

REPORT IMMOBILIARE

N. 819-2025

ALBERGO

Loc. Perdu Pili - Cardedu (NU)

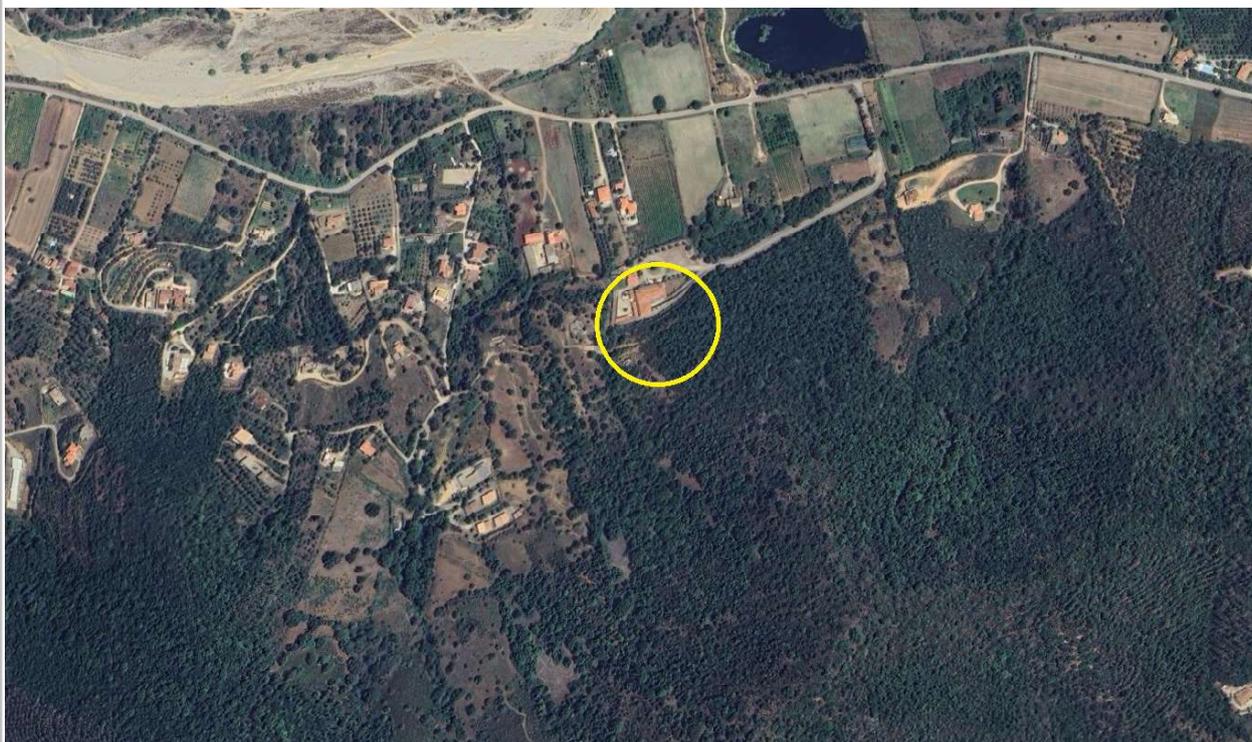
€ 980.000,00

■ Descrizione dell'immobile

DESCRIZIONE

Struttura alberghiera situata nel comune di Cardedu, in località Perdu Pili, immersa in un contesto rurale riservato e tranquillo. Il complesso è circondato da terreni agricoli e aree scoperte funzionali all'attività, per una superficie complessiva di 3 ettari, 27 are e 30 centiare, e si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, terra e primo. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada tramite un ampio cancello. Al piano seminterrato, con una superficie di 798 mq, si trovano i locali tecnici e di servizio: diversi depositi, un vano motori, un vano lavanderia, un vano scala e il vano ascensore. Da questo livello si accede anche esternamente attraverso un passo carraio coperto. Il piano terra, che copre 860 mq, ospita una spaziosa sala ristorante, una cucina completa di celle frigorifere, un atrio d'ingresso che funge da accoglienza, una sala bar separata con magazzino dedicato, un ufficio direzionale, vari depositi alimentari e tecnici, due blocchi servizi igienici, spogliatoi per il personale e diverse verande coperte che si affacciano sul verde circostante. Il primo piano, con una superficie di 748 mq, è interamente dedicato alla parte ricettiva. Qui si trovano venti camere da letto suddivise tra singole, doppie e triple, tutte dotate di bagno privato. Completano il piano un ripostiglio, alcuni disimpegni e locali tecnici per il personale addetto. L'edificio è stato realizzato in calcestruzzo armato con copertura a falde inclinate. Tutti gli ambienti sono ben illuminati e arieggiati grazie alla presenza di finestre, mentre i pavimenti sono in gres ceramico. Gli impianti sono a norma e perfettamente funzionanti. All'esterno si trovano ulteriori strutture accessorie: una legnaia, un'area barbecue, una centrale idrica e un impianto fotovoltaico che contribuisce all'autonomia energetica della struttura. L'estetica generale dell'immobile è curata, con spazi ordinati e ben mantenuti, pronti per essere operativi. La zona in cui è situata la proprietà ha una chiara vocazione agrituristica.

MAPPA



Identificazione dell'immobile

DESTINAZIONE

Turistica

TIPOLOGIA

Albergo

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
F		36	399		€21.832

UBICAZIONE

REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Sardegna	Cardedu	NU	Loc. Perdu Pili

Dati tecnici

CATEGORIA CATASTALE

D/2

SUPERFICIE CATASTALE

