CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Oristano – Sezione Liquidazioni Giudiziali

Procedura n. 9/2025

Liquidazione giudiziale [redacted]

RELAZIONE PERITALE

Giudice Delegato:
Dott. Andrea Bonetti

Curatrice:
Dott.ssa Maria Laura Cugurullo

Macomer, 30/06/2026

L'ESPERTO STIMATORE:

Ingegnere Stefano Castori

1. PREMESSE

Il sottoscritto Ingegnere Stefano Castori, con studio in Macomer (NU), Via L. Da Vinci n. 99A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro al n. A836, assicurato con la compagnia Lloyd's Insurance Company S.A., polizza n. A125C954787-LB, con scadenza in data 16/08/2026, a seguito dell'incarico conferito dalla Curatrice della Liquidazione Giudiziale [redacted] n. 9/2025, previa autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Andrea Bonetti, veniva incaricato di procedere alla stima dei beni acquisiti all'attivo della procedura, consistenti in un compendio immobiliare sito presso la località Putzu Idile – agro di Sedilo (OR), ed esperiti gli opportuni accertamenti è in grado di relazionare quanto segue.

L'elaborato è organizzato per profili di indagine tecnico-documentale, catastale, urbanistico-edilizia, giuridico-immobiliare ed estimativa, secondo una sequenza funzionale alla compiuta individuazione del compendio, alla ricostruzione della sua storia catastale e proprietaria, alla verifica del quadro autorizzativo e alla successiva determinazione del valore.

Il compendio oggetto di stima è ubicato nel territorio del Comune di Sedilo, in località Putzu Idile, in posizione extraurbana e in prossimità della S.S. 131 d.c.n., lungo un ambito territoriale che si sviluppa in rapporto diretto con il bacino del lago Omodeo e con il paesaggio della media valle del Tirso.

Sedilo è un Comune della Sardegna centrale, ricadente nella Provincia di Oristano e nell'ambito territoriale del Guilcer. Il centro abitato si colloca in posizione interna rispetto alla costa occidentale dell'Isola e in prossimità dell'altopiano di Abbasanta, in un'area di raccordo tra il sistema insediativo dell'Oristanese interno, la valle del Tirso e le direttrici viarie che collegano il centro Sardegna con i principali poli regionali.

Il Comune presenta una popolazione di circa 1.930 abitanti, una superficie territoriale pari a circa 68,45 kmq e un'altitudine media indicata in circa 283 m s.l.m. Il territorio conserva una marcata identità rurale, storico-culturale e paesaggistica, con presenza di emergenze archeologiche, luoghi della cultura, aree di interesse naturalistico e testimonianze legate alla tradizione equestre e religiosa locale, tra cui il Santuario di San Costantino e le manifestazioni ad esso connesse.

Sotto il profilo dell'accessibilità, l'area è favorita dalla prossimità alla S.S. 131 d.c.n. – Diramazione Centrale Nuorese, infrastruttura primaria di collegamento tra l'area di Abbasanta, il Nuorese e il quadrante nord-orientale dell'Isola. Attraverso l'area di Abbasanta il territorio si raccorda inoltre con la S.S. 131 Carlo Felice, principale asse stradale regionale lungo la direttrice Cagliari-Oristano-Sassari. La vicina stazione ferroviaria di Abbasanta costituisce il riferimento ferroviario principale dell'area, mentre il servizio pubblico su gomma assicura collegamenti con Abbasanta, Ghilarza, Sedilo, Ottana e Nuoro.

Il lago Omodeo rappresenta uno degli elementi territoriali di maggiore rilievo del contesto. L'invaso, connesso al sistema idrografico del fiume Tirso, caratterizza il paesaggio locale e contribuisce alla

vocazione naturalistica e turistico-ricettiva dell'area. Il compendio si colloca in posizione panoramica rispetto al bacino lacustre e al territorio circostante, in un contesto nel quale la componente paesaggistica costituisce elemento qualificante nella lettura delle potenzialità del bene.

Dalla documentazione progettuale originaria emerge un'impostazione unitaria del compendio, fondata sulla connessione tra edifici, servizi comuni, spazi esterni, accessi e rapporto visuale con il paesaggio. Tale dato giustifica la lettura del bene come complesso immobiliare funzionalmente interconnesso, senza tuttavia attribuire autonomo valore a potenzialità future non supportate da titoli o da verifiche amministrative attuali.

In tale quadro, la valutazione del compendio è stata condotta tenendo conto della consistenza materiale, dello stato di avanzamento, della localizzazione, dell'accessibilità e del rapporto con il lago Omodeo, fermo restando che ogni ipotesi di completamento o rifunzionalizzazione è subordinata alla verifica dello stato legittimo e all'acquisizione dei titoli e degli adempimenti tecnici e amministrativi necessari.

Si precisa infine che, con riferimento a visure, estratti di mappa e documenti catastali, nel corpo della relazione l'espressione "in atti" è utilizzata con riferimento agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, e non agli atti della procedura, salvo diversa espressa indicazione.

Si rimanda ulteriore e specifica verifica agli elaborati allegati.

2. PROFILI DI INDAGINE

PUNTO n. 1: Identificazione dei diritti reali e dei beni acquisiti all'attivo della procedura.

PUNTO n. 2: Elencazione e individuazione dei beni componenti il compendio immobiliare.

PUNTO n. 3: Descrizione materiale del compendio immobiliare.

PUNTO n. 4: Identificazione catastale dei beni e verifica della continuità degli identificativi.

PUNTO n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà e verifica della continuità del ventennio.

PUNTO n. 6: Verifica dello stato urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale.

PUNTO n. 7: Verifica delle pratiche strutturali, delle opere di urbanizzazione, degli atti del Genio Civile e delle opere idrauliche.

PUNTO n. 8: Indicazione dello stato di possesso e di utilizzazione attuale del compendio.

PUNTO n. 9: Specificazione dei vincoli, degli oneri giuridici e delle formalità gravanti sui beni.

PUNTO n. 10: Verifica dell'eventuale ricaduta su suolo demaniale, dell'esistenza di procedimenti espropriativi e della presenza di usi civici.

PUNTO n. 11: Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo, contratti, spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso.

PUNTO n. 12: Valutazione dei beni.

PUNTO n. 13: Schema sintetico-descrittivo del compendio.

CONCLUSIONI

3. SVILUPPO DEI PROFILI DI INDAGINE

PUNTO n. 1 – Identificazione dei diritti reali e dei beni acquisiti all'attivo della procedura

L'incarico conferito allo scrivente ha ad oggetto la stima dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura di Liquidazione Giudiziale [redacted] **n. 9/2025**, costituiti dal compendio immobiliare sito in Comune di Sedilo (OR), località Putzu Idile – agro di Sedilo.

I beni risultano riferiti alla società [redacted] **– in liquidazione giudiziale**, codice fiscale e partita IVA [redacted], con sede in [redacted], per il diritto di **proprietà per la quota dell'intero**, pari a **1/1**. (ved. Allegato G7)

Ai fini della presente relazione, il compendio è individuato come segue:

Comune censuario: Sedilo (OR)

Località: Putzu Idile – agro di Sedilo

Catasto: Catasto Terreni

Foglio: 50

Particelle: 155, 156, 172, 174, 391, 392, 531, 533, 534, 535, 536, 539 e 541

Diritto oggetto di stima: proprietà per la quota di 1/1 in capo a [redacted] – in liquidazione giudiziale.

In data 17/04/2026, come da verbale di avvio delle operazioni peritali, lo scrivente ha dato inizio alle attività di accertamento presso il compendio oggetto di stima (ved. Allegato E1).

Nel corso delle operazioni sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei luoghi, con ricognizione dei terreni, delle aree pertinenziali e dei manufatti presenti. Sono stati rilevati due corpi di fabbrica di nuova edificazione, non ultimati, destinati rispettivamente a bar/ristorante e a unità residenziali/ricettive, oltre alle aree esterne, ai percorsi, alle sistemazioni e alle predisposizioni impiantistiche a servizio del complesso.

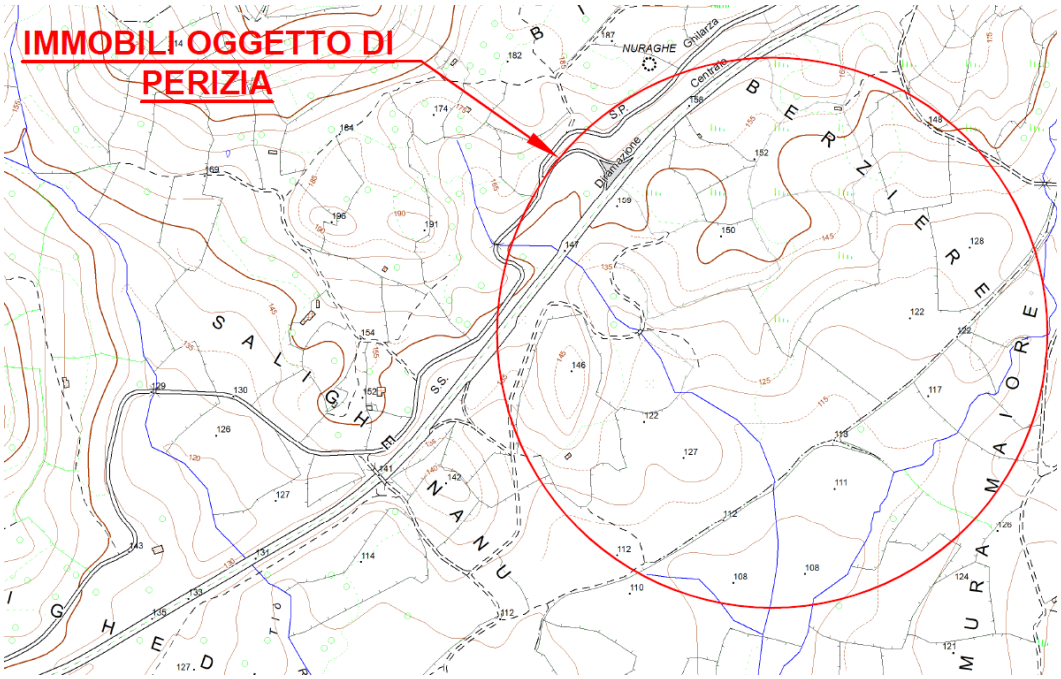

Figura 1 - Stralcio DBGT

Figura 2 - Ortofoto con indicazione dei mappali

La ricognizione è stata estesa ai terreni circostanti e ai confini del compendio, per quanto consentito

dallo stato dei luoghi e dalla presenza di vegetazione spontanea. Le porzioni poste oltre la S.S. 131 d.c.n., non risultavano agevolmente visitabili, sia per lo stato dei suoli sia per l'ubicazione, e non apparivano rivestire rilevanza significativa nell'economia complessiva dell'accertamento. Tali porzioni restano comunque considerate nella presente relazione sotto il profilo catastale, documentale e giuridico, nei limiti delle risultanze acquisite.

Il compendio viene esaminato come insieme immobiliare unitariamente considerato, in ragione della comune origine progettuale e della connessione funzionale tra terreni, fabbricati, viabilità, sistemazioni esterne, opere accessorie e predisposizioni impiantistiche riconducibili al medesimo intervento turistico-ricettivo sviluppato dalla società.

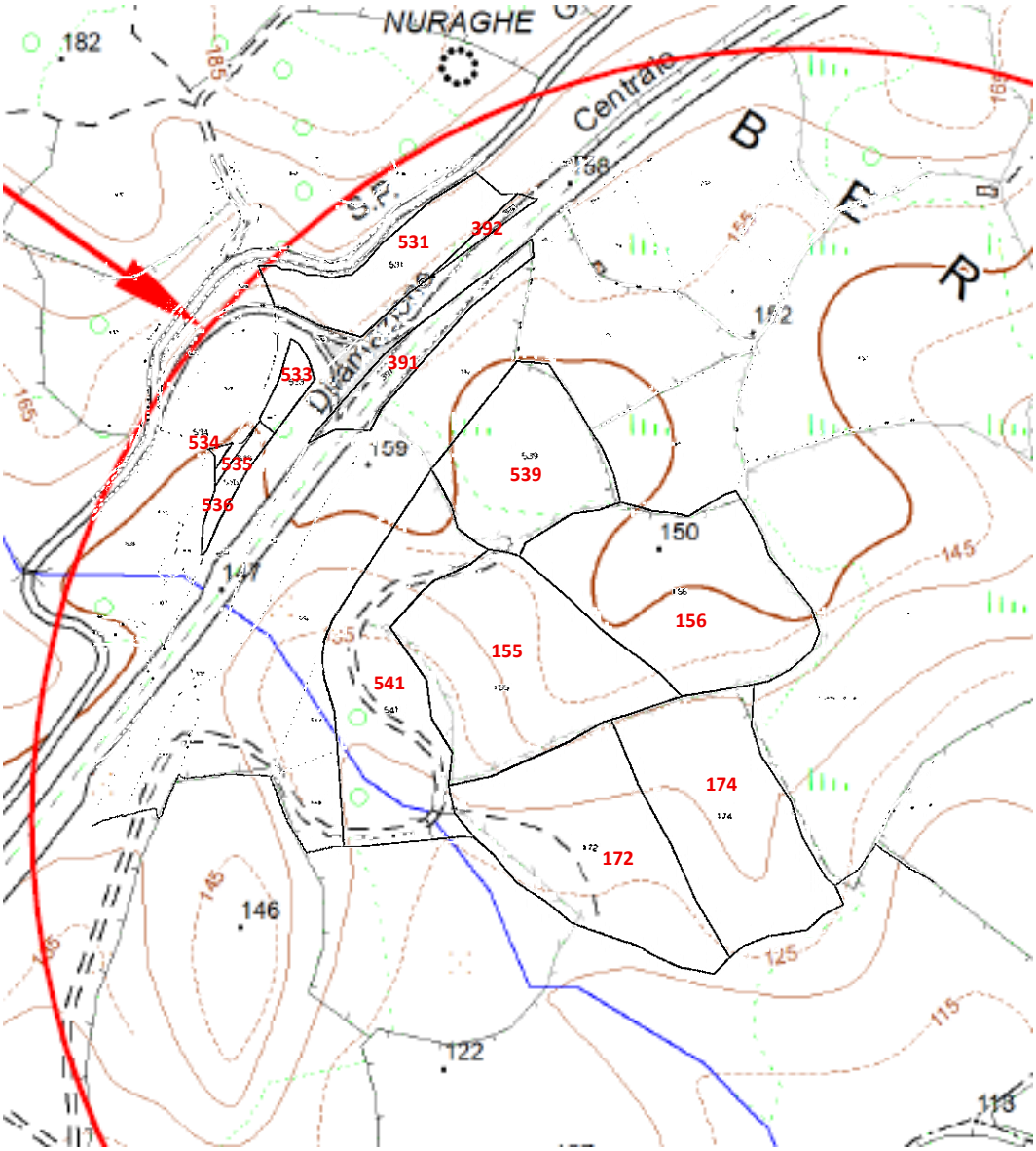

Figura 3 - Sovrapposizione EDM su particolare DBGT

PUNTO n. 2 – Elencazione e individuazione dei beni componenti il compendio immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto di stima è sito in Comune di Sedilo (OR), località Putzu Idile, ed è costituito da un insieme di terreni, manufatti, aree esterne, opere accessorie e predisposizioni impiantistiche riconducibili al progetto turistico-ricettivo denominato, nella documentazione esaminata, "Centro Servizi Turistici [redacted]" / "Centro Turistico Equestre [redacted]".

Ai fini della presente relazione, il compendio viene individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Sedilo al Foglio 50, particelle:

155, 156, 172, 174, 391, 392, 531, 533, 534, 535, 536, 539 e 541.

Le particelle sopra indicate costituiscono il perimetro catastale di riferimento della presente stima. Gli ulteriori mappali richiamati nella documentazione catastale, nei titoli di provenienza o negli atti autorizzativi saranno esaminati nei successivi paragrafi unicamente ai fini della ricostruzione storica dei frazionamenti, della continuità catastale e dei passaggi di proprietà, e non come autonomi beni oggetto di valutazione.

Il compendio, allo stato, può essere sinteticamente articolato nelle seguenti componenti:

a) terreni e aree scoperte, comprendenti le superfici catastali costituenti il sedime complessivo dell'intervento, le aree libere, le aree pertinenziali dei manufatti, le porzioni agricole o residuali e gli spazi esterni non edificati;

b) corpo di fabbrica destinato a bar-ristorante e servizi comuni, come individuato negli elaborati progettuali e autorizzativi, comprendente gli ambienti destinati alle funzioni ricettive e di ristorazione, con le relative aree di servizio e pertinenza;

c) corpo di fabbrica destinato a unità residenziali/ricettive, riconducibile alla componente alberghiera o para-alberghiera del progetto, comprendente le unità/camere e i relativi servizi;

d) aree esterne e sistemazioni pertinenziali, comprendenti spazi di accesso, percorsi, aree di manovra, aree a servizio dei fabbricati, sistemazioni esterne e porzioni funzionalmente collegate all'utilizzo del complesso;

e) opere di urbanizzazione, viabilità e accessi, nei limiti in cui risultano riferibili al compendio e funzionalmente connesse all'intervento, comprese le opere viarie interne o di collegamento, le opere di attraversamento e le sistemazioni accessorie;

f) predisposizioni e opere impiantistiche, comprendenti le reti e le predisposizioni tecnologiche a servizio dei fabbricati e delle aree esterne, come desumibili dal sopralluogo nonché dalla documentazione acquisita.

L'elencazione che precede ha funzione esclusivamente individuativa. La descrizione dello stato materiale dei beni, il grado di ultimazione delle opere, la consistenza dei manufatti, la condizione delle aree esterne e la presenza o meno di impianti completati saranno trattati nel successivo punto dedicato alla descrizione materiale del compendio.

Per omogeneità di trattazione e per la stretta connessione funzionale tra terreni, manufatti, aree esterne, accessi, urbanizzazioni e predisposizioni impiantistiche, il compendio viene confermato quale avente valenza unitaria.

PUNTO n. 3 – Descrizione materiale del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in località Putzu Idile, nell'agro del Comune di Sedilo, in posizione extraurbana e panoramica rispetto al bacino del lago Omodeo. L'area si inserisce in un contesto territoriale a prevalente matrice rurale e paesaggistica, caratterizzato da andamento morfologico articolato, visuali aperte verso il lago e presenza diffusa di vegetazione spontanea, arbustiva e mediterranea.

La superficie catastale complessiva dei terreni oggetto di stima è pari a mq 78.608,00. A fronte di tale consistenza, l'ingombro planimetrico rilevato dei fabbricati, comprensivo dei passaggi e delle pertinenze direttamente connesse ai manufatti, è pari a complessivi mq 1.864,68, di cui mq 1.495,04 riferiti all'unità bar-ristorante e mq 369,64 riferiti all'unità residenziale/ricettiva. La differenza, pari a mq 76.743,32, esprime la superficie fondiaria non interessata dagli ingombri rilevati dei fabbricati e delle relative pertinenze immediate, fatto salvo quanto esposto nel seguito in merito alle tare. Tale dato non costituisce autonoma superficie catastale, ma rappresenta un parametro descrittivo utile alla lettura del rapporto tra estensione complessiva dei terreni e parti edificate o direttamente asservite ai manufatti (ved. Allegato G8).

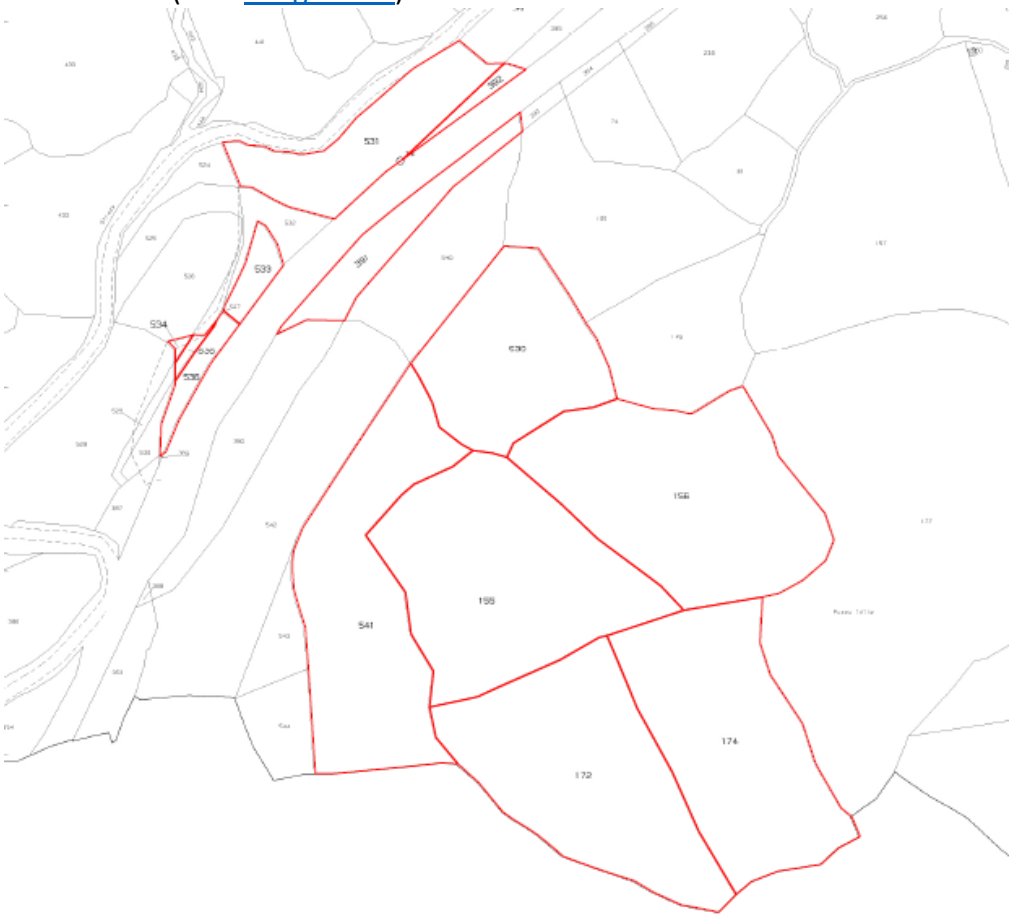

Figura 4 - EDM con individuazione dei mappali

Figura 5 – Sovrapposizione ortofoto con mappe catastali

L'assetto catastale e fisico dei terreni non configura un corpo fondiario perfettamente compatto e continuo. Il nucleo di maggiore rilevanza funzionale è rappresentato dall'area, costituente un unico appezzamento della superficie di mq 69.060, nella quale insistono i fabbricati, le sistemazioni esterne, la piscina, il solarium, i percorsi, le aree di parcheggio, l'area maneggio e le principali predisposizioni impiantistiche. Detto appezzamento è composto dai mappali 539, 541, 155, 156, 172 e 174. Il mappale 391 risulta invece isolato rispetto al gruppo principale dei mappali posti a valle, mentre ulteriori porzioni catastali si collocano, raggruppate in due ulteriori appezzamenti di minor superficie, oltre il tracciato della S.S. 131 d.c.n. rispetto al nucleo edificato. I mappali staccati dall'appezzamento principale sono, oltre al 391, i mappali 392, 531, 533, 534, 535 e 536, per una superficie complessiva di mq 9.548. Dette aree sono comprese nella procedura e nella consistenza catastale oggetto di stima; tuttavia, presentando una fruibilità diretta sostanzialmente assente e considerato che i mappali 391 e 392 risultano occupati dalla S.S. 131 d.c.n., anche in ragione della vegetazione presente e della non agevole accessibilità riscontrata in sito, sono considerate quali tare.

