

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Relazione di perizia relativa ai beni mobili ed immobili inerenti la:

Liquidazione Giudiziale n°9/2025 Ditta "XXXX"

Liquidazione Giudiziale n°18/2025 Ditta "XXXX"

PREMESSE

Rispettivamente in data 24 aprile 2025 e 02 maggio 2025 i sottoscritti Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 e Dott. Ing. Elisabetta Muntoni iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911 sono stati incaricati dai Liquidatori Giudiziali Dott. Francesco Salaris e Dott.^{ssa} Elena Catelan di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Individuazione, previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, della reale ed attuale consistenza patrimoniale delle società;**
- 2) Accertamento delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e delle vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalle società nei due anni anteriori al deposito della domanda;**
- 3) Verifica, per gli immobili alienati o donati nel biennio antecedente al deposito della domanda, della congruità dei valori indicati nei relativi atti pubblici;**

Liquidazione Giudiziale R.G. n°9/2025 -

Liquidazione Giudiziale R.G. n°18/2025 -

- 4) **Determinazione del valore commerciale degli immobili, avuto riguardo anche ai valori di scambio di immobili simili nello stesso ambito territoriale (atti comparabili), sulla base delle indicazioni ricevute da operatori professionali del settore (agenzie immobiliari) quando possibile;**
- 5) **Accertamento della presenza di eventuali abusi edilizi nella misura in cui tale circostanza incida sulla commerciabilità e/o valutazione degli immobili (eventuali oneri di sanatoria, oneri di demolizione ecc);**
- 6) **Valutazione dei beni mobili presenti negli immobili da stimarsi.**

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Gli scriventi, al fine di evadere l'incarico ricevuto, hanno dato inizio alle operazioni di perizia con l'assistenza della Sig.^{ra} Isabella Pirastu, della I.V.I. Indagini e Visure ipocatastali, presso l'Agenzia del Territorio per le verifiche di rito inerenti proprietà e gravami; le operazioni sono poi proseguite nelle date 11 e 12 giugno e 9 luglio 2025 con i sopralluoghi necessari per il rilievo planimetrico e topografico dei luoghi, sopralluoghi realizzati con l'assistenza del P.I. Enrico Dessi e del Geom. Gian Raimondo Cancedda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati sono stati realizzati degli accurati rilievi fotografici, planimetrici e topografici degli immobili ed inoltre è stata effettuata la catalogazione ed il rilievo fotografico dei beni mobili. In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati i sottoscritti precisa quanto segue:

1) DETERMINAZIONE CONSISTENZE IMMOBILIARI**A1) Consistenza XXXX**

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta “XXXX”, in seguito alle visure effettuate presso l’Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare e Servizi Catastali (All. 3), appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:

COMUNE DI ARZACHENA (SS)**Complesso alberghiero denominato “Hotel La Rocca”**

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del Complesso alberghiero sito in Località Pulicinu Via La Rocca n°1-3, censito al C.U. al Foglio 18 Part. 819 sub 1;

Appartamenti vacanze denominati “Villa del Parco”

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà degli appartamenti siti in Località Pulicinu Via La Rocca n°2/b, censiti al C.U. al Foglio 18 Part. 153 sub 1;

B1) Consistenza XXXX

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta “XXXX”, in seguito alle visure effettuate presso l’Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare e Servizi Catastali (All. 3), appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:

COMUNE DI ARZACHENA (SS)

- Lotto 3)** Quota pari al 100% della piena proprietà del complesso di fabbricati adibito a Centro benessere sito in Località Pulicinu Via La Rocca n°2/a, censito al C.U. al Foglio 18 Part. 1.115;
- Lotto 4)** Quota pari al 100% della piena proprietà del area urbana sita in Località Pulicinu Via La Rocca n°2/b, censito al C.U. al Foglio 18 Part. 153 sub 2;
- Lotto 5)** Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno sito in Località Pulicinu, censito al C.T. al Foglio 18 Part. 592 di 1.317 mq, Part. 805 di 320 mq, Part. 806 di 20 mq, Part. 807 di 677 mq, Part. 808 di 33 mq, Part. 1.033 di 1.421 mq, Part. 1.122 di 2.897 mq e Part. 1.124 di 370 mq per complessivi 7.055 mq.

2) DETERMINAZIONE PROVENIENZA, CONTINUITA' NEL VENTENNIO E GRAVAMI

A2) Provenienza, Continuità nel ventennio e Gravami

XXXX

In merito al dettaglio della provenienza, con relativa continuità nel ventennio e dei gravami insistenti sugli immobili in questione, si rimanda all'apposita relazione realizzata dalla Sig.^{ra} Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipotecarie (All. 3); nel seguito si riepilogano i dati principali.

LOTTO 1 - COMPLESSO ALBERGHIERO

CATASTALE

- ✓ L'area di sedime è censita al C.T. al Foglio 18 Part. 819 di 6.018 mq - Ente Urbano.

PROVENIENZA E VENTENNIO

- ✓ **COMPRAVENDITA** trascritta a Tempio Pausania il 23 febbraio 1995 - Registro Particolare 912 Registro Generale 1.318 - A Favore **XXXX** Contro

GRAVAMI

- ✓ **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario trascritta a Tempio Pausania il 28 novembre 2008 - Registro Particolare 2.269 Registro Generale 14.197 - A Favore Banco di Sardegna S.p.A. Contro **XXXX**
- ✓ **COSTITUZIONE DI SERVITU'** derivante da Atto tra vivi trascritto a Tempio Pausania il 28 aprile 2011 - Registro Particolare 2.588 Registro Generale 4.284 - A Favore Sardaleasing S.P.A. - Società di locazione finanziaria Contro **XXXX**
- ✓ **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo trascritta a Tempio Pausania il 10 giugno 2013 - Registro Particolare 646 Registro Generale 4.683 - A Favore Contro **XXXX**
- ✓ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Tempio Pausania il 18 marzo 2019 - Registro Particolare 1.672 Registro Generale 2.545 - A Favore SPV Project 1516 S.r.l. Contro **XXXX**

- ✓ **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo trascritta a Tempio Pausania il 21 settembre 2021 - Registro Particolare 1.218 Registro Generale 9.811 - A Favore Agenzia delle Entrate-riscossione Contro **XXXX**
- ✓ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Tempio Pausania il 29 luglio 2024 - Registro Particolare 6.572 Registro Generale 8.923 - A Favore SPV Project 1516 S.r.l. Contro **XXXX**
- ✓ **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** trascritta a Tempio Pausania il 28 maggio 2025 - Registro Particolare 4.614 Registro Generale 6.246 - A Favore Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale di XXXX Contro **XXXX**

LOTTO 2 - APPARTAMENTI "VILLA DEL PARCO"

CATASTALE

- ✓ L'area di sedime è censita al C.T. al Foglio 18 Part. 813 di 1.117 mq ed è intestata a XXX ; **si segnala che, malgrado l'immobile sia accatastato, non risulta essere censito al CT come Ente Urbano** per le problematiche catastali che verranno meglio descritte nel seguito.

PROVENIENZA

- ✓ **COMPRAVENDITA** trascritta a Tempio Pausania il 15 settembre 2006 - Registro Particolare 8.145 Registro Generale 12.143 A Favore **XXXX** Contro

VENTENNIO

- ✓ **COMPRAVENDITA** trascritta a Tempio Pausania il 07 settembre 1992 - Registro Particolare 5.251 Registro Generale 7.015 A Favore

GRAVAMI

- ✓ **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario trascritta a Tempio Pausania il 28 novembre 2008 - Registro Particolare 2269 Registro Generale 14.197 - A Favore Banco di Sardegna S.p.A. Contro **XXXX**
- ✓ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Tempio Pausania il 18 marzo 2019 - Registro Particolare 1.672 Registro Generale 2.545 - A Favore Contro **XXXX**
- ✓ **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo trascritta a Tempio Pausania il 21 settembre 2021 - Registro Particolare 1.218 Registro Generale 9.811 - A Favore Agenzia delle Entrate-riscossione Contro **XXXX**
- ✓ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Tempio Pausania il 29 luglio 2024 - Registro Particolare 6.572 Registro Generale 8.923 - A Favore Contro **XXXX**

- ✓ **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** trascritta a Tempio Pausania il 28 maggio 2025 - Registro Particolare 4.614 Registro Generale 6.246 - A Favore Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale di XXXX Contro **XXXX**

N.D.R. Si segnala inoltre che sul nominativo **XXXX** sono presenti anche questi gravami.

- ✓ **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI** derivante da Decreto ingiuntivo trascritta a Tempio Pausania il 02 agosto 2024 - Registro Particolare 6.794 Registro Generale 9.201 - A Favore Contro **XXXX** e **XXXX**.

- ✓ **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** derivante da Decreto ingiuntivo trascritta a Tempio Pausania il 02 agosto 2024 - Registro Particolare 6.795 Registro Generale 9.202 - A Contro **XXXX** e **XXXX**.

B2) Provenienza, Continuità nel ventennio e Gravami

XXXX

In merito al dettaglio della provenienza, con relativa continuità nel ventennio e dei gravami insistenti sugli immobili in questione, si rimanda all'apposita relazione realizzata dalla Sig.^{ra} Isabella Pirastu della I.V.I.

Indagini e Visure Ipotecarie (All. 3); nel seguito si riepilogano i dati principali.

**LOTTO 3 - COMPLESSO FABBRICATI ADIBITO A CENTRO
BENESSERE**

CATASTALE

- ✓ L'area di sedime è censita al C.T. al Foglio 18 Part. 1.115 di 5.737 mq - Ente Urbano.

PROVENIENZA

- ✓ **COMPRAVENDITA** trascritta a Tempio Pausania il 28 novembre 2022 - Registro Particolare 9.585 Registro Generale 13.403 - A Favore **XXXX** Contro **Sardaleasing S.p.A.**

VENTENNIO

- ✓ **COMPRAVENDITA** trascritta a Tempio Pausania il 28 aprile 2011 - Registro Particolare 2.587 Registro Generale 4.283 - A Favore Sardaleasing S.p.A. Contro **XXXX**
- ✓ **DENUNCIATA SUCCESSIONE** trascritta a Tempio Pausania il 26 giugno 2004 - Registro Particolare 4.800 Registro Generale 7.118 - A Favore
- ✓ **COMPRAVENDITA** trascritta a Tempio Pausania il 16 luglio 2004 - Registro Particolare 5.424 Registro Generale 7.906 - A Favore **XXXX** Contro.

- ✓ **COMPRAVENDITA** trascritta a Tempio Pausania il 23 febbraio 1995 - Registro Particolare 912 Registro Generale 1.318 - A Favore **XXXX** Contro

GRAVAMI

Non risultano gravami in essere sul presente lotto

LOTTO 4 - AREA URBANA

CATASTALE

- ✓ L'area di sedime è censita al C.T. al Foglio 18 Part. 813 di 1.117 mq ed è intestata a; **si segnala che, malgrado l'immobile sia accatastato, non risulta essere censito al CT come Ente Urbano** per le problematiche catastali che verranno meglio descritte nel seguito.

PROVENIENZA

- ✓ **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** trascritto a Tempio Pausania il 15 gennaio 2021 - Registro Particolare 258 Registro Generale 379 - A Favore **XXXX** Contro **XXXX**
- ✓ **COMPRAVENDITA** trascritta a Tempio Pausania il 08 novembre 2021 - Registro Particolare 8.296 Registro Generale 11.612 - A Favore **XXXX** Contro **XXXX**

VENTENNIO

- ✓ **COMPRAVENDITA** trascritta a Tempio Pausania il 04 ottobre 2005 - Registro Particolare 7.033 Registro Generale 10.837 - A Favore **XXXX** Contro
- ✓ **COMPRAVENDITA** trascritta a Tempio Pausania il 07 settembre 1992 - Registro Particolare 5.251 Registro Generale 7.015 A Favore Contro

GRAVAMI

- ✓ **DOMANDA GIUDIZIALE** derivante da Accertamento simulazione atti trascritta a Tempio Pausania il 02 agosto 2024 - Registro Particolare 6.794 Registro Generale 9.201 - A Favore Contro **XXXX** e **XXXX**.
- ✓ **DOMANDA GIUDIZIALE** derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione trascritta a Tempio Pausania il 02 agosto 2024 - Registro Particolare 6.795 Registro Generale 9.202 - A Favore Contro **XXXX** e **XXXX**.

LOTTO 5 - TERRENI

CATASTALI

Gli immobili oggetto del presente lotto sono tutti censiti al CT al Foglio 18 con Part. 592 di 1.317 mq, Part. 805 di 320 mq, Part. 806 di 20 mq, Part. 807 di 677 mq, Part. 808 di 33 mq, Part. 1.033 di 1.421 mq, Part. 1.122 di 2.897 mq e Part. 1.124 di 370 mq tutti intestati catastalmente a **XXXX**

PROVENIENZA

- ✓ **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** trascritto a Tempio Pausania il 15 gennaio 2021 - Registro Particolare 258 Registro Generale 379 - A Favore **XXXX** Contro **XXXX**
- ✓ **COMPRAVENDITA** trascritta a Tempio Pausania il 08 novembre 2021 - Registro Particolare 8.296 Registro Generale 11.612 - A Favore **XXXX** Contro **XXXX**

VENTENNIO

- ✓ **COMPRAVENDITA** trascritta a Tempio Pausania il 16 luglio 2004 - Registro Particolare 5.424 Registro Generale 7.906 - A Favore **XXXX** Contro
- ✓ **DENUNCIATA SUCCESSIONE** trascritta a Tempio Pausania il 26 giugno 2004 - Registro Particolare 4.800 Registro Generale 7.118 - A Favore **GRAVAMI**
- ✓ **COSTITUZIONE DI SERVITU'** derivante da Atto tra vivi trascritto a Tempio Pausania il 28 aprile 2011 - Registro Particolare 2.588 Registro Generale 4.284 - A Favore S Contro **XXXX**
- ✓ **DOMANDA GIUDIZIALE** derivante da Accertamento simulazione atti trascritta a Tempio Pausania il 02 agosto 2024 - Registro Particolare 6.794 Registro Generale 9.201 - Contro **XXXX** e **XXXX**.

