



TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare



Giudice Delegato: **Dott. Bruno Malagoli**

Commissario Giudiziale: **Dott. Manuel Mereu**



Liquidatore Giudiziale: **Dott.ssa Cinzia Anna Balzano**



Liquidatore Giudiziale: **Dott.ssa Mariantonietta Zola**

Concordato Pieno Liquidatorio Omologato CP 14/2021

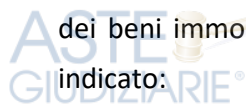
AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA



I sottoscritti dott.ssa Cinzia Anna Balzano e dott.ssa Mariantonietta Zola, Liquidatori Giudiziali del Concordato Preventivo n. 14/2021, in attuazione del programma di liquidazione,

AVVISANO

che il giorno **giovedì 18 dicembre 2025 alle ore 10:00**, si procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili del concordato, con modalità telematica asincrona, così come in appresso indicato:



A) Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica, tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel “*Manuale Utente*” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Esse dovranno essere inviate dal presentatore **entro le ore 12:00 del giorno 17 dicembre 2025**, antecedente quello fissato per l'udienza di vendita telematica. Il versamento del saldo prezzo in caso di aggiudicazione dovrà avvenire in un periodo non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.



B) l'importo versato a titolo di cauzione sul c/c intestato a “Concordato Società Edilizia Turistica Alberghiera Residenziale Spa in liquidazione” numero IBAN IT78A0101504811000070798884, Banco di Sardegna – Cagliari 8” dovrà essere di ammontare



complessivo almeno pari al 10% del prezzo offerto; qualora l'offerente non risultasse aggiudicatario all'esito dell'espletamento della eventuale gara si provvederà alla restituzione della cauzione versata;

C] La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta;

D] Descrizione Beni:

BENI IMMOBILI

LOTTO 1

Valore di perizia Euro 12.825.000,00

Prezzo base Euro 12.825.000,00

Offerta minima Euro 11.542.500,00

Così composto:

A. HOTEL S.E.T.A.R.

- **Foglio 58 Particella 3284 subalterno 1**, categoria D/2, rendita euro 247.108,00, indirizzo via Lipari n. 1 n. 3 piano: S2-T-1-2-3-4; derivante da variazione nel classamento del 02/08/2017 pratica n. CA0141672 in atti dal 02/08/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35880.1/2017) e variazione del 02/08/2016 pratica n. CA0196671 in atti dal 03/08/2016 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 85483.1/2016).

Superficie commerciale mq 13.569,77.

RESIDENCE

- **Foglio 58 Particella 3284 Subalterno 1**, categoria D/6, rendita euro 18.190,00, indirizzo via S'oru e mari snc piano: S1-T; derivante da giusta variazione nel classamento del 11/09/2018 pratica n. CA0124010 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25999.1/2018) e giusta divisione del 18/10/2017 protocollo n. CA0178731 in atti dal 25/10/2017 DIVISIONE (n. 41573.1/2017).

Il Residence è così composto:

al piano terra e primo sono presenti una successione di unità abitative indipendenti, complete di camera da letto doppia, soggiorno cucina con angolo cottura, servizio igienico, terrazza o balcone e accesso pedonale indipendente. Numericamente le unità abitative risultano n. 18 al piano terra e n. 18 al piano primo, per complessive n. 36 unità aventi caratteristiche dimensionali molto simili.

Superficie lorda mq 3.080,48

B. AREE PERTINENZIALI HOTEL SETAR+RESIDENCE

- **F.58 mapp. 3284 sub 5**

C. AREE LIMITROFE

- **F.57 mapp. 2148.**

Superficie mq 2.405.

TERRENI INCOLTI CON DEPURATORE

- **Foglio 58, mappali 615-1236-1238-1246-1248-1250-1252-1253-1255-1256-1258-1259-1261-1496-1498-1500-1508-1510-1512-1514-1516-1517-1519-1520-1521-2843-2845-2851.**

Superficie totale mq 17.585.

