque bianche e nere.

Impianto di climatizzazione

L'intera struttura è dotata di impianto di climatizzazione estiva e invernale, composto da fancoil a pavimento negli spazi comuni (hall, ristorante, sala bar, sala congressi, ecc) e da fancoil a soffitto nelle camere.

Le macchine per l'alimentazione dell'albergo e della sala congressi sono ubicate sul retro della sala congressi.



Impianto antincendio

In data 06.09.2004 il Comando Provinciale Vigili del fuoco di Cagliari, Ufficio Prevenzione, a seguito della richiesta di parere di conformità inoltrata dal Rosy Hotel s.r.l. esprimeva parere favorevole a condizione. Poiché agli atti non risulta

andrà detratta dal valore complessivo dell'immobile, così come determinato nelle pagine successive.

CABINA ENEL (Fotografie n. 97 - n. 98)

Il blocco Cabina Enel è ubicato all'interno del lotto del complesso alberghiero e sorge in aderenza a due confini (Allegato n. B18); risulta censito al N.C.E.U. in tre unità immobiliari distinte al Fg. 39, mappale 826, sub 2 – 3 – 4.

Il blocco, che ha una superficie di circa mq 51,00 è suddiviso in tre ambienti, ciascuno con accesso diretto dall'esterno, destinati a contenere le apparecchiature elettriche e i gruppi misura. Il manufatto è realizzato in muratura di blocchetti con solaio piano in travetti prefabbricati e pignatte; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con pittura di colore giallo e gli infissi sono in alluminio. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Complessivamente il blocco si presenta in mediocri condizioni di manutenzione con evidenti tracce di infiltrazioni nel solaio di copertura.

Attualmente la cabina non è utilizzata, mancano i gruppi misura e le apparecchiature elettriche sono presenti solo in un ambiente.

TERRENI (Fotografie n. 99 - n. 100)

I terreni risultano distinti al N.C.T. al Foglio 39, mappale 760 e mappale 210 ed hanno rispettivamente una superficie di mq 5.592 e di mq 2.160 (Allegato n. B1).

I due mappali sono fra loro contigui lungo il confine nord-ovest e sono entrambi adiacenti al lotto su cui insiste il complesso alberghiero, dal quale sono separati da filari di alberi mentre lungo gli altri confini sono privi di recinzione

I terreni hanno entrambi forma regolare e giacitura mediamente pianeggiante; allo stato attuale si presentano incolti e non è possibile l'accesso da alcuna strada.

I due mappali ricadono in zona omogenea “D – Impianti attività produttive e commerciali – Sottozona D6” così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. B13).

Allo stato attuale non è consentito alcun tipo di intervento se non a seguito della predisposizione e approvazione di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, in quanto gli stessi sono ricompresi nelle “Nuove aree produttive al bivio di Villasanta”, per le quali il P.U.C. prevede le seguenti prescrizioni:

Destinazione: Piccole e medie industrie, attività artigianali, commerciali e di deposito; Indice di copertura: 0,5 mq/mq; Altezza Massima: 10,00m; Indice di utilizzazione: 0,6 mq/mq.

STIMA COMPLESSO ALBERGHIERO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del complesso alberghiero si è ritenuto opportuno utilizzare il *metodo del valore costo di costruzione*.

Il criterio del **VALORE COSTO DI COSTRUZIONE** prende in considerazione le spese per l’acquisto dell’area, le spese per ricostruire il complesso alberghiero e la sala congressi e l’utile del costruttore, questi ultimi deprezzati per effetto dell’uso e della vetustà dell’immobile. Tale criterio non presuppone l’esistenza di un mercato immobiliare di beni simili da equiparare al bene in esame al fine di stabilirne il prezzo di mercato.

Nella determinazione della stima il valore del terreno, che coincide con quello d’acquisto trattandosi di un bene durevole e perennemente utile, viene distinto dal costo di realizzazione del fabbricato.

