

STUDIO PROFESSIONALE
Dr. Ing. M A R C O D E T T O R I
Dr. Ing. E L I S A B E T T A M U N T O N I
CONSULENTI DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

VIA FRANCESCO ALZIATOR, 15 - 09126 CAGLIARI
TEL 070513926 - 3283221052 - 3406776773

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
RELATIVA AL CONCORDATO PREVENTIVO
N°12/2021 DI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato:

Dott. NICOLA CASCHILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Commissari Giudiziali

Dott. GIUSEPPE MARONGIU
Dott. MARCO RACHEL

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni mobili ed immobili inerenti il
Concordato preventivo n°12/2021 Ditta " [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] "

PREMESSE

In data 08 giugno 2022 i sottoscritti Dott. Ing. Marco Dettori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 ed Ing. Elisabetta Muntoni iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911 sono stati incaricati di Commissari Giudiziali Dott. Giuseppe Marongiu e Dott. Marco Rachel di:

- 1) **Procedere alla verifica sommaria delle stime e valutazioni già effettuate dai consulenti della società proponente, finalizzata all'accertamento della loro congruità;**
- 2) **Procedere all'esame della documentazione allegata alle perizie dei consulenti della società, avendo particolare riguardo all'analisi dei titoli di provenienza, alla verifica sulle iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli e sulla continuità delle trascrizioni intervenute nell'ultimo ventennio, nonché sull'eventuale esistenza di usi civici e diritti demaniali sui beni di proprietà;**
- 3) **Segnalare la sussistenza di eventuali criticità tale da pregiudicare la libera trasferibilità degli immobili o comunque capaci di ridurne sensibilmente il valore.**

Concordato Preventivo R.G. n°12/21 [REDACTED]

Con riferimento ai beni mobili

- 4) Provvedere alla precisa individuazione e inventariazione di tutti i beni mobili compresi nell'attivo concordatario, come detto custoditi prevalentemente all'interno delle strutture alberghiere "Hotel Sa Rocca" in Guspini e "Torre Hotel" in Arbus;
- 5) Individuare il valore attribuibile ai beni mobili considerando sia l'ipotesi di una liquidazione unitaria con la struttura alberghiera ove sono allocati che nell'alternativo scenario di possibile liquidazione autonoma e separata.

• Svolgimento delle operazioni di consulenza

Gli scriventi al fine di evadere l'incarico ricevuto, hanno dato inizio in data 01 agosto alle operazioni peritali presso il sito di Villacidro che sono proseguite, nello stesso sito in data 07 settembre 2022 ed in data 19 settembre 2022 presso i beni situati a Guspini e Arbus.

Con l'assistenza della Sig.ra [REDACTED] della I.V.I. Indagini e Visure ipocatastali sono state effettuate le verifiche di rito presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari.

Nella data del 19 settembre 2022 è stato fatto un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Guspini, mentre, malgrado la richiesta di accesso agli atti effettuata in data 08 luglio 2022 presso il Comune di Villacidro, ed in data 08 luglio 2022 presso il Consorzio Industriale di Villacidro, ad oggi, da entrambi gli Enti non ci è stato ancora dato riscontro.

Concordato Preventivo R.G. n°12/21 [REDACTED]

Nel corso dei sopralluoghi sono stati realizzati degli accurati rilievi fotografici agli immobili, ai macchinari ed alle attrezzature ed eventuali rifiuti presenti **(Foto da n°288 a n°312)**.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

✚ BENI IMMOBILI OGGETTO DI CONSULENZA;

Gli immobili oggetto di perizia, come risultanti dalle perizie depositate agli atti della procedura e certificati dalla relazione notarile del 29 giugno 2021 a firma del Notaio massimo Vadilonga verificati dagli scriventi, sono di seguito elencati:

COMUNE DI GUSPINI

Lotto n°1 Quota pari al 100% della piena proprietà del Complesso Polivalente con destinazione turistico - sportiva - alberghiera edificato in Località San Giorgio composto da:

- 1.1 Fabbricato ad uso ristorante e sale polivalenti distinto al C.F. alla Sezione E Foglio 27 Particella 576 Sub. 1 - Fabbricato destinato ad uso sportivo (Bowling) distinto al C.F. alla Sezione E Foglio 27 Particella 576 Sub. 2 - Bene comune non censibile distinto al C.F. alla Sezione E Foglio 27 Particella 576 Sub. 3. I tre immobili sopra elencati unitamente all'area di sedime individuata al Foglio 527 Particella 576 Ente urbano di 6.061 mq costituiscono corpo unico;**

- 1.2** Fabbricato destinato ad impianto sportivo turistico multifunzionale distinto al C.F. alla Sezione E Foglio 27 Particella 577;
- 1.3** Fabbricato rurale distinto al C.T. al Foglio 527 particella 465 di 40 mq
- 1.4** Fabbricato destinato ad Albergo distinto al C.F. alla Sezione E Foglio 27 Particella 578 Sub. 1 - Fabbricato destinato ad Beauty Center distinto al C.F. alla Sezione E Foglio 27 Particella 578 Sub. 3 - Fabbricato destinato ad Magazzino distinto al C.F. alla Sezione E Foglio 27 Particella 578 Sub. 4 - Bene comune non censibile distinto al C.F. alla Sezione E Foglio 27 Particella 578 Sub. 5; i quattro immobili sopra elencati unitamente all'area di sedime individuata al Foglio 527 Particella 578 Ente urbano di 11.193 mq costituiscono corpo unico;
- 1.5** Terreni confinanti con il complesso polivalente censiti al C.T. al Foglio 525 particelle 215 di 3.725 mq, 216 di 635 mq e Foglio 527 particelle 112 di 4.045 mq, 117 di 6.520 mq, 460 di 395 mq⁽¹⁾, 506 di 1.230 mq, 568 di 128 mq, 579 di 14.421 mq;
- 1.6** Terreni censiti al C.T. al Foglio 525 particelle 239 di 1.000 mq, 240 di 535 mq, 241 di 5.625 mq, 243 di 1.515 mq, 283 di 865 mq, 510 di 905 mq, 511 di 905 mq, 512 di 905 mq, 513 di 893 mq, 514 di 492 mq, 516 di 142 mq per complessivi 13.782 mq.

(1) N.d.R. la particella 460 del foglio 527 risulta catastalmente intestata a [REDACTED] ma proviene dal frazionamento della più grande particella 113 acquistata dalla [REDACTED] con atto pubblico a rogito Dott. Franco Ibba del 27 giugno 1989 trascritta il 25 luglio 1989 RP 14.740 questa discordanza è data dal fatto che, evidentemente, non è mai stata perfezionata la voltura catastale.

COMUNE DI VILLACIDRO

Lotto n°2 Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati ad uso industriale edificati nella zona industriale-artigianale edificati nella zona industriale-artigianale in località Cannamenda composti da:

- 2.1 Fabbricato destinato ad uso commerciale distinto al C.F. alla Sezione A Foglio 9 Particella 170 Sub. 52 - Fabbricato destinato ad uso ufficio distinto al C.F. alla Sezione A Foglio 9 Particella 170 Sub. 53 - Bene comune non censibile distinto al C.F. alla Sezione A Foglio 9 Particella 170 Sub. 54;
- 2.2 Unità Collabente un tempo destinata ad Centrale distinta al C.F. alla Sezione A Foglio 9 Particella 170 Sub. 63;
- 2.3 Fabbricato in corso di definizione destinato ad Torre telecomunicazioni distinto al C.F. alla Sezione A Foglio 9 Particella 170 Sub. 64;
- 2.4 Unità Collabente destinata a Deposito carburanti distinta al C.F. alla Sezione A Foglio 3 Particella 15 Sub. 4;

Concordato Preventivo R.G. n°12/21 [REDACTED]

2.5 Unità Collabente destinata a Falegnameria distinta al C.F. alla Sezione A Foglio 3 Particella 15 Sub. 5 e alla Sezione A Foglio 9 Particella 170 Sub. 22;

Fanno inoltre parte del compendio immobiliare

- ✓ Unità Collabente distinta al C.F. alla Sezione A Foglio 3 Particella 15 Sub. 6
- ✓ Bene comune non censibile distinto al C.F. alla Sezione A Foglio 3 Particella 20 Sub. 3
- ✓ Area Urbana distinta al C.F. alla Sezione A Foglio 3 Particella 20 Sub. 6 di 3.141 mq
- ✓ Unità Collabente distinta al C.F. alla Sezione A Foglio 9 Particella 170 Sub. 13
- ✓ Bene comune non censibile distinto al C.F. alla Sezione A Foglio 9 Particella 170 Sub. 14
- ✓ Area Urbana distinta al C.F. alla Sezione A Foglio 9 Particella 170 Sub. 50 di 485 mq
- ✓ Unità Collabente distinta al C.F. alla Sezione A Foglio 9 Particella 170 Sub. 51
- ✓ Terreno censito al C.T. al Foglio 103 particella 864 di 10.791 mq;

Tutti gli immobili individuati al Catasto Fabbricati sopra elencati sono interni e quindi hanno come area di sedime i terreni censiti al C.T. al Foglio 103 particelle 18 di 2.100 mq, 837 di 752 mq, 840 di 167 mq, 841 di 587 mq, 844 di 890 mq, 845 di 1.972 mq, 862 di 8.024 mq, 866 di 5.728 mq, 908 di 232 mq e terreni censiti al C.T. al Foglio 109 particelle 296 di

Concordato Preventivo R.G. n°12/21

900 mq, 613 di 4.210 mq, 618 di 916 mq, 1.565 di 5.463 mq, 1.566 di 358 mq, 1.568 di 1.574 mq, 1.569 di 316 mq, 1.581 di 3.657 mq, 1.582 di 3.214 mq, 2.149 di 2.464 mq, 2.150 di 32 mq, 2.151 di 5.342 mq, 2.152 di 147 mq, 2.153 di 200 mq, 2.154 di 407 mq, 2.156 di 613 mq, 2.158 di 11 mq, 2.159 di 16 mq, 2.160 di 438 mq, 2.165 di 49 mq, 2.175 di 1.053 mq, 2.179 di 649 mq, 2.187 di 259 mq, 2.199 di 122 mq.

