
TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO

Sezione Fallimentare

Fallimento 8/2021

Relazione Tecnica

Settembre 2023

Il C.T.U

Ing. Elisabetta Muntoni

TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO**Sezione Fallimentare**

Relazione di perizia relativa ai beni immobili del Fallimento
n°8/2021 [REDACTED]

PREMESSE

In data 16 settembre 2021 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, nata a [REDACTED] [REDACTED] iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al [REDACTED] consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, è stata incaricata dalla Curatrice Fallimentare [REDACTED] [REDACTED] di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) accerti previe idonee visure ipocatastali, la reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla società fallita [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]*
- 2) accerti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e altri atti pregiudizievoli), nonché acquisisca l'atto di provenienza ultravventennale dei beni, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 3) accerti le vendite o donazioni immobiliari dalla fallita poste in essere nei cinque anni anteriori alla data del fallimento;*

- 4) *accerti lo stato di occupazione degli immobili;*
- 5) *accerti lo stato di eventuali posizioni debitorie nei confronti di eventuali condomini;*
- 6) *accerti l'esistenza di eventuali abusi, difformità urbanistiche/catastali e/o di qualunque altra natura ed indichino la possibilità o meno di sanatoria delle stesse e gli eventuali e relativi costi;*
- 7) *determini il valore commerciale degli immobili, ipotizzando eventualmente la suddivisione degli immobili in lotti, ai fini della vendita nell'ambito della procedura fallimentare;*

La sottoscritta aveva elaborato e consegnato la perizia in data 26/04/2022 alla Curatrice Fallimentare, evidenziando gli abusi edilizi esistenti nella struttura e suggerendo al fallimento di presentare una pratica edilizia per sciogliere definitivamente le riserve indicate in relazione circa la possibilità di sanare o meno gli abusi esistenti: l'incertezza infatti aveva determinato una forbice di valore di circa 900.000,00 €.

La curatela ha affidato al p.ind.le [REDACTED] la pratica edilizia, che si è conclusa positivamente in data 07/08/2023 con la sanatoria di gran parte degli abusi e la determinazione di una sanzione di **1.812,69 €**.

La presente relazione pertanto nell'ultimo paragrafo riporta la stima definitiva del bene a conclusione dell'iter autorizzativo.

La sottoscritta, previo contatto telefonico con la Dott.^{ssa} Murgia al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite: con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.^{ra} [REDACTED] della I.V.I. Indagini e Visure Ipotecarie presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Oristano, con le verifiche presso gli Uffici Tecnici Comunali e con i necessari sopralluoghi sul posto svolti a partire dal 21 ottobre 2021 alla presenza dell' Ing. [REDACTED] collaboratore della scrivente. I rilievi sono proseguiti il 18/11/2021 mentre in data 19/04/2022 è stato necessario un ulteriore confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale. In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue:

- **In merito al quesito n° 1**

1) accerti previe idonee visure ipocatastali, la reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla società fallita [REDACTED]

CONSISTENZA IMMOBILIARE

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta [REDACTED] in seguito alle visure ipocatastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Oristano (**All. 1**), appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:

 **COMUNE DI ABBASANTA**

Le proprietà immobiliari della società fallita consistono nei seguenti immobili

Catasto Fabbricati.

- 1) Foglio 9 particella 166 e 167 graffati, cat. D1
 - 2) Foglio 9 particella 164, cat. A2
 - 3) Foglio 9 particella 165, cat. A2
 - 4) Foglio 9 particella 176, cat. D1
 - 5) Foglio 9 particella 177, cat. D1
 - 6) Foglio 9 particella 178, cat. D1
 - 7) Foglio 9 particella 179, cat. D1
 - 8) Foglio 9 particella 180, cat. D1
 - 9) Foglio 9 particella 182, cat. D1
 - 10) Foglio 9 particella 183, cat. D1
- per la quota della piena proprietà

Catasto Terreni.

- 11) Foglio 9 particella 175 di 16.664 mq
 - 12) Foglio 9 particella 181 di 10.327 mq
- per la quota della piena proprietà

Catasto Fabbricati e Terreni.

- 13) N.C.E.U. Foglio 9 particella 169, cat. D1
 - 14) N.C.T. Foglio 9 particella 168 di 5.436 mq
- per la quota pari a 1/3 della proprietà.

Gli immobili costituiscono un unico lotto, identificato come [REDACTED]

[REDACTED] così costituito:

Lotto 1) Quota pari al 100% della proprietà dei fabbricati siti in Comune di Abbasanta Località Mandra Edera, individuati al N.C.E.U. al Foglio 9 particelle:

- ✓ n° 164 categoria A2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 371,85 €, superficie catastale 190 mq;
- ✓ n° 165 categoria A2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 371,85 €, superficie catastale 170 mq;
- ✓ nn° 166 e 167, categoria D1, rendita 102,00 €;
- ✓ n° 176, categoria D1, rendita 1.075,80 €;
- ✓ n° 177, categoria D1, rendita 732,60 €;
- ✓ n° 178, categoria D1, rendita 745,80 €;
- ✓ n° 179, categoria D1, rendita 501,60 €;
- ✓ n° 180, categoria D1, rendita 3.106,00 €;
- ✓ n° 182, categoria D1, rendita 217,80 €;
- ✓ n° 183, categoria D1, rendita 1.062,60 €;

edificati nei terreni identificati al N.C.T al foglio 9 particelle nn° 175 e 181, per una superficie catastale complessiva di 26.991 mq, oltre a

Quota pari al 1/3 della proprietà dei fabbricati siti in Comune di Abbasanta Località Mandra Edera, individuati al N.C.E.U. al Foglio 9 particella:

- ✓ n° 169, categoria D1, rendita 1.190,00 €;

edificato nel terreno edificato al N.C.T. foglio 9 particella n° 168 per una superficie catastale di 5.436 mq, per la proprietà pari ad 1/3.

CATASTALE

Catasto Fabbricati.

- 1) Foglio 9 particella 166 e 167 graffati, cat. D1
 - 2) Foglio 9 particella 164, cat. A2
 - 3) Foglio 9 particella 165, cat. A2
 - 4) Foglio 9 particella 176, cat. D1
 - 5) Foglio 9 particella 177, cat. D1
 - 6) Foglio 9 particella 178, cat. D1
 - 7) Foglio 9 particella 179, cat. D1
 - 8) Foglio 9 particella 180, cat. D1
 - 9) Foglio 9 particella 182, cat. D1
 - 10) Foglio 9 particella 183, cat. D1
- per la quota della piena proprietà

Catasto Terreni.

- 1) Foglio 9 particella 175 di 16.664 mq
 - 2) Foglio 9 particella 181 di 10.327 mq
- per la quota della piena proprietà

intestati a:

- [REDACTED]

Catasto Fabbricati e Terreni.

- 1) N.C.E.U. Foglio 9 particella 169, cat. D1
 - 2) N.C.T. Foglio 9 particella 168 di 5.436 mq
- per la quota pari a 1/3 della proprietà.

intestati a:

- [REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà per 2/6 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] Proprietà
per 2/6 in regime di comunione dei beni.

Inoltre, i fabbricati così identificati:

- **Fabbricati:** particella 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 182 - 183 sono stati edificati su particella n° 175, già ex 33, particella n° 181, ex 163 già 50, particella n° 168, ex 51.

- **COSTITUZIONE** del 16/06/2003 protocollo n. 119763 in atti dal 16/06/2003 n. 538.1/2003).

PROVENIENZA.

✓ **Conferimento in società** trascritto a Oristano il 15/10/2015, Reg. Generale 5184, Reg. Particolare 4034, Notaio Dr. [REDACTED] Rep. 8890/6503 del 15/09/2015.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- Immobili censiti nel catasto del comune di Abbasanta:

- N.C.E.U. Foglio 9 particella 164 - 165 - 166 e 167 graffati - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 182 - 183, cat. D/1;
- N.C.T. Foglio 9 particella 175 - 181

- Quota pari alla piena proprietà.

- N.C.E.U. Foglio 9 particella 169, cat. D/1
- N.C.T. Foglio 9 particella 168;

- Quota pari ad 1/3 della proprietà.

- **In merito al quesito n° 2**

2) accerti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e altri atti pregiudizievoli), nonché acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale dei beni, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

VENTENNIO

- ✓ **Donazione accettata trascritta** a Oristano il 28/06/2003, Reg. Generale 4058, Reg. Particolare 3186, Notaio Dr. [REDACTED] Rep. 8890/6503 del 15/09/2015.

A favore: [REDACTED] (comunione legale)

Contro: [REDACTED]

Immobili censiti nel catasto del comune di Abbasanta:

(tra gli altri) N.C.E.U. Foglio 9 particella 164 - 165, cat. D/1;

Quota pari alla piena proprietà.

N.C.E.U. Foglio 9 particella 169, cat. D/1

N.C.T. Foglio 9 particella 168;

Quota pari ad 1/3 della proprietà.

- ✓ **Donazione accettata trascritta** a Oristano il 28/06/2003, Reg. Generale 4058, Reg. Particolare 3187, Notaio Dr. [REDACTED] Rep. 8890/6503 del 15/09/2015.

A favore: [REDACTED] (comunione legale)

Contro: [REDACTED]

Immobili censiti nel catasto del comune di Abbasanta:

(tra gli altri) N.C.E.U. Foglio 9 particella 163 (attuale 175) - 166 - 167, cat. D/1;

N.C.T. Foglio 9 particella 33;

Quota pari alla piena proprietà.

- ✓ **Permuta** trascritta a Oristano il 09/06/1998, Reg. Generale 2893, Reg. Particolare 2282, Notaio D.ssa [REDACTED] Rep. 38275 del 15/05/1998.

A favore: [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] (1/2)

Contro: [REDACTED]

Immobili censiti nel catasto del comune di Abbasanta:

(tra gli altri) N.C.T. Foglio 9 particella 51;

Quota pari alla piena proprietà.

- ✓ **Divisione** trascritta a Oristano il 21/05/1996, Reg. Generale 2024, Reg. Particolare 1542, Notaio [REDACTED] Rep. 62994 del 15/05/1998.

A favore: [REDACTED] (UN2), [REDACTED] (UN1), [REDACTED] [REDACTED] (UN6) e più

Contro: [REDACTED] e più

Immobili censiti nel catasto del comune di Abbasanta:

(tra gli altri) UN1: Foglio 9 particella 33 - 50 (e altri immobili);

Quota pari alla piena proprietà.