2.209,80 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE

NUMERO VANI

BAGNI

34

BALCONI

TERRAZZI

LOGGE

13

LIVELLO DI PIANO

STATO MANUTENZIONE

discreto/buono

STATO LOCATIVO

libero

CLASSE ENERGETICA

C

ID

-

SCADENZA

03/07/2027

NOTE

La struttura risulta avere le seguenti concessioni e autorizzazioni: - Pratica Edilizia 23/1998 aggiornata con pratica Edilizia n. 109bis del 2006 ed integrata dalla Pratica edilizia n. 29 del 2007; - Concessione Edilizia n. 21 del 13/06/2003 relativa alla costruzione di un punto di ristoro; - Autorizzazione edilizia n. 11 del 01/06/2006 relativa alla costruzione di un deposito idrico al servizio del punto ristoro; - Collaudo Statico rilasciato il 30/11/2006 e depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Nuoro in data 04/01/2007; -Certificazione del rispetto del locale alle norme vigenti in materia d'igiene, sicurezza, prevenzione incendi, contenimento dei consumi energetici e tutela dell'inquinamento del 18/04/2007; - Agibilità dei piani seminterrato e terra e piano primo limitatamente alla sala convegni e servizi annessi e l'Abitabilità del restante piano destinato a pernottamento n. 04/07 del 06/06/2007; - Mutamento delle destinazione d'uso di alcuni ambienti dell'albergo con pratica edilizia depositata al SUAP il 06/12/2017. E' in corso l'aggiornamento del modello Docfa. Non grava nessuna servitù sulla proprietà in vendita. La strada di accesso all'immobile consente il passaggio di pulman turistici.

La struttura alberghiera sorge su un terreno intercluso che è collegato alla strada comunale attraverso una servitù di passaggio necessaria che attraversa i terreni intestati a terze persone ed individuati al F. 36 PIlle 260, 265 e 103

La rispondenza edilizia ed eventualmente catastale dovrà essere accertata a cura del proprietario prima del rogito.

Impianti dell'immobile

 RISCALDAMENTO AUT.

SI NO

 CONDIZIONATORE

SI NO

 ALLARME

SI NO

 DOMOTICA

SI NO

ALTRO

Pertinenze

 GARAGE

SI NO

SUPERFICIE

276,97 mq

 POSTO AUTO

SI NO

SUPERFICIE

 CANTINA

SI NO

SUPERFICIE

 SOFFITTA

SI NO

SUPERFICIE

 AREA ESTERNA

SI NO

SUPERFICIE

ALTRA

Dotazioni condominiali

 ASCENSORE

SI NO

 GIARDINO/AREA ESTERNA

SI NO

 TERRAZZA/LASTRICO SOLARE

SI NO

ALTRO

Fattori posizione

VIABILITA' ACCESSO

SI NO

DOTAZIONE PARK

SI NO

TRASPORTI PUBBLICI

SI NO

ALTRO

■ Identificazione del bene

TIPOLOGIA

Terreni agricoli

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	REDDITO AGRARIO	REDDITO DOMINICALE
T		36	398	€ 31,60	€ 71,09