Sotto il profilo agronomico e vegetazionale, i terreni presentano i caratteri propri dell'ambito rurale interno prossimo al lago Omodeo, con alternanza di superfici a prato-pascolo, pascolo cespugliato, seminativo e aree interessate da vegetazione arbustiva riconducibile alla macchia mediterranea. Sono presenti essenze spontanee tipiche del contesto locale, con copertura vegetale particolarmente sviluppata nelle porzioni non mantenute, lungo i margini, nei percorsi secondari e nelle aree più distanti dal nucleo edificato. Lo stato attuale evidenzia l'assenza di una gestione agricola o manutentiva ordinaria, con necessità di interventi di pulizia, sfalcio, diradamento e

ripristino della fruibilità delle aree esterne.

Il compendio si sviluppa su un'area con andamento morfologico lievemente declive, caratterizzata da una pendenza media dell'ordine del 5,5%, con quote altimetriche variabili indicativamente da circa 150 m s.l.m. nelle porzioni più elevate a circa 125 m s.l.m. nelle porzioni più basse. Tale acclività può essere qualificata come modesta o dolce, non trattandosi di un versante acclive o fortemente pendente, ma di un terreno che degrada progressivamente secondo un andamento naturale compatibile con l'inserimento di percorsi, sistemazioni esterne e manufatti articolati su quote differenziate. La conformazione del suolo contribuisce alla percezione panoramica dell'area verso il contesto circostante e verso il bacino del lago Omodeo, pur richiedendo, nella fruizione e nell'eventuale completamento delle opere, adeguata attenzione alla regimazione delle acque superficiali, alla sistemazione dei percorsi e al raccordo tra le diverse quote del compendio.

Figura 6 - Visuale generale

Figura 7 - Visuale verso S.S. 131 DCN

Figura 8 - Visuale verso il lago Omodeo

Figura 9 - Visuale dello stradello sterrato

Figura 10 - Ponticello

Figura 11 - Vista dal tetto dell'unità bar -ristorante

I principali manufatti insistono sul mappale 156 del Foglio 50 e sono costituiti da due corpi di fabbrica di nuova edificazione, non ultimati, destinati rispettivamente a bar-ristorante con servizi comuni e a unità residenziali/ricettive. A tali corpi risultano funzionalmente collegate le aree esterne attrezzate, i percorsi, la piscina, il solarium, il giardino attrezzato, la zona barbecue, la centrale termica, le sistemazioni di accesso e le predisposizioni impiantistiche a servizio del complesso.

Il fabbricato destinato a bar-ristorante e servizi comuni presenta articolazione planimetrica complessa, organizzata attorno agli spazi principali destinati alla ricezione, alla somministrazione e alla ristorazione. In base al rilievo metrico eseguito, sono state rilevate una sala bar-sala lettura di circa mq 184,84, una reception-sala ristorante di circa mq 188,17, una cucina di circa mq 35,05, un locale lavaggio di circa mq 14,81, una dispensa di circa mq 10,91, una zona preparazione di circa mq 11,10, un office camerieri di circa mq 18,38, servizi igienici per circa mq 30,21, anti-wc di circa mq 5,77, oltre ad ambienti di ingresso, carico/scarico, spogliatoi e ulteriori spazi accessori. Le altezze interne risultano differenziate in funzione dei diversi ambienti, con valori di circa m 3,30 nella sala bar-sala lettura, circa m 3,80 nella reception-sala ristorante e circa m 3,10 nella zona cucina e servizi.

Figura 12 - Unità bar-ristorante, retro

Figura 13 - Unità bar-ristorante, fronte

Il corpo bar-ristorante è direttamente collegato ad aree esterne qualificanti per l'utilizzo turistico-

ricettivo del complesso. Sono presenti un patio di circa mq 113,72, una piscina di circa mq 70,55, un solarium di circa mq 125,60, un giardino attrezzato di circa mq 335,95, una zona barbecue di circa mq 33,96, docce esterne per circa mq 5,50, una centrale termica di circa mq 19,44 e marciapiedi o percorsi immediatamente pertinenziali. Tali spazi costituiscono parte integrante della configurazione funzionale del fabbricato, in quanto destinati a integrare le attività interne con la fruizione esterna e panoramica del sito.

Figura 14 - Sala bar-lettura

Figura 18 - Reception-Sala ristorante

Figura 17 - Cucina

Figura 16 – Zona servizi

Figura 15 - Zona servizi

Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato bar-ristorante risulta realizzato nelle strutture principali, nelle murature perimetrali, nelle coperture con relativo pacchetto impermeabilizzante e in larga parte nelle tramezzature interne. Le strutture (in c.a.) e le tamponature (laterizie) sono integrate esternamente da rivestimenti lapidei, elementi in muratura, porticati, passaggi coperti e coperture articolate su piani sfalsati. Sono presenti, oltre ai rivestimenti in pietra, soluzioni architettoniche orientate all'integrazione con il paesaggio circostante. Gli orizzontamenti sono in laterocemento e la copertura di tipologia piana non praticabile. Lo stato di finitura interno ed esterno del corpo bar-ristorante è intermedio. Risultano sostanzialmente eseguite le strutture, le murature di tamponamento, le coperture, parte degli intonaci, le opere di rivestimento lapideo e numerose predisposizioni impiantistiche. Per quanto desumibile dal rilievo visivo e fotografico, l'impianto di

climatizzazione e ventilazione presenta uno stato avanzato di predisposizione o installazione, ma non risulta verificato in esercizio. Restano da completare le pavimentazioni, le porte interne, parte degli infissi esterni, parte delle tramezzature interne, gli intonaci in larghissima parte, le pitture, le finiture, gli apparecchi e terminali impiantistici, nonché tutte le opere residuali necessarie alla piena funzionalità degli ambienti. La piscina, il solarium, il giardino attrezzato e la zona barbecue sono riconoscibili nella loro configurazione generale, ma richiedono completamento delle finiture, pulizia, ripristino, verifica funzionale e completamento delle parti impiantistiche connesse.

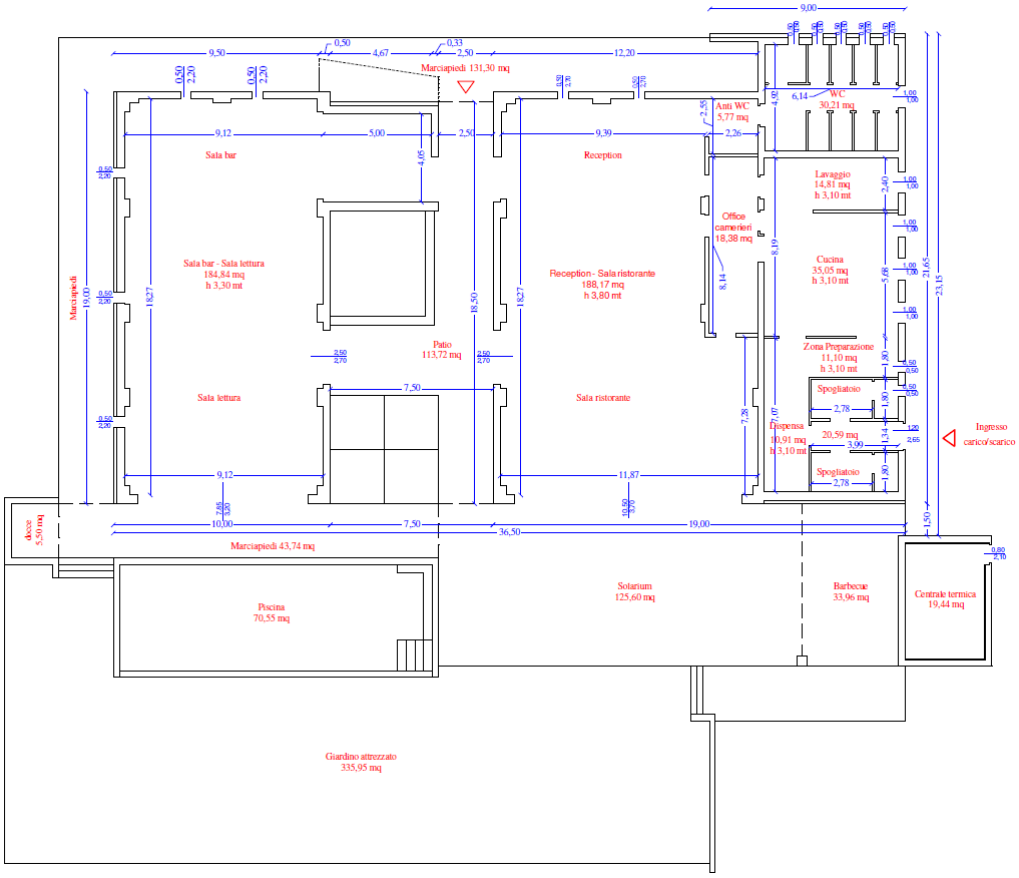

Figura 19 - Planimetria unità bar-ristorante

Il secondo corpo di fabbrica è destinato a unità residenziali/ricettive e si sviluppa secondo un impianto lineare, articolato su due livelli, con andamento coerente con la morfologia del terreno. Il fabbricato comprende complessivamente dieci unità/camere, cinque al piano terra e cinque al livello inferiore/seminterrato, indicato negli elaborati di rilievo come piano interrato, ciascuna dotata di camera, bagno esclusivo e spazio esterno pertinenziale.

Al piano terra sono presenti cinque camere, con superfici comprese tra circa mq 16,04 e mq 16,35, ciascuna servita da bagno di circa mq 4,19 / 4,32 e da balcone di circa mq 6,90. Il piano è servito da ingresso/disimpegno longitudinale di circa mq 35,75, collocato entro il volume del fabbricato, attraverso il quale si ha accesso alle camere dal lato retrostante.

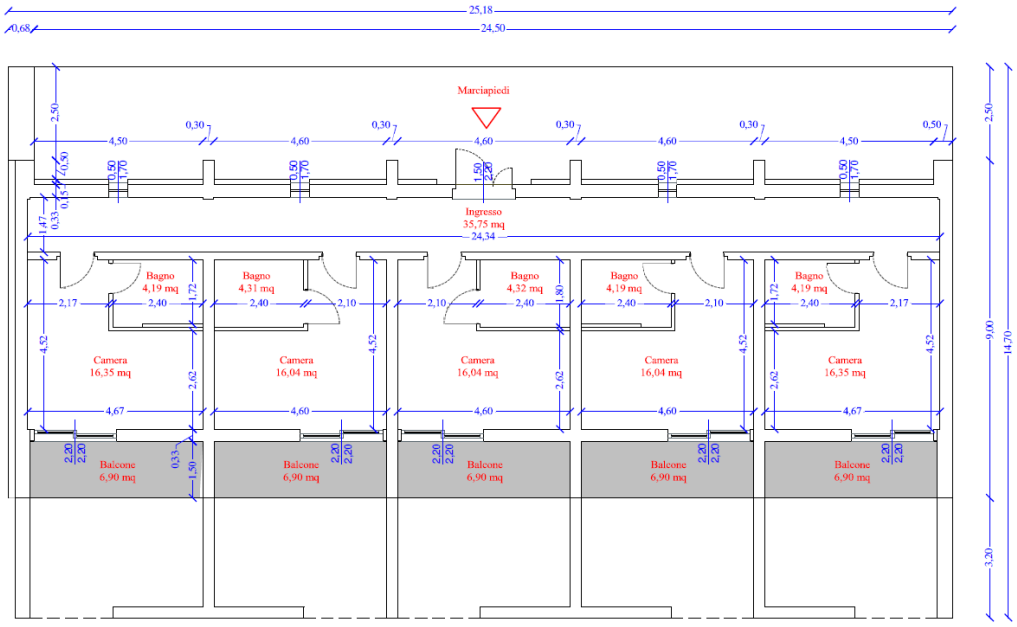

Figura 20 - Planimetria Piano Terra unità residenziali

Al livello inferiore/seminterrato sono presenti ulteriori cinque camere, con superfici comprese tra circa mq 15,68 e mq 16,04, ciascuna dotata di bagno di circa mq 4,19 / 4,20 e di patio esterno di circa mq 20,24. Sul medesimo livello sono presenti passaggi tecnici di circa mq 30,97 e mq 18,25 e un locale accumulo ACS di circa mq 4,50, funzionali alla distribuzione impiantistica del corpo ricettivo e ubicati verso la parte controterra. L'accesso alle camere di questo livello avviene dall'esterno, lato fronte principale, attraverso le rispettive corti di pertinenza. Alcuni servizi igienici del complesso risultano dimensionati o predisposti per l'utilizzo da parte di persone con disabilità o ridotta capacità motoria.

Anche questa struttura è caratterizzata da telaio in cemento armato con orizzontamenti laterocementizi e copertura piana non praticabile.

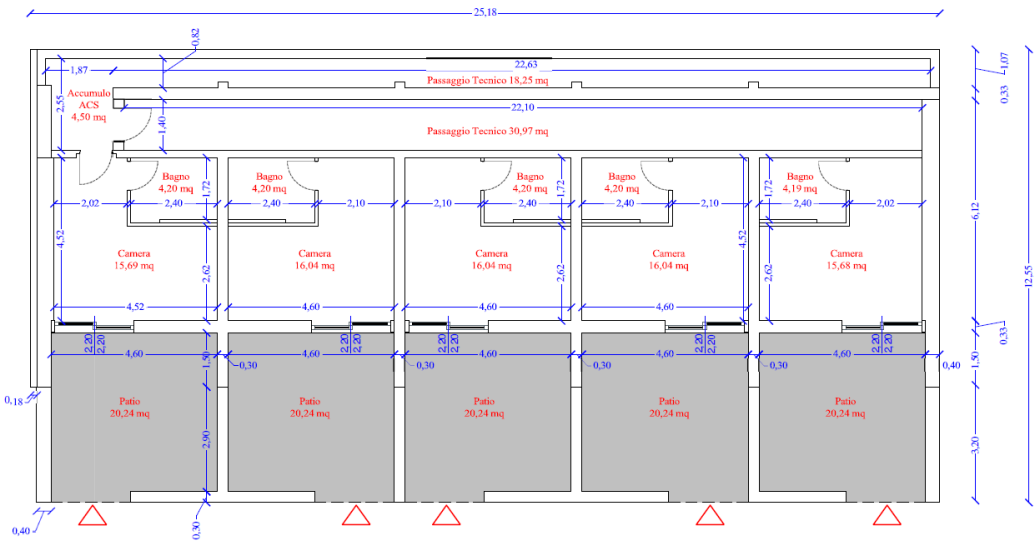

Figura 21 - Planimetria piano interrato unità residenziali

Il fabbricato residenziale/ricettivo presenta un grado di avanzamento superiore rispetto al corpo bar-ristorante. Esternamente risultano sostanzialmente ultimati i prospetti, salve eventuali pitture o finiture integrative, con i relativi rivestimenti in pietra, gli infissi e le coperture con relativi strati impermeabili. Internamente gli ambienti risultano completamente tramezzati e intonacati, con impianti in stato avanzato di esecuzione, ivi incluse le predisposizioni per climatizzazione e distribuzione dell'aria. Risultano tuttavia da completare i sanitari, presenti solo in parte, i frutti e relativi telai, i collegamenti nelle scatole di derivazione, gli interruttori e le apparecchiature nell'armadio destinato a quadro elettrico generale, pur presente e cablato. Restano altresì da completare le pavimentazioni, le dotazioni terminali dei servizi igienici, gli elementi impiantistici finali, le porte interne, le tinteggiature, i corpi illuminanti, i rivestimenti parietali ove necessari e le opere necessarie alla piena utilizzabilità ricettiva. I corridoi tecnici non risultano intonacati o pavimentati. I balconi del piano superiore, benché impermeabilizzati, devono essere ultimati quanto a pavimentazione e parapetto, risultando presente la sola soglia perimetrale in pietra.

Figura 22 - Unità residenziali, fronte

Figura 23 - Unità residenziali, retro

Figura 24 - Unità residenziali, ingresso piano terra

Figura 25 - Unità residenziali, ingresso piano seminterrato

Figura 26 – Dis. piano terra

Figura 27 - Bagno tipo, piano terra

Figura 28 - Bagno tipo, piano seminterrato

Figura 29 – Camera tipo, p.t. con visuale

Figura 30 - Balcone tipo, piano terra

Figura 31 - Vani tecnici, p.s.

Figura 32 – Camera tipo, p.s. con visuale

Un inciso a parte merita lo stato delle coperture, integralmente ultimate, che è stato rilevato quale ottimo: all'uopo giova altresì precisare che con la dicitura "non praticabile" s'intende indicare che le coperture, benché calpestabili, non sono dotate di parapetti perimetrali ma unicamente del cordolo di contenimento.

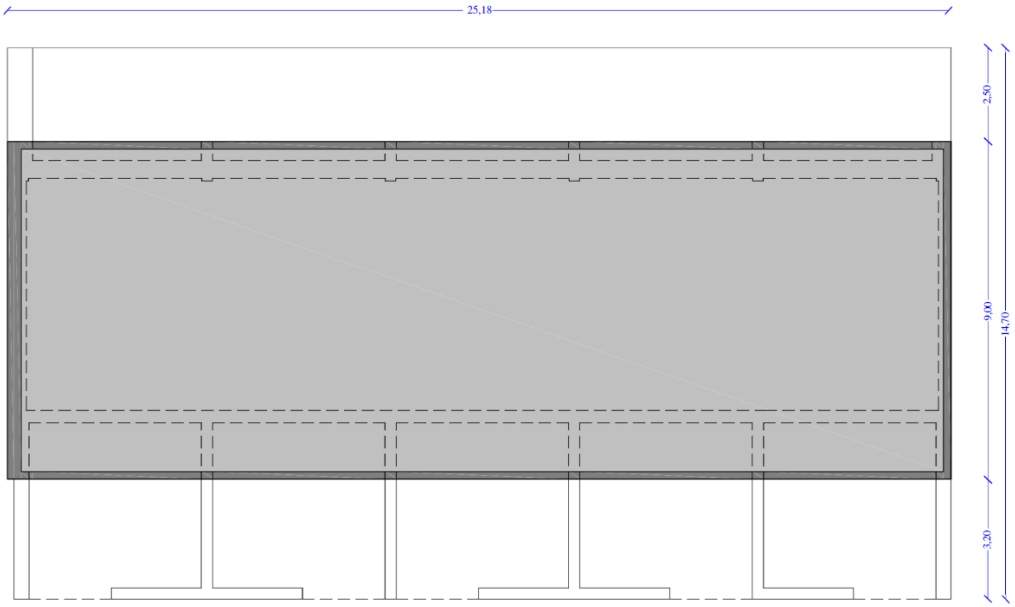

Figura 33 - Planimetria coperture unità residenziali

Le aree esterne comprese tra i fabbricati e a servizio degli stessi comprendono percorsi pedonali, marciapiedi, rampe, terrazzamenti, muri di contenimento, aree pavimentate o predisposte, spazi destinati a giardino attrezzato, zona piscina, solarium, barbecue e collegamenti tra il corpo bar-ristorante e il corpo ricettivo. In più porzioni sono presenti opere murarie e rivestimenti lapidei con funzione di contenimento, delimitazione e integrazione paesaggistica. Le sistemazioni esterne risultano impostate, ma necessitano di completamento, pulizia, ripristino delle superfici, regimazione e manutenzione della vegetazione.

Le opere di viabilità interna e di collegamento risultano, allo stato, sostanzialmente ultimate nella loro configurazione generale, incluso il ponticello/attraversamento del corso d'acqua. Il tracciato viario è attualmente in terra o stabilizzato, con finitura sostanzialmente sterrata; tale condizione, pur suscettibile di eventuali interventi discrezionali di pavimentazione o finitura, appare ad avviso dello scrivente coerente con il contesto paesaggistico e di per sé adeguata alla lettura rurale del sito, ferma restando la necessità di ordinari interventi manutentivi in ragione del tempo trascorso e dell'inutilizzo del compendio. Con specifico riferimento al ponticello, resta da completare la posa delle barriere di protezione.

Anche l'area parcheggi risulta definita nella sua configurazione generale. La relativa finitura è attualmente sterrata o comunque non pavimentata in modo definitivo; eventuali ulteriori interventi sulla pavimentazione devono ritenersi discrezionali o funzionali alle future scelte di gestione e rifunzionalizzazione, fermo restando che, stante il tempo trascorso, l'area necessita di interventi di

pulizia e manutenzione ordinaria. Il maneggio/campo di allenamento risulta parimenti sostanzialmente definito nella propria configurazione esterna, salvo interventi di ripristino, manutenzione e sistemazione superficiale connessi al prolungato inutilizzo.

Quanto alle reti e agli impianti esterni, risultano presenti o documentate linee, pozzetti e predisposizioni a servizio dello smaltimento delle acque reflue, dello smaltimento delle acque meteoriche, dell'alimentazione idrica, dell'impianto elettrico e delle altre reti tecnologiche. Deve tuttavia precisarsi che, a livello generale, non risultano completati e attivati gli allacciamenti ai servizi pubblici essenziali, quali in particolare l'acqua e l'energia elettrica. Tale circostanza non contraddice la presenza di reti interne, canalizzazioni, quadri, collettori e predisposizioni impiantistiche diffuse, ma incide sulla concreta funzionalità del complesso, che allo stato non può ritenersi utilizzabile senza completamento degli allacci, verifiche tecniche, prove, certificazioni e messa in esercizio.

Con specifico riferimento al sistema di depurazione, la documentazione progettuale prevedeva la realizzazione di un impianto di trattamento dei reflui a servizio della struttura turistico-ricettiva, in ragione dell'assenza di una rete fognaria pubblica nelle immediate vicinanze idonea a raccogliere e convogliare gli scarichi. Allo stato dei luoghi, il depuratore non risulta realizzato; risultano invece eseguite soltanto alcune opere propedeutiche alla sua realizzazione, riconducibili a predisposizioni, linee, pozzetti o opere preliminari. Ne consegue che la futura utilizzabilità del compendio richiederà la progettazione esecutiva o l'aggiornamento della soluzione depurativa, la verifica della compatibilità con il quadro autorizzativo vigente, la realizzazione o completamento dell'impianto e l'acquisizione degli eventuali titoli, pareri e autorizzazioni di settore necessari.

Le predisposizioni impiantistiche interne costituiscono una componente rilevante dello stato attuale del compendio. Nel corpo bar-ristorante sono presenti reti idrico-sanitarie e termoidrauliche, collettori, tubazioni multistrato, scarichi, cassette, canalizzazioni elettriche, corrugati, quadri e punti di derivazione. Le predisposizioni servono la zona bar, la sala lettura, la reception, la sala ristorante, la cucina, il lavaggio, i locali di preparazione, gli spogliatoi e i servizi igienici. Nel medesimo fabbricato sono inoltre presenti elementi riconducibili agli impianti di ventilazione, estrazione e climatizzazione canalizzata, con canalizzazioni aerauliche, passaggi tecnici, unità e predisposizioni per la distribuzione dell'aria. La configurazione impiantistica risulta coerente con la destinazione a struttura ricettiva e ristorativa, nella quale assumono rilievo le dotazioni a servizio della cucina, della sala ristorante, dei servizi comuni e degli ambienti aperti al pubblico.

