

oggetto

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato del locale ex Ostello ubicato nel Comune di Arbus, in località Torre dei Corsari, censito al catasto fabbricati sezione A, foglio 23, particella 209.



Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale - Territorio

via Cesare Pintus– 09034 Cagliari tel. 07055081 – dp.cagliari.uptcagliari@agenziaentrate.it

Richiedente

Comune di Arbus - Servizio Tecnico
Via XX Settembre, 25 – 09031 Arbus (VS)

**Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato del locale
ex Ostello ubicato nel Comune di Arbus, in località Torre dei Corsari,
censito al catasto fabbricati sezione A, foglio 23, particella 209.**

INDICE

PREMESSA	4
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	5
1. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	5
1.1 Notizie di carattere generale.....	5
1.2 Individuazione del bene da valutare	6
1.3 Caratteristiche del bene da stimare.....	7
1.4 Utilizzo attuale	14
1.5 Identificazione catastale	14
1.6 Consistenza	14
2. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE.....	15
2.1 Quadro normativo vigente.....	15
2.2 Applicazione di norme cogenti.....	15
2.3 Descrizione urbanistica	15
2.3.1 Piano Urbanistico Comunale	15
2.3.2 Prescrizioni urbanistiche	17
2.3.3 Vincoli urbanistici.....	17
Piani di settore sovraordinati – Rischio Idrogeologico.....	17
2.3.4 Potenzialità edificatorie residue.....	21
2.4 Certificazioni di conformità	21
2.5 Contratti di locazione.....	21
2.6 Servitù ed altri diritti reali	22
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	22
3. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	22
4. INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	23
5. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	24
5.1 Analisi generale del mercato.....	24
5.1 Analisi del segmento di mercato di riferimento	27
6. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	32
6.1 Prassi metodologica nelle valutazioni delle strutture ricettive	32
6.2 Valutazione struttura ricettiva in esame.....	35
7. VALUTAZIONE STRUTTURA RICETTIVA	40
8. CONCLUSIONI	48
9. ALLEGATI	50

ALLEGATO 1 – RILIEVO FOTOGRAFICO	50
ALLEGATO 2 – PLANIMETRIA UNITÀ IMMOBILIARE	64
ALLEGATO 3 – TITOLO ABILITATIVO	67

PREMESSA

Il Comune di Arbus, con la nota prot. n° 20906 del 25/10/2024, ha richiesto alla scrivente la determinazione del valore di mercato all'attualità di un immobile di proprietà comunale costituito da una struttura ricettiva (locale ex Ostello), ubicato nel Comune di Arbus in località Torre dei Corsari e censito al catasto fabbricati sezione A, foglio 23, particella 209, ai fini di una futura alienazione del bene.

Tale consulenza viene resa nell'ambito dell'accordo di collaborazione siglato in data 17/03/2025, protocollo n° 58694, sottoscritta dal rappresentante legale dell'ente locale.

La committenza ha fornito la seguente documentazione:

- Tavola di inquadramento del bene e piante della struttura;
- Titolo abilitativo - concessione edilizia del 20 giugno 1988 priva delle tavole di progetto;
- Determina di approvazione, Bando del 2007 e capitolato speciale per l'affidamento del servizio di gestione e riqualificazione dell'immobile;

Fatte le dovute constatazioni, consultati gli atti e la documentazione esibita dall'Ente richiedente, nonché gli atti in possesso dello scrivente Ufficio, si espone la sottoesposta perizia di stima.

Sono state svolte indagini di natura tecnico-economica anche presso operatori dello specifico settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato e locativo da attribuire agli immobili in argomento.

Preso atto della richiesta, si evidenzia che tutte le informazioni utilizzate ai fini della stima sono state rilevate dalla documentazione catastale agli atti, dalla visione del sito internet www.google.com/maps, ortofoto consultabili sul SIT della Regione Sardegna, SIT dell'Agenzia delle Entrate e sito web del Comune di Arbus.

Dell'immobile in valutazione è stata acquisita la documentazione fotografica in sede di sopralluogo.

In data 07 maggio 2025 è stato effettuato un sopralluogo tecnico congiunto con i tecnici dell'ente presso la struttura ricettiva accedendo al suo interno.

Si evidenzia, inoltre, che la presente relazione di stima è stata effettuata nel presupposto che l'immobile in valutazione sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

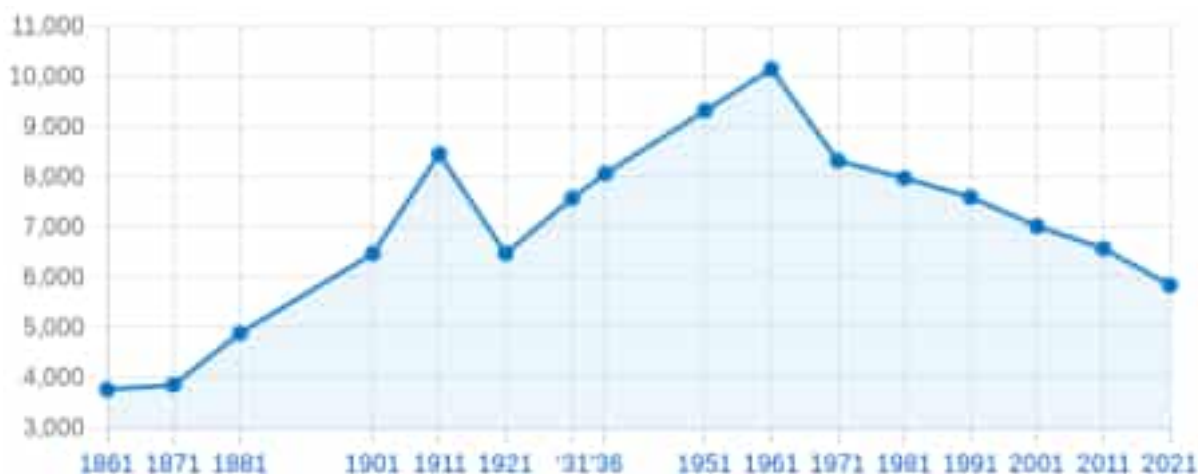
1. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Notizie di carattere generale

Il Comune di Arbus attualmente ha una popolazione residente di 5.658 abitanti.

Nei grafici seguenti è mostrato l'andamento della popolazione residente dal 1861 al 2021 e il dettaglio del ventennio 2001 -2021. Il primo grafico evidenzia come il numero di residenti nell'anno abbia registrato dei picchi legati ai periodi di maggior sviluppo dell'attività mineraria (anni 1901 e 1951).

Nel secondo grafico, relativo al periodo 2001 -2021, si rileva un andamento decrescente, con un calo di popolazione superiore a 1000 unità nel ventennio.



Popolazione residente ai censimenti

COMUNE DI ARBUS (SU) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI ARBUS (SU) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT
(*) post-censimento

Figura 1 Andamento della popolazione residente nel Comune di Arbus dal 1861 al 2021 e dettaglio del ventennio 2001 -2023.

Il Comune di Arbus è localizzato nella parte sud-occidentale dell'isola. Il territorio si sviluppa su una vasta superficie di circa 269 Km² che dalla fascia costiera ad ovest (comprendente il tratto tra laguna di Marceddì e Capo Frasca a nord e il promontorio di Capo Pecora a sud), va verso l'interno a includere territori montuosi quali le propaggini settentrionali del Monte Linas a sud e Arcuentu a Nord.



Figura 2 - Localizzazione del territorio del Comune di Arbus nella regione e nel circondario.

Il centro urbano principale è ubicato nella parte più orientale, al confine con i comuni contigui di Guspini e Gonnosfanadiga. Data la vastità del territorio, risultano dislocate numerose frazioni, molte delle quali legate all'attività mineraria sviluppatasi nell'800 e 900, quali Ingurtosu, Montevecchio, Pitzinurri, Naracauli (alcune delle quali disabitate), altre invece dislocate lungo la costa e di interesse turistico, come i centri di Sant'Antonio di Santadi, Torre dei Corsari, Pistis, Gutturu Flumini, Portu Maga, Porto Palma.

1.2 Individuazione del bene da valutare

La presente valutazione ha per oggetto la determinazione del valore di mercato di una struttura ricettiva (denominata ex Ostello della Gioventù), ubicato nella località costiera di Torre dei Corsari, a poche centinaia di metri dall'omonima spiaggia.

La frazione si raggiunge attraverso uno svincolo lungo la Strada Provinciale 4 che collega Arbus con la frazione di Sant'Antonio di Santadi. Dalla SS 131 è possibile raggiungere Torre dei Corsari attraverso gli svincoli di Mogoro o di Uras, per poi percorrere le strade provinciali che si ricollegano a Sant'Antonio di Santadi.

Il Comune di Arbus dista circa 35 Km dalla frazione di Torre dei Corsari.

L'ambito territoriale in cui si collocano gli immobili oggetto di stima risulta servito da tutte le principali infrastrutture urbane ed è caratterizzato da insediamenti a destinazione residenziale con tipologia prevalentemente villino e da strutture ricettive (residence, alberghi).



Figura 3 Ubicazione del bene nel tessuto urbano e localizzazione della frazione nel territorio di Arbus.

Dal punto di vista dei trasporti la frazione è servita da una linea di trasporto pubblico stagionale attiva nei mesi di luglio e agosto (autolinee Mereu), che collega la frazione con il centro di Guspini.

La zona presenta un numero limitato di attività commerciali, prevalentemente con apertura di carattere stagionale; anche i servizi appaiono prevalentemente legati all'afflusso turistico estivo. La Asl 6 del Medio Campidano nella stagione estiva garantisce il Servizio di Guardia medica turistica a Torre dei Corsari; negli altri periodi è necessario recarsi negli ambulatori di Arbus (a circa 33 km) e Terralba (32 km). L'ospedale più vicino è l'Ospedale Nostra Signora di Bonaria a San Gavino Monreale SU (a circa 45 km distanza).

All'attualità non risultano attivi sportelli ATM e uffici postali nella frazione; quelli più vicini sono ubicati nel Comune di San Nicolò d'Arcidano (a circa 25 km).

Per i restanti servizi occorre necessariamente usufruire di quelli esistenti nel centro principale di Arbus o nei centri vicini di maggiore rilevanza quali Marrubiu, Guspini, San Gavino, Sanluri e Terralba.

La dotazione di aree a parcheggio nella zona vede la presenza di spazi per la sosta gratuiti in posizione antistante il bene in valutazione.

1.3 Caratteristiche del bene da stimare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da un fabbricato a destinazione ricettiva distribuito su 3 livelli con relativa corte di pertinenza, individuata al catasto fabbricati alla Sez. Urb. A foglio 23 particella 209 e censito in categoria D/2 (nell'allegato 1 è riportato il rilievo fotografico dell'unità immobiliare).

Nel dettaglio l'immobile è ubicato in Viale della Torre, con accessi pedonali dai civici n° 103 e n° 105 e carrabile n° 107; un ulteriore accesso carrabile avviene dal

civico n° 101 mentre al civico n° 99 è ubicato l'ingresso al ristorante del piano seminterrato.

La struttura ricettiva (si riporta nell'allegato 2 la planimetria catastale in atti) è localizzata nella periferia nord ovest della frazione di Torre dei Corsari, in prossimità del costone roccioso che degrada verso il mare e non lontano dalla torre costiera di Flumentorgiu.



Figura 4 Ortofoto con evidenziato il bene da valutare.

Informazioni storiche sul bene

L'edificio è stato edificato sulla base della concessione edilizia del 20 giugno 1988 (allegato 3) con il Comune di Arbus destinatario della stessa; secondo le informazioni reperibili sul web, la costruzione dell'allora Ostello della Gioventù avvenne grazie ai fondi della legge sull'occupazione giovanile.



Figura 5 Vista della struttura con sullo sfondo la Torre di Flumentorgiu.

La planimetria originaria dell'immobile, riportata nell'immagine seguente, mostra infatti i caratteri tipici degli ostelli con camere ampie per 5 o 6 persone (totale di n° 17 camere per totali 96 posti letto) e servizi igienici comuni articolati in più blocchi.

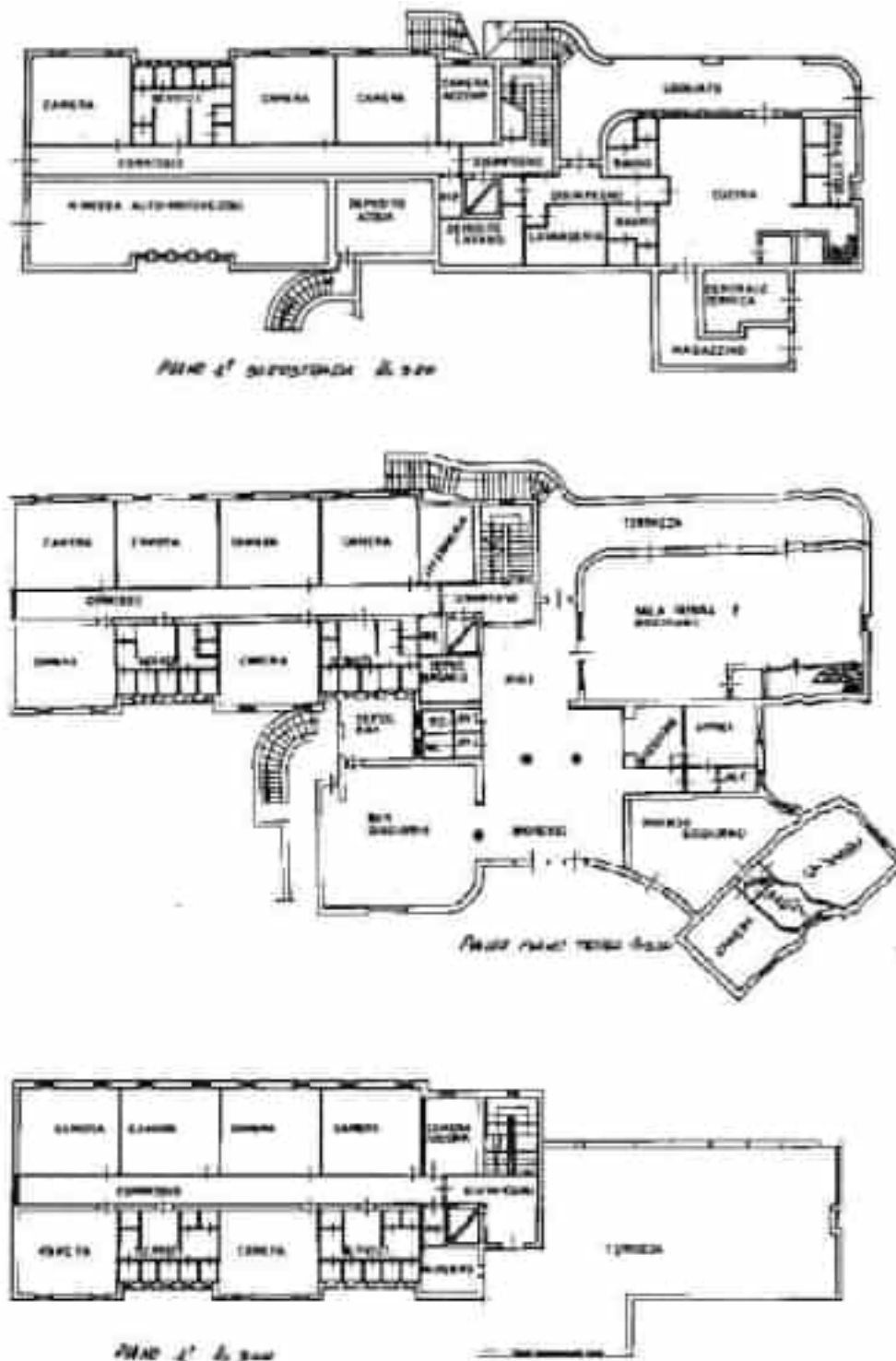


Figura 6 Planimetria originaria dell'ostello.