UBICAZIONE

REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Sardegna	Cardedu	NU	Loc. Perdu Pili

■ Dati tecnici

CATEGORIA CATASTALE (QUALITÀ)

PRIMA FASCIA	SECONDA FASCIA
TERZA FASCIA Pascolo arborato	QUARTA FASCIA
QUINTA FASCIA	SESTA FASCIA

SUPERFICIE

30.590 mq

STATO LOCATIVO

libero

NOTE

Il CDU rilasciato in data 24/05/2024 indica che la particella 398 al foglio 36 ricade nella Zona Omogenea E-Agricola sottozona E5.

Identificazione del bene

TIPOLOGIA

Terreni

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	REDDITO AGRARIO	REDDITO DOMINICALE
T		36	400	€ 8,13	€ 18,29

UBICAZIONE

REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Sardegna	Cardedu	NU	Loc. Perdu Pili

Dati tecnici

CATEGORIA CATASTALE (QUALITÀ)

PRIMA FASCIA	SECONDA FASCIA
TERZA FASCIA Pascolo arborato	QUARTA FASCIA
QUINTA FASCIA	SESTA FASCIA

SUPERFICIE

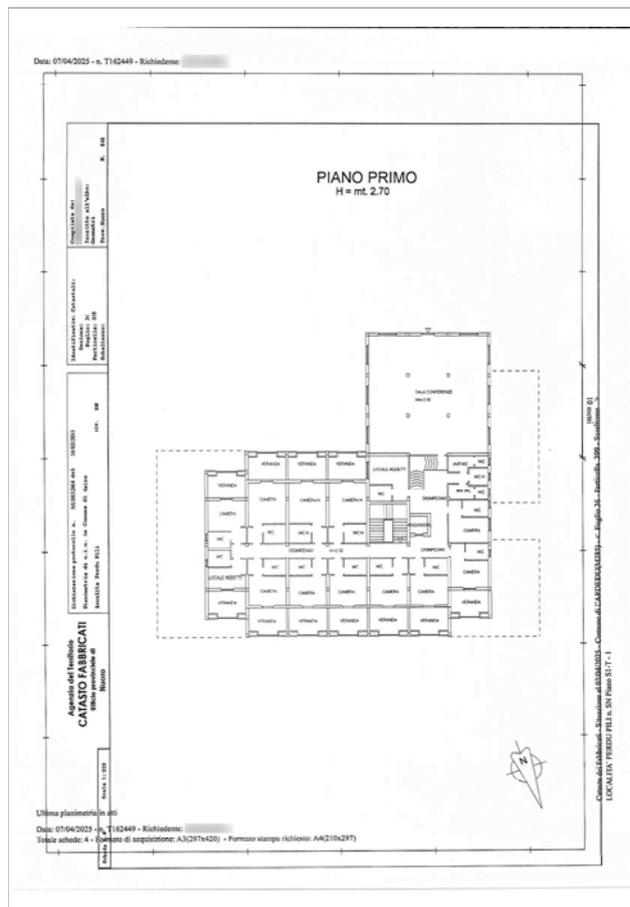
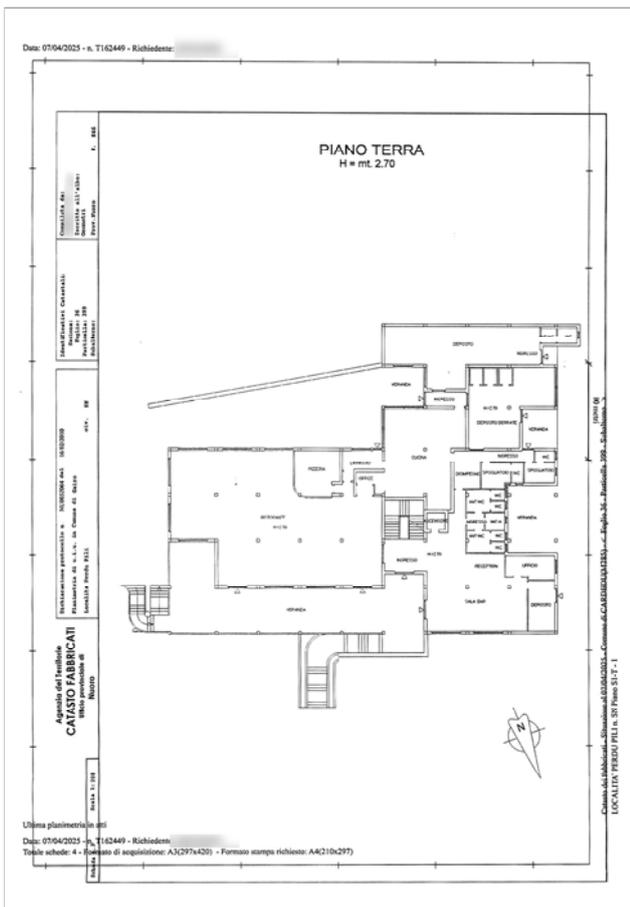
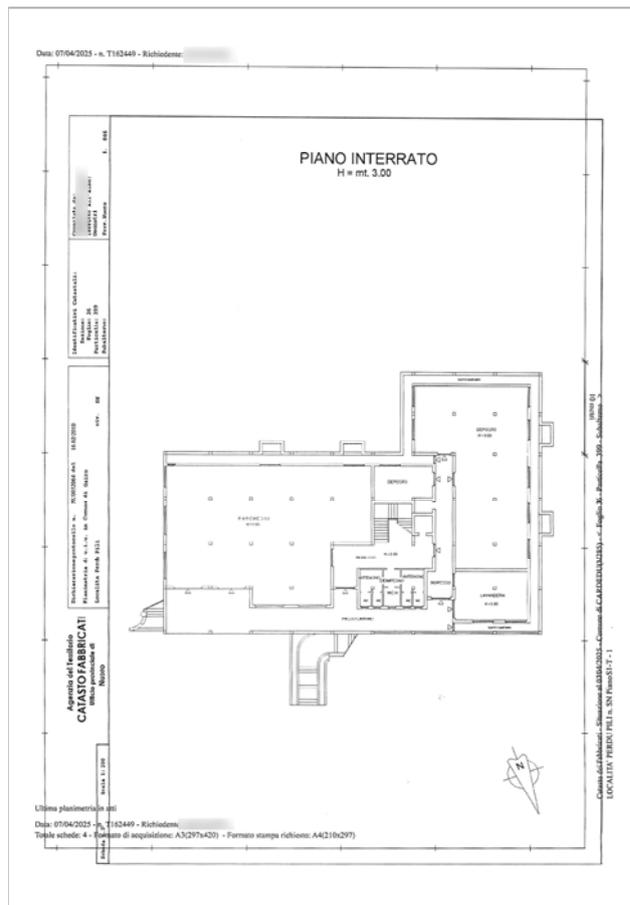
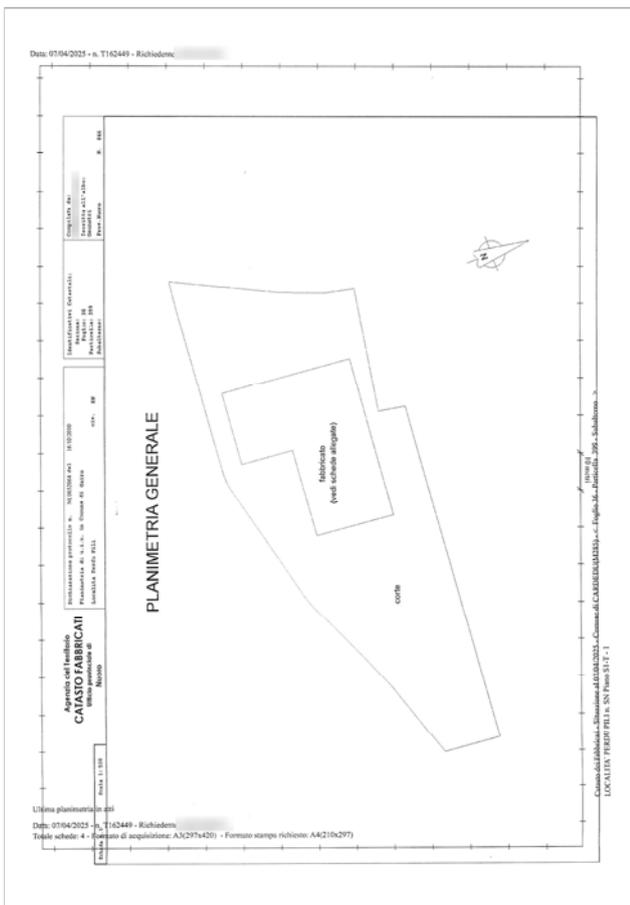
7.870 mq