Inoltre vi sono i seguenti terreni interni alla recinzione dell'area utilizzata dalla ditta [REDACTED] individuati al C.T. al Foglio 103 particelle 838, 839, 904 (parte), al Foglio 109 particelle 1.567, 1.589, 1.591, 1.592, 1593, 1590 (parte) ma che non risultano essere di loro proprietà.

N.d.R. Bisogna premettere che, catastalmente, sono state riscontrate diverse incongruenze; in particolare, dallo studio degli atti riscontrati in Conservatoria e sulla scorta della Relazione Notarile prodotta dalla Società, si può affermare che vi è certezza sulla proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati e sopra elencati e del terreno censito al C.T. al Foglio 103 particella 864 mentre non c'è assoluta certezza in merito all'area collegata con questi immobili in quanto non vi è la minima corrispondenza tra gli ingombri nel Catasto Fabbricati e quelli del Catasto Terreni in quanto diversi immobili che risultano essere censiti al Catasto Fabbricati non sono presenti come ente urbano al Catasto terreni ma esiste la precedente particella con conformazione completamente differente da quella delle aree a supporto dei fabbricati esistenti. Si segnala inoltre che in alcuni atti di acquisizione degli immobili viene indicata la particella del Catasto Fabbricati con i riferimenti dell'area corrispondente al Catasto Terreni e detta area

Concordato Preventivo R.G. n°12/21 [REDACTED]

spesso è in altra zona molto distante da dove in realtà è posizionato il fabbricato. Va detto inoltre che detta difformità è stata anche denunciata nella perizia di Sistema, perizia nella quale gli estensori hanno individuato un costo per la bonifica catastale.

Inoltre, nelle ultime pagine della Relazione notarile del Dott. Vadilonga, risultano un numero rilevante di terreni estrapolati dall'atto del notaio Ghiglieri (rep. 18.206 del 1998); tali terreni vengono indicati come area di sedime dei fabbricati che la società [REDACTED] vende a [REDACTED] e il Notaio Vadilonga precisa che *"non risultano volturati in capo alla ditta Eurosanluri S.r.l."*. Ovviamente i terreni indicati come area di sedime e inseriti come ex mappali non sono soggetti a voltura. Il problema però è che in mappa catastale alcuni di questi terreni risultano molto distanti dai capannoni oggetto di compravendita.

Inoltre, dalle verifiche effettuate al fine di determinare la consistenza, non sono stati reperiti i relativi titoli di provenienza alla [REDACTED] in realtà risultano intestati in parte a [REDACTED] per la quale peraltro è stato reperito il titolo di acquisizione degli immobili e parte a [REDACTED]

[REDACTED] Per queste ultime si allegano le visure effettuate su alcuni di questi immobili e le visure catastali nominative. Per quanto sopra gli scriventi hanno ritenuto di dover individuare gli immobili certamente di proprietà della [REDACTED] in liquidazione ed hanno evidenziato al Catasto Terreni l'area occupata dai fabbricati e dalle pertinenze tuttora utilizzate ed utilizzabili dalla [REDACTED].

In merito al quesito n°1

- Procedere alla verifica sommaria delle stime e valutazioni già effettuate dai consulenti della società proponente, finalizzata all'accertamento della loro congruità;

PREMESSE

Al momento dell'incarico sono state consegnate agli scriventi cinque perizie, tre per la parte relativa ai beni immobili, in particolare due a firma della società Sistema Engineering Consulting and Project Management, una relativa agli immobili siti in Villacidro ed una per gli immobili siti in Guspini, ed un'ulteriore perizia a firma dell'Ing. Simona Saba sempre relativa agli immobili siti in Guspini. Per i soli beni mobili invece sono state consegnate due perizie a firma del Geom. Maurizio Mocchi, una per quelli presenti presso gli uffici di Villacidro ed una per i beni mobili presenti presso l'albergo denominato "Torre Hotel" sito ad Arbus. Per rispondere compiutamente ai quesiti posti, sono stati effettuati dei sopralluoghi presso i siti ospitanti i beni oggetto di stima al fine di confermare e/o verificare eventuali differenze e variazioni nella consistenza, nello stato d'uso dei beni mobili ed immobili descritti nelle perizie sopra citate e, in conclusione, verranno determinati i valori attuali dei beni già stimati a suo tempo dai colleghi nelle perizia di parte citate. Inoltre in particolare, per il sito di Villacidro, poiché non presente nella perizia della Società Sistema e poiché anche la documentazione progettuale e catastale risulta essere piuttosto carente, è stato realizzato, ove possibile, un rilievo planimetrico dei luoghi ed è stato inoltre realizzato a corredo un rilievo fotografico (All. 1) che rappresenta gli immobili allo stato attuale.

Per gli immobili siti a Guspini invece, poiché è presente tra la documentazione consegnataci una corposa documentazione catastale e poiché l'accesso agli atti ci ha fornito un'esauritiva documentazione progettuale, è stata effettuata una verifica visiva e dimensionale a campione in gran parte degli ambienti, nonché, anche in questo caso, un rilievo fotografico (All. 1) che rappresenta, allo stato attuale, gli immobili oggetto di perizia.

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Lotto n°1 – Complesso Polivalente con destinazione turistico - sportiva – alberghiera sito a Guspini in Località San Giorgio

Dallo studio delle perizie prodotte dalla [REDACTED] in liquidazione e dai sopralluoghi effettuati si può riscontrare che il Lotto in questione è composto da una serie di fabbricati aventi destinazione turistico sportiva in particolare:

- 1) Complesso di fabbricati con destinazione turistico – sportiva composto da cinque corpi di fabbrica affiancati (Foto da n°1 a n°15), il primo realizzato su di tre livelli destinato al piano terra a sala ristorante, con relativi ambienti a servizio dedicati ed a sala polivalente, al piano primo a sala polivalente ed al piano interrato a magazzino ed a bowling (Foto da n°16 a n°28), il secondo, realizzato su di un solo livello, destinato a piscina con relativi accessori dedicati quali piscina di preriscaldamento, blocchi spogliatoi-bagno, fa parte del livello un ristorante pizzeria ed un bar (Foto da n°29 a n°37), il terzo, realizzato su di un solo livello, destinato a palestra body building

e palestra aerobica, con relativi accessori dedicati quali blocchi spogliatoi-bagno e reception **(Foto da n°38 a n°44)**, il quarto, realizzato su di un solo livello, destinato a blocchi spogliatoi-bagno **(Foto da n°45 a n°51)**, il quinto, realizzato su di un solo livello, destinato a locali tecnici quali locali pompe e filtri a servizio della piscina, locale caldaia, locale gruppo elettrogeno, sala quadri tecnici **(Foto da n°52 a n°60)**;

2) Fabbricato destinato ad Albergo realizzato su di tre livelli **(Foto da n°61 a n°72)**;

Al Piano Seminterrato è presente la zona benessere, con reception dedicata, costituita dalla piscina, con relativa area sosta bagnanti, vari box per trattamenti estetici e massaggi, sauna e blocco spogliatoi e docce ed un magazzino **(Foto da n°73 a n°80)**;

Al Piano Terra, oltre alla hall dell'albergo, sono presenti la sala congressi, la sala ristorante, la cucina, il bar, un blocco servizi, un locale tecnico un magazzino ed un ripostiglio **(Foto da n°81 a n°104)**;

Al Piano Primo vi sono, oltre al disimpegno centrale, diciotto camere con bagno e tre suite con bagno, alcune dotate di balcone altre di veranda o ampia terrazza **(Foto da n°105 a n°127)**;

Fanno inoltre parte del compendio i seguenti accessori:

- 3) Campo di calcio a sette **(Foto da n°128 a n°131)**;
- 4) Palco dotato di copertura per piccoli eventi **(Foto da nn°132-133)**;
- 5) Zona giochi bimbi **(Foto da n°134 a n°136)**;
- 6) Area parcheggi.

STATO D'USO

Gli immobili si presentano in buono stato d'uso, le finiture sono di buona qualità confacenti con la destinazione d'uso deputata. Tutti gli edifici sono in attività e gli impianti in uso.

Per la descrizione delle tipologie e caratteristiche delle finiture e dello stato d'uso si rimanda alla perizia di Sistema ed alla documentazione fotografica realizzata dagli scriventi nel corso dei sopralluoghi effettuati (All. 1) poiché perfettamente coerente con la situazione riscontrata dagli scriventi nel corso dei sopralluoghi effettuati.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Guspini è il Piano Urbanistico Comunale adottato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n°4 del 15 febbraio 2000, strumento poi successivamente aggiornato e adottato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n°3 del 05 marzo 2014 e verifica di coerenza di cui alla Determina del Direttore Generale n°1383 del 19 maggio 2014 così come pubblicato sul BURAS n°28 del 05 giugno 2014.

Dallo strumento urbanistico sopra citato si rileva che i terreni costituenti l'area di sedime del compendio immobiliare di cui al presente lotto sono così classificati:

Parte in zona **E (agricola), Sottozona E5/r**, descritta nelle Norme Tecniche di Attuazione come: **“Attività agricole marginali con esigenza di stabilità ambientale, di riserva in prossimità dell'abitato”**;

Parte in **Zona H (Fascia di rispetto), sottozona Hf (Rispetto Fluviale)**;

Parte in **Zona E (Agricola), Sottozona E3 “Produzione agricola specializzata con elevato frazionamento fondiario”**.