Come comunicato dall'ente richiedente, l'ostello della gioventù è stato oggetto di concessione; con contratto Rep. n° 1085 del 06/10/1997, registrato a Sanluri, il Comune di Arbus affidava ad una Società Cooperativa la gestione dell'Ostello della Gioventù (n° 17 camere per totali 96 posti letto), per il periodo di nove anni.

La pratica di dichiarazione di fabbricato urbano con la quale è stata costituita l'unità è il Prot. n° 21B1/1996 del 14/06/1996.

Successivamente l'amministrazione, a seguito della gestione dell'immobile che ha accumulato una serie di debiti nei confronti del Comune, con determinazione n° 369 del 12/03/2007 ha approvato il bando e il capitolato speciale d'appalto per la "Gestione, riqualificazione e trasformazione area sportiva e Ostello della Gioventù". La concessione, che comprendeva anche l'utilizzo di un'area sportiva localizzata ad alcune centinaia di metri, prevedeva per l'ostello la riqualificazione da parte del concessionario al fine di conseguire la destinazione alberghiera di categoria pari o superiore alle due stelle, con trasformazione delle camere esistenti in camere da 2 o 3 posti letto con annesso bagno interno.

Da ulteriore documentazione trasmessa dal richiedente risulta che con contratto di concessione rep. 1383 del 27/12/2007, il Comune affidava ad una società la "Gestione, riqualificazione e trasformazione area sportiva e Ostello della Gioventù" per un periodo di 25 anni. Il canone di concessione previsto dal contratto ammontava a € 23.000,00, successivamente rimodulato per riduzione dei beni in concessione a seguito della restituzione al Comune delle aree sportive.

La nuova planimetria relativa alla struttura ricettiva riqualificata viene presentata con dichiarazione DOCFA prot. n° CA0344814 del 29/07/2010.

Un articolo del principale quotidiano regionale del 9 agosto 2010 reperibile sul web, descrive la riapertura della struttura dopo anni di lavori che hanno trasformato l'ostello della gioventù di Torre dei Corsari in un hotel di lusso.



Figura 7 Confronto tra Ex Ostello all'inizio dei lavori di riqualificazione e hotel a intervento ultimato.

I principali interventi riscontrabili dal confronto tra le planimetrie prima e dopo la riqualificazione della struttura ricettiva, sono la realizzazione di un servizio igienico

all'interno di ogni camera, realizzazione di nuove camere in corrispondenza dei blocchi servizi igienici e della sala mensa al piano terra, riorganizzazione del piano seminterrato con nuova zona cucina ed eliminazione delle camere esistenti, realizzazione di una nuova sala ristorante e di una veranda con vista panoramica sul mare comunicante, realizzazione dei balconi comunicanti con le camere.

In tempi recenti, con la determinazione del Responsabile del Settore Ragioneria Ufficio Ragioneria N° 390 del 02/08/2024, l'amministrazione conferisce incarico al fine di insinuarsi nel passivo della società concessionaria in fallimento e recuperare la struttura ricettiva.

L'ultima denominazione dell'albergo come rilevato in sede di sopralluogo è Torre Hotel; dalla targa esposta all'ingresso la struttura garantiva un servizio a 4 stelle.

Dalle immagini tratte da Google Maps, l'hotel appare in piena operatività alla data del luglio 2023.

Caratteristiche del bene e distributivo

Il lotto sul quale insiste la struttura ricettiva, avente una superficie di 5.572 m², presenta una forma irregolare, delimitata a nord est dalla viabilità comunale (via della Torre). L'area presenta una forte acclività da nord-est verso sud-ovest degradando verso il mare e il dislivello tra monte e valle della particella, sulla base della carta tecnica comunale (reperibile dal sito Sardegna Geoportale), è maggiore di 20 metri.



Figura 8 Andamento delle curve di livello nell'intorno dell'immobile

La parte non edificata della particella, caratterizzata da un'elevata acclività verso il mare, appare naturalmente vegetata con presenza di macchia mediterranea.

Nell'area di pertinenza antistante la via della Torre, sistemata con camminamenti in cotto e autobloccanti intervallati da aree verdi, sono presenti alcune pergole con

struttura in legno.

I collegamenti tra i vari piani avvengono attraverso una rampa di scale interna e l'ascensore; un ulteriore rampa di scale esterna consente di raggiungere la zona ristorante al piano seminterrato dalla zona hall al piano terra.

Esternamente la rampa carrabile con accesso dal civico n° 107, consente di raggiungere il livello seminterrato. In ultimo dall'uscita di sicurezza ubicata al termine dei corridoi principali del piano terra e primo, si arriva alla scala antincendio esterna in metallo.

Per quel che riguarda il distributivo, dall'ingresso principale al civico n° 105, attraversato il camminamento esterno si accede alla hall al piano terra dell'albergo con sulla destra la reception e sulla sinistra due servizi igienici, con antibagno, ripostiglio e il bar - sala comune.

Attraverso un corridoio adiacente si accede a 2 camere; in adiacenza con accesso dall'esterno, sono ubicate due camere con bagno destinate al custode, per la vigilanza nei periodi di chiusura dell'albergo, ma utilizzabili come normali camere nei periodi di apertura.

Dalla altra parte della reception è ubicato un ulteriore gruppo di 3 camere tutte con servizio. Superato il disimpegno del vano scala e ascensore, si accede ad un lungo corridoio dal quale si accede ad ulteriori otto camere; le quattro camere lato mare presentano un affaccio panoramico con balcone e una di queste presenta un vano in più.

Il corridoio, dotato di controsoffitto, termina con l'uscita di sicurezza che sbocca sulla scala antincendio.

Le finiture si presentano generalmente in buone condizioni, pavimento in gres con battiscopa; internamente intonaco e pittura non presentano evidenti problematiche (distacchi localizzati di pittura sono apprezzabili nel vano scala). I servizi igienici, dotati di sanitari in vetrochina e di parerti rivestite di gres, appaiono in buone condizioni.

Dal punto di vista impiantistico le camere sono dotate di split per la climatizzazione, impianto elettrico e di illuminazione appaiono in buone condizioni.

Al piano seminterrato è ubicata la sala ristorante, comunicante con una veranda chiusa da vetrata con vista panoramica sul mare; la veranda è realizzata con struttura, pavimentazione e copertura in legno. La vetrata è realizzata con vetro singolo.

Anche gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. Il ristorante è climatizzato con fancoil e servito da 2 gruppi di servizi igienici.

In adiacenza al ristorante è ubicata la cucina (dotata di canna fumaria), comunicante con la dispensa; attraverso un disimpegno si accede al vano lavastoviglie, all'office e agli spogliatoi per il personale con i servizi igienici (in normali condizioni di manutenzione).

La dotazione impiantistica appare in generale in buone condizioni.

In prossimità del vano scala e dell'ascensore è ubicato un ripostiglio e un vano di sgombero. La distribuzione interna in questa parte dei locali al piano seminterrato, presenta alcune differenze rispetto alla planimetria in atti; nel dettaglio, gran parte

dell'ampio locale di sgombero prossimo alla rampa di scale interna è stata tramezzata realizzando tre ulteriori camere da letto con altrettanti servizi igienici.

Con nota Prot. n° 332914 del 25/06/2025 trasmessa via pec all'ente richiedente, è stata segnalata la necessità di regolarizzazione l'incongruenza da parte del soggetto intestatario con una dichiarazione di variazione al catasto fabbricati, nonché di comunicare in merito alla regolarità urbanistica delle camere al piano seminterrato. L'ufficio tecnico ha comunicato che l'incongruenza va regolarizzata oltre che dal punto di vista catastale anche da quello urbanistico, con una pratica al SUAPE.

Nei diversi vani tecnici aventi accesso dall'esterno, trovano ubicazione i boiler per l'acqua calda sanitaria (alla vista in condizioni scadenti) e la riserva idrica con la pompa dell'impianto antincendio (con evidenti segni di corrosione); quest'ultima presenta una targa del controllo periodico con ultimo visto del maggio 2019.

Al piano superiore sono presenti n° 8 camere, ciascuna con i rispettivi servizi igienici; una delle camere presenta un ulteriore vano con una maggiore offerta di posti letto. Le camere presentano un'altezza variabile per l'inclinazione della falda di copertura.

Lo stato di manutenzione delle finiture appare buono: le pavimentazioni sono in gres, finestre a vetro singolo e persiane entrambe in legno, porte interne in legno tamburato e corridoio con controsoffitto.

La climatizzazione delle camere avviene attraverso split alimentati dalla unità esterne. Riguardo la dotazione impiantistica, impianto elettrico e l'illuminazione appare a vista in buone condizioni (in sede di sopralluogo non è stato comunque attivato il quadro elettrico).

I dispositivi antincendio (sprinkler, naspi ecc.) necessitano di una verifica della funzionalità.

Gli infissi esterni sono dotati di persiane, sempre in legno. Le porte interne sono prevalentemente realizzate in legno tamburato.

In sede di sopralluogo sono state constatate le precarie condizioni di manutenzione e conservazione in cui versa la terrazza – solarium al piano primo, costituita da un tavolato realizzato su una struttura in legno lamellare con scaletta che consente l'accesso al livello superiore. Si rileva infatti un cedimento in diversi punti e assenza di componenti dell'assito.

Esternamente si osservano distacchi di intonaco prevalentemente nella facciata lato mare. Sempre nella terrazza si osservano distacchi di pittura, intonaco e del coprifermo in diverse travi, pilastri e solette.

La copertura è in parte piana, in corrispondenza della terrazza e in parte a falde.

L'altezza dei locali, sempre secondo la documentazione in atti, è pari a m 3,00 per il piano seminterrato e 1° piano (in media) e m 3,50 al piano terra.

Non è stato possibile in sede di sopralluogo verificare la funzionalità dei vari impianti, pertanto, le descrizioni riportate si basano unicamente su quanto è stato possibile apprezzare a livello visivo.

In generale l'immobile presenta uno stato di manutenzione buone con alcune dotazioni impiantistiche da verificare/ripristinare.

1.4 Utilizzo attuale

Attualmente la struttura ricettiva, seppure arredata, non risulta utilizzata. Come descritto in precedenza, con la determinazione del Responsabile del Settore Ragioneria Ufficio Ragioneria N° 390 del 02/08/2024, l'amministrazione conferisce incarico al fine di insinuarsi nel passivo della società concessionaria in fallimento e recuperare la struttura ricettiva.

L'ultima denominazione dell'albergo come rilevato in sede di sopralluogo è Torre Hotel (4 stelle). Dalle immagini tratte da Google Maps, l'hotel appare in piena operatività alla data del luglio 2023.

1.5 Identificazione catastale

Nella seguente tabella vengono riportati: identificativi, caratteristiche dimensionali e intestatari risultanti in visura per le unità oggetto di valutazione.

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Catasto	Categoria / Classe	Rendita [€]	Intestazione catastale
Arbus	A	23	209	-	Fabbricati	D/2	16.474,00	COMUNE DI ARBUS (CF 00458060928) Diritto di: Proprietà per 1/1

L'intestazione attuale è quella risultante alla costituzione in catasto in data 14/06/1996; il Comune ha infatti edificato la struttura su un terreno di proprietà.

1.6 Consistenza

La consistenza è stata calcolata sulla scorta delle planimetrie catastali, verificate in sede di sopralluogo con misure a campione mediante l'utilizzo di misuratore elettro ottico.

Nella seguente tabella è riportato il calcolo della "superficie ragguagliata" calcolata in conformità al D.P.R. 138/98.

Destinazione	Piano	Superficie	Tot superficie per destinazione [m ²]	Coefficiente di ragguaglio [%]	Superficie omogeneizzata per destinazione in c.t. [m ²]
Superfici camere e altre destinazioni principali (hall, ristorante ecc)	1S	367	1280	100%	1280
	PT	646			
	1°	267			
Balconi e terrazzi	1S	160	597	10%	60
	PT	92			
	1°	345			
Destinazioni accessorie non comunicanti (depositi e vani tecnici)	1S	57	57	25%	14
Superfici scoperte	PT	4440	4440	10%	444
Consistenza totale omogeneizzata in c.t					1798

Nelle valutazioni delle strutture ricettive il parametro dimensionale solitamente utilizzato è il numero di camere.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, il numero di camere totali, comprensive di quelle non risultanti nella planimetria catastale al piano seminterrato e delle camere del custode (utilizzabili in alta stagione), ammonta a 26. L'ufficio tecnico ha comunicato che l'incongruenza relativa alle camere realizzate al piano seminterrato va regolarizzata oltre che dal punto di vista catastale anche da quello urbanistico, con una pratica al SUAPE; pertanto, le stesse camere sono state incluse nel numero totale di camere ipotizzando che le stesse siano sanabili dal punto di vista urbanistico.

2. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

2.1 Quadro normativo vigente

Dall'esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite non risultano contesti normativi rilevanti ai fini della valutazione dei beni da stimare.

2.2 Applicazione di norme cogenti

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative ad opere connesse all'utilizzo dei beni.

2.3 Descrizione urbanistica

2.3.1 Piano Urbanistico Comunale

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), in adeguamento al PPR ed al PAI, approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del consiglio comunale n° 3 del 14/04/2022.

Il mappale sul quale insiste l'Ex Ostello ricade interamente in zona "F1 -

insediamenti turistici pianificati”.

Di seguito lo stralcio della zonizzazione dello strumento urbanistico con evidenziati i beni oggetto di valutazione.