- ✓ **DOMANDA GIUDIZIALE** derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione trascritta a Tempio Pausania il 02 agosto 2024 - Registro Particolare 6.795 Registro Generale 9.202 - Contro **XXXX** e **XXXX**.

3) VINCOLI E SERVITU'

A3) Vincoli e Servitù XXXX

LOTTO 1 - COMPLESSO ALBERGHIERO

Per precisione si segnala che, dalla lettura del Quadro D dell'atto di costituzione di vincolo del 03 giugno 1998 - Registro Particolare 2.825 A Favore Banco di Sardegna Contro si può rilevare che *"La parte mutuataria vincola il complesso immobiliare realizzato alla specifica destinazione turistica-alberghiera per un periodo di tempo di anni venti a decorrere dalla data di erogazione del saldo"*. Va detto però che l'erogazione a saldo è stata trascritta in data 26 agosto 1998 quindi il ventennio risulta essere già trascorso.

Inoltre, dalla lettura del Quadro D della nota R. Gen 4284, Registro Particolare n° 2588 del 28/04/2011, A Favore. - Contro **XXXX** atto di costituzione di diritti reali, viene specificato che: *"la società "XXXX" proprietaria di residuo terreno in comune di Arzachena in località "Pulicinu", in unico corpo, confinante con l'appezzamento di terreno alienato alla , ricadente anch'esso in zona "C/7" in base ai vigenti strumenti urbanistici del comune di Arzachena, facente parte del piano particolareggiato denominato "Pulicinu" approvato con delibera del consiglio comunale di detto comune n. 33 del 26 aprile*

2000, ha dichiarato di rinunciare allo sfruttamento edilizio di parte della cubatura di spettanza di essa società venditrice in base alle vigenti prescrizioni urbanistiche in materia di densità edilizia e precisamente della cubatura pari a metri cubi 1734,60 afferente la sua residua proprietà immobiliare in loco, censita nel catasto terreni del comune di Arzachena - Ufficio del Territorio di Sassari - al foglio 18 mappali 805, 806, 807, 808, 1033, 819, 1122 e 1124, tutti di proprietà della società "XXXX", in unico corpo confinante con appezzamento alienato, con strada provinciale Arzachena-Baja Sardinia, salvo altri, affinché la società "Sardaleasing s.p.a. ", che ha accettato, quale acquirente dell'appezzamento di terreno in catasto al foglio 18 mappali 1121, 1123 e 1115, possa realizzare e completare l'intervento edilizio previsto su detto ultimo terreno in base al provvedimento autorizzativo di cui infra; - di gravare gli immobili sopra descritti, di proprietà della società medesima "XXXX", limitatamente alla cubatura indicata, a favore del terreno acquistato dalla "Sardaleasing s.p.a. ", di servitù' di non edificazione, limitatamente ed esclusivamente alla cubatura sopra indicata necessaria al lotto adiacente per la realizzazione del menzionato progetto, restando la società "XXXX" titolare di tutta la residua capacità edificatoria afferente gli immobili di sua proprietà. "

LOTTO 2 - APPARTAMENTI VILLA DEL PARCO

Dalla lettura del Quadro D dell'atto di compravendita del **15 settembre 2006** - Registro Particolare **8.145** A Favore **XXXX** Contro si può rilevare che *"Nella vendita è compresa altresì la proprietà del tratto di strada adibito a passaggio carrabile comune tra l'immobile oggetto del presente atto e l'adiacente proprietà della stessa società"*

acquirente, quale essa vedesi meglio individuata colorata in verde nella planimetria che, firmata dai comparenti e da me notaio, si allega all'atto sotto al lettera "a", con la precisazione che su tale strada grava servitù di passaggio a favore delle proprietà adiacenti"

B3) Vincoli e Servitù XXXX

LOTTO 3 - COMPLESSO FABBRICATI ADIBITO A CENTRO BENESSERE

Dalla lettura del Quadro D dell'atto di compravendita del 16 luglio 2004 - Registro Particolare 5.424 A Favore **XXXX** Contro si può rilevare che *"La vendita è effettuata con tutti, di quanto venduto, gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed a tal proposito la parte venditrice, come sopra presente e rappresentata precisa, e la parte acquirente ne prende atto ed accetta, che il terreno in oggetto è attraversato da condutture sotterranee idriche e fognarie"*

Inoltre, dalla lettura del Quadro D della nota R. Gen 4283, Registro Particolare n° 2587 del 28/04/2011, A Favore - Contro **XXXX** atto di compravendita, viene specificato che: *"XXXX" ha venduto alla " la quale ha deliberato l'acquisto dell'immobile (meglio descritto nel quadro b sul quale sono in corso di realizzazione le opere di costruzione di un complesso ricettivo destinato a centro benessere), e la cessione in locazione finanziaria del bene acquistato alla società "XXXX". in riferimento alla suddetta costruzione la società "XXXX" proprietaria di residuo terreno in*

comune di Arzachena in località "Pulicinu", in unico corpo, confinante con l'appezzamento di terreno sopra alienato, ricadente anch'esso in zona "C/7" in base ai vigenti strumenti urbanistici del comune di Arzachena, facente parte del piano particolareggiato denominato "Pulicinu" approvato con delibera del Consiglio Comunale di detto comune n. 33 del 26 aprile 2000, ha dichiarato: - di rinunciare allo sfruttamento edilizio di parte della cubatura di spettanza di essa società venditrice in base alle vigenti prescrizioni urbanistiche in materia di densità edilizia e precisamente

della cubatura pari a metri cubi 1734,60 afferente la sua residua proprietà immobiliare in loco, censita nel catasto terreni del comune di Arzachena - Ufficio del Territorio di Sassari - al foglio 18 mappali 805, 806, 807, 808, 1033, 819, 1122 e 1124, tutti di proprietà della società "XXXX", in unico corpo confinante con appezzamento come sopra alienato, con strada provinciale Arzachena-Baja Sardinia, salvo altri, affinché' la società ".", che accetta, quale acquirente dell'appezzamento di terreno in catasto al foglio 18 mappali 1121, 1123 e 1115, possa realizzare e completare l'intervento edilizio previsto su detto ultimo terreno in base al provvedimento autorizzativo di cui infra; - di gravare gli immobili sopra descritti, di proprietà della società medesima "XXXX", limitatamente alla cubatura indicata, a favore del terreno acquistato dalla ".", di servitù di non edificazione, limitatamente ed esclusivamente alla cubatura sopra indicata necessaria al lotto adiacente per la realizzazione del menzionato progetto, restando la società "XXXX" titolare di tutta la residua capacità edificatoria afferente gli immobili di sua proprietà.

LOTTO 4 - AREA URBANA

Liquidazione Giudiziale R.G. n°9/2025 -

Liquidazione Giudiziale R.G. n°18/2025 -

Come si può rilevare dalle verifiche effettuate presso l'Agencia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare non esistono servitù trascritte, a carico o a favore, del presente lotto di perizia.

LOTTO 5 - TERRENI

Dalla lettura del Quadro D dell'atto di compravendita del 16 luglio 2004 - Registro Particolare 5.424 A Favore **XXXX** Contro si può rilevare che *“La vendita è effettuata con tutti, di quanto venduto, gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed a tal proposito la parte venditrice, come sopra presente e rappresentata precisa, e la parte acquirente ne prende atto ed accetta, che il terreno in oggetto è attraversato da condutture sotterranee idriche e fognarie”*

4) USI CIVICI E DIRITTI DEMANIALI

A4) Usi civici e diritti demaniali XXXX

B4) Usi civici e diritti demaniali XXXX

Gli scriventi hanno effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento e si è riscontrato che nel comune di Arzachena non risultano esserci terreni gravati da usi civici https://www.sardegnaagricoltura.it/documenti/14_126_20201218103946.pdf

5) DESTINAZIONE URBANISTICA

Da una verifica effettuata nel sito di Urbimap www.urbimap.com è risultato quanto segue:

A5) Destinazione urbanistica XXXX

LOTTO 1 - COMPLESSO ALBERGHIERO

L'immobile secondo lo strumento urbanistico vigente ricade, nella sua estensione, in **Zona C/7 “- Espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accentramento residenziali in agro (Santa Teresina, Monti Canaglia, Pulicinu, Padula D’Izzana, Farina, Porto Pero)”** .

E' soggetto alla seguente vincolistica:

- ✓ **Danno potenziale molto elevato D4 secondo il PAI Sardegna mappa del danno potenziale PAI PGRA rev 2023;**
- ✓ **Zona HG1 - Rischio idraulico moderato secondo il PAI Sardegna PAI PGRA rev 2023;**
- ✓ **Zona RG1 - rischio geomorfologico moderato - secondo il PAI Sardegna PAI PGRA rev 2023;**
- ✓ **Fascia Costiera secondo il PPR Sardegna ex art. 143 del D,Lgs 42/2004 e smi;**
- ✓ **Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna Dm 265/01 e DM 673/2016**
- ✓ **Sistemi a baie promontori - Beni paesaggistici ambientali ex art. 143 del D.Lgs 42/2004 e smi;**
- ✓ **Vincolo Paesaggistico ex art. 136 D.Lgs 42/2004 e smi - Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo - vincolo SITAP n°200125 del**

12/05/1966 GU n°192 del 03/08/1966
il territorio di Arzachena ha una orografia dalla materia granitica scolpita dal vento che insieme alla flora mediterranea costituisce uno splendido quadro naturale.

- ✓ Vincolo di cui al REGIO DECRETO-LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267

LOTTO 2 - APPARTAMENTI VILLA DEL PARCO

L'immobile secondo lo strumento urbanistico vigente ricade, nella sua estensione, in **Zona C/7 “- Espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accentrimento residenziali in agro (Santa Teresina, Monti Canaglia, Pulicinu, Padula D’Izzana, Farina, Porto Pero)”**.

E' soggetto alla seguente vincolistica:

- ✓ Danno potenziale molto elevato D4 secondo il PAI Sardegna mappa del danno potenziale PAI PGRA rev 2023;
- ✓ Zona HG1 - Rischio idraulico moderato secondo il PAI Sardegna PAI PGRA rev 2023;
- ✓ Zona RG1 - rischio geomorfologico moderato - secondo il PAI Sardegna PAI PGRA rev 2023;
- ✓ Fascia Costiera secondo il PPR Sardegna ex art. 143 del D,Lgs 42/2004 e smi;
- ✓ Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna Dm 265/01 e DM 673/2016
- ✓ Sistemi a baie promontori - Beni paesaggistici ambientali ex art. 143 del D.Lgs 42/2004 e smi;

- ✓ Vincolo Paesaggistico ex art. 136 D.Lgs 42/2004 e smi - Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo - vincolo SITAP n°200125 del 12/05/1966 GU n°192 del 03/08/1966 il territorio di Arzachena ha una orografia dalla materia granitica scolpita dal vento che insieme alla flora mediterranea costituisce uno splendido quadro naturale.
- ✓ Vincolo di cui al REGIO DECRETO-LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267.

B5) Destinazione urbanistica XXXX

LOTTO 3 - COMPLESSO FABBRICATI ADIBITO A CENTRO BENESSERE

L'immobile secondo lo strumento urbanistico vigente ricade, nella sua estensione, in **Zona C/7 "- Espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accentrimento residenziali in agro (Santa Teresina, Monti Canaglia, Pulicinu, Padula D'Izzana, Farina, Porto Pero)"**.

E' soggetto alla seguente vincolistica:

- ✓ Danno potenziale molto elevato D4 secondo il PAI Sardegna mappa del danno potenziale PAI PGRA rev 2023;
- ✓ Zona HG1 - Rischio idraulico moderato secondo il PAI Sardegna PAI PGRA rev 2023;
- ✓ Zona RG1 - rischio geomorfologico moderato - secondo il PAI Sardegna PAI PGRA rev 2023;

- ✓ Fascia Costiera secondo il PPR Sardegna ex art. 143 del D,Lgs 42/2004 e smi;
- ✓ Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna Dm 265/01 e DM 673/2016
- ✓ Sistemi a baie promontori – Beni paesaggistici ambientali ex art. 143 del D.Lgs 42/2004 e smi;
- ✓ Vincolo Paesaggistico ex art. 136 D.Lgs 42/2004 e smi – Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo - vincolo SITAP n°200125 del 12/05/1966 GU n°192 del 03/08/1966 il territorio di Arzachena ha una orografia dalla materia granitica scolpita dal vento che insieme alla flora mediterranea costituisce uno splendido quadro naturale.
- ✓ Vincolo di cui al REGIO DECRETO-LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267.

LOTTO 4 – AREA URBANA

L'immobile secondo lo strumento urbanistico vigente ricade, nella sua estensione, in **Zona C/7 “- Espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accentrimento residenziali in agro (Santa Teresina, Monti Canaglia, Pulicinu, Padula D’Izzana, Farina, Porto Pero)”**.