Classificazione PUC Guspini

Si veda nello specifico il CDU chiesto e riportato in allegato (All. 2).
In queste zone teoricamente possono essere realizzare volumetrie connesse alle attività agricole e così definite:

“Articolo: 51 - Zona E - Sottozona E5/r - Aree di rispetto intorno all'abitato, già aree marginali per attività Agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale

Aree di rispetto intorno all'abitato, già aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

- ✓ Già zona EO-EOP nel vigente strumento urbanistico.
- ✓ Caratterizzate da macchia e incolti produttivi con fondi di superficie media pari a 4.117 mq .
- ✓ Nella macchia si ravvisa l'esigenza di interventi a difesa contro gli incendi, divieto di pascolo e di taglio fino a che non sia assicurata una soddisfacente crescita dei soprassuoli naturali.
- ✓ Negli incolti produttivi risulta opportuno una ricostituzione ambientale naturalistica; può essere consentito il pascolamento previa rigorosa regolamentazione finalizzata alla tutela e all'utilizzo razionale del soprassuolo.
- ✓ Sono consentiti interventi e trasformazioni agrarie sulle culture attualmente praticate o similari, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente acclivi, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali la sistemazione del suolo con specifiche modalità.
- ✓ Vengono fatte salve le attività zootecniche, pascolative, esistenti purché l'utilizzo dei fondi sia orientata in senso ambientale.
- ✓ Sono escluse le costruzioni a indirizzo abitativo, produttivo o industriale nonché le stesse attività produttive, **ad eccezione dei punti di ristoro di cui al D.A. n. 2266/U/83. N.d.R. "Decreto Floris"**

Viene fatto riferimento anche alle indicazioni di cautela indicate dalla carta sulla suscettività d'uso dei suoli tramite le "classi di capacità d'uso dei suoli"

(classi I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII), e le limitazioni imposte dalle caratteristiche ambientali.

L'indice fondiario è stabilito:

0.003 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole, con riferimento ad un lotto minimo di intervento non inferiore a cinque ettari e con $R_c = 1/1000$;

0.01 mc/mq per punti di ristoro dotati di non più di venti (20) posti letto, purché ubicati a distanza non inferiore a 500 mt dal perimetro urbano;

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice fondiario di cui al punto b), può essere elevato fino a 0.10 mc/mq e con osservanza delle seguenti norme ulteriori:

superfici minime di intervento $H_a 5.00$ in un unico corpo o comunque accorpate;

L'altezza massima fuori terra non superiore a metri 6.20 alla gronda;

Copertura eseguita con tetto a falda inclinata e secondo schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto;

La distanza minima dai confini di proprietà è in via generale, di metri 6.00, fermo restando il diritto di costruzione in aderenza, generalizzata anche per gli altri interventi consentiti;

Sono ammesse le costruzioni per ricovero attrezzi e rifugio provvisorio funzionali all'attività del fondo sino ad un massimo di 30 m² di superficie utile interna e con un'altezza massima di un piano fuori terra purché la superficie del fondo risulti maggiore di quella media della zona approssimata a 5.000 mq; con aumento di altri eventuali 30 m² per ricovero di mezzi agricoli per le aziende con oltre un ettaro di superficie continua coltivata; le altezze medie massime

consentite sono di m 2,80 per il locale ricovero attrezzi e rifugi, e m 3,80 per il locale di ricovero dei mezzi agricoli.”

Si tralasciano le indicazioni per la zona E3, per le quali si rimanda alla lettura completa del CDU.

Le concessioni edilizie sono comunque state regolarmente rilasciate dal Comune.

Grazie alla richiesta di accesso agli atti (**All. 3**) si è potuto rilevare che per il presente compendio sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- 1) **Progetto esaminato dalla Commissione Edilizia del Comune di Guspini in data 26 giugno 1987 ed ivi approvato con verbale n. 291** per la realizzazione del *“Deposito oli combustibili per la distribuzione - Uffici e casa custode”*;
- 2) **Concessione Prat. 217/162, prot. n. 12273/12223, del 14 marzo 1988** per l'esecuzione dei lavori di *“Costruzione deposito oli minerali, gasolio e benzina agricoli, kerosene, rete e serbatoio antincendio, uffici e casa del custode”*;
- 3) **Concessione Edilizia n°46/1999 del 10 maggio 2000** per la *“Riconversione industriale e commerciale in attività di interesse sportivo, ricreativo e servizi mediante la costruzione di: palestra, piscine, campi di calcio, tennis e pertinenze, uffici e bar tavola calda”* sull'area o sull'immobile distinto in Catasto alla sezione E, Foglio 27, Mappali 113 e più, Foglio 25 Mappale 212 e più, ubicata in *Guspini Loc. S. Giorgio*;

- 4) **Concessione Edilizia in variante n°44/2001 del 26 settembre 2001** per la *“Esecuzione dei lavori di costruzione di un punto di ristoro ricettivo ricreativo in applicazione del D.A. 2266/83 del 20.12.1983 (decreto Floris) con annessi impianti sportivi polivalenti e in aggiunta un ristorante e piste da bowling”*;
- 5) **Concessione Edilizia in variante n°03/2002 del 26 settembre 2002** per la *“Costruzione di immobili da destinarsi a Ristorante e Sala Bowling annessi al Centro Sportivo, ricettivo, ricreativo di cui alle Concessioni Edilizie n.46/1999 e n.44/2001”*;
- 6) **Concessione Edilizia in variante n°39/2005 del 23 gennaio 2006** per la *“Costruzione punto di ristoro turistico - ricettivo con 20 posti letto - ristorante - sala congressi - e servizi annessi - variante alla concessione edilizia n.46/1999 del 10.05.2000 e n.44 del 26.09.2001 sull'area distinta in Catasto alla Sezione/Foglio 527 - (già E/27) Mappali 116 - 117; ubicato in Guspini - località “San Giorgio”*;
- 7) **Concessione Edilizia in variante n°69/2005 del 17 febbraio 2006** per la *“Variante alla Concessione Edilizia n. 03/2002 del 26.09.2002 relativa alla costruzione di immobili da destinarsi a Ristorante e Sala Bowling”*;
- 8) **Concessione Edilizia in variante n°30/2006 del 22 febbraio 2007** per la *“Costruzione punto di ristoro turistico - ricettivo con 20 posti letto - ristorante - sala congressi - e servizi annessi - variante alla concessione edilizia n.39/05 del 23.01.2006 - consistente in: Variazione della destinazione d'uso del Piano Seminterrato - da*

magazzini e locali tecnici - a Beauty Farm e strutture connesse sull'area distinta in Catasto alla Sezione/Foglio 527 – (già E/27) Mappali 116 - 117; ubicato in Guspini - località "San Giorgio";

- 9) **Denuncia di Inizio Attività n°424/2008 prot. n. 15591 del 17 settembre 2008** per la comunicazione di interventi edilizi di modifica per la realizzazione del *"Centro Benessere del piano seminterrato in modifica al progetto di variante alla concessione edilizia n.39/2005";*
- 10) **Certificato di Abitabilità del 09 settembre 2002** per l'abitabilità degli *"immobili a servizio di Complesso Aziendale destinato ad Attività Sportiva, Ricreativa e Turistica di cui alla Concessione Edilizia n.46/1999";*
- 11) **Certificato di Agibilità del 30 giugno 2006** per l'agibilità del *"Punto di ristoro turistico - ricettivo con 20 posti letto (n.14 camere singole + n.3 camere doppie); ristorante; Sala congressi e servizi annessi";*
- 12) **Dichiarazione di inizio attività per variante in corso d'opera alla concessione 30/2006;**
- 13) **Dichiarazione di Agibilità del 07 aprile 2010** per l'agibilità del *"Centro Benessere ubicato al piano seminterrato di cui alla C.E 44/2001, C.E 39/2006, C.E 30/2006, DIA prot.n.15591 del 17.09.2006";*
- 14) **Pratica SUAPE 1459- 2013- Avvio immediato a 0 giorni - Agibilità piscina;**
- 15) **Pratica SUAPE 411- 2017 cod. Univoco 2997 - Autocertificazione a 0 giorni per manutenzione straordinaria.**

Concordato Preventivo R.G. n°12/21

In relazione alla normativa antincendio vigente per i diversi settori di attività, D.P.R. 151/2011 e s.m.i., agli scriventi risulta che tra le attività svolte presso il centro polifunzionale di Sa Rocca, ve ne siano alcune soggette attualmente al controllo dei VVF: le attività di cucina del centro sportivo, la caldaia, il gruppo elettrogeno, il deposito di GPL, ed i locali spettacolo e centri sportivi (palestre con sup > 200 mq), corrispondono alle attività nn° 65, 3, 74, 49. Da informazioni ottenute con accesso informale presso il Comando dei VVF, le certificazioni antincendio di cui era dotata la struttura per le attività soggette al controllo dei VVF, **sono scadute tra il 2019 ed il 2021 e non risultano rinnovi. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Guspini, non sono state reperite SCIA antincendio recenti.**

La struttura era infatti dotata di un CPI rilasciato il 30 agosto 2003 per Centrale termica, gruppo elettrogeno e serbatoio di gasolio. Il CPI è stato rinnovato fino al 2012 ed oggi risulta scaduto.

E' da sottolineare che la mancanza della SCIA antincendio od il mancato rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi per le attività soggette, costituiscono illeciti sanzionati penalmente anche con sospensione dell'attività.

Per quanto sopra, si sottolinea che il complesso non è dotato del Certificato di Agibilità.

Allo stato attuale gli scriventi non hanno potuto verificare se gli impianti, i materiali, i presidi antincendio etc. previsti per le attività soggette al controllo dei VVF presenti nel compendio, richiedano o meno

degli adeguamenti alle norme tecniche di settore, né gli eventuali costi di intervento.

Gli scriventi sono a disposizione del Sig. Giudice per effettuare accesso formale agli atti presso il Comando dei VVF, qualora ve ne fosse la necessità ed accertare gli eventuali costi.

Si specifica inoltre, per quanto riguarda i fabbricati, che i sottoscritti non hanno eseguito un rilievo con restituzione grafica, ma hanno eseguito una verifica di congruità di quanto riportato nella perizia dello studio Sistema e della perizia dell'Es. Immobiliare n° 64/2011, prendendo quindi misure "a campione" (All. 4).

Dal confronto tra la progettazione approvata e lo stato dei luoghi riscontrato, si può affermare che, come rilevato nella perizia dello Studio Sistema, vi sono alcune differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi.