L'impianto di depurazione, bene comune non censibile, risulta ubicato nella particella 1520.

L'impianto di depurazione originariamente previsto nel Piano di lottizzazione di variante che portò alla nascita del QT ed attualmente in esercizio, continuerà ad operare per entrambe le strutture, Q.T. ed Hotel Setar. L'impianto di depurazione risulta ubicato nella particella 1520 e la rete che lo collega al QT ed al SETAR attraversa i mappali interposti.

Al momento della vendita, quindi, dovrà essere costituita una servitù di condotta fognaria a favore del Lotto 2 (QT) e a carico dei mappali di proprietà del Lotto 1 (Hotel Setar), attraversati dalla condotta, e precisamente sui seguenti: Foglio 58 Mappali 1496, 1498, 1500, 1508, 1510, 1512, 1514, 1517, 1252, 1255, 1258, 1261, 1521. Ai sensi dell'art. 1069 Cod. Civ. le spese di manutenzione della condotta e del depuratore dovranno essere ripartite tra i proprietari del Lotto 1 e del Lotto 2 in parti uguali.

La strada privata di accesso carrabile e pedonale al Lotto 2 (QT), proveniente dalla Via S'Oru e Mari, con fondo sterrato e avente lunghezza di circa mt 35,00 e larghezza di circa mt 6,00 ricade prevalentemente nel sub 5 della particella 3284 del Foglio 58, attribuita al Lotto funzionale 1 (Hotel Setar).

Al momento della vendita, quindi, dovrà essere costituita una servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore del Lotto 2 (QT) ed a carico del Lotto 1 (Hotel Setar), e precisamente sui seguenti: Mappali: Foglio 3284 sub 5, 1238,1236.

Analogamente, al momento della vendita, dovrà essere costituita una servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore del lotto 1 (Hotel Setar) ed a carico del lotto 2 (Q.T.) in corrispondenza dell'accesso esistente che consente all'Hotel di accedere direttamente nella viabilità interposta tra la villa ed il Q.T., ricadente nel mappale F.58 mappale 3284 sub 2.

Si precisa che la creazione dei due lotti funzionali, determina una diversa configurazione catastale e un diverso assetto proprietario del compendio immobiliare, che non incide, però, sulla consistenza ed unitarietà del lotto urbanistico, che rimane invariata e che coincide con l'intero areale della lottizzazione approvata nel 1977 e incrementata nel 1993. Ne consegue, che qualsiasi modifica urbanistica o edilizia che interessi gli immobili ivi ricompresi deve necessariamente ottenere il consenso di tutti i proprietari degli immobili insistenti nel medesimo lotto urbanistico. Pertanto, nell'atto di vendita dei due lotti funzionali verrà inserita specifica clausola che prevede il reciproco preventivo consenso degli acquirenti dei due Lotti funzionali all'effettuazione di interventi edilizi legittimi sui singoli immobili e pertinenze di ciascun Lotto funzionale; ed in ogni caso, l'impegno a rilasciare specifica autorizzazione allo scopo.

Sul Lotto 1 sono presenti delle discordanze catastali. Si ritiene che gli aggiornamenti delle planimetrie e mappe catastali devono essere svolti dal futuro acquirente della proprietà immobiliare che pertanto se ne dovrà assumere gli oneri conseguenti. Per maggiori approfondimenti si prega pertanto di prendere visione della perizia integrativa.

I Liquidatori ritengono per meglio soddisfare il ceto creditorio e massimizzare l'attivo di condizionare la vendita dei beni mobili (mobili, arredi e attrezzature dell'Hotel S.E.T.A.R.,

meglio rappresentati successivamente nel Lotto n.9), ove ancora invenduti in aste precedenti, alla vendita del lotto 1.