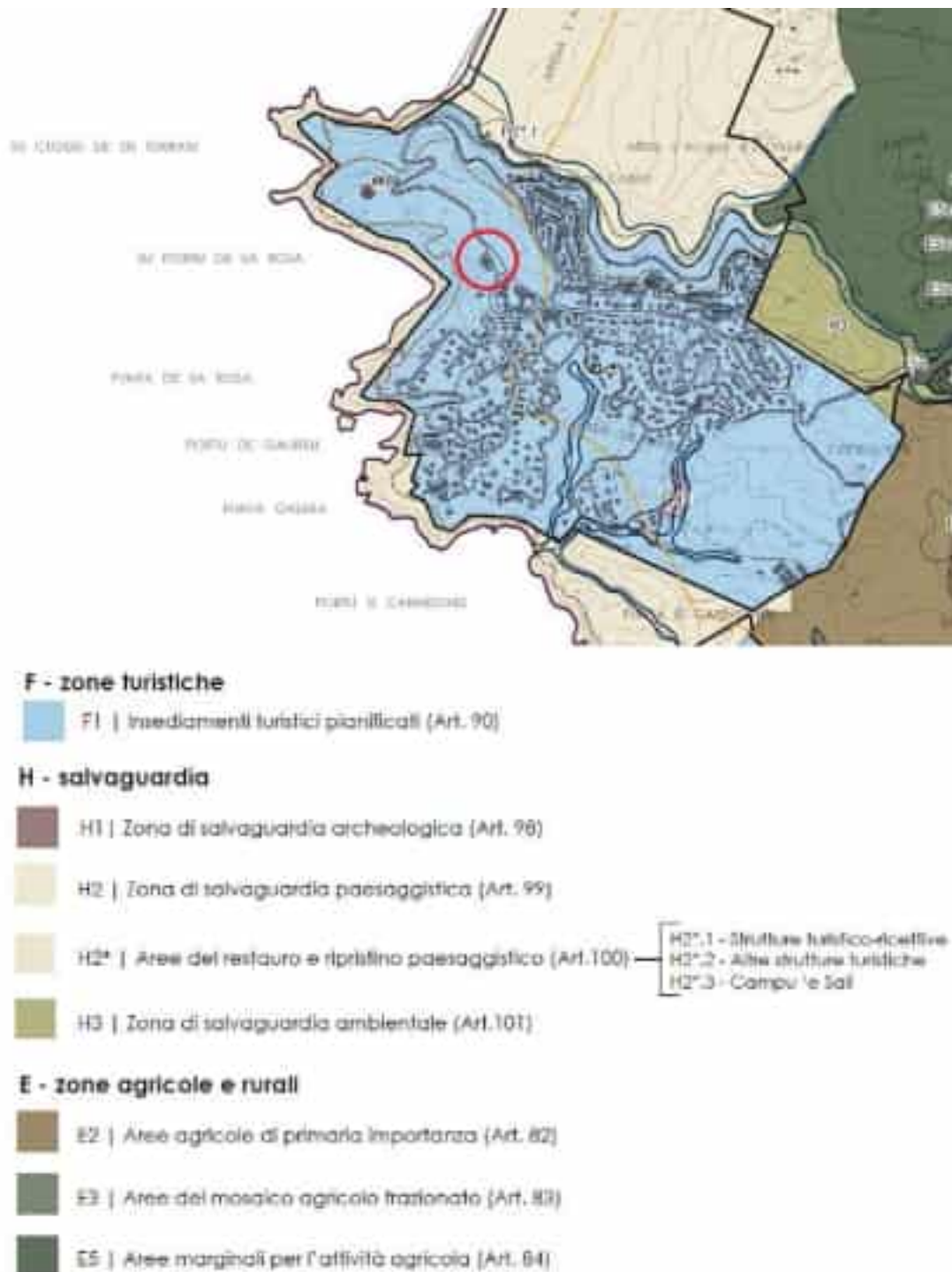


Figura 9 – Stralcio della Tavola D.3B Disciplina urbanistica del territorio.

Nell’immagine seguente è riportata la pianificazione attuativa nell’area (tratta dagli

elaborati del PUC) con la quantificazione delle volumetrie e le altre caratteristiche dimensionali del piano di lottizzazione.

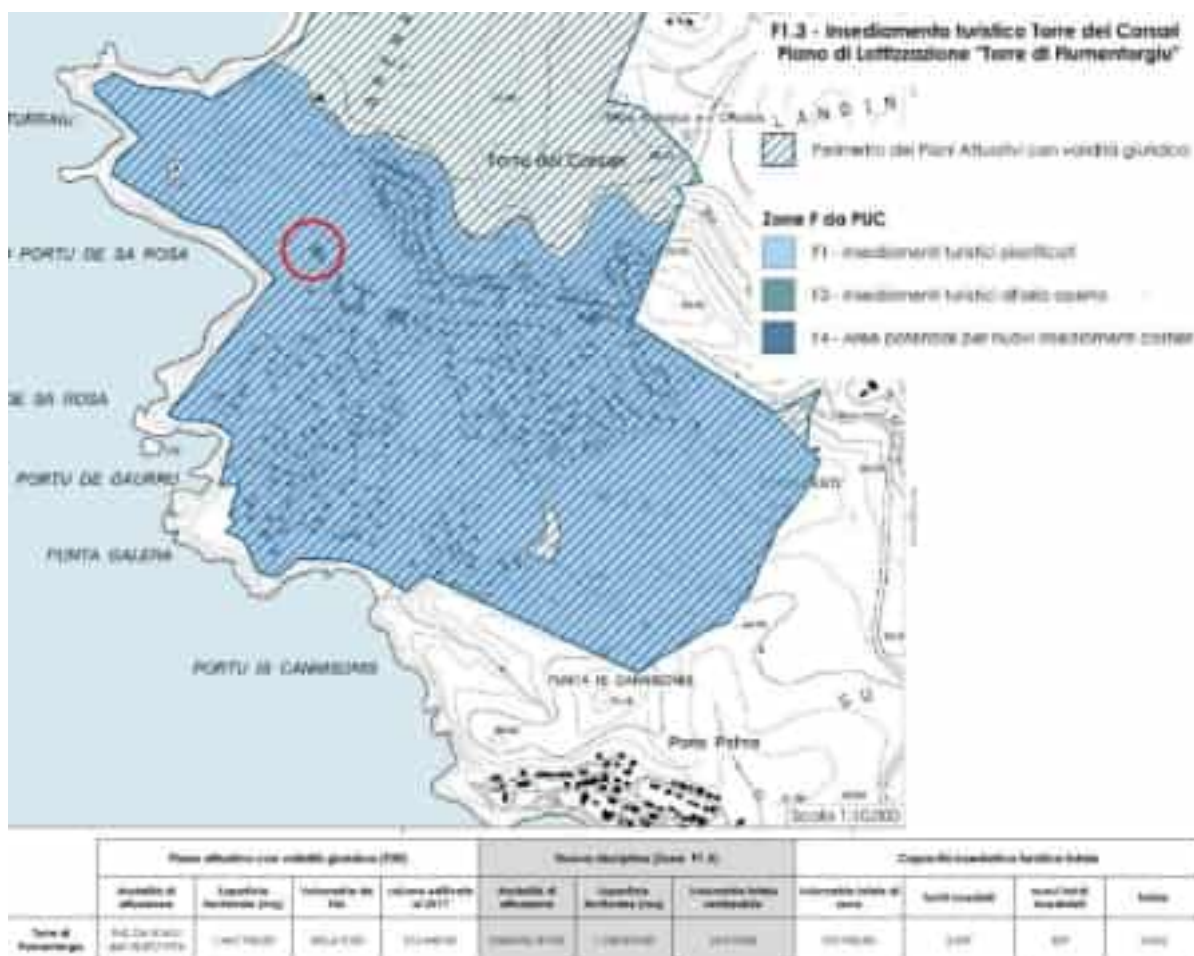


Figura 10 Pianificazione attuativa nell' area (tratta dagli elaborati del PUC)

2.3.2 Prescrizioni urbanistiche

Non risultano ulteriori prescrizioni di tipo urbanistico, se non quelle indicate nelle NTA dello strumento urbanistico vigente.

2.3.3 Vincoli urbanistici

Oltre ai vincoli urbanistici dettati dalle NTA del PUC, si individuano quelli derivanti dai piani sovraordinati regionali quali i piani di settore sul rischio idrogeologico e il PPR.

Piani di settore sovraordinati – Rischio Idrogeologico

Il quadro vincolistico derivante dai Piani di settore vigenti sul rischio Idrogeologico (Piano per l'Assetto Idrogeologico, Piano Gestione Rischio Alluvioni e Piano Stralcio delle Fasce Fluviali) prevede:

- per la pericolosità geomorfologica il mappale in cui ricade la struttura ricade in area a pericolosità da frana Hg2 (media).

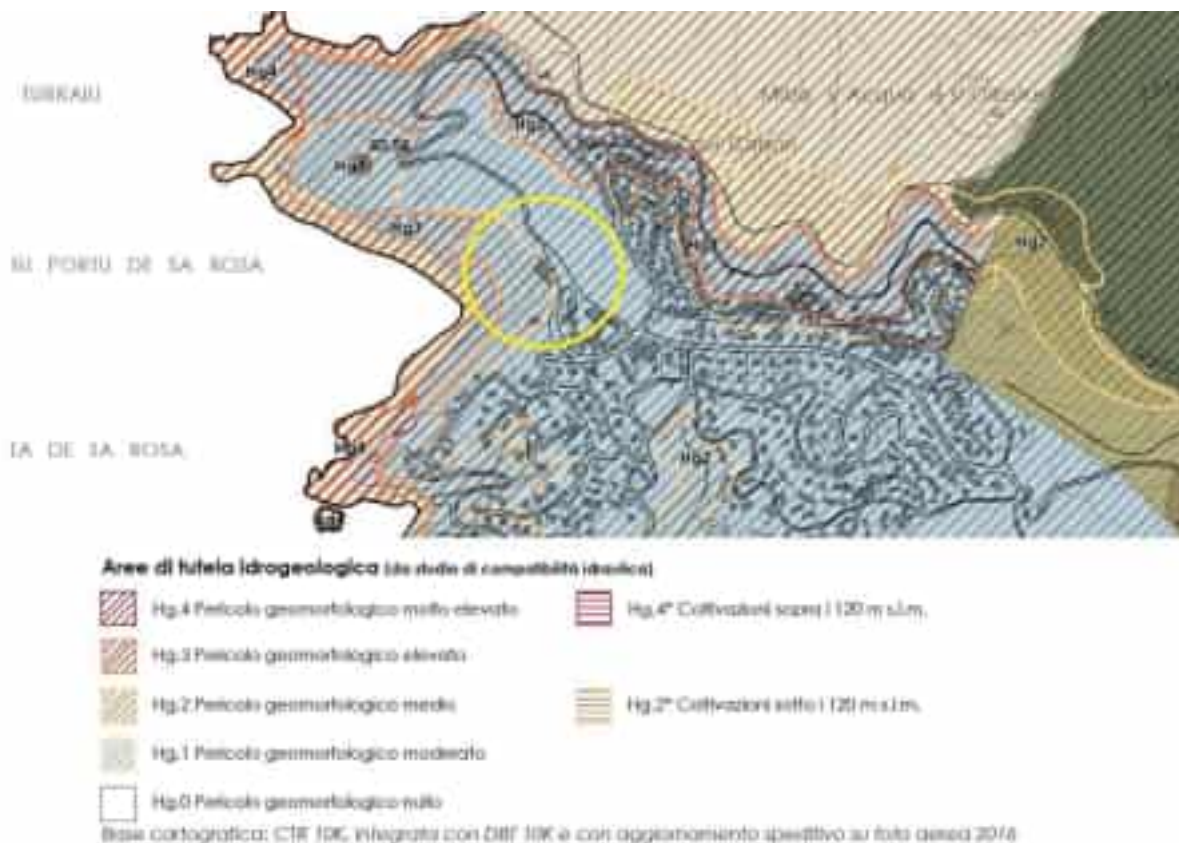


Figura 11 Mappatura delle aree a pericolosità geomorfologica da frana.

- riguardo il pericolo idraulico, il bene ricade all'esterno delle aree di vincolate.

Piano Paesaggistico Regionale e Codice dei beni culturali

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006, rappresenta lo strumento di pianificazione del territorio regionale sotto il profilo paesaggistico- ambientale, ai sensi della LR 8/2004 e del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Gli immobili d'interesse ricadono nell'ambito di paesaggio n° "9 - Golfo di Oristano".

Secondo il PPR l'immobile ricade all'interno di insediamenti turistici. Si riporta uno stralcio della cartografia del PPR nell'area.

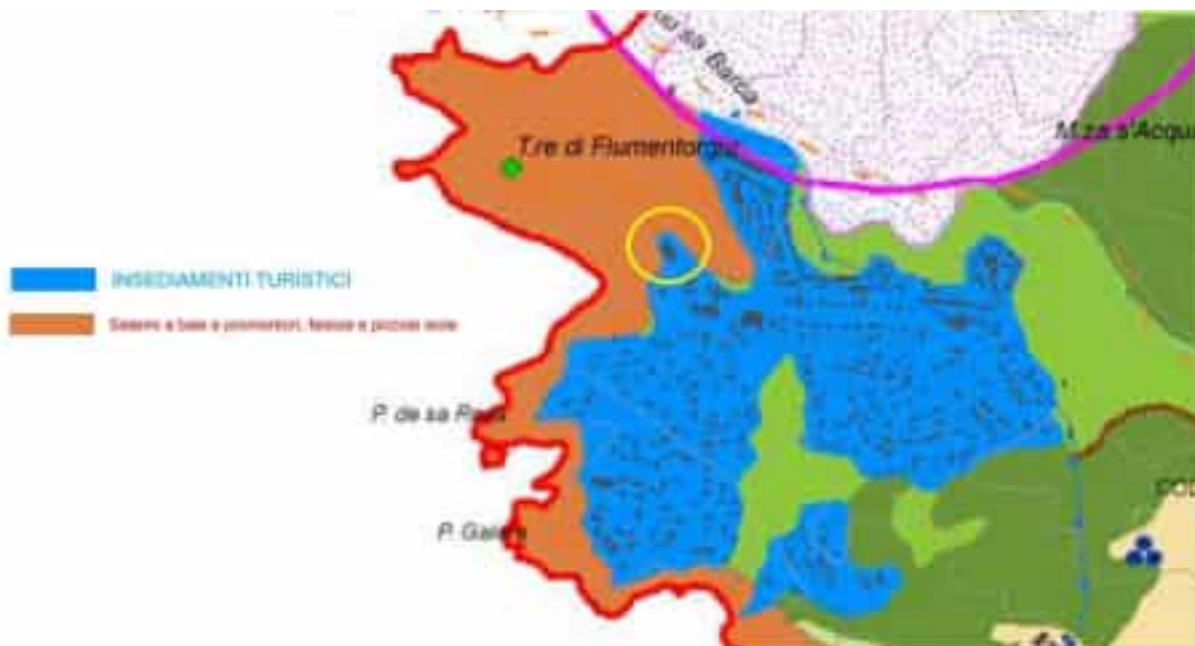


Figura 12 – Stralcio della cartografia del PPR nell'area

La Torre di Flumentorgiu, individuata come bene identitario nel PPR, risulta ubicata a poche centinaia di metri dal bene in valutazione.



Figura 13 Beni identitari nell'intorno del bene

Con riferimento agli art. 136 e 157 del D. Lgs 42/2004, la struttura ricettiva ricade all'interno di "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo – perimetri esaminati dal comitato del PPR".



Figura 14 Perimetrazione del vincolo ai sensi degli art. 136 e 157 del D. Lgs 42/2004

L'immobile ricade all'interno dei "Territori costieri fascia 300 metri", vincolati ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004.



Figura 15 Vincoli derivanti dall'art. 142 del D. Lgs 42/2004.

Ai sensi dell'art. 143 del D. Lgs 42/2004, il bene ricade all'interno della fascia costiera, in sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole.



Figura 16 Vincoli derivanti dall'art. 143 del D. Lgs 42/2004.

2.3.4 Potenzialità edificatorie residue

Nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici sono riportati i parametri edificatori stabiliti e non sussistono ulteriori potenzialità edificatorie oltre a quella prevista dalle predette norme.

2.4 Certificazioni di conformità

E' stata fatta richiesta all'ente richiedente delle certificazioni relative alla struttura ricettiva e agli impianti in essa presenti; al momento di chiusura della valutazione in corso non risulta pervenuto alcun riscontro in merito. Pertanto, la presente valutazione prosegue con il presupposto che le suddette certificazioni siano state rilasciate e siano tuttora valide.