E' soggetto alla seguente vincolistica:

- ✓ Danno potenziale molto elevato D4 secondo il PAI Sardegna mappa del danno potenziale PAI PGRA rev 2023;
- ✓ Zona HG1 - Rischio idraulico moderato secondo il PAI Sardegna PAI PGRA rev 2023;

- ✓ Zona RG1 - rischio geomorfologico moderato - secondo il PAI Sardegna PAI PGRA rev 2023;
- ✓ Fascia Costiera secondo il PPR Sardegna ex art. 143 del D,Lgs 42/2004 e smi;
- ✓ Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna Dm 265/01 e DM 673/2016
- ✓ Sistemi a baie promontori - Beni paesaggistici ambientali ex art. 143 del D.Lgs 42/2004 e smi;
- ✓ Vincolo Paesaggistico ex art. 136 D.Lgs 42/2004 e smi - Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo - vincolo SITAP n°200125 del 12/05/1966 GU n°192 del 03/08/1966 il territorio di Arzachena ha una orografia dalla materia granitica scolpita dal vento che insieme alla flora mediterranea costituisce uno splendido quadro naturale.
- ✓ Vincolo di cui al REGIO DECRETO-LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267.

LOTTO 5 - TERRENI

L'immobile secondo lo strumento urbanistico vigente ricade, nella sua estensione, in **Zona C/7 "- Espansione e riqualificazione di borghi rurali e nuclei di accentrimento residenziali in agro (Santa Teresina, Monti Canaglia, Pulicinu, Padula D'Izzana, Farina, Porto Pero)"**.

E' soggetto alla seguente vincolistica:

- ✓ Danno potenziale molto elevato D4 secondo il PAI Sardegna mappa del danno potenziale PAI PGRA rev 2023;

- ✓ Zona HG1 - Rischio idraulico moderato secondo il PAI Sardegna PAI PGRA rev 2023;
- ✓ Zona RG1 - rischio geomorfologico moderato - secondo il PAI Sardegna PAI PGRA rev 2023;
- ✓ Fascia Costiera secondo il PPR Sardegna ex art. 143 del D,Lgs 42/2004 e smi;
- ✓ Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna Dm 265/01 e DM 673/2016
- ✓ Sistemi a baie promontori - Beni paesaggistici ambientali ex art. 143 del D.Lgs 42/2004 e smi;
- ✓ Vincolo Paesaggistico ex art. 136 D.Lgs 42/2004 e smi - Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo - vincolo SITAP n°200125 del 12/05/1966 GU n°192 del 03/08/1966 il territorio di Arzachena ha una orografia dalla materia granitica scolpita dal vento che insieme alla flora mediterranea costituisce uno splendido quadro naturale.
- ✓ Vincolo di cui al REGIO DECRETO-LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267.

6) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

PROBLEMATICHE CATASTALI

Prima di iniziare la descrizione degli immobili oggetto di perizia è doveroso e fondamentale evidenziare alcune problematiche ed

incongruenze catastali ed in conservatoria che necessitano essere risolte prima di poter correttamente alienare gli immobili in esame.

Sono stati riscontrati numerosi e palesi errori nei frazionamenti che hanno interessato le originarie particelle acquisite dalle due società oggetto di Liquidazione Giudiziale, in particolare si segnala:

- ✓ Il Tipo mappale del **Lotto n°1** è stato erroneamente posizionato inglobando planimetricamente il mappale un tempo individuato come particella 389 di 1.050 mq censito in catasto alla ditta Pirredda Michele traslando, di fatto, il posizionamento catastale dell'intero albergo che, anziché essere catastalmente distaccato mediamente di circa 25 metri dalla strada provinciale confinante, come in realtà, risulta essere catastalmente aderente alla sede stradale;
- ✓ Nelle visure al Catasto Urbano dei due immobili individuati come **Lotto n°2 (Fg 18 Part 135 Sub 1)** e **Lotto n°4 (Fg 18 Part 135 Sub 2)** viene indicato come mappale correlato al Catasto Terreni la particella 813 di 1.117 mq, detta particella è descritta come Pascolo e non Ente urbano come dovrebbe essere trattandosi di terreno con soprastante fabbricato;
- ✓ Erroneamente in catasto sono presenti, in aderenza al confine Est dell'area di sedime dell'albergo, tre particelle, la **810** (catastalmente intestata a), **811** (catastalmente intestata a) e **812** (catastalmente intestata a), in realtà tali particelle teoricamente

dovrebbero essere di XXXX ma in realtà rappresentano l'area di sedime della Villa del parco **Lotto n°2** e l'Area urbana **Lotto n°4**;

- ✓ Il posizionamento catastale della Via Pulicinu, interno all'area cortilizia del **Lotto n°3** destinato a SPA e Piscina, non coincide con il posizionamento reale, conseguentemente la particella 592 facente parte del **Lotto n°5** in realtà è in gran parte occupata dalla Via Pulicinu, da una strada di accesso ad altre proprietà e dai cortili di altre proprietà.
- ✓ Strada per l'accesso agli immobili della Immobiliare 92 srl - Via la rocca: l'ingresso all'attività alberghiera ricade sui mappali 1122, 1033, 805, 806, 807, 808 del foglio 18 di proprietà della Soc.; è stata così generata una servitù non costituita in aree di proprietà della Soc. srl. Anche i parcheggi finora utilizzati dall'hotel ricadono su area della srl.

Per dirimere queste problematiche, prontamente segnalate ai Liquidatori Giudiziali, è stata redatta un'istanza all'Agenzia del Territorio sede di Sassari ([Al. 6](#)).

PREMESSE INERENTI L'ACCORPAMENTO DEI SINGOLI LOTTI IN LOTTI DI VENDITA OMOGENEI

Bisogna premettere che, dalla verifica di consistenza, è risultato che la Società **XXXX** è proprietaria di due immobili indipendenti censiti al C.U. e che gli scriventi nelle descrizioni hanno individuato come:

Lotto n°1 (Albergo)

Lotto n°2 (Villa del Parco)

Mentre la Società **XXXX** è proprietaria di un immobile indipendente censito al C.U., otto mappali censiti al C.T. e un area urbana censita al C.U. che gli scriventi nelle descrizioni hanno individuato come:

Lotto n°3 (SPA e Piscina coperta)**Lotto n°4 (Area Urbana)****Lotto n°5 (Otto terreni adibiti a parcheggio e varie)**

Per le motivazioni meglio descritte alla **pagina 64** della presente relazione nel capitolo inerente la valutazione degli immobili si anticipa che, sulla scorta delle destinazioni d'uso e della comodità di vendita, sono stati evidenziati tre lotti di vendita omogenei di seguito descritti:

Lotto A (Albergo + SPA e Piscina coperta + Area Urbana + Sette terreni adibiti a parcheggi) = (Lotti nn°1 - 3 - 4 e 5 parte)

Lotto B (Villa del parco) = (Lotto n°2)

Lotto C (Terreno individuato con il Foglio 18 Particella 592) = (Lotto n°5 parte)

A6) Descrizione immobili - XXXX

COMUNE DI ARZACHENA (SS)

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del Complesso alberghiero sito in Località Pulicinu Via La Rocca n°1-3, censito al C.U. al Foglio 18 Part. 819 sub 1

Il complesso alberghiero in esame (**Foto da n°1 a n°44**), classificato a 5 stelle, è ubicato nel Comune di Arzachena nella zona litoranea della località turistica pregiata denominata “Baja Sardinia”; è composto da tre corpi di fabbrica distinti ma contigui a formare un unico complesso con accesso principale dai civici nn°1-3 della Via La Rocca; nel suo insieme, oltre ai servizi ed accessori, è composto da **49 alloggi** a servizio della clientela di diverse dimensioni, tutti con accesso diretto dall'esterno.

Il complesso è di seguito sinteticamente così individuato e descritto.

✚ **Corpo Albergo, reception e alloggi a sud-est** - Realizzato su tre livelli di cui due fuori terra ed uno seminterrato così distribuito:

Piano seminterrato (Foto da n°45 a n°72): Sala ristorante, enoteca, ripostiglio, disimpegni centrali, due ambienti adibiti a cucina con annessa dispensa, cinque ambienti adibiti a cantina, archivio e blocco servizi, è presente nel livello una veranda coperta che prospetta l'accesso principale ed un portico;

Piano Terra (Foto da n°73 a n°166): Hall con annessa Reception, tre uffici, ripostiglio e due alloggi personale (**numero 214 e numero 215**) e dodici stanze (**dal numero 201 al numero 212**);

Piano Primo (Foto da n°167 a n°292): Ventidue stanze (**dal numero 301 al numero 312, numero 314 e dal numero 401 al numero 409**).

✚ **Corpo di alloggi a nord-est** - Realizzato su di due livelli e così distribuito:

Piano Terra (Foto da n°293 a n°343): Otto stanze (dal numero 101 al numero 108);

✚ **Corpo di alloggi a nord-ovest** – Realizzato su due livelli e così distribuito:

Piano Terra (Foto da n°344 a n°368): Quattro stanze (dal numero 109 al numero 112);

Piano Primo (Foto da n°369 a n°386): Tre stanze (dal numero 114 al numero 116).

✚ **Accessori e servizi** – Si segnala la presenza di una piscina di circa 276 mq (Foto da n°38 a n°42), con annessi locali tecnici sottostanti (Foto da n°387 a n°394) ai quali si può accedere direttamente dalla via La Rocca. La superficie non occupata dai fabbricati e dalla piscina è finemente piantumata con essenze e specie autoctone tipiche della macchia mediterranea (Foto da n°395 a n°400).

Le camere, differenti per dimensioni, qualità delle finiture e panoramicità, sono ben rappresentate dal rilievo planimetrico (All. 2) e da quello fotografico (All. 1) e risultano essere catalogate con le seguenti tipologie:

- ✓ Stanza standard;
- ✓ Junior suite deluxe;
- ✓ Suite luxury con vista mare;
- ✓ Suite lusso vista giardino;
- ✓ Camera premium con vista mare;
- ✓ Camera superior;

- ✓ Suite premium con vista mare.

La Hall d'ingresso di ampie dimensioni, circa 160 mq, è posizionata al secondo livello, individuato progettualmente e catastalmente come piano terra ed ha la veranda d'ingresso che prospetta la piscina; attraverso una scala interna si può accedere alla sala ristorante posizionata al piano seminterrato, anch'essa dotata di veranda coperta che, a sua volta, prospetta l'ingresso al compendio alberghiero dalla via La Rocca. Nel seguito verranno descritte le caratteristiche dei corpi di fabbrica e le finiture esistenti.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E FINITURE

La struttura portante dei fabbricati che compongono l'albergo è realizzata con fondazioni in conglomerato cementizio armato gettate in opera, struttura in muratura portante del tipo "Poroton 30", solai intermedi realizzati in laterocemento, le coperture sono in piccola parte piane (corpo di fabbrica alloggi a nord-est), tutte le altre sono inclinate e rifinite con un manto di coppi, si segnala la presenza in alcuni alloggi di elementi di copertura lignea; i tramezzi sono realizzati in laterizio, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, lo stato globale dell'edificio può definirsi buono.

Degno di segnalazione è il fatto che, di recente, il complesso immobiliare ha avuto un'importante e parziale ristrutturazione che ha elevato il livello qualitativo delle finiture di parte degli alloggi; per questo motivo si può riscontrare che, nelle stanze di recente ristrutturazione, le finiture sono di elevata qualità, in particolare sono realizzate con

pavimenti e rivestimenti in marmo di vario colore e tipo, infissi in legno massello con decorazioni tipiche della Costa Smeralda o in alluminio con stile più moderno.

Invece, negli alloggi meno recenti, le pavimentazioni sono realizzate in gres ceramico di buona qualità, come di buona qualità sono i rivestimenti dei bagni, i sanitari in vetrochina e le rubinetterie. Gli infissi esterni sono in legno e vetro e quelli interni in legno, tutti di buona qualità confacente all'uso deputato.

Per la parte impiantistica si segnala che:

- ✓ L'impianto idrico è realizzato sotto traccia ed è collegato alla rete comunale;
- ✓ L'impianto fognario, realizzato con tubazioni in PVC è collegato alla rete comunale;
- ✓ L'impianto elettrico, anch'esso realizzato sotto traccia, è collegato e alla rete elettrica ed è dotato di quadretto di sezionamento per ogni singola camera con la divisione tra prese luci, illuminazione esterna e macchinari;
- ✓ È presente l'impianto di messa a terra e l'impianto luci di sicurezza;
- ✓ L'impianto di condizionamento e trattamento aria nelle camere è canalizzato e centralizzato.
- ✓ Acqua calda sanitaria assicurata da impianto a gas alimentato con bombole;

- ✓ È presente l'impianto di rilevazione e segnalazione degli incendi, inoltre ciascun ambiente è dotato di impianto rilevazione fumi con centrale di allarme e gestione ubicata nella zona hall-ricevimento.
- ✓ Impianto antincendio costituito da Gruppo elettrogeno da 150 kVA servito da serbatoio da 5000 l, riserva idrica da 60 mc, gruppo n° 2 pompe antincendio da 5,5 kW cadauna, impianto idranti UNI 45 ed estintori.
- ✓ Non sono stati visionati i progetti impiantistici e le dichiarazioni di conformità degli stessi.
- ✓ Non sono stati visionati i progetti ed i collaudi acustici.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

La consistenza del presente lotto, necessaria per la stima dell'immobile, è di seguito riportata.