STATO LOCATIVO

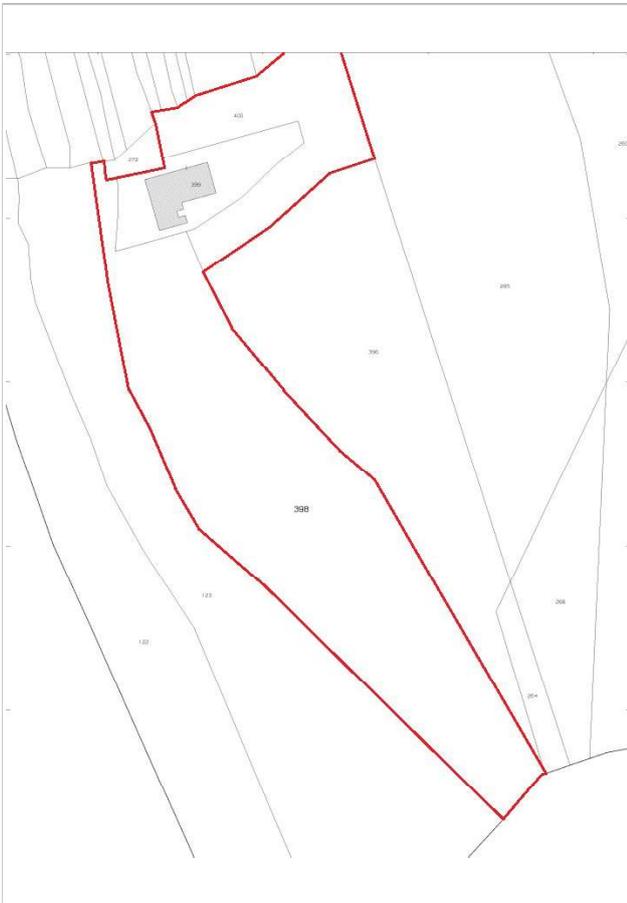
libero

NOTE

Il CDU rilasciato in data 24/05/2024 indica che la particella 398 al foglio 36 ricade nella Zona Omogenea E-Agricola sottozona E5 e in zona omogenea F-Turistica sottozona F4.4