2.5 Contratti di locazione

Negli anni il bene è stato oggetto di concessione a favore di cooperative e società.

Riguardo il periodo pregresso, l'ente richiedente ha comunicato che con contratto Rep. n° 1085 del 06/10/1997, registrato fiscalmente a Sanluri, il Comune di Arbus affidava ad una Società Cooperativa la gestione dell'Ostello della Gioventù, per il periodo di nove anni. La gestione ha accumulato una serie di debiti nei confronti del Comune, per mancato pagamento dei canoni di locazione.

Da ulteriore documentazione trasmessa dal richiedente risulta che con contratto di concessione rep. 1383 del 27/12/2007, il Comune affidava ad un'altra società la "Gestione, riqualificazione e trasformazione area sportiva e Ostello della Gioventù" per un periodo di 25 anni. La concessione, che comprendeva anche un'area sportiva localizzata ad alcune centinaia di metri, prevedeva per l'ostello la riqualificazione da parte del concessionario al fine di conseguire la destinazione alberghiera di categoria pari o superiore alle due stelle, con trasformazione delle

camere esistenti (n° 17 per totali 96 posti letto) in camere da 2 o 3 posti letto con annesso bagno interno. Il canone di concessione previsto dal contratto ammonta a € 23.000,00, successivamente rimodulato per riduzione dei beni in concessione a seguito della restituzione al Comune delle aree sportive.

Con la determinazione del Responsabile del Settore Ragioneria Ufficio Ragioneria N° 390 del 02/08/2024, l'amministrazione conferisce incarico al fine di insinuarsi nel passivo della società concessionaria in fallimento e recupero dell'ostello. Pertanto, si ritiene che la concessione in oggetto sia da considerarsi decaduta.

2.6 Servitù ed altri diritti reali

Non si rilevano servitù limitative ai diritti reali della proprietà per gli immobili in valutazione, né la committenza ha fornito indicazioni specifiche in merito.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

In teoria, in un regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici dovrebbero tendere al valore di mercato, anche se nella realtà si tratta di valori diversi. Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile avrebbe la maggiore probabilità di essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (venditore e compratore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, si esplica in generale mediante il metodo comparativo secondo tutti i vari procedimenti riconducibili ad esso;
- le metodologie indirette, utilizzate in assenza delle condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima (valore di capitalizzazione, valore di trasformazione, valore di surrogazione e valore di costo) utilizzato come procedimento.

La metodologia diretta si esplica essenzialmente attraverso il procedimento comparativo e le condizioni per l'applicabilità nella stima del valore di mercato sono:

- a) esistenza di beni similari al bene da stimare (omogeneità);*
- b) sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;*
- c) conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari (in un periodo prossimo a quello della stima).*

È evidente, quindi, che l'utilizzo della comparazione diretta è l'opzione sempre da privilegiare, se praticabile.

Nel caso in cui non si verifichi una o alcuna delle condizioni sopra elencate, non si potrà procedere alla valutazione utilizzando l'approccio di mercato in quanto mancherebbero gli elementi essenziali per svolgere la comparazione diretta del *subject* (bene oggetto di stima) con i *comparables* appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Le metodologie indirette sono procedimenti che non conducono alla stima del valore di mercato attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse, bensì attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche differenti attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato; le suddette metodologie si possono riassumere come segue:

- il procedimento a valore di trasformazione;
- l'approccio finanziario (o reddituale);
- l'approccio del costo.

Il procedimento del valore di trasformazione

Tale procedimento di stima del valore di mercato di un bene immobile si applica quando il bene è suscettibile di una trasformazione, attuabile sia dal punto di vista normativo che tecnico-economico, che ne accresca il valore economico.

L'approccio reddituale-finanziario definisce il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso sarà in grado di generare e si sviluppa principalmente attraverso:

- la capitalizzazione dei redditi (*Direct Capitalization*), che determina il valore del bene come accumulazione finale dei redditi futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti, attualizzati ad un saggio detto di capitalizzazione;
- l'analisi dei flussi di cassa scontati all'attualità (*Discounted Cash Flow Analysis*), che definisce il valore del bene come sommatoria dei flussi di cassa futuri (sia in termini di costi che di ricavi) che esso sarà in grado di generare, attualizzati attraverso un opportuno tasso di sconto.

L'approccio del costo si basa sul principio di sostituzione, secondo cui il valore di un bene si può determinare come somma dei prezzi dei suoi diversi fattori produttivi in quanto "nessun acquirente ordinario pagherà per un immobile più di quanto gli costerebbe acquisire un terreno e poi realizzare un immobile simile a quello per cui dimostra interesse".

L'aspetto economico su cui si basa tale metodologia di stima è principalmente quello del *valore di surrogazione* ossia il valore di un altro immobile in grado di dispiegare analoga funzione e utilità economica del bene oggetto di stima.

4. INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione, con riferimento all'attualità, del

valore di mercato dell'immobile in oggetto, finalizzata all'eventuale alienazione del bene.

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima di quella somma di denaro con la quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile potrebbe essere scambiato, dopo una adeguata fase temporale di commercializzazione, in una contrattazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi disposti alla transazione, non vincolati da particolari rapporti ed in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza, prudenza e senza coercizione."

5. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per svolgere il quesito estimale richiesto è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato alla data di riferimento della valutazione.

5.1 Analisi generale del mercato

Il mercato residenziale

In considerazione del legame tra il mercato degli immobili destinati alle strutture ricettive e di quello a destinazione residenziale, soprattutto nelle zone a forte vocazione turistica, appare utile svolgere alcune considerazioni sul mercato residenziale abitativo. La composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale della provincia di Cagliari sono state analizzate suddividendo il territorio provinciale in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (vedi figura successiva).



Figura 17 – Suddivisione del territorio provinciale in macroaree.

Dall'analisi riportata nel Focus della Provincia di Cagliari, tratto dalle statistiche regionali della Regione Sardegna relative al mercato immobiliare residenziale dell'anno 2024, si rileva un volume di scambio (in termini di numero di transazioni normalizzate NTN), pari a 7.308, con un calo del 0,8% rispetto al 2023.

Nella tabella successiva è riportato il numero di transazioni relative al 2024, la sua variazione rispetto all'anno 2023 e la rispettiva quota di NTN per ciascuna macroarea sul dato provinciale. Il numero di transazioni a livello provinciale è rimasto sostanzialmente stabile, con un calo inferiore al punto percentuale, mentre le transazioni nel capoluogo sono cresciute del 6,3%. In flessione anche il numero di transazioni nella macroarea "Area urbana cagliaritana" (- 2,1%) che rappresenta un terzo del mercato provinciale. Variazioni negative del NTN anche per le macroaree costiere "Costa Sud" (- 9,5%) e "Sarrabus" (- 4,8%); in crescita le macroaree "Basso Campidano" (+ 8,4%), "Medio Campidano" (+ 9,4%) e "Iglesiente" (+ 9,6%). Nelle restanti macroaree NTN in calo o sostanzialmente stabile, con un decremento massimo del 16,1% nella "Trexenta".

Per quel che riguarda la macroarea "Arburese Monte Linas", comprendente il Comune di Arbus, si rileva un volume di scambio pari a 227 NTN con una diminuzione del 6,1% rispetto all'anno precedente.

Macroaree provinciali	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per macroarea
ARBURESE - MONTE LINAS	227	-6,1%	1,0%	-0,07	3,1%
AREA URBANA CAGLIARITANA	2.423	-2,1%	2,0%	-0,06	33,2%
BASSO CAMPIDANO	235	8,4%	1,7%	0,12	3,2%
BASSO CIXERREI	232	-7,3%	1,7%	-0,15	3,2%
COSTA SUD	275	-9,5%	1,6%	-0,17	3,6%
GERREI	48	-14,9%	0,7%	-0,12	0,6%
IGLESIENTE	408	9,6%	1,5%	0,13	5,6%
ISOLE E COSTA DEL SULCIS	440	-12,4%	1,4%	-0,21	6,0%
MARMILLA	93	-5,3%	0,9%	-0,06	1,3%
MEDIO CAMPIDANO	244	9,4%	1,1%	0,00	3,3%
PARTEOLLA	117	-7,9%	1,5%	-0,14	1,6%
SARRABUS	431	-4,8%	2,0%	-0,11	5,9%
SULCIS	241	1,7%	1,1%	0,02	3,3%
TREXENTA	102	-16,1%	1,0%	-0,19	1,4%
CAGLIARI CAPOLUOGO	1.798	6,3%	2,2%	0,12	24,6%
CAGLIARI	7.308	-0,8%	1,7%	-0,02	100,0%

Figura 18 NTN e IMI 1 relative all'anno 2024 e variazione rispetto all'anno 2023 per macroarea.

La quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale, evidenziano una quotazione media provinciale in crescita, con aumenti in quasi tutte le macroaree, dal 2,3% (Isole e costa del Sulcis) al 3,7% (Parteolla). Importante anche la crescita nel capoluogo (2,5%) e nell'Area urbana cagliaritana (2,9%).

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
ARBURESE - MONTE LINAS	737	0,2%
AREA URBANA CAGLIARITANA	1.407	2,9%
BASSO CAMPIDANO	864	3,4%
BASSO CIXERRI	905	2,1%
COSTA SUD	1.720	2,5%
GERREI	531	0,0%
IGLESIENTE	825	0,0%
ISOLE E COSTA DEL SULCIS	1.223	2,3%
MARMILLA	487	-0,2%
MEDIO CAMPIDANO	689	-0,7%
PARTECOLLA	905	3,7%
SARRABUS	1.923	3,0%
SULCIS	658	-0,2%
TREXENTA	580	0,1%
CAGLIARI CAPOLUOGO	1.871	2,6%
CAGLIARI	1.301	2,2%

Figura 19 Macroaree: quotazione media anno 2024 e variazione sul 2023.

Relativamente al segmento residenziale della zona OMI E1 del comune di Arbus, all'interno della quale ricade la frazione di Torre dei Corsari, per il secondo semestre 2024 risultano pubblicati i seguenti valori di mercato e locativi:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	1800	L	5	6,7	L
Ville e Villini	Normale	1600	2000	L	5,5	7	L

Il mercato delle strutture ricettive

Una prima analisi del mercato delle strutture ricettive si ritrae dalla pubblicazione "Le Statistiche trimestrali 4 trimestre 2024" a cura della Direzione Centrale SEOMI dell'Agenzia delle Entrate, relativa al settore non residenziale.

Nel IV trimestre 2024, il mercato degli immobili non residenziali registra un incremento delle compravendite del 28%, con un volume di oltre 91 mila unità scambiate. Il settore terziario-commerciale, in rialzo del 2% circa, denota una modesta crescita in quasi tutti i comparti, dai depositi commerciali e autorimesse, +1,5%, agli immobili delle altre destinazioni, +3,7%, passando per i negozi, che aumentano del 3,5%; gli uffici, invece, segnano, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, una flessione del 2,3%.

In crescita anche il numero di unità compravendute nel settore produttivo e nel settore agricolo, rispettivamente +1,1% e +5% su base tendenziale e gli scambi degli immobili classificati in Altro che riportano una variazione superiore all'80%.

Quest'ultima è una crescita inusuale, attribuibile, in particolare, al termine fissato al 31 dicembre 2024 per il cosiddetto "sismabonus acquisti", con il quale è stata riconosciuta una detrazione fiscale agli acquirenti di unità immobiliari, anche classificate in una categoria catastale "fittizia" (gruppo F)', vendute direttamente dalle imprese di costruzione a seguito di demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurre il rischio sismico.

Nella seguente tabella il valore di NTN relativo alle strutture alberghiere (categoria D2) è un dato aggregato a quello relativo agli uffici pubblici (B4), istituti di credito e assicurazione (D5) e fabbricati costruiti o adattati per le specifiche esigenze di un'attività commerciale (D8).

Tabella 1

Compravendite di immobili non residenziali	NTN IV 2024	Var % NTN IV 24 / IV 23
Terziario Commerciale	42.726	1,9%
di cui Uffici	4.181	-2,3%
di cui Negozi e laboratori	12.912	3,5%
di cui B/4, D/2, D/5, D/8	2.266	3,7%
di cui Depositi commerciali e autonnesse	23.367	1,5%
Produttivo	5.040	1,1%
Agricolo	1.087	5,0%
Altro	42.184	82,1%
Totale	91.037	28,0%

L'articolo del Sole 24 ore del 27 gennaio 2025¹ descrive come nel 2024 crescono a doppia cifra (+30%) gli investimenti in hotel: *"Dal punto di vista degli investimenti il 2024 è stata un'annata record a conferma di come la destinazione Italia sia sempre più strategica sul mercato mondiale del turismo. A beneficiarne sono state soprattutto le città d'arte come Roma, Venezia e Milano"*.

Sul sito di idealista.it, un articolo del 26 settembre 2024² descrive un calo degli annunci di strutture con licenza alberghiera attualmente in vendita del 20% ad agosto 2024 rispetto allo stesso periodo dello scorso anno: *"Dopo un periodo così turbolento (rif. pandemia di coronavirus), molti proprietari hanno chiuso le porte dei loro alberghi e hanno deciso di metterli sul mercato. Con la ripresa del turismo, però, lo scenario sta cambiando"*.

5.1 Analisi del segmento di mercato di riferimento

Preliminarmente si analizzano i flussi turistici, presenze e arrivi, che influenzano la capacità di generare reddito delle strutture ricettive, e di conseguenza il valore degli immobili che le ospitano.