LOTTO 2

Valore di perizia Euro 8.435.000,00

Prezzo base Euro 8.435.000,00

Offerta minima Euro 7.591.500,00

A. STRUTTURA SOCIO SANITARIA PER ANZIANI (QT ex HOTEL QUATTRO TORRI)

- **Foglio 58 Particella 3284 Subalterno 2**, categoria D/4, rendita euro 48.556,00, indirizzo via S'oru e mari snc piano: S2-T-1; derivante da variazione nel classamento del 02/08/2017 pratica n. CA0141672 in atti dal 02/08/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35880.1/2017) e variazione del 02/08/2016 pratica n. CA0196671 in atti dal 03/08/2016 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 85483.1/2016);

- **Foglio 58 Particella 3284 Subalterno 3**, categoria D/4, rendita euro 42.000,00, indirizzo via S'oru e mari snc piano: S1-T-1-2-3-4; derivante da variazione nel classamento del 02/08/2017 protocollo n. CA0141672 in atti dal 02/08/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35880.1/2017) e variazione del 02/08/2016 protocollo n. CA0196671 in atti dal 03/08/2016 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 85483.1/2016).

Superficie commerciale mq 9.134

Il QT, da uso alberghiero, ha subito una variazione di destinazione d'uso e attualmente è una struttura *socio-sanitario-assistenziale per anziani*.

B. TERRENI – AREA PARCHEGGIO QT

- **Foglio 58 Particella 3369**, categoria area urbana, indirizzo via S'Oru e Mari snc piano: T; derivante da giusta divisione del 18/10/2017 protocollo n. CA0178731 in atti dal 25/10/2017 DIVISIONE (n. 41573.1/2017).

Superficie m 3.029.

L'impianto di depurazione originariamente previsto nel Piano di lottizzazione di variante che portò alla nascita del QT ed attualmente in esercizio, continuerà ad operare per entrambe le

strutture, Q.T. ed Hotel Setar. L'impianto di depurazione risulta ubicato nella particella 1520 e la rete che lo collega al QT ed al SETAR attraversa i mappali interposti.

Al momento della vendita, quindi, dovrà essere costituita una servitù di condotta fognaria a favore del Lotto 2 (QT) e a carico dei mappali di proprietà del Lotto 1 (Hotel Setar), attraversati dalla condotta, e precisamente sui seguenti: Foglio 58 Mappali 1496, 1498, 1500, 1508, 1510, 1512, 1514, 1517, 1252, 1255, 1258, 1261, 1521. Ai sensi dell'art. 1069 Cod. Civ. le spese di manutenzione della condotta e del depuratore dovranno essere ripartite tra i proprietari del Lotto 1 e del Lotto 2 in parti uguali.

La strada privata di accesso carrabile e pedonale al Lotto 2 (QT), proveniente dalla Via S'Oru e Mari, con fondo sterrato e avente lunghezza di circa mt 35,00 e larghezza di circa mt 6,00 ricade prevalentemente nel sub 5 della particella 3284 del Foglio 58, attribuita al Lotto funzionale 1 (Hotel Setar).

Al momento della vendita, quindi, dovrà essere costituita una servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore del Lotto 2 (QT) ed a carico del Lotto 1 (Hotel Setar), e precisamente sui seguenti: Mappali: Foglio 3284 sub 5, 1238, 1236.

Analogamente, al momento della vendita, dovrà essere costituita una servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore del lotto 1 (Hotel Setar) ed a carico del lotto 2 (Q.T.) in corrispondenza dell'accesso esistente che consente all'Hotel di accedere direttamente nella viabilità interposta tra la villa ed il Q.T., ricadente nel mappale F.58 mappale 3284 sub 2.

Si precisa che la creazione dei due lotti funzionali, determina una diversa configurazione catastale e un diverso assetto proprietario del compendio immobiliare, che non incide, però, sulla consistenza ed unitarietà del lotto urbanistico, che rimane invariata e che coincide con l'intero areale della lottizzazione approvata nel 1977 e incrementata nel 1993. Ne consegue, che qualsiasi modifica urbanistica o edilizia che interessi gli immobili ivi ricompresi deve necessariamente ottenere il consenso di tutti i proprietari degli immobili insistenti nel medesimo lotto urbanistico. Pertanto, nell'atto di vendita dei due lotti funzionali verrà inserita specifica clausola che prevede il reciproco preventivo consenso degli acquirenti dei due Lotti funzionali all'effettuazione di interventi edilizi legittimi sui singoli immobili e pertinenze di ciascun Lotto funzionale; ed in ogni caso, l'impegno a rilasciare specifica autorizzazione allo