DESTINAZIONE	
Corpo Albergo, reception e alloggi a sud-est	
Piano Seminterrato	
Sala Ristorante, enoteca, cantine, cucine, blocco servizi e verande	
Piano Terra	
Hall, Reception, Uffici	
Camere doppie standard	12
Piano Primo	
Suite	22
Corpo di alloggi a nord-est	
Piano Terra	
Camere doppie standard	8
Corpo di alloggi a nord-ovest	
Piano Terra	
Junior Suite	4

Piano Primo

Junior Suite	3
--------------	---

Sistemazioni esterne

Piscina e Locali tecnici

Sala Quadri

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà degli appartamenti siti in Località Pulicinu Via La Rocca n°2/b, censiti al C.U. al Foglio 18 Part. 153 sub 1;

Il presente lotto (**Foto da n° 401 a n°425**) è una dependance del limitrofo Albergo individuato e descritto al Lotto n°1 denominata “**Villa del Parco**”, alla quale si accede direttamente dal civico 2/b della Via La Rocca.

L’immobile è costituito da un insieme di **tre alloggi** di categoria “**junior suite deluxe**” costituenti corpo unico e censiti catastalmente come abitazione.

Fa parte del lotto un ampio giardino finemente piantumato di circa **1.413 mq** che ospita anche una piscina con annesso loggiato ed una vasca per idromassaggio all’aperto.

I tre alloggi del presente lotto sono composti ciascuno da un’ampia camera da letto con angolo soggiorno, da un bagno dotato di doccia e di vasca da bagno e da una veranda ad uno esclusivo che si affaccia sul giardino

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E FINITURE

La struttura portante della “**villa del parco**” è realizzata con fondazioni in conglomerato cementizio armato gettate in opera, struttura in muratura portante del tipo “Poroton 30”, solaio di copertura piano in laterocemento impermeabilizzato e pavimentato, i tramezzi sono realizzati con laterizi forati aventi spessore di 8 cm. Tutte le pareti interne ed esterne sono finite con intonaco al civile e tinteggiate, si segnala la presenza di un rivestimento in pietra locale di ottima fattura in alcune pareti esterne dell’immobile. I tre alloggi sono pavimentati con un gres ceramico di buona qualità, come di buona qualità sono i rivestimenti dei bagni, i sanitari in vetrochina e le rubinetterie. Gli infissi sono quelli esterni in alluminio e vetro e quelli interni in legno, tutti di buona qualità confacente all’uso deputato.

Per la parte impiantistica si segnala che:

- ✓ L’impianto idrico è realizzato sotto traccia ed è collegato alla rete comunale;
- ✓ L’impianto fognario, realizzato con tubazioni in PVC è collegato alla rete comunale;
- ✓ L’impianto elettrico, anch’esso realizzato sotto traccia, è collegato e alla rete elettrica ed è dotato di quadretto di sezionamento per ogni singola camera con la divisione tra prese luci, illuminazione esterna e macchinari;
- ✓ È presente l’impianto di messa a terra e l’impianto luci di sicurezza;

- ✓ L'impianto di condizionamento è costituito da armadi condizionatori per il condizionamento dell'area delle singole camere e dei vari ambienti.
- ✓ Non sono stati visionati i progetti impiantistici e le dichiarazioni di conformità degli stessi.
- ✓ Non sono stati visionati i progetti ed i collaudi acustici.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

La superficie commerciale del presente lotto, necessaria per la stima dell'immobile, è pari a **168,47 mq_e** ed è di seguito determinata.

	Destinazione d'uso	mq	indice mercantile	Superficie commerciale
1	Abitazione assentita	97,80	1,00	97,80
2	Lastrico solare	94,38	0,15	14,16
3	Loggiato	33,44	0,25	8,36
4	Loggiato fronte piscina	41,14	0,30	12,34
5.1	Terreno residuo fino a 100 mq	100,00	0,10	10,00
5.2	Terreno residuo fino a 200 mq	100,00	0,05	5,00
5.3	Terreno residuo oltre i 200 mq	1.040,62	0,02	20,81
Totale superficie commerciale				168,47

B6) Descrizione immobili - XXXX

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà del complesso di fabbricati adibito a Centro benessere sito in Località Pulicinu Via La Rocca n°2/a, censito al C.U. al Foglio 18 Part. 1.115;

Il presente lotto (**Foto da n°426 a n°484**) è costituito da un insieme di due corpi di fabbrica ospitati da un ampio terreno di circa **3.650 mq** reali e

5.737 mq catastali, al quale si può accedere dal civico 2/a della Via La Rocca. Il primo corpo di fabbrica, posizionato in prossimità della via La Rocca, è destinato a “**Centro Benessere**” il secondo, posizionato nella parte sud del lotto e parallelo alla confinante via Pulicinu, è adibito a “**Piscina coperta, SPA e magazzino**”.

Il lotto è di seguito sinteticamente così individuato e descritto.

✚ **Centro benessere (Foto da n°426 a n°429)** - Realizzato su di un livello:

Piano Terra (Foto da n°430 a n°446): Ingresso Reception, un ampio disimpegno centrale nel quale prospettano: spogliatoio uomini, spogliatoio donne, locale trattamento viso, locale pronto soccorso, cabina suite SPA, locale trattamento lettino, locale con vasca multifunzione e spogliatoio personale con annesso bagno;

✚ **Piscina coperta, SPA e magazzino (Foto da n°447 a n°456)** - Realizzato su di due livelli di cui uno fuori terra ed uno seminterrato e così distribuito:

Piano Interrato (Foto da n°457 a n°459): Locale tecnico;

Piano Terra (Foto da n°460 a n°475): Area con piscina coperta, idromassaggio, docce e zona lettini relax, blocco servizi composto da due antibagni con spogliatoio e relativo bagno distinti per sesso, area wellness dotata di sauna finlandese, docce sensoriali, bagno vapore, cabina thalasso, percorso Kneipp e zona lettini relax.

✚ **Accessori e servizi (Foto da n°476 a n°484)** – Nella residua parte del lotto si segnala la presenza di una zona destinata a palestra all'aperto. La superficie non occupata dai fabbricati e dalla palestra all'aperto è finemente piantumata con essenze e specie autoctone tipiche della macchia mediterranea.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E FINITURE

La struttura portante dei due fabbricati costituenti il presente lotto è realizzata con fondazioni in conglomerato cementizio armato gettate in opera, struttura in muratura portante di laterizio, solai di copertura inclinati in laterocemento impermeabilizzato e rifiniti con coppi, i tramezzi sono realizzati con laterizi forati spessore 8 cm. Tutte le pareti interne ed esterne sono finite con intonaco al civile e tinteggiate, il tutto è in ottimo stato.

I locali del centro benessere e della piscina coperta, SPA e magazzino sono pavimentati in parte con piastrelle di marmo, in parte con un gres ceramico di buona qualità, come di buona qualità sono i rivestimenti dei bagni, i sanitari in vetrochina e le rubinetterie. Gli infissi sono quelli esterni in alluminio e vetro e quelli interni in legno, tutti di buona qualità confacente all'uso deputato.

Per la parte impiantistica si segnala che:

- ✓ L'impianto idrico è realizzato sotto traccia ed è collegato alla rete comunale;

- ✓ L'impianto fognario, realizzato con tubazioni in PVC è collegato alla rete comunale;
- ✓ L'impianto elettrico, anch'esso realizzato sotto traccia, è collegato e alla rete elettrica ed è dotato di quadretto di sezionamento per ogni singola camera con la divisione tra prese luci, illuminazione esterna e macchinari;
- ✓ È presente l'impianto di messa a terra e l'impianto luci di sicurezza;
- ✓ L'impianto di condizionamento e trattamento aria è canalizzato e centralizzato. Le macchine sono ubicate in ambiente esterno privo di copertura;
- ✓ Non sono stati visionati i progetti impiantistici e le dichiarazioni di conformità degli stessi.
- ✓ Non sono stati visionati i progetti ed i collaudi acustici.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

La consistenza del presente lotto, necessaria per la stima dell'immobile, è di seguito riportata.

DESTINAZIONE	
Centro benessere	
Piano Terra	
Superficie centro benessere	170,89 mq
Piscina coperta, SPA e Magazzino	
Superficie zona Piscina	232,59 mq
Superficie SPA	163,73 mq
Superficie Magazzino	64,00 mq
Sistemazioni esterne	
Giardino e palestra all'aperto	

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà del area urbana sita in Località Pulicinu Via La Rocca n°2/b, censito al C.U. al Foglio 18 Part. 153 sub 2;

L'area urbana in questione è distinta al C.U. al Foglio 18 Particella 153 subalterno 2; detta area avente una superficie catastale di **416 mq**.

Dalla visura catastale si riscontra che l'area di sedime al catasto terreni dell'urbana in questione è parte della particella 813 di **1.117 mq**, la residua parte della suddetta particella, **701 mq**, in teoria è occupata dal Lotto n°2 descritto in precedenza e censito al C.U. al Foglio 18 Particella 153 subalterno 1, come si vedrà in seguito in realtà le imprecisioni nei frazionamenti catastali che hanno interessato l'area hanno generato superfici differenti.

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno sito in Località Pulicinu, censito al C.T. al Foglio 18 Part. 592 di 1.317 mq, Part. 805 di 320 mq, Part. 806 di 20 mq, Part. 807 di 677 mq, Part. 808 di 33 mq, Part. 1.033 di 1.421 mq, Part. 1.122 di 2.897 mq e Part. 1.124 di 370 mq per complessivi 7.055 mq.

Anche per il presente lotto bisogna fare un importante premessa; non vi è corrispondenza catastale tra stato dei luoghi e le perimetrazioni delle particelle catastali, per questo è conseguenza che sia la Via La Rocca sia la Via Pulicinu non siano individuate catastalmente ma occupino parte delle particelle di cui al presente lotto, come occupavano parte delle particelle di cui ai Lotti nn° 1-3

Fatta questa importante premessa si può affermare che le particelle in questione hanno, in realtà, le seguenti destinazioni:

Part 592 → Area sedime Via Pulicinu – Terreno occupato da terzi – Parte dell'area di sedime del Lotto n°3

Part 805 → Area sedime Via La Rocca – Area destinata a parcheggio dell'Hotel e della SPA

Part 806 → Area sedime Via La Rocca

Part 807 → Area sedime Via La Rocca – Area destinata a parcheggio dell'Hotel e della SPA

Part 808 → Area sedime Via La Rocca – Area destinata a parcheggio dell'Hotel e della SPA

Part 1033 → Area sedime Via La Rocca – Area destinata a parcheggio dell'Hotel e della SPA

Part 1022 → Area sedime Via La Rocca – Area destinata a parcheggio dell'Hotel e della SPA – Parte dell'area di sedime del Lotto n°1

Part 1023 → Area sedime Via La Rocca – Parte dell'area di sedime del Lotto n°1

Attualmente l'area che individua il presente lotto, tralasciando l'area occupata dalle vie predette, da terzi e dai Lotti nn°1 e 2, risulta essere in parte pavimentata con un battuto di cemento ed utilizzata come parcheggio dell'Hotel e della SPA, un'altra parte, delimitata da un muro

in blocchi di cls intonacato e tinteggiato, è incolta e non utilizzata, si segnala la presenza di una baracca da cantiere in quest'ultima parte. Sono presenti rifiuti di varia natura (scarti di lavorazioni edili ed imballaggi vari) e non si può escludere la presenza di rifiuti interrati.

7) DETERMINAZIONE CONFORMITA' URBANISTICA

A7) Conformità urbanistica immobili - XXXX

COMUNE DI ARZACHENA (SS)

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del Complesso alberghiero sito in Località Pulicinu Via La Rocca n°1-3, censito al C.U. al Foglio 18 Part. 819 sub 1

Per rispondere al presente quesito è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata e condono, e SUAPE del Comune di Arzachena; sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati, di seguito, si riportano le concessioni e autorizzazioni rilasciate (**All. 7.1**) che hanno interessato il lotto in esame:

- ✓ **Concessione Edilizia n°75/1995 Prat. 86/91** rilasciata alla società per la costruzione di un albergo in località Pulicinu;
- ✓ **Concessione Edilizia n°235/1995 Prat. 105/95 del 22 novembre 1995** rilasciata alla società **XXXX rappresentata da** per la variante in corso d'opera nella costruzione di un albergo in località Pulicinu - Rif. Conc.Ed. 75/95 Prat. Ed. 86/91;

-
- ✓ **Concessione Edilizia n°89/1997 Prat. 19/97 del 05 marzo 1997** rilasciata alla società **XXXX** per la variante in corso d'opera nella costruzione di un albergo in località Pulicinu - Rif. Conc.Ed. 75/95 – 235/95 Prat. Ed. 86/91 – 105/95;
 - ✓ **Concessione Edilizia n°195/1997 Prat. 119/97 del 19 maggio 1997** rilasciata alla società **XXXX** per la variante alla piscina con locali tecnici annessi alla struttura alberghiera in costruzione in località Pulicinu - Rif. Conc.Ed. 75/95 – 235/95 Prat. Ed. 86/91 – 105/95;
 - ✓ **Licenza di Agibilità ed usabilità del 06 giugno 1997** rilasciato dal Comune di Arzachena per la realizzazione di un albergo di 3 piani, 87 stanze e 47 accessori. Inizio lavori il 08 gennaio 1996 e fine lavori 25 maggio 1997 come da concessioni edilizie 75/95 – 235/95 – 89/97 e 195/97.
 - ✓ **Concessione Edilizia n°4/2000 Prat. 331/99 del 20 gennaio 2000** rilasciata alla società **XXXX** per Variante in deroga per la costruzione di n°10 camere in sopraelevazione ad un albergo in località Pulicinu denominato Hotel La Rocca;
 - ✓ **Concessione Edilizia n°150/2000 Prat. 8/98 del 01 giugno 2000** rilasciata alla società **XXXX** per ampliamento in deroga di un albergo in località Pulicinu denominato Hotel La Rocca;
 - ✓ **Certificato di Abitabilità ed usabilità del 11 novembre 2003** rilasciato dal Comune di Arzachena per la realizzazione di 17 vani utili e 26 vani accessori relativi all'albergo sito in località Pulicinu denominato Hotel

La Rocca, come da concessioni edilizie 150/00 del 01 giugno 2000 (inizio lavori 05 giugno 2000 fine lavori 28 dicembre 2000) e 04/00 del 20 gennaio 2000 (inizio lavori 14 febbraio 2000 fine lavori 28 dicembre 2000).