(tra gli altri) UN2: altri immobili;

(tra gli altri) UN6: Foglio 9 particella 51;

Quota pari alla piena proprietà.

GRAVAMI SUGLI IMMOBILI

Dal risultato delle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari, riportata nella relazione ipocatastale allegata (**All. 1**), si evince quanto segue:

- ✓ - **Ipoteca Volontaria** iscritta a Oristano il 11/05/2004, Reg. Generale 3385, Reg. Particolare 546, Notaio Dr. [REDACTED] Rep. 6753 del 03/05/2004

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

- Immobili censiti nel catasto del comune di Abbasanta:

N.C.E.U. Foglio 9 particella 164 - 165 - 166 e 167;

N.C.T. Foglio 9 particella 33 - 163;

- Quota pari alla piena proprietà.

Capitale € 683.000,00 - Totale € 1.318.000,00.

- **In merito al quesito n° 3**

3) accerti le vendite o donazioni immobiliari dalla fallita poste in essere nei cinque anni anteriori alla data del fallimento;

Non si segnalano vendite o donazioni poste in essere nei cinque anni anteriori alla data del fallimento.

- **In merito al quesito n° 4**

4) accerti lo stato di occupazione degli immobili;

Gli immobili di cui al lotto 1 sono attualmente liberi, ad eccezione di quelli di seguito indicati, di cui il fallimento [REDACTED] possiede 1/3 della proprietà:

Catasto Fabbricati e Terreni.

1) N.C.E.U. Foglio 9 particella 169, cat. D1

2) N.C.T. Foglio 9 particella 168 di 5.436 mq

- per la quota pari a 1/3 della proprietà.

Questi immobili corrispondono all'area di ingresso e parcheggio, funzionali al country hotel, oltre ad una parte del fabbricato adibito a stalla con spiazzo maneggio per i cavalli. La stalla è utilizzata dalla società [REDACTED] che vi detiene i cavalli e li allena in aree di terzi adiacenti a quelle del fallimento.

- **In merito al quesito n° 5**

5) accerti lo stato di eventuali posizioni debitorie nei confronti di eventuali condomini;

Non essendoci un condominio il quesito perde di significato.

- **In merito ai quesiti n° 6-7**

6) *accerti l'esistenza di eventuali abusi, difformità urbanistiche/catastali e/o di qualunque altra natura ed indichino la possibilità o meno di sanatoria delle stesse e gli eventuali e relativi costi;*

7) *determini il valore commerciale degli immobili, ipotizzando eventualmente la suddivisione degli immobili in lotti, ai fini della vendita nell'ambito della procedura fallimentare;*

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E LORO DESCRIZIONE

Lotto 1) Quota pari al 100% della proprietà dei fabbricati siti in Comune di Abbasanta Località Mandra Edera, individuati al N.C.E.U. al Foglio 9 particelle:

- ✓ n° 164 categoria A2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 371,85 €, superficie catastale 190 mq;
- ✓ n° 165 categoria A2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 371,85 €, superficie catastale 170 mq;
- ✓ nn° 166 e 167, categoria D1, rendita 102,00 €;
- ✓ n° 176, categoria D1, rendita 1.075,80 €;
- ✓ n° 177, categoria D1, rendita 732,60 €;
- ✓ n° 178, categoria D1, rendita 745,80 €;
- ✓ n° 179, categoria D1, rendita 501,60 €;
- ✓ n° 180, categoria D1, rendita 3.106,00 €;
- ✓ n° 182, categoria D1, rendita 217,80 €;
- ✓ n° 183, categoria D1, rendita 1.062,60 €;

edificati nei terreni identificati al N.C.T al foglio 9 particelle nn° 175 e 181, per una superficie catastale complessiva di 26.991 mq, oltre a

Quota pari al 1/3 della proprietà dei fabbricati siti in Comune di Abbasanta Località Mandra Edera, individuati al N.C.E.U. al Foglio 9 particella:

✓ n° 169, categoria D1, rendita 1.190,00 €;

edificato nel terreno edificato al N.C.T. foglio 9 particella n° 168 per una superficie catastale di 5.436 mq, per la proprietà pari ad 1/3.

L'immobile come identificato al Lotto 1, è costituito da un insieme di fabbricati indipendenti, a formare il [REDACTED] a 4 stelle [REDACTED] [REDACTED] fabbricati che insistono in agro di Abbasanta - Località Mandra Edera in un terreno di pregio immerso in un parco di querce.

La struttura è costituita da un edificio principale con ristorante, cucina, reception ed alcune camere, un edificio nel quale vi sono solarium e piscina, oltre che da un insieme di piccole costruzioni, edificate nel bosco, adibite ad alloggi dotati di bagno.

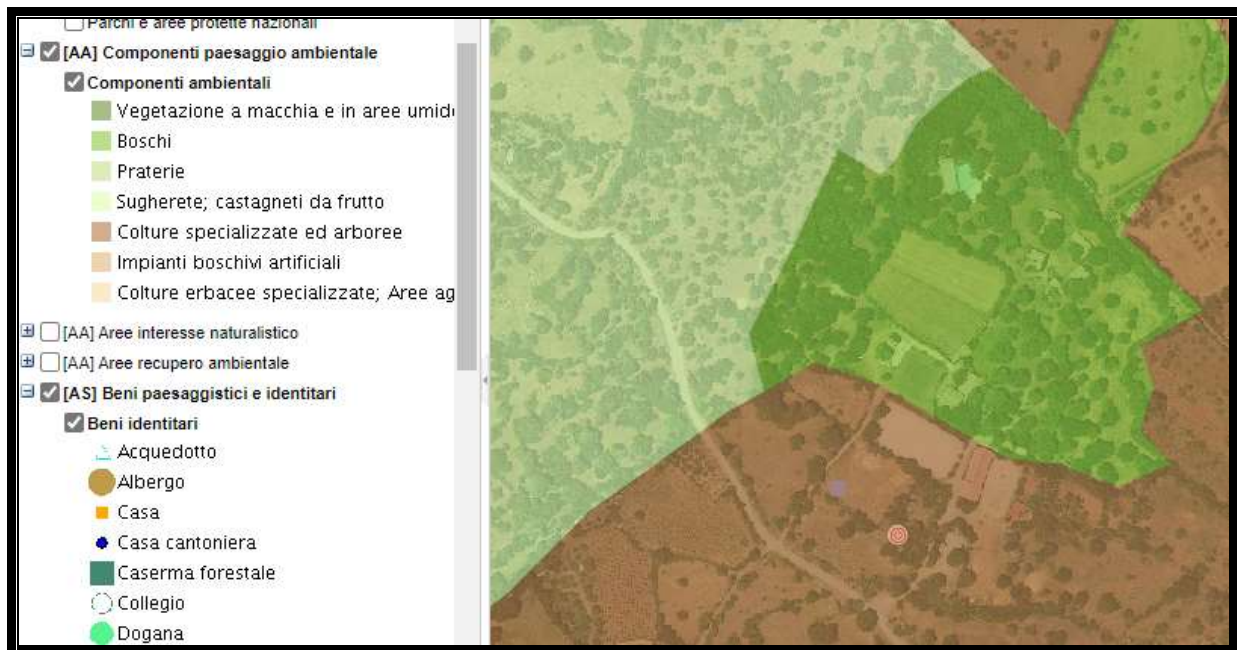
L'attività ricettiva era associata ed impreziosita da corsi ed escursioni di equitazione, attività parzialmente ancora svolta nella scuderia e nel maneggio, di cui la società fallita possiede la quota di 1/3.

L'area, pur essendo lontana dalle attrazioni turistiche balneari della Sardegna, è di pregio ed è vincolata dal P.P.R. come segue:

- ✓ Per quanto riguarda i mappali nn°175 e 181: le due particelle ricadono nelle componenti ambientali "boschi" rispetto al P.P.R. della Regione Sardegna (art.142 D.lgs. 42/2004);

- ✓ Per quanto riguarda la particella n°168 - ricade tra le colture arboree specializzate e nella fascia entro i 150 m dal fiume "Riu Bonorchis".

le particelle ricadono nelle immediate vicinanze di un Nuraghe ed una Tomba, beni identitari (art.143 D.lgs. 42/2004).



Con riferimento all'allegato fotografico (All. 2), si accede alla proprietà da uno stradello che ha origine dalla SP 15 che collega Abbasanta a Santu Lussurgiu. L'ingresso all'hotel avviene dal vialetto, con ampio parcheggio, realizzato nella particella n°168, di cui la società detiene 1/3 della proprietà (Foto da n°1 a n°5).

Si segnala la presenza di una tettoia a fianco del maneggio, non presente nella mappa catastale e non autorizzata (Foto n°6).

Superato il parcheggio, percorrendo il vialetto sterrato, si costeggia la scuderia (particella n°169) e si arriva nel bosco di querce in cui, sulla sinistra rispetto all'accesso, si trova l'edificio ristorante (particelle nn° 164 183); il corpo di fabbrica è realizzato su due livelli fuori terra, con

reception e camere, ed è adiacente ad un secondo edificio realizzato anch'esso su due livelli fuori terra (particella n°165) ed ospitante camere da letto con bagno (**Foto da n°7 a n°16**). Sul retro del fabbricato ristorante, si trova un piccolo edificio su un unico piano, per metà costituito da locali tecnici (particella n° 167) e per metà da un minialloggio dotato di bagno e veranda (**Foto da n°17 a n°18**), ampliamento peraltro non presente nella mappa catastale.