¹ <https://www.ilsole24ore.com/art/nel-2024-crescono-doppia-cifra-30percento-investimenti-hotel-AGBdgsZC>

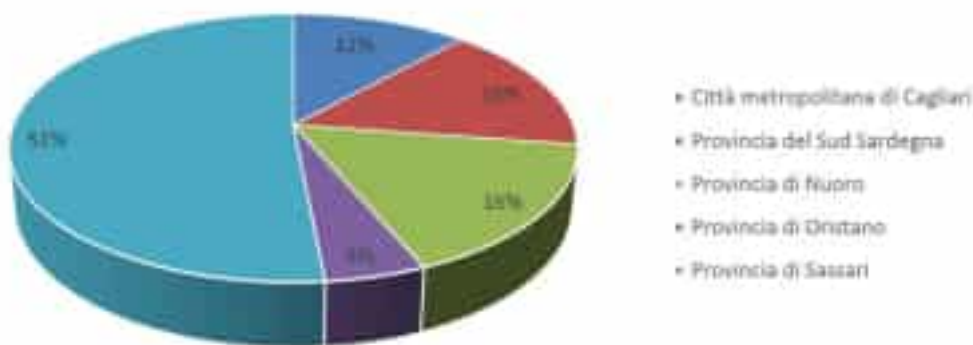
² [idealista.it/news/vacanze/mercato-turistico/2024/09/26/183320-l-offerta-di-hotel-in-vendita-e-crollata-del-20-nell-ultimo-anno](https://www.idealista.it/news/vacanze/mercato-turistico/2024/09/26/183320-l-offerta-di-hotel-in-vendita-e-crollata-del-20-nell-ultimo-anno)

Sul sito della Regione Autonoma della Sardegna il comunicato stampa³ del 15 maggio 2025 descrive il report del Ross1000, il sistema regionale di rilevamento ed elaborazione dei dati dei flussi turistici, nel 2024: *Crescono in maniera esponenziale quasi tutte le province dell'Isola: in testa ci sono le strutture ricettive del nord Sardegna 9 milioni e 700 mila presenze. L'aumento è del 19 per cento rispetto al 2023. Crescita importante (più 16%) per il Sud Sardegna, che fa registrare quasi tre milioni di presenze. Numeri addirittura superiori (oltre tre milioni di presenze) per le strutture della provincia di Nuoro, compresa anche l'Ogliastra, dove l'aumento è attorno al dieci per cento. Segue la Città metropolitana di Cagliari con due milioni e 200 mila presenze (più 15 per cento). Infine stazionaria rispetto all'anno precedente la provincia di Oristano, che sfiora il milione di presenze, che però, giova ricordare, era cresciuta del 10 per cento nel 2023 rispetto al 2022.*

FLUSSI TURISTICI - SARDEGNA

Provincia	2024			2023			Var % 2024 su 2023	
	Arrivi	Presenze	Permanenza	Arrivi	Presenze	Permanenza	Arrivi	Presenze
Città metropolitana di Cagliari	691.804	2.225.548	3,23	619.746	1.928.512	3,11	11,48%	+15,43%
Provincia del Sud Sardegna	639.970	2.984.138	4,75	525.749	2.522.695	4,81	19,83%	+18,77%
Provincia di Nuoro	683.219	3.070.220	4,44	599.030	2.794.389	4,66	14,88%	+1,94%
Provincia di Oristano	818.880	929.517	1,35	811.851	988.912	2,29	0,88%	-18,87%
Provincia di Sassari	2.154.180	9.737.727	4,52	1.851.943	8.285.240	4,41	16,13%	+19,26%
Totale complessivo	4.408.011	18.907.185	4,38	3.904.289	16.543.774	4,19	13,38%	+15,48%

Presenze 2024



Alghero è il Comune più visitato della Sardegna con oltre un milione e mezzo di presenze, in un aumento del 16 per cento rispetto all'anno precedente. Sul podio Arzachena (quasi un milione e duecentomila presenze) e Olbia (poco più di un milione); poi Cagliari, con quasi un milione di presenze, San Teodoro (900 mila), Orosei (870 mila), Villasimius (820 mila), Budoni (780 mila), Muravera (760 mila), Palau (700 mila), Tortolì (617 mila), Pula (600 mila), Dorgali (500 mila) e Santa Teresa Gallura (415 mila).

Il settore alberghiero prevale con due milioni e mezzo di arrivi, che con una permanenza media di 4 giorni, hanno generato oltre dieci milioni di presenze; ma

³ <https://www.regione.sardegna.it/notizie/turismo-in-sardegna-flussi-record-con-un-15-assessore-cuccureddu-crescita-esponenziale-mai-riscontrata-prima-che-conferma-la-validita-delle-politiche-messe-in-campo-dalla-regione>

è in forte crescita l'extra-alberghiero, che nel suo complesso ha raggiunto otto milioni e 700 mila pernottamenti.

Nell'ambito del settore alberghiero (albergo, albergo diffuso, turismo rurale, albergo residenziale, villaggio albergo), cresce in generale tutto il comparto, con picchi soprattutto per le categorie alte, dai 4 stelle in su.

Tipologia	Categoria	2024			2023			var % 2024 su 2023	
		Arrivi	Presenze	Alloggiamenti	Arrivi	Presenze	Alloggiamenti	Arrivi	Presenze
Albergo	1 Stella	12.634	33.060	1.61	9.392	26.690	2.70	37,2%	23,3%
	2 Stelle	28.045	65.297	8,04	20.629	62.298	8,87	33,7%	5,4%
	3 Stelle	566.388	1.717.294	9,88	550.640	1.680.477	9,84	1,9%	1,7%
	4 Stelle	1.118.202	4.879.779	4,01	1.132.349	4.275.128	9,78	1,9%	14,4%
	4 Stelle Superior	13.412	51.888	9,85	11.523	43.648	9,85	16,4%	18,9%
	5 Stelle	150.798	877.262	4,89	119.388	618.607	6,58	25,2%	42,1%
	5 Stelle Lusso	10.411	79.214	4,40	14.510	60.090	4,89	28,3%	1,9%

Mentre, nelle due tipologie dell'extra-alberghiero, i dati salienti sono tra gli esercizi complementari, la crescita esponenziale degli affittacamere (oltre 800 mila presenze, 30 per cento in più del 2023) e dei villaggi turistici (570 mila presenze, più 27,5 per cento); mentre, tra gli alloggi privati in affitto, a fronte di una crescita costante dei Bed & Breakfast (oltre 300 mila presenze, più 7 per cento), risalta in particolare l'aumento degli 'altri alloggi privati', ossia le locazioni occasionali, che necessitano del codice identificativo nazionale (CIN) e che, anche grazie a questa innovazione, sono 'venuti alla luce', facendo registrare quasi 600 mila arrivi per un totale di presenze di ben tre milioni e 300 mila (più 42 per cento).

Analizzando lo stock immobiliare delle strutture ricettive nel territorio comunale di Arbus, si evidenzia un numero limitato di attività; nell'immagine seguente sono evidenziate le unità censite in categoria D2 ubicate nella frazione di Torre dei Corsari e in quella vicina di Sant'Antonio di Santadi.



Figura 20 Unità immobiliari censite in categoria D2 nelle vicinanze del bene (evidenziate in verde).

L'analisi ha evidenziato un'assenza di compravendite nel triennio antecedente l'epoca della stima nell'ambito del territorio comunale, mentre 2 strutture ricettive a Torre dei Corsari sono state oggetto di recente stipula del contratto di locazione. Una di queste risulta ubicata all'interno del sistema dunale in un contesto paesaggistico di pregio.

Visto lo stock ridotto di strutture simili nel Comune di Arbus, al fine di individuare un mercato di beni simili, è stato necessario ampliare il bacino di indagine a tutta la zona sud-occidentale dell'isola, andando a ricercare immobili ricadenti in territori con la stessa dinamica di mercato nel settore turistico.

La ricerca ha evidenziato un numero di scambi sufficientemente a fornire indicazioni utili a risolvere il quesito estimativo. Le strutture ricettive sono state individuate prevalentemente in ambiti turistici prossimi alla costa (Fluminimaggiore, Calasetta, Sant'Anna Arresi) e in un caso in contesto rurale (Iglesias); anche l'ambito rurale infatti, rappresenta una meta sempre più ricercata dal settore turistico. Tutte le strutture presentano le camere con bagno e il ristorante.

I comparabili rientrano nel contesto sud-occidentale della Sardegna, che si ritiene abbastanza omogeneo dal punto di vista dei flussi turistici (nessuno dei comuni in cui ricadono i comparabili rientra tra i 30 comuni più visitati della Sardegna, secondo il sistema regionale di rilevamento ed elaborazione dei dati dei flussi turistici).

Al fine di confrontare le dinamiche turistiche nei comuni in cui ricadono i comparabili e l'immobile in stima e l'offerta delle strutture ricettive, parametri che influenzano la capacità di generare reddito delle strutture ricettive e di conseguenza il valore degli immobili che le ospitano, è stato consultato il report sui dati dei movimenti turistici in Sardegna, reperibile sul sito <https://osservatorio.sardegnaturismo.it/it/report>, curato dalla Regione Autonoma della Sardegna.

Nei seguenti prospetti è riportata per i comuni interessati, l'offerta di ricettività (riferita all'anno 2024) articolata nelle varie tipologie di strutture:

Comune	Tipologia	Numero strutture	Letti	Camere
Arbus	Albergo	10	274	150
	Campeggio	1	147	47
	Agriturismo	16	208	116
	Casa/App. vacanze	2	61	22
	Affittacamere	4	27	15
	Casa per ferie e ospitalità religiosa	1	9	5
	Bed & Breakfast	14	69	36
	Altri alloggi privati	245	1090	438
	Tot	293	1885	829

Comune	Tipologia	Numero strutture	Letti	Camere
Sant'Anna Arresi	Albergo	6	620	302
	Campeggio	0	0	0
	Agriturismo	1	12	0
	Casa/App. vacanze	3	66	24
	Affittacamere	7	52	23
	Casa per ferie e ospitalit� religiosa	0	0	0
	Albergo Rurale	0	0	0
	Bed & Breakfast	10	48	25
	Locanda	1	14	6
	Ostello	0	0	0
	Altri alloggi privati	267	1292	530
	Tot	295	2104	910

Comune	Tipologia	Numero strutture	Letti	Camere
Fluminimaggiore	Albergo	3	66	37
	Campeggio	0	0	0
	Agriturismo	7	63	39
	Casa/App. vacanze	0	0	0
	Affittacamere	0	0	0
	Casa per ferie e ospitalit� religiosa	1	11	10
	Albergo Rurale	0	0	0
	Bed & Breakfast	4	22	11
	Altri alloggi privati	48	235	98
	Tot	63	397	195

Comune	Tipologia	Numero strutture	Letti	Camere
Iglesias	Albergo	7	209	112
	Campeggio	0	0	0
	Agriturismo	5	62	32
	Casa/App. vacanze	8	53	26
	Affittacamere	22	181	84
	Casa per ferie e ospitalit� religiosa	3	18	10
	Albergo Rurale	0	0	0
	Bed & Breakfast	16	79	36
	Locanda	1	4	2
	Ostello	1	20	6
	Altri alloggi privati	347	1433	575
	Tot	410	2059	883

Comune	Tipologia	Numero strutture	Letti	Camere
Calasetta	Albergo	5	338	163
	Campeggio	1	366	103
	Agriturismo	2	22	5
	Casa/App. vacanze	7	146	44
	Affittacamere	3	14	7
	Casa per ferie e ospitalità religiosa	0	0	0
	Albergo Rurale	1	16	8
	Bed & Breakfast	8	51	22
	Altri alloggi privati	405	1854	809
	Tot	432	2807	1161

Nella tabella seguente sono riportati i dati relativi agli arrivi e le presenze (n° di giorni di permanenza) riferite all'ultimo anno disponibile (anno 2023); è riportato il dato totale delle strutture ricettive e i contributi riferiti agli esercizi alberghieri e a quelli extralberghieri.

Relativamente alle presenze totali emerge il dato di Sant'Anna Arresi, mentre Arbus e Calasetta presentano dati molto vicini, quindi Iglesias e in ultimo Fluminimaggiore.

Comune	ARRIVI			PRESENZE		
	Totale Esercizi ricettivi	Esercizi Alberghieri	Esercizi Extra-alberghieri	Totale Esercizi ricettivi	Esercizi Alberghieri	Esercizi Extra-alberghieri
Arbus	16.301	7.195	9.106	37.843	17.143	20.700
Calasetta	9.654	8.235	1.419	34.589	27.143	7.446
Fluminimaggiore	867	==	==	2.111	==	==
Iglesias	12.314	8.077	4.237	27.228	14.078	13.150
Sant'Anna Arresi	10.283	9.342	941	55.673	50.860	4.813

6. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

L'obiettivo di un processo di valutazione varia in relazione al contesto in cui si rende necessario definire un valore e quindi la misurazione del valore assume una particolare rilevanza. Una premessa valida per l'utilizzo di un qualunque metodo riguarda la necessità di garantire razionalità e trasparenza all'intero processo valutativo, motivando adeguatamente le principali scelte compiute.

Come detto lo scopo della stima è definire il valore di mercato della struttura ricettiva ai fini di una futura alienazione del bene.

6.1 Prassi metodologica nelle valutazioni delle strutture ricettive

Nella pubblicazione "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborata da Associazione Bancaria Italiana e Ordini professionali, reperibile sul sito del Consiglio Nazionale degli Ingegneri⁴, gli Hotel e

⁴ https://www.cni.it/images/News/2022/ALL_LGVI_2021_21_marzo_2022_DEF.pdf

strutture ricettive in genere son inclusi tra i cosiddetti “Asset Speciali” , ovvero immobili non ordinari: *“Gli Asset Speciali richiedono peraltro conoscenze approfondite dei relativi mercati di riferimento con particolare riguardo ad aspetti tecnici, economici, reddituali e di mercato in genere, ma anche, normativi e gestionali”.*

L'appendice A.2.2 del documento descrive: *“Le strutture ricettive costituiscono imprese caratterizzate da componenti interconnesse di carattere immobiliare e gestionale. Il mercato italiano delle strutture ricettive, caratterizzato da un'elevata varietà e frammentazione dell'offerta alberghiera, dalla prevalenza di operatori indipendenti e gestioni di tipo familiare, da una scarsa penetrazione da parte delle catene alberghiere e dalla presenza di svariate tipologie e standard qualitativi, necessita sempre più, nell'ambito della valutazione immobiliare, di un approccio e una conoscenza specifica del settore, sia in relazione agli aspetti immobiliari che in relazione agli aspetti di natura gestionale.*

Per proprietà adibite ad impresa commerciale si intende qualsiasi tipo di proprietà destinata a uno specifico tipo di attività commerciale, dove il valore della proprietà è fortemente collegato al potenziale commerciale di tale attività.

Il valore di un hotel è infatti fortemente correlato sulle potenzialità produttive dell'attività alberghiera che si svolge all'interno dell'immobile stesso. Un potenziale acquirente comprerà l'albergo sulla base dei futuri profitti che un operatore ragionevolmente efficiente dovrebbe conseguire dall'utilizzo della proprietà.

Per tale ragione la valutazione deve considerare, oltre agli aspetti intrinseci dell'immobile, anche gli aspetti propri della gestione alberghiera e del mercato di riferimento.

Nella valutazione degli hotel ci si riferisce ad un'unità operativa, immobile, generalmente tale unità risulta “attrezzata” (comprensiva di impianti specifici, attrezzature e mobilio) e comprensiva di autorizzazioni e licenze necessarie per lo svolgimento dell'attività alberghiera.

Il valutatore deve esplicitare in modo chiaro quali componenti considera nella propria valutazione, se le sole mura o l'insieme di tutti gli asset costituenti l'unità operativa.

Il Metodo generalmente utilizzato per la determinazione del valore di mercato di un Albergo è quello della capitalizzazione finanziaria ovvero dei flussi di cassa attualizzati (DCF analysis).

Di seguito si mettono in evidenza, in sintesi, le principali attività e considerazioni specifiche per la valutazione alberghiera.

Ubicazione (location): è un fattore determinante per il buon andamento di una gestione alberghiera e ai fini della valutazione della componente immobiliare a prescindere dalla destinazione d'uso dell'asset, e pertanto incide considerevolmente anche sul valore di mercato dell'immobile. L'analisi di questo aspetto risulta pertanto fondamentale e deve considerare (i) il contesto di riferimento (sia macro che specifico dell'area di riferimento); (ii) l'accessibilità, la presenza di infrastrutture e servizi pubblici e relativa distanza; (iii) visibilità e riconoscibilità dell'immobile e prossimità ai generatori di domanda; (iv) posizionamento dei principali concorrenti al fine di identificare eventuali vantaggi o svantaggi competitivi; (v) presenza o prossimità ad attrazioni o generatori di domanda (spiagge, centri congressi, poli fieristici, centri direzionali, impianti sciistici, musei, teatri, ecc.).