Il costo per la realizzazione del fabbricato è stato stimato tenendo conto della destinazione d’uso dell’immobile e delle sue caratteristiche costruttive. Trattandosi di un edificio destinato ad Hotel 3 stelle e Sala Congressi occorre

considerare la specificità dell'immobile, l'incidenza dovuta alla presenza dei servizi igienici in ogni camera, la messa in opera di impianti quali quello di condizionamento e riscaldamento, dell'impianto antincendio, ecc.

Il costo unitario adottato si riferisce alla pura realizzazione del fabbricato e non comprende le spese di progettazione e D.L., gli oneri di urbanizzazione, il profitto d'impresa e, naturalmente, il valore dell'area.

Si riportano di seguito i diversi parametri che sono stati considerati ai fini della determinazione del valore del complesso alberghiero e della sala congressi.

a) **Terreno** – Il prezzo del terreno sul quale sorge il fabbricato, che ha una superficie di mq 11.382,00, è stato desunto dagli atti di compravendita e attualizzato alla data odierna.

Valore attuale del terreno € 300.000,00

b) Costo per la costruzione del fabbricato

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, il costo è stato determinato a seguito di opportune indagini effettuate presso professionisti e tecnici del settore pubblico e privato e alla consultazione della tabella sui costi per l'edilizia della R.A.S. Si è determinato un valore attestabile mediamente in 1.000,00 €/mq.

Considerando le seguenti superfici:

mq	600,00	per il piano interrato da valutarsi al 40%
mq	125,00.....	per i locali tecnici al P.I. da valutarsi al 30%
mq	1315,00	per il piano terra
mq	1315,00	per il piano primo
mq	120,00	per il piano secondo
mq	130,00	per la terrazza al piano secondo da valutarsi al 20%
mq	775,00	per la Sala Congressi al piano terra

discende il costo per la costruzione del complesso alberghiero:

Piano interrato	mq (600,00 x 0,40) x €/mq 1.000,00	€ 240.000,00
Piano interrato	mq (125,00 x 0,30) x €/mq 1.000,00	€ 37.500,00
piano terra	mq 1.315,00 x €/mq 1.000,00	€ 1.315.000,00
piano primo	mq 1.315,00 x €/mq 1.000,00	€ 1.315.000,00
piano secondo	mq 120,00 x €/mq 1.000,00	€ 120.000,00
terrazza piano 2	mq (130 x 0,20) x €/mq 1.000,00	€ 26.000,00
Sala Congressi	mq 775,00 x €/mq 1.000,00	€ 775.000,00
TOTALE		€ 3.828.500,00

c) Spese generali per progettazione, D.L., costo di urbanizzazione area

Si stima mediamente il 6% del costo per la costruzione del fabbricato

$$€ 3.828.500,00 \times 0,06 = € 229.710,00$$

d) Profitto dell'imprenditore

Si stima mediamente nella misura del 15% del costo di costruzione, considerato il momento di crisi economica, la situazione di mercato e la difficoltà oggettiva ad alienare un bene simile a quello considerato nella zona dove lo stesso è edificato

$$€ 3.828.500,00 \times 0,10 = € 574.275,00$$

e) Interessi di anticipazione per un anno al saggio del 2%

$$€ 3.828.500,00 \times 0,02 = € 76.570,00$$

Costo di ricostruzione del fabbricato (b+c+d+e)

$$\text{TOTALE } € 4.709.055,00$$

Il valore così calcolato deve essere ridotto dalla quota di degrado. Il complesso ha attualmente circa dieci anni.

L'U.E.E.C. Unione Europea degli Esperti di Costruzioni Industriali ha messo a punto una formula empirica per calcolare il *degrado D* di una struttura in funzione degli anni dell'edificio e del tempo previsto di utilizzo e stabilire il *coefficiente di deprezzamento Kd*.

$$\text{Coefficiente di degrado } D = (100 \times N/T + 20)^2 / 140 - 2,86$$

Dove N è l'età della struttura, T è il tempo previsto di utilizzo del fabbricato che per una struttura alberghiera in cemento armato è di 100 anni.

$$\text{Nel caso in esame } D = (100 \times 10/100 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 3,56$$