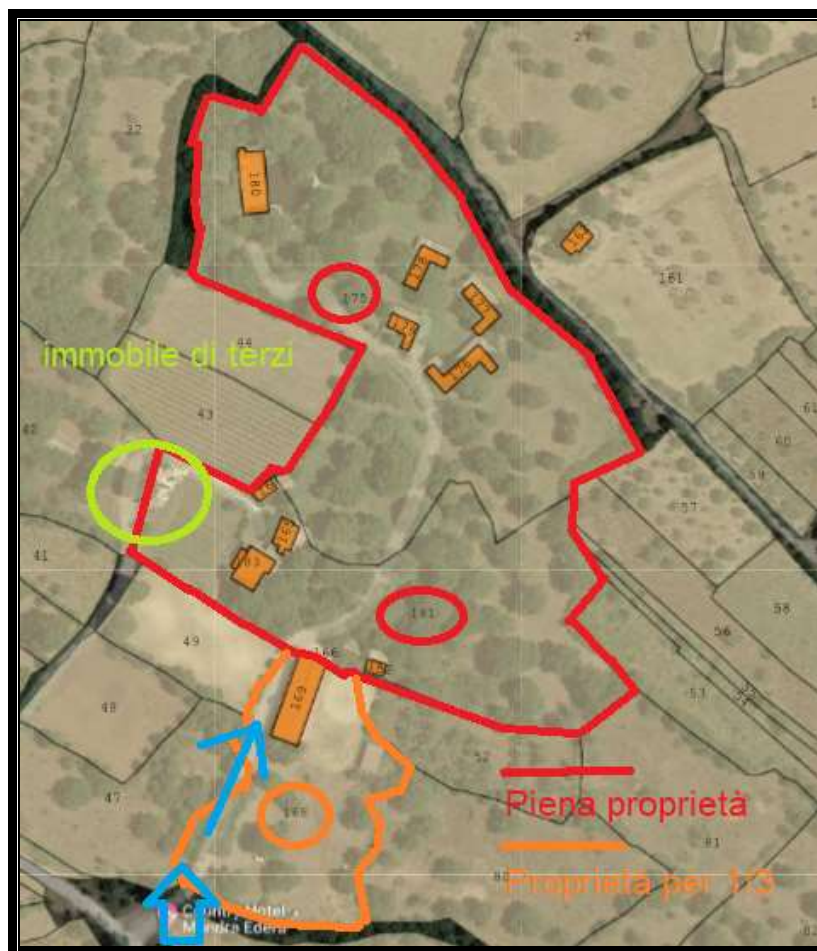


Figura 1

Si segnala un'ulteriore costruzione non presente nella mappa catastale, edificata presumibilmente parzialmente lungo il confine della particella n°181 con le particelle nn°42 e 43 di altrui proprietà (**Foto n°19**), che il [REDACTED] riferisce essere estranea al fallimento poiché ricadente in

mappali altrui. Considerato che, senza un puntuale rilievo topografico, non è possibile accertare con assoluta certezza sopra quale mappale l'immobile è stato posizionato, la scrivente suggerisce alla Curatrice di accertare, dando incarico ad un topografo di fiducia della procedura, l'esatto posizionamento dell'immobile evidenziato in verde in figura 1 e, qualora ricadesse in parte sul terreno della procedura, la scrivente si dichiara a disposizione per suggerire la procedura più idonea.

Sulla destra rispetto alla scuderia, sorge l'immobile identificato con la particella n°182, costituito da un minialloggio con bagno realizzato su un livello fuori terra **(Foto n°20)**.

Proseguendo lungo il camminamento nel bosco nella particella n°175, sulla sinistra si trova il fabbricato adibito a solarium - piscina (particella n° 180) **(Foto da n°21 a n°24)**, mentre sulla destra si trovano n°4 fabbricati adibiti a foresteria con salottino e bagno (particelle nn°176-177-178-179) **(Foto da n°25 a n°31)**. Tutti questi edifici sono realizzati su di un unico livello.

I terreni che formano il presente lotto hanno giacitura pressoché orizzontale, forma irregolare con confini non materializzati.

Riassumendo il Country Hotel è costituito attualmente da:

- ✓ N° 6 alloggi indipendenti con diverse camere con bagno;
- ✓ N° 1 edificio su due piani con cucina, sala ristorante e n°2 camere con bagno;
- ✓ N° 1 edificio su due piani con n°4 camere con bagno;
- ✓ N° 1 scuderia (quota pari ad 1/3 della proprietà);
- ✓ N° 1 edificio ospitante un bar, il solarium, la piscina.

In totale la struttura conta 25 camere: 8 matrimoniali con bagno, le restanti sono mini alloggi con soggiorno arredato con divani letto - camera matrimoniale con bagno.

I terreni, urbanisticamente, ricadono attualmente in **Zona G3 - Servizi generali - Turismo Rurale - Sport Equestre**, secondo il Piano urbanistico comunale di Abbasanta modificato con D.C.C. n°46 del 28 novembre 2014 (**All. 3**), con previsione di inserimento in zona **G1.4 - Strutture Direzionali - Mercatali - Ricettive**, secondo il Piano Intercomunale Abbasanta Norbello di futura adozione definitiva e sottoposta a redazione di PUA di iniziativa pubblica e/o privata.

In assenza di PUA sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, opere interne. In presenza di PUA sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di nuova costruzione, opere interne.

Nel caso in esame il piano attuativo non è stato redatto.

Secondo il PUC vigente attualmente vigente, l'indice territoriale è pari a 0,2 mc/mq.

Non si segnalano usi civici sull'area in esame.

Tutti i fabbricati hanno le seguenti caratteristiche, desumibili sia in situ che da progetto: struttura portante in muratura in blocchi di calcestruzzo da 30 cm, intonacati e tinteggiati e parzialmente rivestiti in pietra faccia a vista; solai a falde inclinate in legno e canne con sovrastanti

tegole; tramezzi interni in laterizio da 8 cm intonacati e tinteggiati, infissi interni in legno, infissi esterni in legno e vetro con scurini, pavimenti in gres e ceramica, rivestimenti dei bagni in ceramica, sanitari in ceramica bianca, il tutto in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è di tipo civile e sotto traccia, è previsto l'impianto con caldaia a gas per l'acqua sanitaria, l'impianto centralizzato con pompe di calore in ciascun minialloggio, o fancoil in ogni stanza.

E' presente un pozzo d'acqua potabile, del quale non sono state visionate le autorizzazioni e la analisi chimico fisiche e lo smaltimento dei reflui è garantito da fosse settiche tipo Imhoff.

Si segnalano in alcuni alloggi segni di umidità di risalita ed infiltrazioni idriche che richiedono interventi di manutenzione costanti.

Gli elaborati catastali estratti dalla Banca dati sono riportati in allegato [\(All. 4\)](#).

Si premette che, per alcune destinazioni d'uso, la categoria catastale assegnata, la corrispondenza tra subalterni ed identificativo catastale assegnato, non coincidono in molti casi con lo stato di fatto; inoltre alcune parti di fabbricati (sub n°167) non sono state accatastate.

Tutto ciò richiederà un riordino di tutti gli elaborati catastali con la correzione degli errori esistenti e l'inserimento di ciò che è mancante.

✚ Edificio Ristorante (sub n° 164-183)

L'edificio ristorante è realizzato su due livelli fuori terra: al piano terra è presente un loggiato, un'ampia sala da pranzo con caminetto, un servizio igienico, una piccola cucina con sala frigo e dispensa adiacente,

una sala bar con spazio per preparazione cibi al centro della sala ed un piccolo spazio reception **(Foto da n°32 a n°47)**. Da una scala in legno si accede al soppalco dove si trovano un locale di sgombero e due stanze da letto con bagno **(Foto da n°48 a n°57)**.

La planimetria catastale è da aggiornare: la planimetria del sub n°164 riporta una situazione non aggiornata sia per le dimensioni che per le destinazioni d'uso degli ambienti, mentre la planimetria del sub n°183, riporta un ampliamento del piano terra.

✚ Edificio Camere sub n° 165

L'edificio, adiacente all'edificio ristorante, con il quale comunica tramite una veranda coperta, è realizzato su due livelli fuori terra: al piano terra è presente un'ampia veranda, coperta chiusa da vetrate in ferro battuto e vetro, un locale tecnico adibito a cantina per vini, un ingresso che conduce a due stanze da letto con bagno ed alla scala per il piano primo **(Foto da n°58 a n°68)**.

Al primo piano è presente una camera da letto con bagno, una suite con una camera da letto, un bagno ed una seconda camera da letto **(Foto da n°69 a n°74)**.

✚ Edificio sub n° 167

Nel terreno retrostante l'edificio ristorante vi è un piccolo corpo di fabbrica ad un piano, diviso in due parti: in una metà sono ospitati due locali di sgombero contenenti alcuni frigoriferi ed il locale caldaia con boiler **(Foto da n°75 a n°78)**; l'altra parte di edificio realizzata in ampliamento, non presente nella planimetria catastale, è costituita da una camera da letto matrimoniale con bagno e loggiato **(Foto da n°79 a n°85)**.

Si segnala la presenza di umidità di risalita nella pavimentazione e riscaldamento con pompa di calore singola. Nel bagno è presente una doccia idromassaggio.

+ Scuderia sub nn° 166-169

La scuderia è realizzata in parte nella particella n°168, di cui la procedura fallimentare possiede 1/3 della proprietà, e parte nella particella n°181.

L'edificio ha pianta rettangolare, suddiviso in scuderia con box per i cavalli e fienile con adiacente maneggio ed un locale "officina" non accatastato realizzato con materiali da riporto; si segnala che sono presenti rifiuti depositati sul suolo nel retro dell'officina **(Foto da n°86 a n°95)**.

+ Edifici sub nn° 176 - 177- 178 - 179

Si tratta di quattro edifici indipendenti, edificati su di un solo piano, realizzati nel bosco, ospitanti minialloggi costituiti ciascuno da soggiorno, camera da letto e bagno **(Foto da n°96 a n°135)**.

E' presente anche un locale tecnico per caldaia e boiler dell'acqua sanitaria che nella planimetria catastale è identificato come solarium. Lo stato complessivo di manutenzione è buono. In diversi minialloggi è presente umidità di risalita e infiltrazioni.

+ Piscina - Solarium sub n°180

In un edificio indipendente in mezzo al bosco si trova il solarium con la piscina. Il fabbricato principale, a pianta rettangolare, è realizzato con struttura portante con pilastri in granito, copertura in legno lamellare

e pannelli di traslucido, tamponature in vetro **(Foto da n°136 a n°149)**. Una parte del solarium ospita una vasca idromassaggio e una parte della piscina che prosegue anche nello spazio esterno. Una parte del solarium ospita i servizi igienici ed un magazzino non visionato in quanto chiuso.

Nel retro del fabbricato è stato realizzato un locale tecnico per la caldaia. Al piano interrato un ampio locale tecnico ospita la vasca di compenso ed il locale pompe con filtri **(Foto da n°150 a n°152)**.