Per l'impianto elettrico del corpo ristorante risultano rilevabili canalizzazioni, cassette, quadri, percorsi impiantistici e predisposizioni diffuse, mentre restano da completare apparecchiature terminali, protezioni, frutti, corpi illuminanti, collegamenti finali, prove, certificazioni e dichiarazioni di conformità. Nel corpo residenziale/ricettivo sono presenti quadri elettrici di distribuzione, dorsali, cassette, predisposizioni per prese, punti luce e comandi, nonché reti idrico-sanitarie e termoidrauliche a servizio delle camere e dei bagni. Nei servizi igienici risultano presenti cassette

incassate, predisposizioni per lavabo, wc, doccia, adduzioni idriche e scarichi; in alcune porzioni risultano presenti piatti doccia, canalizzazioni e passaggi tecnici. Sono inoltre rilevabili predisposizioni per climatizzazione e distribuzione dell'aria, con condotte e unità canalizzate.

Gli impianti risultano quindi in stato di predisposizione avanzata, ove non sostanzialmente ultimati, per quanto desumibile dal rilievo visivo e fotografico, ma non sono ultimati, certificati né verificati in esercizio. La futura rifunzionalizzazione del compendio richiederà la verifica dello stato di conservazione delle reti esistenti, il completamento delle parti mancanti, l'installazione delle apparecchiature terminali, l'eventuale aggiornamento alle normative vigenti, l'esecuzione delle prove e l'acquisizione delle certificazioni e dichiarazioni di conformità necessarie.

Lo stato complessivo dei luoghi evidenzia un intervento edilizio già significativamente realizzato nelle strutture, nella distribuzione interna, nei volumi principali, nelle aree esterne qualificanti, nella viabilità, nei parcheggi, nell'area maneggio e nelle predisposizioni impiantistiche. Le opere residue riguardano prevalentemente il completamento delle finiture, degli impianti, delle dotazioni terminali, degli allacciamenti ai pubblici servizi, del sistema di depurazione, della piscina, delle opere accessorie, delle barriere del ponticello e delle verifiche tecniche necessarie alla piena funzionalità turistico-ricettiva.

Il prolungato inutilizzo ha determinato fenomeni di naturale deterioramento e degrado manutentivo, soprattutto nelle aree esterne, nelle superfici esposte, nei percorsi, nelle parti impiantistiche non protette e nelle porzioni interessate da vegetazione spontanea. Tali aspetti saranno considerati nella fase estimativa mediante adeguata valutazione dei costi di completamento, ripristino, verifica tecnica e deprezzamento per vetustà e mancata manutenzione. Nel complesso, lo stato dei luoghi evidenzia un compendio turistico-ricettivo con strutture e distribuzione interna in larga parte realizzate, ma non ultimato e non utilizzabile senza completamenti, verifiche tecniche e ulteriori adempimenti amministrativi. La consistenza esistente costituisce una base materiale rilevante, ma la piena utilizzabilità è subordinata al completamento delle opere residue, al collaudo statico, alle certificazioni impiantistiche, all'agibilità e agli ulteriori titoli e atti di settore eventualmente necessari.

CONFINI:

Ai fini della descrizione dei confini, il compendio viene distinto nei corpi catastali risultanti dalla mappa. Le particelle oggetto di stima sono censite al Catasto Terreni del Comune di Sedilo al foglio 50. Ove non diversamente specificato, anche i mappali confinanti sono riferiti al foglio 50; i mappali 11 e 14, indicati quali confinanti del corpo principale, appartengono invece al foglio 57.

Il corpo principale, costituito dai mappali 539, 541, 155, 156, 172 e 174, tra loro contigui, include i fabbricati realizzati, insistenti interamente sul mappale 156 e non ancora oggetto delle dovute pratiche catastali PREGEO e DOCFA. Detto corpo confina, procedendo in senso orario dal lato

nordovest: attraverso il mappale 539, con il mappale 540 a nordovest, con il mappale 105 a nord e a nordest e con il mappale 145 a nordest; attraverso il mappale 156, con il mappale 145 a nord e con il mappale 177 a nordest e sudest; attraverso il mappale 174, con il mappale 177 a est-nordest, per un breve tratto con strada vicinale e con il mappale 14 del foglio 57 a sud-sudest; attraverso il mappale 172, con il mappale 14 del foglio 57 a sudest prima e a sud-sudovest poi e con il mappale 11 del foglio 57 a sudovest; attraverso il mappale 541, con il mappale 11 del foglio 57 a sud, con i mappali 544 e 543 a ovest e con il mappale 542 a nordovest; infine chiude nuovamente, attraverso il mappale 539, con il mappale 540 a nordovest.

I mappali 391 e 392 risultano posti in corrispondenza della S.S. 131 d.c.n. e vengono descritti separatamente in ragione della loro conformazione e della loro funzione di fatto. In questa zona risulta in effetti una sensibile difformità riguardante il tracciato reale della strada statale rispetto a quello catastale (quest'ultimo risulta traslato a nordovest rispetto al reale sedime). Ciò interferisce con i terreni di cui ai mappali 391 e 392, di fatto (ma non catastalmente) occupati dalla SS 131 DCN. Interferisce, inoltre e parzialmente, col minor corpo costituito dai mappali 533+534+535+536, caratterizzato da un'estensione reale maggiore di quella catastale, proprio per effetto della traslazione di cui detto. Analogo discorso per il mappale 531, catastalmente tagliato a sudest dalla statale ma nella realtà conservante una maggior superficie.

I confini di seguito descritti sono convenzionalmente quelli teorici catastali, sebbene limitatamente ai rapporti con la statale. Gli altri confini catastali coincidono con quelli reali.

Il mappale 391 confina, in senso orario, a nordovest catastalmente con la detta strada statale, a est con il mappale 393, a sudest con il mappale 540, a sud con il mappale 390. Il mappale 392, contiguo al mappale 531, confina a nordovest con il mappale 531, a nord con i mappali 349 e 395, a sudest catastalmente con la strada statale 131 dcn.

Il mappale 531, ubicato a nord-ovest della S.S. 131 d.c.n. e contiguo al mappale 392, confina a nord e nordovest con la viabilità provinciale S.P. 24, a nord-est con il mappale 349, a sudest con il mappale 392 prima e poi catastalmente con la statale, a sud-sudovest con il mappale 532 e a ovest-sudovest con il mappale 524.

Il corpo minore, costituito dai mappali 533, 534, 535 e 536, tra loro contigui, confina, procedendo in senso orario da nord: con il mappale 532 a nordovest; catastalmente con la S.S. 131 d.c.n. a sudest; per un breve tratto con il mappale 389 a sud-sudest; con il mappale 530 a ovest; con i mappali 529 e 528 a ovest e sudovest; con il mappale 526 a nord, a nord e a nordovest con il mappale 525, per un breve tratto con il mappale 527 a nordovest e nuovamente con il mappale 532 lungo il margine settentrionale del mappale 533.

PUNTO n. 4 – Identificazione catastale dei beni e verifica della continuità degli identificativi

Ai fini dell'identificazione catastale del compendio immobiliare sono stati esaminati l'estratto di mappa del Foglio 50 del Comune di Sedilo, l'estratto originale di impianto, la mappa storica relativa alla particella 352 e le visure catastali storiche delle particelle oggetto di stima.

Figura 34 - EDM Foglio 50, Comune di Sedilo

Figura 35 - Estratto Originale di Impianto

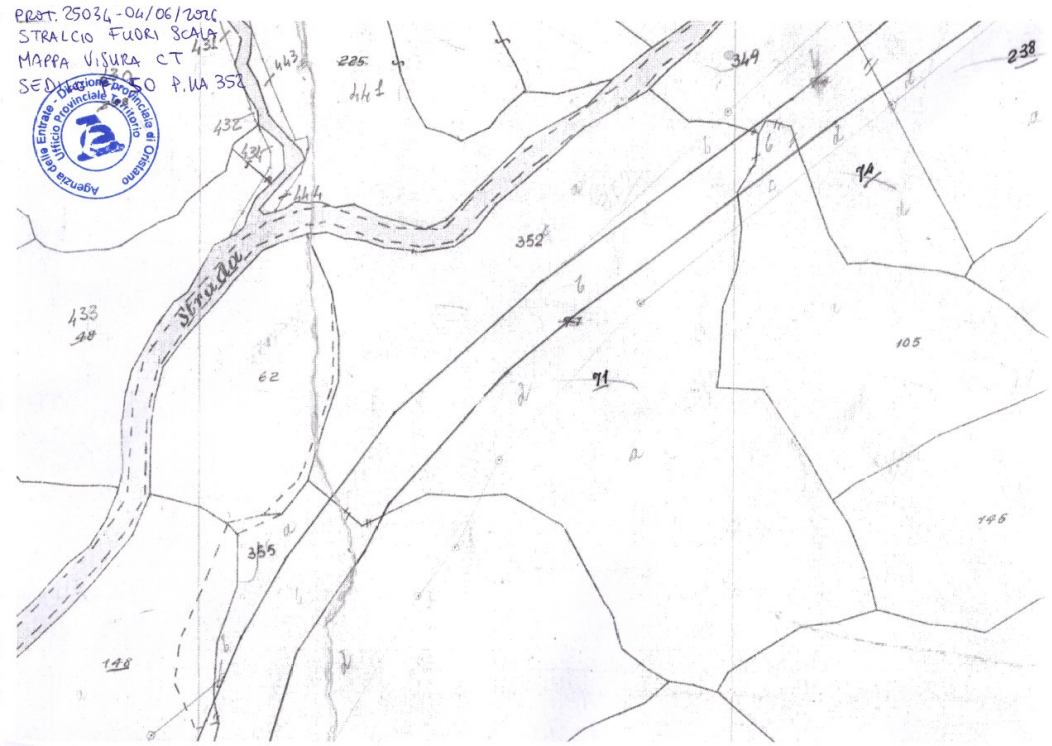

Figura 36 - Mappa storica intermedia

Alla data del 16/04/2026, i beni oggetto della presente relazione risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Oristano – Territorio, Servizi Catastali, nel modo che segue (ved. Allegati B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16).

1. Catasto Terreni del Comune di Sedilo, in ditta [redacted]., con sede i[redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1; Foglio 50, particella 155, qualità seminativo classe 2 per mq 10.216 e pascolo arborato classe U per mq 2.744, superficie complessiva mq 12.960, Reddito Dominicale € 33,47, Reddito Agrario € 23,43.
2. Catasto Terreni del Comune di Sedilo, in ditta [redacted]., proprietà per 1/1; Foglio 50, particella 156, qualità pascolo arborato classe U per mq 12.400 e seminativo classe 2 per mq 695, superficie complessiva mq 13.095, Reddito Dominicale € 33,81, Reddito Agrario € 23,67.
3. Catasto Terreni del Comune di Sedilo, in ditta [redacted], proprietà per 1/1; Foglio 50, particella 172, qualità seminativo classe 2 per mq 5.623, pascolo classe 1 per mq 2.136 e pascolo arborato classe U per mq 4.276, superficie complessiva mq 12.035, Reddito Dominicale € 32,18, Reddito Agrario € 20,10.
4. Catasto Terreni del Comune di Sedilo, in ditt[redacted] proprietà per 1/1; Foglio 50, particella 174, qualità seminativo classe 2 per mq 2.255, pascolo classe 1 per mq 7.140 e pascolo arborato classe U per mq 2.095, superficie complessiva mq 11.490, Reddito Dominicale € 33,36, Reddito Agrario € 15,25.
5. Catasto Terreni del Comune di Sedilo, in ditta [redacted], proprietà per 1/1; Foglio 50, particella 391, qualità pascolo classe 1 per mq 1.344 e seminativo classe 2 per mq 1.116, superficie complessiva mq 2.460, Reddito Dominicale € 7,04, Reddito Agrario € 3,41.
6. Catasto Terreni del Comune di Sedilo, in ditta [redacted]., proprietà per 1/1; Foglio 50, particella 392, qualità pascolo classe 1, superficie mq 420, Reddito Dominicale € 1,30, Reddito Agrario € 0,43.
7. Catasto Terreni del Comune di Sedilo, in ditt[redacted], proprietà per 1/1; Foglio 50, particella 531, qualità pascolo arborato classe U, superficie mq 4.682, Reddito Dominicale € 12,09, Reddito Agrario € 8,46.
8. Catasto Terreni del Comune di Sedilo, in ditta [redacted] proprietà per 1/1; Foglio 50, particella 533, qualità pascolo arborato classe U, superficie mq 756, Reddito Dominicale € 1,95, Reddito Agrario € 1,37.
9. Catasto Terreni del Comune di Sedilo, in ditta [redacted], proprietà per 1/1; Foglio 50, particella 534, qualità pascolo cespugliato classe 1, superficie mq 84, Reddito Dominicale € 0,11, Reddito Agrario € 0,04.
10. Catasto Terreni del Comune di Sedilo, in ditta [redacted], proprietà per 1/1; Foglio 50, particella 535, qualità pascolo classe 1 per mq 100 e pascolo cespugliato classe 1 per mq 73,

superficie complessiva mq 173, Reddito Dominicale € 0,40, Reddito Agrario € 0,14.

11. Catasto Terreni del Comune di Sedilo, in ditta [redacted], proprietà per 1/1; Foglio 50, particella 536, qualità pascolo classe 1 per mq 900 e pascolo cespugliato classe 1 per mq 73, superficie complessiva mq 973, Reddito Dominicale € 2,88, Reddito Agrario € 0,97.

12. Catasto Terreni del Comune di Sedilo, in ditta [redacted]., proprietà per 1/1; Foglio 50, particella 539, qualità pascolo classe 1 per mq 580 e pascolo arborato classe U per mq 7.585, superficie complessiva mq 8.165, Reddito Dominicale € 21,39, Reddito Agrario € 14,31.

13. Catasto Terreni del Comune di Sedilo, in ditta [redacted]., proprietà per 1/1; Foglio 50, particella 541, qualità pascolo arborato classe U, superficie mq 11.315, Reddito Dominicale € 29,22, Reddito Agrario € 20,45.

La superficie catastale complessiva delle particelle sopra elencate è pari a mq 78.608, corrispondenti a ha 7.86.08.

Note sulla continuità catastale degli identificativi

Le particelle 155, 156, 172 e 174 risultano già presenti nell'estratto originale di impianto del Foglio 50 con il medesimo identificativo catastale attuale. Per tali mappali non risultano soppressioni, fusioni o nuove costituzioni dell'identificativo; le variazioni successive riguardano il classamento e le qualità colturali, senza incidere sulla continuità del numero di mappa (ved. Allegato B1).

Le particelle 391 e 539 derivano dal mappale originario 71. In particolare, la particella 391, di mq 2.460, deriva dalla porzione ex mappale 71/D, costituita a seguito di frazionamento del 22/06/1977, pratica n. 134135, in atti dal 23/09/2002. A seguito di tale frazionamento, il mappale 71 residuava nella consistenza di mq 12.900. La successiva particella 539, di mq 8.165, deriva dalla residua consistenza del mappale 71, con frazionamento del 22/05/2006, pratica n. OR0057836, in atti dalla medesima data.

Le particelle 392, 531 e 533 derivano dal mappale originario 352. La particella 392, di mq 420, deriva dalla porzione ex mappale 352/B, costituita a seguito di frazionamento del 22/06/1977, pratica n. 134142, in atti dal 23/09/2002. A seguito di tale frazionamento, il mappale 352 residuava nella consistenza di mq 6.420. Le particelle 531, di mq 4.682, e 533, di mq 756, derivano dalla residua consistenza del mappale 352, con frazionamento del 10/11/2005, pratica n. OR0112911, in atti dalla medesima data (ved. Allegato B3).

Le particelle 534, 535 e 536 derivano dal mappale originario 355. Il mappale 355, della consistenza originaria di mq 1.240, veniva interessato dal frazionamento del 22/06/1977, pratica n. 133939, in atti dal 23/09/2002, con residua consistenza pari a mq 1.230. Da tale residua consistenza derivano le particelle 534, di mq 84, 535, di mq 173, e 536, di mq 973, costituite con frazionamento del 10/11/2005, pratica n. OR0112911, in atti dalla medesima data.

La particella 541 deriva dal mappale originario 152. Il mappale 152, della consistenza originaria di

mq 28.280, veniva interessato dal frazionamento del 22/06/1977, pratica n. 133950, in atti dal 23/09/2002, con residua consistenza pari a mq 24.480. Dalla successiva lavorazione catastale del 22/05/2006, pratica n. OR0057836, deriva, tra le altre, la particella 541, di mq 11.315.

La continuità catastale degli identificativi attuali può quindi essere riepilogata nel modo seguente:

Particelle attuali	***Derivazione catastale***
155, 156, 172, 174	*Già presenti nell'estratto originale di impianto con il medesimo identificativo*
391	*Da mappale 71, porzione ex 71/D, frazionamento 22/06/1977, pratica n. 134135*
539	*Da residua consistenza del mappale 71, frazionamento 22/05/2006, pratica n. OR0057836*
392	*Da mappale 352, porzione ex 352/B, frazionamento 22/06/1977, pratica n. 134142*
531, 533	*Da residua consistenza del mappale 352, frazionamento 10/11/2005, pratica n. OR0112911*
534, 535, 536	*Da residua consistenza del mappale 355, frazionamento 10/11/2005, pratica n. OR0112911*
541	*Da residua consistenza del mappale 152, frazionamento 22/05/2006, pratica n. OR0057836*

L'estratto di mappa attuale conferma che il compendio presenta una configurazione catastale non perfettamente compatta. Il nucleo principale è costituito dai mappali in prossimità dei fabbricati e delle aree direttamente funzionali all'intervento turistico-ricettivo; la particella **391** risulta separata rispetto a tale nucleo, mentre ulteriori porzioni si collocano oltre il tracciato della **S.S. 131 d.c.n.**. Tale configurazione sarà considerata nella valutazione del bene, distinguendo le aree funzionalmente connesse ai manufatti dalle porzioni fondiarie marginali o meno direttamente fruibili (ved. Allegato B2).

Censimento dei fabbricati

I fabbricati rilevati in sito insistono interamente sulla particella 156 del Foglio 50.

Dalla documentazione catastale esaminata non risultano autonomi identificativi al Catasto Fabbricati riferiti al corpo destinato a bar-ristorante, al corpo destinato a unità residenziali/ricettive e alle relative pertinenze edilizie. Non risultano quindi subalterni, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, categorie, consistenze o rendite catastali riferite ai manufatti esistenti.

Dall'estratto di mappa catastale non risulta, inoltre, l'inserimento in mappa delle sagome dei fabbricati insistenti sulla particella 156. Il mappale risulta pertanto ancora rappresentato esclusivamente al Catasto Terreni, senza aggiornamento cartografico delle costruzioni realizzate.

Ne consegue che, pur risultando definita l'identificazione catastale dei terreni, il quadro catastale del compendio dovrà essere completato con riferimento ai manufatti. La regolarizzazione richiederà la presentazione di idonea pratica PREGEO, mediante tipo mappale per l'inserimento in mappa delle

sagome dei fabbricati insistenti sulla particella 156, e successiva pratica DOCFA per la dichiarazione al Catasto Fabbricati delle unità immobiliari, con attribuzione della categoria catastale, della consistenza e della rendita coerenti con lo stato e la destinazione dei beni al momento della denuncia.

Tali adempimenti risultano necessari per allineare lo stato dei luoghi alle risultanze catastali e per consentire la completa rappresentazione catastale del compendio ai fini della futura valorizzazione immobiliare.

PUNTO n. 5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà e verifica della continuità del ventennio

La ricostruzione dei passaggi di proprietà è stata effettuata mediante esame delle formalità acquisite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano, degli atti di provenienza e delle risultanze catastali storiche, con raccordo tra i mappali originari richiamati nei titoli e le particelle attualmente oggetto della presente relazione.

Ai fini della verifica della continuità ultra-ventennale, l'anno 2025, coincidente con l'apertura della procedura di Liquidazione Giudiziale [redacted] n. 9/2025, viene assunto quale termine finale dell'indagine. Ne consegue che la ricostruzione deve risalire al primo titolo utile a garantire la copertura di almeno un ventennio. Poiché gli acquisti in favore d[redacted]. risultano stipulati e trascritti nell'anno 2006, gli stessi non sono, da soli, sufficienti a coprire integralmente l'arco temporale richiesto; si è pertanto proceduto a risalire ai titoli anteriori dei danti causa.

Storia dei passaggi di proprietà

Da indagini ipotecarie risultano le seguenti formalità.

Provenienza attuale in capo [redacted].

1. COMPRAVENDITA, [redacted]

La formalità riguarda, per quanto oggetto della presente relazione, i terreni siti in Comune di Sedilo, Catasto Terreni, Foglio 50, particelle 541, 155, 172, 174, 534, 535 e 536.

[redacted]

Ulteriore provenienza delle particelle 541, 155, 172, 174, 534, 535 e 536

Le particelle 541, 155, 172, 174, 534, 535 e 536 sono pervenute a [redacted] con la compravendita trascritta a [redacted]

La provenienza anteriore è riconducibile alla titolarità d[redacted]

1. COMPRAVENDITA [redacted]

La formalità comprende, per quanto qui rileva, terreni siti in Comune di Sedilo, località Putzu Idile, distinti al Catasto Terreni al Foglio 50 con i mappali 152, 155, 172, 174 e 355.

Il raccordo catastale con le particelle attualmente oggetto di stima è il seguente:

- *la particella 541 deriva dal mappale originario 152;*
- *le particelle 534, 535 e 536 derivano dal mappale originario 355;*
- *le particelle 155, 172 e 174 conservano il medesimo identificativo catastale già presente nei titoli anteriori.*

2. VERBALE DI PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO [redacted]

La formalità comprende, tra gli altri, i terreni siti in Comune di Sedilo, località Putzu Idile, Foglio 50,

particelle 152, 155, 172, 174 e 355.

3. CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, [redacted]

Per i beni di interesse risultano ricompresi i terreni siti in Comune di Sedilo, Foglio 50, particelle 152, 155, 172, 174 e 355. [redacted]

4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ [redacted]

La formalità riguarda, per quanto qui rileva, la quota di 1/5 sui terreni del Foglio 50 particelle 541, 155, 172, 174, 534, 535 e 536.

Per il gruppo di particelle 541, 155, 172, 174, 534, 535 e 536, la continuità della proprietà risulta pertanto ricostruita come segue:

- [redacted]

Il primo titolo traslativo utile per tale gruppo è costituito dalla compravendita trascritta nel [redacted]

Ulteriore provenienza delle particelle 539, 156, 391, 392, 531 e 533

Le particelle 539, 156, 391, 392, 531 e 533 sono pervenute [redacted] con la compravendita trascritta ai [redacted].

La provenienza anteriore è riconducibile alla titolarità di [redacted]

1. VERBALE DI PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO [redacted]

[redacted]

La formalità risulta trascritta a favore d[redacted]

La formalità comprende i terreni siti in Comune di Sedilo, Catasto Terreni, Foglio 50, particelle 207, 71, 156 e 352.

Il raccordo catastale con le particelle oggi oggetto di stima è il seguente:

- *le particelle 391 e 539 derivano dal mappale originario 71;*
- *la particella 156 conserva il medesimo identificativo catastale;*
- *le particelle 392, 531 e 533 derivano dal mappale originario 352.*

Con riferimento alle porzioni derivate dal mappale 71, risulta esaminata la seguente formalità anteriore.