 PLANIMETRIE



■ Galleria fotografica

 FOTO ESTERNI



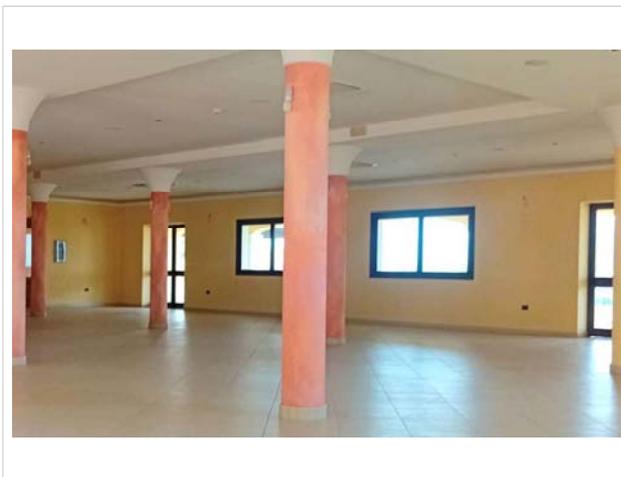
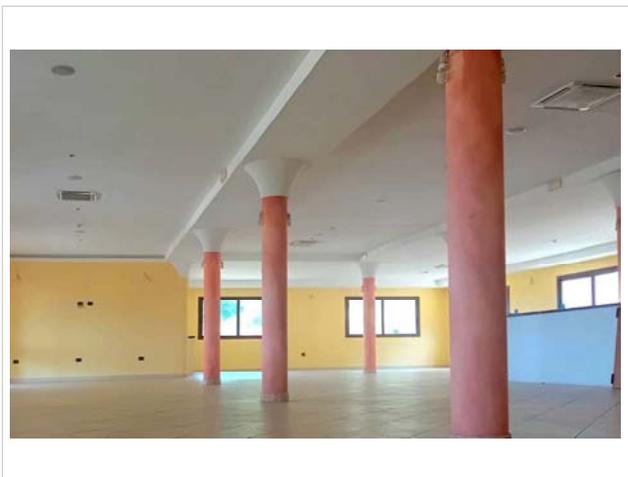
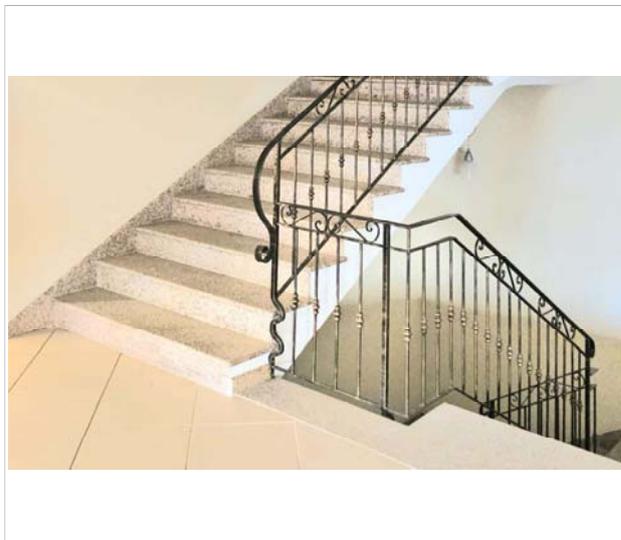
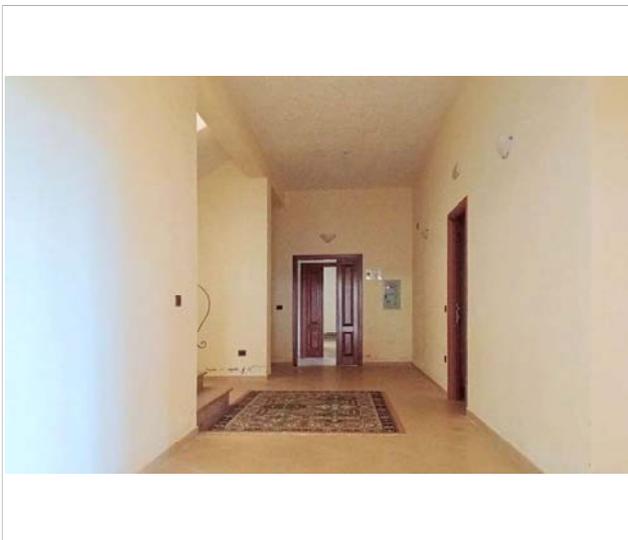
■ Galleria fotografica

