

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
PROPRIETA' CP FUTURA S.r.l.  
HOTEL BAJA ROMANTICA – BOSA (Or)



## SOMMARIO

---

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	4
MAPPA CATASTALE.....	5
PROVENIENZE VENTENNALI .....	5
DESCRIZIONE.....	8
CONFINI .....	13
CONSISTENZA – CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE.....	13
STATO CONSERVATIVO.....	16
PARTI COMUNI.....	16
DATI CATASTALI .....	17
REGOLARITA' CATASTALE .....	18
NORMATIVA URBANISTICA .....	19
REGOLARITA' EDILIZIA.....	21
POTENZIALITA' EDIFICATORIA.....	24
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E VARIE .....	25
STATO DI OCCUPAZIONE.....	27
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI.....	27
STIMA / FORMAZIONE LOTTI .....	27
VALUTAZIONI SU IPOTESI DI DIVISIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA “HOTEL BAJA ROMANTICA” .....	31
CONGRUO CANONE DI AFFITTO AZIENDA.....	39
- CONCLUSIONI .....	39

## INCARICO

---

- Come da Verbale dell'Assemblea dei Soci della C.P. Futura Srl in Liquidazione convocata in data 13.07.2023, lo scrivente consulente tecnico Geom. Meloni Pierluigi, con studio in Via Bacone, 4 - 09134 - Cagliari (CA), email [geom.meloni.pl@virgilio.it](mailto:geom.meloni.pl@virgilio.it), PEC [pierluigi.meloni@geopec.it](mailto:pierluigi.meloni@geopec.it), Tel. 070 23 50 889, Fax 070 23 50 889, ha ricevuto l'incarico di procedere alla “ **stima del compendio immobiliare in Bosa della C.P. Futura; la verifica circa la possibilità di effettuare una divisione dell'immobile in due distinte e funzionali unità immobiliari, oltre che la stima di un congruo canone di locazione**”, come da preventivo del 27.06.2023.

- Preso atto dell'incarico affidatogli, svolti gli opportuni e preliminari accertamenti con accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bosa, visure catastali e quant'altro utile all'individuazione dell'immobile oggetto di consulenza, trascorso il periodo estivo durante il quale la presenza di “ospiti” nelle stanze dell'Albergo rendeva non opportuno l'accesso per i necessari rilievi dello stato dei luoghi, previo avviso inviato al Dott. Stefano Chia, Liquidatore della Società, lo scrivente eseguiva un primo sopralluogo presso l'immobile in data 27/09/2023 ed ancora in data 26.10.2023.

- Al primo sopralluogo erano presenti, oltre allo scrivente C.T.U. ed un proprio collaboratore, il Dott. Stefano Chia, la Signora Loche Antonella in qualità di legale rappresentate della Società Turismo in Sardegna di Loche Antonela & C. sas ed il Signor Pishedda Antonello

- Al successivo sopralluogo erano invece presenti oltre allo scrivente C.T.U., i Signori Stefania Sirigu in qualità di legale rappresentate della Società Yacht Club Bosa Srls ed il Sig. Pishedda Vincenzino, unitamente all'Ing. Vincenzo Cuccuru, ed ancora i Signori Loche Antonella e Pishedda Antonello come prima citati.

- Sulla base di quanto rilevato nei due sopralluoghi e di ogni altro accertamento svolto anche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bosa, esaminata la documentazione inviata dal Liquidatore in data 29.09.2023, relativa al parere di fattibilità espresso dal Responsabile del Procedimento Comune di Bosa, in ordine alla “Pratica Suape n. 635047 – per

Divisione unità immobiliare a uso Alberghiero ubicata nel Viale Colombo del Comune di Bosa”, prot. 12445 del 18.07.2023, lo scrivente CTU ha quindi portato a termine la presente relazione.

## PREMESSA

---

- E' oggetto di consulenza il compendio immobiliare, di cui al Decreto di Trasferimento del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Oristano del 30.06.2021, a favore della C.P. Futura Srl con sede in Cagliari, trascrizione 7605 del 2021, come identificato secondo i seguenti dati.

**- Per la quota pari a 1/1 della piena proprietà** dell'immobile ad uso albergo edificato su terreno in Bosa (OR), località “Campu e Mare”, con accesso dalla via Cristoforo Colombo snc,

### **identificato al catasto Terreni al foglio 43:**

> **particelle 1487** (derivante da frazionamento della particella 1487 di are 30,00 *ex* 579 e 577), qualità ente urbano, are 27,80;

> **particella 1647** (derivante dal frazionamento della particella 1487 di are 30,00, *ex* 579 e 577), qualità ente urbano, are 02,20;

> **particella 582**, qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 02,02;

> **particella 583**, qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 00,59;

> **particella 586**, qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 01,55;

> **particella 587**, qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 03,47;

> **particella 752**, qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 08,22;

### **identificato al Catasto Fabbricati al foglio 43:**

> **particella 1487, subalterno 1**, categ. D/2, rendita catastale € 18.918,00;  
**subalterno 6** bene comune non censibile;

> **particella 1647**, categ. D/2, rendita catastale € 1.770,00;

## MAPPA CATASTALE

- Con cerchio di colore rosso sono evidenziate le particelle/mappali di proprietà della C.P. Futura Srl



## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE 1) STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA - CLUB NAUTICO UBICATA IN BOSA (NU) - PIANO S1-T-1-2 FOGLIO 43 MAPP. 1487 SUB. 1 - SUB. 6 - MAPP. 1647 - MAPP. 752.**

**BENE 2) TERRENI AL FG. 43 MAPP. 582 - 583 -586 - 587 .**

MAPP. 1487 SUB. 1 - SUB. 6 - MAPP. 1647

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 23/01/2004 AL 29/03/2018	F.LLI PISCHEDDA S.N.C. DI PISCHEDDA VINCENZINO DOMENICO ELENO & C. SNC	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DR. GIANNI FANCELLO	23/01/2004	13993	3325
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	13/02/2004	1481	1074		

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 29/03/2018 AL 30/06/2021	BAIA ROMANTICA S.R.L.	<b>MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. VADILONGA MASSIMILIANO	29/03/2018	13393	

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 30/06/2021	CP FUTURA SRL	<b>DECRETO DI TRASFERIMENTO</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI ORISTANO	30/01/2021	153	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	14/09/2021		7605		

MAPP. 582 – 583 – 752

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 23/01/2004 AL 29/03/2018	F.LLI PISCHEDDA S.N.C. DI PISCHEDDA VINCENZINO DOMENICO ELENO & C. SNC	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. GIANNI FANCELLO	23/01/2004	13992	3324
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	13/02/2004	1480	1073		

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 29/03/2018 AL 30/06/2021	BAIA ROMANTICA S.R.L.	<b>MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. VADILONGA MASSIMILIANO	29/03/2018	13393	

Periodo	Proprietà	Atti			
	CP FUTURA SRL	<b>DECRETO DI TRASFERIMENTO</b>			

DAL 30/06/2021		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI ORISTANO	30/01/2021	153	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	14/09/2021		7605		

MAPP. 586 – 587

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 23/01/2004 AL 29/03/2018	F.LLI PISCHEDDA S.N.C. DI PISCHEDDA VINCENZINO DOMENICO ELENO & C. SNC	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DR. GIANNI FANCELLO	07/03/2008	28118	9122
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	26/03/2008	3360	2311		

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 29/03/2018 AL 30/06/2021	BAIA ROMANTICA S.R.L.	<b>MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DR. VADILONGA MASSIMILIANO	29/03/2018	13393	

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 30/06/2021	CP FUTURA SRL	<b>DECRETO DI TRASFERIMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI ORISTANO	30/01/2021	153	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	14/09/2021		7605		

## DESCRIZIONE

---

**BENE 1) STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA - CLUB NAUTICO UBICATA IN BOSA (NU) - PIANO S1-T-1-2 FOGLIO 43 MAPP. 1487 SUB. 1 - SUB. 6 – MAPP. 1647 – MAPP. 752.**

---

- L'immobile oggetto di consulenza costituisce nel suo complesso, quella struttura ricettiva alberghiera – foresteria club nautico denominata “Hotel Baja Romantica”, nel Comune di Bosa in località “Campu e Mare”, facilmente localizzabile lungo le aree delimitate dal fiume Temo nel tratto antistante la sua foce e prospiciente il porticciolo turistico.
- Detto complesso immobiliare con le sue aree adiacenti è ricompreso nel piano di lottizzazione denominato “Fratelli Pischedda” (Convenzione del 08.01.2004 – Comune di Bosa rep. 1619), con accesso diretto dalla via C. Colombo, posto in prossimità della rotatoria che raccorda gli innesti alla SS 129 bis (strada per Macomer) ed alla SP 49 (strada litoranea per Alghero).
- Dista circa 500 mt dalla spiaggia di Bosa Marina e circa Km. 2 dal caratteristico variopinto borgo antico sul quale, nella parte a monte, domina il “Castello Malaspina”.
- Il tutto comunque adiacente la parte periferica di più recente sviluppo urbanistico dell'abitato di Bosa, inserito in un contesto di particolare interesse turistico, che vede la presenza di altre strutture ricettive e impianti sportivi, ma in particolare del fiume Temo nel suo tratto navigabile e con il quale la STRUTTURA RICETTIVA in esame è direttamente collegata.
- Si vedano le immagini su foto aeree rintracciabili su vari siti internet che mostrano il contesto nel quale ricade il complesso immobiliare in esame.