In particolare:

AREE ESTERNE:

- a. Volume tecnico di modeste dimensioni: posto sul lato sud-est del fabbricato alberghiero e non indicato negli elaborati progettuali di cui ai titoli edilizi;
- b. Passerella coperta di collegamento tra il complesso alberghiero e quello sportivo e, più precisamente, tra il Centro Benessere e la zona Palestra: la passerella non risulta presente negli elaborati progettuali di cui ai titoli edilizi;

- c. Tettoie e gazebo presenti nel piazzale per manifestazioni e ricevimenti e in prossimità dello shopping: le tettoie e i gazebo, per quanto strutture facilmente amovibili, non sono presenti negli elaborati progettuali di cui ai titoli edilizi.
- d. Struttura coperta “palcoscenico” per manifestazioni all’aperto.
- e. Mancata realizzazione dei parcheggi esterni ed una parte dell’illuminazione esterna di pertinenza del complesso ricettivo/centro benessere;

AREE INTERNE ALL’ALBERGO:

- f. Le tre camere doppie: non sono state realizzate con gli spazi interni divisi in zone, ma si presentano come locali unici di notevoli dimensioni;
- g. Il locale tecnico attiguo alla sala quadri posta dopo la prima rampa di scale dell’albergo: è attualmente suddiviso e sono stati ricavati due uffici e un bagno non previsti e non indicati in progetto.

Le difformità sono sanabili con accertamento di conformità, nella perizia del Concordato i soli oneri tecnici sono stati stimati pari a **20.408,06 €**, mentre l’esecuzione dei lavori edili per conformizzare il compendio sono state stimate in **120.322,00 €**, per complessivi **140.730,06 €** in detrazione dal valore degli immobili; gli scriventi giudicano congrue con le conclusioni e le valutazioni fatte nella perizia del Concordato.

Dai documenti ottenuti dagli accessi agli atti, si è potuto riscontrare che l'edificazione del Complesso Polivalente con destinazione turistico - sportiva - alberghiera edificato in Località San Giorgio denominato "Sa Rocca" è stata effettuata utilizzando 67.379 mq di terreni di proprietà della ██████████ **71.296 mq di proprietà dei singoli soci.**

Di seguito le particelle di terzi evidenziate con anche la consistenza, come da Concessione 69/2005

LEGENDA SUPERFICIE AZIENDALI TOTALI			
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALI	SUPEFICI
E	25	131	00.11.50
E	25	227	00.18.30
E	25	214	00.92.55
E	25	213	00.06.80
E	25	212	00.15.65
E	25	215	00.37.25
E	25	216	00.06.35
E	27	495	00.20.29
E	27	112	00.40.45
E	27	116	02.27.00
E	27	117	00.65.20
E	27	499	00.57.50
E	27	497	00.41.63
E	27	504	00.74.96
E	27	506	00.12.30
E	27	115	00.01.15
E	27	62	01.14.95
E	25	252	00.18.80
E	25	253	00.27.35
E	25	254	00.06.80
E	25	255	00.40.15
E	25	519 (ex 256 b)	00.23.85
E	25	521 (ex 257 b)	00.08.65
E	25	274	00.11.10
E	25	275	00.04.85
E	25	527 (ex 276 b)	00.14.00
E	25	277	00.20.45
E	25	228	00.51.80
E	25	283	00.08.65
E	25	243	00.15.15
E	25	240	00.05.35
E	25	239	00.10.00
E	25	514 (ex 245 b)	00.04.92
E	25	512 (ex 244 c)	00.09.10
E	25	511 (ex 244 b)	00.09.05
E	25	510 (ex 244 a)	00.09.05
E	25	516 (ex 245 c)	00.01.42
E	25	513 (ex 245 a)	00.08.93
E	25	242	00.13.65
E	25	217	00.28.90
E	25	218	00.56.25
E	25	325 (ex 219c-220c)	00.27.20
E	25	221	00.07.05
E	25	222	00.04.70
E	25	515 (ex 246 a)	00.95.45
TOTALE SUPERFICIE AZIENDA			13.86.45

Concordato Preventivo R.G. n°12/21 ██████████

Non risulta che alla data attuale vi siano dei documenti che certifichino l'asservimento della potenzialità edificatoria dei terreni dei soci agli immobili edificati intestati a [REDACTED] l. E' stata quindi fatta specifica richiesta via PEC in data 07 ottobre 2022 al Comune di Guspini, sulla necessità di perfezionare l'asservimento mediante un atto specifico di creazione di servitù. La risposta non è ancora pervenuta agli scriventi.

Il compendio risulta essere alimentato da un pozzo artesiano autorizzato in data 26 marzo 1991 (e successiva nota n°20.553 del 26 ottobre 1998 prot. n°3.604) dall'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Autonoma della Sardegna.

Nelle pratiche ottenute dal Comune di Guspini, sono riportate le dichiarazioni di conformità degli impianti, il certificato di Prevenzione Incendi, oggi scaduto e le planimetrie di dettaglio.

Catastalmente, si rileva che le planimetrie catastali devono essere aggiornate con le destinazioni d'uso effettive dei locali e con le modifiche che si regolarizzeranno mediante l'accertamento di conformità o con le demolizioni.

Inoltre, si prende atto che esiste un disallineamento in mappa che mostra sulla porzione di reliquato stradale della ex strada vicinale San Giorgio circa il 50% della tribuna spettatori a servizio del Campo da Calcio a 8 all'altezza della Particella 112.

La Società [REDACTED] c acquisiva dal Comune di Guspini l'intero tratto della strada comunale denominata "San Giorgio" o

Concordato Preventivo R.G. n°12/21 [REDACTED]

“Drucadroxiu” attualmente indicata in mappa al Catasto Terreni Foglio 527 Particella 506, impegnandosi a sua volta a cedere le aree individuate al Catasto Terreni Foglio 527 Particella 505 ed a realizzare un tratto alternativo della strada in questione.

Non essendoci coerenza tra il frazionamento e l’atto di acquisto, sarà necessario provvedere alla correzione del frazionamento e all’aggiornamento della mappa del Catasto Terreni.

Lotto n°2 – Compendio immobiliare sito a Villacidro in Località Cannamenda.

Dallo studio delle perizie prodotte dalla [REDACTED] in liquidazione e dai sopralluoghi effettuati si può riscontrare che il Lotto in questione è composto da una serie di fabbricati aventi destinazione industriale/artigianale, per comodità di lettura, riportati con la stessa numerazione utilizzata nella perizia Sistema in particolare abbiamo:

- 1) Fabbricato uffici (1) costituito da un fabbricato distribuito su di due livelli collegati con una scala interna il cui piano terra è destinato a locale di vendita ed uffici, il piano primo ad uffici (Foto da n°137 a n°180);
- 2) Fabbricato denominato Ex Centrale (3) (4) costituito da un fabbricato distribuito su di tre livelli, il primo di circa 4.700 mq, il secondo di circa 3.800 mq ed il terzo di circa 1.900 mq ed ex ciminiera della centrale in disuso (2) (Foto da n°181 a n°222);

- 3) Torre Telecomunicazioni composta dalla ex ciminiera (5) della centrale e da un piccolo fabbricato di alloggiamento impianti dedicati (6) (Foto da n°223 a n°227);
- 4) Deposito carburanti composto da un deposito (7) e da un serbatoio di deposito oli (8) (Foto da n°228 a n°234);
- 5) Capannone falegnameria (9) (Foto da n°235 a n°246);
- 6) Deposito in cemento armato (10) (Foto da n°247 a n°252);
- 7) Officina (11) (Foto da n°253 a n°258);
- 8) Torre di evaporazione (12) (Foto da n°259 a n°262);
- 9) Deposito (13) (Foto da n°263 a n°267);
- 10) Capannone deposito (14) (Foto da n°268 a n°271);
- 11) Fabbricato semi diroccato (15) (Foto da n°272 a n°274);
- 12) Terreno costituente il compendio adibito in parte a viabilità interna, in parte ad aree di deposito e stoccaggio ed in parte libero (Foto da n°275 a n°287).

Le descrizioni puntuali fatte nelle perizie oggetto di verifica possono dirsi esaustive e consentono di individuare univocamente gli immobili che costituiscono il compendio immobiliare pertanto gli scriventi, in ossequio al quesito postoci, ritengono corretto concentrarsi sulle criticità riscontrate che possano incidere sul valore finale di vendita dell'immobile.

STATO D'USO

Gli immobili si presentano in pessimo stato d'uso, le finiture sono estremamente datate ed alcuni fabbricati in parte inagibili; il compendio è infatti presumibilmente degli anni '60. Fa eccezione il corpo uffici ubicato frontalmente all'accesso, ampliato nel 2010, le cui condizioni di manutenzione possono definirsi sufficienti.

Da informazioni ottenute dal Sig. XXXXXXXXXX, il compendio è stato bonificato dall'amianto in anni passati, ad eccezione di alcuni manufatti, oggi ancora presenti e rappresentati sia da amianto friabile, presente nelle caldaie interne al fabbricato 3 ed alla ciminiera (fabbricato 2) che, in forma compatta, nella Torre di Marley (fabbricato 12), per i quali nella perizia del concordato (**cf. All. 2.4 preventivo FAP perizia Studio Sistema**) sono stati stimati oneri necessari per **209.000,00 €**, in questi oneri sono inclusi anche 5 serbatoi in vetroresina.

I costi stimati per la bonifica amianto si possono ritenere congrui alla data del preventivo prodotto (giugno 2021), ma non in linea con gli importi attuali a causa dei pesanti aumenti (**circa 20/30%**) che si sono verificati in quest'ultimo anno, come da informazioni ottenute dagli scriventi intervistando la ditta che ha emesso il preventivo suddetto.

Inoltre, detti importi non tengono conto di ulteriori rifiuti presenti in superficie nei terreni del compendio, costituiti da pedane lignee, imballaggi e rifiuti plastici, scarti di materiali edili, autoveicoli e mezzi dismessi, rifiuti metallici, serbatoi dismessi di cui non si conosce il contenuto. Gli scriventi inoltre specificano che non hanno potuto

Concordato Preventivo R.G. n°12/21 XXXXXXXXXX

visionare l'interno di capannoni fatiscenti per verificare la presenza di guano o materiali di scarto al loro interno o la presenza di eventuali dispersioni di fibre di amianto che, a causa dell'ammaloramento progressivo, si sono potute generare.

Naturalmente gli scriventi non hanno contezza di quanto eventualmente presente nel sottosuolo e necessitante di bonifica.

Gli impianti presenti non sono a norma, né risultano essere certificati e, allo stato, neanche certificabili.