Si segnala che i bordi della piscina sono a spigolo vivo e non rispettano la normativa in materia di protezione dagli infortuni.

Nulla si può dire sulle caratteristiche antisdrucchiolo dei materiali usati.

La piscina attualmente è colma di acqua piovana e non si conosce la funzionalità dell'impianto ad essa asservito.

+ Edificio sub n° 182

Nel terreno retrostante la scuderia vi è un piccolo corpo di fabbrica ad un piano, ospitante una camera da letto matrimoniale con bagno **(Foto da n°153 a n°155)**. Si segnala umidità di risalita nella pavimentazione e riscaldamento con pompa di calore singola. Nel bagno è presente una doccia idromassaggio. Nella planimetria catastale l'immobile è individuato come reception.

+ SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è pari a **4.134,75 mq**, meglio determinata dalla seguente tabella:

COUNTRY HOTEL

Destinazione	Superficie mq	Coeff correttivo	Superficie commerciale mq
--------------	------------------	---------------------	---------------------------------

Particella 164-183 Piano terra			
Ristorante	160,71	1,00	160,71
Loggiato	16,00	0,2	3,20
Particella 164-183 Piano primo			
Residenziale	55,61	1,00	55,61
Sgombero	6,28	0,20	1,26
Particella 165 Piano terra			
Residenze	84,05	1,00	84,05
Veranda chiusa	76,40	0,20	15,28
Particella 165 Piano primo			
Residenziale	84,05	1,00	84,05
Particella 167			
Residenziale	35,15	1,10	38,67
Sgombero	20,44	0,60	12,73
Loggiato	13,90	0,20	2,78
Particella 166-169 (quota 1/3)			
Scuderia - Magazzino	119,78	0,60	71,87
Particella 176			
Foresteria	158,62	1,10	174,48
Particella 177			
Foresteria	106,61	1,10	117,27
Particella 178			
Foresteria	106,23	1,10	116,85
Particella 179			
Foresteria	53,69	1,10	59,06
Sgombero	17,41	0,60	10,45
Particella 180			
Piscina	235,91	0,30	70,77
Solarium	234,49	1,00	234,49
Locale tecnico	36,05	0,60	21,63
Particella 182			

Reception / Foresteria	58,39	1,10	64,23
Aree esterne	27.263,53	0,10	2.726,35
Magazzino non censito	14,94	0,60	8,96
Totale	mq		4.134,75

Non si ha contezza di scarti eventualmente interrati o della presenza di amianto.

INDIVIDUAZIONE DI DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE E DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI COMPIUTI.

La scrivente ha eseguito l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Abbasanta per visionare le progettazioni depositate in Comune e verificare la conformità urbanistica degli immobili.

Lotto 1) Quota pari al 100% della proprietà dei fabbricati siti in Comune di Abbasanta Località Mandra Edera, individuati al N.C.E.U. al Foglio 9 particelle:

- ✓ n° 164 categoria A2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 371,85 €, superficie catastale 190 mq;
- ✓ n° 165 categoria A2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 371,85 €, superficie catastale 170 mq;
- ✓ nn° 166 e 167, categoria D1, rendita 102,00 €;
- ✓ n° 176, categoria D1, rendita 1.075,80 €;
- ✓ n° 177, categoria D1, rendita 732,60 €;
- ✓ n° 178, categoria D1, rendita 745,80 €;
- ✓ n° 179, categoria D1, rendita 501,60 €;
- ✓ n° 180, categoria D1, rendita 3.106,00 €;
- ✓ n° 182, categoria D1, rendita 217,80 €;
- ✓ n° 183, categoria D1, rendita 1.062,60 €;

edificati nei terreni identificati al N.C.T al foglio 9 particelle nn° 175 e 181, per una superficie catastale complessiva di 26.991 mq, oltre a

Quota pari al 1/3 della proprietà dei fabbricati siti in Comune di Abbasanta Località Mandra Edera, individuati al N.C.E.U. al Foglio 9 particella:

✓ n° 169, categoria D1, rendita 1.190,00 €;

edificato nel terreno edificato al N.C.T. foglio 9 particella n° 168 per una superficie catastale di 5.436 mq, per la proprietà pari ad 1/3.

Dalla ricerca presso L'ufficio Tecnico Comunale si sono riscontrate le seguenti pratiche (All.ti 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5):

- ✚ **Concessione edilizia n° 20/1996** per eseguire i lavori di costruzione di fabbricati rurali per la valorizzazione del cavallo anglo arabo sardo.
- ✚ **Concessione edilizia n° 28/2000** per adeguamento e sopraelevazione fabbricato destinato a camere e servizi;
- ✚ **Concessione edilizia n° 31/2003** per ampliamento dell'azienda Mandra Edera per la realizzazione di 4 corpi foresteria, piscina con vano di appoggio, piccolo vano di appoggio, trasformazione di 2 camere in locale soggiorno per gli ospiti e 2 camere ad uso personale.
- ✚ **Agibilità prot n° 911 del 20/03/2003** per il fabbricato da destinare a camere e servizi.
- ✚ **Richiesta di variante alla CE 31/2003 nel marzo 2004:** la variante non risulta rilasciata, sebbene sia stata acquisita

[REDACTED]

l'Autorizzazione Paesaggistica da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio con Determinazione n.166/05UTPOR del 27/10/2005 - pos. 4321A. Tale variante rappresenta, anche se non del tutto, lo stato di fatto.

- + **Progetto di ampliamento del 2007:** non approvato e non portato a compimento.
- + **DUAAP 4118/2014** per ampliamento dell'azienda [REDACTED] autorizzato **Provvedimento Unico 5/2016** per lavori di adeguamento ed ampliamento [REDACTED] [Gli ampliamenti non risultano eseguiti ed il provvedimento è da intendersi decaduto: in esso è rappresentato parzialmente lo stato di fatto.](#)

Nonostante lo stato di fatto sia in gran parte rappresentato nelle progettazioni presentate al comune ma non concluse, attualmente l'ultima concessione rilasciata è la n°31/2003.

Rispetto all'ultima progettazione approvata, il complesso edilizio è difforme, in quanto si osservano le seguenti differenze:

- ✓ Un corpo di fabbrica definito come "esistente" in progetto, ed ubicato nel retro del ristorante, è stato demolito;
- ✓ Un "vano d'appoggio" indicato in progetto con il n°5 nel retro della scuderia non è stato realizzato;
- ✓ E' stato realizzato un locale foresteria (ex reception) individuato attualmente con il sub n°182, edificato al confine con la particella n°52 di terzi;

-
- ✓ E' stato realizzato il fabbricato individuato attualmente con il sub n°167 destinato in parte a locali tecnici ed in parte a foresteria; tale locale è realizzato al confine con la particella n°43 di terze parti;
 - **Sub 164-183**
 - ✓ Numero di infissi esterni diversi rispetto al progetto approvato
 - ✓ Ampliamento della sala frigo al piano terra (sub n°183);
 - **Sub 165**
 - ✓ Diverso posizionamento e numero di infissi esterni;
 - ✓ Diversa disposizione di tramezzi interni
 - ✓ Differenza di superficie e volume al piano terra ed al primo piano oltre il 2%, rispetto al progetto approvato.
 - ✓ Un ripostiglio al piano primo è stato adibito a camera da letto: questo stesso vano è stato realizzato con un'altezza superiore a quella assentita.
 - ✓ Chiusura con un infissi della veranda al piano terra.
 - **Sub 166-169**
 - ✓ Diverso posizionamento e numero di infissi esterni;
 - ✓ Diversa partizione in alcuni box interni.
 - ✓ Locale officina edificato nella particella 168 in assenza di titolo abilitativo.
 - **Sub 176 - Sub 177 - Sub 178 - Sub 179**
-

Le foresterie sono diverse da quelle assentite per:

- ✓ Numero e disposizione degli infissi esterni;
 - ✓ Dimensioni longitudinali e altezze superiori a quelle approvate in misura maggiore del 2%;
 - ✓ Non sono state realizzate le pergole esterne;
 - ✓ Diversa suddivisione interna degli spazi;
 - ✓ Diversa disposizione spaziale degli immobili.
- **Sub 180**
 - ✓ Il solarium, la piscina ed il vano tecnico sono stati assentiti nel 2003 ma la realizzazione eseguita è difforme dal progetto approvato.
 - ✓ Mancata realizzazione dei pannelli fotovoltaici previsti in progetto.

La situazione progettuale risulta alquanto confusa: lo stato di fatto risulta parzialmente rappresentato nella presentazione di progetti non approvati o pratiche SUAP approvate ma non integralmente realizzate ed ormai decadute.

Nella relazione tecnica allegata all'ultima concessione rilasciata nel 2003, si riporta che i mappali sui quali viene realizzata l'azienda sono i mappali nn° 33-43-50 del Foglio n° 9 per complessivi 58.855 mq.

Attualmente invece, l'azienda sorge interamente sulle particelle n°175 (ex part. 33), n°181 (ex part. 50) (complessivi 26.991 mq) e nella particella n°168 (ex part. 51) di cui è proprietaria di 1/3 delle quote. Complessivamente la superficie catastale interessata è pari a 28.803 mq.

Come da informazioni verbali ottenute dal geom. Tola dell'Ufficio tecnico di Abbasanta in data 19 settembre 2022, le difformità riscontrate, inclusi gli incrementi volumetrici e la diversa disposizione spaziale dei fabbricati, sarebbero sanabili con accertamento di conformità.

Ciò poiché, essendo il complesso in zona G3, con indice territoriale di 0,2 mc/mq, la volumetria attualmente realizzata nelle particelle n° 175 e n° 183 ed indicativamente valutata in 4.600 mc è inferiore ai 5.398 mc realizzabili secondo l'indice territoriale di riferimento.

Secondo il PUC vigente inoltre, potrebbero essere assentite anche le costruzioni realizzate lungo i confini.

Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico, l'azienda aveva ottenuto l'Autorizzazione Paesaggistica da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio con Determinazione n.166/05UTPOR del 27/10/2005 - pos. 4321° (**All. 6.3**) per la variante in corso d'opera alla C.E. 31/2003 che però non è mai stata formalmente conclusa con il rilascio del titolo finale da parte del Comune. E' quindi plausibile ritenere che le variazioni riscontrate rispetto all'ultima progettazione approvata, essendo state già in buona parte autorizzate dall'UTP di Oristano e non essendo intervenute variazioni normative da allora, potrebbero essere nuovamente assentibili, nonostante l'Autorizzazione paesaggistica citata sia scaduta poiché la durata massima è di 5 anni.