## IMMAGINI FOTO AEREE

### UBICAZIONE DELL'HOTEL “BAJA ROMANTICA”

Foto 1)



Foto 2)



- L'Hotel con le sue aree libere di pertinenza, non mostra al momento particolari delimitazioni, ed i suoi confini sono aperti verso i lotti liberi e la viabilità (ancora da definire) all'interno del piano di lottizzazione di cui è parte.

- Risulta edificato nei lotti distinti in catasto al foglio 43, mappali 1487 e 1647 (della superficie catastale pari a complessivi mq. 3000,00) e si sviluppa come unico edificio avente pianta di forma regolare pressoché a "L" (elle), i cui lati interni delimitano un'ampia area a verde con vista verso il fiume Temo.

- Nell'edificio, si distinguono per il solo diverso numero di piani, due corpi di fabbrica (comunque uniti e collegati anche strutturalmente) che per semplicità vengono descritti come **Corpo "A"** e **Corpo "B"** ([vedi riferimenti nelle planimetrie allegate](#)).

- **Il Corpo "A"** con un fronte di circa mt. 60,00, si sviluppa con un piano interrato e tre livelli fuori terra (terra, 1° e 2°), collegati da due blocchi scala posti alle due estremità del corpo di fabbrica (lato Est e lato Ovest).

- Al momento serve i tre piani fuori terra un unico ascensore presente nel blocco scala posto (a Est) sull'estremità destra del fabbricato per chi guarda dalla via C. Colombo. Il secondo blocco scala, (all'estremità sinistra) è invece privo di ascensore.

- **Il Corpo "B"** con un fronte di circa mt. 27,80, si sviluppa invece con un piano interrato e due livelli fuori terra (terra, e 1°), collegati da una scala esterna e dal vano scala senza ascensore prima indicato per il corpo "A".

#### **- PIANO INTERRATO**

- Occupa l'intera superficie coperta dell'edificio ma è accessibile per soli due locali tecnici ubicati alle due estremità del Corpo di fabbrica "A". In questi locali (ed in particolare in quello su lato Ovest) sono dislocati gli impianti per la centrale idrico – sanitaria.

- Si precisa che la restante superficie del piano interrato, nella quale sono presenti cisterne per la riserva idrica e dell'antincendio non è accessibile (giusta determina n° 6050 del 30.11.2010 del Responsabile del Servizio Urbanistica richiamata nella C.E. n 49 del 20.12.2010) e costituisce pertanto "vuoto tecnico sanitario" chiuso (dove presenti delle aperture dovranno essere murate).

## **- PIANO TERRA (Corpo "A" e Corpo "B")**

- Come da progetto, si sviluppa ad una quota di sistemazione pari a mt. 3,15/345
- Così come può anche vedersi nelle allegate planimetrie, comprende la *reception* con la sala comune un vano "fumatori", servizi igienici annessi ed un vano destinato a "snack bar", il tutto dislocato nella parte estrema a destra del Corpo "A".
- Proseguendo sempre al piano terra, trovano inoltre 13 camere doppie di cui quattro destinate ai portatori di handicap, complete di bagno interno (ad aereazione forzata), tutte aventi accesso da corridoio comune che si sviluppa lungo i lati del fabbricato esposti a Sud e ad Ovest.
- Tutte le camere risultano dotate di una porzione di loggiato prospiciente l'area a verde con vista verso il fiume.
- Ricadente nella parte estrema del Corpo "B" (verso il fiume), trovano due vani (cucina e salone) con servizio igienico, facenti parte dell'alloggio attualmente destinato ad abitazione dei Sig.ri Pischedda Vincenzo e Sirigu Stefania, che con una scala interna risulta collegato ad alcuni vani e servizi al piano primo, direttamente soprastanti.
- Completano consistenza del piano terra, corridoi, loggiati e vani tecnici per alloggio di impianti comuni alla struttura.

### **- NOTA BENE**

- Nell'area a verde sul fronte della sala comune e vano snack bar, è presente un ampio gazebo realizzato con struttura (amovibile) costituita da montanti e tralici metallici, delimitato da vetrate e destinato ad ospitare uno spazio ristoro con tavoli per le prime colazioni. Questa struttura ricade su parte del terreno contraddistinto dal mappale 752.

## **- PIANO PRIMO (Corpo "A" e Corpo "B")**

- Al piano primo, corrispondente al Corpo "A", trovano 12 camere con servizi (ad aereazione forzata), dotate di terrazze rivolte verso l'area a verde, di cui quattro ubicate nella parte

adiacente la scala con ascensore, sono attualmente destinate ad alloggio della Signora Loche Antonella.

- Proseguendo nel Corpo "B", sono ancora presenti 8 camere di cui sette dotate di servizio igienico (cinque ad aereazione forzata) con terrazzino o loggiato di pertinenza, di cui tre ubicate nella parte estrema del fabbricato, collegate al piano terra da una scala interna, completano quello che è l'attuale alloggio dei Sig.ri Pishedda Vincenzo e Sirigu Stefania.

- Completano ancora la consistenza del piano primo corridoi disimpegno e locali tecnici destinati all'alloggio di impianti comuni.

### **- PIANO SECONDO (Corpo "A")**

- Comprende 10 camere (5 doppie, 4 triple e 1 quadrupla) dotate di servizi igienici (ad aereazione forzata), e terrazzini di pertinenza con vista verso l'area a verde.

- Completano consistenza del piano secondo, due servizi igienici, loggiati e disimpegni.

### **- AREE LIBERE**

- Le aree esterne adiacenti il fabbricato risultano in genere destinate a verde. Fanno eccezione le aree scoperte tra la costruzione ed un canale di scolo (canale scolmatore) che delimita la proprietà verso il confine lato Ovest. Questi spazi scoperti sul confine lato Ovest, costituiscono parte del solaio di copertura del piano interrato e risultano non pavimentati. Sono in parte occupati da impianti dell'antincendio e da due unità esterne dell'impianto di climatizzazione della STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA.

- In particolare, si precisa che le aree a verde verso Nord - lato fiume, comprendente anche l'area contraddistinta dal mappale 752 di mq. 822,00, si sviluppano in continuità (prive di delimitazioni) con le aree in cessione al Comune di Bosa distinte al foglio 43 mappale 576.

### **- LASTRICI SOLARI DI COPERTURA**

- Due piccoli lastrici solari serviti da scala, si sviluppano nei due lati estremi del corpo di fabbrica "A". In essi sono presenti impianti con pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

\*\*\*\*\*

## **BENE 2) TERRENI IN BOSA (NU) - FOGLIO 43, MAPP.LI 582, 583, 586, 587.**

---

- I diversi mappali, fra loro confinanti costituiscono unico lotto della superficie catastale pari a mq. 763,00, ricompreso nel piano di lottizzazione denominato "Fratelli Pischedda" (Convenzione del 08.01.2004 – Comune di Bosa rep. 1619).

- Non delimitato da recinzioni, risulta attualmente destinato a soddisfare spazi a parcheggio con aree di manovra, al servizio della STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA prima descritta.

\*\*\*\*\*

## **CONFINI**

---

---

### **BENE 1) STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA - CLUB NAUTICO UBICATA IN BOSA (NU) - PIANO S1-T-1-2 FOGLIO 43 MAPP. 1487 SUB. 1 - SUB. 6 – MAPP. 1647 – MAPP. 752.**

---

- Fabbricato e aree libere che compongono l'immobile, nel loro complesso confinano a Ovest con canale di scolo, a Nord con le aree previste in cessione destinate a verde verso il fiume Temo (mappale 576), a Est con proprietà catastalmente intestata a Sedda Gianni (mapp. 753), a Sud con proprietà Shardana Soc. Coop. (mapp.li 1481, 1479), General Service (mapp. 1510), e ancora Sedda Gianni (mapp. 581).

### **BENE 2) TERRENI IN BOSA (NU) - FOGLIO 43, MAPP.LI 582, 583, 586, 587.**

---

- Il lotto composto dalle particelle in esame, confina per più lati con proprietà Sedda Gianni (mapp.li 581, 753), e per più lati ancora con proprietà Pischedda Vincenzino (mapp.li 585, 588).

\*\*\*\*\*

## **CONSISTENZA – CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE**

---

---

- Sulla base di quanto rilevato in appresso si riportano superfici delle varie parti componenti la struttura, distinte anche per destinazione prevista nei progetti approvati.

- In ragione dei coefficienti correttivi che tengono conto della *destinazione*, del *livello di piano* e *dell'orientamento*, viene inoltre calcolata la superficie convenzionale (o commerciale) dell'immobile in esame.