 FOTO ESTERNI



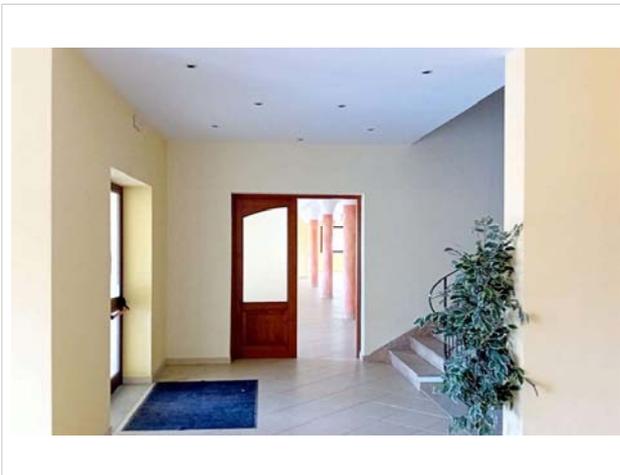
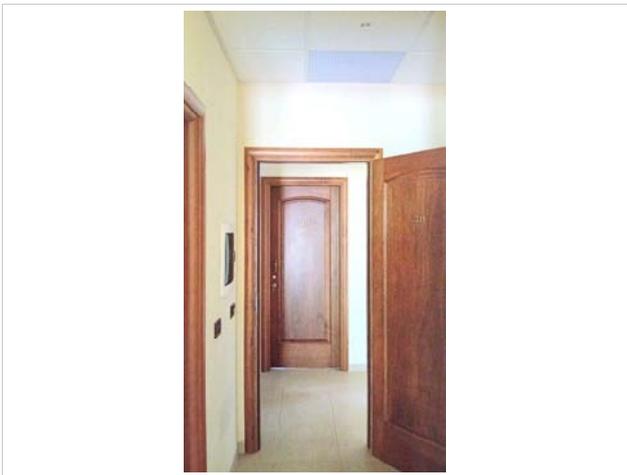
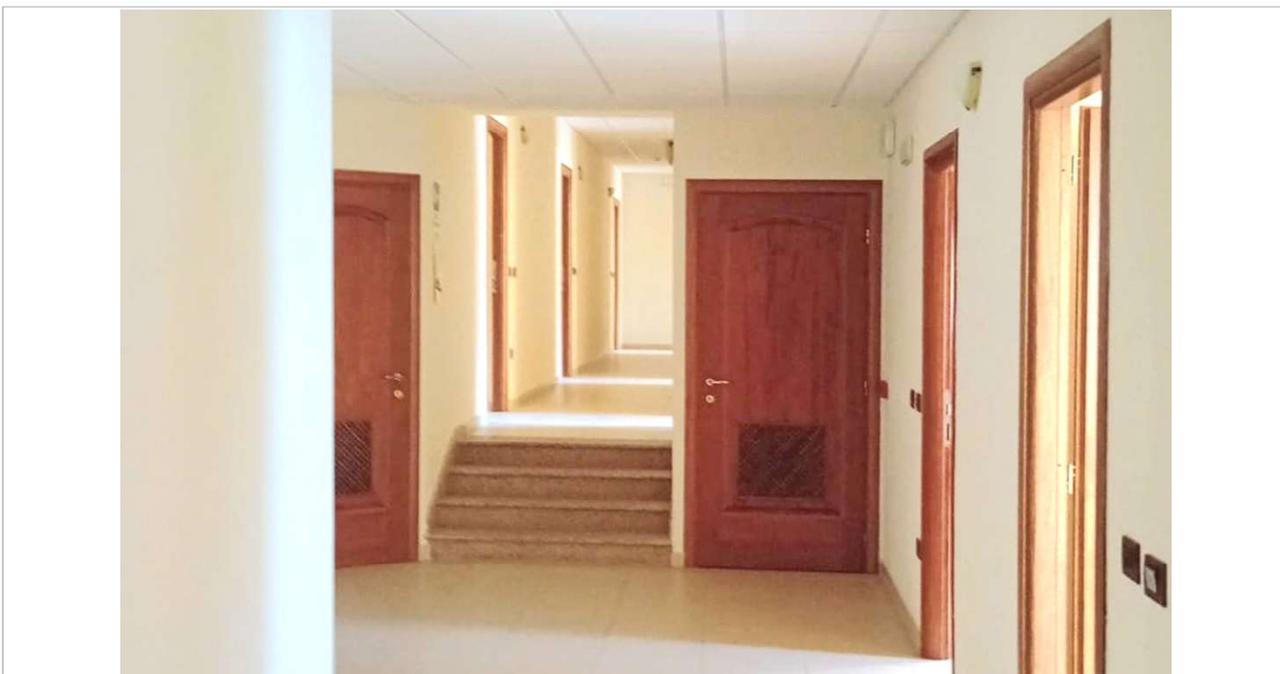
■ Galleria fotografica