Questa ipotesi, da auspicarsi, è da percorrere attivando un'interlocuzione con amministrazione comunale ed uffici regionali per ultimare l'iter autorizzativo intrapreso dopo il 2004 e mai portato a compimento. Si rammenta però che gli aumenti di volume e di superficie realizzati dopo l'apposizione del vincolo paesaggistico, non

possono essere sanati nemmeno quando urbanisticamente sarebbero leciti. Ciò implica che da quanto sopra detto, rimarrebbero comunque esclusi i volumi realizzati e non contemplati nell'autorizzazione paesaggistica e che devono essere demoliti:

- ✓ **Sub n° 167:** l'immobile non risulta essere presente nelle tavole autorizzate dall'UTP: viceversa, sono presenti in pianta due edifici nel retro del ristorante rispettivamente demolito e realizzato in posizione difforme (edificio n°11);
- ✓ Aumento volumetrico nel sub n°165;
- ✓ Locale officina realizzato nella particella n°168;
- ✓ Demolizione vano caldaia nel retro solarium.

In questa ipotesi, i costi per le demolizioni e per la regolarizzazione della pratica sono da detrarsi alla valutazione fornita dell'intero lotto 1 e quantificati indicativamente, inclusi oneri tecnici, in:

Costi demolizioni e regolarizzazione pratica ipotesi 1 = -30.000,00 €

Esiste però l'ipotesi che le amministrazioni interpretino in maniera più restrittiva la normativa paesaggistica vigente dal momento che i volumi in variante alla C.E. 31/2003 sono stati realizzati dopo l'apposizione del vincolo paesaggistico, tanto da richiedere per il rilascio della variante, l'Autorizzazione Paesaggistica. In questa ipotesi, essendo l'autorizzazione rilasciata dall'UTP valida 5 anni, le opere realizzate in maniera difforme alla C.E. 31/2003 non sarebbero sanabili poiché realizzate in assenza di titolo abilitativo e dopo l'apposizione del vincolo paesaggistico, dal momento che la variante alla C.E. 31/2003 non è mai stata rilasciata. In questa denegata seppur possibile ipotesi, deve essere

ripristinato lo stato di progetto del 2003 e gli aumenti di volume rispetto a questa progettazione demoliti, poiché i volumi realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica non possono essere soggetti ad accertamento di compatibilità paesaggistica. In questa seconda ipotesi il valore del compendio si ridurrebbe drasticamente, dovendo intervenire su quasi tutti i manufatti realizzati.

In questo secondo caso quindi sarebbero da demolire:

1. L'ampliamento al piano terra nel sub 164;
2. Aumento volumetrico nel sub n°165;
3. Locale officina realizzato nella particella n°168;
4. Demolizione solarium e piscina realizzati in maniera totalmente difforme alla C.E. 31/2003;
5. Demolizione incrementi volumetrici dimensionali ed in altezza nelle 4 foresterie **sub nn°176-177-178-179-182**
6. **Sub n° 167:** demolizione del fabbricato non presente nell'ultima progettazione approvata.

In questa seconda ipotesi i costi di demolizione da detrarre al valore dell'immobile, inclusi oneri tecnici, sono indicativamente pari a:

Costi demolizioni ipotesi 2 = -150.000,00 €

NDR: Poiché la valutazione del compendio risente inequivocabilmente delle interpretazioni che gli uffici deputati vorranno dare al caso in esame una volta che verrà presentata una progettazione per la regolarizzazione urbanistica; per quanto sopra, al fine di eliminare l'alea di incertezze che inevitabilmente sono insite nella

valutazione per via delle problematiche sopra esposte, si consiglia alla curatela di avviare le pratiche di accertamento di conformità presso il Comune di Abbasanta.

Si specifica che la scrivente ha 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 Abbasanta o presso l'Ufficio Regionale della Tutela del Paesaggio. E' evidente che tutte le considerazioni svolte sulle modalità e sulla possibilità di sanare le difformità riscontrate saranno realmente appurate nel momento in cui l'ufficio tecnico di Abbasanta, dell'Ufficio regionale di Tutela del Paesaggio e della Soprintendenza dovessero esaminare la pratica di accertamento.

CONFORMITA' CATASTALE

Lotto 1) Quota pari al 100% della proprietà dei fabbricati siti in Comune di Abbasanta Località Mandra Edera, individuati al N.C.E.U. al Foglio 9 particelle:

- ✓ n° 164 categoria A2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 371,85 €, superficie catastale 190 mq;
- ✓ n° 165 categoria A2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 371,85 €, superficie catastale 170 mq;
- ✓ nn° 166 e 167, categoria D1, rendita 102,00 €;
- ✓ n° 176, categoria D1, rendita 1.075,80 €;

- ✓ n° 177, categoria D1, rendita 732,60 €;
- ✓ n° 178, categoria D1, rendita 745,80 €;
- ✓ n° 179, categoria D1, rendita 501,60 €;
- ✓ n° 180, categoria D1, rendita 3.106,00 €;
- ✓ n° 182, categoria D1, rendita 217,80 €;
- ✓ n° 183, categoria D1, rendita 1.062,60 €;

edificati nei terreni identificati al N.C.T al foglio 9 particelle nn° 175 e 181, per una superficie catastale complessiva di 26.991 mq, oltre a

Quota pari al 1/3 della proprietà dei fabbricati siti in Comune di Abbasanta Località Mandra Edera, individuati al N.C.E.U. al Foglio 9 particella:

- ✓ n° 169, categoria D1, rendita 1.190,00 €;

edificato nel terreno edificato al N.C.T. foglio 9 particella n° 168 per una superficie catastale di 5.436 mq, per la proprietà pari ad 1/3.

Gli elaborati catastali estratti dalla Banca dati sono riportati in allegato (All. 4).

Si premette che alcune destinazioni d'uso, la categoria catastale assegnata, la corrispondenza tra subalterni ed identificativo catastale assegnato, non coincidono in molti casi con lo stato di fatto; inoltre alcune parti di fabbricati (sub n°167) o il magazzino sulla particella n°168 non risultano essere accatastate.

Tutto ciò richiederà un riordino di tutti gli elaborati catastali con la correzione degli errori esistenti e l'inserimento di ciò che è mancante.

I costi per la regolarizzazione catastale della pratica sono da intendersi già inclusi nella valutazione fornita dell'intero lotto 1.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.

Lotto 1) Quota pari al 100% della proprietà dei fabbricati siti in Comune di Abbasanta Località Mandra Edera, individuati al N.C.E.U. al Foglio 9 particelle:

- ✓ n° 164 categoria A2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 371,85 €, superficie catastale 190 mq;
- ✓ n° 165 categoria A2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 371,85 €, superficie catastale 170 mq;
- ✓ nn° 166 e 167, categoria D1, rendita 102,00 €;
- ✓ n° 176, categoria D1, rendita 1.075,80 €;
- ✓ n° 177, categoria D1, rendita 732,60 €;
- ✓ n° 178, categoria D1, rendita 745,80 €;
- ✓ n° 179, categoria D1, rendita 501,60 €;
- ✓ n° 180, categoria D1, rendita 3.106,00 €;
- ✓ n° 182, categoria D1, rendita 217,80 €;
- ✓ n° 183, categoria D1, rendita 1.062,60 €;

edificati nei terreni identificati al N.C.T al foglio 9 particelle nn° 175 e 181, per una superficie catastale complessiva di 26.991 mq, oltre a

Quota pari al 1/3 della proprietà dei fabbricati siti in Comune di Abbasanta Località Mandra Edera, individuati al N.C.E.U. al Foglio 9 particella:

✓ n° 169, categoria D1, rendita 1.190,00 €;
edificato nel terreno edificato al N.C.T. foglio 9 particella n°
168 per una superficie catastale di 5.436 mq, per la proprietà
pari ad 1/3.

✚ VALORE ATTUALE DEL COMPENDIO

✚ DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato, secondo gli standard internazionali, è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (**N.d.RR. International Valuation Standards**)

Per determinare il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto, vista la specificità del bene, individuare due ipotesi distinte di stima e, come valore commerciale del bene, considerare il valore medio tra i valori ottenuti nelle due ipotesi individuate; nel seguito verranno nel esaminati e descritti nel dettaglio i singoli metodi utilizzati.

CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

1. METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Un criterio di stima utilizzabile è quello della capitalizzazione del reddito immobiliare che può fornire l'immobile.

In buona sostanza si tratta di realizzare un bilancio estimativo 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 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.

2. METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

Un criterio che viene normalmente seguito per la valutazione degli immobili come quello in esame, vista la singolarità generata dalla sua non ordinaria destinazione d'uso e di conseguenza la non facile comparazione con beni simili nella zona per l'impossibilità di far ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza di dati di compravendita facilmente rilevabili come quello in esame, è quello del metodo del costo di ricostruzione, seguendo l'ipotesi che un bene vale per quello che potrebbe costare all'attualità il volerlo riprodurre.

Va ricordato inoltre che il cespite da stimare non è nuovo ma ha già subito, anche se poco, un degrado per vetustà ed obsolescenza, quindi occorrerà decurtare dal valore di costo prima reperito, riguardante il fabbricato a nuovo, una equa percentuale per tener conto della vetustà e dell'obsolescenza intercorsa.