2. COMPRAVENDITA, trascritta presso il [redacted]

Tale formalità costituisce il titolo storico di riferimento per le porzioni oggi riconducibili alle particelle 391 e 539, derivate dal mappale originario 71.

Con riferimento alla particella 156, risulta esaminata la seguente formalità anteriore.

3. COMPRAVENDITA, trascritta presso il [redacted]

Con riferimento alle particelle 392, 531 e 533, derivate dal mappale originario 352, la formalità testamentaria trascritta ai nn. 1405 R.G. e 830 R.P. del 2006 comprende espressamente il mappale 352 tra i beni caduti nella succession[redacted] Ai fini della copertura del ventennio, l'acquisto mortis causa deve essere ricondotto all'apertura della successione, avvenuta in data [redacted] con successiva pubblicazione e trascrizione del testamento nel 2006.

Per il gruppo di particelle 539, 156, 391, 392, 531 e 533, la continuità della proprietà risulta pertanto ricostruita come segue:

[redacted]

Per le particelle derivate dal mappale 71 e per la particella 156, i primi titoli utili risultano rispettivamente le compravendite trascritte nel 1953 e nel 1964. Per le particelle derivate dal mappale 352, la continuità risulta raccordata alla successione d[redacted], e al successivo trasferimento [redacted] ferma la continuità catastale tra il mappale originario 352 e le attuali particelle 392, 531 e 533.

Sulla base delle formalità esaminate, non risultano ulteriori atti di trasferimento della proprietà dei beni oggetto di stima successivi alle compravendite del 19/06/2006 e anteriori all'apertura della procedura di liquidazione giudiziale.

La continuità proprietaria dei beni risulta quindi ricostruita mediante i titoli sopra indicati, con risalita ai primi atti utili a garantire la copertura almeno ultra-ventennale, tenuto conto del raccordo tra mappali storici e particelle attuali.

Si riporta di seguito una sintesi tabellare delle provenienze ultraventennali e delle variazioni catastali intervenute.

Particelle attuali oggetto di stima	***Ricostruzione catastale***	***Primo titolo utile ai fini della continuità ultra-ventennale***	***Passaggi successivi sino a [redacted]***	***Esito della verifica***
155, 172, 174	*Particelle già presenti nell'estratto originale di impianto del Foglio 50 con il medesimo identificativo catastale attuale. Non risultano soppressioni, fusioni o nuove costituzioni dell'identificativo.*	***Compravendita trascritta il*** [redacted] *avente ad oggetto, tra gli altri, i mappali 155, 172 e 174.*	*Successione testamentaria d*[redacted]*;*	*Continuità catastale e proprietaria ricostruita con titolo anteriore al ventennio, idoneo a coprire il periodo sino all'apertura della procedura nel 2025.*

			[redacted]	
541	*Deriva dal mappale originario **152**, già presente nell'estratto originale di impianto. Il mappale 152, originariamente di mq 28.280, veniva interessato dal frazionamento del* [redacted] *con residua consistenza pari a mq 24.480; dalla successiva pratica del* [redacted] *n.* [redacted] *deriva la particella 541 di mq 11.315.*	***Compravendita trascritta il*** [redacted] *comprendente il mappale 152, dal quale deriva l'attuale particella 541.*	*Successione* [redacted]	*Continuità ricostruita mediante raccordo tra mappale originario 152, attuale particella 541 e catena dei tito/*[redacted]
534, 535, 536	*Derivano dal mappale originario **355**, già presente nell'estratto originale di impianto. Il mappale 355, originariamente di mq 1.240, veniva interessato dal frazionamento del* [redacted] *con residua consistenza pari a mq 1.230; da tale residua consistenza derivano le particelle 534, 535 e 536, costituite con frazionamento del* [redacted]	***Compravendita trascritta il*** [redacted] *comprendente il mappale 355, dal quale derivano le attuali particelle 534, 535 e 536.*	*Successione testamentaria* [redacted] *compravendita a favore di* [redacted]	*Continuità ricostruita mediante raccordo tra mappale originario 355, particelle attuali 534, 535 e 536 e catena dei titoli* [redacted]
156	*Particella già presente nell'estratto originale di impianto con il medesimo identificativo catastale attuale. Non risultano soppressioni, fusioni o nuove costituzioni dell'identificativo.*	[redacted] *avente ad oggetto, per quanto di interesse, il mappale 156.*	*Successione testamentaria di* [redacted] *con verbale di pubblicazione testamento trascritto* [redacted]	*Continuità catastale e proprietaria ricostruita con titolo ampiamente anteriore al ventennio, sino all'acquisto* [redacted]

			successiva compravendita [redacted]	
391	*Deriva dal mappale originario **71**, già presente nell'estratto originale di impianto. La particella 391, di mq 2.460, deriva dalla porzione **ex mappale 71/D**, costituita con frazionamento* [redacted]	***Compravendita*** [redacted] *avente ad oggetto il mappale 71.*	*Successione testamentaria di* [redacted] *comprendente la particella 391.*	*Continuità ricostruita mediante raccordo tra mappale originario 71, porzione ex 71/D, attuale particella 391 e catena dei titoli* [redacted].
539	*Deriva dal mappale originario **71**. Dopo il frazionamento* [redacted]	***Compravendita*** [redacted] *avente ad oggetto il mappale 71.*	*Successione testamentaria di* [redacted] *comprendente il mappale 71; successiva compravendita a favore di* [redacted] *comprendente la particella 539.*	*Continuità ricostruita mediante raccordo tra mappale originario 71, residua consistenza, attuale particella 539 e catena dei titoli* [redacted]
392	*Deriva dal mappale originario **352**, già presente nell'estratto originale di impianto. La particella 392, di mq 420, deriva dalla porzione **ex mappale 352/B**,*	***Successione testamentaria*** [redacted]	*Devoluzione a favore di* [redacted]	*Continuità ricostruita mediante raccordo tra mappale originario 352,*

	costituita con frazionamento del [redacted]	*verbale di* [redacted] *comprendente il mappale 352.*	[redacted] *comprendente la particella 392.*	*porzione ex 352/B, attuale particella 392, successione apertasi prima del ventennio e successivo acquisto* [redacted]
531, 533	*Derivano dal mappale originario* ***352****. Dopo il frazionamento del* [redacted] *da cui veniva costituita la particella 392, il mappale 352 residuava nella consistenza di mq 6.420; da tale residua consistenza derivano le particelle 531 e 533, costituite con frazionamento del* [redacted]	[redacted] *apertasi il* [redacted] *con verbale di pubblicazione testamento trascritto* [redacted] *comprendente il mappale 352.*	*Devoluzione a favore di* [redacted] *per la proprietà 1/1; successiva compravendita a favore di* [redacted] *trascritta* [redacted] *comprendente le particelle 531 e 533.*	*Continuità ricostruita mediante raccordo tra mappale originario 352, residua consistenza, attuali particelle 531 e 533, successione apertasi prima del ventennio e successivo acquisto* [redacted]

PUNTO n. 6 – Verifica dello stato urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale

Lo scrivente ha proceduto all'esame della documentazione urbanistica, edilizia, paesaggistica, ambientale e SUAP/SUAPE acquisita, al fine di ricostruire l'iter autorizzativo del compendio e di individuare i principali profili incidenti sulla possibilità di completamento, rifunzionalizzazione e futura utilizzazione dei beni.

Dall'esame degli atti emerge un quadro amministrativo articolato e sostanzialmente ricostruibile, ma caratterizzato da passaggi risalenti, titoli non più automaticamente utilizzabili per la prosecuzione dei lavori e pratiche successive di completamento e accertamento che impongono una formulazione prudenziale in ordine allo stato legittimo, alla completabilità e alla futura utilizzazione del compendio.

La cornice urbanistica originaria è costituita dalla variante al Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sedilo, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 16/04/2003. Le relative Norme di Attuazione disciplinano, tra l'altro, la zona F turistica e la sottozona F1, riferita alla parte di territorio individuata attraverso l'accordo di programma PIA – Horse Country, finalizzato allo sviluppo delle risorse turistiche attraverso l'utilizzo del cavallo. La norma prevede la necessità

di apposito piano attuativo, stabilisce l'indice territoriale massimo e individua obblighi di destinazione di parte delle aree a servizi per la collettività (ved. Allegati C1, F1).

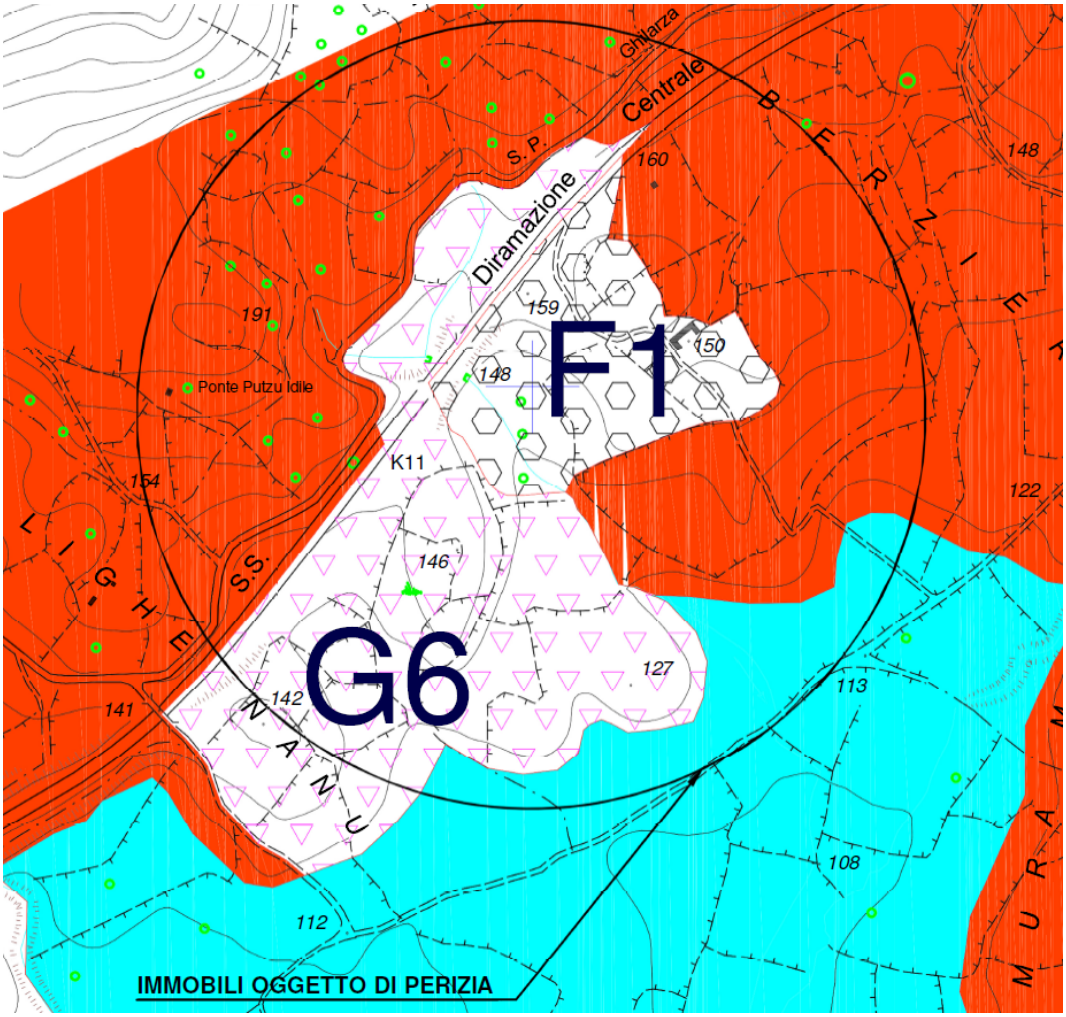

Figura 37 - Stralcio PUC

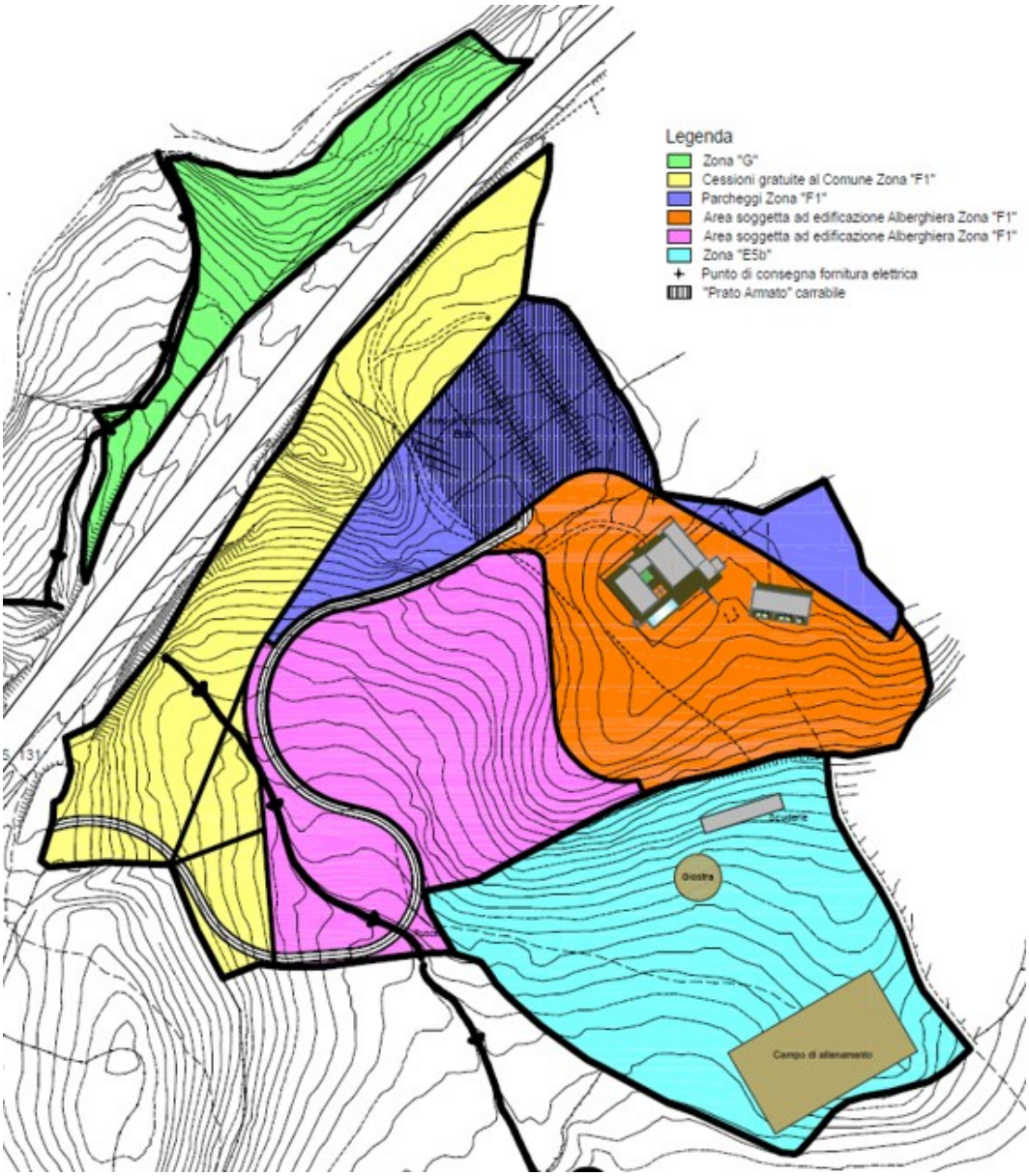

Figura 38 - Piano di attuazione

La sottozona F1 assume quindi una funzione urbanistica specifica, non riconducibile a una generica edificazione in agro, ma a un programma turistico-ricettivo pianificato. Tale circostanza è rilevante ai fini della ricostruzione dello stato legittimo, poiché l'intervento si colloca entro una sequenza di pianificazione generale e attuativa, successivamente tradotta in titoli edilizi e atti autorizzativi di settore.

La fase progettuale originaria si colloca tra il 2003 e il 2004, con il progetto del Centro Servizi Turistici [redacted] riferito al Piano Integrato d'Area "Horse Country". L'intervento veniva concepito come complesso turistico-ricettivo unitario, articolato in funzioni di ristorazione, ricettività, servizi comuni, attività connesse al centro ippico, sistemazioni esterne e opere accessorie. Già in tale fase, pertanto, l'intervento assumeva una dimensione pianificatoria e funzionale complessiva, connessa alla valorizzazione turistica dell'area e alla destinazione equestre del programma PIA (ved. Allegato C3).

Sotto il profilo paesaggistico, il compendio ricade in area assoggettata alla disciplina di tutela di cui alla Parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Rilevano, in particolare, il vincolo paesaggistico ex art. 136 del D.Lgs. 42/2004 relativo alla zona del Santuario di San Costantino, di cui al D.M. 29/03/1980, nonché il vincolo ex art. 142, comma 1, lett. b), del medesimo decreto, in quanto area ricompresa nei territori contermini ai laghi per una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia. L'area risulta inoltre ricompresa, nel quadro del Piano Paesaggistico Regionale, tra le componenti ambientali ad utilizzazione agroforestale, con prevalenza di colture erbacee specializzate.

Tale quadro vincolistico non costituisce, di per sé, elemento ostativo alla realizzazione o al completamento dell'intervento, ma impone che le opere siano valutate e assentite nel rispetto della disciplina paesaggistica applicabile. In questo senso devono essere letti i numerosi passaggi autorizzativi susseguitisi nel tempo: autorizzazioni paesaggistiche originarie, procedure di raccordo con il P.P.R., valutazioni ambientali, procedimenti SUAP e SUAPE, verifiche di compatibilità e titoli di settore.

Nel 2005 veniva adottato e approvato il Piano di Attuazione della zona F1 turistica, che costituisce il passaggio pianificatorio fondamentale per l'inquadramento dell'intervento. Tale piano consente di ricondurre le opere a un programma attuativo unitario relativo all'area turistico-ricettiva, definendo l'assetto dell'intervento, le funzioni insediabili, le aree interessate, le urbanizzazioni e i principali parametri di riferimento (ved. Allegato C2).

Tra il 2005 e il 2006 venivano sviluppate integrazioni progettuali e paesaggistiche, connesse alla definizione dell'assetto dell'intervento e al rapporto con il contesto tutelato. Nello stesso periodo si collocano i procedimenti ambientali e la Valutazione di Incidenza, necessaria in ragione della ricadenza dell'area nel sito Rete Natura 2000 ITB031104 "Media Valle del Tirso e Altopiano di Abbasanta – Rio Siddu". Il procedimento ambientale si concludeva con determinazione regionale favorevole, con prescrizioni, relativa al Piano di Attuazione della zona F1 "Horse Country", ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 120/2003 (ved. Allegato C4).

La ricadenza nel sito Rete Natura 2000 mantiene rilievo anche per l'eventuale futura fase di completamento. Gli interventi successivi dovranno quindi essere valutati, ove dovuto, anche sotto il profilo della Valutazione di Incidenza Ambientale, in funzione della concreta natura delle opere, della loro localizzazione, della loro incidenza sugli habitat e sulle specie tutelate e dell'eventuale interferenza con le prescrizioni già impartite nei procedimenti pregressi.

Nel 2007 si colloca la pratica edilizia comunale riferita al Centro Servizi Turistici [redacted], connessa alla Concessione Edilizia n. 15/2007, pratica edilizia n. 18/2007. Tale titolo rappresenta un primo passaggio edilizio attuativo del progetto turistico-ricettivo; la successiva evoluzione progettuale e procedimentale ha poi condotto alla trattazione dell'intervento mediante procedimento SUAP, con nuova istruttoria e rilascio dell'Autorizzazione Unica del 2012, da considerarsi quale principale titolo edilizio riferibile ai fabbricati oggi presenti (ved. Allegati C8, C9).

Nel 2010 l'iter si concentra sulle opere di urbanizzazione primaria e sulla viabilità di accesso a servizio della zona F1. Il relativo procedimento SUAP si concludeva con Provvedimento Unico prot. n. 5182 del 09/09/2010, pratica edilizia n. 9/2010, Concessione Edilizia n. 8/2010, relativo alle opere di urbanizzazione del Piano di Attuazione F1. Tali opere assumono rilievo funzionale diretto, in quanto connesse all'accessibilità e alla fruibilità del compendio turistico-ricettivo (ved. Allegato C10).

Nel 2011 interveniva l'autorizzazione del Genio Civile di Oristano per l'attraversamento del corso d'acqua in località Putzu Idile, ai sensi dell'art. 93 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523. Tale profilo, pur attenendo specificamente agli aspetti idraulici e alle opere di attraversamento, è strettamente collegato al sistema delle urbanizzazioni e alla funzionalità complessiva dell'accesso al compendio (ved. Allegato G5).

Nel 2012 veniva presentata la pratica SUAP codice univoco n. 34, prot. n. 4033 del 14/08/2012, avente ad oggetto la richiesta di permesso di costruire per unità ricettivo-alberghiera in Comune di Sedilo, località Putzu Idile. Il procedimento veniva trattato in Conferenza di Servizi e si concludeva con Autorizzazione Unica SUAP prot. n. 4998 del 15/10/2012. Tale autorizzazione costituisce il principale titolo abilitativo riferibile ai fabbricati oggi presenti nel compendio e riguarda la realizzazione del centro turistico-equestre, comprensivo delle funzioni turistico-ricettive in zona F1 e delle opere connesse al centro ippico in zona agricola E5 (ved. Allegato C11).

L'Autorizzazione Unica del 2012 riguardava, in modo unitario, i profili edilizi, urbanistici, paesaggistici, igienico-sanitari, ambientali, acustici, impiantistici e geotecnici dell'intervento. Essa non costituiva, tuttavia, titolo per l'esercizio dell'attività turistico-ricettiva, che avrebbe richiesto, al termine dei lavori, gli ulteriori adempimenti previsti dalla normativa di settore, compresi l'agibilità, le certificazioni finali e gli atti necessari per l'avvio dell'attività.

L'intervento edilizio assentito nel 2012 veniva avviato, ma non portato a completa ultimazione. Con il decorso del tempo i titoli pregressi hanno esaurito la propria efficacia temporale ai fini della prosecuzione automatica dei lavori. Tale circostanza non incide sulla ricostruzione dello stato legittimo delle opere eseguite in forza dei titoli rilasciati, ma comporta la necessità, per ogni futura ripresa dell'intervento, di procedere mediante nuove istanze o nuovi titoli abilitativi, calibrati sulle opere effettivamente ancora da eseguire.

Sotto il profilo paesaggistico, deve inoltre considerarsi che, ai sensi dell'art. 146, comma 4, del D.Lgs. 42/2004, l'autorizzazione paesaggistica è efficace per cinque anni, con possibilità di ultimazione dei lavori entro l'anno successivo alla scadenza qualora gli stessi siano stati avviati nel quinquennio di efficacia. Ne consegue che le autorizzazioni paesaggistiche pregresse conservano rilievo ai fini della ricostruzione dello stato legittimo delle opere assentite, ma non possono essere considerate, allo stato, automaticamente utilizzabili per l'esecuzione di nuovi lavori o per la prosecuzione di opere non ultimate.