- ✓ **Certificato di prevenzione incendi del 27/10/2010 prot. N°17453.**
- ✓ **Provvedimento finale conclusivo del procedimento n°15/2011 C.U. SUAP 334 del 09 febbraio 2011** rilasciata alla società **XXXX** per Ampliamento Hotel “La Rocca” es L.R. 04/2009;
- ✓ **Provvedimento finale conclusivo del procedimento n°34/2012 C.U. SUAP 619 del 06 marzo 2012** rilasciata alla società **XXXX** per Variante senza incremento volumetrico dell’Hotel “La Rocca”;
- ✓ **Pratica Suape 6668 del 02/03/2018 per Certificato di prevenzione incendi del 16/05/2018 prot. N°13216 – SCIA N.2935 del 02/03/218.**
- ✓ **Provvedimento finale conclusivo del procedimento n°33/2017 C.U. SUAP 3892 del 09 marzo 2017** rilasciata alla società **XXXX** rappresentata da **Tali Francesco** per Ristrutturazione ed ammodernamento dell’Hotel La Rocca senza aumento di volumi fuori terra.

N.d.RR. Tale pratica, pur rappresentando l’ultimo stato approvato è priva di inizio e fine lavori, fatto che determina la decadenza del titolo abilitativo.

Pratica presentata ma non portata a buon fine:

✓ **DUA n°7159 del 11 aprile 2017 C.U. SUAP 5181 del 02 marzo 2018** rilasciata alla società **XXXX** per Progetto di variante in corso d'opera per la ristrutturazione e ammodernamento senza aumento di volumi dell'Hotel La Rocca in loc. Pulicinu;

N.d.RR. Per completezza si segnala che per la presente pratica non è stato emesso alcun provvedimento in quanto il tecnico procuratore aveva richiesto una sospensione dell'iter a cui poi non ha fatto seguito alcuna riapertura. Si segnala che la conferenza di servizi è stata chiusa con la seguente nota: *“Vista la richiesta del progettista di sospensione della pratica per modifiche progettuali la CDS in fase asincrona non è risolutiva - successivamente alla presentazione della documentazione integrativa si procederà a nuova convocazione di CdS Sincrona - pertanto la data originariamente fissata per la CdS sincrona 26.06.2017 è annullata.”*

Alla data attuale la SCIA antincendio risulta scaduta e non rinnovata; ciò comporta la necessita di una nuova verifica di conformità dello stato dei luoghi alla regola tecnica (DM 14/02/2020) e nuova presentazione presso il Comando dei Vigili del Fuoco.

Si specifica che si considererà quale ultimo stato approvato la pratica relativa al **Provvedimento finale conclusivo del procedimento n°33/2017 C.U. SUAP 3892 del 09 marzo 2017**. Tale pratica, seppur da ritenersi decaduta per l'assenza dell'inizio e della fine lavori, potrà essere plausibilmente ripresentata seppur nel rispetto delle normative urbanistiche e di costruzione vigenti attualmente. Dovrà essere quindi

acquisita una nuova autorizzazione paesaggistica ed ottenuto un nuovo provvedimento in accertamento di conformità.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'ufficio tecnico comunale ed altri enti preposti in sede di ripresentazione della pratica.

Considerando la pratica 3892 quale ultimo stato assentibile, si osserva che lo stato dei luoghi risulta comunque difforme da esso, essendo stati variati volumi in maniera difforme rispetto al titolo assentibile. Risultano le seguenti difformità:

✚ **Corpo Albergo, reception e alloggi a sud-est:**

✓ **Piano Seminterrato**

- ✓ Nella sala ristorante, nella cucina ed in una cantina sono presenti dei tramezzi che modificano la distribuzione interna;
- ✓ Sono presenti delle modifiche nelle aperture interne dei collegamenti tra i vari ambienti e delle aperture verso l'esterno;
- ✓ Variazione di misure interne in alcuni casi sotto in altri sopra la tolleranza esecutiva del 2%.
- ✓ Presenza di una pergola in legno con differente sagoma rispetto all'assentito.
- ✓ Assenza di una scala di collegamento esterna tra il piano seminterrato e terra presenti nello stato assentito;
- ✓ Mancata realizzazione di un locale cantina, e di un portico presenti nello stato assentito;

✓ Piano Terra

- ✓ Nelle tavole progettuali permangono le sagome degli elementi del piano seminterrato non realizzati.
- ✓ Sono presenti degli ampliamenti nell'ingombro del piano terra meglio evidenziati nella tavola dedicata **(All. 8.1)**;
- ✓ È presente una differente distribuzione interna nella Hall e in alcune camere, in questo caso dovute all'ampliamento dei bagni o al collegamento diretto tra camere;
- ✓ È stata modificata la destinazione d'uso di una porzione della Hall trasformata in uffici;
- ✓ È stato modificato il posizionamento e la dimensione di alcune aperture esterne;
- ✓ Variazione di misure interne in alcuni casi sotto in altri sopra la tolleranza esecutiva del 2%.
- ✓ La piscina risulta di dimensioni maggiori rispetto al progetto approvato;
- ✓ Realizzazione di un chiosco (ricadente su area urbana di cui al Lotto 4) realizzato in totale assenza di titolo e non sanabile (120 mc).

✓ Piano Primo

- ✓ Nelle tavole progettuali permangono le sagome degli elementi del piano seminterrato non realizzati.
- ✓ Sono presenti degli ampliamenti nell'ingombro del piano primo meglio evidenziati nella tavola dedicata **(All. 8.1)**;

- ✓ È presente una differente distribuzione interna in alcune camere dovute all'ampliamento dei bagni o delle camere;
- ✓ Variazione di misure interne in alcuni casi sotto in altri sopra la tolleranza esecutiva del 2%;
- ✓ È stato modificato il posizionamento e la dimensione di alcune aperture esterne.

✚ **Corpo di alloggi a nord-est:**

✓ **Piano Terra**

- ✓ Sono presenti degli ampliamenti nell'ingombro del piano terra meglio evidenziati nella tavola dedicata (**All. 8.1**);
- ✓ È presente una differente distribuzione interna in alcune camere, dovute all'ampliamento o allo spostamento della posizione dei bagni;
- ✓ È stato modificato il posizionamento e la dimensione di alcune aperture esterne;
- ✓ Variazione di misure interne in alcuni casi sotto in altri sopra la tolleranza esecutiva del 2%.

✚ **Corpo di alloggi a nord-ovest**

✓ **Piano Terra**

- ✓ Sono presenti degli ampliamenti nell'ingombro del piano terra meglio evidenziati nella tavola dedicata (**All. 8.1**);
- ✓ È presente una differente distribuzione interna in alcune camere dovute all'ampliamento o allo spostamento dei bagni;

- ✓ È stato modificato il posizionamento e la dimensione di alcune aperture esterne;
- ✓ Variazione di misure interne in alcuni casi sotto in altri sopra la tolleranza esecutiva del 2%.
- ✓ **Piano Primo**
 - ✓ Variazione di misure interne sotto la tolleranza esecutiva del 2%.

Per quanto sopra il presente lotto si ritiene possa essere così sanato:

- 1) La prima criticità riguarda la non validità della pratica 3892/2017 e del PU 33/2017. Si osserva che non avendo presentato l'inizio lavori nei tempi previsti dal TUE, lo stesso PU è decaduto. Non essendo intervenute variazioni di rilievo nella normativa urbanistica e paesaggistica dal 2017 ad oggi, si ritiene plausibile che il titolo sia ancora oggi rilasciabile.
- 2) Nonostante l'assenza di inizio e fine lavori, i lavori nell'hotel sono stati realizzati in maniera difforme rispetto al PU 33/2017, non realizzando alcuni locali ed incrementando la volumetria di altri. **Si stima complessivamente un incremento volumetrico dei corpi di fabbrica dell'hotel di circa 159 mc rispetto al volume assentito. Risulta inoltre edificato un chiosco a bordo piscina di circa 120 mc, realizzato senza titolo, che deve essere demolito.**
- 3) Nonostante si ritenga che gli ampliamenti realizzati in assenza di titolo nel corpo di fabbrica dell'hotel siano al di sotto del limite

del 2% del volume realizzato, prudenzialmente verranno stimati in demolizione per le problematiche sopra dette, al pari del chiosco a servizio della piscina. I costi delle demolizioni e dei ripristini verranno di seguito riportati e detratti dal valore del compendio.

- 4) Dovrà quindi presentarsi una pratica in accertamento di conformità per regolarizzare la situazione urbanistica.

Si specifica che nel lotto non vi sono ulteriori volumetrie disponibili poiché non sono state attuate le convenzioni per urbanizzare il compendio.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'Ufficio tecnico Comunale e da tutti gli Enti terzi preposti in sede di esame della pratica edilizia.

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà degli appartamenti siti in Località Pulicinu Via La Rocca n°2/b, censiti al C.U. al Foglio 18 Part. 153 sub 1;

Per rispondere al presente quesito è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata e condono, e SUAPE del Comune di Arzachena; sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati, di seguito, si riportano le concessioni e autorizzazioni rilasciate (**All. 7.2**) che hanno interessato il lotto in esame:

- ✓ **Concessione Edilizia n°123/2007 Prat. 126/07 del 18 luglio 2007** rilasciata alla società **XXXX rappresentata** per varianti interne ed esterne ad un fabbricato residenziale sito in località Pulicinu.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato dagli scriventi nel corso dei rilievi fatti e l'ultima progettazione approvata si può affermare che il presente lotto risulta essere difforme all'ultima progettazione approvata in quanto:

✓ **Piano Terra**

- ✓ Sono presenti degli ampliamenti volumetrici per circa 108 mc;
- ✓ L'immobile è stato frazionato in tre unità;
- ✓ C'è una differente distribuzione interna;
- ✓ La piscina ad uso esclusivo con relativo locale interrato sono realizzati in assenza di titolo. Il locale interrato non è stato ispezionato poiché chiuso a chiave.

Per quanto sopra la porzione del presente lotto dovrà essere così sanata:

- 1) Dovranno essere demolite le superfetazioni esistenti che generano cubatura in quanto **non è possibile realizzare volumetria aggiuntiva**;
- 2) Una volta eliminate le difformità di cui al precedente punto, bisognerà fare un accertamento di conformità con opere edili che regolarizzino l'immobile residuo e la piscina.

B7) Conformità urbanistica immobili - XXXX

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà del complesso di fabbricati adibito a Centro benessere sito in Località Pulicinu Via La Rocca n°2/a, censito al C.U. al Foglio 18 Part. 1.115;

Per rispondere al presente quesito è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata e condono, e SUAPE del Comune di Arzachena; sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati, di seguito, si riportano le concessioni e autorizzazioni rilasciate (**All. 7.3**) che hanno interessato il lotto in esame:

- ✓ **Provvedimento finale conclusivo del procedimento n°15/2011 C.U. SUAP 334 del 09 febbraio 2011** rilasciata alla società **XXXX** per Ampliamento Hotel "La Rocca" es L.R. 04/2009;
- ✓ **Provvedimento finale conclusivo del procedimento n°34/2012 C.U. SUAP 619 del 06 marzo 2012** rilasciata alla società **XXXX** per Variante senza incremento volumetrico dell'Hotel "La Rocca";
- ✓ **Provvedimento finale conclusivo del procedimento n°33/2017 C.U. SUAP 3892 del 09 marzo 2017** rilasciata alla società **XXXX rappresentata da** per Ristrutturazione ed ammodernamento dell'Hotel La Rocca senza aumento di volumi fuori terra; **Tale pratica, pur rappresentando l'ultimo stato approvato è priva di inizio e fine lavori, fatto che determina la decadenza del titolo abilitativo.**

Si specifica che si considererà quale ultimo stato approvato la pratica relativa al **Provvedimento finale conclusivo del procedimento n°33/2017 C.U. SUAP 3892 del 09 marzo 2017**. Tale pratica, seppur da ritenersi decaduta per l'assenza dell'inizio e della fine lavori, potrà essere plausibilmente ripresentata seppur nel rispetto delle normative urbanistiche e di costruzione vigenti attualmente. Dovrà essere quindi

acquisita una nuova autorizzazione paesaggistica ed ottenuto un nuovo provvedimento in accertamento di conformità.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'ufficio tecnico comunale ed altri enti preposti in sede di ripresentazione della pratica.

Considerando la pratica 3892 quale ultimo stato assentibile, si osserva che lo stato dei luoghi risulta comunque difforme da esso. Risultano le seguenti difformità:

✓ Piano Terra

- ✓ È stata rimossa la porzione di un tramezzo unendo due ambienti in uno;
- ✓ Variazione di misure interne sotto la tolleranza esecutiva del 2%
- ✓ Locale palestra non assentito e non sanabile (indicativamente 150 mc).