Per la descrizione delle tipologie e caratteristiche delle finiture e dello stato d'uso si rimanda alla perizia di Sistema ed alla documentazione fotografica realizzata dagli scriventi nel corso dei sopralluoghi effettuati (All. 1) poiché perfettamente coerente con la situazione riscontrata dagli scriventi nel corso dei sopralluoghi effettuati.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Villacidro è il Piano Urbanistico Comunale adottato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n°7 del 28 gennaio 2003, strumento poi successivamente aggiornato e adottato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n°32 del 06 luglio 2017 e verifica di coerenza di cui alla Determina del Direttore Generale n°2285 del 30 novembre 2017 così come pubblicato sul BURAS n°53 del 16 novembre 2017.

Concordato Preventivo R.G. n°12/21

Dallo strumento urbanistico sopra citato si rileva che i terreni costituenti l'area di sedime del compendio immobiliare di cui al presente lotto sono così classificati:

Zona D/ Attività produttive di interesse regionale



PRESCRIZIONI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il lotto ricade nella zona D – Area Industriale di Interesse Regionale, nel Comune di Villacidro nella quale è vigente il Piano Particolareggiato degli insediamenti industriali, oltre al Piano Regolatore del Consorzio di Villacidro. La concessione ad edificare gli impianti industriali e di servizio, negli Agglomerati industriali di cui all'articolo 2, è rilasciata dalla competente amministrazione comunale solo dopo l'approvazione del relativo progetto da parte del Consorzio.

Concordato Preventivo R.G. n°12/21

Per ogni lotto industriale gli indici di utilizzo sono:

- ✓ Rapporto massimo tra superficie coperta e superficie totale del lotto: non superiore al 40%.
- ✓ Indice di sfruttamento: non superiore a, 0,6 mq/mq, intendendosi tale rapporto quello della superficie di pavimento, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto.
- ✓ Ogni complesso produttivo dovrà sorgere isolato e i distacchi dei fabbricati o impianti di qualsiasi tipo dai confini di lotto non devono essere inferiori a m.10,00.
- ✓ I distacchi dai confini su strada non devono essere inferiori a m. 15,00.
- ✓ Relativamente ai soli lotti di superficie inferiore all'ettaro, tali distacchi sono ridotti, rispettivamente, a m.5,00 e m. 10,00.
- ✓ I distacchi dai confini su strada sono ulteriormente ridotti a m. 5,00 nei lotti di superficie inferiore a mq 5.000.

L'area rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale Sulcis- Iglesiente - Guspinese di cui alla legge n. 426 del 1998, al Decreto Ministeriale 468 del 18 settembre 2001, al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio del 12 marzo 2003, come modificata nel febbraio 2011 e successive modifiche.

Per tali motivi ogni intervento sul territorio che necessiterà di scavi (realizzazione di fondazioni per recinzioni o basamenti sili, alloggiamento vasche, pulizia e scoticamento del terreno propedeutica per realizzazione asfalti o ottenimento concessioni edilizie) dovrà essere anticipato da un piano di caratterizzazione del territorio, piano che dovrà essere inviato per approvazione al Ministero dell’Ambiente e, solo successivamente e dopo aver sostenuto gli oneri per la bonifica del territorio, potranno iniziarsi i lavori per un eventuale nuova edificazione.

Sul sito, su cui è stato già elaborato apposito piano di caratterizzazione generale da parte del Consorzio Industriale di Villacidro, deve essere redatto un piano di caratterizzazione ambientale dei suoli di dettaglio.

Nella perizia dello Studio Sistema è riportato un preventivo per lo studio di dettaglio che quantifica tale spesa necessaria in **14.800,00 €** esclusi oneri (cfr. All. 1.4 perizia di Sistema), importo che si ritiene congruo per l’attività da svolgere.

Chiaramente non è possibile stimare a priori i costi di un eventuale bonifica ambientale che si potrebbe rendere necessaria a seguito di dimostrata presenza di inquinamento dall’analisi di dettaglio.

Gli scriventi hanno richiesto di effettuare accesso agli atti presso il comune di Villacidro e presso il Consorzio industriale di Villacidro,

inviato via PEC in data 08 luglio 2022, senza avere ancora ottenuto risposta.

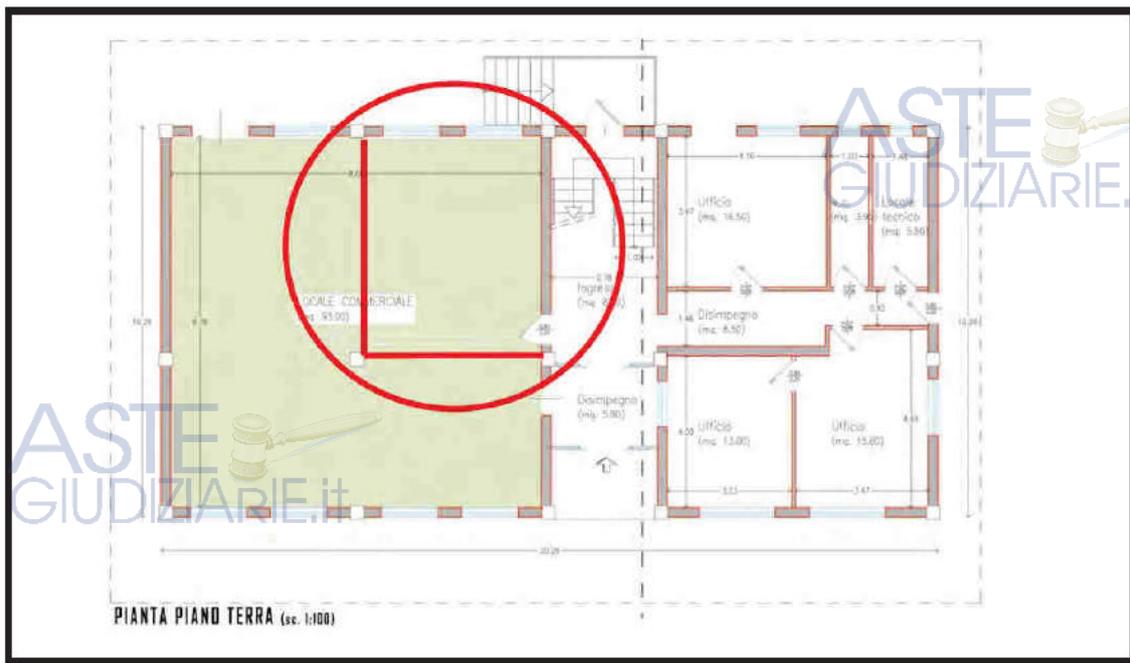
Gli scriventi si dichiarano fin da ora a disposizione ad integrare quanto riportato nella presente relazione tecnica, quando e se verrà messa a disposizione la documentazione ufficiale richiesta.

Allo stato attuale si è però in possesso di un unico atto fornito dalla committenza (cfr All. 1.10 perizia Studio Sistema):

- 1) **Concessione Edilizia n°37 del 19 maggio 2010** per *l'Accertamento di conformità per cambio destinazione d'uso del Piano Terra e ampliamento in sopraelevazione di un fabbricato da destinare ad uso commerciale e uffici in loc. Cannamenda - Zona Industriale - in catasto alla Sez. A foglio 9 mappale 170 sub. 52-53-54.*

Di questo atto non si hanno però le planimetrie dal Comune da poter confrontare con lo stato dei luoghi rilevato dagli scriventi.

Si ha a disposizione solo quanto riportato nella perizia Sistema, in cui il fabbricato uffici è conforme a quanto riportato nella concessione 37/2010 a meno di alcuni tramezzi interni.



Stralcio pag. 38 Perizia Sistema

Vista la qualità edilizia degli edifici, la vetustà e l'assenza di elaborati progettuali, sono state visionate le foto aeree dal portale regionale, rilevando che all'anno 1968 gran parte del compendio era già esistente



Foto 1968



Foto 2006

Non potendo effettuare alcun confronto attualmente tra la progettazione approvata e lo stato dei luoghi, presa visione delle foto aeree e delle planimetrie catastali, si può presumere che l'edificazione del complesso sia da ritenersi lecita poiché, in quanto gran parte realizzata prima del 1967 e che quanto eventualmente realizzato negli anni successivi, qualora sprovvisto di concessione edilizia, sia ragionevolmente sanabile in accertamento di conformità.

Nella perizia dello Studio Sistema sono inoltre riportati una serie di atti, desunti dal Contratto Preliminare di Vendita sottoscritto dal Consorzio Industriale di Villacidro e [redacted] attuale [redacted] [redacted] 10 giugno 2008, in cui venivano citati tutti i titoli edilizi relativi al compendio ex EN.AL. s.r.l.:

- che il fabbricato, al quale l'immobile in oggetto appartiene, è stato edificato, unitamente agli altri fabbricati facenti parte del medesimo complesso, in base alle seguenti licenze e concessioni edilizie:

- licenza edilizia del 14.2.1966 n. 64;
- licenza edilizia del 14.8.1966 n. 64/bis;
- licenza edilizia del 15.8.1967 n. 626
- licenza edilizia del 4.4.1968 n. 1100;
- licenza edilizia del 11.7.1969 n. 2217;
- licenza edilizia del 14.7.1969 n. 2216;
- licenza edilizia del 22.7.1969 n. 2240;
- licenza edilizia del 10.3.1970 n. 2792;
- licenza edilizia del 15.11.1971 n. 4140;
- licenza edilizia del 18.10.1971 n. 4103;
- licenza edilizia del 7.8.1973 n. 131;
- licenza edilizia del 15.5.1974 n. 78;
- licenza edilizia del 1.8.1974 n. 151;
- licenza edilizia del 8.10.1974 n. 207, successivamente rinnovata in data 5.11.1975;
- concessione edilizia del 4.8.1982 n. 85;
- concessione edilizia del 4.8.1982 n. 86;
- concessione edilizia del 26.8.1988 n. 113;
- concessione edilizia in sanatoria del 17.3.1988 n. 283;

tutte rilasciate dal Sindaco del Comune di Villacidro ed in conformità ai progetti edilizi approvati;

Stralcio Perizia Sistema pagina 56

Gli scriventi si dichiarano a disposizione della procedura per rivalutare il complesso edilizio qualora dall'accesso agli atti dal Comune di Villacidro o dal Consorzio Industriale, emergessero difformità sostanziali.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni in sede di espletamento della pratica presso il Consorzio Industriale e presso il Comune di Villacidro.