Nel 2017 veniva presentata la pratica SUAPE codice n. 330, avente ad oggetto accertamento di

conformità / compatibilità paesaggistica relativo a opere puntuali connesse all'Autorizzazione Unica n. 4998/2012, tra cui aumento di volume del locale tecnico, sopraelevazione della copertura della zona barbecue/snack e rivestimenti o muretti in materiale lapideo indicati negli atti. La pratica riguarda profili specifici del compendio, non assume funzione di nuovo titolo generale dell'intervento e richiede, ai fini di ogni affermazione sullo stato legittimo, la verifica dell'esito conclusivo e dell'eventuale intervenuta regolarizzazione. In relazione a tali profili, trova riferimento la disciplina dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, relativa all'accertamento di compatibilità paesaggistica nei casi e nei limiti consentiti dalla normativa vigente (ved. Allegato C12).

Sempre nel 2017 veniva presentata la pratica SUAPE codice n. 347, prot. n. 6935 del 20/12/2017, avente ad oggetto opere di completamento di interventi già oggetto di permesso di costruire decaduto per decorrenza dei termini. Tale pratica riguarda il completamento di opere già assentite con l'Autorizzazione Unica n. 4998/2012 e, in particolare, lavorazioni di completamento, finiture, adeguamenti e opere interne, senza che dagli atti esaminati emerga la previsione di nuovi volumi. Per interventi di tale natura, privi di incidenza sugli aspetti esteriori dei manufatti e non comportanti modifiche dell'aspetto architettonico, dell'ingombro volumetrico o dell'assetto percettivo dei beni tutelati, può in linea generale venire in rilievo il regime di esclusione dall'autorizzazione paesaggistica di cui all'Allegato A, punto A.1, del D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31, ferma restando la puntuale verifica in sede di nuova pratica (ved. Allegato C13).

Per le opere che non siano integralmente riconducibili alle fattispecie escluse dall'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.P.R. 31/2017, dovranno invece applicarsi le procedure autorizzative semplificate o ordinarie previste dal medesimo D.P.R. 31/2017 e dall'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, in funzione della tipologia, della consistenza e dell'incidenza paesaggistica delle opere progettate.

Sotto il profilo forestale e idrogeologico, non risultano elementi tali da escludere in via generale la possibilità di completamento delle opere. In particolare, la macroarea non risulta ricadere tra le aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267. Dovranno tuttavia essere considerate, in sede di futura progettazione esecutiva, l'eventuale presenza di esemplari di quercia da sughero, tutelati dalla L.R. 4/1994, e l'eventuale presenza di aree ascrivibili a bosco ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 8/2016. In tali ipotesi, eventuali tagli, espianti, potature o trasformazioni dovranno essere preventivamente valutati e autorizzati secondo la disciplina di settore; l'eventuale trasformazione del bosco richiederebbe inoltre l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e il successivo rimboschimento compensativo secondo quanto disciplinato dalla D.G.R. n. 11-21 dell'11/03/2020.

Ne deriva che, sulla base dei riscontri disponibili, non emergono elementi ostativi assoluti al completamento; la futura fase di completamento potrà tuttavia essere impostata solo attraverso un percorso autorizzativo aggiornato, fondato sulla ricognizione dello stato legittimo, sulla verifica della portata dei titoli pregressi, sull'eventuale definizione dei procedimenti ancora rilevanti e sull'acquisizione dei nuovi titoli necessari. Il compendio deve quindi essere considerato come

intervento urbanisticamente e amministrativamente ricostruibile ma non ancora ultimato, non agibile e non direttamente utilizzabile senza nuovi adempimenti (ved. Allegato G6).

Per chiarezza espositiva, i principali passaggi dell'iter urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale possono essere riepilogati come segue, limitando l'elencazione ai soli atti pianificatori, titoli e procedimenti fondamentali:

1. Variante al Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sedilo – Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 16/04/2003, con Norme di Attuazione pubblicate sul BURAS del 20/11/2003. Rileva in particolare la disciplina della zona F turistica, sottozona F1, riferita al programma PIA – Horse Country, con previsione di piano attuativo e indice territoriale massimo pari a mc/mq 0,50.
2. Progetto originario Centro Servizi Turistic[redacted] e autorizzazione paesaggistica originaria – Progetto 2003/2004 relativo al Centro Servizi Turistici [redacted], nell'ambito del Piano Integrato d'Area "Horse Country", con Autorizzazione Paesaggistica R.A.S. – Servizio Tutela del Paesaggio di Oristano n. 201/04/UTPOR del 30/07/2004, Pos. 4752, relativa alla realizzazione della struttura turistico-ricettiva.
3. Piano di Attuazione della zona F1 turistica – Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 27/04/2005, di adozione del Piano di Attuazione della zona F1 turistica, e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 29/07/2005, di approvazione definitiva del medesimo Piano.
4. Autorizzazione paesaggistica per modifiche progettuali – Determinazione R.A.S. – Servizio Tutela del Paesaggio di Oristano n. 79/06/UTPOR del 17/05/2006, Pos. 4752A, relativa ad alcune modifiche alla realizzazione della struttura turistico-ricettiva in agro di Sedilo.
5. Valutazione di Incidenza Ambientale del Piano di Attuazione F1 – Determinazione regionale n. 1969/IV del 19/12/2006, trasmessa con nota prot. n. 43793 del 22/12/2006, di approvazione, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 120/2003, del Piano di Attuazione della zona F1 "Horse Country", con prescrizioni ambientali, in ragione della ricadenza nel sito Rete Natura 2000 ITB031104 "Media Valle del Tirso e Altopiano di Abbasanta – Rio Siddu" (ved. Allegato C7).
6. Intesa tra Regione Autonoma della Sardegna, Provincia di Oristano e Comune di Sedilo – Atto del 25/05/2007, relativo alla realizzazione della struttura ricettiva denominata [redacted] in zona F1, località Pateu Idile / Putzu Idile, nell'ambito del raccordo con la disciplina del Piano Paesaggistico Regionale.
7. Pratica edilizia comunale n. 18/2007 – Concessione Edilizia n. 15/2007, rilasciata in data 05/07/2007 e ritirata in data 18/07/2007, relativa alla realizzazione del Centro Servizi Turistici [redacted]. (ved. Allegati C5, C6, C8)
8. Valutazione di Incidenza Ambientale per le opere di urbanizzazione – Determinazione R.A.S. – S.A.V.I. n. 26355/1446 del 14/12/2009, recante giudizio positivo di Valutazione di Incidenza per la realizzazione dell'infrastruttura viaria a servizio della zona F1 del Piano Integrato d'Area Horse Country, con prescrizioni ambientali.

9. Provvedimento Unico SUAP per le opere di urbanizzazione – Comune di Sedilo, Provvedimento Unico prot. n. 5182 del 09/09/2010, pratica edilizia n. 9/2010, Concessione Edilizia n. 8/2010, relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del Piano di Attuazione F1.

10. Autorizzazione del Genio Civile per l'attraversamento del corso d'acqua – Determinazione del Servizio del Genio Civile di Oristano n. 0009306/423 del 10/03/2011, ai sensi dell'art. 93 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523, relativa all'attraversamento del corso d'acqua in località Putzu Idile e alle connesse sistemazioni idrauliche.

11. Variante al Piano di Attuazione della zona F1 – Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 06/02/2012, pubblicata sul BURAS il 16/03/2012, richiamata negli elaborati della successiva pratica SUAP n. 34/2012 quale base pianificatoria dell'intervento.

12. Autorizzazione paesaggistica relativa all'intervento del 2012 – Autorizzazione Paesaggistica Pos. n. 12663 del 28/08/2012, riferita all'intervento poi assentito con Autorizzazione Unica SUAP n. 4998/2012, nel quadro della disciplina di tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004.

13. Pratica SUAP codice univoco n. 34/2012 e Autorizzazione Unica SUAP – Pratica presentata in data 13/08/2012, prot. n. 4033 del 14/08/2012, codice univoco nazionale 00730550951-13082012-0000.SUAP, avente ad oggetto richiesta di permesso di costruire per unità ricettivo-alberghiera in località Putzu Idile. Il procedimento si concludeva con Autorizzazione Unica SUAP prot. n. 4998 del 15/10/2012, principale titolo abilitativo riferibile ai fabbricati oggi presenti nel compendio.

14. Pratica SUAPE codice n. 330/2017 – Pratica presentata nell'ottobre 2017, prot. n. 5445 del 16/10/2017, avente ad oggetto accertamento di conformità / compatibilità paesaggistica relativo a opere puntuali connesse all'Autorizzazione Unica n. 4998 del 15/10/2012, nell'ambito della disciplina di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004.

15. Pratica SUAPE codice n. 347/2017 – Pratica presentata in data 19/12/2017, prot. n. 6935 del 20/12/2017, codice univoco nazionale 00730550951-19122017-1930.SUAP, avente ad oggetto opere di completamento di interventi già oggetto di permesso di costruire decaduto per decorrenza dei termini, con iter in autocertificazione a 0 giorni e formazione del relativo titolo abilitativo nei limiti della pratica presentata.

L'elencazione sopra riportata individua i passaggi essenziali dell'iter. Il dettaglio dei pareri, degli elaborati, delle dichiarazioni, delle relazioni specialistiche, delle verifiche istruttorie e degli ulteriori documenti interni a ciascun procedimento è contenuto nelle rispettive pratiche amministrative acquisite agli atti.

Alla data delle verifiche svolte nell'ambito della presente procedura, il compendio si presenta come intervento urbanisticamente programmato, assentito e avviato, ma non completato e non ancora dotato delle condizioni funzionali necessarie per l'esercizio dell'attività turistico-ricettiva. L'attuale condizione del bene non è pertanto riconducibile a una carenza originaria di titolo, bensì alla

mancata ultimazione di un intervento assentito mediante un iter amministrativo complesso e stratificato.

I titoli pregressi, pur non consentendo oggi la prosecuzione automatica dei lavori per decorso dei relativi termini di efficacia, conservano rilievo ai fini della ricostruzione dello stato legittimo delle opere realizzate e quale base documentale per una futura istruttoria di completamento. In tale prospettiva, il percorso amministrativo corretto è quello di assumere gli atti pregressi quale base ricostruttiva dello stato legittimo, procedendo poi alla presentazione di nuove pratiche per le opere residue.

Le opere ancora occorrenti appaiono riconducibili, in via prevalente, a completamenti, finiture, opere interne, adeguamenti impiantistici, sistemazioni funzionali anche esterne e adempimenti conclusivi. In assenza di nuovi volumi o di modifiche sostanziali dell'assetto esteriore dei manufatti, il completamento appare astrattamente perseguibile mediante un ordinario percorso autorizzativo di completamento, da definire sulla base di un progetto aggiornato e dello stato effettivo dei luoghi.

Sotto il profilo paesaggistico, le opere interne, le finiture, gli adeguamenti impiantistici e le sistemazioni funzionali prive di incidenza sugli aspetti esteriori dei manufatti potranno, ove ne ricorrano puntualmente i presupposti, essere ricondotte alle fattispecie escluse dall'autorizzazione paesaggistica di cui all'Allegato A del D.P.R. 31/2017, con particolare riferimento al punto A.1. Per le opere diverse, o comunque incidenti sull'aspetto esteriore, sull'ingombro volumetrico, sull'assetto percettivo o sui valori tutelati, dovranno invece essere attivate le procedure autorizzative semplificate o ordinarie previste dal D.P.R. 31/2017 e dall'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Qualora la futura progettazione interessi porzioni già oggetto di verifiche di compatibilità paesaggistica o eventuali opere non ancora compiutamente definite sotto il profilo paesaggistico, dovrà essere previamente definita la relativa posizione mediante gli strumenti previsti dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, ove ne ricorrano i presupposti. Tale verifica non incide sulla qualificazione generale del compendio come intervento assentito e avviato, ma rileva ai fini dell'ordinato svolgimento della successiva fase autorizzativa.

Sotto il profilo ambientale e naturalistico, la ricadenza nel sito Rete Natura 2000 ITB031104 comporta la necessità di valutare, in sede di nuova pratica, l'eventuale assoggettabilità degli interventi a Valutazione di Incidenza Ambientale. Sotto il profilo forestale, la futura progettazione dovrà inoltre considerare l'eventuale presenza di querce da sughero tutelate dalla L.R. 4/1994 e di aree eventualmente ascrivibili a bosco ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 8/2016, con applicazione, ove necessario, delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale, dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e del rimboschimento compensativo secondo la D.G.R. n. 11-21 dell'11/03/2020. Non emergono, invece, profili di vincolo idrogeologico ex art. 1 del R.D.L. 3267/1923 tali da incidere in via generale sulla possibilità di completamento.

La futura ultimazione del compendio richiederà comunque la presentazione delle pratiche necessarie e l'acquisizione dei titoli edilizi, paesaggistici, ambientali, igienico-sanitari, antincendio,

impiantistici, idraulici, forestali e di settore eventualmente dovuti secondo la normativa vigente al momento della richiesta. Solo all'esito del completamento delle opere e degli adempimenti conclusivi potranno essere conseguiti l'agibilità, le certificazioni finali e gli atti necessari per l'effettivo esercizio dell'attività turistico-ricettiva.

Ai fini della futura valorizzazione, l'intervento dovrà essere valutato sulla base del piano attuativo approvato, dei titoli effettivamente assentiti, dello stato legittimo ricostruibile e delle opere residue effettivamente necessarie per il completamento. Non devono invece essere assunte come presupposto valutativo ipotesi di ampliamento, ulteriori capacità edificatorie o varianti urbanistiche non ancora consolidate sotto il profilo pianificatorio e autorizzativo.

Alla luce delle verifiche svolte, non sono emerse ulteriori difformità edilizie o urbanistiche macroscopiche diverse dai profili già oggetto delle pratiche SUAPE di accertamento/completamento richiamate; la formulazione deve tuttavia restare subordinata alla verifica dello stato legittimo, dell'esito delle pratiche del 2017 e all'eventuale aggiornamento dei titoli per l'ultimazione.

PUNTO n. 7 – Verifica delle pratiche strutturali, delle opere di urbanizzazione, degli atti del Genio Civile e delle opere idrauliche

Il presente profilo completa quanto già esaminato al punto n. 6, limitatamente agli aspetti strutturali, alle opere di urbanizzazione, alla viabilità di accesso e alle interferenze idrauliche. La trattazione viene mantenuta distinta in ragione della specifica rilevanza tecnica degli adempimenti strutturali e delle opere accessorie al compendio, con particolare riferimento alla documentazione depositata presso il Genio Civile, allo stato di avanzamento delle strutture e alla mancata conclusione del relativo iter di collaudo.

Nell'ambito del Piano di Attuazione della zona F1 erano previste opere di urbanizzazione primaria funzionali al Centro Servizi Turistic[redacted] comprendenti la viabilità privata di accesso e servizio, le aree di parcheggio, le sistemazioni esterne, le opere di drenaggio, l'illuminazione e il manufatto di attraversamento del corso d'acqua interferente con il tracciato.

Gli elaborati progettuali delle urbanizzazioni descrivono una viabilità privata a servizio della zona F1 e del compendio turistico, in località Putzu Idile, in prossimità della S.S. 131 d.c.n. Il tracciato risulta impostato con adattamento alla morfologia del terreno e con criteri di contenimento dei movimenti di terra. La strada viene ricondotta, sotto il profilo geometrico-funzionale, alla tipologia delle strade locali, con piattaforma complessiva di m 4,50, costituita da carreggiata di m 3,50 e banchine laterali di m 0,50 per lato. Per le aree di parcheggio erano previste soluzioni a basso impatto, con pacchetto drenante e finitura a prato armato.

Le opere di urbanizzazione risultano assentite con Provvedimento Unico prot. n. 5182 del 09/09/2010, pratica edilizia n. 9/2010, Concessione Edilizia n. 8/2010. La comunicazione di inizio

lavori veniva presentata in data 25/10/2010, prot. n. 5962. Successivamente, con istanza prot. n. 5624 del 23/10/2013, veniva richiesta proroga del termine utile, rappresentando l'utilizzo della viabilità quale strada di cantiere a servizio della realizzazione del Centro Turistico [redacted] e la conseguente opportunità di rinviare alcune lavorazioni di finitura, tra cui l'illuminazione e lo strato finale della sede stradale.

Per quanto riguarda l'interferenza idraulica, la viabilità comportava l'attraversamento di un corso d'acqua in località Putzu Idile. Il Servizio del Genio Civile di Oristano rilasciava la determinazione n. 0009306/423 del 10/03/2011, ai sensi dell'art. 93 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523, relativa all'attraversamento del corso d'acqua e alla sistemazione idraulica delle immediate adiacenze. Il manufatto autorizzato consiste in una struttura scatolare in cemento armato, con dimensioni interne pari a m 4,00 x 2,22, inserita nel sistema della viabilità di accesso al compendio. Il provvedimento richiama, tra l'altro, la disciplina delle opere idrauliche, le N.T.A. del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico e le Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008, dando atto che le opere non ricadono in aree perimetrate dal P.A.I.

Con riferimento alle strutture dei fabbricati, risulta acquisita la documentazione del Genio Civile relativa alla pratica n. 100/13, avente ad oggetto la denuncia di opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, e a struttura metallica, ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086, per la realizzazione del centro turistico alberghiero. La pratica è riferita all'Autorizzazione Unica SUAP prot. n. 4998 del 15/10/2012 e ai terreni siti in Comune di Sedilo, località Putzu Idile, foglio 50, mappali 539, 155, 156, 172 e 174.

Nella documentazione strutturale risultano indicati quali progettisti delle strutture l'Ing. [redacted] e l'Ing[redacted] quale direttore dei lavori l'Ing[redacted] quale impresa esecutrice la [redacted] e quale collaudatore statico l'Ing. [redacted] con nomina e accettazione dell'incarico in data [redacted].

Sotto il profilo tecnico, la relazione sui materiali prevede strutture in cemento armato con calcestruzzo avente resistenza indicata pari a 35 N/mm², corrispondente a Rck 350 daN/cm², classe di consistenza S4 fluida, rapporto acqua/cemento massimo 0,60, classe di esposizione XC2 per le fondazioni e XC1 per le elevazioni, con richiamo alla classe XC4 per elementi esposti a pioggia. Per le armature è indicato acciaio per cemento armato B450C, mentre per reti e tralicci è indicato acciaio B450A. La documentazione comprende altresì elaborati strutturali, relazione geotecnica, relazione sui materiali, piano di manutenzione e atti relativi alla nomina del collaudatore statico.

Rileva in modo specifico, ai fini del presente profilo, che i provini di calcestruzzo risultano essere stati prelevati in cantiere, ma non sottoposti alle prove di compressione. Inoltre, stante la non ultimazione delle opere, non risulta redatta la relazione a strutture ultimate e non risulta conseguentemente eseguito il collaudo statico finale.

Tale circostanza costituisce il principale elemento tecnico ancora aperto sotto il profilo strutturale. La futura conclusione dell'intervento dovrà quindi comprendere anche il completamento del

percorso di collaudo delle strutture, con verifica dello stato delle opere realizzate e acquisizione delle evidenze tecniche necessarie. In assenza dello schiacciamento dei provini originariamente prelevati, è ragionevole prevedere che il collaudo debba essere supportato da prove sui materiali in opera, verosimilmente anche mediante carotaggi, oltre agli ulteriori accertamenti che saranno ritenuti necessari dal tecnico incaricato e dal collaudatore.

Alla data delle verifiche svolte, il compendio risulta non ultimato. Le pratiche strutturali, le opere di urbanizzazione e l'autorizzazione idraulica costituiscono una base documentale tecnica rilevante e coerente con l'intervento assentito; restano tuttavia da completare gli adempimenti conclusivi relativi alle strutture, con particolare riferimento alla relazione a strutture ultimate, alle prove sui materiali e al collaudo statico, nonché la verifica dello stato effettivo e della funzionalità delle urbanizzazioni.

PUNTO n. 8 – Indicazione dello stato di possesso e di utilizzazione attuale del compendio

Dalla documentazione esaminata risulta che i beni oggetto della presente relazione sono stati acquisiti all'attivo della procedura di Liquidazione Giudiziale [redacted] n. 9/2025 e sono oggetto di stima nell'ambito dell'incarico conferito dalla Curatela.

Alla data degli accertamenti documentali e fotografici, il compendio non risulta utilizzato, nemmeno per lo svolgimento di attività turistico-ricettiva, alberghiera, para-alberghiera, di ristorazione o di altra attività produttiva. Lo stato materiale dei luoghi, già descritto nei punti precedenti, evidenzia inoltre la presenza di manufatti non ultimati, aree esterne non sistemate, vegetazione spontanea diffusa, finiture mancanti e impianti in buona parte solo predisposti o comunque non in funzione. Il compendio è inoltre privo degli allacci anche essenziali, quali quelli ai servizi idrico/fognario ed elettrico.

Ai fini della verifica dell'eventuale esistenza di titoli di godimento in favore di terzi, lo scrivente ha acquisito informazioni volte ad accertare la sussistenza di contratti di locazione, affitto o comodato riferiti [redacted] e alle particelle costituenti il compendio. Alla luce della documentazione acquisita e dei riscontri forniti in particolare dall'amministratore della società e dall'Agenzia delle Entrate, non risultano prodotti allo scrivente contratti di locazione, affitto, comodato o altri titoli di detenzione autonoma in favore di soggetti terzi relativamente al compendio oggetto di stima. Non emergono, inoltre, dalle risultanze del sopralluogo, elementi indicativi di un'occupazione da parte di terzi.

Alla luce di quanto sopra, ai fini della presente relazione, il compendio può ritenersi non utilizzato e libero da occupazioni o detenzioni di terzi.

PUNTO n. 9 – Specificazione dei vincoli, degli oneri giuridici e delle formalità gravanti sui beni

Lo scrivente ha proceduto all'esame delle ispezioni ipotecarie e delle note di trascrizione/iscrizione acquisite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare competente, al fine di individuare le formalità e gli oneri giuridici gravanti sui beni oggetto della presente relazione.

In questa sede non vengono nuovamente trattati i titoli di provenienza, già esaminati nel punto dedicato alla continuità della proprietà, né i vincoli urbanistici, paesaggistici e ambientali, già affrontati nel punto relativo allo stato urbanistico-edilizio e autorizzativo. Il presente paragrafo è quindi limitato alle formalità e agli oneri giuridici incidenti sul compendio sotto il profilo della commerciabilità e della futura liquidazione.

Dalla documentazione esaminata risultano, in particolare, le seguenti formalità rilevanti.

Convenzione edilizia trascritta in data 29/06/2006

Risulta trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano, ai nn. 4732 R.G. e 3126 R.P., formalità avente ad oggetto convenzione edilizia, derivante da atto notarile pubblico del 19/06/2006, repertorio n. 118371/24108, Notaio Carlo Mario De Magistris. La formalità risulta eseguita a favore del Comune di Sedilo e riguarda, tra gli altri, diversi mappali oggi ricompresi nel compendio oggetto di stima, oltre ad ulteriori particelle richiamate nell'assetto convenzionale dell'intervento (ved. Allegato D1).

La convenzione edilizia deve essere considerata quale onere di natura urbanistica e convenzionale connesso al Piano di Attuazione e alla realizzazione dell'intervento turistico-ricettivo. Essa non costituisce una formalità pregiudizievole di tipo ipotecario, ma rappresenta un profilo da tenere in considerazione ai fini della futura alienazione del compendio, in quanto potenzialmente incidente sugli obblighi urbanistici, sulle opere di urbanizzazione, sulle aree e sulle prescrizioni derivanti dall'originario assetto pianificatorio e attuativo.