Per quanto sopra il presente lotto si ritiene possa essere così sanato:

- 1)** La prima criticità riguarda la non validità della pratica 3892/2017 e del PU 33/2017. Si osserva che non avendo presentato l'inizio lavori nei tempi previsti dal TUE, lo stesso PU è decaduto. Non essendo intervenute variazioni di rilievo nella normativa urbanistica e paesaggistica dal 2017 ad oggi, si ritiene plausibile che il titolo sia ancora oggi rilasciabile.

- 2) Effettuate le demolizioni di quanto non assentibile, dovrà quindi presentarsi una pratica in accertamento di conformità per regolarizzare la situazione urbanistica.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'Ufficio tecnico Comunale e da tutti gli Enti terzi preposti in sede di esame della pratica edilizia.

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà del area urbana sita in Località Pulicinu Via La Rocca n°2/b, censito al C.U. al Foglio 18 Part. 153 sub 2;

Si tratta di un'area urbana. Su di essa è stato realizzato in assenza di titolo un chiosco bar a servizio della piscina dell'Hotel La Rocca che dovrà essere demolito ed i cui costi e valutazioni sono già inclusi nel Lotto 1.

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno sito in Località Pulicinu, censito al C.T. al Foglio 18 Part. 592 di 1.317 mq, Part. 805 di 320 mq, Part. 806 di 20 mq, Part. 807 di 677 mq, Part. 808 di 33 mq, Part. 1.033 di 1.421 mq, Part. 1.122 di 2.897 mq e Part. 1.124 di 370 mq per complessivi 7.055 mq.

Per rispondere al presente quesito è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata e condono, e SUAPE del Comune di Arzachena; sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati, di seguito, si riportano le concessioni e autorizzazioni rilasciate **(All. 7.4)** che hanno interessato il lotto in esame:

- ✓ **Provvedimento finale conclusivo del procedimento n°15/2011 C.U. SUAP 334 del 09 febbraio 2011** rilasciata alla società **XXXX** per Ampliamento Hotel “La Rocca” es L.R. 04/2009;
- ✓ **Provvedimento finale conclusivo del procedimento n°33/2017 C.U. SUAP 3892 del 09 marzo 2017** rilasciata alla società **XXXX rappresentata** per Ristrutturazione ed ammodernamento dell’Hotel La Rocca senza aumento di volumi fuori terra; **Tale pratica, pur rappresentando l’ultimo stato approvato è priva di inizio e fine lavori, fatto che determina la decadenza del titolo abilitativo.**

In ogni caso si significa che i lavori del presente lotto non sono mai stati avviati. Il fabbricato destinato a cucina, ristorante, cinque alloggi e rimessa attrezzature previsto per l’area non è mai stato realizzato ed i titoli edilizi rilasciati sono decaduti.

NOTE FINALI RELATIVE ALLA CONFORMITA’ URBANISTICA

N.d.R. Si specifica che gli scriventi hanno effettuato una valutazione della conformità degli immobili, sulla base della normativa vigente e delle interpretazioni che, usualmente, ne danno gli uffici tecnici consultati, però, ovviamente, senza presentare alcuna pratica presso il Comune di Arzachena o presso l’Ufficio Regionale della Tutela del Paesaggio ed altri Enti coinvolti, è evidente che tutte le considerazioni svolte sulle modalità e sulla possibilità di sanare le difformità riscontrate saranno realmente appurate e confermate solo nel momento in cui l’ufficio tecnico di Arzachena e l’Ufficio regionale di

Tutela del Paesaggio e della Soprintendenza dovessero esaminare una pratica di accertamento di conformità, in quanto differenti interpretazioni da parte di eventuali nuovi dirigenti e/o tecnici degli uffici comunali potrebbero modificare, in parte o totalmente, le conclusioni alle quali sono giunti gli scriventi di concerto con i tecnici attualmente preposti intervistati per la redazione della presente perizia.

8) QUANTIFICAZIONE DEL COSTO NECESSARIO PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

Come detto, fatte salve diverse indicazioni dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di istruttoria per le progettazioni in accertamento di conformità necessarie affinché vengano regolarizzate tutte le difformità sanabili, si può affermare che i costi necessari per le demolizioni, i ripristini, gli oneri tecnici e le sanzioni possono essere indicativamente così stimati:

A8) Immobili - XXXX

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del Complesso alberghiero sito in Località Pulicinu Via La Rocca n°1-3, censito al C.U. al Foglio 18 Part. 819 sub 1

Considerando che la cubatura realizzata in abuso è di circa **280 mc** e, considerato che mediamente il costo di una demolizione di un

fabbricato simile a quello in esame comprensivo di trasporto e di oneri di discarica può quantificarsi pari a **100,00 €/mc** vuoto per pieno avremo:

$$\text{Costo demolizioni} = 280.00 \text{ mc} \times 100,00 \text{ €/mc} = 28.000,00 \text{ €}.$$

A questa somma andrà aggiunta una somma per il rifacimento delle tamponature, e delle finiture ed impianti danneggiati dalle demolizioni. Questa somma può essere quantificata pari al costo di costruzione stimabile in **1.500,00 €/mq** per la superficie interessata dalle demolizioni ad esclusione del chiosco che non può essere ricostruito, quindi avremo:

$$\text{Costo ripristini} = 53 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = 79.500,00 \text{ €}$$

In ultimo si ritiene di sommare **10.000,00 €** per accertamento di conformità, regolarizzazione catastale, oneri di sicurezza e sanzioni.

In conclusione il costo della regolarizzazione del presente lotto sarà pari a:

$$\text{Costo Regolarizzazione} = 28.000,00 + 79.500,00 \text{ €} + 10.000,00 \text{ €} = 117.500,00 \text{ €}$$

Per quanto sopra si ritiene congruo e corretto un costo complessivo pari a **117.500,00 €** per le demolizioni delle porzioni di fabbricato non sanabili e per i successivi ripristini, per la regolarizzazione urbanistica con accertamento di conformità delle parti regolarizzabili e per la regolarizzazione catastale.

Per quanto sopra, l'albergo è sprovvisto di agibilità.

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà degli appartamenti siti in Località Pulicinu Via La Rocca n°2/b, censiti al C.U. al Foglio 18 Part. 153 sub 1;

Considerando che la cubatura realizzata in abuso è di circa **150 mc** e, considerato che mediamente il costo di una demolizione di un fabbricato simile a quello in esame comprensivo di trasporto e di oneri di discarica può quantificarsi pari a **100,00 €/mc** vuoto per pieno avremo:

$$\text{Costo demolizioni} = 150.00 \text{ mc} \times 100,00 \text{ €/mc} = 15.000,00 \text{ €}.$$

A questa somma andrà aggiunta una somma per il rifacimento delle tamponature, e delle finiture ed impianti danneggiati dalle demolizioni. Questa somma può essere quantificata pari al **50%** del costo di costruzione stimabile in **1.500,00 €/mq** e detto costo verrà applicato alla superficie assentita, quindi avremo:

$$\text{Costo ripristini} = 97,80 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = 73.350,00 \text{ €}$$

In ultimo si ritiene di sommare **5.000,00 €** per accertamento di conformità e regolarizzazione catastale.

In conclusione il costo della regolarizzazione del presente lotto sarà pari a:

$$\text{Costo Regolarizzazione} = 15.000,00 + 73.350,00 \text{ €} + 5.000,00 \text{ €} = 93.350,00 \text{ €}$$

Per quanto sopra si ritiene congruo e corretto un costo complessivo pari a **93.350,00 €** per le demolizioni delle porzioni di fabbricato non sanabili e per i successivi ripristini, per la regolarizzazione urbanistica con

accertamento di conformità delle parti regolarizzabili e per la regolarizzazione catastale.

B8) Immobili - XXXX

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà del complesso di fabbricati adibito a Centro benessere sito in Località Pulicinu Via La Rocca n°2/a, censito al C.U. al Foglio 18 Part. 1.115;

Considerando che la cubatura realizzata in abuso è di circa **150 mc** e, considerato che mediamente il costo di una demolizione di un fabbricato simile a quello in esame comprensivo di trasporto e di oneri di discarica può quantificarsi pari a **100,00 €/mc** vuoto per pieno avremo:

$$\text{Costo demolizioni} = 150.00 \text{ mc} \times 100,00 \text{ €/mc} = 15.000,00 \text{ €}.$$

In conclusione il costo della regolarizzazione urbanistica del presente lotto sarà pari a:

$$\text{Costo Regolarizzazione} = 15.000,00 + 5.000,00 \text{ €} = 20.000,00 \text{ €}$$

Per quanto sopra si ritiene congruo e corretto un costo complessivo pari a **20.000,00 €** per le demolizioni delle porzioni di fabbricato non sanabili e per la regolarizzazione urbanistica e catastale con accertamento di conformità.

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà del area urbana sita in Località Pulicinu Via La Rocca n°2/b, censito al C.U. al Foglio 18 Part. 153 sub 2;

Nel presente lotto è stato edificato un fabbricato abusivo a servizio del Lotto 1 i cui costi di demolizione sono già stati ricompresi nella valutazione dell'Hotel La Rocca.

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno sito in Località Pulicinu, censito al C.T. al Foglio 18 Part. 592 di 1.317 mq, Part. 805 di 320 mq, Part. 806 di 20 mq, Part. 807 di 677 mq, Part. 808 di 33 mq, Part. 1.033 di 1.421 mq, Part. 1.122 di 2.897 mq e Part. 1.124 di 370 mq per complessivi 7.055 mq.

Nel presente lotto non è stato edificato alcun fabbricato pertanto il costo per la rimozione/regolarizzazione degli abusi è pari a **0,00 €**.

N.d.RR. Bisogna precisare che la regolarizzazione urbanistica e catastale dovrà essere fatta per il Lotto A (Complesso alberghiero, SPA, Piscina, Parcheggi e area urbana) e per il Lotto B (Villa del Parco) quindi i costi di progettazione e regolarizzazione catastale non si sommeranno per ogni singolo lotto ma saranno calcolati una sola volta

9) DETERMINAZIONE CONFORMITA' ANTINCENDIO

A9) Conformità Antincendio Immobili - XXXX

Bisogna premettere che per la tipologia dell'attività esercitata negli immobili a destinazione alberghiera è necessaria la presentazione presso i

Vigili del Fuoco di una SCIA antincendio, nel seguito verrà fatta una breve cronistoria degli eventi che ha caratterizzato i Lotti di perizia.

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del Complesso alberghiero sito in Località Pulicinu Via La Rocca n°1-3, censito al C.U. al Foglio 18 Part. 819 sub 1

Per la struttura in questione vi erano due Certificati di Prevenzione Incendi (**All. 9**):

- ✓ **Certificato Prevenzione Incendi n°17.453 del 26 ottobre 2010** rilasciato a amministratore della società **XXXX** - per **Hotel La Rocca** 52 camere con accesso diretto dall'esterno con capienza totale pari a 135 posti letto struttura alberghiera con 135 posti letto;
- ✓ **Certificato Prevenzione Incendi n°7.159 del 16 maggio 2018 C.U. SUAP 6668 del 02 marzo 2018** rilasciato alla società **XXXXS.r.l. - Hotel La Rocca** per struttura alberghiera con 135 posti letto, gruppo elettrogeno da 160 KW e Cucina alimentata a GPL da 160 KW;

Le presenti autorizzazioni sono da intendersi scadute. Per regolarizzare l'aspetto della sicurezza antincendio sarà necessario presentare una SCIA prevenzione incendi attività ricettiva ai VVF, detta attività doveva essere preceduta da tutte le lavorazioni di adeguamento necessarie al rispetto della attuale normativa.

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà degli appartamenti siti in Località Pulicinu Via La Rocca n°2/b, censiti al C.U. al Foglio 18 Part. 153 sub 1;

Per il presente lotto non risulta essere stata presentata alcuna SCIA prevenzione incendi per le attività ricettive di cui al DPR 151/2011 e smi. Per la regolarizzazione sarà necessario redigere un progetto da parte di un tecnico specializzato e presentare ai VVF la SCIA prevenzione incendi per attività ricettive, il cui costo, onnicomprensivo di oneri tecnici e spese vive nonché i costi necessari per l'adeguamento alla normativa vigente, sono inclusi nella valutazione fatta del presente lotto.

B9) Conformità Antincendio Immobili - XXXX

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà del complesso di fabbricati adibito a Centro benessere sito in Località Pulicinu Via La Rocca n°2/a, censito al C.U. al Foglio 18 Part. 1.115;

Per il presente lotto non risulta essere stata presentata alcuna SCIA prevenzione incendi per le attività n° 65 di cui al DPR 151/2011 e smi, poiché la SPA ha una superficie superiore a 200 mq e capienza superiore a 100 persone. Per la regolarizzazione sarà necessario redigere un progetto da parte di un tecnico specializzato e presentare ai VVF la SCIA prevenzione incendi per attività n°65, il cui costo, onnicomprensivo di oneri tecnici e spese vive nonché i costi necessari per l'adeguamento alla normativa vigente, sono inclusi nella valutazione fatta del presente lotto.

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area urbana sita in Località Pulicinu Via La Rocca n°2/b, censito al C.U. al Foglio 18 Part. 153 sub 2;

Trattandosi di un area urbana il presente quesito perde di significato.