I rilievi planimetrici sono riportati in allegato (All. 5).

Si specifica che per alcuni edifici è stato misurato solo l'ingombro esterno poiché non si è potuti entrare in quanto fatiscenti.

Dal punto di vista catastale, si rileva una totale difformità ed uno scollamento tra quanto presente in banca dati e lo stato dei luoghi. I fabbricati non sono inseriti nelle mappe del Catasto Terreni e non si ha corrispondenza tra quanto riportato al Catasto Urbano e quanto presente nella realtà; si ha necessità quindi di un generale riordino di tutto il compendio eseguendo un aggiornamento presso l’Agenzia del Territorio.

Nella perizia dello Studio Sistema (cfr **All.1.2 preventivo costi accatastamento**), sono riportati i costi per il riallineamento catastale (pari a complessivi **7.175,00 €**), che si ritengono congrui, ed ulteriori spese per verifica e conformizzazione tecnico amministrativa dei 9 fabbricati pari a **22.500,00 €**, ed ulteriori **32.025,00 €** di spese per progetto di lottizzazione ed urbanizzazioni.

Si sottolinea inoltre che alcuni mappali censiti al Catasto Terreni non compaiono in relazione notarile e risultano ancora intestati ad altre società.

ANALISI DEI CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI NELLE PERIZIE OGGETTO DI RIESAME

Lotto n°1 – Complesso Polivalente con destinazione turistico - sportiva – alberghiera sito a Guspini in Località San Giorgio

PERIZIA DI SISTEMA ENGINEERING CONSULTING AND PROJECT MANAGEMENT

Dall’analisi della perizia redatta dagli Ingegneri Luca Caschili e Roberto Cossu per la Sistema Engineering Consulting and Project Management si è potuto riscontrare che gli stessi hanno ritenuto corretto

Concordato Preventivo R.G. n°12/21

eseguire la valutazione del compendio di Guspini applicando il metodo reddituale, individuando quindi:

Ricavi annui dell'Albergo e del Centro benessere	(715.558,80 €)
Ricavi annui degli impianti sportivi e shopping	(411.180,00 €)
Ricavi annui del blocco ristorazione, bar e bowling	(979.105,60 €)
Ricavi annui dell'intero compendio	(2.105.844,40 €)

Gli scriventi concordano con la metodologia adottata in quanto, quello adottato, è uno dei metodi estimativi usualmente applicabili per immobili simili a quello in esame, immobili per i quali è difficile, se non impossibile, reperire atti di compravendita comparabili in zona; detto questo, dalla lettura dei ricavi stimati, si può riscontrare che le incidenze percentuali reddituali delle differenti attività sono le seguenti:

Ricavi annui dell'Albergo e del Centro benessere	(33,98 %)
Ricavi annui degli impianti sportivi e shopping	(19,53 %)
Ricavi annui del blocco ristorazione, bar e bowling	(46,49 %)
Ricavi annui dell'intero compendio	(100,00 %)

Dalla lettura dei risultati ottenuti si riscontra che l'incidenza reddituale della porzione adibita ad albergo è circa del 34% mentre della restante porzione del compendio immobiliare è del restante 66%; questo dato ci sarà utile nella successiva analisi della perizia dell'Ing. Simona Saba.

Ritornando all'analisi della perizia di "Sistema" si riscontra che, utilizzando le canoniche metodologie di stima con la determinazione del bilancio della gestione aziendale, del reddito netto del compendio ed

infine della sua capitalizzazione con il **WACC** (Costo medio ponderato del capitale), i periti sono pervenuti ad un valore finale dell'intero compendio di Guspini pari a **5.284.000,00 €**.

Considerato che esiste una corrispondenza biunivoca tra il reddito prodotto da un immobile ed il relativo valore dello stesso immobile, utilizzando le stesse percentuali determinate in precedenza, si possono quindi determinare i valori dei singoli blocchi che hanno contribuito a generare il valore dell'intero compendio.

Valore stimato dell'Albergo e del Centro benessere	(1.795.485,32 €)
Valore stimato degli impianti sportivi e shopping	(1.031.735,83 €)
Valore stimato del blocco ristorazione bar e bowling	(2.456.778,85 €)
Valore stimato dell'intero compendio	(5.284.000,00 €)

PERIZIA A FIRMA DELL'ING. SIMONA SABA

Dall'esame della perizia a firma Ing. Simona Saba si è potuto riscontrare che, quella prodotta, è una perizia meramente valutativa in quanto, per le descrizioni e per le superfici commerciali, l'autrice ha fatto riferimento alla perizia di Sistema, peraltro le superfici coincidono anche con la perizia redatta dall'Ing. Todde per la procedura di esecuzione immobiliare RE n°64 del 2011, procedura promossa dal MPS Gestione Crediti Banca S.p.A..

Fatte queste premesse si rileva che per la stima dell'immobile è stato utilizzato un **metodo di stima meno aderente alla realtà immobiliare della zona tra quelli teoricamente utilizzabili**, cioè il costo di ricostruzione deprezzato, in quanto, pur essendo anch'esso adottato

nella pratica estimativa, il suo uso è limitato a situazioni in cui non ci sono altre alternative di valutazione quali, comparazione con atti di compravendita, capitalizzazione dei redditi, metodo del valore di trasformazione.

In buona sostanza, con il metodo usato dall'ing. Saba, si è ipotizzato di ricostruire gli immobili oggetto di stima e poi deprezzarli con delle percentuali determinate dalla matematica estimativa in funzione dell'età degli immobili.

Il metodo ha il limite di non poter essere tarato sulla reale potenzialità del mercato locale in cui l'immobile è situato, poiché fornisce lo stesso valore di un bene tanto nel territorio di Guspini quanto in altre realtà più o meno appetibili, senza tener in debito conto di tutte le altre variabili che appunto compongono il mercato. **Gli scriventi giudicano pertanto poco affidabile ed aderente alla realtà immobiliare della zona questo metodo di stima.**

Dal punto di vista meramente tecnico, ferme restando le note precedenti sulla poca aderenza al mercato immobiliare della zona del metodo adottato, considerati i costi unitari di costruzione applicati e le percentuali di deprezzamento per vetusta e obsolescenza, non si hanno appunti da fare alla perizia di stima della collega.

Si rileva che, con questo metodo di stima, le percentuali di valore ottenute dall'ing. Saba sono pari a **49%** Impianti Sportivi, **50%** Albergo ed **1%** i Terreni, il che è in netto contrasto con i redditi prodotti dalle singole unità che compongono il compendio poiché, a parità di costo di

realizzazione dell'albergo e degli impianti sportivi, il reddito di questi ultimi è nettamente maggiore, all'incirca doppio, di quelli dell'albergo, il che farà certamente aumentare le domande di acquisto e conseguentemente il loro prezzo a differenza dell'albergo redditualmente meno conveniente.

CONFRONTO TRA LE DUE METODOLOGIE DI STIMA

Bisogna premettere che il valore di un bene è definito puntualmente dagli Standards valutativi internazionali come *“L'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*

Quindi il valore di mercato non è nient'altro che l'importo comune nel quale si incontrano la domanda e l'offerta, per questo motivo entrambe le perizie, malgrado diano un valore **“teoricamente plausibile”** ed utilizzabile come base di partenza, forniscono un valore finale che dovrà essere rimodulato, come nel nostro caso, quando si ha un indicazione ben definita di uno dei due valori cardine, quello della domanda o quello dell'offerta. Per maggiore chiarezza di quanto affermato in precedenza si specifica che la differenza sostanziale tra i due metodi di stima consta nel fatto che il metodo reddituale è maggiormente aderente alla realtà in quanto, come spiegano i fondamenti della pratica

estimativa, esiste una corrispondenza biunivoca tra il reddito prodotto da un bene ed il suo valore, maggiore è il reddito maggiore e maggiore sarà il numero di potenziali acquirenti interessati che, di fatto, faranno salire la domanda e quindi il suo valore finale. Nel costo di ricostruzione deprezzato invece il valore ottenuto è indipendente dal reddito prodotto, il che cozza palesemente con la realtà dei fatti. Ad esempio un bene di quindici anni realizzato a Porto Cervo differisce di valore solo per il costo dell'area di sedime da un bene sempre di quindici anni costato lo stesso tanto ma realizzato in un piccolo paesino privo di vocazione turistica nell'entroterra della Sardegna.

È evidente che il costo di ricostruzione deprezzato ci può dare un ordine di grandezza del valore del bene ma non il suo valore reale.

ESISTENZA DI DUE PROCEDURE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Come detto in precedenza, nel nostro caso, esistono due valori della domanda ben definiti, quello dell'ultimo esperimento di vendita per il procedimento di esecuzione immobiliare n°64 del 2011, procedura promossa dal MPS Gestione Crediti Banca S.p.A., esperimento con quale una porzione del compendio immobiliare, di seguito meglio descritta, è stata posta in vendita senza successo in data 27 ottobre 2020 al prezzo minimo ammissibile di **1.664.908,31 €** e quello dell'ultimo esperimento di vendita per il procedimento di esecuzione immobiliare n°178 del 2011, procedura promossa dal Italfondario S.p.A., esperimento con quale una porzione del compendio immobiliare, di seguito meglio descritta, è stata

posta in vendita senza successo in data 18 settembre 2020 al prezzo minimo ammissibile di **920.850,00 €**, queste cifre non possono che essere la cartina di tornasole del mercato immobiliare della zona e da queste cifre non si può che partire per stimare l'intero compendio.