Analisi di Mercato: l'analisi, a differenza delle altre tipologie, risulta specifica in relazione agli aspetti tipici gestionali e statistici del settore con l'obiettivo di

studiare l'evoluzione storica della domanda e dell'offerta e quindi delle performance ottenibili nel medio lungo termine, quali: (i) trend della domanda alberghiera (arrivi, presenze e segmentazione per categoria, stagionalità e origine); (ii) individuazione e performance del competitive set (tassi di occupazione camere, ricavi medi a camera o ADR, ricavi generati per camera disponibile (Revenue per available room - RevPar); (iii) trend dell'offerta alberghiera (numero camere, strutture, segmentazione per categoria e eventuali nuove aperture). Viene inoltre effettuata anche un'analisi e verifica della presenza di operazioni comparabili al fine di trarre, ove possibile, dal mercato delle compravendite i valori a camera e i rendimenti, tenendo in debita considerazione che nella valutazione di un albergo come parametro unitario di riferimento non è la superficie ma il valore unitario a camera.

Tipologie: il settore alberghiero include un'ampia varietà di tipologie che si differenziano principalmente per: ubicazione dell'immobile (i.e. hotel di città e resort - mare, laghi, campagna, montagna); mercato di riferimento e fonte prevalente di business (i.e. destinazione business o di vacanza); categoria (da 1 a 5 stelle).

Stato occupazionale: in ambito ricettivo si riscontrano i seguenti stati occupazionali, aggiuntivi rispetto all'uso diretto da parte del proprietario (gestione diretta), che danno origine a situazioni contrattuali diverse e che devono essere analizzati per definire il corretto approccio valutativo: (i) immobile gestito da un conduttore attraverso un contratto di locazione/affitto d'azienda; (ii) gestione diretta dell'immobile da parte di un operatore professionale anche attraverso un contratto di management o utilizzo di un marchio attraverso il franchising (in tal caso il proprietario è anche gestore, c.d. gestione diretta o vacant possession). I contratti sopra evidenziati, ai fini valutativi, dovranno essere analizzati opportunamente.

La valutazione: occorre identificare in primis, come prima specificato lo stato occupazionale e la situazione contrattuale dell'albergo, in relazione alla quale può variare l'approccio valutativo: (i) libero e disponibile o vacant possession (nel caso di gestione diretta); (ii) locazione immobiliare o affitto di ramo d'azienda; (iii) management contract (albergo gestito da terze parti).

In ogni caso è necessario acquisire e analizzare i dati gestionali storici e valutare le performances prospettiche della gestione alberghiera oggetto di valutazione.

Nel settore alberghiero è prassi internazionale costruire i prospetti economici riclassificati secondo gli standard americani "Uniform System of Accounts for the Lodging Industry" (di seguito USALI, 11° edizione). Tali prospetti economici vengono di norma utilizzati per la valutazione dell'immobile (in caso di gestione diretta) o per l'analisi del canone sostenibile (in caso di presenza di contratti di locazione o affitti).

6.2 Valutazione struttura ricettiva in esame

Per la struttura ricettiva in valutazione, l'analisi del mercato ha evidenziato un numero di atti di compravendita di beni simili ubicati in contesti simili (zona occidentale e sud occidentale della Provincia di Cagliari) tali da consentire l'utilizzo della metodologia diretta; quest'ultima si esplica essenzialmente attraverso il procedimento comparativo che la scrivente Agenzia utilizza, ovvero quello derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA).

Il procedimento adottato si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione, tramite indagine di mercato, di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati in periodi prossimi alla data della valutazione;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

Indagini di mercato e costituzione del campione

Come descritto in precedenza, il campione comprende strutture ricettive localizzate nella zona sud-occidentale e occidentale della provincia di Cagliari.

Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: le informazioni relative alla

localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Tabella test di ammissibilità

Nel campione selezionato potrebbero risultare immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente K_l , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Considerata la particolarità dei beni oggetto di stima, non è stato possibile individuare un trend di mercato. Per la specificità del segmento indagato si ritiene il triennio un periodo sufficientemente ristretto da rendere trascurabile l'aspetto dell'aggiornamento temporale dei prezzi rilevati.

Inoltre, il bene in stima si colloca in un segmento particolare e per tale tipologia non è prevista la pubblicazione delle quotazioni OMI. L'ipotesi di effettuare il riallineamento cronologico e localizzativo utilizzando i valori OMI riferiti ad altre tipologie del segmento residenziale (in primis la tipologia "ville e villini", considerando il fatto che tali valori sono più affini a quelli degli alberghi in zone turistiche) risulta non praticabile in quanto le quotazioni riferite al segmento "ville e villini" risultano pubblicate solo per le zone OMI del Subject (Torre dei Corsari, zona E1) e del comparabile ubicato a Calasetta (zona D1); per il Comune di Sant'Anna Arresi risultano pubblicate solo per la zona OMI E1 (Porto Pino) ma non per la zona OMI R1 in cui ricade il comparabile. Infine, non risultano pubblicate le quotazioni relative a tale segmento per i comuni di Fluminimaggiore e Iglesias, per le quali bisognerebbe pertanto considerare altre tipologie.

Pertanto, l'allineamento localizzativo è stato valutato adottando un opportuno prezzo marginale che considera le caratteristiche di attrattività turistica (sulla base dei dati relativi alle presenze turistiche in precedenza citati) al fine di tener conto delle potenzialità di reddito delle strutture ricettive.

Per tali motivazioni non è stato effettuato l'aggiornamento temporale dei corrispettivi (i prezzi di compravendita rilevati sono stati utilizzati nei loro importi originari) e non è stato effettuato il riallineamento per la localizzazione in zone OMI diverse.

Tabella dei dati

La tabella dati riporta la quantificazione delle caratteristiche influenti sul prezzo. La misura di ogni caratteristica di tipo quantitativo (per es. la superficie) viene espressa dalla quantità stessa, mentre quelle di tipo qualitativo, sia ordinabili che non ordinabili, sono tradotte in punteggi numerici (per es. 0, 1, 2 ecc.).

Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare:

I prezzi impliciti adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, pubblicazioni e attività sperimentali.

Nel dettaglio le fonti di riferimento per l'individuazione dei prezzi marginali sono le seguenti:

- "Programma sperimentale anno 2008 Unità a destinazione speciale" svolto dalla Direzione Provinciale dell'allora Agenzia del Territorio, su imput della Direzione Centrale Sviluppo Tecnico Scientifico Ufficio Ricerca e Sviluppo Nuove Metodologie. L'attività era mirata alla stima "diretta" delle unità speciali ai fini della determinazione della rendita (sperimentazione con valenza sulle attività correnti) o del valore (sperimentazione con valenza per la riforma degli estimi). Sono stati utilizzati i prezzi marginali relativi alle Caratteristiche di attrattività turistica (caratteristica C₂), Dimensione albergo (numerosità camere) (caratteristica C₇), rapporto altre superfici principali/superfici camere (caratteristica C₆) e dotazione impiantistica⁵ (caratteristica C₄), dedotta sulla base della classificazione "n° stelle" della struttura ricettiva. Nonostante la classificazione secondo il n° di stelle comprenda anche servizi non collegati alle caratteristiche immobiliari, la stessa infatti fornisce una buona approssimazione della dotazione impiantistica dell'albergo.
- Informazioni reperibili sul web, in particolare sul sito <https://www.lostudio.com/ComparazioneDiretta01.htm>, relativamente alle caratteristiche di localizzazione (caratteristica C₁) e caratteristiche tipologiche (caratteristica C₅).
- Il prezzo marginale relativo alla consistenza (caratteristica C₃), è stato assunto pari al prezzo unitario minimo (P_{min}) riscontrabile fra i comparabili ammessi, ritenendo che l'operatore economico ordinario sia disposto a pagare almeno il prezzo minimo individuato per ottenere una camera di struttura ricettiva in più.
- Per lo stato manutentivo dell'immobile (caratteristica C₈), si è fatto riferimento al prezziario per le tipologie edilizie, edito dalla DEI anno 2019,

⁵ Nell'attività il numero di stelle è stato considerato rappresentativo della dotazione impiantistica, con i seguenti livelli derivati: ottimo: strutture a cinque stelle e più; buono: da 3 a 4 stelle; normale: 2 stelle; scadente: sotto 2 stelle, pensioni, bed and breakfast, ecc..

Tipografia del Genio Civile, a cura dell'Ordine degli Ingegneri ed Architetti della Provincia di Milano (Tipologia D. 9 Ristrutturazione albergo 48 camere). Il costo unitario pubblicato è stato omogeneizzato al fine di tener conto dei fattori di ubicazione, consistenza e livello qualitativo rispetto al bene oggetto di valutazione, come indicato nella seguente tabella. Ottenuto il prezzo unitario corretto, si è provveduto ad omogeneizzare i relativi costi unitari al fine di tener conto dei fattori di ubicazione, consistenza, adeguamento temporale e livello qualitativo, come di seguito specificato:

- riguardo il coefficiente di omogeneizzazione ubicazione e contesto si è ritenuto opportuno decrementare i valori di riferimento del 20%, al fine di tener conto del contesto diverso in cui si colloca il riferimento del Manuale DEI (centro storico).
- il coefficiente di omogeneizzazione "aggiornamento temporale" viene assunto pari a 1,19 con riferimento al coefficiente Istat relativo all'intervallo temporale tra l'anno della pubblicazione DEI e l'epoca di riferimento della stima.
- riguardo il coefficiente di omogeneizzazione consistenza, si è ritenuto opportuno aumentare i valori del 5%, in quanto la dimensione maggiore dell'opera di riferimento beneficia dell'effetto di economia di scala.
- riguardo il livello qualitativo, si è ritenuto opportuno diminuire i valori del 20% (al fine di tener conto di minori dotazioni e finiture di qualità inferiore della tipologia ipotizzata).

Caratteristiche opere di riferimento							Coeff omogeneizzazione					costo unitario omogeneizzato [€/camera]	costo unitario omogeneizzato in c.t. [€/camera]	
tipologia	fonte	riferimento / descrizione oggetto	luogo	periodo di riferimento pubblicazione	camere [n°]	tempi mesi	costo unitario pubblicazione [€/camera]	ubicazione e contesto	aggiornam temporale	consistenza	livello qalitativo			coefficiente finale
Edilizia residenziale di tipo economico	DEI 2019	D. 9 Ristrutturazione albergo 48 camere	Nord-Italia	2019	48	24	68.999,00	0,80	1,190	1,05	0,80	0,800	55.177,12	55.200,00

Si individua pertanto l'importo di 55.200,00 €/camera in c.t. quale costo necessario per la ristrutturazione di una struttura ricettiva; tale importo è riferito ad una ristrutturazione di tipo primario, ovvero necessario per riportare l'immobile da uno stato scadente a quello ottimo.

Per il passaggio tra gli stati manutentivi intermedi (esempio tra scadente e mediocre o tra normale e buono), si adotterà pertanto un costo pari a 13.800,00 €/camera.

Di seguito sono riportati i coefficienti che consentono di calcolare i prezzi impliciti da utilizzare nel MCA per tutte le caratteristiche.

Caratteristica	Descrizione	Dettaglio o nomenclatore	Coefficienti / Prezzo marginale unitario	Fonte
C ₁	Caratteristiche di localizzazione	Individua la variazione di prezzo dovuta alle seguenti caratteristiche: -Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. -Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico. -Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili. -Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo. -Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento [%].	- scarsa (presenza di caratteristiche di localizzazione che ne riducono il valore); - mediocre (situazione intermedia tra scadente e normale) - normale (caratteristiche di localizzazione ordinarie); - buona (situazione intermedia tra normale e ottimo) - ricercata (insistenza di caratteristiche di localizzazione che rendono appetibile l'immobile);	0.044 Sito web www.lostudio.com
C ₂	Caratteristiche di attrattività turistica	Individua la variazione di prezzo dovuta alla diversa attrattività turistica del Comune, in funzione delle presenze turistiche rilevate nel Comune [%].	- scadente (bassa attrattività turistica); - mediocre (situazione intermedia tra scadente e normale) - normale (adeguato numero di presenze turistiche); - buona (situazione intermedia tra normale e ottimo) - ottima (alto numero di presenze);	0.100 Programma sperimentale anno 2008 Unità a destinazione speciale
C ₃	Consistenza (n° camere)	Individua un prezzo unitario (P _{min}) che rappresenti il valore della variazione della consistenza tra comparabile e/o subject		P _{min} Prassi estimativa
C ₄	Dotazione impiantistica	Individua la variazione di prezzo dovuta alla dotazione impiantistica del comparabile e/o subject [%].	- ottimo: strutture a cinque stelle e più; - buono: da 3 a 4 stelle; - normale: 2 stelle; - scadente: sotto 2 stelle, pensioni, bed and breakfast, ecc..	0.069 Programma sperimentale anno 2008 Unità a destinazione speciale
C ₅	Caratteristiche tipologiche	Individua la variazione di prezzo dovuta alle caratteristiche tipologiche del comparabile e/o subject, quali Età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, tipologia e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, dispersioni e forma delle aperture nei vani etc. [%].	- scadente (caratteristiche tipologiche che riducono il valore); - normale (caratteristiche di posizione ordinarie); - ottima (caratteristiche tipologiche che conferiscono valore l'immobile);	0.096 Sito web www.lostudio.com
C ₆	Rapporto altre superfici principali/superfici camere	Individua la variazione di prezzo dovuta al rapporto tra la consistenza delle altre superfici principali (ristorante, hall, bar, reception ecc.) e la superficie destinata alle camere [%].	- minore del 50% - tra il 50% e il 100% - tra il 100% e il 150% - superiore al 150%	0.028 Programma sperimentale anno 2008 Unità a destinazione speciale
C ₇	Dimensione albergo (numero di camere)	Individua la variazione di prezzo dovuta alla dimensione dell'albergo espressa in termini di numerosità delle camere [%].	- Piccole dimensioni (inferiori e uguali a 10 camere). - Medie dimensioni (da 10 a 80 camere). - Grandi dimensioni (oltre 80 camere).	0.117 Programma sperimentale anno 2008 Unità a destinazione speciale
C ₈	Stato manutentivo	Individua la variazione di prezzo dovuta allo stato manutentivo dell'unità immobiliare del comparabile e/o subject, distinta tra scadente, mediocre, normale, buono, ottimo [€/camera].	- scadente (immobile in condizione di manutenzione precarie con necessità di interventi di ristrutturazione) - mediocre (situazione intermedia tra scadente e normale) - normale (stato manutentivo di un immobile già utilizzato in condizioni ordinarie) - buona (situazione intermedia tra normale e ottimo) - ottimo (immobile nuovo o ristrutturato di recente).	13.800 Manuale DEI

Per il calcolo della consistenza, come già descritto, è stato fatto riferimento al numero delle camere delle strutture ricettive; nella tabella "immobili in comparazione" viene comunque riportato per ciascun comparabile e per il subject la consistenza delle varie destinazioni e quella risultante ai sensi del DPR 138 del 1998.

7. VALUTAZIONE STRUTTURA RICETTIVA

Beni di confronto

La ricerca di mercato è stata rivolta a compravendita di immobili, appartenenti al segmento previsto, riferita ad atti di compravendita stipulati nell'ultimo triennio. Le indagini di mercato non hanno consentito di ottenere un gruppo di riferimenti perfettamente omogeneo rispetto alla classe di consistenza, espressa in n° di camere; data la specificità del segmento, stock ridotto e mercato poco dinamico, appare improbabile individuare immobili con caratteristiche di consistenza omogenee.