Destinazione		Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff. Diff.			Sup. ragguagliata					
				Dest.	Piano	Orient.						
<b>Piano interrato</b>												
	Volume tecnico lato est	136,20	166,00	0,4	0,73	1	48,47					
	Locale centrale idrico-sanitaria	99,00	143,00	0,4	0,73	1	41,76					
<b>Piano terra</b>												
Bar - Sala ricreativa - ricezione	Angolo bar (snack)	31,53	200,80	1	0,9	1	180,72					
	Sala comune - ricezione	87,49										
	Sala comune (fumatori)	12,55										
	Bagni - anti bagni	15,15										
	Ingresso vano scala	9,37										
	vano scala - ascensore	18,80						18,80	1	0,9	1	16,92
	Loggiati (ricezione - sala com. - angolo bar)	57,42						60,17	0,35	0,9	1	18,95
Foresteria	<b>corpo "A"</b>											
	Camera 101 + servizio	23,16	219,79	1	0,9	1	197,811					
	Camera 102 + servizio	23,89										
	Camera 103 + servizio	23,02										
	Camera 104 + servizio	25,15										
	Camera 105 + servizio	24,15										
	Camera 106 + servizio	24,67										
	Camera 107 + servizio	21,4										
	Camera 108 + servizio	13,83										
	Locale impianti	3,08	10,90	0,4	0,9	1	3,92					
	Cavedio impianti	4,20										
	Disimpegni aperti - loggiati - corridoi	174,97	217,76	0,35	0,9	1	0,85					
	Scala	10,00	15,65	1	0,9	1	0,85					
Foresteria	<b>corpo "B"</b>											
	Camera 109 + servizio	20,34	128,10	1	0,9	0,95	109,53					
	Camera 110 + servizio	21,78										
	Camera 111 + servizio	20,73										
	Camera 112 + servizio	21,03										
	Camera 114 + servizio	20,89										
Loggiati	74,57	92,74	0,35	0,9	0,95	27,75						
Club nautico	Sala Club Nautico + servizi (mapp. 1647)	83,00	94,00	1	0,9	0,95	80,37					
	Loggiati Sala club nautico	28,75	38,12	0,35	0,9	0,95	11,41					
<b>Piano primo</b>												
Albergo	<b>corpo "A"</b>											
	Camera 201 + servizio	28,1	365,76	1	1	1	365,76					
	Camera 202 + servizio	22,59										

	Camera 203 + servizio + spogliatoio	32,04					
	Camera 204 + servizio	29,12					
	Camera 205 + servizio	23,10					
	Camera 206 + servizio	23,73					
	Camera 207 + servizio	22,9					
	Camera 208 + servizio	24,92					
	Camera 209 + servizio	23,97					
	Camera 210 + servizio	24,49					
	Camera 211 + servizio	22,72					
	Camera 212 + servizio	22,12					
	Scala lato est - disimpegno e sottoscala	22,31	28,50	1	1	1	28,50
	Locali impianti	3,08	10,90	0,4	1	1	4,36
	Cavedio impianti	4,2					
	Terrazze scoperte	26,06	30,63	0,25	1	1	7,66
	Loggiati - disimpegni	231,75	249,23	0,35	1	1	87,23
Albergo	<b>corpo "B"</b>						
	Camera 214 + servizio	85,66	126,10	1	1	0,95	119,795
	Camera 215 + servizio	21,72					
	Camera 216 + servizio	20,73					
	Camera 218 + servizio	20,99					
	Camera 219 + servizio	20,75					
	Terrazze scoperte	50,76	90,43	0,25	1	0,95	21,48
Loggiati	28,69	90,43	0,35	1	0,95	30,07	
Foresteria Club nautico	Camere + servizi (mapp. 1647)	75,53	90,25	1	1	0,95	85,74
	Loggiati Club Nautico (mapp. 1647)	22,35	25,64	0,35	1	0,95	8,53
<b>Piano secondo</b>							
Albergo	<b>corpo "A"</b>						
	Camera 301 + servizio	37,91	346,43	1	0,95	1	329,11
	Camera 302 + servizio	25,08					
	Camera 303 + servizio	29,27					
	Camera 304 + servizio	23,13					
	Camera 305 + servizio	23,76					
	Camera 306 + servizio	22,89					
	Camera 307 + servizio	25,02					
	Camera 308 + servizio	23,49					
	Camera 309 + servizio	24,66					
	Camera 310 + servizio	37,97					
	Bagno esterni	7,75	12,04	0,8	0,95	1	9,15
	Loggiati - disimpegni	96,03	118,58	0,35	0,95	1	39,43

	Cavedio impianti	2,07	3,59	0,4	0,95	1	1,36
	Terrazze scoperte	175,13	190,32	0,25	0,95	1	45,20
<b>Aree scoperte</b>							
	Aree scoperte	1850,00	0,025				46,25
<b>Totale superficie convenzionale:</b>							<b>1968,92</b>

### **Nota Bene**

- Nel calcolo delle superfici si è volutamente tralasciato di inserire i due piccoli lastrici solari, destinati all'installazione di impianti comuni.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE 1) STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA - CLUB NAUTICO UBICATA IN BOSA (NU) - PIANO S1-T-1-2 FOGLIO 43 MAPP. 1487 SUB. 1 - SUB. 6 - MAPP. 1647 - MAPP. 752.**

- Per quanto rilevato e rilevabile nel corso dei sopralluoghi, lo stato di conservazione del fabbricato struttura ricettiva, come anche può vedersi nella allegata documentazione fotografica, è risultata nel suo complesso normale.

- Fanno eccezione per condizioni di precarietà e assenza di rifiniture, i locali tecnici al piano interato.

- Necessitano inoltre lavori di rifinitura nell'edificio Corpo "B" ed in particolare nella parte lato Ovest e spazi liberi adiacenti a confine con il "canale scolmatore" ([vedi anche foto in allegato](#)).

- In un vano al piano secondo (lato Ovest del Corpo A), sono stati rilevati segni di infiltrazioni provenienti dal tetto, per i quali si rendono necessari minimi interventi di controllo e ripristino di parti della copertura.

- Altre situazioni sono compatibili con la normale vetustà della costruzione.

**BENE 2) TERRENI IN BOSA (NU) - FOGLIO 43, MAPP.LI 582, 583, 586, 587.**

- Aree libere, senza sovra suoli.

## PARTI COMUNI

**BENE 1) STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA - CLUB NAUTICO UBICATA IN BOSCA (NU) - PIANO S1-T-1-2 FOGLIO 43 MAPP. 1487 SUB. 1 - SUB. 6 – MAPP. 1647 – MAPP. 752.**

---

**BENE 2) TERRENI IN BOSCA (NU) - FOGLIO 43, MAPP.LI 582, 583, 586, 587.**

---

- Nel contesto del piano di lottizzazione, parti comuni, quali strade e parcheggi da definire con il completamento delle opere di urbanizzazione.

## DATI CATASTALI

---

**BENE 1) STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA - CLUB NAUTICO UBICATA IN BOSCA (NU) - PIANO S1-T-1-2 FOGLIO 43 MAPP. 1487 SUB. 1 - SUB. 6 – MAPP. 1647 – MAPP. 752.**

---

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano
	43	1487	1		D2				18.918,00	S1-T-1-2-3

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano
	43	1487	6		BCNC					

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano
	43	1647			D2				1770,00	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

43 752 Incolto prod. U 0.08.22 0,21 0,13

## BENE 2) TERRENI IN BOSA (NU) - FOGLIO 43, MAPP.LI 582, 583, 586, 587.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
43	582				Incolto prod.	U	0.02.02	0,05	0,03	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
43	583				Incolto prod.	U	0.00.59	0,02	0,01	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
43	586				Incolto prod.	U	0.01.55	0,04	0,02	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
43	587				Incolto prod.	U	0.03.47	0,09	0,05	

## REGOLARITA' CATASTALE

**BENE 1) STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA - CLUB NAUTICO UBICATA IN BOSA (NU) - PIANO S1-T-1-2 FOGLIO 43 MAPP. 1487 SUB. 1 - SUB. 6 - MAPP. 1647 - MAPP. 752.**

- Ogni particella è correttamente intestata alla ditta: "CP FUTURA S.R.L. sede in CAGLIARI (CA)"

- Le planimetrie catastali del fabbricato che costituisce la struttura ricettiva alberghiera in esame, corrispondono pressoché in generale all'attuale consistenza dei fabbricati.

- Si evidenzia unicamente che nelle planimetrie relative al piano interrato non risultano rappresentate le chiusure previste a delimitare gli spazi che costituiscono vuoto tecnico secondo la C.E. n° 49 del 20.12.2010.

### **BENE 2) TERRENI IN BOSA (NU) - FOGLIO 43, MAPP.LI 582, 583, 586, 587.**

- Ogni particella è correttamente intestata alla ditta: "CP FUTURA S.R.L. sede in CAGLIARI (CA)"

\*\*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE 1) STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA - CLUB NAUTICO UBICATA IN BOSA (NU) - PIANO S1-T-1-2 FOGLIO 43 MAPP. 1487 SUB. 1 - SUB. 6 – MAPP. 1647 – MAPP. 752.**

### **BENE 2) TERRENI IN BOSA (NU) - FOGLIO 43, MAPP.LI 582, 583, 586, 587.**

- Secondo la classificazione del P.U.C. approvato con delibera del C.C. n° 60 del 2.10.1998 e successiva delibera n° 5 del 19.01.1999, entrato in vigore il 18.03.1999, i beni immobili oggetto di consulenza ricadono nella zona omogenea G, sottozone Gp e G4, il cui utilizzo edificatorio è subordinato a Piano di Lottizzazione.

- Sono ricompresi nel Piano di Lottizzazione denominato "F.lli Pischedda" adottato in via definitiva con deliberazione del C.C. n° 31 del 27.11.2003, e successivamente convenzionato (Convenzione 30.12.2003, rep. n° 1618; Convenzione 08.01.2004 rep. 1619).

- Nel contesto del Piano di Lottizzazione "F.lli Pischedda", e secondo quanto si rileva nelle TAV. 1.1 e TAV. 3.2 (**vedi anche allegati**) richiamate nella Convenzione, relative a "DIMENSIONI PIANO DI LOTTIZZAZIONE" e "PALNIMETRIE DI PROGETTO – Planovolumetrico", nei terreni oggetto di consulenza si prevedono le seguenti destinazioni:

> nei terreni mappali 1487, 1647 e 752, la realizzazione della “**struttura 1**”, di mq. 1530,00 (mc. 7660,00), da destinare a:

- *attività ricettiva alberghiera;*
- *attività per fiere e mostre di supporto alla nautica;*
- *ristorante e bar;*
- *club nautico.*

> nei terreni mappali 582, 583, 586, 587, la realizzazione della “**struttura 4**”, di mq. 192,00 (mc. 960,00), da destinare a:

- *club – house;*
- *sala ricreativa.*

#### **NOTA BENE**

- Anche per quanto appreso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bosa, si deve evidenziare il fatto che le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione (illuminazione viabilità interna, sotto servizi etc.) non sono state ancora portate a termine. Per il completamento delle stesse, con provvedimento *prot. 6020/6/3* del 07.04. 2023 è stata concessa la proroga di 1 (uno) anno ([vedi allegato](#)).