In assenza, tra la documentazione esaminata, di un atto espresso di svincolo o di completa liberazione dagli obblighi convenzionali, la relativa incidenza dovrà essere verificata in sede di trasferimento e, ove necessario, mediante interlocuzione con il Comune di Sedilo.

Ipoteca volontaria iscritta in data 07/01/2010

Risulta iscritta ipoteca volontaria presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano, ai nn. 53 R.G. e 14 R.P., presentazione n. 18 del 07/01/2010, in forza di atto notarile pubblico del 28/12/2009, repertorio n. 128537/28359, Notaio Carlo Mario De Magistris. (ved. Allegato D2)

La formalità risulta iscritta a favore di Banco di Sardegna S.p.A., con sede in Cagliari, codice fiscale

01564560900, e contro [redacted], quale debitore ipotecario, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

L'ipoteca deriva da concessione a garanzia di finanziamento. Dalla nota di iscrizione risultano indicati un capitale di € 1.173.000,00, spese pari a € 1.173.000,00, per un totale ipotecario di € 2.346.000,00. La formalità riguarda le particelle del Foglio 50 nn. 541, 155, 172, 174, 534, 535, 536, 539, 156, 391, 392, 531 e 533, quindi i beni oggetto della presente relazione.

La nota precisa che l'ipoteca è costituita a garanzia del capitale, degli oneri accessori e delle obbligazioni assunte con il contratto di finanziamento, estendendosi anche ad adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni. Tale formalità costituisce quindi il principale gravame ipotecario risultante dalla documentazione esaminata.

Costituzione di vincolo trascritta in data 07/01/2010

Contestualmente all'iscrizione ipotecaria sopra richiamata, risulta trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano, ai nn. 54 R.G. e 32 R.P., presentazione n. 19 del 07/01/2010, formalità avente ad oggetto costituzione di vincolo, derivante dal medesimo atto notarile pubblico del 28/12/2009, repertorio n. 128537/28359, Notaio Carlo Mario De Magistris.

La formalità risulta trascritta a favore della Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato del Turismo, Artigianato e Commercio, e contro [redacted]., e interessa le medesime particelle del compendio oggetto di stima.

Dalla Sezione D della nota emerge che la società, in relazione alle agevolazioni creditizie accordate dall'Assessorato regionale e ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 40/1993, ha vincolato il complesso immobiliare alla specifica destinazione turistico-alberghiera per un periodo di venti anni decorrenti dalla data di erogazione a saldo del finanziamento accordato per gli investimenti fissi. La nota richiama inoltre l'impegno a non cedere gli immobili o le attrezzature oggetto del finanziamento, né a mutarne la tipologia, per tutta la durata del vincolo, senza preventiva comunicazione all'Amministrazione regionale.

Tale formalità assume particolare rilievo ai fini della presente relazione, poiché non ha natura meramente ipotecaria, ma incide sulla destinazione funzionale del compendio e sulla sua utilizzabilità nell'ambito turistico-alberghiero. Poiché la durata ventennale è collegata alla data di erogazione a saldo del finanziamento, non risultando tale dato compiutamente documentato tra gli atti esaminati, la persistenza attuale del vincolo e l'eventuale residua efficacia dovranno essere oggetto di specifica verifica presso gli enti competenti e/o presso il soggetto finanziatore.

Ulteriori formalità e profili giuridici

Le formalità di compravendita, gli atti successori e l'accettazione tacita di eredità sono già stati

esaminati nel punto dedicato alla ricostruzione dei passaggi di proprietà e non vengono qui ripetuti, non costituendo gravami attuali ma titoli o atti necessari alla ricostruzione della continuità della titolarità.

Dalla documentazione esaminata non risultano prodotti allo scrivente o reperiti dallo stesso specifici atti costitutivi di servitù trascritte, regolamenti oltre a quanto altrove considerato, atti di assegnazione o ulteriori titoli di godimento opponibili, ferma restando la necessità di considerare, sotto il profilo materiale e funzionale, la viabilità di accesso, le opere di urbanizzazione e le reti di servizio già trattate nei precedenti punti.

Parimenti, i vincoli paesaggistici, ambientali, urbanistici e quelli connessi alla disciplina del sito Rete Natura 2000 non vengono duplicati in questa sede, in quanto già trattati nel punto relativo allo stato urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale. Essi restano comunque rilevanti ai fini della commerciabilità tecnica del bene e della valutazione estimativa.

In sintesi, alla luce della documentazione acquisita, i principali vincoli e gravami giuridici da evidenziare ai fini della futura liquidazione del compendio sono:

Formalità / onere	***Estremi***	***Soggetto a favore***	***Incidenza***
Convenzione edilizia	*Trascrizione 29/06/2006, R.G. 4732, R.P. 3126*	*Comune di Sedilo*	*Onere urbanistico-convenzionale da verificare quanto a perdurante efficacia e adempimento*
Ipoteca volontaria	*Iscrizione 07/01/2010, R.G. 53, R.P. 14*	*Banco di Sardegna S.p.A.*	*Gravame ipotecario a garanzia di finanziamento, per totale ipotecario di € 2.346.000,00*
Costituzione di vincolo	*Trascrizione 07/01/2010, R.G. 54, R.P. 32*	*Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato Turismo*	*Vincolo di destinazione turistico-alberghiera connesso ad agevolazioni creditizie*

PUNTO n. 10 – Verifica dell'eventuale ricaduta su suolo demaniale, dell'esistenza di procedimenti espropriativi e della presenza di usi civici

Lo scrivente ha proceduto alla verifica dell'eventuale ricaduta dei beni oggetto di stima su suolo demaniale, nonché dell'eventuale esistenza di procedimenti espropriativi o gravami di uso civico, mediante accesso agli atti presso gli enti competenti.

Le verifiche sono state riferite alle particelle catastali oggetto della presente relazione, site in Comune di Sedilo, località Putzu Idile, Catasto Terreni, Foglio 50, particelle 155, 172, 174, 534, 535, 536, 541, 156, 391, 392, 531, 533 e 539.

Verifica presso Agenzia del Demanio (ved. Allegato G2)

Con riferimento alla possibile natura demaniale dei beni, lo scrivente ha presentato specifica istanza all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sardegna, chiedendo se i terreni sopra indicati risultassero di proprietà demaniale e, in caso affermativo, se fossero intervenuti provvedimenti di declassamento o fossero in corso procedimenti in tal senso.

Con riscontro del 13/05/2026, l'Agenzia del Demanio ha comunicato che i beni indicati non risultano di proprietà demaniale e che le verifiche condotte dall'Ufficio non hanno evidenziato una pregressa titolarità statale in relazione ai medesimi cespiti.

Pertanto, per quanto consta dalla documentazione acquisita, le particelle oggetto di stima non risultano ricadere su suolo demaniale statale, né risultano provvedimenti di declassamento o sdemanializzazione riferiti alle medesime.

Verifica in materia espropriativa (ved. Allegato G3)

Lo scrivente ha inoltre formulato richiesta di accesso agli atti ad ANAS Sardegna, Regione Autonoma della Sardegna, Provincia di Oristano e Comune di Sedilo, al fine di verificare l'eventuale esistenza di espropri per pubblica utilità riguardanti le particelle costituenti il compendio.

La Provincia di Oristano, con riscontro prot. n. 10017/2026 del 30/04/2026, ha comunicato che i mappali elencati non sono soggetti ad alcun procedimento espropriativo da parte della Provincia di Oristano.

ANAS S.p.A., con comunicazione del 05/05/2026, ha invece rappresentato che le particelle 391 ex 71 e 392 ex 352 risultano occupate dalla esistente S.S. 131 d.c.n. Nella medesima nota ANAS ha precisato che, malgrado le ricerche effettuate, le pratiche relative alle predette particelle non sono state rinvenute nei propri archivi e che è stata avviata una nuova ricerca presso l'archivio centrale di Cesano. ANAS ha altresì evidenziato che l'autorità espropriante all'epoca dell'occupazione, indicata intorno al 1977, era la Prefettura di Oristano, presso la quale potrebbero essere ancora conservati i relativi atti.

Alla luce di tali risultanze, non risultano documentati procedimenti espropriativi attuali incidenti sul compendio; permane tuttavia una specifica criticità ricognitiva relativa alle particelle 391 e 392, per le quali ANAS segnala l'occupazione da parte della sede stradale della S.S. 131 d.c.n., senza che allo stato siano stati acquisiti allo scrivente i corrispondenti atti espropriativi o ablativi.

Tale circostanza dovrà essere considerata nella successiva fase estimativa, distinguendo le particelle effettivamente fruibili nell'ambito del compendio da quelle eventualmente interessate da occupazione stradale storica o da assetti pubblicistici non ancora documentalmente ricostruiti in modo completo.

Verifica in materia di usi civici (ved. Allegato G4)

Con riferimento agli usi civici, lo scrivente ha presentato istanza alla Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale, Servizio Infrastrutture e Usi Civici, chiedendo se le particelle del Foglio 50 oggetto di stima risultassero gravate da uso civico.

Il Settore Usi Civici ha riscontrato la richiesta precisando che, con riferimento ai terreni distinti al Foglio catastale n. 50 del Comune di Sedilo, allo stato degli atti e degli accertamenti disponibili non risultano usi civici accertati e che i terreni possono considerarsi liberi dal vincolo. Sono stati altresì richiamati i provvedimenti riguardanti l'accertamento di Sedilo degli anni 2005 e 2009 e l'inventario delle terre civiche pubblicato dalla Regione nel 2012, precisando che tale inventario non risulta aggiornato.

Pertanto, per quanto consta dalla documentazione acquisita, i beni oggetto di stima non risultano gravati da uso civico accertato.

In conclusione, dalle verifiche eseguite emerge che il compendio non risulta di proprietà demaniale statale e non risulta gravato da uso civico accertato. Non risultano inoltre procedimenti espropriativi attuali comunicati dalla Provincia di Oristano; deve tuttavia essere espressamente segnalata la posizione delle particelle 391 e 392, indicate da ANAS come occupate dalla S.S. 131 d.c.n., con documentazione espropriativa allo stato non rinvenuta negli archivi ANAS e oggetto di ulteriore ricerca. Tale profilo costituisce elemento di cautela ai fini della commerciabilità e della successiva valutazione estimativa.

PUNTO n. 11 – Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo, contratti, spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso

Il presente profilo di indagine ha carattere residuale rispetto a quanto già trattato nei punti precedenti. Non vengono pertanto nuovamente esaminati i vincoli urbanistici, paesaggistici, ambientali, convenzionali, ipotecari, demaniali, espropriativi e di uso civico, già oggetto di specifica trattazione.

Dall'esame della documentazione catastale, ipotecaria e amministrativa acquisita non sono emersi elementi idonei a ricondurre i beni oggetto di stima a rapporti di natura concessoria, enfiteutica, livellaria o assimilabile, né risultano prodotti allo scrivente atti costitutivi di ulteriori diritti reali di godimento diversi dalla proprietà, fatta salva la presenza dei vincoli, gravami e obblighi già descritti nei precedenti punti.

Quanto alle spese di gestione, la natura del compendio e il suo stato di incompiutezza non consentono di individuare spese periodiche assimilabili a una gestione ordinaria formalizzata. Gli oneri da considerare sarebbero piuttosto connessi alla custodia, sorveglianza, messa in sicurezza, contenimento della vegetazione, pulizia delle aree, verifica dello stato delle strutture e degli impianti, nonché agli accertamenti tecnici e amministrativi necessari per ogni futura ipotesi di completamento, recupero o valorizzazione.

Quanto ai procedimenti in corso, dalla visura camerale storica risulta la procedura di liquidazione giudiziale di [redacted], n. 9/2025, presso il Tribunale di Oristano. Non risultano prodotti allo scrivente atti relativi a ulteriori procedimenti giudiziari autonomi specificamente incidenti sul compendio immobiliare oggetto di stima né paiono, tali profili, desumibili dall'ampio complesso degli atti e delle informazioni cui si è attinto per lo studio del caso di specie.

PUNTO n. 12 – Valutazione dei beni

1. Oggetto e finalità della stima

La presente sezione è redatta ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto, limitatamente al profilo estimativo. Il complesso è costituito da un'iniziativa turistico-ricettiva e di servizio localizzata in Comune di Sedilo, località Putzu Idile, in ambito territoriale di pregio paesaggistico e naturalistico prossimo al lago Omodeo, coerente con la vocazione turistico-equestre dell'area e con l'impostazione del progetto denominato, negli elaborati disponibili, "Centro servizi turistici [redacted].

Il compendio è stato edificato ex novo, non risulta ultimato in tutte le sue componenti funzionali e non risulta mai entrato in esercizio. L'ultima pratica edilizia acquisita riguarda opere di completamento di interventi già oggetto di precedenti titoli e costituisce, ai presenti fini estimativi, uno dei riferimenti principali per l'inquadramento dell'assetto edilizio-amministrativo, salva la trattazione specifica nelle sezioni urbanistico-edilizie della relazione.

La valutazione è condotta nello stato attuale del compendio. Il procedimento tiene conto, da un lato, del costo di riproduzione dell'iniziativa considerata come ultimata e, dall'altro, della detrazione analitica delle opere non realizzate e ancora necessarie per il completamento. Gli importi sono espressi in euro e sono assunti al netto dell'IVA sulle lavorazioni e sulle prestazioni professionali, ove non diversamente specificato, poiché la stima è riferita al valore venale del bene e non al costo fiscale soggettivo di uno specifico acquirente.

2. Scelta del criterio estimativo

Il compendio non appartiene a un segmento immobiliare ordinario, facilmente confrontabile mediante atti di compravendita di beni analoghi per destinazione, consistenza, posizione, grado di completamento e livello qualitativo. Il bene presenta infatti destinazione turistico-ricettiva/equestre, impostazione progettuale specifica, consistenza composita, presenza di opere esterne e impiantistiche rilevanti e condizione di incompiutezza. Tali elementi rendono scarsamente affidabile il ricorso al procedimento sintetico-comparativo diretto.

Non appare ugualmente idoneo, allo stato, il procedimento reddituale-finanziario, poiché la struttura non è mai entrata in funzione e non dispone di una storia gestionale, di ricavi stabilizzati, di contratti, di tassi di occupazione, di costi operativi e di flussi di cassa attendibilmente capitalizzabili. L'applicazione di un procedimento reddituale richiederebbe, in tale contesto, ipotesi imprenditoriali estese, con elevata incidenza delle assunzioni gestionali rispetto alla componente immobiliare oggetto della presente stima.

Si ritiene pertanto corretto adottare l'approccio del costo, nella forma del costo di costruzione deprezzato. Tale criterio stima il valore del bene attraverso la ricostruzione analitica dei fattori produttivi necessari alla sua realizzazione, comprensivi del suolo, delle opere edilizie, delle sistemazioni esterne, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore, con successiva detrazione delle diminuzioni di valore riconducibili a deterioramento fisico e, ove ricorrenti, a obsolescenza funzionale o economica.

$$Vm = CA + CC + OF + UP - \Delta$$

dove CA è il costo dell'area comprensivo degli oneri indiretti di acquisto; CC è il costo di costruzione diretto e indiretto riferito allo stato attuale; OF sono gli oneri finanziari; UP è l'utile del promotore; Δ è il deprezzamento tecnico residuo.

3. Caratteristiche qualitative e potenzialità del compendio

Nel corso del sopralluogo, come anche evidenziato nella documentazione fotografica allegata, è emerso che l'intervento, sebbene incompiuto, presenta una configurazione materiale non assimilabile a semplici manufatti rurali ordinari. Le unità residenziali e le parti esterne presentano un'impostazione architettonica riconoscibile, con volumi regolari, ampie aperture, rivestimenti esterni in pietra, finiture di facciata già in parte eseguite e inserimento in un contesto paesaggistico aperto, con visuali verso il lago Omodeo e verso il paesaggio circostante (ved. Allegato G9).

La presenza di rivestimenti esterni in pietra, la composizione dei prospetti, le ampie superfici pertinenziali e il rapporto con il contesto lacustre e naturalistico costituiscono elementi estimativamente rilevanti. Essi incidono sia sulla valutazione dell'area sia sulla lettura del costo di riproduzione, poiché il compendio presenta caratteristiche progettuali e materiali più articolate

rispetto a fabbricati rurali ordinari o a manufatti turistici minori.

In sede di sopralluogo si è altresì riscontrata una condizione interna differenziata: alcune parti residenziali risultano già intonacate, dotate di infissi, quadri, canalizzazioni e predisposizioni impiantistiche; l'unità bar-ristorante conserva invece porzioni allo stato grezzo, con murature, tracce, collettori, canalizzazioni e lavorazioni ancora da completare. In termini generali sono state rilevate numerose predisposizioni impiantistiche e, in alcune parti, componenti impiantistiche in avanzato stato di posa, come nel caso delle canalizzazioni e delle dotazioni riconducibili alla climatizzazione; tali impianti non risultano tuttavia ancora in esercizio e non risultano acquisite dichiarazioni di conformità, con conseguente necessità di verifiche, prove, completamenti, collaudi, certificazioni e messa in funzione prima dell'avvio dell'attività.

La qualità costruttiva e la potenzialità del sito non eliminano la necessità di detrarre le opere mancanti e di applicare un deprezzamento per vetustà tecnica. Esse giustificano tuttavia l'adozione di parametri non depressivi nella stima del suolo e nella lettura economica dell'iniziativa, in quanto il bene presenta caratteri di specializzazione, pregio paesaggistico e potenziale attrattività per operatori turistico-ricettivi, naturalistici ed equestri.

4. Schema operativo adottato

Il procedimento utilizzato è stato articolato nei seguenti passaggi: determinazione del costo diretto e indiretto dell'intervento considerato come ultimato, mediante il computo metrico complessivo e il relativo quadro economico; detrazione del costo delle opere non realizzate, anch'esso determinato analiticamente mediante computo metrico e quadro economico dedicato; stima del valore dell'area attraverso il criterio di complementarietà con il valore del fabbricato, parametrato alla volumetria edificata e rettificato in funzione della superficie fondiaria effettivamente valorizzabile al netto delle tare stradali; determinazione degli oneri indiretti di acquisto dell'area; determinazione degli oneri finanziari ordinariamente incidenti sull'operazione immobiliare; determinazione dell'utile del promotore; determinazione del deprezzamento fisico residuo; verifica dell'eventuale ricorrenza di autonome quote di obsolescenza funzionale ed economica.

La detrazione delle opere non realizzate non viene duplicata nel deprezzamento: essa costituisce la rettifica analitica per la mancata ultimazione del compendio. Il deprezzamento ulteriore riguarda invece il deterioramento fisico e temporale delle parti già eseguite, considerate nella loro condizione di bene mai entrato in esercizio.

5. Computi metrici estimativi e quadri economici

5.1 Natura, finalità e limiti estimativi dei computi allegati

I computi metrici estimativi allegati alla relazione sono stati predisposti per la specifica finalità della stima del valore venale del compendio e costituiscono strumenti analitici di supporto al procedimento estimativo. Essi non assumono natura di progetto esecutivo, capitolato contrattuale, contabilità lavori, collaudo tecnico-amministrativo, attestazione di ultimazione, né elenco tassativo e immodificabile delle opere eseguite o delle opere ancora da eseguire.

Il loro grado di dettaglio è adeguato alla finalità valutativa: ricostruire, con criterio tecnico-economico motivato, il costo normale di riproduzione dell'iniziativa e l'entità economica delle lavorazioni mancanti, secondo prezzi correnti e secondo un quadro economico estimativo coerente. Eventuali prescrizioni degli enti, aggiornamenti normativi, verifiche impiantistiche, prove, collaudi, adeguamenti di dettaglio o scelte progettuali del futuro operatore potranno determinare scostamenti fisiologici rispetto alle singole voci computate, senza che ciò infici la funzione estimativa complessiva dei computi.

Il costo assunto nella presente stima deve quindi essere letto come costo normale di riproduzione e completamento, idoneo alla determinazione del valore venale, e non come importo contrattuale chiuso o come quantificazione definitiva di obbligazioni esecutive.

5.2 Prezzario utilizzato e prezzi correnti

Le lavorazioni sono state valorizzate, ove possibile, con riferimento al Prezzario regionale dei lavori pubblici della Regione Autonoma della Sardegna - edizione 2024, riconoscibile nei computi dalle voci con codice SAR24. Per le lavorazioni non direttamente riconducibili a voci standardizzate, oppure caratterizzate da specificità esecutive proprie del compendio, sono stati predisposti nuovi prezzi identificati con codice NP24, costruiti secondo criterio tecnico-estimativo e coerentemente con il livello dei prezzi del prezzario di riferimento.

L'utilizzo del Prezzario RAS 2024 risponde a una duplice esigenza: disporre di una base regionale organica, verificabile e coerente con il territorio di riferimento, e stimare il costo di riproduzione alla data della valutazione senza fare ricorso ai costi storici effettivamente sostenuti al tempo dell'esecuzione originaria. I lavori sono stati avviati molti anni prima della presente stima e i costi di realizzazione dell'epoca erano certamente inferiori rispetto agli attuali livelli dei materiali, della manodopera, dei noli, dell'energia e dell'organizzazione di cantiere. Tuttavia, nel metodo del costo deprezzato, il riferimento corretto non è il costo storico sostenuto, ma il costo normale che un operatore dovrebbe sostenere oggi per riprodurre o completare un compendio avente caratteristiche analoghe.

La scelta determina un valore di base importante, ma coerente con la finalità estimativa: si considera il costo attuale di un bene turistico-ricettivo di qualità, con opere esterne, viabilità, sistemazioni,

impianti, piscina, depurazione, cabina elettrica e finiture di pregio. A tale costo corrente vengono poi applicate le rettifiche necessarie per le opere mancanti e per il deprezzamento tecnico delle opere già eseguite.

5.3 Quadro economico dell'opera considerata ultimata

Il computo metrico complessivo considera l'iniziativa come ultimata secondo l'impostazione progettuale assunta a riferimento e quantifica l'importo delle lavorazioni in € 1.951.244,66. A tale importo sono aggiunti gli oneri per la sicurezza, determinati in misura pari al 3,26% delle lavorazioni, per € 63.610,58, con totale lavori e sicurezza pari a € 2.014.855,24 (ved. Allegato G10A).

Gli oneri per la sicurezza sono stati determinati in via parametrica in funzione della natura composita dell'intervento: opere edili, strutturali, urbanizzazioni, scavi, ponticello, impianti tecnologici, piscina, depurazione, cabina elettrica, finiture e sistemazioni esterne. La stima riguarda i costi della sicurezza non già compresi nei prezzi unitari delle lavorazioni, ossia apprestamenti, misure preventive e protettive, mezzi e servizi di protezione collettiva, impianti provvisori, procedure di coordinamento e gestione delle interferenze di cantiere. Gli oneri aziendali ordinari della sicurezza, in quanto fisiologicamente ricompresi nei prezzi unitari e nelle relative spese generali, non sono stati duplicati.

Le somme a disposizione comprendono onorari tecnici, oneri concessori, diritti, allacci, spese generali di gestione dell'operazione e spese di commercializzazione. Gli onorari tecnici dell'opera completa sono stati determinati con criterio parametrico, sulla base del D.M. 20 luglio 2012 n. 140 e dell'art. 9 del D.L. 1/2012, convertito nella L. 27/2012, tenendo conto delle categorie di opera, del grado di complessità e delle prestazioni tecniche ordinariamente necessarie per progettazione, sicurezza, direzione lavori, contabilità, assistenza, verifiche e adempimenti connessi. Il compenso parametrico è stato assunto in misura arrotondata pari a € 285.000,00, al netto dell'IVA.