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$Kd = (100 - D)/100 = (100 - 3,56)/100 = 0,96$$

A tale coefficiente si ritiene di dover dedurre tre punti percentuali dovuti alla mancata manutenzione del fabbricato e degli impianti di pertinenza:

$$0,96 - 0,03 = 0,93$$

Da cui:

$$\text{Valore deprezzato } € 4.709.055,00 \times 0,93 = € 4.379.421,00$$

Al valore così determinato deve sommarsi il valore del costo dell'area

$$€ 4.379.421,00 + € 300.000,00 (\text{costo area}) = € 4.679.421,00$$

Alla stima precedente deve essere aggiunto il valore dei beni mobili, costituiti dagli apparecchi illuminanti e dagli accessori fissi dei bagni, che ammonta a € 12.685,50 così come riportato nell'allegato A4.2.

Il **valore complessivo** del Complesso Alberghiero e Sala Congressi risulta pertanto pari a:

$$€ 4.679.421,00 + € 12.685,50 = € 4.692.106,50$$

ed in cifra tonda € 4.692.000,00

diconsi € quattomilioneicentonovantaduemila/00

All'importo così determinato devono detrarsi le somme per la demolizione delle opere non conformi al progetto e le somme necessarie per adeguare l'attività ai fini del rilascio del C.P.I.. come determinate nelle pagine precedenti.

Pertanto:

€ 4.692.000,00 – (€ 4.000,00 + € 50.000,00) = € 4.638.000,00

diconsi € quattomilioneisecentotrentottomila/00

STIMA CABINA ENEL

Ai fini della stima si utilizza il valore del costo di costruzione precedentemente determinato, valutando le superfici lorde al 30%, trattandosi di locali tecnici.

Si valutano le tre unità immobiliari, distinte al N.C.E.U. al Fg. 39, mappale 826, sub 2 – 3 – 4, nel loro complesso non essendo singolarmente commerciabili.

Cabina Enel mq (51,00 x 0,30) x €/mq 1.000,00 = € **15.300,00**

diconsi € quindicimilatrecento/00

STIMA TERRENI

Per la valutazione si è adottato un criterio di stima sintetica, di tipo comparativo, con riferimento all'offerta del mercato locale di beni analoghi di cui fosse noto il prezzo a mq di superficie. Per la determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto della consistenza, della qualità, della destinazione urbanistica e della posizione degli immobili.

Si tratta, come già detto, di terreni ubicati in zona urbanistica "D – Impianti attività produttive e commerciali – Sottozona D6", situati in posizione abbastanza strategica in considerazione al possibile utilizzo delle aree, la cui alienabilità è comunque subordinata alla esecuzione di un piano di lottizzazione globale dell'intero comparto ed è condizionata dal momento di crisi economica generale ed in modo particolare del settore artigianale e industriale.

Da ricerche condotte presso agenzie immobiliari ed operatori economici del settore e tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da stimare si sono accertati i seguenti valori medi all'attualità:

€ 30,00/mq per terreni aventi caratteristiche simili ai terreni in oggetto

A fronte di una superficie commerciale di:

Mq 5.592 per il mappale 760

Mq 2.160 per il mappale 210

ne consegue il valore commerciale degli stessi:

Foglio 39 Mappale 760 di mq 5.592

(mq 5.592 x € 30,00/mq) = € **167.760,00**

diconsi € centosessantasettemilasettecentosessanta/00

Foglio 39 Mappale 210 di mq 2.160

(mq 2.160 x € 30,00/mq) = € **64.800,00**

diconsi € sessantaquattromilaottocento/00

QUESITO n. 6

Provveda ancora il Perito all'eventuale introduzione in catasto delle unità immobiliari ancora non censite.

Gli immobili risultano regolarmente censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. e i dati riportati nelle visure corrispondono allo stato attuale.

Avendo espletato il mandato conferitole, la sottoscritta rassegna la presente relazione di consulenza tecnica e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cagliari, 23 giugno 2014

Ing. Maria Paola Fenu