Lotto n°1 - Complesso Polivalente con destinazione turistico - sportiva - alberghiera sito a Guspini in Località San Giorgio

Esecuzione immobiliare n°64 del 2011

Sulla scorta di quanto affermato in precedenza si riscontra che, analizzando la perizia relativa al procedimento di esecuzione immobiliare n°64 del 2011 a firma Ing. Riccardo Todde, si riscontra che oggetto di stima sono stati i seguenti gruppi di immobili:

- ✓ Complesso immobiliare costituito Blocco ristorazione bar e bowling e da Impianti sportivi e shopping, stimati **7.400.000,00 €**
- ✓ Terreni intestati a [REDACTED], stimati **33.000,00 €**
- ✓ La casa del custode, stimata **217.000,00 €**

Per quanto sopra è conseguenza che le incidenze percentuali dei gruppi di immobili sopra stimati sono:

- ✓ Complesso immobiliare costituito Blocco ristorazione bar e bowling e da Impianti sportivi e shopping **96,73 %**
- ✓ Terreni intestati a [REDACTED] **0,43 %**
- ✓ La casa del custode **2,84 %**

Pertanto, considerato che l'ultimo esperimento d'asta era per un importo complessivo di **1.664.908,31 €** è conseguenza che la domanda inerente ai beni in questione si attesta alle seguenti cifre:

Concordato Preventivo R.G. n°12/21 [REDACTED]

- ✓ Complesso immobiliare costituito Blocco ristorazione bar e bowling e da Impianti sportivi e shopping **1.610.499,54 €**
- ✓ Terreni intestati a [REDACTED] **7.181,96 €**
- ✓ La casa del custode **47.226,81 €**

Elaborando la perizia dell'Ing. Simona Saba, perizia alla base della richiesta di Concordato, si può riscontrare che la consulente di parte ha sottoscritto queste valutazioni:

Immobile	Dati catastali	Valore finale Ing Saba
1	Piscina campi esterni CU Sez E Fg 27 Part 577 e 577 sub 3	1.355.020,55 €
2	Beauty Farm CU Sez E Fg 27 Part 578 sub 3	673.919,70 €
3	Albergo CU Sez E Fg 27 Part 578 sub 1	1.401.752,96 €
4	Magazzino CU Sez E Fg 27 Part 578 sub 4	18.869,75 €
5	BCNC CU Sez E Fg 27 Part 578 sub 5	
6	Bowling CU Sez E Fg 27 Part 576 sub 2	268.540,91 €
7	Ristorante piano terra CU Sez E Fg 27 Part 576 sub 1	400.040,86 €
	Valore totale Terreni	32.762,69 €
	Sommano	4.150.907,41 €

Estrapolando dalla perizia solo ed esclusivamente la medesima porzione immobiliare posta in vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare n°64 del 2011 abbiamo:

	Dati catastali	Valore finale Ing Saba	In vendita all'asta a
Bowling	CU Sez E Fg 27 Part 576 sub 2	268.540,91 €	
Ristorante piano terra	CU Sez E Fg 27 Part 576 sub 1	400.040,86 €	
Piscina campi esterni	CU Sez E Fg 27 Part 577 e 577 sub 3	1.355.020,55 €	
Terreno	Fg 525 part 215	2.905,50 €	
Terreno	Fg 525 part 216	227,52 €	
Terreno	Fg 527 part 465	164,00 €	
Terreno	Fg 527 part 506	440,71 €	
		2.027.340,05 €	1.610.499,54 €

Concordato Preventivo R.G. n°12/21 [REDACTED]

Di conseguenza, considerato che la medesima porzione immobiliare è posta in vendita alla cifra di **1.610.499,54 €**, è conseguenza che il mercato immobiliare attuale risulta essere depresso di una percentuale pari al **20,56 %** rispetto ai valori teorici stimati dall'Ing Simona Saba per gli stessi beni.

Esecuzione immobiliare n°178 del 2011

Per l'esecuzione immobiliare promossa dall'Italfondiaro S.p.A. invece non è necessario estrapolare e determinare i valori della perizia a firma dell'Ing. Sandro Catta perché oggetto di stima sono stati esclusivamente i seguenti gruppi di immobili:

	Dati catastali	Valore finale Ing Saba	In vendita all'asta a
Beauty Farm	CU Sez E Fg 27 Part 578 sub 3	673.919,70 €	
Albergo	CU Sez E Fg 27 Part 578 sub 1	1.401.752,96 €	
Magazzino	CU Sez E Fg 27 Part 578 sub 4	18.869,75 €	
Terreno	Fg 527 part 568	99,84 €	
Terreno	Fg 527 part 579	11.248,38 €	
		2.105.890,63 €	920.850,00 €

Di conseguenza, considerato che la medesima porzione immobiliare è posta in vendita alla cifra di **920.850,00 €**, è conseguenza che il mercato immobiliare attuale risulta essere depresso di una percentuale pari al **56,27 %** rispetto ai valori teorici stimati dall'Ing Simona Saba per gli stessi beni.

In conclusione, considerato che la totalità del compendio immobiliare oggetto del presente lotto è stata stimata dall'Ing. Simona Saba pari a **4.150.907,41 €** e circa la metà dei beni sono stati oggetto dell'esecuzione immobiliare **RG 64-2011** con un ribasso del **20,56 %**

Concordato Preventivo R.G. n°12/21

rispetto al valore stimato, mentre la residua parte, a meno di alcuni terreni costituenti il **0,43 %** del compendio immobiliare, sono stati oggetto dell'esecuzione immobiliare **RG 178-2011** con un ribasso del **56,27 %** rispetto al valore stimato, si ritiene corretto affermare che il valore attuale dell'intero compendio, a meno dei terreni sopra detti, sia pari alla somma dei valori di vendita delle due esecuzioni immobiliari.

$$V_{\text{compendio}} = 1.610.499,54 \text{ €} + 920.850,00 \text{ €} = 2.531.349,54 \text{ €}.$$

Per quanto riguarda i terreni esclusi dalle esecuzioni immobiliari (il 0,43% del compendio), si può considerare un deprezzamento rispetto alla perizia dell'ing. Saba, pari alla media dei deprezzamenti delle due esecuzioni: ribasso del **20,56 %** rispetto all'esecuzione immobiliare **RG 64-2011** ed un ribasso del **56,27 %** rispetto all'esecuzione immobiliare **RG 178-2011** con $D_{\text{epr terreni}} = (20,56\% + 56,27\%) : 2 = 38,41 \%$

$$\text{Valore totale Terreni} = 17.676,75 \text{ €} \times (1 - 38,41 \%) = 10.887,11 \text{ €}.$$

Da ciò ne consegue che il valore complessivo dei beni della ditta

██████████ a Guspini ammonta a

Complesso Sportivo e ristorante:

	Dati catastali	In vendita all'asta a
Bowling	CU Sez E Fg 27 Part 576 sub 2	
Ristorante piano terra	CU Sez E Fg 27 Part 576 sub 1	
Piscina campi esterni	CU Sez E Fg 27 Part 577 e 577 sub 3	
Terreno	Fg 525 part 215	
Terreno	Fg 525 part 216	
Terreno	Fg 527 part 465	
Terreno	Fg 527 part 506	
		1.610.499,54 €

Concordato Preventivo R.G. n°12/21 ██████████

Albergo e Beauty Farm

Dati catastali		In vendita all'asta a
Beauty Farm	CU Sez E Fg 27 Part 578 sub 3	
Albergo	CU Sez E Fg 27 Part 578 sub 1	
Magazzino	CU Sez E Fg 27 Part 578 sub 4	
Terreno	Fg 527 part 568	
Terreno	Fg 527 part 579	
		920.850,00 €

Terreni residuali non all'asta

Dati catastali		In vendita all'asta a
Terreni		10.887,11 €
Sommano		2.542.236,65 €

V complessivo compendio Guspini = 2.542.236,65 €

Questo sarà l'importo corretto al lordo delle problematiche urbanistiche e del costo necessario per acquisire i terreni, non di proprietà della ██████████ che sono stati utilizzati per fornire la cubatura necessaria per l'edificazione del compendio.

Da un primo esame delle progettazioni riscontrate si è potuto verificare che l'intero complesso è edificato su di una superficie catastale di oltre 138.645 mq di cui 67.349 mq di proprietà della F.^{lli} Demontis in Liquidazione e 71.296 mq di terze parti.

La valutazione dell'intero compendio non può prescindere dall'acquisizione formale dei terreni di terzi, nonché della volumetria derivante, per consentire la definitiva liceità urbanistica. La stima del valore dei terreni in questione può essere effettuata ipotizzando un valore dell'area di sedime pari al **15%** di quanto sopra edificato.

Concordato Preventivo R.G. n°12/21 ██████████

Il valore dell'edificato è pari a:

$$V_{\text{edif}} = 2.542.236,65 \text{ €} - 10.887,11 \text{ €} = 2.531.349,54 \text{ €}$$

Pertanto il valore dell'area di sedime sarà pari a:

$$V_{\text{area di sedime}} = 15\% \times 2.531.349,54 \text{ €} = 379.702,43 \text{ €}$$

Considerato che l'area di sedime è pari a 138.645 mq avremo:

$$V_{\text{unit. area di sedime}} = 379.702,43 \text{ €} : 138.645 \text{ mq} = 2,74 \text{ €/mq}$$

Per quanto sopra l'esborso necessario per acquisire i terreni in premessa sarà pari a:

$$V_{\text{area da acquistare}} = 71.296 \text{ mq} \times 2,74 \text{ €/mq} = \mathbf{195.351,04 \text{ €}}$$

Detto valore eventualmente dovrà essere detratto dalla valutazione del compendio sopra effettuata qualora i proprietari dei terreni non effettuino spontaneamente un atto pubblico nel quale dichiarino di vincolare la cubatura edificabile nei terreni di loro proprietà alla cubatura già edificata per il compendio oggetto di stima.

Sarà necessario inoltre detrarre eventuali costi per la regolarizzazione urbanistica ed antincendio al momento non determinabili

Lotto n°2 – Compendio immobiliare sito a Villacidro in Località Cannamenda.

Dall'analisi della perizia redatta dagli Ingegneri Luca Caschili e Roberto Cossu per la Sistema Engineering Consulting and Project Management si è potuto riscontrare che gli stessi hanno ritenuto corretto eseguire la valutazione della quasi totalità compendio di Villacidro applicando il metodo sintetico comparativo, il solo lotto costituito dalla ex

ciminiera adibita a torre telecomunicazioni invece viene stimato con il metodo di capitalizzazione redditi.