Voce	***Criterio / contenuto***	***Importo***
A - Importo per l'esecuzione delle lavorazioni	*Da computo metrico estimativo aggiornato*	*€ 1.951.244,66*
B - Oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza	*3,26% dell'importo delle lavorazioni*	*€ 63.610,58*
Sommano lavori e sicurezza A+B		*€ 2.014.855,24*
Onorari tecnici	*Distinta parametrica riferita all'opera completa, al netto IVA*	*€ 285.000,00*
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	*Contributi amministrativi riferiti all'intervento complessivo*	*€ 1.350,00*
Contributo commisurato al	*Contributo concessorio riferito all'intervento complessivo*	*€ 9.100,00*

costo di costruzione		
Diritti istruttori / segreteria	*Voce amministrativa di istruttoria*	*€ 650,00*
Allacci pubblici servizi	*0,50% circa su lavori e sicurezza*	*€ 10.074,28*
Spese generali gestione operazione	*2,00% circa sulla base tecnico-economica dell'operazione*	*€ 46.407,59*
Spese commercializzazione	*1,00% circa sulla base di investimento*	*€ 23.667,87*
Sommano C - Somme a disposizione		*€ 376.249,74*
Totale quadro economico opere ultimate	*A+B+C*	*€ 2.391.104,98*

5.4 Quadro economico delle opere non realizzate

Il computo delle opere non realizzate individua le lavorazioni ancora da eseguire o da completare e quantifica l'importo delle lavorazioni residue in € 392.427,33. Gli oneri per la sicurezza sono stati calcolati con la medesima aliquota del 3,26%, applicata all'importo delle lavorazioni residue, per € 12.793,13, con totale lavori e sicurezza pari a € 405.220,46 (ved. Allegato G10B).

Il quadro economico delle opere da completare non è stato costruito mediante una mera riduzione proporzionale di tutte le voci del quadro complessivo. Alcune componenti dipendono effettivamente dall'importo dei lavori residui; altre sono già state sostenute, già maturate o, al contrario, devono ancora essere sostenute integralmente e non sono proporzionali alla consistenza economica delle lavorazioni da ultimare.

Gli onorari tecnici residui sono stati rideterminati con lo stesso criterio normativo utilizzato per l'opera completa, ossia mediante i parametri del D.M. 20 luglio 2012 n. 140, riparametrati sull'importo delle lavorazioni "a finire" e sulle prestazioni ancora necessarie: sviluppo esecutivo di dettaglio, piano di sicurezza, direzione lavori, contabilità, coordinamento della sicurezza in fase esecutiva, assistenza al completamento, prove e verifiche. La distinta dedicata restituisce un compenso parametrico prossimo all'importo assunto; nel quadro economico estimativo viene quindi adottata la somma arrotondata di € 56.000,00, al netto dell'IVA.

In tale importo sono ricomprese, nei limiti della presente stima e senza autonoma duplicazione, anche le prestazioni tecniche connesse agli aggiornamenti catastali che si renderanno necessari. I fabbricati realizzati non risultano infatti compiutamente rappresentati e censiti mediante l'ordinario percorso di aggiornamento catastale, sicché, prima della piena commerciabilità e gestione del compendio, sarà necessario procedere con le opportune pratiche di aggiornamento, verosimilmente mediante tipo mappale Pregeo e successiva dichiarazione Docfa. Trattandosi di prestazioni accessorie rispetto al più ampio incarico tecnico di completamento e regolarizzazione, non è stata introdotta una ulteriore voce autonoma.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo commisurato al costo di costruzione sono stati assunti pari a zero nel quadro delle opere da realizzare, poiché risultano già considerati e pagati in relazione all'intervento complessivo. La loro ripetizione nel quadro residuo determinerebbe duplicazione. Resta ferma la possibilità che future modifiche sostanziali dell'impianto progettuale, diverse dal completamento delle opere secondo l'assetto assunto a riferimento, possano comportare nuove verifiche amministrative e nuovi eventuali oneri, non stimabili in questa sede perché dipendenti da scelte progettuali future.

I diritti istruttori e di segreteria sono stati invece inseriti nel quadro residuo in misura forfettaria pari a € 500,00. La voce ha incidenza marginale, ma risponde a un criterio logico-estimativo: il futuro operatore, per completare e mettere in esercizio il compendio, dovrà verosimilmente istruire nuove pratiche edilizie, comunicazioni, integrazioni o procedimenti amministrativi, con i relativi costi di segreteria e istruttoria.

Gli allacci ai pubblici servizi sono stati assunti nel quadro residuo nella stessa misura del quadro economico complessivo, pari a € 10.074,28. Tale scelta dipende dalla natura della voce: i costi di allaccio, attivazione e rapporti con i gestori non sono proporzionali all'importo delle sole opere ancora da eseguire, ma costituiscono costi finali necessari per rendere operativo il compendio. Poiché tali costi non risultano ancora sostenuti, dovranno essere sostenuti integralmente al momento opportuno, indipendentemente dal fatto che le opere residue abbiano importo pari a poche centinaia di migliaia di euro o importo superiore.

La stessa logica è stata adottata per le spese di commercializzazione, assunte nel quadro residuo nella stessa misura del quadro complessivo, pari a € 23.667,87. La commercializzazione è infatti attività finale di valorizzazione, promozione, ricerca di gestori o acquirenti/operatori, predisposizione contrattuale e collocamento sul mercato del compendio turistico-ricettivo. Essa deve ancora essere sostenuta integralmente e non dipende in modo proporzionale dall'importo delle lavorazioni residue. Ridurla in funzione del solo costo a finire sottostimerebbe una componente che, allo stato, è ancora interamente da affrontare.

Le spese generali di gestione dell'operazione residua sono state invece calcolate in misura pari al 2,00% della base tecnica residua, costituita da lavori e sicurezza a finire, onorari tecnici residui e allacci, con esclusione dei diritti istruttori, trattandosi di voce amministrativa minuta e autonoma. Ne deriva l'importo di € 9.425,89.

Voce	***Criterio / contenuto***	***Importo***
A - Importo per l'esecuzione delle lavorazioni non realizzate	*Da computo metrico estimativo dedicato*	*€ 392.427,33*
B - Oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza	*3,26% dell'importo delle lavorazioni residue*	*€ 12.793,13*

Sommano lavori e sicurezza A+B		*€ 405.220,46*
Onorari tecnici residui	*Determinazione parametrica su lavorazioni a finire e prestazioni tecniche residue*	*€ 56.000,00*
Oneri urbanizzazione primaria e secondaria	*Non replicati: oneri già corrisposti sull'intervento complessivo, salvo varianti sostanziali future*	*€ 0,00*
Contributo commisurato al costo di costruzione	*Non replicato: contributo già corrisposto sull'intervento complessivo, salvo varianti sostanziali future*	*€ 0,00*
Diritti istruttori / segreteria	*Importo forfettario per nuove pratiche o integrazioni amministrative*	*€ 500,00*
Allacci pubblici servizi	*Importo interamente residuo e non proporzionale alle sole lavorazioni mancanti*	*€ 10.074,28*
Spese generali gestione operazione	*2,00% circa su lavori, sicurezza, onorari e allacci residui*	*€ 9.425,89*
Spese commercializzazione	*Intero costo finale ancora da sostenere*	*€ 23.667,87*
Sommano C - Somme a disposizione		*€ 99.668,04*
Totale quadro economico opere non realizzate	*A+B+C*	*€ 504.888,50*

5.5 Costo di costruzione riferibile allo stato attuale

Il costo di costruzione diretto e indiretto riferibile allo stato attuale del compendio è determinato per differenza tra il quadro economico dell'opera considerata ultimata e il quadro economico delle opere non realizzate. Tale differenza rappresenta il costo normale di riproduzione delle opere già presenti nel compendio, incluse le relative quote di sicurezza, somme tecniche e costi indiretti, prima dell'applicazione degli oneri finanziari, dell'utile del promotore e del deprezzamento.

Voce	***Opere ultimate***	***Opere non realizzate***	***Quota riferibile allo stato attuale***
A - Lavorazioni	*€ 1.951.244,66*	*€ 392.427,33*	*€ 1.558.817,33*
B - Sicurezza	*€ 63.610,58*	*€ 12.793,13*	*€ 50.817,45*
A+B	*€ 2.014.855,24*	*€ 405.220,46*	*€ 1.609.634,78*
C - Somme a disposizione	*€ 376.249,74*	*€ 99.668,04*	*€ 276.581,70*
Totale	*€ 2.391.104,98*	*€ 504.888,50*	*€ 1.886.216,48*

Si assume pertanto quale costo di costruzione diretto e indiretto del compendio nello stato attuale

l'importo di € 1.886.216,48.

6. Trattamento dell'IVA

Gli importi di stima sono assunti al netto dell'IVA. Tale impostazione è coerente con la finalità della presente valutazione, riferita al valore venale del compendio e non al costo fiscale soggettivo di uno specifico acquirente. Per un compendio turistico-ricettivo destinato all'esercizio di attività economica, il partecipante ordinario al mercato è ragionevolmente un operatore soggetto passivo IVA, per il quale l'imposta assolta su lavori e prestazioni inerenti all'attività risulta normalmente neutrale, salva diversa disciplina applicabile al caso concreto.

L'IVA non viene quindi trattata come componente economica intrinseca del bene. Restano invece ricompresi nei costi di stima gli oneri previdenziali professionali, gli oneri amministrativi, gli allacci, le spese generali, gli oneri finanziari, l'utile del promotore e le altre componenti effettivamente incidenti sulla formazione del valore tecnico-economico del compendio.

7. Costo dell'area e relativi oneri indiretti

7.1 Inquadramento urbanistico-estimativo dell'area

La superficie catastale complessiva del compendio è pari a mq 78.608. Tale dato deve tuttavia essere letto distinguendo la superficie lorda risultante dagli atti catastali dalla superficie effettivamente valorizzabile ai fini estimativi, poiché alcune particelle risultano marginali, frammentate e addossate alla S.S. 131 d.c.n., come meglio precisato nel seguito. Il Certificato di Destinazione Urbanistica individua un compendio con destinazioni urbanistiche non riconducibili a semplice area agricola ordinaria. Le aree ricadono in ambiti destinati a servizi di interesse generale e turistici, con specifico riferimento a strutture per lo sviluppo turistico, attività di servizio a sostegno del turismo equestre, archeologico e naturalistico, nonché alla sottozona turistica F1 connessa al programma PIA - Horse Country.

Il CDU indica, per la zona G, un indice ordinario di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento sino a 0,20 mc/mq previa predisposizione e approvazione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica, e individua la sottozona G6a quale area prospiciente al lago Omodeo, attigua alla zona F e posta in prossimità dello svincolo sulla S.S. 131 d.c.n., destinata a strutture per lo sviluppo turistico e ad attività di servizio a sostegno del turismo equestre, archeologico e naturalistico. Per la zona F turistica, sottozona F1, il CDU richiama l'accordo di programma PIA - Horse Country per lo sviluppo delle risorse turistiche attraverso l'utilizzo del cavallo e prevede un indice territoriale massimo di 0,50 mc/mq, previa predisposizione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, con prescrizioni di cessione di aree per servizi alla collettività.

La stessa certificazione richiama inoltre la necessità dell'autorizzazione paesaggistica e l'inclusione, almeno parziale, nell'area SIC "Media Valle del Tirso e Altopiano di Abbasanta - Rio Siddu". Ne deriva un quadro estimativo articolato: l'area possiede una potenzialità superiore a quella di un fondo agricolo, ma detta potenzialità è specialistica, condizionata da strumenti attuativi, vincoli, autorizzazioni e cessioni, e non può essere trattata come edificabilità urbana ordinaria liberamente disponibile.

7.2 Superficie catastale, tare, accessibilità e confini

Dalle visure catastali acquisite e dalla verifica dei luoghi emerge che la superficie catastale lorda di mq 78.608 comprende anche particelle poste in posizione marginale rispetto al nucleo funzionale dell'iniziativa. In particolare, i mappali 391, 392, 531, 533, 534, 535 e 536 del foglio 50 risultano addossati o strettamente prossimi alla S.S. 131 d.c.n., con andamento frammentato e discontinuità rispetto alle aree effettivamente utilizzabili a servizio del compendio ricettivo.

Ai fini della presente stima tali superfici vengono considerate integralmente come tare fondiarie. La scelta è cautelativa e discende dalla loro ridotta o nulla utilizzabilità autonoma, dal rapporto diretto con l'infrastruttura stradale, dalla frammentarietà geometrica e dalla sostanziale estraneità al nucleo edificato e alle aree pertinenziali realmente funzionali all'iniziativa. L'esclusione non incide sulla titolarità catastale dei mappali e non nega l'eventuale funzione marginale di fascia di rispetto, margine verde o separazione rispetto alla viabilità principale; evita tuttavia di attribuire a tali superfici un valore turistico-edificatorio che, nello stato dei luoghi, non risulterebbe tecnicamente giustificato.

Elemento	***Superficie***	***Trattamento estimativo***
Superficie catastale lorda del compendio	*mq 78.608*	*Dato catastale complessivo*
Mappale 391	*mq 2.460*	*Tara fondiaria per prossimità alla S.S. 131 d.c.n. e marginalità funzionale*
Mappale 392	*mq 420*	*Tara fondiaria*
Mappale 531	*mq 4.682*	*Tara fondiaria*
Mappale 533	*mq 756*	*Tara fondiaria*
Mappale 534	*mq 84*	*Tara fondiaria*
Mappale 535	*mq 173*	*Tara fondiaria*
Mappale 536	*mq 973*	*Tara fondiaria*
Sommano tare fondiarie	*mq 9.548*	*Superficie esclusa dalla*

		valorizzazione principale del suolo
Superficie effettiva di calcolo	*mq 69.060*	*mq 78.608 - mq 9.548*

Dal sopralluogo è inoltre emerso che il compendio è comodamente raggiungibile dalla S.S. 131 d.c.n. mediante stradello sterrato carrabile, per un percorso di lunghezza dell'ordine di circa 850 m. L'accessibilità viaria del compendio è quindi estimativamente positiva e deve essere distinta dalla diversa questione della ridotta fruibilità delle particelle marginali addossate alla strada statale.

Sempre dal sopralluogo, e coerentemente con la sovrapposizione ortofoto - estratto di mappa catastale allegata, i confini (fatte salve le considerazioni di cui alla descrizione dei confini) risultano generalmente ben materializzati sul posto e coerenti con lo stato dei luoghi, attraverso la presenza di muretti a secco, vegetazione e ordinari segni di delimitazione rurale. Tale circostanza agevola la lettura fisica del compendio e la distinzione tra il nucleo effettivamente fruibile e le porzioni marginali sopra considerate come tare.

7.3 Procedimento di stima dell'area per complementarietà e correzione per le tare

In assenza di dati di mercato pienamente comparabili relativi ad aree analoghe per destinazione turistico-equestre, ubicazione, vincoli, consistenza, stato di attuazione e grado di infrastrutturazione, il valore del suolo viene stimato con criterio di complementarietà rispetto al valore del fabbricato. Il procedimento è sviluppato in due passaggi: dapprima si determina il valore teorico del suolo in funzione della volumetria edificata; quindi si applica un coefficiente di fruibilità fondiaria, dato dal rapporto tra superficie effettiva di calcolo e superficie catastale lorda, in modo da non valorizzare le superfici considerate come tare.

$$\mathbf{VuA = VF \times p / (1 - p)}$$

dove VuA è il valore unitario complementare del suolo espresso in euro per metro cubo edificato; VF è il valore convenzionale del fabbricato espresso in euro per metro cubo; p è il rapporto di permuta, ossia l'incidenza del valore dell'area sul valore complessivo dell'iniziativa considerata secondo logica di mercato.

Il valore convenzionale VF è assunto pari a € 840,12/mc, ottenuto dal rapporto tra il costo complessivo dell'opera considerata ultimata (comprensivo delle somme a disposizione funzionali alla realizzazione dell'intervento) pari a € 2.391.104,98, e la volumetria edificata assunta di mc 2.846,16. Il parametro non viene quindi desunto in via discrezionale, ma nasce da un riscontro interno al procedimento estimativo e rappresenta il valore tecnico unitario dell'opera ultimata posto a base della stima complementare del suolo. Non costituisce un prezzo di vendita prospettico né incorpora autonoma redditività aziendale; ha funzione esclusivamente estimativa, quale grandezza di raccordo tra costo di riproduzione del costruito e incidenza del suolo.

La scelta del parametro di € 840,12/mc è tecnicamente più solida rispetto all'adozione di un valore forfettario (come tipicamente accade in analoghi procedimenti di stima), poiché pone in correlazione diretta la stima del suolo con gli stessi costi di riproduzione già determinati mediante computo metrico e quadro economico. Il parametro riconosce quindi, su base analitica, la qualità architettonica e materiale del compendio, le finiture esterne in pietra, il contesto paesaggistico prossimo al lago Omodeo, la destinazione turistico-ricettiva ed equestre, la presenza di opere esterne, viabilità e sistemazioni e l'esistenza di una volumetria già edificata. Il risultato finale resta tuttavia calmierato sia dal rapporto di permuta del 20,00%, sia dal coefficiente di fruibilità fondiaria, che esclude dal calcolo principale le porzioni marginali addossate alla S.S. 131 d.c.n. come sarà meglio evidenziato nel prosieguo del calcolo.

Il rapporto di permuta p viene assunto pari al 20,00%. La percentuale esprime l'incidenza ordinaria del suolo sul valore complessivo del nucleo edificato effettivamente valorizzabile ed è ritenuta equilibrata nel caso concreto. Non viene adottata un'incidenza più elevata, propria di aree urbane immediatamente trasformabili e di maggiore liquidità, poiché il compendio presenta destinazione specialistica, vincoli paesaggistici e ambientali, necessità di strumenti attuativi o verifiche amministrative e un mercato di sbocco più ristretto. Non viene però adottata neppure un'incidenza meramente agricola o residuale, perché l'area è già interessata da una volumetria edificata, da un programma turistico-ricettivo/equestre riconoscibile, da accessibilità carrabile, da ampie superfici pertinenziali e da potenzialità urbanistica non ordinaria. La successiva rettifica per le tare evita inoltre di attribuire tale incidenza alle particelle marginali lungo la viabilità statale.

La stima viene condotta sulla volumetria edificata di mc 2.846,16. Tale scelta evita di attribuire separatamente valore a potenzialità future non ancora autonomamente consolidabili sul mercato e consente di mantenere il procedimento ancorato al compendio effettivamente esistente e al programma edilizio assunto a riferimento sulla base della storia urbanistico-edilizia già raccontata. L'ulteriore potenzialità edificatoria viene considerata in modo indiretto nella lettura complessiva del rapporto di permuta del 20,00% e nella scelta di non deprimere il parametro VF, ma non viene monetizzata come autonoma cubatura aggiuntiva, al fine di evitare duplicazioni estimative.

Il valore teorico lordo del suolo così ottenuto viene quindi rettificato mediante il coefficiente di fruibilità fondiaria kf = mq 69.060 / mq 78.608 = 0,8785365. Tale coefficiente traduce nel calcolo la scelta di non attribuire valore principale alle superfici considerate come tare e consente di raccordare la stima volumetrica con la reale consistenza fondiaria fruibile del compendio. I valori unitari sono esposti al centesimo per chiarezza di lettura, mentre i conteggi sono eseguiti sugli importi-base non arrotondati.

Voce	***Formula / parametro***	***Importo***
Valore convenzionale fabbricato - VF	*€ 840,12/mc*	*Parametro analitico derivato dal rapporto € 2.391.104,98 / mc 2.846,16*

Rapporto di permuta - p	*20,00%*	*Incidenza dell'area sul valore complessivo del nucleo effettivamente valorizzabile*
Valore unitario complementare area - VuA	*840,116149 × 0,20 / 0,80*	*€ 210,03/mc*
Volume edificato assunto	*mc 2.846,16*	*Volumetria edificata assunta ai fini estimativi*
CAA lordo teorico	*2.846,16 × 210,029037*	*€ 597.776,25*
Coefficiente fruibilità fondiaria - kf	*69.060 / 78.608*	*0,8785365*
CAA - valore diretto del suolo	*€ 597.776,25 × 0,8785365*	*€ 525.168,27*

Il valore diretto del suolo così determinato, pari a € 525.168,27, rapportato alla superficie effettiva di calcolo di mq 69.060, corrisponde a circa € 7,60/mq; rapportato alla superficie catastale lorda di mq 78.608, corrisponde a circa € 6,68/mq. Anche tale verifica conferma la prudenza del risultato: il valore riconosce la natura non agricola ordinaria, la localizzazione, la potenzialità turistico-equestre dell'area e l'esistenza di una volumetria già edificata, ma resta contenuto in ragione dei vincoli, delle condizioni attuative, della specificità del mercato di riferimento e dell'esclusione estimativa delle superfici marginali lungo la S.S. 131 d.c.n.

7.4 Oneri indiretti di acquisto dell'area

Al valore diretto del suolo, già rettificato per la fruibilità fondiaria effettiva, viene aggiunta una quota per oneri indiretti di acquisto e regolarizzazione, assunta nella misura dell'11,00% del valore dell'area. La percentuale comprende, in via sintetica, imposte e oneri di trasferimento ordinariamente incidenti, spese notarili, spese tecniche e amministrative connesse all'acquisizione, verifiche preliminari, regolarizzazioni e costi accessori dell'operazione.

L'aliquota dell'11,00% è ritenuta prudenziale e coerente con la natura del bene: il compendio non è una semplice area urbana pronta all'edificazione, ma un suolo con destinazione specialistica, vincoli, potenzialità edificatoria condizionata e opere già insistenti. Il parametro non intende rappresentare il regime fiscale soggettivo di una specifica compravendita, ma ricostruire il costo indiretto ordinario dell'area nel procedimento del costo.

Voce	***Formula***	***Importo***
CAA - valore diretto del suolo	*€ 597.776,25 × 0,8785365*	*€ 525.168,27*
OAA - oneri indiretti di acquisto area	*11,00% × CAA*	*€ 57.768,51*
CA - costo area e oneri indiretti	*CAA + OAA*	*€ 582.936,78*

8. Oneri finanziari

Gli oneri finanziari sono calcolati sulla quota ordinariamente finanziata a debito, assunta pari al 50,00% dei costi. La restante quota viene considerata capitale proprio dell'operatore. La ripartizione 50/50 risulta prudente e ordinaria per un'iniziativa privata specialistica, in quanto evita sia di ipotizzare un finanziamento integrale, difficilmente conseguibile per un compendio incompiuto e non ancora produttivo di reddito, sia di escludere del tutto il costo del capitale di debito.

Il tasso annuo adottato è pari al 5,30%, costruito assumendo come base il tasso IRS/Eurirs a 5 anni rilevabile nel periodo di stima, pari a circa il 2,80%, maggiorato di uno spread prudenziale di 2,50 punti percentuali. Lo spread tiene conto della natura privata dell'operazione, della specializzazione turistico-ricettiva/equestre, dell'assenza di esercizio pregresso, della minore liquidità del bene, della necessità di completamenti e del rischio tecnico-amministrativo connesso alla rimessa in marcia dell'iniziativa.