LOTTO 4:

valore di perizia Euro 75.000,00

Prezzo base Euro 75.000,00

Offerta minima Euro 71.250,00

AREE SPORTIVE STRADA COMUNALE MOLENTARGIUS

• Foglio 49, Part. 1200 NCEU (ex mappali 31 e 533 CATASTO TERRENI)

I terreni identificati al Foglio 49 mapp. 31 e 533, sono stati soppressi per costituire la particella 1200 del Catasto fabbricati. Su detti terreni insistono corpi di fabbrica prefabbricati e alcuni fatiscenti manufatti entrambi posizionati senza alcun titolo abilitativo. I corpi di fabbrica sono identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Comune censuario di Quartu Sant'Elena, al Catasto dei Fabbricati al Foglio 49, particella 1200, categoria D/6, rendita catastale €. 6.971,48, strada comunale Molentargius snc, piano T.

I prefabbricati e i fatiscenti manufatti insistenti sui terreni, ricadenti in zona con presenza di vincoli Comunali e Regionali, zona S "servizi", Comune Quartu Sant'Elena, sono abusivi e non sanabili, dovranno pertanto essere demoliti a carico e onere dell'aggiudicatario. Si prega pertanto di prendere visione della perizia integrativa.

LOTTO 5:

valore di perizia Euro 178.000,00

Prezzo base Euro 178.000,00

Offerta minima Euro 169.100,00

N.24 TERRENI le cui particelle sono accorpate tra loro

• Foglio 57 con i mappali particelle 45, 1736, 1739, 1740, 1743, 1745, 1747, 1750, 1753, 1755, 1757, 1759, 1760, 1761, 1763, 1765, 2114, 2116, 2118, 2120, 2122, 2124, 2126, 2128 ricadenti in zona omogenea F "Turistica" sottozona F. alb.. Ricadenti in zona con presenza di vincoli Comunali e Regionali.

Consistenza mq 25.483, qualità seminativo/3.





LOTTO 6:

valore di perizia Euro 104.000,00

Prezzo base Euro 98.800,00

Offerta minima Euro 93.860,00

N.5 TERRENI le cui particelle sono accorpate tra loro.

- **Foglio 58** particelle n° **100, 101, 102, 104 e 192.**

Ricadenti in zona destinazione urbanistica zona F del presente PUC, con presenza di vincoli Comunali e Regionali.

Consistenza mq 17.305, qualità seminativo/4.



LOTTO 8:

valore di perizia Euro 149.000,00

Prezzo base Euro 141.550,00

Offerta minima Euro 134.473,00

VILLA INDIPENDENTE unifamiliare sita in Quartu Sant'Elena con accesso dalla via S'Oru e Mari, identificata catastalmente nel Comune Censuario di Quartu Sant'Elena.

- **Foglio 58, particella 3347**, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 10, rendita catastale €. 1.265,32, giusta Variazione del 03/03/2016 protocollo n. CA0038238 in atti dal 03/03/2016 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7866.1/2016).

E' emerso un ampliamento del piano terra di mq. 7,68 ca. di cui mq. 5,60 ca. come ampliamento del bagno e mq. 2,08 ca. come locale tecnico aperto, non sanabile.

Il primo piano si raggiunge dall'esterno con una semplice scala a pioli, in quanto non è mai stata costruita la scala in muratura prevista in progetto che potrebbe comunque essere realizzata.