Il campione individuato si ritiene comunque valido ai fini della valutazione, in quanto è costituito da strutture di dimensione medio-piccola, come il subject; inoltre, è stato adottato il prezzo marginale "Dimensione albergo (numerosità camere)" per tener conto delle diverse consistenze dei riferimenti e del subject, con individuazione di classi di consistenza sulla base delle quali effettuare una gradazione della correzione.

Comparable A				
Comune	Sant' Anna Arresi			
indirizzo	Via Sa Carrubedda		n.	18
estremi catastali	foglio 4	part. 381	sub.	-
		part CT. 82, 419, 420, 421, 422, 423		
fonte	atto	notaio	Giovanna Maura Franceschi	
	data	06/12/2022	4515 / 2889	
prezzo/richiesta	2.287.863,00 €			
descrizione	Complesso edilizio alberghiero ubicato in prossimità della Strada Statale 195, tra gli abitati dei Comuni di Masainas e Sant'Anna Arresi, denominato "Lu' Hotel Porto Pino", della superficie complessiva, tra aree coperte e scoperte di 15.965, composto da un fabbricato con destinazione alberghiera, sviluppantesi su quattro livelli, tra piano seminterrato e secondo piano, composto di 57 camere, ristorante, sala congressi, sala eventi e da un'area pertinenziale circostante il corpo di fabbrica sulla quale insistono un campo da tennis/ calcetto, un'area bimbi, una piscina con annessi locali tecnici, delle vasche per la riserva idrica ed un locale pompe. Strutura in attività rientra nella categoria 4 stelle.			



Comparable B				
Comune	Fluminimaggiore			
indirizzo	Localita' Portixeddu		n.	snc
estremi catastali	foglio A/7	part. 329	sub.	-
fonte	atto	notaio	Dr. Michael Perreca	
	data	25/09/2024	8461 / 5714	
prezzo/richiesta	599.500,00 €			
descrizione	Struttura ricettiva in localita' Portixeddu, immersa nel verde a circa 10 Km da Fluminimaggiore e denominato Hotel Ristorante Sardus Pater.L'unità è composta da quattro corpi di fabbrica, per un totale di 14 camere, con annesso ristorante e corte di petinenza. La struttura ricettiva è attualmente in attività e rientra nella categoria 3 stelle.			



Comparable C				
Comune	Iglesias			
indirizzo	Via Budapest		n.	6
estremi catastali	foglio D/17	part.	425	sub.
fonte	atto	notaio	Federico Pavan	
	data	01/06/2023	3235 / 2505	
prezzo/richiesta	600.000,00 €			
descrizione	Intero fabbricato da cielo a sottosuolo sviluppantesi sui piani terra e primo, composto da due unita' immobiliari accatastate in categoria D/2, da un vano scale comune e da un cortile giardino circostante il fabbricato, una porzione del quale e' destinata a parcheggi. Realizzato su concessione del dicembre 2000, è articolato in un totale di 10 camere. Denominata "Locanda l'Alfonsino" è recensita sul web come B&B per affitti turistici.			



Comparable D				
Comune	Calasetta			
indirizzo	Viale sotto Torre		n.	snc
estremi catastali	foglio	1	part.	1588 sub. -
fonte	atto	notaio	Remo Bassetti	
	data	13/01/2025	32165 / 17312	
prezzo/richiesta	500.000,00 €			
descrizione	Struttura alberghiera in ambito urbano a poche decine di metri dalla spiaggia di Sottotorre. Realizzato su licenza edilizia del 1969, l'edificio si eleva per tre piani fuori terra oltre a un piano seminterrato, tra loro collegati a mezzo di scale interne ed esterne. Il distributivo è articolato in un locale ad uso deposito al piano seminterrato, al piano terreno due locali ad uso ristorante, veranda, cucina, corridoio, cella, bagno, altra cucina, magazzino, cisterna, due bagni con antibagno, disimpegno e scale, al piano primo locale ricezione, locale lavanderia, sei camere con bagno, locale deposito, locale caldaia, corridoio e quattro terrazzi e al piano secondo sette camere con bagno, un ripostiglio, corridoio e sette terrazzi. Attualmente non in esercizio, rientrava nella categoria 3 stelle. Dalle foto reperibili su maps lo stato di conservazione appare mediocre.			



Nell'immagine seguente è riportata la localizzazione su dei comparabili A, B, C, D e del subject S.



Figura 21 Localizzazione dei comparables e subject S.

Nelle pagine successive si riportano le tabelle con i calcoli effettuati sulla base dei dati e le assunzioni indicate precedentemente.

Tabella immobili in comparazione

DATI			Tabella "A" IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)				IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
			A	B	C	D	
fonte			atto notaio Giovanna Maura Franceschi del 06-12-2022 4515 / 2889	atto notaio Dr. Michael Perreca del 25-09-2024 8461 / 5714	atto notaio Federico Pavan del 01-06-2023 3235 / 2505	atto notaio Remo Bassetti del 13-01-2025 32165 / 17312	
dati catastali	Comune	Sant' Anna Arresi	Fluminimaggiore	Iglesias	Calasetta	Arbus	
	Foglio	4	A/7	D/17	1	A/23	
	Particella	381	329	425	1588	209	
	Subalterno	-	-	-	-		
indirizzo	Toponimo	Via Sa Carrubedda	Localita' Portixeddu	Via Budapest	Viale sotto Torre	Via della Torre	
	Numero civico	18	snc	6	snc	105	
Prezzo/valore		€ 2.287.863,00	€ 599.500,00	€ 600.000,00	€ 500.000,00		
Prezzo unitario camera		€ 40.137,95	€ 42.821,43	€ 60.000,00	€ 38.461,54		
Valore unitario C/m²		€ 494,03	€ 354,52	€ 312,50	€ 778,82		
Epoca dato	semestre/anno	2/2022	2/2024	1/2023	1/2025	1/2025	
Caratteristiche di localizzazione		mediocre	normale	mediocre	buona	buona	
Caratteristiche di attrattività turistica		buona	scadente	mediocre	normale	normale	
numero di piani		4	2	2	3	3	
Consistenza	superfici (m2)	superfici camere	2002	340,5	545,5	387	808
		altre superfici principali (ristorante, hall, bar, reception ecc)	1259,5	413	1057,5	221	472
		balconi e terrazzi	477,5	246	467	175,5	597
		superfici scoperte	10610	8538	2699		4440
		accessori a servizio indiretto comunicanti	508	116			
		accessori a servizio indiretto non comunicanti	26	3,5		67	57
		consistenze ragguagliate	4631	1691	1920	642	1798
	n° camere		57	14	10	13	26
Categoria (n° stelle, pensione, B&B)		4 stelle	3 stelle	pensione, B&B	3 stelle	4 stelle	
Dotazione impiantistica		buono	buono	scadente	buono	buono	
Caratteristiche tipologiche		normale	normale	normale	normale	normale	
Rapporto altre sup principali/sup camere		tra il 50% e il 100%	tra il 100% e il 150%	superiore al 150%	tra il 50% e il 100%	tra il 50% e il 100%	
Dimensione albergo (numerosità camere)		Medie dimensioni	Medie dimensioni	Piccole dimensioni	Medie dimensioni	Medie dimensioni	
stato manutentivo		normale	normale	normale	mediocre	normale	

Tabella dei dati

TABELLA "C" DATI									
CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA S
Tipologia	N.	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	A quantità o num.	B quantità o num.	C quantità o num.	D quantità o num.	quantità o num.
Struttura ricettiva	c1	Caratteristiche di localizzazione	scarsa	0	1	2	1	3	3
			mediocre	1					
			normale	2					
			buona	3					
			ricercata	4					
	c2	Caratteristiche di attrattività turistica	scadente	0	3	0	1	2	2
			mediocre	1					
			normale	2					
			buona	3					
			ottima	4					
	c3	consistenza (n° camere)		n°	57	14	10	13	26
	c4	Dotazione impiantistica	scadente	0	2	2	0	2	2
			normale	1					
			buono	2					
			ottimo	3					
	c5	Caratteristiche tipologiche	scadente	0	1	1	1	1	1
			normale	1					
			ottima	2					
	c6	Rapporto altre sup principali/sup camere	minore del 50%	0	1	2	3	1	1
			tra il 50% e il 100%	1					
			tra il 100% e il 150%	2					
			superiore al 150%	3					
	c7	Dimensione albergo (numerosità camere)	Grandi dimensioni	0	1	1	2	1	1
			Medie dimensioni	1					
			Piccole dimensioni	2					
	c8	stato manutentivo	scadente	0	2	2	2	1	2
			mediocre	1					
			normale	2					
			buono	3					
			ottimo	4					

Tabella dei prezzi impliciti

TABELLA "D" PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI						
elemento	N.	nome	simbologia	u.m.	coeff. KCI	A	B	C	D
		prezzo complessivo				€ 2.287.900,00	€ 599.500,00	€ 600.000,00	€ 500.000,00
Struttura ricettiva	1	Caratteristiche di localizzazione	Kc1 x Pci	€	0,044	€ 100.096,00	€ 26.228,00	€ 26.250,00	€ 21.875,00
	2	Caratteristiche di attrattività turistica	Kc2 x Pci	€	0,100	€ 228.218,00	€ 59.800,00	€ 59.850,00	€ 49.875,00
		n° camere		n°		57	14	10	13
	3	consistenza (n° camere)	Kc3 x Pmin	€/camera	38.461,54				
	4	Dotazione impiantistica	Kc4 x Pci	€	0,069	€ 157.102,00	€ 41.166,00	€ 41.200,00	€ 34.333,00
	5	Caratteristiche tipologiche	Kc5 x Pci	€	0,096	€ 219.257,00	€ 57.452,00	€ 57.500,00	€ 47.917,00
	6	Rapporto altre sup principali/sup camere	Kc6 x Pci	€	0,028	€ 64.824,00	€ 16.986,00	€ 17.000,00	€ 14.167,00
	7	Dimensione albergo (numerosità camere)	Kc7 x Pci	€	0,117	€ 267.684,00	€ 70.142,00	€ 70.200,00	€ 58.500,00
	8	stato manutentivo	Kc8 x Pci	€	13.800	€ 358.800,00	€ 358.800,00	€ 358.800,00	€ 358.800,00

Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella tabella di valutazione e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:

$$P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i.$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto del MCA è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio
via Cesare Pintus – 09034 Cagliari tel. 07055081 – dp.cagliari@agenziaentrate.it

TABELLA "E" VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA													
CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA S		
			A		B		C		D				
Tipologia	N.	nome	quantità/ punteggi	correzione prezzo	quantità/ punteggi	correzione prezzo	quantità/ punteggi	correzione prezzo	quantità/ punteggi	correzione prezzo			
Struttura ricettiva	1	Caratteristiche di localizzazione	2	€ 200.192,00	1	€ 26.228,00	2	€ 52.500,00	0	€ -			
	2	Caratteristiche di attrattività turistica	-1	-€ 228.218,00	2	€ 119.600,00	1	€ 59.850,00	0	€ -			
	3	consistenza (n° camere)	-31	-€ 1.192.307,69	12	€ 461.538,46	16	€ 615.384,62	13	€ 500.000,00			
	4	Dotazione impiantistica	0	€ -	0	€ -	2	€ 82.400,00	0	€ -			
	5	Caratteristiche tipologiche	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -			
	6	Rapporto altre sup principali/sup camere	0	€ -	-1	-€ 16.986,00	-2	-€ 34.000,00	0	€ -			
	7	Dimensione albergo (numero di camere)	0	€ -	0	€ -	-1	-€ 70.200,00	0	€ -			
	8	stato manutentivo	0	€ -	0	€ -	0	€ -	1	€ 358.800,00			
			Σ ΔP _i	-€ 1.220.333,69	Σ ΔP _i	€ 590.380,46	Σ ΔP _i	€ 705.934,62	Σ ΔP _i	€ 858.800,00	47.328,67		
			P _c	€ 2.287.900,00	P _c	€ 599.500,00	P _c	€ 600.000,00	P _c	€ 500.000,00			
			P _c + Σ ΔP _i	€ 1.067.566,31	P _c + Σ ΔP _i	€ 1.189.880,46	P _c + Σ ΔP _i	€ 1.305.934,62	P _c + Σ ΔP _i	€ 1.358.800,00			
			P _c corretto	€ 41.060,24	P _c corretto	€ 45.764,63	P _c corretto	€ 50.228,25	P _c corretto	€ 52.261,54	P complessivo		
			Δ medio %	-13,24%	Δ medio %	-3,30%	Δ medio %	6,13%	Δ medio %	10,42%	TOLLERANZA		
											15%		

Dal confronto tra conto tra i prezzi aggiustati per camera indicati nella Tabella E (in rosso) e quelli rilevati nell'atto di compravendita, si osserva che:

- i prezzi aggiustati per camera non differiscono sensibilmente dai prezzi rilevati per i comparabili A e B;

- per il comparabile C la differenza è in prevalenza dovuta alla minore consistenza della struttura ricettiva e al particolare rapporto tra superfici delle camere e le altre superfici principali della stessa;
- per il comparabile D la differenza è dovuta principalmente al diverso stato manutentivo.

Il valore unitario individuato per l'immobile è pari a €/camera 47.328,67, che per le considerazioni sopra riportate si ritiene accettabile con un'alea estimale fissata del 15%. Il più probabile valore di mercato della struttura ricettiva "Ex Ostello" ammonta pertanto a € 1.230.545,42 pari a **€ 1.230.000,00** in cifra tonda.

La presente stima non comprende gli arredi e suppellettili presenti all'interno della struttura, che andranno valutati a parte.

8. CONCLUSIONI

Il Comune di Arbus, con la nota prot. n° 20906 del 25/10/2024, ha richiesto alla scrivente la determinazione del valore di mercato all'attualità di un immobile di proprietà comunale costituito da una struttura ricettiva (locale ex Ostello), ubicato nel Comune di Arbus in località Torre dei Corsari e censito al catasto fabbricati sezione A, foglio 23, particella 209, ai fini di una futura alienazione del bene.

Tale consulenza viene resa nell'ambito dell'accordo di collaborazione siglato in data 17/03/2025, protocollo n° 58694, sottoscritta dal rappresentante legale dell'ente locale.

La committenza ha fornito la seguente documentazione:

- Tavola di inquadramento del bene e piante della struttura;
- Titolo abilitativo - concessione edilizia del 20 giugno 1988 priva delle tavole di progetto;
- Determina di approvazione, Bando del 2007 e capitolato speciale per l'affidamento del servizio di gestione e riqualificazione dell'immobile;

In data 07 maggio 2025 è stato effettuato un sopralluogo tecnico congiunto con i tecnici dell'ente presso la struttura ricettiva accedendo al suo interno.

L'analisi di mercato ha prodotto un campione sufficiente di compravendite di beni simili, ricadenti nel settore occidentale e sud-occidentale della Provincia di Cagliari nei comuni di Fluminimaggiore, Calasetta, Sant'Anna Arresi e Iglesias, aventi la stessa dinamica di mercato; è stato pertanto possibile individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola attraverso l'adozione di un procedimento di tipo comparativo pluriparametrico (MCA - Market Comparison Approach).

E' stato assunto il numero di camere totali quale parametro di consistenza degli immobili; nel computo sono state incluse le camere del custode (utilizzabili in alta stagione) e alcune camere realizzate al piano seminterrato, per le quali in sede di sopralluogo è stata riscontrata l'assenza in planimetria catastale. L'ufficio tecnico ha comunicato in merito che tale incongruenza va regolarizzata oltre che a livello catastale anche su quello urbanistico, con una pratica al SUAPE; pertanto, è stata ipotizzata la sanabilità delle stesse che sono state incluse nel numero totale di camere dell'immobile e non è stata considerato il costo della pratica di sanatoria (onorari professionali, sanzioni, ecc.).