- Non risultano delimitate secondo previsioni di progetto, le aree destinate a parcheggio.

- Al momento, spazi a parcheggio che secondo le previsioni del Piano di Lottizzazione dovrebbero anche essere garantite sul fronte lato Sud della struttura ricettiva, sono invece destinate ad accogliere uno spazio a giardino con piante ornamentali.

- Il diverso utilizzo di questi spazi, se confermato anche in fase di ultimazione delle opere di urbanizzazione, comporterà una modifica del P. di L. nel rispetto degli standard urbanistici.

- Quanto alle opere di urbanizzazione ancora da portare a termine nell'ambito del piano di lottizzazione, si prevedono costi (salvo più preciso e aggiornato computo metrico estimativo attualmente non disponibile) che sommariamente possono essere oggi indicati in circa € 100.000,00.

- Detti costi ripartiti secondo le volumetrie edificabili previste dal Piano di Lottizzazione, competono alla “**Struttura 1**” in misura pari a € 60.000,00; ed alla “**Struttura 4**” per € 7.500,00.

\*\*\*\*\*

## REGOLARITA' EDILIZIA

---

**BENE 1) STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA - CLUB NAUTICO UBICATA IN BOSCA (NU) - PIANO S1-T-1-2 FOGLIO 43 MAPP. 1487 SUB. 1 - SUB. 6 - MAPP. 1647 - MAPP. 752.**

---

- Sulla base dell'accesso agli atti e di quanto rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bosa, si rileva che la struttura ricettiva che costituisce il presente **BENE 1**, è stata edificata secondo i seguenti titoli edilizi:

> C.E. n° 85 del 23.12.2004;

> **C.E. n° 71 del 07.12.2006 (vedi anche allegato);**

**Art. 1 oggetto di concessione**

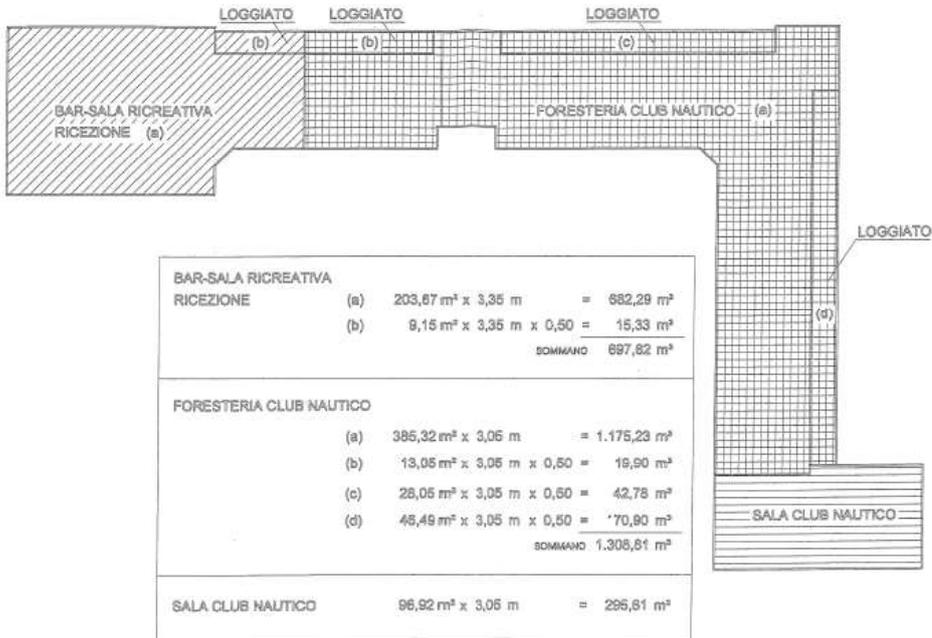
*Al Sig. Pischedda Vincenzo Domenico Elemo, rappresentante dei F.lli. Pischedda residente a Bosa in via Nazionale è concesso, l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 comma 4, della L.R. 11.10.1985, n° 23 per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dello "Yachting Club Bosa" sull'area distinta in Catasto terreni del Comune al F. n. 43 Mapp. nn. 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 585, 586, 587, 588 della superficie complessiva di mq. 7.740 posto in Bosa loc. Campu e Mare secondo il progetto costituito di n. 15 tavole, che si allegano quale parte integrante del presente atto.*

> **C.E. n° 72, del 07.12.2006 (vedi anche allegato);**

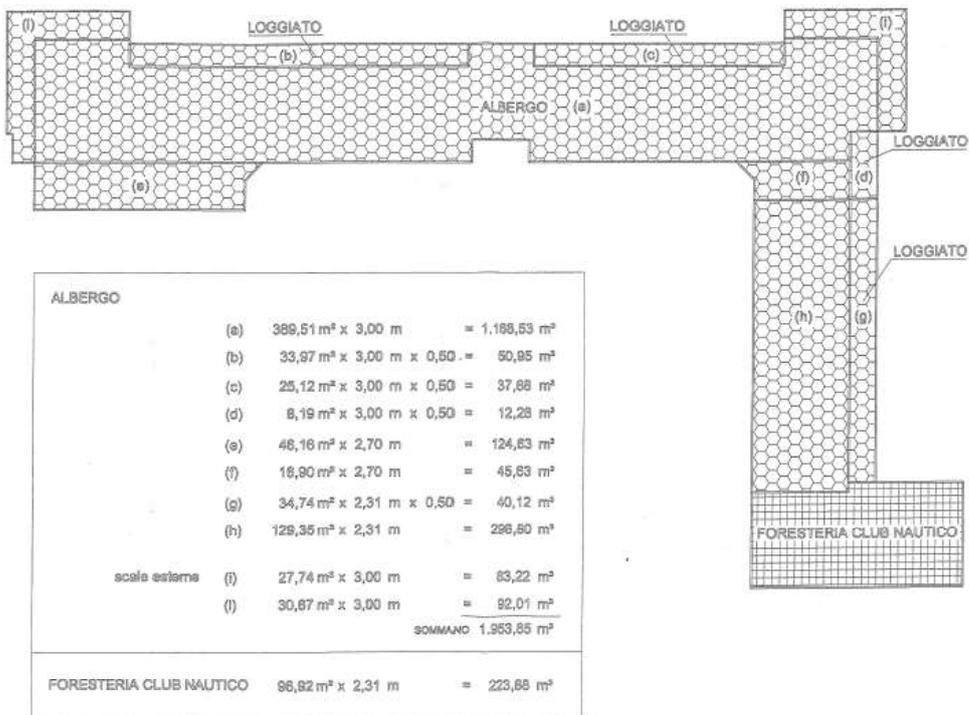
**Art. 1 oggetto di concessione**

*Al Sig. Pischedda Vincenzo Domenico Elemo, rappresentante dei F.lli. Pischedda residente a Bosa in via Nazionale è concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di completamento relativo alla costruzione di locali per struttura ricettiva e Club Nautico sull'area distinta in Catasto terreni del Comune al F. n. 43 Mapp. nn. 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 585, 586, 587, 588 della superficie complessiva di mq. 7.740 posto in Bosa loc. Campu e Mare secondo il progetto costituito di n. 9 tavole, che si allegano quale parte integrante del presente atto.*

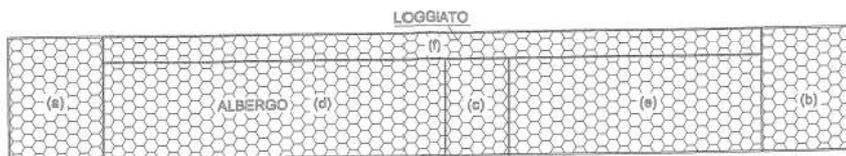
- Secondo la C.E. n° 72 del 07.12.2006, così come da calcolo dei volumi di cui alla TAV. 1.1 (vedi anche allegati), la costruzione della struttura ricettiva è stata concessa secondo le seguenti consistenze e destinazioni:



VOLUMETRIA PIANO TERRA : 2.302,04 m<sup>3</sup>



VOLUMETRIA PIANO PRIMO : 2.177,73 m<sup>3</sup>



ALBERGO		
(a)	52,70 m <sup>2</sup> x 2,70 m	= 142,29 m <sup>2</sup>
(b)	52,70 m <sup>2</sup> x 2,70 m	= 142,29 m <sup>2</sup>
(c)	29,90 m <sup>2</sup> x 2,70 m	= 80,73 m <sup>2</sup>
(d)	147,22 m <sup>2</sup> x 2,11 m	= 310,83 m <sup>2</sup>
(e)	108,87 m <sup>2</sup> x 2,11 m	= 229,72 m <sup>2</sup>
(f)	79,20 m <sup>2</sup> x 2,11 m x 0,50	= 83,56 m <sup>2</sup>
		<b>SOMMARIO 989,22 m<sup>2</sup></b>