Superficie catastale totale mq 157 escluse aree scoperte mq 143 - Consistenza vani 10





Tabella riepilogativa singoli lotti:

Lotti	Descrizione	Identificativi catastale	Valore di perizia in Euro
Lotto 1	A HOTEL SETAR + RESIDENCE	•Foglio 58 Particella 3284 subalterno 1,	12.720.000,00
	B. Aree pertinenziali Hotel Setar + Residence	•Foglio 58 Particella 3284 Subalterno 5	
	C. Aree limitrofe associate all'Hotel e Residence	•F.57 mapp. 2148	105.000,00
		•Foglio 58, mappali 243,245 615-1236-1238-1246-1248-1250-1252-1253-1255-1256-1258-1259-1261-1496-1498-1500-1508-1510-1512-1514-1516-1517-1519-1520-1521-2843-2845-2851-3284.	
Lotto 2	A. Struttura socio sanitaria per anziani(QT ex HOTEL QUATTRO TORRI)	•Foglio 58 Particella 3284 Subalterno 2 •Foglio 58 Particella 3284 Subalterno 3	8.435.000,00
	B. PARCHEGGIO PERTINENZIALE	• Foglio 58 Particella 3369	
Lotto 4	AREE SPORTIVE RICADENTI IN N.2 TERRENI	• Foglio 49, particella 1200 (ex mappali 31 e 533)	75.000,00
Lotto 5	N.24 TERRENI le cui particelle sono accorpate tra loro (rif. Lottizz. SETAR)	•Foglio 57 con i mappali 45, 1736, 1739, 1740, 1743, 1745, 1747, 1750, 1753, 1755, 1757, 1759, 1760, 1761, 1763, 1765, 2114, 2116, 2118, 2120, 2122, 2124, 2126, 2128 .	178.000,00
Lotto 6	N.5 TERRENI le cui particelle sono accorpate tra loro.	• Foglio 58/B mappali n° 100, 101, 102, 104 e 192.	104.000,00
Lotto 8	VILLA INDIPENDENTE unifamiliare sita in Quartu Sant'Elena con accesso dalla via S'Oru e Mari.	• Foglio 58, particella 3347, categoria A/7, classe 2	149.000,00
Totale			21.766.000,00

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte dei Liquidatori.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

L'aumento minimo del rilancio è stabilito come di seguito:

Lotto 1 Euro 10.000,00;

Lotto 2 Euro 10.000,00;

Lotto 4 Euro 1.500,00;

Lotto 5 Euro 3.000,00;

Lotto 6 Euro 2.000,00;

Lotto 8 Euro 2.500,00;

La gara avrà termine alle ore 12:00 del giorno successivo rispetto a quello in cui si sono avviate le operazioni di vendita.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prorogata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un massimo di 12 (dodici) prolungamenti e, quindi, per un totale di tre ore.

Si precisa che nella domanda si dovrà dare l'espressa dichiarazione di accettazione dei beni immobili posti in vendita come visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e senza alcuna garanzia per vizi o altra mancanza. L'offerente quindi, con la sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta, dà atto di aver preso visione nonchè di essere a perfetta conoscenza del contenuto della perizia e della sua integrazione del 14/10/2025 e di sottoscrivere entrambe. Pertanto, successivamente all'aggiudicazione, non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, né la vendita potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi e per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si avvisa che l'indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione.

Il trasferimento dei beni immobili avverrà con rogito notarile presso il notaio indicato dai Liquidatori. L'aggiudicatario, sarà tenuto alla stipula del rogito notarile entro i 90 giorni successivi alla scadenza dei 120 giorni per il versamento del saldo prezzo.

Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il

perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni. Si rimanda alla perizia e al regolamento di vendita per quanto nel presente avviso non riportato.

Maggiori informazioni presso i Liquidatori Giudiziali:

Dott.ssa Cinzia Anna Balzano – cell. 3316171072, e-mail cinzia@studio-balzano.it

Dott.ssa Mariantonietta Zola – tel. 0784/36407, e-mail zola.m@tiscali.it

o alla pec della procedura cp14.2021cagliari@peconcordati.it.

Cagliari, 15 ottobre 2025

I Liquidatore Giudiziali

F.to Dott.ssa Cinzia Anna Balzano

F.to Dott.ssa Mariantonietta Zola