La formula utilizzata per determinare il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_I - \Delta \text{ dove:}$$

V_M = Valore di mercato dell'immobile

C_A = Costo complessivo per l'acquisto dell'area di sedime

C_C = Costi di costruzione del fabbricato (diretti ed indiretti)

O_F = Oneri finanziari su area e fabbricato

U_I = Utile dell'imprenditore

Δ = Deprezzamento per vetustà ed obsolescenza

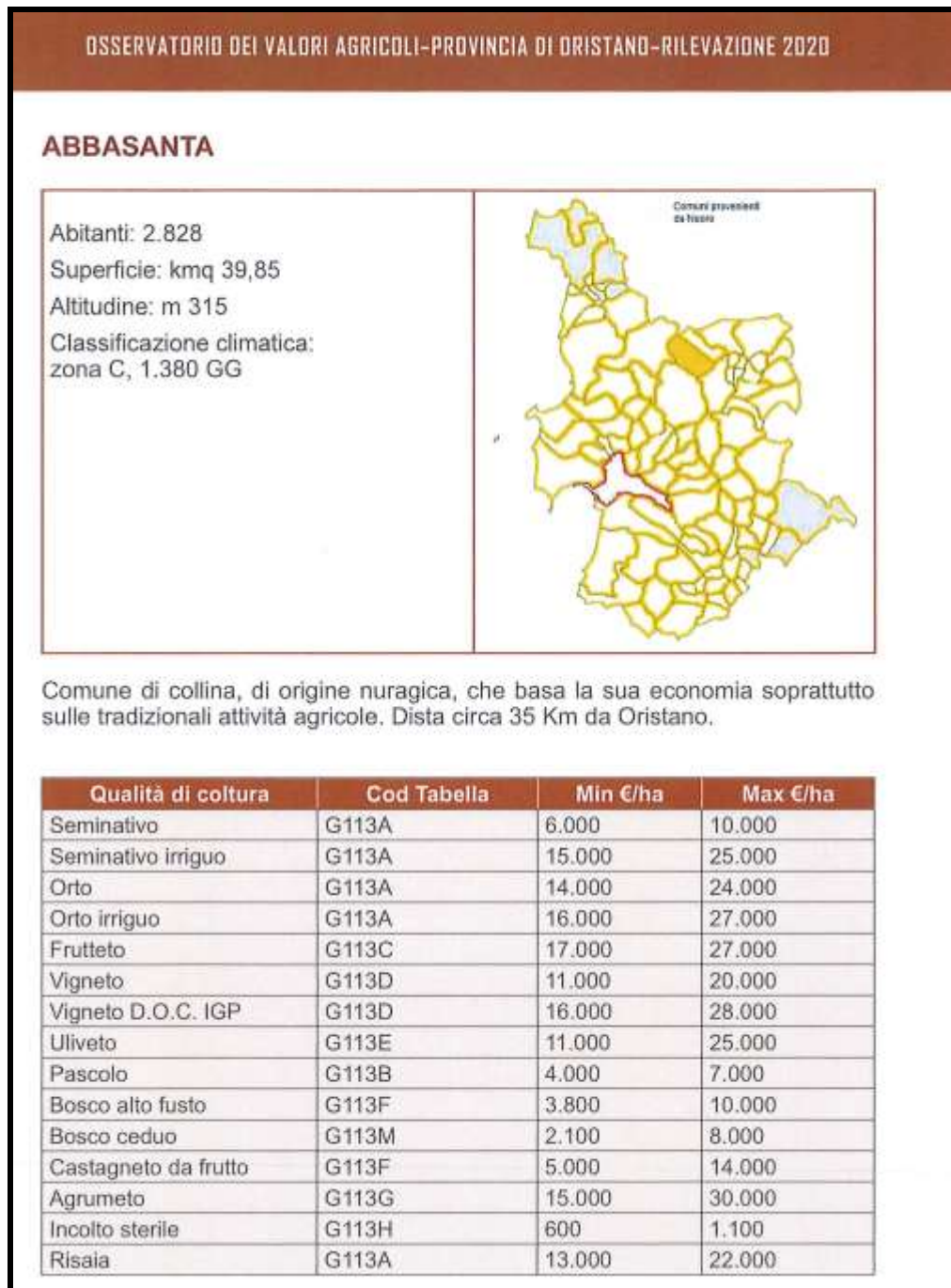
Nel particolare avremo:

C_A = **Costo complessivo per l'acquisto dell'area di sedime**

Il costo dell'area di sedime, considerato che allo stato attuale trattasi di un area a destinazione agricola situata in un area con mercato immobiliare statico, non è stato possibile procedere con i comparabili per questo si è proceduto in altra maniera.

Sono stati reperiti i valori suggeriti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli della EXEO primaria ditta che fornisce Banche Dati per oltre 1600 amministrazioni comunali e che ogni anno pubblica i Valori Agricoli per ogni comune italiano.

In particolare per il Comune di Abbasanta abbiamo i valori riportati dalla sottostante tabella.



Dalla lettura della tabella dedicata si riscontra che per il seminativo il range di valori suggerito è tra **6.000,00 €/ha** e **10.000,00 €/ha**. In prima

battuta la scrivente ritiene corretto applicare il valore medio del range suggerito, per cui avremo:

Seminativo **8.000,00 €/ha**

Questi sopra riportati sono i valori base da utilizzarsi per i terreni con caratteristiche standard per il comune di Abbasanta che poi dovranno essere modificati con dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche intrinseche dei terreni in esame; i coefficienti correttivi sono di seguito riportati.

Tabella I452A – Seminativo, orto, orto irriguo – Tutti i Comuni della Provincia		
Fertilità	Giacitura	Accesso
ottima 1 buona 0,95 discreta 0,90	pianeggiante 1 acclive 0,95 mediocre 0,90	buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,90
Forma	Ubicazione	
Regolare 1 Normale 0,95 Penalizzante 0,90	Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,90	

Per quanto sopra, considerando le caratteristiche del terreno oggetto di consulenza avremo:

Seminativo = (Valore base) **8.000,00 €/ha** x (Fertilità discreta) **0,90** x (Giacitura pianeggiante) **1,00** x (Accesso buono) **1,00** x (Forma normale) **0,95** x (Ubicazione normale) **0,95** = **6.498,00 €/ha**

Detto valore unitario moltiplicato per la superficie ci darà il valore del lotto.

$$V_{\text{Area azienda}} = 28.803 \text{ mq} : 10.000 \text{ mq/ha} \times 6.498,00 \text{ €/ha} = \mathbf{18.716,19 \text{ €}}$$

Per quanto sopra il valore dell'area può quantificarsi in circa **18.700,00 €**.

C_c = Costi di costruzione dei fabbricati (diretti ed indiretti)

I costi tecnici di costruzione dei fabbricati sono stati determinati attraverso una stima parametrica che utilizza come base i valori unitari rilevabili nella letteratura specializzata e nei prezziari per tipologie di opere confrontabili con quelle in oggetto e le superfici commerciali dei fabbricati edificati.

I costi unitari adottati sono meglio riportati nella relativa tabella dedicata (All. 7).

 O_f = Oneri finanziari su area e fabbricato

Gli oneri per l'esposizione finanziaria dell'imprenditore sono stati determinati con riferimento alla tempistica ipotizzata per l'operazione immobiliare (tre anni necessari per autorizzazioni ad edificare e due anni per l'edificazione dei fabbricati).

Il tasso di interesse ipotizzato è quello che, di norma, viene attualmente applicato dagli istituti bancari (4,50%).

 U_i = Utile dell'imprenditore

L'utile dell'imprenditore è stato determinato con una percentuale sulla spesa complessiva sostenuta dallo stesso promotore (inclusi gli oneri finanziari), in questo caso tenendo conto dell'importanza, dell'esborso e della durata dell'intervento si è ritenuto corretto adottare una percentuale pari al (10,00%).

Δ = Deprezzamento per vetustà ed obsolescenza

Nel corso della sua vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo e il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile; di conseguenza nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta individuato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato. Il deprezzamento del bene ricostruito a nuovo è stato espresso come percentuale del valore di mercato a nuovo considerandolo come risultato della combinazione del deterioramento fisico e funzionale. Il deterioramento è stato calcolato applicando la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.) a ciascuna macro-categoria funzionale in cui l'edificio a nuovo è scomponibile (strutture - finiture - impianti), in particolare è stata considerata una vita media pesata pari a **19,62 anni** in funzione delle superfici realizzate nei vari anni a partire dal 1997 fino ad oggi.

Determinazione del valore dell'immobile secondo il metodo del costo di ricostruzione deprezzato

Nella seguente tabella vengono riportati i fattori costituenti la formula che ci permette di stimare l'immobile secondo il presente

metodo, dalla tabella si evince che il valore dell'immobile con il presente metodo di stima è pari a: $V_{ric} = 1.554.353,78 \text{ €}$

COSTI DIRETTI E INDIRETTI ACQUISTO AREA DI SEDIME					
Costi diretti e indiretti area	%	Superficie	u.m.	Vunit	€
Costi acquisto ed oneri diversi		28.803,00	mq	0,649	€ 18.700,00
COSTI DIRETTI E INDIRETTI ACQUISTO AREA DI SEDIME					€ 18.700,00

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO					
Costi realizzazione fabbricato	%	v.unit.	u.m.	Q	€
Costi		Come da tabella allegata			€ 1.567.315,80
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO					€ 1.567.315,80

ONERI FINANZIARI					
	Costi	Tasso %	Anni	% Indeb.	€
Oneri finanziari per acquisto area	€ 18.700	4,50%	3	50%	€ 1.262,25
Oneri finanziari per costruzione fabbricato	€ 1.567.315,80	4,50%	2	50%	€ 70.529,21
ONERI FINANZIARI					€ 71.791,46

UTILE DELL'IMPRENDITORE					
	Costi	Oneri finanziari	Costi totali	%	€
Utile imprenditore per acquisto area	€ 18.700	€ 1.262	€ 19.962	10,00%	€ 1.996,23
Utile imprenditore per costruzione fabbricato	€ 1.567.316	€ 70.529	€ 1.637.845	10,00%	€ 163.784,50
UTILE DELL'IMPRENDITORE					€ 165.780,73

VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO DEL BENE					€ 1.823.587,99
--	--	--	--	--	-----------------------

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						
Deprezzamento fisico	Età media apparente a. (t)	Vita utile a. (n)	A=t/n %	Incidenza %	Quota	€
strutture - δ_s	19,62	100	20%	50%	2,67%	
finiture - δ_f	19,62	30	65%	20%	3,74%	
impianti - δ_i	19,62	20	98%	30%	8,53%	
totale					14,94%	

Costo totale area	€ 21.958,48
Costo costruzione fabbricato	€ 1.801.629,51
Deprezzamento fabbricato	€ 269.234,21
VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO	€ 1.554.353,78

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per determinare il fatturato medio di una gestione ordinaria si è realizzata un'indagine di mercato tra gli alberghi simili a quello in esame e si è potuto ipotizzare un costo giornaliero per le **venticinque** camere di **100,00 €/cad**, si è ipotizzato inoltre un fattore di riempimento valutato pari al **75%** per sei mesi di attività in un anno, nonché sono stati sommati i fatturati per attività di contorno quali Bar e attività ippica con un incremento del 5% sul fatturato annuo ottenendo un fatturato medio annuo complessivo pari a **354.375,00 €**, come meglio riportato nella tabella dedicata (**Al. 8**).

Per quanto riguarda le spese di gestione, in prima battuta, si può affermare che queste sono molto variabili e tendenti generalmente ad annullare il fatturato il che, per assurdo, ci fornirebbe un valore pressoché nullo dell'immobile; per questo si è deciso di considerare i valori percentuali indicati in una perizia estimativa analoga a quella in esame del libro "Valutazione Immobiliare Standard" Autore [REDACTED] 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 **354.375,00 €**, le spese di gestione medie saranno pari a **244.518,75 €** per un Reddito Netto di **109.856,25 €** (**Al. 8**).

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 il Reddito Lordo sarà pari a **77.640,34 €** per anno.

Sempre dalla stessa pubblicazione del [REDACTED] si applicano le varie spese spettanti al proprietario dell'immobile ottenendo così il Reddito netto, come individuabile dalla tabella dedicata (**Al. 9**) pari a **51.242,63 €**.

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 **20%** del capitale necessario attendendosi un guadagno del **12%** e che richieda in banca il residuo **80%** al tasso del **4,50%** ipotizzando un **35%** di costo di tasse pertanto il WACC sarà pari a:

$$\mathbf{WACC} = E \times (Ie) + M \times (Im-Ct) = \mathbf{4,74 \%}$$

Pertanto, avremo:

$$\mathbf{V_{capit.}} = 51.242,63 \text{ €} : 4,74 \% = \mathbf{1.081.068,04 \text{ €}}$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE

Il valore finale sarà determinato dalla media matematica dei due metodi sopra riportati per cui avremo

$$V_{Mercato} = (V_{Ristrutturazione} + V_{Capitalizzazione}) : 2$$

$$V_{Mercato} = (1.554.353,78 \text{ €} + 1.081.068,04 \text{ €}) : 2 = 1.317.710,91 \text{ €}$$

Si arrotonda i.c.t. $V_{comm} = 1.318.000,00 \text{ €}$.

Il valore sopra ottenuto è il valore che avrebbe l'immobile se, dal punto di vista urbanistico, fosse perfettamente in regola. In realtà, come detto in precedenza, vi è un'indeterminatezza in merito alle modalità di regolarizzazione urbanistica dell'immobile, per questo sarà necessario individuare due ipotesi distinte in funzione delle modalità di regolarizzazione urbanistica del bene che verranno accettate dagli uffici tecnici di Abbasanta, dall'Ufficio regionale di Tutela del Paesaggio e dalla Soprintendenza.

✚ Ipotesi 1

Il valore sopra determinato è da ritenersi valido nell'ipotesi in cui si possa sanare la situazione urbanistica con accertamento di conformità (ipotesi 1), da cui è necessario detrarre i costi valutati per le demolizioni dei volumi non assentibili paesaggisticamente e valutati indicativamente in:

Costi demolizioni e regolarizzazione pratica ipotesi 1 = -30.000,00 €

$V_{comm} \text{ ipotesi 1} = 1.318.000,00 \text{ €} - 30.000,00 \text{ €} = 1.288.000,00 \text{ €}$.

✚ Ipotesi 2

Qualora invece non fosse possibile sanare gli ampliamenti e le difformità di sagoma e posizionamento in accertamento di conformità, i costi per le demolizioni indicate ammontano a indicativi:

Costi demolizioni ipotesi 2 = -150.000,00 €

Come detto infatti, gli incrementi di volume e superficie realizzati in assenza di titolo abilitativo **dopo l'apposizione del vincolo paesaggistico** non sono passibili di accertamento di compatibilità paesaggistica e vanno quindi demoliti.

Rimane valida però, e qui si sottolinea la contraddizione della norma, l'ipotesi di una nuova edificazione seguendo gli indici territoriali del PUC vigente, richiedendo ex novo l'Autorizzazione all'UTP della Regione Autonoma della Sardegna ed alla Soprintendenza e ripresentando interamente la pratica edilizia e paesaggistica.

Il valore del bene in questa ipotesi è dato dalla somma dei seguenti valori:

- 1.** Valore dell'edificato residuo paesaggisticamente ed urbanisticamente lecito;
- 2.** Valore dell'area edificabile (valutata come il 20% del valore finale dell'immobile stimato come nuovo);
- 3.** Costi di demolizione di ciò che non è assentibile valutati in - 150.000,00 €.

Da quanto sopra si avrà:

1. Valore dell'edificato residuo:

Stabilita la superficie commerciale del bene pari a **4.134,75 mq**, si calcola il valore unitario a mq dividendo il valore complessivo ottenuto nell'ipotesi di piena conformità per la superficie:

$$V_{\text{valore unitario}} = 1.318.000,00 \text{ €} / 4.134,75 \text{ mq} = \mathbf{318,76 \text{ €/mq}}$$

La superficie dell'edificato lecito rispetto all'ultima progettazione approvata è pari a:

COUNTRY HOTEL

Destinazione	Superficie mq	Coeff correttivo	Superficie commerciale mq
Particella 164-183 Piano terra			
Ristorante	150,21	1,00	150,21
Loggiato	16,00	0,2	3,20
Particella 164-183 Piano primo			
Residenziale	55,61	1,00	55,61
Sgombero	6,28	0,20	1,26
Particella 165 Piano terra			
Residenze	84,05	1,00	84,05
veranda chiusa	76,40	0,20	15,28
Particella 165 Piano primo			
Residenziale	76,05	1,00	76,05
Particella 167			
Residenziale	0	1,10	0,00
Sgombero	0	0,60	0,00
Loggiato	0,00	0,20	0,00
Particella 166-169 (quota 1/3)			
Scuderia - Magazzino	119,78	0,60	71,87
Particella 176			
Foresteria	0	1,10	0,00
Particella 177			
Foresteria	0	1,10	0,00
Particella 178			
Foresteria	0	1,10	0,00

Particella 179			
Foresteria	0	1,10	0,00
Sgombero	0	0,60	0,00
Particella 180			
Piscina	0	0,30	0,00
Solarium	0	1,00	0,00
Locale tecnico	0	0,60	0,00
Particella 182			
Reception / Foresteria	0	1,10	0,00
Aree esterne	0,00	0,10	0,00
magazzino non censito	0	0,60	0,00
Totale	mq		457,52

$$V_{\text{valore edificato lecito}} = 457,52 \text{ mq} \times 318,76 \text{ €/mq} = 145.840,35 \text{ €}$$

$$\text{Arrotondato a } V_{\text{valore edificato lecito}} = 145.800,00 \text{ €}$$

2. Valore dell'area edificabile:

Il valore dell'area edificabile nuda, ipotizzato il terreno libero ed edificabile con la potenzialità edificatoria pari alla cubatura oggi esistente, può essere valutato, in considerazione del fatto che quella cubatura è realizzabile in una zona di pregio ambientale, pari al 20% del valore dell'immobile esistente ma ipotizzato come pienamente conforme e nuovo, perché la cubatura edificabile si riferisce sempre ad un immobile teorico quindi nuovo.

Si precisa che l'Agenzia delle entrate nei suoi database determina nel 30% il passaggio da stato "Normale" a "Nuovo" Pertanto il valore

prima ottenuto dovrà essere aumentato del **30%**, per quanto sopra avremo:

$$V_{\text{area ed.}} = 1.318.000,00 \text{ €} \times 1,30 \times 0,20 = 342.680,00 \text{ €};$$

3. Costi di demolizione

In detrazione del valore dell'immobile i costi di demolizione e smaltimento di ciò che non è assentibile valutati in:

$$C_{\text{costi demolizioni}} = -150.000,00 \text{ €}.$$

In definitiva, il valore del bene nell'ipotesi 2 è pari a

$$V_{\text{Lotto 1 ipotesi 2}} = 145.800,00 \text{ €} + 342.680,00 \text{ €} - 150.000,00 \text{ €} = 338.480,00 \text{ €}$$

La notevole differenza tra i due valori ottenuti con le ipotesi elencate ci fa capire l'importanza di eliminare l'alea di incertezza nella valutazione presentando una pratica di accertamento di conformità al comune di Abbasanta.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI MOBILI.


La descrizione dei beni mobili, intesi come attrezzature da lavoro e mobilio, è meglio riportato negli allegati fotografici dedicati: **(All. 11)** per le macchine e **(All. 12)** per il mobilio.

L'elenco degli stessi è riportato rispettivamente in **(All. 13)** per le macchine e **(All. 14)** per il mobilio.

Valutazione della conformità dei macchinari

La scrivente premette 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.

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

[REDACTED]

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, la scrivente ritiene 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.

I macchinari immessi sul mercato dopo il settembre 1996 e non dotati di marchio CE non sono invece commercializzabili nei paesi UE.

Stima dei valori di mercato

Da quanto rilevato, si può affermare che molti macchinari ed attrezzature sono in buono stato d'uso; 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 e si consiglia la vendita a peso di ferro.

Fatte le premesse di cui sopra, le considerazioni svolte sui macchinari ed attrezzature presenti presso la sede di Abbasanta, 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 eventualmente adeguare i macchinari che necessitano alle normative vigenti.*

Di tutti i macchinari, non sono stati visionati i libretti d'uso e manutenzione.

Per quanto riguarda il mobilio e gli arredi, essendo esclusi dal campo di applicazione della Direttiva Macchine, sono vendibili nelle condizioni in cui si trovano.

Il valore di mercato dei macchinari e del mobilio oggetto di verifica è stato determinato intervistando direttamente il produttore o un suo diretto concorrente per eseguire una indagine di mercato. In questi casi il valore dell'attrezzatura riportato è quello relativo allo stato in cui si trova.

Il valore di mercato dei macchinari e del mobilio è riportato negli schemi allegati rispettivamente in (All. 13) per le macchine e (All. 14) per il mobilio.

$V_{\text{attrezzature}} = 11.051,67 \text{ €}$; i valori sono da intendersi iva esclusa

$V_{\text{mobilio}} = 15.347,50 \text{ €}$; i valori sono da intendersi iva esclusa.

• PRIME CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data del 04/2022 è pari a:

Tabella Riepilogo valori Lotti

Lotto	Descrizione	Valore Ipotesi 1	Valore Ipotesi 2
1	Country Hotel	1.288.000,00 €	338.480,00 €
2	Macchine	11.051,67 €	11.051,67 €
3	Mobili	15.347,50 €	15.347,50 €
	Sommano	1.344.399,17 €	364.879,17 €

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' FINALE AGOSTO

2023

Quanto sopra era stato determinato alla data del 26/04/2022.

Vista la difficoltà nel poter giungere ad una stima concreta, la curatela ha affidato al p.ind.le [REDACTED] la pratica edilizia, che si sta concludendo positivamente con la previsione di sanatoria di gran parte degli abusi e la determinazione di una sanzione di **1.812,69 €**.

In allegato **(All.15)** è riportato il provvedimento unico n.4271 del 07/08/2023 - codice univoco SUE n° 0 1184730958-06042023-1615.606809 con cui l'Amministrazione di Abbasanta ha concesso il **Permesso di Costruire con Accertamento in doppia conformità per opere eseguite in parziale difformità rispetto ai permessi di costruire n° 20 del 17/07/1996 - n° 28 del 24/07/2000 - n° 31 del 25/06/2003 - n° 5 del 24/11/2016.**

Secondo quest'ultima progettazione approvata, le cui tavole sono riportate in allegato **(All.16)**, **con l'accertamento in doppia conformità, vengono sanate tutte le difformità evidenziate rendendo così lo stato di fatto conforme all'ultima progettazione approvata.**

L'immobile pertanto è conforme all'ultima progettazione approvata.

Si sta anche procedendo con l'accatastamento dei beni.

Si segnala infine, ribadendo quanto detto nel corso della relazione, l'esistenza di un fabbricato estraneo al compendio e realizzato sul confine

[REDACTED]

che ricade per una superficie di circa 20 mq all'interno della particella n° 181.

Poiché la sanatoria ha incluso tutti i volumi esistenti, senza demolizioni, il valore del bene sarebbe quello dell'Ipotesi 1 senza demolizioni.

$$V_{\text{comm ipotesi 1}} = 1.348.000,00 \text{ €}$$

Questo valore era stato determinato quasi due anni fa, senza tener conto del degrado a cui inevitabilmente è andata incontro la struttura per mancanza d'uso e di manutenzione. Inoltre, a causa della situazione di crisi internazionale che nel frattempo si è venuta a creare, guerra, aumento dell'inflazione, costo del denaro etc, il mercato immobiliare della zona sostanzialmente stagnante nella zona, la scrivente ritiene opportuno decurtare del 35% il valore inizialmente calcolato, giungendo al valore finale di:

$$V_{\text{comm finale ipotesi 1}} = 1.348.000,00 \text{ €} \times 0,65 = 876.200,00 \text{ €}.$$

La stessa decurtazione verrà fatta per i beni mobili a causa del fermo forzato che ne avrà certamente ridotto la capacità operativa.

- **CONCLUSIONI**

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è pari a:

Tabella Riepilogo al 2023 valori Lotti

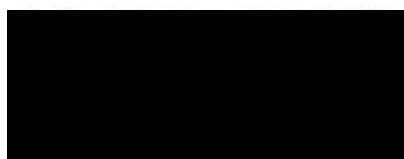
Lotto	Descrizione	Valore Ipotesi 1
1	Country Hotel	876.200,00 €
2	Macchine	7.183,58
3	Mobili	9.975,87 €
	Sommano	893.359,45 €

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 14/09/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Immobili componenti il compendio Sa Mandra

n°	Destinazione	Sub	Superficie	Costo unitario di realizzazione	Costo di realizzazione	Età	Prezzo per età	Età pesata
1	Piano terra - Sala Bar	164/183	160,71	1.000,00 €	160.710,00 €	25	4.017.750,00 €	19,62
	Piano terra - Veranda		16,01	200,00 €	3.202,00 €		80.050,00 €	19,62
	Piano primo - Camere		55,61	1.000,00 €	55.610,00 €		1.390.250,00 €	19,62
	Piano primo - Sottotetto		6,28	500,00 €	3.140,00 €		78.500,00 €	19,62
2	Piano terra - Camere	165	84,05	1.000,00 €	84.050,00 €	19	1.596.950,00 €	19,62
	Piano terra - Loggiato		76,40	200,00 €	15.280,00 €		290.320,00 €	19,62
	Piano primo - Camere		84,05	1.000,00 €	84.050,00 €		1.596.950,00 €	19,62
3	Scuderia	166/169	359,34	600,00 €	215.604,00 €	25	5.390.100,00 €	19,62
4	Piano terra - Camera	167	35,15	1.100,00 €	38.665,00 €	9	347.985,00 €	19,62
	Piano terra - Magazzino		21,21	660,00 €	13.998,60 €	12	167.983,20 €	19,62
	Piano terra - Loggiato		13,89	220,00 €	3.055,80 €	9	27.502,20 €	19,62
5	Magazzino non censito		14,94	660,00 €	9.860,40 €	25	246.510,00 €	19,62
6	Foresteria	176	158,62	1.100,00 €	174.482,00 €	18	3.140.676,00 €	19,62
7	Foresteria	177	106,61	1.100,00 €	117.271,00 €	18	2.110.878,00 €	19,62
8	Foresteria	178	102,34	1.100,00 €	112.574,00 €	18	2.026.332,00 €	19,62
9	Foresteria	179	71,09	1.100,00 €	78.199,00 €	18	1.407.582,00 €	19,62
10	Piscina	180	235,91	300,00 €	70.773,00 €	17	1.203.141,00 €	19,62
	Solarium		234,49	1.000,00 €	234.490,00 €	17	3.986.330,00 €	19,62
	Locale tecnico		36,05	660,00 €	23.793,00 €	17	404.481,00 €	19,62
11	Reception	182	58,39	1.100,00 €	64.229,00 €	18	1.156.122,00 €	19,62
Sommano					1.563.036,80 €		30.666.392,40 €	19,62 €

Tabella 1 - Bilancio della Gestione Alberghiera

Attivo (€)		Passivo (€)		
Fatturato	354.375,00 €	Ammortamento		
		Materie prime		
		Materiale di consumo		
		Lavorazioni esterne		
		Spese generali		
		Generi Pulizia		
			15,00%	53.156,25 €
		Assicurazioni	0,50%	1.771,88 €
		Retribuzioni		
		Contributi		
		Emolumenti		
			35,00%	124.031,25 €
		Energia Elettrica		
		Gas		
		Acqua		
		Telefono		
			6,00%	21.262,50 €
		Tasse, imposte e contributi		
		Interessi netti		
		Consulenze		
		Manutenzione		
		Spese Bancarie		
		Pubblicità, postali, cancelleria		
			12,50%	44.296,88 €
			Costo	244.518,75 €
			Netto	109.856,25 €
	354.375,00 €			354.375,00 €

Tabella 2 - Bilancio estimativo

Attivo (€)		Passivo (€)		
Affitto annuale	77.640,34 €	Quota di ammortamento	5%	3.882,02 €
		Quota di manutenzione	5%	3.882,02 €
		Quota di assicurazione	2%	1.552,81 €
		Spese per servizi	7%	5.434,82 €
		Spese per Amministrazione	4%	3.105,61 €
		Spese per imposte	8%	6.211,23 €
		Detrazione per sfritto ed inesigibilità	3%	2.329,21 €
		Costo		26.397,72 €
	77.640,34 €	Reddito netto		51.242,63 €



Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n° 3



Foto n° 4



Foto n° 5



Foto n° 6



Foto n° 7



Foto n° 8



Foto n° 9



Foto n° 10



Foto n° 11



Foto n° 12



Foto n° 13



Foto n° 14



Foto n° 15



Foto n° 16



Foto n° 17



Foto n° 18



Foto n° 19



Foto n° 20



Foto n° 21



Foto n° 22



Foto n° 23



Foto n° 24



Foto n° 25



Foto n° 26



Foto n° 27



Foto n° 28



Foto n° 29



Foto n° 30



Foto n° 31



Foto n° 32



Foto n° 33



Foto n° 34



Foto n° 35



Foto n° 36



Foto n° 37



Foto n° 38



Foto n° 39



Foto n° 40



Foto n° 41



Foto n° 42



Foto n° 43



Foto n° 44



Foto n° 45



Foto n° 46



Foto n° 47



Foto n° 48



Foto n° 49



Foto n° 50



Foto n° 51



Foto n° 52



Foto n° 53



Foto n° 54



Foto n° 55



Foto n° 56



Foto n° 57



Foto n° 58



Foto n° 59



Foto n° 60



Foto n° 61



Foto n° 62



Foto n° 63



Foto n° 64



Foto n° 65



Foto n° 66



Foto n° 67



Foto n° 68



Foto n° 69



Foto n° 70



Foto n° 71



Foto n° 72



Foto n° 73



Foto n° 74



Foto n° 75



Foto n° 76



Foto n° 77



Foto n° 78



Foto n° 79



Foto n° 80



Foto n° 81



Foto n° 82



Foto n° 83



Foto n° 84



Foto n° 85



Foto n° 86



Foto n° 87



Foto n° 88



Foto n° 89



Foto n° 90



Foto n° 91



Foto n° 92



Foto n° 93



Foto n° 94



Foto n° 95



Foto n° 96



Foto n° 97



Foto n° 98



Foto n° 99



Foto n° 100



Foto n° 101



Foto n° 102



Foto n° 103



Foto n° 104



Foto n° 105



Foto n° 106



Foto n° 107



Foto n° 108



Foto n° 109



Foto n° 110



Foto n° 111



Foto n° 112



Foto n° 113



Foto n° 114



Foto n° 115



Foto n° 116



Foto n° 117



Foto n° 118



Foto n° 119



Foto n° 120



Foto n° 121



Foto n° 122



Foto n° 123



Foto n° 124



Foto n° 125



Foto n° 126



Foto n° 127



Foto n° 128



Foto n° 129



Foto n° 130



Foto n° 131



Foto n° 132



Foto n° 133



Foto n° 134



Foto n° 135



Foto n° 136



Foto n° 137



Foto n° 138



Foto n° 139



Foto n° 140



Foto n° 141



Foto n° 142



Foto n° 143



Foto n° 144



Foto n° 145



Foto n° 146



Foto n° 147



Foto n° 148



Foto n° 149



Foto n° 150



Foto n° 151



Foto n° 152



Foto n° 153



Foto n° 154



Foto n° 155