Il tasso del 5,30% risulta inoltre coerente con il livello dei tassi bancari sui nuovi finanziamenti alle società non finanziarie rilevati nel periodo di stima, e si colloca in posizione prudenziale rispetto ai finanziamenti ordinari, tenendo conto che l'operazione in esame presenta un profilo di rischio superiore rispetto a un investimento immobiliare standard già ultimato e produttivo.

Ai fini temporali si assume che l'area venga immobilizzata all'inizio dell'operazione per un periodo di 36 mesi. Per la costruzione si ipotizza una distribuzione del fabbisogno in due quote: 30% dei costi di costruzione per 30 mesi e 70% per 14 mesi, in modo da rappresentare sinteticamente una progressiva erogazione per stati di avanzamento e una maggiore concentrazione dei costi nella fase esecutiva. Gli interessi sono calcolati con formula composta.

Voce	***Formula***	***Importo***
OFA - oneri finanziari su area	*€ 582.936,78 × 50% × [(1+5,30%)^(36/12)-1]*	*€ 48.843,07*
OFC1 - oneri finanziari su 30% costruzione	*€ 1.886.216,48 × 50% × 30% × [(1+5,30%)^(30/12)-1]*	*€ 38.991,80*
OFC2 - oneri finanziari su 70% costruzione	*€ 1.886.216,48 × 50% × 70% × [(1+5,30%)^(14/12)-1]*	*€ 40.998,57*
OFC - totale oneri finanziari costruzione	*OFC1 + OFC2*	*€ 79.990,37*

9. Utile del promotore

L'utile del promotore rappresenta la remunerazione ordinaria dell'attività di promozione, coordinamento, assunzione del rischio e organizzazione dell'intervento immobiliare. Nel caso in esame l'iniziativa è privata, specialistica, non seriale e riferita a un compendio turistico-

ricettivo/equestre incompiuto, con mercato di sbocco più ristretto rispetto a beni residenziali o commerciali ordinari. Si assume pertanto un utile del promotore pari al 10,00%, applicato distintamente alla componente area e alla componente costruzione, comprensive dei rispettivi oneri finanziari.

L'aliquota del 10,00% è ritenuta equilibrata: non è eccessiva, poiché parte significativa delle opere è già stata eseguita e l'intervento non viene stimato come iniziativa integralmente da sviluppare ex novo; non è tuttavia comprimibile in misura significativa, poiché il futuro operatore assume il rischio di completamento, verifica, collaudo, rimessa in funzione, regolarizzazione tecnica e collocamento sul mercato di un compendio specialistico.

Voce	***Formula***	***Importo***
UPA - utile promotore su area	*10% × (CA + OFA)*	*€ 63.177,99*
UPC - utile promotore su costruzione	*10% × (CC + OFC)*	*€ 196.620,69*

10. Deprezzamento

10.1 Impostazione generale

Il deprezzamento viene applicato alle opere già eseguite, al fine di tenere conto della vetustà tecnica e del deterioramento fisico maturati nel tempo. L'applicazione del deprezzamento deve essere distinta dalla detrazione delle opere non realizzate: le opere mancanti sono già state scomputate analiticamente mediante il computo dedicato; il deprezzamento riguarda invece la perdita di valore delle parti esistenti, dovuta al tempo trascorso, all'esposizione agli agenti atmosferici, alla mancata manutenzione ordinaria di un compendio non in esercizio e alla necessità di verifiche tecniche prima dell'avvio dell'attività.

Dalla sequenza documentale disponibile emerge che l'iniziativa è stata avviata molti anni prima della presente stima, con provvedimenti e comunicazioni risalenti almeno al 2010, successivi titoli e proroghe, e ulteriore pratica del 2017 per opere di completamento. La vetustà cronologica è quindi significativa; tuttavia, ai fini del deprezzamento, non viene assunta in modo meccanico, poiché il compendio non risulta mai entrato in esercizio e non presenta usura gestionale da attività turistico-ricettiva.

La scelta estimativa deve pertanto contemperare due elementi: da un lato, il lungo tempo trascorso dall'avvio dei lavori e l'incompletezza dell'intervento; dall'altro, la buona qualità generale delle opere, l'assenza di usura da esercizio e la circostanza che le opere mancanti sono già state detratte. Per tali ragioni il deprezzamento viene determinato in modo analitico per componenti e assunto nella misura complessiva del 10,00%.

10.2 Deprezzamento fisico per componenti

Per la determinazione del deprezzamento si applica un criterio per componenti, distinguendo strutture, finiture e impianti. La formula di riferimento è la seguente:

$$\Delta DF = \Sigma \{ [(Ai + 20)^2 / 140] - 2{,}86 \} \times \gamma i \times VNC$$

dove Ai = ti/ni × 100; ti è l'età apparente del componente; ni è la relativa vita utile; γi è l'incidenza percentuale del componente sul costo a nuovo; VNC è il valore di produzione a nuovo riferito al solo fabbricato, cioè CC + OFC + UPC.

Le incidenze dei componenti sono assunte secondo uno schema di edilizia terziaria adattato al caso di specie: 55,71% per strutture, 14,34% per finiture e 29,95% per impianti. Le età apparenti sono assunte inferiori alle età cronologiche, in ragione della mancata utilizzazione del compendio, della buona qualità generale delle opere, della presenza di finiture esterne in pietra e della circostanza che le opere non eseguite sono già state escluse mediante detrazione analitica.

Componente	***Incidenza γ***	***Età apparente t***	***Vita utile n***	***A = t/n***	***Quota deprezzamento***
Strutture	*55,71%*	*11*	*100*	*11,00%*	*2,23%*
Finiture	*14,34%*	*9*	*30*	*30,00%*	*2,15%*
Impianti	*29,95%*	*7*	*20*	*35,00%*	*5,61%*
Totale					*9,996% ≈ 10,00%*

Il risultato analitico è pari a circa 9,996%, arrotondato al 10,00%. Tale aliquota rappresenta una misura prudenziale ma non punitiva: è superiore al minimo applicabile a un'opera appena eseguita, perché i lavori sono iniziati molti anni fa e sono rimasti incompleti; resta tuttavia contenuta rispetto ai deprezzamenti ordinariamente applicabili a fabbricati effettivamente eserciti, usurati o obsoleti, poiché il compendio non ha mai funzionato e le opere mancanti sono già state scomputate.

La base di calcolo del deprezzamento è il valore di produzione a nuovo riferito alla sola componente edilizia esistente, comprensivo del costo di costruzione nello stato attuale, degli oneri finanziari della costruzione e dell'utile del promotore sulla costruzione:

VNC = CC + OFC + UPC = € 1.886.216,48 + € 79.990,37 + € 196.620,69 = € 2.162.827,54

ΔDF = 10,00% × € 2.162.827,54 = € 216.282,75

10.3 Obsolescenza funzionale ed economica

Non viene applicata una autonoma quota di obsolescenza funzionale. La mancata ultimazione dell'opera non rappresenta, in questa sede, un vizio funzionale del progetto o un'inadeguatezza intrinseca dell'impianto distributivo rispetto alla destinazione prevista, ma una condizione di completamento non concluso, già economicamente recepita mediante la detrazione delle opere mancanti. Il mancato esercizio assume rilievo favorevole sotto questo profilo: il compendio non presenta usura gestionale, logoramento da utilizzo, adattamenti impropri o perdita di efficienza derivante da un esercizio pregresso. Il soggetto acquirente subentra in una struttura mai avviata, suscettibile di completamento secondo l'impostazione già assentita, salve le verifiche e gli aggiornamenti amministrativi del caso.

Non viene applicata una autonoma quota di obsolescenza economica. Il contesto territoriale, la prossimità al lago Omodeo, la destinazione turistico-equestre e naturalistica, la qualità architettonica dell'iniziativa e la potenzialità edificatoria del suolo costituiscono elementi di apprezzamento del compendio. La specialità del bene e la minore liquidità del mercato sono già considerate nella scelta del metodo del costo, nella motivazione del valore dell'area, nello spread finanziario e nell'utile del promotore. Eventuali riduzioni connesse alla vendita forzata, alla strategia di liquidazione o alla determinazione del prezzo base d'asta costituiscono profili distinti dalla presente stima del valore venale e potranno essere trattati separatamente nella sezione conclusiva della relazione.

11. Quadro riepilogativo della stima

Voce	***Importo***
CAA - valore diretto del suolo	*€ 525.168,27*
OAA - oneri indiretti acquisto area	*€ 57.768,51*
CA - costo area e oneri indiretti	*€ 582.936,78*
OFA - oneri finanziari area	*€ 48.843,07*
UPA - utile promotore area	*€ 63.177,99*
Valore area comprensivo di oneri finanziari e utile	*€ 694.957,84*
CC - costo costruzione nello stato attuale	*€ 1.886.216,48*
OFC - oneri finanziari costruzione	*€ 79.990,37*
UPC - utile promotore costruzione	*€ 196.620,69*

VNC - componente edilizia esistente	*€ 2.162.827,54*
Valore complessivo ante deprezzamento	*€ 2.857.785,38*
ΔDF - deprezzamento fisico	*-€ 216.282,75*
Valore di mercato stimato	*€ 2.641.502,63*
Valore arrotondato	*€ 2.640.000,00*

12. Conclusione estimativa

Alla luce delle considerazioni che precedono, applicando il metodo del costo di costruzione deprezzato, assumendo il costo delle opere esistenti quale differenza tra il computo delle opere ultimate e il computo delle opere non realizzate, stimando l'area mediante criterio di complementarietà sulla volumetria edificata e rettificando il risultato in funzione della superficie fondiaria effettivamente valorizzabile al netto delle tare stradali, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare nello stato attuale viene stimato in € 2.641.502,63, arrotondabile, in cifra tonda, a € 2.640.000,00.

Pertanto:

Valore di mercato del compendio immobiliare: € 2.640.000,00

Il valore così determinato esprime il valore venale tecnico-estimativo del bene nello stato attuale, al netto dell'IVA eventualmente applicabile ai costi recuperabili e al netto degli effetti fiscali soggettivi del futuro trasferimento. Non comprende eventuali riduzioni da applicarsi per finalità di vendita.

PUNTO n. 13: Schema sintetico-descrittivo del compendio.

COMPENDIO UNICO: piena ed intera proprietà, per la quota di 1/1, del compendio immobiliare sito in Comune di Sedilo (OR), località Putzu Idile – agro di Sedilo, s.n.c., in prossimità della S.S. 131 d.c.n. e del lago Omodeo, costituito da terreni della superficie catastale complessiva di mq 78.608,00 e da complesso turistico-ricettivo non ultimato, comprendente due corpi di fabbrica destinati rispettivamente a bar/ristorante e servizi comuni e a unità residenziali/ricettive, oltre ad aree esterne, percorsi, sistemazioni pertinenziali, piscina/solarium, viabilità, opere accessorie e predisposizioni impiantistiche. Confini catastali come da mappa; in sito i limiti risultano

generalmente materializzati da muretti a secco, vegetazione e ordinari segni di delimitazione rurale, con contiguità con viabilità/S.S. 131 d.c.n. e terreni di terzi, salvo più precisi confini catastali. È riportato al Catasto Terreni del Comune di Sedilo al Foglio 50, particelle 155, 156, 172, 174, 391, 392, 531, 533, 534, 535, 536, 539 e 541. I fabbricati insistono sulla particella 156 e non risultano ancora censiti al Catasto Fabbricati né inseriti in mappa; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale dei terreni, ma richiede aggiornamento catastale per i manufatti mediante tipo mappale PREGEO e successiva dichiarazione DOCFA. Secondo il CDU acquisito, il compendio ricade in ambiti P.U.C. di Zona G – servizi di interesse generale, con richiamo alla sottozona G6 per strutture per lo sviluppo turistico, e di Zona F turistica, sottozona F1 – programma PIA Horse Country; l'eventuale richiamo alla zona agricola E5/E5b risulta riferibile agli atti storici/progettuali e deve essere letto nei limiti della documentazione urbanistica vigente. L'intervento risulta assentito, tra gli altri, con Concessione Edilizia n. 15/2007, Provvedimento Unico SUAP prot. n. 5182 del 09/09/2010, pratica edilizia n. 9/2010, Concessione Edilizia n. 8/2010, per le opere di urbanizzazione, e Autorizzazione Unica SUAP prot. n. 4998 del 15/10/2012, pratica SUAP codice univoco n. 34/2012, prot. n. 4033 del 14/08/2012, per il centro turistico-ricettivo, oltre successive pratiche SUAPE n. 330/2017 e n. 347/2017. Non sono state rilevate ulteriori difformità macroscopiche oltre ai profili già oggetto delle pratiche SUAPE 2017; lo stato legittimo e l'eventuale regolarizzazione delle opere puntuali dovranno comunque essere verificati prima dell'ultimazione. Il bene non è ultimato, non è agibile e l'ultimazione richiederà ulteriori titoli abilitativi e gli adempimenti tecnici, strutturali, impiantistici e catastali conclusivi. Non risultano ordini di demolizione. Il compendio risulta libero da occupazioni o detenzioni di terzi e non utilizzato.

VALORE STIMATO DEL COMPENDIO, al netto di eventuali riduzioni da applicarsi in sede di vendita competitiva: euro 2.640.000,00.

4. CONCLUSIONI

PUNTO n. 1 – Diritti reali e beni acquisiti all'attivo

Il compendio immobiliare oggetto di stima è sito in Comune di Sedilo (OR), località Putzu Idile – agro di Sedilo, ed è acquisito all'attivo della Liquidazione Giudiziale [redacted] n. 9/2025. I beni risultano in proprietà piena ed esclusiva, per la quota di 1/1, in capo a [redacted] – in liquidazione giudiziale, e sono individuati al Catasto Terreni del Comune di Sedilo al Foglio 50, particelle 155, 156, 172, 174, 391, 392, 531, 533, 534, 535, 536, 539 e 541.

PUNTO n. 2 – Individuazione dei beni

Il compendio è costituito da terreni, due corpi di fabbrica non ultimati, aree esterne, sistemazioni pertinenziali, viabilità, opere accessorie e predisposizioni impiantistiche riconducibili al progetto

turistico-ricettivo denominato “Centro Servizi Turistici [redacted] / “Centro Turistico Equestre [redacted]”. Per connessione funzionale e progettuale, il compendio è confermato quale compendio unitario.

PUNTO n. 3 – Descrizione materiale

La superficie catastale complessiva dei terreni è pari a mq 78.608,00. L’ingombro planimetrico rilevato dei fabbricati e delle pertinenze immediate è pari a mq 1.864,68, di cui mq 1.495,04 riferiti al corpo bar-ristorante e mq 369,64 al corpo residenziale/ricettivo. Il complesso presenta opere strutturali e distributive in larga parte realizzate, ma non è ultimato, con finiture mancanti, impianti prevalentemente predisposti e aree esterne da completare.

PUNTO n. 4 – Identificazione catastale

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Sedilo in ditta [redacted]., proprietà per 1/1. I fabbricati insistenti sulla particella 156 non risultano ancora censiti al Catasto Fabbricati né inseriti in mappa; sarà pertanto necessario procedere con tipo mappale PREGEO e successiva dichiarazione DOCFA.

PUNTO n. 5 – Passaggi di proprietà e continuità del ventennio

La provenienza in capo a [redacted]. deriva dagli atti di compravendita trascritti nel 2006. La continuità proprietaria ultra-ventennale è stata ricostruita mediante risalita ai titoli anteriori dei danti causa, con raccordo tra i mappali storici e le particelle attualmente oggetto di stima.

PUNTO n. 6 – Stato urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale

L’intervento risulta inserito in un articolato percorso urbanistico e autorizzativo, fondato su variante al P.U.C., Piano di Attuazione zona F1, autorizzazioni paesaggistiche, Valutazioni di Incidenza, titoli edilizi comunali, Provvedimento Unico SUAP per le urbanizzazioni e Autorizzazione Unica SUAP n. 4998/2012 per il centro turistico-ricettivo. Non sono state rilevate ulteriori difformità macroscopiche oltre ai profili già oggetto delle pratiche SUAPE 2017; resta fermo che l’immobile non è ultimato e che l’ultimazione richiederà la verifica dello stato legittimo e l’ottenimento di ulteriori titoli abilitativi.

PUNTO n. 7 – Strutture, urbanizzazioni, Genio Civile e opere idrauliche

Le opere di urbanizzazione risultano assentite con Provvedimento Unico prot. n. 5182 del 09/09/2010, pratica edilizia n. 9/2010, Concessione Edilizia n. 8/2010. L’attraversamento del corso d’acqua è stato autorizzato dal Genio Civile con determinazione n. 0009306/423 del 10/03/2011. Per le strutture dei fabbricati risulta pratica Genio Civile n. 100/13, con strutture in cemento armato, calcestruzzo Rck 350 daN/cm² / classe C28/35 e acciaio B450C/B450A. Poiché i provini risultano

prelevati ma non schiacciati e le opere non sono ultimate, restano da completare relazione a strutture ultimate, prove sui materiali e collaudo statico, verosimilmente anche mediante carotaggi.

PUNTO n. 8 – Possesso e utilizzazione

Il compendio risulta non utilizzato, privo di esercizio turistico-ricettivo, alberghiero, di ristorazione o di altra attività produttiva. Non risultano contratti registrati di locazione, affitto, comodato o altri titoli di detenzione autonoma in favore di terzi riferiti alle particelle indicate. Il bene può quindi ritenersi libero da occupazioni o detenzioni di terzi sulla base degli atti disponibili e, in particolare, delle informazioni rese dall'amministratore della società, dall'Agenzia delle Entrate e a seguito degli esiti del sopralluogo.

PUNTO n. 9 – Vincoli, oneri giuridici e formalità

Le principali formalità rilevanti sono costituite dalla convenzione edilizia trascritta il 29/06/2006 a favore del Comune di Sedilo, dall'ipoteca volontaria iscritta il 07/01/2010 a favore di Banco di Sardegna S.p.A. per complessivi € 2.346.000,00 e dal vincolo di destinazione turistico-alberghiera trascritto il 07/01/2010 a favore della Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato Turismo. Non risultano ulteriori servitù trascritte, atti di assegnazione o titoli di godimento opponibili specificamente prodotti o reperiti.

PUNTO n. 10 – Demanio, espropri e usi civici

Il compendio non risulta di proprietà demaniale statale e non risulta gravato da uso civico accertato. Non risultano procedimenti espropriativi attuali comunicati dalla Provincia di Oristano; resta tuttavia da segnalare la posizione delle particelle 391 e 392, indicate da ANAS come occupate dalla S.S. 131 d.c.n., con documentazione espropriativa non rinvenuta e oggetto di ulteriore ricerca.

PUNTO n. 11 – Ulteriori pesi, contratti, spese e procedimenti

Non sono emersi rapporti di natura concessoria, enfiteutica, livellaria o assimilabile, né ulteriori diritti reali di godimento diversi dalla proprietà. Non risultano contratti di locazione, affitto o comodato in favore di terzi sulla base del riscontro acquisito dal sopralluogo e in virtù delle dichiarazioni rese dall'amministratore della società e delle informazioni assunte presso gli Uffici competenti. Le spese future rilevanti sono essenzialmente connesse a custodia, sorveglianza, pulizia, messa in sicurezza, contenimento della vegetazione, verifiche tecniche e accertamenti propedeutici al completamento. Quanto ai procedimenti in corso, risulta la Liquidazione Giudiziale [redacted] n. 9/2025, senza ulteriori procedimenti giudiziari autonomi specificamente incidenti sul compendio.

PUNTO n. 12 – Valutazione

La stima è stata eseguita con metodo del costo di costruzione deprezzato, tenendo conto dello stato attuale del compendio, delle opere realizzate, delle opere mancanti, della superficie fondiaria effettivamente valorizzabile e del deprezzamento fisico. Il più probabile valore di mercato del compendio nello stato attuale è stimato in € 2.641.502,63, arrotondato a **€ 2.640.000,00**.

Macomer, 30/06/2026 L'Esperto Stimatore:

ing. S. Castori

Allegati:

A1-TRASCRIZIONE E ATTO DI COMPRAVENDITA R.P. 3128 DEL 2006
A2-TRASCRIZIONE E ATTO DI COMPRAVENDITA R.P. 3129 DEL 2006
A3-TRASCRIZIONE E ATTO DI COMPRAVENDITA R.P. 1412 DEL 1986
A4-TRASCRIZIONE E VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO R.P. 5040 DEL 2004
A5-TRASCRIZIONE E CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE R.P. 1500 DEL 2005
A6-TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' R.P. 3130 DEL 2006
A7-TRASCRIZIONE E VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO R.P. 830 DEL 2006
A8-TRASCRIZIONE E ATTO DI COMPRAVENDITA R.P. 4181 DEL 1953
A9-TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA R.P. 2161 DEL 1964
B1-ESTRATTO ORIGINALE DI IMPIANTO
B2-ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 50
B3-MAPPA PARTICELLA 352
B4-VISURA STORICA C.T. FG. 50 M. 155
B5-VISURA STORICA C.T. FG. 50 M. 156
B6-VISURA STORICA C.T. FG. 50 M. 172
B7-VISURA STORICA C.T. FG. 50 M. 174
B8-VISURA STORICA C.T. FG. 50 M. 391
B9-VISURA STORICA C.T. FG. 50 M. 392
B10-VISURA STORICA C.T. FG. 50 M. 531
B11-VISURA STORICA C.T. FG. 50 M. 533
B12-VISURA STORICA C.T. FG. 50 M. 534
B13-VISURA STORICA C.T. FG. 50 M. 535
B14-VISURA STORICA C.T. FG. 50 M. 536
B15-VISURA STORICA C.T. FG. 50 M. 539
B16-VISURA STORICA C.T. FG. 50 M. 541
C1-QUADRO URBANISTICO-PROGRAMMATICO GENERALE
C2-PIANO DI ATTUAZIONE ZONA F1 – 2005
C3-PROGETTO E AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ORIGINARI 2003-2004
C4-INTEGRAZIONE PAESAGGISTICA 2005-2006
C5-PRATICA EDILIZIA ATTUATIVA 2005-2006
C6-PRATICA PREVENZIONE INCENDI
C7-PROCEDIMENTI AMBIENTALI – VINCA
C8-PRATICA EDILIZIA N. 18 DEL 2007
C9-ONERI BUCALOSSI E FIDEIUSSIONE
C10-PRATICA SUAP OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

C11-PRATICA SUAP N. 34 DEL 2012
C12-PRATICA SUAPE N. 330 DEL 2017
C13-PRATICA SUAPE N. 347 DEL 2017
D1-TRASCRIZIONE E ATTO CONVENZIONE EDILIZIA R.P. 3126 DEL 2006
D2-ATTO DI IPOTECA VOLONTARIA E COSTITUZIONE DEL VINCOLO R.P. 32 DEL 2010
E1-CONVOCAZIONE E VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI
F1-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
G2-RICHIESTA ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI-AGENZIA DEL DEMANIO
G3-RICHIESTA ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI-ESPROPRI
G4-RICHIESTA ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI-UFFICIO USI CIVICI
G5-RICHIESTA ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI-GENIO CIVILE
G6-RICHIESTA PARERE PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE-UFFICI VARI
G7-VISURA CAMERALE STORICA THALASAI S.R.L
G8-ELABORATI GRAFICI DI RILIEVO DEL CTU
G9-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DI RILIEVO
G10A-COMPUTO METRICO DELLE OPERE COMPLESSIVE
G10B-COMPUTO METRICO DELLE OPERE DA REALIZZARE