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno sito in Località Pulicinu, censito al C.T. al Foglio 18 Part. 592 di 1.317 mq, Part. 805 di 320 mq, Part. 806 di 20 mq, Part. 807 di 677 mq, Part. 808 di 33 mq, Part. 1.033 di 1.421 mq, Part. 1.122 di 2.897 mq e Part. 1.124 di 370 mq per complessivi 7.055 mq.

Trattandosi di un terreno non edificato il presente quesito perde di significato.

10) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Si premette che la valutazione verrà fatta per l'intero complesso alberghiero ed è da intendersi omnicomprensiva della SPA, della piscina coperta, dei parcheggi e dell'area urbana che, di fatto, riguarda uno spicchio di piscina ed il baretto esterno a servizio della piscina esterna.

Questa scelta è stata fatta in quanto non avrebbe senso valutare, ad esempio la SPA, la piscina coperta, i parcheggi e l'area urbana separatamente ed indipendentemente poiché, ad esempio, se una persona decidesse di acquistare solo ed esclusivamente la SPA il suo valore reddituale sarebbe negativo in quanto la sua unica funzione è quella di incrementare il costo camera e lo status dell'albergo di cui è accessorio fondamentale.

Va precisato inoltre che la vendita dell'albergo senza i relativi parcheggi costringerebbe, per il rispetto delle norme urbanistiche, a importanti modifiche nella distribuzione interna delle aree libere dell'albergo poiché, ovviamente, non si potrebbe avere un albergo privo di posti auto.

Per questo motivo, come detto in precedenza, verranno individuati i seguenti lotti omogenei di vendita

Lotto A) Quota pari al 100% della piena proprietà del Complesso alberghiero sito in Località Pulicinu Via La Rocca n°1-3, censito al C.U. al Foglio 18 Part. 819 sub 1, del complesso di fabbricati adibito a Centro benessere sito in Località Pulicinu Via La Rocca n°2/a, censito al C.U. al Foglio 18 Part. 1.115 e del terreno sito in Località Pulicinu, censito al C.T. al Foglio 18 Part. 805 di 320 mq, Part. 806 di 20 mq, Part. 807 di 677 mq, Part. 808 di 33 mq, Part. 1.033 di 1.421 mq, Part. 1.122 di 2.897 mq e Part. 1.124 di 370 mq per complessivi 5.738 mq

Lotto B) Quota pari al 100% della piena proprietà degli appartamenti siti in Località Pulicinu Via La Rocca n°2/b, censiti al C.U. al Foglio 18 Part. 153 sub 1;

Lotto C) Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno sito in Località Pulicinu, censito al C.T. al Foglio 18 Part. 592 di 1.317 mq.

Considerato che il Lotto A risulterebbe di proprietà in parte di **XXXX** ed in parte di **XXXX** una volta determinato il valore finale, questo verrà poi diviso percentualmente tra i tre Lotti nn°1-3-5 interessati secondo le incidenze previa detrazione dell'area di sedime inerente il Lotto n°4.

Per maggiore chiarezza avremo:

Lotto n°1 – Albergo - **Incidenza 87%**

Lotto n°3 - SPA e Piscina – **Incidenza 10%**

Lotto n°5 – Parcheggi scoperti – **Incidenza 3%**

Lotto n°4 – Area urbana di 416 mq – **Valore 47.200,00 €** (20% valore albergo : intera area di sedime x 416 mq)

CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATO

LOTTO A - Per limitare al massimo l'indeterminatezza del valore finale ottenibile, considerato che è pressoché impossibile utilizzare il Market Comparison Approach (MCA) in quanto è difficile reperire atti di compravendita immobiliare di alberghi a 5 stelle nella zona è stato utilizzato il **Metodo della capitalizzazione dei redditi**.

In buona sostanza, in prima battuta, si tratta di realizzare due bilanci estimativi. Il primo è un bilancio della gestione alberghiera il cui scopo è quello di determinare il reddito lordo dell'immobile considerando, per le attività, il fatturato ottenibile da un ordinario gestore

che sfrutti correttamente la potenzialità alberghiera dell'immobile e, per le passività, i costi tipici della ordinaria gestione alberghiera. Il secondo è un bilancio della gestione immobiliare il cui scopo è quello di determinare il reddito netto dell'immobile considerando, per l'attivo, il reddito lordo annuo calcolato con il primo bilancio e per il passivo il costo d'esercizio dell'immobile. Il risultato sarà la determinazione del reddito netto finale da capitalizzare. Per la scelta del saggio di capitalizzazione, non avendo a disposizione immobili a destinazione alberghiera, simili a quello in esame, con valori di vendita e redditi netti conosciuti, si è ritenuto di dover utilizzare il **WACC "Costo Medio Ponderato del Capitale"** .

Il valore dell'immobile quindi sarà ottenibile dal rapporto tra il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione ottenuto.

Lotto 1) Complesso alberghiero in Arzachena Località Baja Sardinia "Hotel La Rocca" Precisazioni e determinazione del valore

Per determinare il fatturato medio di una gestione ordinaria è stato verificato il costo delle camere nei vari periodi dell'anno sia dell'albergo in questione sia degli alberghi simili siti in zona ed è stato determinato, mese per mese, delle singole **Camere standard (2 posti)**, **Junior suite (2/3 posti)** o **Suite (3/4 posti) (All. 10.1)**, una volta ottenuto tale fatturato giornaliero è stato moltiplicato per il numero delle camere e per il fattore di riempimento della relativa stagione che, grazie ad indagini effettuate tra esperti del settore e da pubblicazioni, è stato valutato pari al **60% in bassa stagione**, pari al **70% in media stagione** e pari al **90% in alta**

stagione, ma limitatamente al periodo che va da metà Aprile a metà Ottobre poiché, dall'indagine effettuata, si è potuto riscontrare che, le strutture similari sono aperte limitatamente a questo periodo ottenendo quindi un fatturato medio annuo in condizioni di ordinarietà pari a **4.156.200,00 €**, come meglio riportato nella tabella dedicata (**All. 10.2**).

Per quanto riguarda le spese di gestione sono considerati i valori percentuali indicati in una perizia estimativa analoga a quella in esame del libro "Valutazione Immobiliare Standard" Autore Marco Simonotti che, in una stima di un albergo, aveva correttamente determinato le singole incidenze delle spese di gestione e dell'immobile.

Si ottiene che, a fronte di un fatturato in precedenza determinato pari a **4.156.200,00 €**, le spese di gestione medie saranno pari a **2.909.340,00 €** per un Reddito Netto di **1.246.860,00 €** (**All. 10.3**).

Ipotizzando un guadagno per l'albergatore del **10%**, applicando la formula

$$RL = \frac{F-CT \times (1+\pi)}{1+\pi}$$

Dove **F** è il Fatturato **CT** i Costi di esercizio e **π** il guadagno percentuale avremo che l'affitto annuale dell'immobile sarà pari a **869.023,64 €** per anno.

Sempre dalla stessa pubblicazione del Simonotti si applicano le varie spese spettanti al proprietario dell'immobile ottenendo così il Reddito netto del proprietario, come individuabile dalla tabella dedicata (**All. 10.4**) pari a **573.555,60 €**.

Per la determinazione del **WACC** o Costo Medio Ponderato del Capitale necessario per la capitalizzazione del reddito ottenuto si ipotizza che un imprenditore medio decida di investire il **40%** del capitale necessario attendendosi un guadagno del **10%** e che richieda in banca il residuo **60%** al tasso del **3,50%** pertanto il WACC sarà pari a:

$$\mathbf{WACC = E \times (I_e) + M \times (I_m - C_t) = 5,37 \%}$$

Pertanto, avremo:

$$\mathbf{V_{capit. con abusi} = 573.555,60 \text{ €} : 5,37 \% = 10.670.691,52 \text{ €}}$$

Da detto importo va decurtato il costo necessario per eliminare le difformità urbanistiche quantificato per il **Lotto n°1** pari a **117.500,00 €**, per il **Lotto n°3** pari a **20.000,00 €**, per i **Lotti nn°4 e 5** già ricompreso negli importi di cui ai **Lotti nn°1 e 3** per quanto sopra l'importo complessivo da detrarre sarà pari a **137.500,00 €** quindi il valore dell'immobile con il predetto metodo sarà pari a:

$$\mathbf{V_{capit.} = 10.690.691,52 \text{ €} - 137.500,00 \text{ €} = 10.553.191,52 \text{ €}}$$

$$\mathbf{i.c.t. V_{capit. Lotto A} = 10.555.000,00 \text{ €}}$$

Come detto in precedenza il valore dei singoli lotti che compongono il **Lotto A** sarà così distribuito:

$$\mathbf{V_{Lotto n°1} = 87\% (10.555.000,00 \text{ €} - 47.200,00 \text{ €}) = 9.141.786,00 \text{ €}}$$

$$\mathbf{V_{Lotto n°3} = 10\% (10.555.000,00 \text{ €} - 47.200,00 \text{ €}) = 1.050.780,00 \text{ €}}$$

$$\mathbf{V_{Lotto n°4} = 47.200,00 \text{ €}}$$

$$\mathbf{V_{Lotto n°5} = 3\% (10.555.000,00 \text{ €} - 47.200,00 \text{ €}) = 315.234,00 \text{ €}}$$

N.d.RR considerato che l'albergo in esame è dotato di 49 camere, si riscontra che il valore ottenuto pari 10.555.000,00 € corrisponde ad un valore unitario di 215.408,16 €/camera. Gli scriventi hanno fatto un'indagine di mercato tra operatori del settore (Federalberghi) ed hanno potuto riscontrare che, mediamente, il valore di una camera in albergo 5 stelle nel nord Sardegna è pari a 200.000,00 €/camera, con incrementi e decrementi a seconda del sito, Baja Sardinia è una Location piuttosto pregiata, quindi si ritiene congruo il valore determinato.

LOTTO B – Per la Villa del parco si può ipotizzare di applicare alla superficie commerciale calcolata in precedenza pari a **168,47 mq_e** il valore unitario massimo suggerito dall'Agenzia delle Entrate per le ville e i villini siti nella zona che ospita il presente lotto (**All. 11**); si ritiene di utilizzare il valore massimo poiché, una volta riportata in pristino stato le finiture dell'immobile saranno nuove.

Per quanto sopra avremo

$$V_{\text{Lotto n}^{\circ}2} = 168,47 \text{ mq}_e \times 3.500,00 \text{ €/mq} = 589.645,00 \text{ €}$$

Da questo valore dovrà esser detratto il valore necessario per la regolarizzazione urbanistica e catastale stimato pari a **93.350,00 €** quindi avremo: $V_{\text{Lotto B}} = 589.645,00 \text{ €} - 93.350,00 \text{ €/mq} = 496.295,00 \text{ €}$

N.d.RR Anche in questo caso si possono fare le stesse considerazioni di cui al precedente lotto, in pratica considerato che in seguito alla regolarizzazione urbanistica potrebbero realizzarsi due

Suite lusso con vista giardino dotate di piscina e idromassaggio nonché di ampio giardino ad uso esclusivo, si può affermare che il valore unitario di ciascuna di queste suite di 248.147,50 € sarebbe un valore congruo.

LOTTO C - Il Lotto in questione è costituito da un terreno che, di fatto è occupato in gran parte dalla Via Pulicinu ed in parte da reliquati confinanti con altre unità abitative, a quanto sopra si aggiunge anche che è soggetto a una servitù di inedificazione quindi verrà stimato alla stregua di un terreno inedificabile.

Da una ricerca in rete si è riscontrato che il valore medio dei terreni inedificabili in zona è di circa **12,00 €/mq** considerato che un terzo del terreno è attraversato dalla via Pulicinu si ritiene congruo e corretto un valore unitario pari a 8,00 €/mq, per cui avremo:

$$V_{\text{Lotto C}} = 1.317,00 \text{ €} \times 8,00 \text{ €/mq} = \mathbf{10.536,00 \text{ €}}$$

Si arrotonda a **$V_{\text{Lotto C}} = 11.000,00 \text{ €}$**

VALUTAZIONE ARREDI, ATTREZZATURE, MACCHINARI E ACCESSORI

Identificazione e descrizione dei beni

L'elenco dei macchinari e delle attrezzature rilevati è stato redatto dagli scriventi nel corso dei sopralluoghi e le attrezzature sono state verificate visivamente e fotografate.

E' stato anche redatto l'elenco dei mobili presenti.

Valutazione della conformità dei macchinari

Gli scriventi premettono che non è stato possibile visionare i macchinari durante il loro utilizzo e che la valutazione effettuata si basa sui dati a corredo della macchina e dei dispositivi di sicurezza in esse presenti, senza poterne valutare la funzionalità, la completezza o l'eventuale manomissione.

La valutazione dei macchinari si riferisce pertanto allo stato in cui si trovano. Non è stata visionata la documentazione relativa ai libretti d'uso e manutenzione che comunque dovrebbe essere disponibile in azienda.

Trattandosi di macchine e attrezzature da lavoro, per poter realizzarne la vendita, il noleggio, la concessione in uso anche gratuita, la locazione finanziaria etc., è necessario verificare se essi siano o meno conformi alla normativa vigente alla data della loro prima messa in servizio o immissione sul mercato all'interno della UE.

Macchine messe in servizio o immesse sul mercato dopo il 21 settembre 1996

Per le macchine e/o attrezzature di lavoro, immesse sul mercato o messe in servizio all'interno della UE a partire dal 21 settembre 1996, valgono le disposizioni di cui al D.P.R. 459/1996 "**Direttiva Macchine**".