**VOLUMETRIA PIANO SECONDO : 989,22 m<sup>3</sup>**

VOLUMETRIA TOTALE	
PIANO TERRA	= 2.302,04 m <sup>3</sup>
PIANO PRIMO	= 2.177,73 m <sup>3</sup>
PIANO SECONDO	= 989,22 m <sup>3</sup>
<b>SOMMARIO</b>	<b>5.468,99 m<sup>3</sup></b>

RIPARTIZIONE DESTINAZIONE D'USO DELLA VOLUMETRIA	
	BAR - SALA RICREATIVA - RICEZIONE = 667,82 m <sup>3</sup>
	SALA CLUB NAUTICO = 265,81 m <sup>3</sup>
	FORESTERIA CLUB NAUTICO = 1.632,89 m <sup>3</sup>
	ALBERGO = 2.943,07 m <sup>3</sup>
<b>SOMMARIO</b>	<b>5.468,99 m<sup>3</sup></b>

> C.E. n° 49 del 20.12.2010, con la quale si dispone **(vedi anche allegati):**

#### **Art. 1 oggetto di concessione**

*Al Sig. Pischedda Antonello, Legale Rappresentante della F.lli Pischedda & C. snc con sede in Bosa via Colombo è concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di messa in sicurezza vani interrati in ottemperanza alla determina n. 6050 del 30.11.2010 del Responsabile Servizio Urbanistica sull'area distinta in Catasto terreni del Comune al F. n. 43 mapp. nn. 577, 578, 579, 580, 581 secondo il progetto costituito di n. cinque tavole che si allegano quale parte integrante del presente atto.*

- I lavori autorizzati, previsti dalle concessioni iniziali ed in ultimo la C.E. n° 72 del 2006, devono considerarsi ultimati in data 08.09.2009, come anche riportato nel Certificato di Agibilità prot. 11521 del 21.10.2009 **(vedi allegato)**.

- Quelli di cui alla C.E. 49/2010 (messa in sicurezza dei vani interrati) devono intendersi invece ultimati alla data del febbraio 2011 giusta comunicazione della Società F.lli Pischedda Snc e così come da attestazione del Comune di Bosa prot. n°

2980 del 04.03.2011 ([vedi allegato](#)), rilasciata a seguito di sopralluogo svolto in data 22.02.2011.

> Collaudo statico delle strutture prot. 58153 del 16.12.2008.

> Certificato di Agibilità prot. 11521 del 21.10.2009 ([vedi allegato](#)).

Nel quale si riscontrano le dichiarazioni di conformità in ordine a:

- a) *Idoneità statica delle strutture;*
- b) *Conformità catastale;*
- c) *Prevenzione incendi;*
- d) *Barriere architettoniche e requisiti igienico sanitari;*
- e) *Impianti tecnologici e certificazione energetica;*

**NOTA BENE:** da aggiornare tenendo conto delle variazioni imposte nel piano interrato e previste dalla C.E. n° 49/2010.

\*\*\*\*\*

- Ferme restando le destinazioni previste nelle diverse C.E., la struttura recettiva così come attualmente esistente, nella sua consistenza e distribuzioni interne dei vani, rispetta il progetto di cui alla C.E. n° 49/2010, fatta eccezione per le seguenti situazioni:

- a) chiusura con infissi di circa mq. 16,20 del loggiato antistante la sala reception, ed attualmente destinato a “sala lettura”;
- b) realizzazione di un gazebo con struttura metallica chiuso con infissi;
- c) aree a parcheggio da definire secondo previsioni del P. di L. o nuovo riordino.

\*\*\*\*\*

---

## POTENZIALITA' EDIFICATORIA

---

**BENE 1) STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA - CLUB NAUTICO UBICATA IN BOSA (NU) - PIANO S1-T-1-2 FOGLIO 43 MAPP. 1487 SUB. 1 - SUB. 6 - MAPP. 1647 - MAPP. 752.**

---

- In ragione di quanto edificato e della capacità edificatoria dei lotti così come prevista nel planovolumetrico del Piano di Lottizzazione di cui l'immobile in esame è parte, nel “**BENE**

1” esteso ad una superficie pari a mq. 3822,00 corrispondente ai mappali 1487, 1647, 752, residua una volumetria edificabile pari a mc. 2191,00 così giustificata:

> Volumetria “Struttura 1” prevista dal P. di L. =..... mc. 7660,00

> Volumetria edificata come da progetto C.E. n° 72/2006..... = mc. 5468,99

**Volumetria residua**

**mc. 2191,00**

**BENE 2) TERRENI IN BOSA (NU) - FOGLIO 43, MAPP.LI 582, 583, 586, 587.**

---

- Come da Piano di Lottizzazione, nell’immobile “**BENE 2**” è prevista la realizzazione della “Struttura 4” (*club – house e sala ricreativa*) per un volume edificabile pari a **mc. 960,00**.

\*\*\*\*\*

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E VARIE**

---

**BENE 1) STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA - CLUB NAUTICO UBICATA IN BOSA (NU) - PIANO S1-T-1-2 FOGLIO 43 MAPP. 1487 SUB. 1 - SUB. 6 – MAPP. 1647 – MAPP. 752.**

---

- La sua costruzione risale a circa 14 anni orsono (lavori conclusi 08.09.2009) come da dichiarazione nel Certificato di Agibilità prot. 11521 del 21.10.2009).

Mostra le seguenti principali caratteristiche:

- Struttura portante, verticale e orizzontale, comprese opere di fondazione e murature entro terra sono realizzate in calcestruzzo armato (collaudo statico prot. n. 58153 del 16.12.2008);
- Solai sono in latero-cemento;
- Le murature di tamponamento sono in blocchi di laterizio tipo “poroton”;
- I tramezzi in mattoni forati di laterizi da cm. 8/10;
- La copertura è a tetto doppia falda ed in parte del tipo a “padiglione”, con manto di rifinitura realizzato con tegole a coppi con finitura del tipo invecchiate;
- Le rifiniture interne ed esterne, come anche può vedersi nell’allegata documentazione fotografica, sono di tipo medio, non caratterizzate da lavorazioni di pregio particolare.
- Gli intonaci esterni sono realizzati in malta cementizia con finitura sottile, tinteggiati con pitture per esterni nelle quali si distinguono (a spezzare la continuità dei prospetti) le parti con finitura ad effetto antichizzato.
- Pavimenti in gres di vario tipo e formato; con esclusione della sala reception dove si rileva un pavimento in parquet del tipo prefinito;

- Scale con alzate e pedate rifinite in marmo color chiaro; fatta eccezione per scale accesso al lastrico solare e scala esterna nella parte lato OVEST del fabbricato, prive di rifiniture;
- Ascensore presente unicamente nel corpo scala lato destro del Corpo "A" per chi guarda dalla via C. Colombo.

#### **NOTA BENE**

La predisposizione di un secondo ascensore è riscontrabile nella presenza di un cavedio nel corpo scala in sinistra (così previsto anche nel progetto di cui alla C.E. n° 72 del 2006), cavedio in parte occupato dalla presenza di impianti e comunque interrotto all'altezza del solaio di calpestio del piano secondo.

- *Rivestimenti di parete: piastrelle in ceramica;*
- *Infissi esterni: porte, finestre e vetrate in PVC color legno dotate di vetrocamera; con sistema oscurante in genere garantito da tendaggi nella parte interna;*
- *Porte interne in legno del tipo tamburato con pannelli in parte pantografati;*
- *Bagni (personale, ospiti e disabili): dotati di tutti i sanitari, vaso, lavabo, bidet e piatto doccia in vetrochina, completi di rubinetteria e scarichi;*
- *Impianto elettrico del tipo sotto traccia con punti luce e prese di corrente in ogni ambiente dimensionato secondo i carichi richiesti nei vari ambienti della struttura;*
- *La struttura è inoltre dotata di rilevamento fumi, antifurto, impianti TV, diffusione sonora, citofonico e telefonico;*
- *Impianto idrico incassato nelle murature e sottopavimento;*
- *Impianto di condizionamento caldo/freddo del tipo aria - acqua assicurato per tutta la struttura da due unità esterne "Aqua-Snap Carrier" modello 30 RA 040 e mod. 30 RA 060, disposte nella parte scoperta lato Ovest del fabbricato;*
- *La produzione di acqua calda ad uso sanitario è assicurata da impianto con caldaia a gas integrata da pannelli solari disposti nei due lastrici solari (coperture nelle parti estreme del Corpo "A");*
- *Impianto antincendio unico per l'intera struttura, completo di gruppo pompe, gruppo elettrogeno e serbatoi interrati.*
- *Scarichi acque reflue collegate a rete fognaria.*
- *Camera ospiti – tutte complete di arredi in stile sardo alcuni su misura;*
  - *standard in dotazione: letto, materasso, mobile, scrivania, cassettera, mobile frigo, sedie, quadri, porta valigia, specchio, frigo, cassaforte, tende, oscurante, TV, telefono, sedie veranda, tavola veranda, ombrellone veranda, asciugacapelli, cuscini arredo, bollitore tisane, trapunta (vedi elenco prodotto dalla proprietà).*

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE 1) STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA - CLUB NAUTICO UBICATA IN BOSCA (NU) - PIANO S1-T-1-2 FOGLIO 43 MAPP. 1487 SUB. 1 - SUB. 6 – MAPP. 1647 – MAPP. 752.**

**BENE 2) TERRENI IN BOSCA (NU) - FOGLIO 43, MAPP.LI 582, 583, 586, 587.**

---

- Al momento del sopralluogo, la STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA è risultata locata alla società alla Soc. Nord West Coast S.R.L.S. per la durata di mesi 11 e 3 giorni a decorrere dal 28.01.2023.

- Dalla locazione sono esclusi i vani oggi destinati ad abitazione dei Sig.ri Pischedda Vincenzo e Sirigu Stefania e ad abitazione della Sig.ra Loche Antonella.

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

---

- Non si è a conoscenza di eventuali vincoli o oneri condominiali nell'ambito del Piano di Lottizzazione, salvo quelli che attengono al complesso delle opere di urbanizzazione ancora da completare.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

**BENE 1) STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA - CLUB NAUTICO UBICATA IN BOSCA (NU) - PIANO S1-T-1-2 FOGLIO 43 MAPP. 1487 SUB. 1 - SUB. 6 – MAPP. 1647 – MAPP. 752.**

---

- Rilevata consistenza e caratteristiche generali dell'immobile oggetto di consulenza, costituito dalla STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA tre stelle denominato "Hotel Baja Romantica" (strutturato e arredato) nel Comune di Bosa in località "Campu e Mare", al fine di procedere alla stima per la definizione del suo più probabile valore di mercato secondo Standard di Valutazione Internazionali, lo scrivente ha inizialmente svolto una indagine volta ad acquisire utili elementi per una stima che potesse tener conto di eventuali recenti libere compravendite di immobili simili nella zona d'interesse o in altre a questa equiparabili.

- Non sono però emersi recenti e utili esempi di mercato per un corretto raffronto con immobili *comparabili*.

- Si è pertanto ritenuto corretto pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato, secondo il metodo del costo di costruzione, da sostenere per riprodurre o ricostruire il bene esistente, opportunamente ridotto o deprezzato per tenere conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale, nonché dei costi in termini percentuali per il completamento di interventi da definire nel fabbricato e nell'ambito della "lottizzazione" nella quale l'immobile in esame è ricompreso.

- Tale criterio di stima si basa sul presupposto che in particolari condizioni del mercato immobiliare, un potenziale acquirente non è disposto a pagare per un bene, un prezzo se non pressoché corrispondente al costo che dovrebbe sostenere per la ricostruzione o riproduzione di un immobile "uguale" o sostitutivo di quello che si vuole acquistare.

- Sulla base di tale criterio, tenuto conto del costo di costruzione delle superfici coperte, (apprezzabile anche assumendo il valore parametrico estrapolato dall'applicativo CRESME, che permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia, in relazione alla localizzazione dell'opera - costo medio di costruzione €/mq suddiviso tra "Edilizia", "Strutture" e "Impianti"); del valore dell'area edificabile urbanizzata (circa il 10/12% sul costo complessivo della costruzione); degli oneri concessori; degli onorari professionali dovuti al tecnico progettista e direttore dei lavori; degli oneri finanziari e utile dell'imprenditore; in ragione dei dati economici espressi nelle rilevazioni di mercato, si rileva che per fabbricati di tipo ricettivo, Hotel/albergo a tre stelle, in area urbana, il costo complessivo della struttura (comprensiva delle dotazioni e arredi presenti) risulta mediamente compreso fra €/mq. 2.000 ed €/mq. 2.200,00.

- In ragione di quanto sopra, tenuto conto:

- > della buona posizione lungo il fiume Temo, la vicinanza alla spiaggia e la breve distanza, dal vecchio borgo e centro abitato di Bosa;
- > della facile raggiungibilità per presenza e confluenza di diverse strade;
- > della buona visibilità;

Lo scrivente ritiene corretto e congruo assumere quale valore utile alla stima l'importo di €/mq. 2.100,00 da riferire alla superficie commerciale.

**- CALCOLO DEL VALORE A NUOVO SECONDO "COSTO DI RICOSTRUZIONE"  
- STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA TRE STELLE DENOMINATA  
"HOTEL BAJA ROMANTICA".**

- €/mq. 2.100,00 x mq. 1968,92 = € 4.134.700,00 in cifra tonda

## - CALCOLO DEPREZZAMENTO PER VETUSTA'

- Il deprezzamento viene calcolato in percentuale sulle tre principali categorie di opere del compendio immobiliare, quali "strutture" - "finiture e completamenti" - "impianti civili e speciali". Per ciascuna delle precitate categorie la percentuale di deprezzamento è espressa tenendo conto della vita utile e della vetustà (anni 14), calcolata secondo la formula "UEEC" (Unione Europea degli Esperti Contabili).

### Formula UEEC

$$D_{ti} = \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86$$

Categorie di opere	Incidenza %
Strutture	45%
Finiture e completamenti	35%
Impianti civili	20%

$$D_{strutture} = \frac{(14/100 \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = 5,40 \%$$

$$D_{finiture} = \frac{(14/30 \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = 28,88 \%$$

$$D_{impianti} = \frac{(14/20 \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = 54,99 \%$$

Strutture	€ 4.134.700,00	x 45% =	€ 1.860.615,00
Finiture	€ 4.134.700,00	x 35% =	€ 1.447.145,00
Impianti civili -	€ 4.134.700,00	x 20% =	€ 826.940,00

Importi in deprezzamento			
Strutture	€ 1.860.615,00	- (5,40/100)=	€ 100.473,21
Finiture	€ 1.447.145,00	- (28,88/100)=	€ 417.935,48
Impianti civili	€ 826.940,00	- (54,99/100)=	€ 454.734,31
<b>Totale deprezzamento</b>			<b>€ 973.143,00</b>

**- CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE ATTUALE DELLA STRUTTURA RICETTIVA, ALBERGO - FORESTERIA CLUB NAUTICO, "HOTEL BAJA ROMANTICA"**

Valore a nuovo della struttura	€ 4.134.700,00
Valore volumetria residua €/mc. 70,00 x mc. 2191,00	€ 153.370,00
<b>Sommano</b>	<b>€ 4.288.070,00</b>
<i>a dedurre</i>	
a) deprezzamento per vetustà	€ 973.143,00
b) costo completamento e rifiniture su parti lato Ovest del fabbricato (pavimentazioni – scala esterna e accesso dalla via C. Colombo)	€ 30.000,00
c) costo rimozione vetrate a chiusura di un loggiato "sala lettura"	€ 3.500,00
d) Incidenza costo completamento opere di urbanizzazione	€ 60.000,00
<b>sommano</b>	<b>€ 3.221.427,00</b>

**- PER QUANTO SOPRA, LO SCRIVENTE RITIENE CHE IL PIU' PROBABILE VALORE VENALE ATTUALE DEL "BENE 1" (compresi arredi e ogni dotazione della struttura ricettiva) POSSA ESSERE DEFINITO IN MISURA PARI A € 3.220.000 (euro tremilioniduecentoventimila/00).**

**BENE 2) TERRENI IN BOSA (NU) - FOGLIO 43, MAPP.LI 582, 583, 586, 587.**

- Si stima in ragione della sua potenzialità edificatoria nell'ambito del Piano di Lottizzazione di cui è parte, e in ragione del quale è prevista la realizzazione della "Struttura 4" (*club - house e sala ricreativa*) di mc. 960,00.

€/mc 60,00 x mc 960,00	€ 57.600,00
<i>a dedurre</i>	
Incidenza costo completamento opere di urbanizzazione	€ 7.500,00
<b>sommano</b>	<b>€ 50.100,00</b>

**- PER QUANTO SOPRA, LO SCRIVENTE RITIENE CHE IL PIU' PROBABILE VALORE VENALE ATTUALE DEL "BENE 2" POSSA ESSERE DEFINITO IN MISURA PARI A € 50.000,00 (euro cinquantamila/00).**

\*\*\*\*\*

## VALUTAZIONI SU IPOTESI DI DIVISIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA "HOTEL BAJA ROMANTICA"

---

- Rilevate caratteristiche e consistenza della struttura ricettiva "Hotel Baja Romantica";