Il valore di mercato della struttura ricettiva Ex Ostello ottenuto è pari a **€ 1.230.000,00** (euro **unmilione duecentotrentamila/00**).

Si sottolinea che in ogni procedimento valutativo di un bene immobile è insita un'alea di indeterminazione entro la quale si può collocare il più preciso valore del bene in trattazione, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della perizia svolta. Tenuto conto del procedimento utilizzato e dell'attendibilità delle informazioni prese a base della valutazione si ritiene che nel caso specifico l'alea estimale possa essere quantificata nella misura $\pm 15\%$.

La presente stima non comprende gli arredi e suppellettili presenti all' interno della struttura, che andranno valutati a parte.

La presente stima avrà valore solo a condizione che vengano rispettate le previsioni e le prescrizioni poste a base delle ipotesi valutative, che in generale possono essere così riassunte: che gli immobili siano pienamente disponibili e liberi da ogni vincolo (contrattuale o meno) che ne possa limitare il loro godimento, liberi da ogni tipo di obbligo nei confronti di terzi e, altresì, con esclusione di eventuali pesi, oneri, servitù e gravami di qualsiasi genere e natura non evidenti.

La presente perizia di stima viene trasmessa al Comune di Arbus in ragione dell'accordo di collaborazione siglato, pertanto, si fa esplicito diniego ad ogni tipo di utilizzo diverso da quello per cui è stata richiesta.

Cagliari, 15 luglio 2025

Il Responsabile Tecnico
(Gianfranco Manca)
firmato digitalmente

Il Direttore dell'UPT
(Gabriele Massidda)
firmato digitalmente

9. ALLEGATI

ALLEGATO 1 – RILIEVO FOTOGRAFICO



1 Vista esterna della struttura da via della Torre



2 Vista esterna della struttura alberghiera



3 Vista esterna della struttura alberghiera



4 Vista ingresso principale



5 Vista loggiato lato ingresso



6 Targa hotel

C_A359 - 0000 - 1 - 2025-07-15 - 0014064

Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio
via Cesare Pintus – 09034 Cagliari tel. 07055081 – dp.cagliari.uptcagliari@agenziaentrate.it



7 Vista infissi esterni



8 Vista finestra hall



9 Vista reception (piano terra)



10 Vista facciata lato mare

C_A359 - 0000 - 1 - 2025-07-15 - 0014064

Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio
via Cesare Pintus – 09034 Cagliari tel. 07055081 – dp.cagliari@agenziaentrate.it



11 Fenomeni di degrado intonaco facciata lato mare



12 Persiana finestra lato mare



13 Veranda ristorante panoramica (piano seminterrato)



14 Orditura della copertura della veranda



15 Dettaglio vetrata di chiusura della veranda



16 Vista sala ristorante (piano seminterrato)

C_A359 - 0000 - 1 - 2025-07-15 - 0014064

Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio
via Cesare Pintus – 09034 Cagliari tel. 07055081 – dp.cagliari.uptcagliari@agenziaentrate.it



17 Vista della cucina (piano seminterrato)



18 Zona lavastoviglie



19 Vista office cucina



20 Vista spogliatoi zona cucina



21 Vista servizio igienico e doccia spogliatoi



22 Zona servizi ristorante

C_A359 - 0000 - 1 - 2025-07-15 - 0014064

Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio
via Cesare Pintus – 09034 Cagliari tel. 07055081 – dp.cagliari.uptcagliari@agenziaentrate.it



23 Servizi igienici clienti ristorante



24 Servizi igienici clienti ristorante



25 Porte interne



26 Vista ascensore

C_A359 - 0000 - 1 - 2025-07-15 - 0014064

Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio
via Cesare Pintus – 09034 Cagliari tel. 07055081 – dp.cagliari.uptcagliari@agenziaentrate.it



27 Nastro impianto antincendio



28 Vista quadro elettrico



29 Locale di sgombero



30 Camera piano seminterrato



31 Camera piano seminterrato



32 Bagno camera piano seminterrato

C_A359 - 0000 - 1 - 2025-07-15 - 0014064

Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio
via Cesare Pintus - 09034 Cagliari tel. 07055081 - dp.cagliari.uptcagliari@agenziaentrate.it



33 Bagno camera piano seminterrato



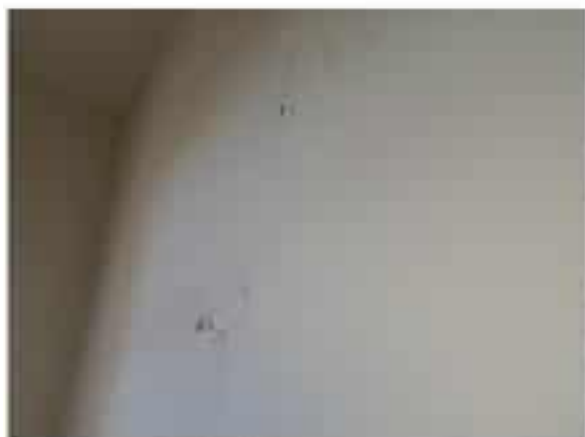
34 Vista ingresso secondario e split



35 Presa impianto elettrico



36 Quadro impianto elettrico



37 Fenomeni limitati di distacco pittura



38 Vano scala

C_A359 - 0000 - 1 - 2025-07-15 - 0014064

Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio
via Cesare Pintus – 09034 Cagliari tel. 07055081 – dp.cagliari.uptcagliari@agenziaentrate.it



39 Camera piano terra



40 Vista corridoio al piano terra



41 Camera piano terra



42 Scala antincendio



43 Bagno camera



44 Bar – Sala Comune piano terra

C_A359 - 0000 - 1 - 2025-07-15 - 0014064

Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio
via Cesare Pintus – 09034 Cagliari tel. 07055081 – dp.cagliari.uptcagliari@agenziaentrate.it



45 Deposito sugli bar



46 Corpi illuminanti bar



47 Corridoio di accesso alle camere al piano primo



48 Vista camera al piano superiore



49 Bagno camera



50 Bagno camera

C_A359 - 0000 - 1 - 2025-07-15 - 0014064

Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio
via Cesare Pintus – 09034 Cagliari tel. 07055081 – dp.cagliari.uptcagliari@agenziaentrate.it



51 Balcone camera



52 Split climatizzatore



53 Dettaglio stipiti porte di accesso alle camere



54 Vista camera al piano superiore



55 Vista controsoffitto



56 Vista camera con parete rivestita

C_A359 - 0000 - 1 - 2025-07-15 - 0014064

Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio
via Cesare Pintus – 09034 Cagliari tel. 07055081 – dp.cagliari@agenziaentrate.it



57 Terrazza Solarium, trave con degrado del copriferro



58 Vista della terrazza



59 Vista solarium



60 Instabilità del tavolato del solarium



61 Solarium - vista panoramica



62 Vista del manto di tegola della copertura

C_A359 - 0000 - 1 - 2025-07-15 - 0014064

Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio
via Cesare Pintus – 09034 Cagliari tel. 07055081 – dp.cagliari.uptcagliari@agenziaentrate.it



63 Terrazza, trave con degrado del copriferro



64 Vista dei balconi dalla corte di pertinenza



65 Vista pavimentazione esterna cortile



66 Vista scala esterna di sicurezza



67 Attacco linea di mandata



68 Dissesto lungo la recinzione della pertinenza esterna

C_A359 - 0000 - 1 - 2025-07-15 - 0014064

Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio
via Cesare Pintus – 09034 Cagliari tel. 07055081 – dp.cagliari.uptcagliari@agenziaentrate.it



68 Canna fumaria cucine



70 Unità esterna climatizzatore



71 Unità esterne climatizzatori



72 Riserva idrica



73 Pompa impianto antincendio



74 Targa controllo periodico antincendio

C_A359 - 0000 - 1 - 2025-07-15 - 0014064

Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio
via Cesare Pintus – 09034 Cagliari tel. 07055081 – dp.cagliari.uptcagliari@agenziaentrate.it



75 Vano tecnico con generatori acqua calda sanitaria



76 Veranda lato mare (piano seminterrato)



77 Area sottostante la veranda ristorante



78 Ingresso vani tecnici



79 Facciata lato nord-ovest



80 Facciata lato mare con vista veranda ristorante

ALLEGATO 2 – PLANIMETRIA UNITÀ IMMOBILIARE







ALLEGATO 3 – TITOLO ABILITATIVO

Mod. 4

N° G.P. 004506/0508 (R1)
DEC. N° 421/B 43/08 (R2)

Pratica N. 7/15 Anno 1988

Comune di ARBUS
Provincia di CAGLIARI

Suba

CONCESSIONE GRATUITA PER LA ESECUZIONE DI OPERE N. R1/88

IL SINDACO

Vista la domanda in data 19/88 presentata da (1) COMUNE DI ARBUS

registrata il _____ al Prot. generale n. 0000, con la quale viene chiesta la concessione per (2) la costruzione di un ostello della gioventù;

sull' area distinta in Celasto terreni del Comune - al foglio n. A/23 particell. 8
n. 209/a - 209/b della superficie complessiva di mq. 7.712 post. 8
in Arbus Via 100. "Torre dei Corsari"

Visto il progetto dei lavori ed i disegni alla domanda stessa;

Visto il parere del Dirigente Sanitario della Unità Sanitaria Locale, Zona N. 15 Servizio di Igiene ambientale n. none in data 16 giugno 1988;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Visto il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e la legge 6 agosto 1967, n. 785;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303;

Viste le leggi regionali (3) n° 17 del 10/5/81; n° 23 dell'11/10/85 e D.L. n° 2265/1 del 30/12/83;

Visto il parere n. 7 della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 14/5/1987;

Visto l'art. 9, lett. f della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto che ricorrano le condizioni di cui all'articolo predetto per il rilascio della concessione gratuita;

Vista la legge 30 aprile 1976, n. 373 ed il relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052;

Vista l'attestazione di avvenuto deposito del progetto e relativi allegati rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di _____ Prot. N. _____ in data _____ al _____ e per gli effetti dell'art. 17 della legge 2 febbraio 1974, n. 64 e dell'art. _____ della legge regionale _____

(5) Visto il nulla-osta dell'Assessorato Regionale della Pubblica Istruzione n° 3598 del 11 giugno 1987, rilasciato ai sensi dell'art. 7 della L. n° 1497 del 29/6/1939;

(1) Indicare la generalità, residenza e numero di codice fiscale del richiedente o dei richiedenti.

(2) Descrizione sintetica delle opere o interventi previsti dall'art. 9, lett. a), b), c), d), e), f), g) della legge 28 gennaio 1977, n. 10, (ovvero presente che per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lett. h) dell'articolo medesimo la concessione è costituita dalla autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori (art. 48 legge 2 agosto 1978, n. 457).

(3) Per la Toscana leggi 24.2.1975, let. 10 e 17, 26.5.1975, n. 56, 19 febbraio 1979, n. 10, 24.6.1977, n. 40 e 21 maggio 1980, n. 20.

(4) Per la Regione Toscana v. art. 2 della legge regionale 2 dicembre 1983, n. 88, in attuazione dell'art. 25 della legge 12 dicembre 1981, n. 741.

(5) Nel caso di interventi in zone soggette a vincoli idrogeologici, forestali, archeologici, storici, paesaggistici, ecc.

— Visto l'autorizzazione regionale in ordine al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267.

Nel caso di costruzione in zone sismiche, vedere:

Visto l'autorizzazione regionale in ordine alla legge 2 febbraio 1974, n. 64.

Nel caso di _____

Preso atto che:

— Il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell'area o di avere il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, presso il Comune in data 15/07/2015

DISPONE

Art. 1 — Oggetto della concessione

Al COMUNE DI ARBUS

residente in Arbus Via XX Settembre n. 17
è concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di (2) costruzione
alla richiesta;

secondo il progetto costituito di n. 15 tavole, che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2 — Titolo della concessione

☒ Trattandosi di opere o di interventi previsti dall'art. 9, lett. f della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito e pertanto non è dovuto il contributo di cui all'art. 3 della legge suddetta (oneri di urbanizzazione e contributo relativo al costo di costruzione).

☐ Trattandosi di interventi previsti dall'art. 9, lett. b della legge 28 gennaio 1977, n. 10, si allega con il n. 15 e fa parte integrante della presente concessione l'atto d'obbligo unilaterale di impegno a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione secondo le modalità contenute nella convenzione stessa (5).

☐ (6)

(5) Vedi Mod. 500 - Ed. X/93 delle Soc. Tip. Barbieri, Nezzari & C. - Sassari.

(6) Che le opere di cui all'art. 9 della legge n. 10/1977 fossero realizzate su terreni di proprietà dello Stato, indicare in quanti quote l'ammontare del contributo corrisposto alla incidence delle sole opere di urbanizzazione (art. 9, comma 3°).

Art. 3 — Obblighi e responsabilità del concessionario

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore nonché le seguenti modalità esecutive:

— i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;
— che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposite domande scritte, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale. Conseguentemente, nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del Comune.

Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera e disposizione degli Organi di Controllo.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
- 4) la data e il numero della presente concessione;
- 5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori la opera dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della suddetta legge e detto collaudo dovrà essere validato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in C.A., deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in C.A.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme dalle seguenti leggi:

— 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento;

— 30 aprile 1976, n. 372 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici e relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 26 giugno 1977, n. 1052 (in particolare nei casi dovuti il concessionario, ai sensi dell'art. 17 della legge e dell'art. 19 del Regolamento, dovrà depositare presso gli Uffici comunali il progetto esecutivo dell'isolamento con la documentazione allegata prima dell'inizio dei lavori e, ai sensi dell'art. 9 della legge e degli artt. 13 e 14 del Regolamento, dovrà depositare presso gli Uffici comunali il progetto dell'impianto termico con la relazione tecnica prima dell'inizio dei lavori per l'installazione o la modifica dell'impianto stesso);

— 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico;

— 31 marzo 1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.

— 2 febbraio 1974, n. 64 contenente provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.

Art. 4 — Termini di inizio e di ultimazione dei lavori

I lavori debbono essere iniziati entro il 20 giugno 1989 (7) ed ultimati, e resi abitabili o agibili entro tre anni dall'inizio dei lavori (8).

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di validità della presente concessione.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito modulo.

(7) Massimo entro un anno dalla data della concessione.

(8) Massimo entro tre anni dalla data della concessione (con eventuale eccezione prevista al 3° comma dell'art. 4 della legge 26-1-1977, n. 10).

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

Art. 5 — Caratteristiche della concessione

La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Art. 6 — Prescrizioni speciali

1) A norma dell'art. _____ della legge regionale n. _____ in data _____
il concessionario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori all'Ufficio del Genio Civile di _____
almeno 10 giorni prima;

2) A lavori ultimati, il Direttore dei lavori deve redigere, in duplice copia, la relazione finale prevista dall'art. 9 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e depositarla presso l'Ufficio del Genio Civile suddetto entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori medesimi.

In conformità al progetto allegato;

Arbus add. 20 giugno 1988



IL SINDACO
Alcide

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

C A359 - 0000 - 1 - 2025-07-15 - 0014064