Viene considerata altresì messa in servizio la prima utilizzazione sul territorio dell'Unione Europea oppure l'utilizzazione della macchina costruita sulla base della legislazione precedente e già in servizio alla data di entrata in vigore del decreto qualora sia stata assoggettata a variazioni

delle modalità di utilizzo non previste direttamente dal costruttore. In questi casi il proprietario della macchina o chi re-immette la macchina sul mercato diventa il costruttore della stessa con tutti gli oneri.

Prima dell'immissione sul mercato o della messa in servizio il costruttore, o suo mandatario nell'Unione europea, deve attestare la conformità della macchina o del componente a quanto stabilito dalla direttiva. La conformità della macchina ai requisiti essenziali di sicurezza e sanitari è attestata mediante la dichiarazione CE di conformità e la costituzione del fascicolo tecnico.

La presenza della marcatura CE su una macchina indica che la macchina ottempera a tutta la legislazione UE ad essa applicabile, che richiede la marcatura CE.

Il D.P.R. 459/1996 è stato abrogato (ad eccezione dell'art. 11) e sostituito dal D.lgs. 17/2010 "Attuazione della direttiva 2006/42/CE, relativa alle macchine e che modifica la direttiva 95/16/CE relativa agli ascensori" conosciuto come "Nuova Direttiva Macchine", entrato in vigore il 6 marzo 2010.

 **Macchine messe in servizio o immesse sul mercato prima del 21 settembre 1996**

Per i macchinari messi in servizio e/o immessi sul mercato prima del 21 settembre 1996 e pertanto sprovvisti di marchio CE, Dichiarazione di conformità, libretto d'uso etc., anche se *presumibilmente* in molti casi realizzati in maniera conforme alle normative previgenti, è necessario tener presente che in base agli artt. 23 e 70 del D.lgs. 81/2008 "Testo

Unico in materia di Salute e Sicurezza dei Lavoratori *“È vietata la vendita, il noleggio la concessione in uso di macchine, dispositivi e impianti non rispondenti alle normative vigenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro”*.

Qualora invece i macchinari fossero stati messi in servizio e messi a disposizione dei lavoratori prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 459/1996, potrebbero trovare applicazione gli artt. 72 comma 1 del D.lgs. 81/2008 e l'art. 11 del D.P.R. 459/1996 non abrogato dal D.lgs. 17/2010.

L'art. 72 comma 1 del D.lgs 81/2008 che qui si cita integralmente, recita: *“Chiunque venda, noleggi o conceda in uso o locazione finanziaria macchine, apparecchi o utensili costruiti o messi in servizio al di fuori della disciplina di cui all'articolo 70, comma 1, attesta, sotto la propria responsabilità, che le stesse siano conformi, al momento della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, ai requisiti di sicurezza di cui all'allegato V del D.lgs. 81/2008.”*

Mentre l'art. 11 del D.P.R. 459/1996 recita *“ 1. Fatto salvo l'art. 1, comma 3, in caso di modifiche costruttive, chiunque venda, noleggi o conceda in uso o in locazione finanziaria macchine o componenti di sicurezza già immessi sul mercato o già in servizio alla data di entrata in vigore del presente regolamento e privi di marcatura CE, deve attestare, sotto la propria responsabilità, che gli stessi sono conformi, al momento della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, alla legislazione previgente alla data di entrata in vigore del presente regolamento”*.

Per i macchinari e impianti sprovvisti di marchio CE e dichiarazione di conformità, è necessario quindi verificare puntualmente la rispondenza dei requisiti di sicurezza di cui all'allegato V del D.lgs. N°81/2008, la presenza di modifiche sostanziali apportate alle macchine nel tempo, il corretto funzionamento dei macchinari o il funzionamento dei dispositivi di sicurezza già presenti (quali ad esempio pulsanti di arresto di emergenza visibili etc.). Per poter realizzare la vendita giudiziaria in ambito comunitario dei beni mobili non conformi, gli scriventi ritengono corretto suggerire due soluzioni plausibili per poter bypassare il problema sopra esposto:

- 1) Il venditore provvede direttamente, una volta svolta l'asta ed incassato il corrispettivo, ad eseguire gli eventuali adeguamenti dei macchinari non conformi e la messa in pristino dei dispositivi minimi di sicurezza laddove mancanti;
- 2) La ditta aggiudicataria esegue la messa in pristino dei dispositivi minimi di sicurezza depositando, al termine dell'intervento, una propria perizia giurata con documentazione fotografica e certificazioni dell'avvenuto adeguamento. Solo successivamente potrà aver luogo il perfezionamento della vendita formale del bene.

Gli eventuali interventi di adeguamento devono essere effettuati da ditte specializzate che possono comprovare la loro competenza, anche mediante specifica iscrizione alla C.C.I.A.A.

L'adeguamento dovrà comprendere anche l'aggiornamento della documentazione tecnica a corredo delle macchine, quale ad esempio: gli schemi elettrici, gli schemi pneumatici, il libretto d'uso e di manutenzione ecc. Qualora venga affidata a ditta qualificata l'intera operazione di adeguamento, comprendente sia l'individuazione degli interventi che la realizzazione pratica degli stessi, è necessario richiedere un'apposita dichiarazione di rispondenza agli standard di sicurezza.

In tal caso, la consegna provvisoria dei beni ai fini del loro adeguamento non dovrà configurarsi come vendita, come noleggio, come concessione d'uso o locazione finanziaria e dovrà essere prescritto il divieto di qualsiasi uso del bene al di fuori dell'adeguamento.

Qualora la vendita o la cessione dei macchinari non conformi avvenisse per rottamazione o per ricondizionamento dei pezzi di ricambio la cessione dovrà essere accompagnata da apposita dichiarazione e dovrà essere prescritto il divieto di qualsiasi uso del bene al di fuori dell'adeguamento.

Stima dei valori di mercato

Da quanto rilevato, si può affermare che molti macchinari ed attrezzature sono in buono stato d'uso; per alcuni macchinari invece, lo stato d'uso può definirsi mediocre a causa dell'evidente stato di usura. In alcuni casi invece lo stato d'uso è stato definito cattivo a causa dell'obsolescenza e dei difetti visibili. Per questi si è attribuito valore pari a zero.

Fatte le premesse di cui sopra, le considerazioni svolte sui macchinari ed attrezzature esaminate tengono conto prudenzialmente delle problematiche sopra esposte e della impossibilità di verifica più dettagliata. *Le stime effettuate pertanto si riferiscono ai macchinari nello stato in cui si trovano attualmente al netto dei costi necessari per adeguare i macchinari che necessitano alle normative vigenti.*

Alcuni macchinari risultano di recente fabbricazione, dotati di marcatura CE e dichiarazione di conformità i cui dotati libretto d'uso potrebbero essere custoditi in azienda: questi macchinari, conformi alle norme vigenti in materia di sicurezza, possono essere ceduti in locazione e /o venduti previa verifica del funzionamento e della completezza dei dispositivi di sicurezza in essi presenti che gli scriventi non hanno potuto puntualmente visionare. Per i restanti macchinari, costruiti prima del 21 settembre 1996, carenti dal punto di vista documentale e carenti nei requisiti minimi di sicurezza, si sconsiglia attualmente l'affitto o la cessione a qualunque titolo. Il valore di mercato dei macchinari oggetto di verifica è stato determinato con le seguenti modalità:

- 1) In prima battuta sono state visitate sul campo le apparecchiature e verificate le caratteristiche di targa al fine di avere più elementi possibili per determinare il valore a nuovo;
- 2) All'importo predeterminato del macchinario nuovo sono stati applicati vari coefficienti correttivi così descritti:
 - a. Determinazione della vita utile; sono state classificate le strutture impianti e macchinari in diverse tipologie:

1. Strutture complesse o impianti – **25 - 30 anni di vita utile**
2. Macchinari complessi con significativa elettromeccanica, elettronica o impiantistica pneumatica nonché linee di produzione - **20 anni di vita utile**
3. Attrezzature impianti elettrici più semplici oppure con prevalenza di impiantistica elettrica elettronica e pneumatica - **10 anni di vita utile**

Il valore così ottenuto rappresenta un valore della macchina al lordo degli interventi di adeguamento tecnologico e di messa a norma necessari per il suo funzionamento.

- b. Determinazione del deprezzamento per adeguamento tecnologico e messa a norma; al valore sopra determinato è stato applicato un coefficiente correttivo compreso tra 0 e 1 che tiene conto delle lavorazioni necessarie per la messa a norma e per l'adeguamento tecnologico del macchinario:

Tale valore compreso tra 0 e 1 è stato attribuito in generale minore ad 1 in considerazione che anche gli impianti più recenti dotati di marchio CE in fase di riavvio necessiteranno comunque di verifiche idonee ad accertare il corretto funzionamento in tutte le loro parti.

Per maggiore precisazione si specifica che coefficienti **0,90-0,95** sono stati attribuiti nelle migliori situazioni in cui gli interventi necessari prevedibilmente siano circoscritti alle attività di verifica/messa a punto invece valori inferiori pari a **0,80-0,70** e così **via a scalare** sono stati attribuiti considerando in ogni caso necessarie le verifiche di cui al punto

precedente oltre ad attività di adeguamento tecnologico ed impiantistico e di messa in sicurezza in rapporto alla tipologia dell'impianto, alla tecnologia dell'impianto originario ed in più in generale alla situazione di conduzione dell'attività produttiva.

E' stato inoltre utilizzato un coefficiente di ulteriore deprezzamento prudenziale e pari al 35%, che considera lo stato di pesante crisi che attraversa il comparto in questione. Tale coefficiente tiene conto del fatto che nel periodo storico attuale, i finanziamenti per l'acquisto di attrezzature nuove ed i super ammortamenti oggi disponibili, rendono meno appetibili i cespiti usati rispetto a quelli di nuova fattura.

Nel caso di alcuni macchinari specifici invece, si è intervistato direttamente il produttore o un suo diretto concorrente per eseguire una indagine di mercato. In questi casi il valore del macchinario riportato è quello relativo allo stato in cui si trova.

Si sottolinea che per alcuni impianti fissi (cappe aspiranti), celle frigo etc., la stima si riferisce al valore dei macchinari assemblati con l'immobile, poiché il loro smontaggio e la vendita separata dal resto, non risulta economicamente vantaggioso determinando una perdita di valore degli stessi.

Per quanto riguarda gli impianti fissi antincendio, gli impianti di climatizzazione, gli impianti di pompaggio acqua sanitaria, gli impianti di gas, la stima viene accorpata al valore dell'immobile, non essendo scindibili dall'immobile in cui si trovano.

Per quanto riguarda gli arredi è stata fatta una valutazione del valore di mercato allo stato attuale tenuto conto dello stato di manutenzione.

Dalla lettura all'allegato dedicato (All. ^{ti} 12.1 - 12.2) si può rilevare che il valore dei beni presenti nelle strutture in esame è così riepilogato:

Lotto n°1 - Complesso alberghiero "Hotel La Rocca"

$V_{\text{Arredi}} = 128.325,00 \text{ €}$

$V_{\text{Attrezzature e macchinari}} = 99.164,44 \text{ €}$

Lotto n°2 - Appartamenti "La Villa del Parco"

$V_{\text{Arredi}} = 3.410,00 \text{ €}$

Lotto n°3 - Centro benessere

$V_{\text{Arredi}} = 14.570,00 \text{ €}$

Molo $V_{\text{Molo}} = 1.500,00 \text{ €}$

Tutti i prezzi riportati non includono l'IVA.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale, è pari a **11.309.264,44 €** meglio riepilogati nella seguente tabella.

Lotto	Descrizione	Valore
XXXX		
A 1.1	Complesso alberghiero "Hotel La Rocca"	9.141.786,00 €
B 2	Appartamenti "La Villa del Parco"	496.295,00 €

XXXX

A	3	Complesso fabbricati adibiti a centro benessere	1.050.780,00 €
A	4	Area Urbana	47.200,00 €
A	5.1	Terreni a servizio di Hotel e centro benessere	315.234,00 €
C	5.2	Terreno (Particella 592)	11.000,00 €
Arredi - Attrezzature - Macchinari -Accessori			
	1.2	Arredi "Hotel La Rocca"	128.325,00 €
	1.3	Attrezzature e macchinari "Hotel La Rocca"	99.164,44 €
	2.1	Arredi "La Villa del Parco"	3.410,00 €
	3.1	Arredi Centro Benessere	14.570,00 €
		Molo	1.500,00 €
Sommano			11.309.264,44 €

Di cui **9.870.480,44 €** pari al **87,28 %** di **XXXXX** e **1.438.874,00 €** pari al **12,72%** di **XXXX** come meglio indicato nella successiva tabella.

N°	Descrizione	XXXX	XXXX
1	Complesso alberghiero "Hotel La Rocca"	9.141.786,00 €	
2	Arredi "Hotel La Rocca"	128.325,00 €	
3	Attrezzature e macchinari "Hotel La Rocca"	99.164,44 €	
4	Appartamenti "La Villa del Parco"	496.295,00 €	
5	Arredi "La Villa del Parco"	3.410,00 €	
6	Molo	1.500,00 €	
7	Complesso fabbricati adibiti a centro benessere		1.050.780,00 €
8	Arredi Centro Benessere		14.570,00 €
9	Area Urbana		47.200,00 €
10	Terreni a servizio di Hotel e centro benessere		315.234,00 €
11	Terreno (Particella 592)		11.000,00 €
Sommano		9.870.480,44 €	1.438.784,00 €

Cagliari, 24 settembre 2025

I CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO

Dr. Ing. MARCO DETTORI

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI