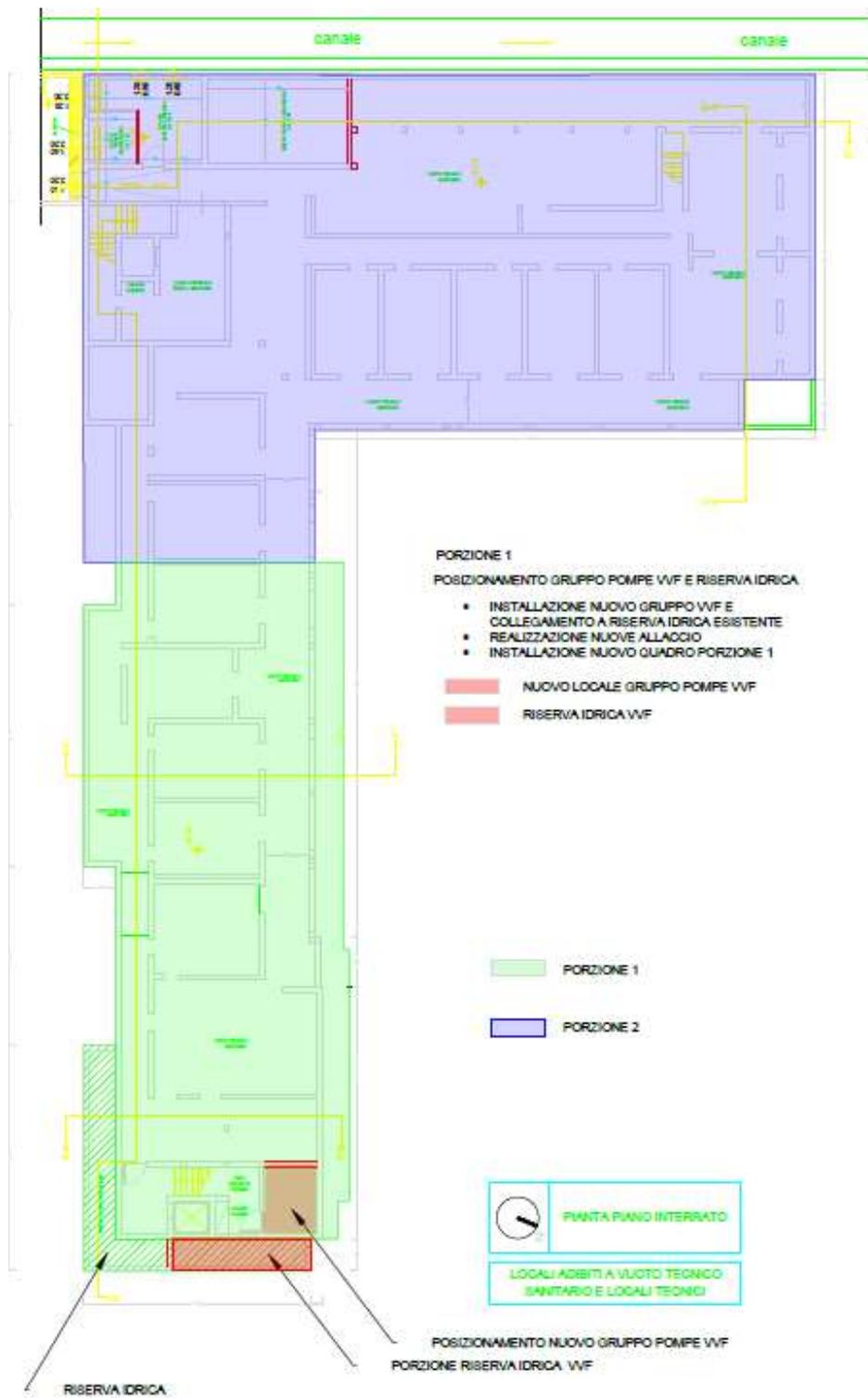
> esaminata la pratica Suape n. 635047 per *il parere preliminare circa la divisione dell'Hotel Baia Romantica in due porzioni indipendenti*, presentata dalla Soc. "YACHT CLUB BOSA SRLS - Sig.ra Stefania Sirigu";

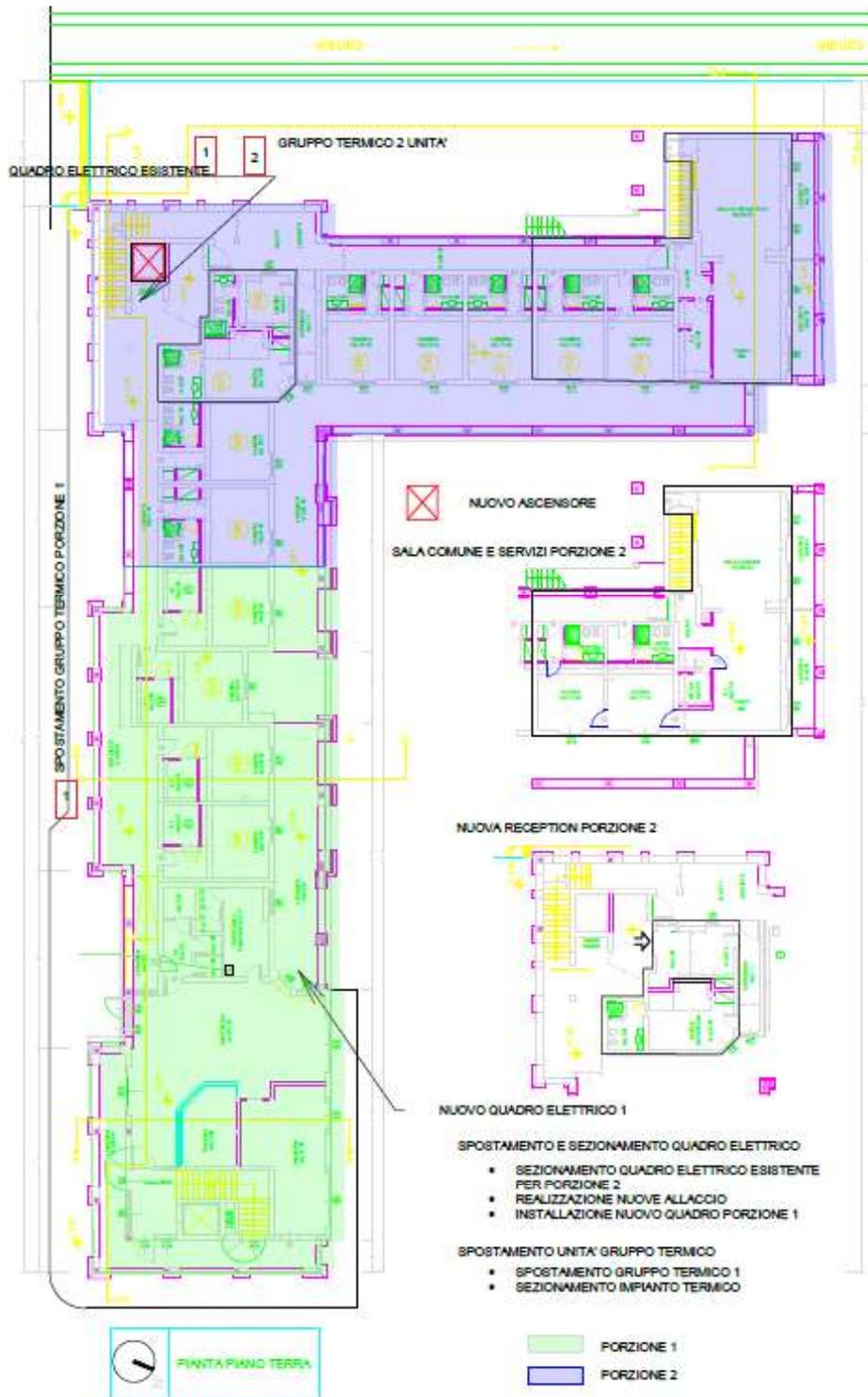
> visto il contenuto degli elaborati alla stessa pratica allegati ed a firma del Tecnico incaricato Ing. Vincenzo Cuccuru;

> visto il parere di fattibilità espresso dal Responsabile del Procedimento Comune di Bosa;

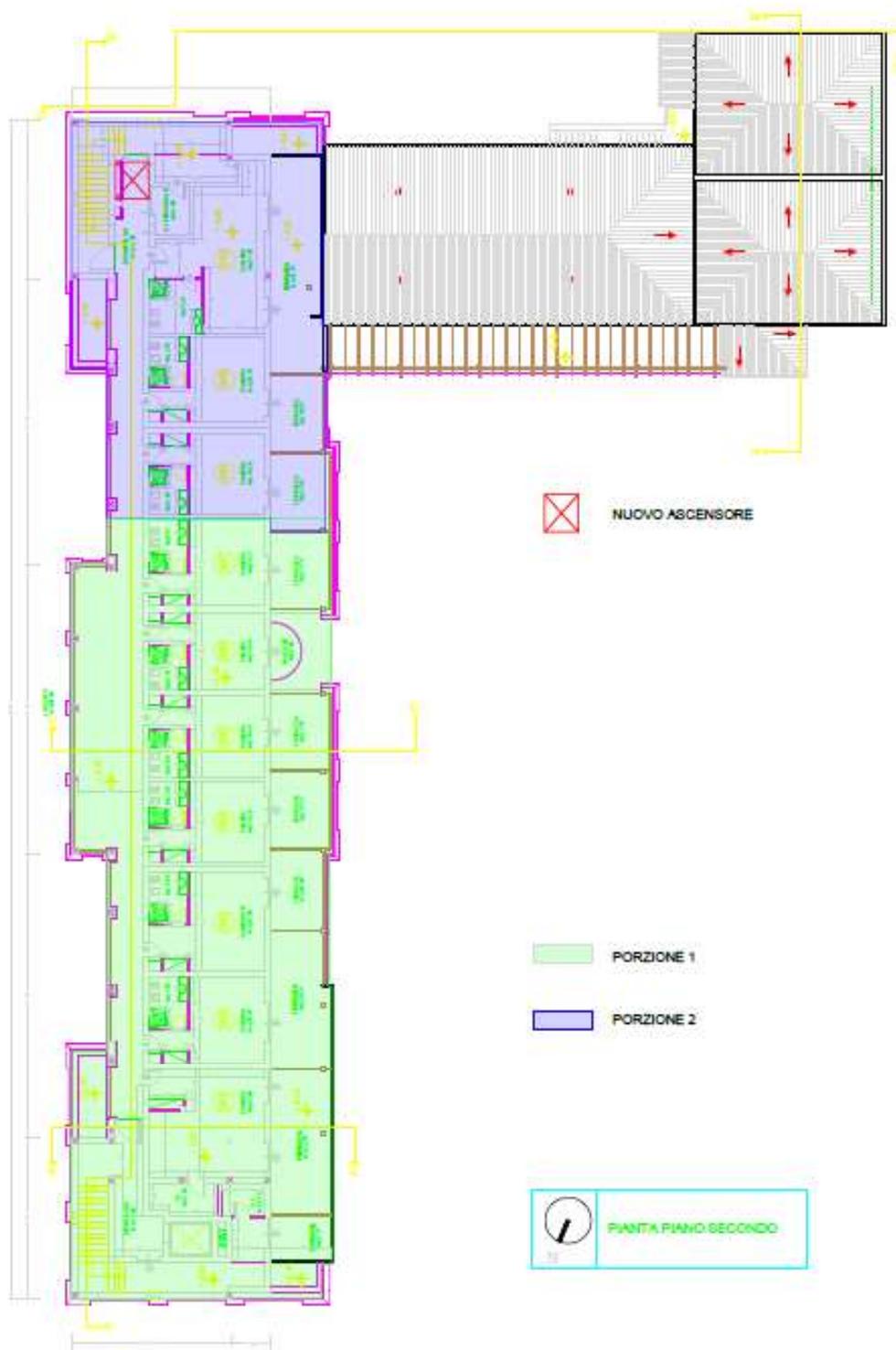
Lo scrivente CTU ritiene corretto precisare quanto segue.