 FOTO INTERNI



■ Galleria fotografica

 FOTO INTERNI



■ Dati informativi



RESPONSABILE VENDITE

Astetraprivati.it

staffvendite@astetraprivati.it

0586 201402



Per ulteriori informazioni e contenuti multimediali

**SCAN
ME**

GLOSSARIO DEI DATI TECNICI

Identificazione dell'immobile

DESTINAZIONE: indica la destinazione del bene (residenziale, direzionale, commerciale, produttiva, turistica, attività sportiva, agricola, ecc.; se il report riguarda immobili formati da più unità immobiliari tra loro funzionali e quindi considerati come unica entità viene indicata la destinazione principale.

TIPOLOGIA: indica il modo di classificare gli immobili in base alle loro caratteristiche edilizie-architettoniche, funzionali, dimensionali, ecc. (appartamento, garage, villa, villetta a schiera, capannone, albergo, ecc.)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: fornisce i dati di censimento catastale del bene (il principale nel caso di più unità immobiliari) con individuazione del tipo di catasto (Terreni o Fabbricati) dove risulta intestato.

UBICAZIONE: individua (insieme alla mappa) l'indirizzo del bene.

Dati tecnici

La prima parte fornisce una serie di ulteriori elementi utili ad individuare le caratteristiche dell'immobile per la sua collocazione nel segmento di mercato di appartenenza.

CATEGORIA CATASTALE: individua la categoria di classamento del bene principale.

SUPERFICIE CATASTALE: indica la superficie catastale totale (compreso quindi le aree esterne se presenti) che è riportata nella visura catastale; per immobili speciali e particolari appartenenti alle categorie D e E il dato non è disponibile: Tale situazione può avverarsi anche per le altre categorie in condizioni particolari quali, ad esempio, la mancanza della planimetria catastale nell'archivio dell'A.d.E.

N. VANI: indica il numero di vani dell'unità immobiliare principale (camere, sala, soggiorno, studio, cucina-tinello, cucina quando posta in un singolo vano apposito superiore ai 4 mq.)

BAGNI: fornisce il numero di servizi igienici presenti nel bene, compreso quelli non dotati di tutti gli accessori.

LIVELLO DI PIANO: è la collocazione dell'unità immobiliare principale rispetto ai piani che compongono il fabbricato di cui fa parte, tra il piano primo e l'ultimo piano viene indicato il piano intermedio (la precisazione del piano effettivo è comunque indicata nella descrizione dell'immobile).

STATO DI MANUTENZIONE: il dato fornisce l'indicazione dello stato generale di manutenzione con riferimento all'unità principale, con esclusione delle parti comuni in caso di condominio e parti esterne (eventualmente individuabili dalla documentazione fotografica)

STATO OCCUPATIVO: informa sulla presenza o meno di contratti di locazione o comodato o altri atti equipollenti per l'occupazione del bene principale da parte di terzi; se l'occupante è lo stesso proprietario l'immobile viene indicato libero.

CLASSE ENERGETICA: È il riferimento alle caratteristiche costruttive e alle dotazioni dell'unità immobiliare rispetto alla loro capacità di contenimento energetico, espresso in lettere latine: la classe A (e le sottoclassi con i segni +) individuano immobili con migliori caratteristiche di contenimento energetico, che peggiorano man mano che si prosegue con le lettere dell'alfabeto; la classe G è quella peggiore. Ad una maggiore efficienza energetica corrisponde un risparmio monetario nei consumi degli impianti primari.

IMPIANTI DELL'IMMOBILE: segnala la presenza o meno dei principali impianti che possono essere presenti nell'unità immobiliare e apprezzati dal mercato immobiliare

PERTINENZE: Se presenti sono indicate le principali pertinenze o accessori indiretti (non collegati direttamente all'unità immobiliare) con la loro superficie.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: se presente un condominio segnala la presenza o meno dei principali impianti o dotazioni condominiali che possono essere apprezzate dal mercato immobiliare.



Rete Aste S.r.l.
Scali d'Azeglio, 2/6 | 57123 Livorno (LI) | Tel. 0586 095660
info@reteaste.it | www.reteaste.it

Seguici su