- Le opere murarie e le modifiche che si propongono per suddividere la struttura ricettiva "Hotel Baja Romantica" in due porzioni ("Porzione 1" e "Porzione 2" così come da elaborati tecnici dell'Ing. V. Cuccuru che si producono in allegato e di cui in appresso possono vedersi le planimetrie relativa alla divisione nei singoli piani), appaiono nel loro complesso tecnicamente e materialmente praticabili.









**- In ordine alla proposta di divisione si deve però evidenziare:**

a) le modifiche da apportare nella “porzione 2”, riguardanti la realizzazione della “nuova reception” e delle cucine al piano terra; la destinazione a “casa custode” di una consistente superficie al piano primo, riduce in modo evidente ed obiettivo la capacità ricettiva della struttura e quindi la sua capacità di produrre reddito;

b) il costo degli interventi appare suscettibile di maggiorazione per “lavori imprevisti” (in particolar modo nella modifica e adeguamento degli impianti) a priori non quantificabili nell’ambito di una ristrutturazione quale quella in esame e che risulterebbero più realisticamente apprezzabili soltanto in fase di “progetto esecutivo”;

c) la proposta divisione, con le sue modifiche di destinazione d’uso, non appare rispettosa degli standard urbanistici e previsioni dettate dal Piano di Lottizzazione, quantomeno per ciò che riguarda il 15% delle “attrezzature a supporto della nautica” le quali dovrebbero essere garantite in un nuovo riordino generale dello stesso Piano di Lottizzazione;

- Dovrà garantire accessi e parcheggi come previsti nel piano di lottizzazione. In particolare per la “porzione 2” dovrà essere definito l’accesso previsto lungo il canale di scolo (lato Ovest).

d) le due porzioni aventi origine dalla divisione non risultano in realtà di pari valore;

analizzando in questa fase anche il solo calcolo per la stima della “porzione 1” (per poi definire mediante sottrazione dal valore complessivo, anche il valore della “porzione 2”), a questa è attribuibile un valore attuale pari a € 1.608.375,43, così calcolato:

Destinazione		Superficie	Superficie	Coeff. Diff.			Sup. Convenzionale
		Netta	Lorda	Dest.	Piano	Orient.	
<b>PORZIONE 1</b>							
<b>Piano interrato</b>							
	Volume tecnico lato est	136,20	166,00	0,4	0,73	1	48,47
<b>Piano Terra</b>							
Bar - Sala ricreativa - ricezione	Angolo bar (snack)	31,53	200,80	1	0,9	1	180,72
	Sala comune - ricezione	87,49					
	Sala comune (fumatori)	12,55					
	Bagni - anti bagni	15,15					
	Ingresso vano scala	9,37					

	vano scala - ascensore	18,80	18,80	1	0,9	1	16,92
	Loggiati (ricezione - sala com. - angolo bar)	57,42	60,17	0,35	0,9	1	18,95
<b>corpo "A"</b>							
Foresteria	Camera 101 + servizio	23,16	115,70	1	0,9	1	104,130
	Camera 102 + servizio	23,89					
	Camera 103 + servizio	23,02					
	Camera 104 + servizio	25,15					
	Disimpegni aperti - loggiati - corridoi	98,23	217,76	0,35	0,9	1	0,85
<b>Piano primo</b>							
Albergo	<b>corpo "A"</b>						
	Camera 201 + servizio	28,1	250,03	1	1	1	250,03
	Camera 202 + servizio	22,59					
	Camera 203 + servizio + spogliatoio	32,04					
	Camera 204 + servizio	29,12					
	Camera 205 + servizio	23,10					
	Camera 206 + servizio	23,73					
	Camera 207 + servizio	22,9					
	Camera 208 + servizio	24,92					
	Scala lato est - disimpegno e sottoscala	22,31	28,50	1	1		28,50
	Terrazze scoperte	11,29	13,40	0,25	1	1	3,35
Loggiati - disimpegni		157,87	0,35	1	1	55,25	
<b>Piano secondo</b>							
Albergo	<b>corpo "A"</b>						
	Camera 301 + servizio	37,91	241,52	1	0,95	1	229,44
	Camera 302 + servizio	25,08					
	Camera 303 + servizio	29,27					
	Camera 304 + servizio	23,13					
	Camera 305 + servizio	23,76					
	Camera 306 + servizio	22,89					
	Camera 307 + servizio	25,02					
	Bagno esterni		5,24	0,8	0,95	1	3,98
	Loggiati - disimpegni	96,03	80,16	0,35	0,95	1	26,65
Terrazze scoperte	175,13	138,51	0,25	0,95	1	32,90	
<b>Aree scoperte</b>							
	Aree scoperte		1850,00	0,025	(46,25 mq x 1/2)		23,13
<b>Totale superficie convenzionale:</b>							<b>1023,28</b>

Valore a nuovo della "PORZIONE 1" €/mq. 2.100,00 x mq. 1023,28 = € 2.148.800,00 in cifra tonda

## CALCOLO DEPREZZAMENTO PER VETUSTA'

Strutture	€ 2.148.800,00	x 45% =	€ 966.960,00
Finiture	€ 2.148.800,00	x 35% =	€ 752.080,00
Impianti civili -	€ 2.148.800,00	x 20% =	€ 429.760,00

<b>Importi in deprezzamento</b>			
Strutture	€ 966.960,00	- (5,40/100)=	€ 52.215,84
Finiture	€ 752.080,00	- (28,88/100)=	€ 217.200,70
Impianti civili	€ 429.760,00	- (54,99/100)=	€ 236.325,02
<b>Totale deprezzamento</b>			<b>€ 505.741,47</b>

Valore a nuovo della struttura	€	2.148.800,00
<i>a dedurre</i>		
a) deprezzamento per vetustà	€	505.741,57
c) costo rimozione vetrate a chiusura di un loggiato "sala lettura"	€	3.500,00
d) Incidenza costo completamento opere di urbanizzazione	€	31.183,00
<b>sommano</b>	<b>€</b>	<b>1.608.375,43</b>

- A questo valore andrà poi sommato quello precedentemente stimato per la "volumetria residua" edificabile sul terreno mappale 792 direttamente collegato.

- Il valore della "**porzione 1**" deve pertanto intendersi pari a complessivi **€ 1.761.745,00** (€ 1.608.375 + € 153.370).

- Il valore della "**porzione 2**", ottenuto per differenza tra il valore complessivo del "BENE 1" ed il valore della sola "porzione 1" (€ 3.221.427 - € 1.761.745), deve intendersi invece pari a **€ 1.459.682,00**.

- La differenza di valore tra le due quote può essere compensata solo in parte con l'attribuzione del "BENE 2" del valore pari a € 50.000,00, così ottenendo un valore complessivo del lotto ("porzione 2" + "BENE 2") pari a € 1.509.682,00.

- Il valore della quota di  $\frac{1}{2}$  spettante al comproprietario assegnatario di questo lotto, dovrebbe poi essere compensata con un conguaglio pari a € 126.000,00 in cifra tonda.

### **NOTA BENE**

- Devono poi intendersi a carico dei comproprietari dividendi, in misura pari al 50%, il costo degli interventi necessari alla materiali divisione della struttura e quelli relativi a oneri concessori e onorari dovuti al progettista e direttore dei lavori.

\*\*\*\*\*

### **CONGRUO CANONE DI AFFITTO AZIENDA**

---

- Viste le caratteristiche generali dell'immobile che costituisce la struttura ricettiva alberghiera "Hotel Baja Romantica", tenuto anche conto della locazione in corso alla società Nord West Coast S.R.L.S. (*per n° 35 camere e n° 70 posti letto – per il canone di € 66.000,00 a decorrere dal 28.01.2023 e per la durata di mesi 11 e 3 giorni*) considerata la potenziale capacità ricettiva della struttura, ovvero quella di n° 40 camere per n° 86 posti letto, lo scrivente ritiene giustificato e congruo poter definire il canone di affitto annuo dell'intera struttura, in misura compresa fra € 70.000,00 e € 75.000,00.

\*\*\*\*\*

### **- CONCLUSIONI**

---

- Lo scrivente ritiene d'aver assolto l'incarico affidatogli rassegna pertanto la presente relazione contenente i seguenti allegati.

- ✓ Visure – planimetrie e mappe catastali
- ✓ Concessione ed. 71/2006

- ✓ Concessione ed. 72/2006
- ✓ Concessione ed. 49/2010
- ✓ Convenzione di lottizzazione prot. 1618
- ✓ Convenzione di lottizzazione prot. 1619
- ✓ Tavole descrittive STATO DEI LUOGHI nei diversi piani
- ✓ Agibilità
- ✓ Proroga realizzazione opere di urbanizzazione
- ✓ Elenco arredi
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Parere di fattibilità "Ipotesi di Divisione" a firma dell'Ing. V. Cuccuru

Cagliari, li 28/11/2023

Il CTU  
Geom. Meloni Pierluigi