Dall'analisi della perizia di stima si può affermare che gli scriventi, anche in questo caso, concordano con le metodologie adottate in quanto, quelli adottati, sono tra i metodi estimativi usualmente applicabili per immobili simili a quelli in esame, immobili per i quali è difficile se non impossibile reperire atti di compravendita comparabili in zona; detto questo, gli unici appunti che possono essere fatti alla perizia di stima prodotta sono i seguenti:

- 1) La Ciminiera adibita a torre telecomunicazioni realizzata negli anni '60/70 necessita di ovvie manutenzioni, anche di notevole entità, per quanto sopra si ritiene corretto confermare i redditi annuali stimati (7.500,00 €) ed il saggio di capitalizzazione stimato (7,00 %), ma si ritiene di ipotizzare una vita utile massima di 15 anni poi sarà opportuno effettuare delle importanti manutenzioni straordinarie che annulleranno il valore del reddito. Per quanto sopra, applicando le usuali formule di matematica finanziaria, il valore del complesso torre telecomunicazioni sarà pari a **68.300,00 €** contro i **107.143,00 €** stimati da Sistema;
- 2) La presenza di diversi cumuli di rifiuti di varia natura rinvenuti in superficie all'esterno dei capannoni, viene stimata indicativamente in **75.000,00 €**. Nulla si può dire sull'eventuale presenza di rifiuti interrati o interni agli stabili fatiscenti.

- 3) Il costo della bonifica per la caldaia, la torre di Marley ed i cinque serbatoi di vetroresina può quantificarsi pari al preventivo prodotto da Sistema (254.980,00 € IVA Compresa) incrementato del 25% per l'aumento dei costi quindi pari a **318.725,00 € IVA Compresa.**

Per quanto sopra gli scriventi ritengono congrua e corretta una valutazione pari a **617.781,00 €.**

Tale valore non include eventuali abusi o difformità edilizie che si potranno evidenziare dall'analisi della conformità urbanistica, una volta ottenuti gli atti dagli enti preposti.

In merito al quesito n°2

- Procedere all'esame della documentazione allegata alle perizie dei consulenti della società, avendo particolare riguardo all'analisi dei titoli di provenienza, alla verifica sulle iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli e sulla continuità delle trascrizioni intervenute nell'ultimo ventennio, nonché sull'eventuale esistenza di usi civici e diritti demaniali sui beni di proprietà;

Lotto n°1 - Complesso Polivalente con destinazione turistico - sportiva - alberghiera sito a Guspini in Località San Giorgio

VENTENNIO E PROVENIENZA

In merito alla provenienza, con relativa continuità nel ventennio ed ai gravami insistenti sugli immobili in questione si rimanda all'apposita relazione realizzata dalla Sig.ra Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipotecali (All. ti 6-7) sulla scorta delle verifiche da lei realizzate presso l'Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare e presso il catasto.

SERVITU'

Si conferma quanto riscontrato dagli Ingg. Luca Caschili e Roberto Cossu nella perizia Sistema cioè che esistono:

- ✓ Servitù di passaggio e occupazione permanente a favore del compendio sulle seguenti particelle:
 - Foglio 527 Particella 62 (circa 180 mq per la presenza di un pozzo e di una vasca interrata; il terreno è intestato catastalmente a [REDACTED], [REDACTED])
 - Foglio 525 Particella 579 (circa 80 mq parte di viabilità interna ed intestato catastalmente a [REDACTED]);
 - Foglio 525 Particella 227 (circa 150 mq – depurazione delle acque nere intestato catastalmente a [REDACTED]);
- ✓ Servitù di utilizzo della cubatura dei terreni non di proprietà della [REDACTED] utilizzati per la cubatura l'edificazione del compendio.
 - Un' occupazione permanente di una parte di reliquato stradale confinante con gli appezzamenti di proprietà della Società [REDACTED] individuati al Catasto Terreni, Foglio 527 Particella 506, Particella 112 di proprietà della Società [REDACTED]

USI CIVICI E DIRITTI DEMANIALI

Gli scriventi hanno effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna (All. 8) per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli

Concordato Preventivo R.G. n°12/21 [REDACTED]

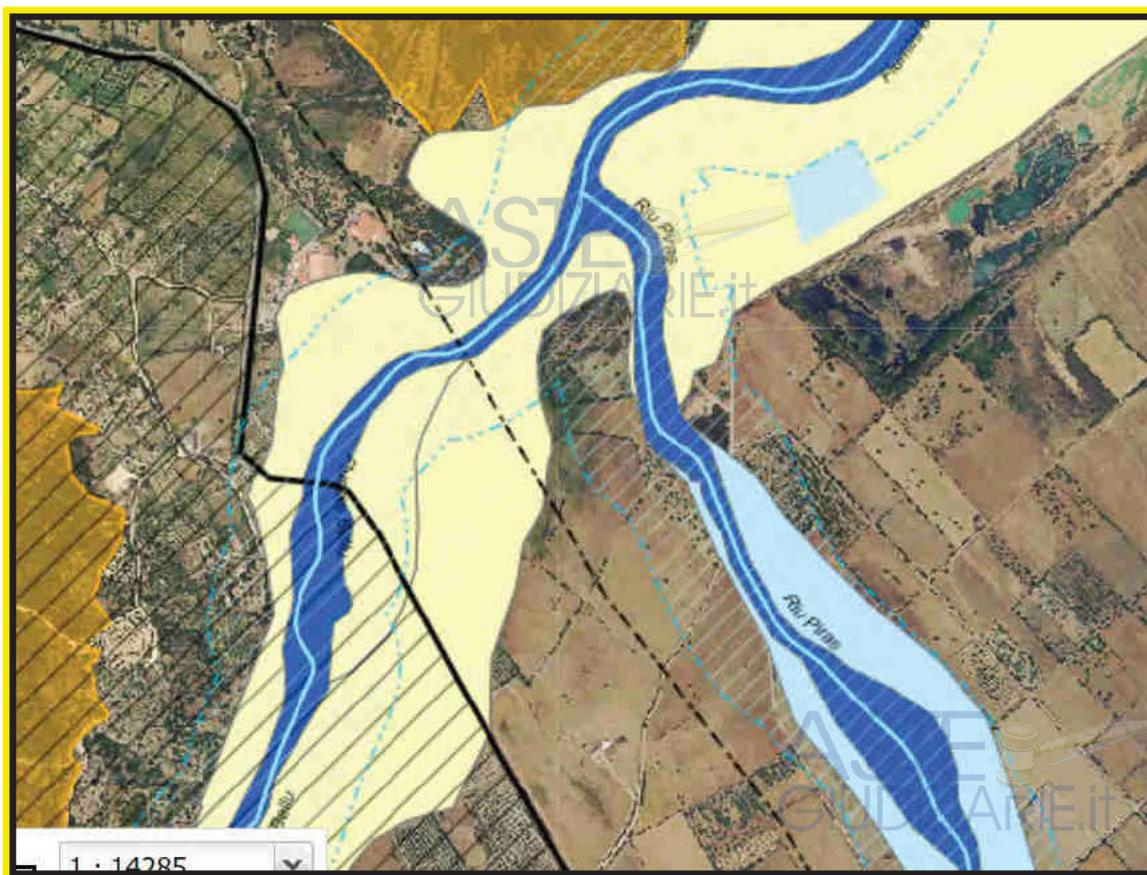
elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato al 2020).

Per Guspini si fa riferimento alla Det. RAS 237 del 24 febbraio 2005, aggiornata al 2012.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

VINCOLI

Da una verifica effettuata nel sito della Regione Sardegna http://www.sardegnageoportale.it/webgis2/sardegnamappe/?map=aree_tutelate, risultano i seguenti vincoli:



Aree Tutelate Geoportale Sardegna

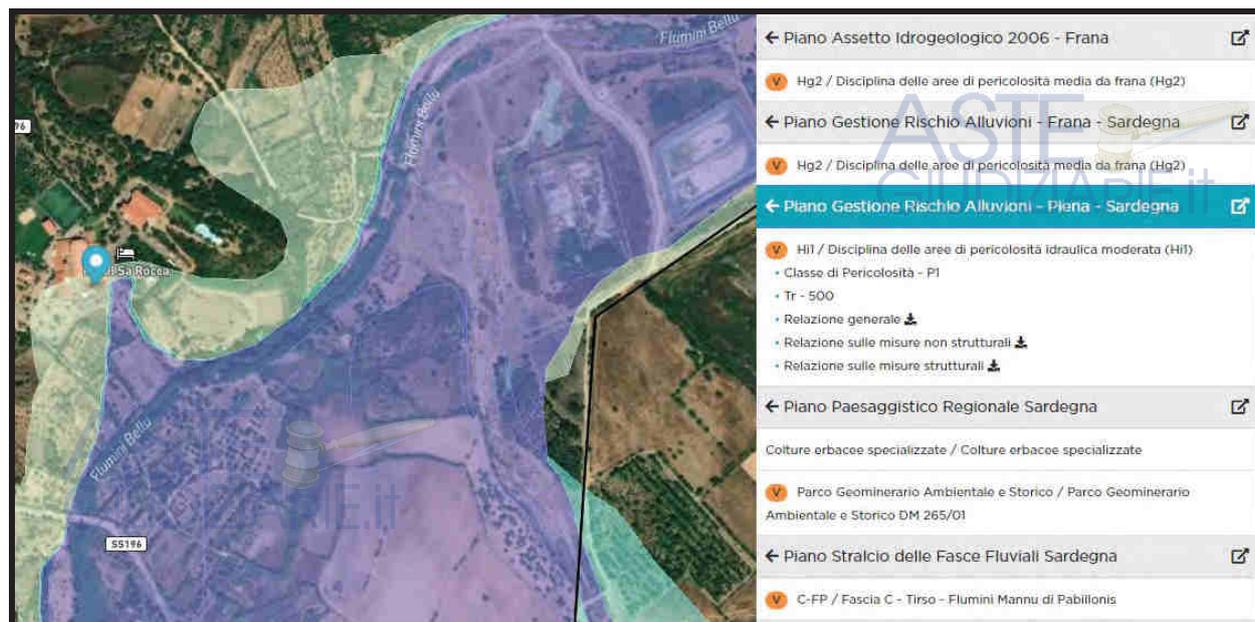
Il complesso ricade inoltre parzialmente nella perimetrazione del **Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01** (mappali Foglio 525, nn°215, 216, 239, 240, 241, 243, 283, 510, 511, 512, 513, 514, 516 e Foglio 527 mappali nn° 117, 465, 506, 576, 577, 578) e parzialmente in **zona H1** (Foglio 525 mappali nn° 215,216 e Foglio 527 mappali nn°117 parte, 506 parte, 568 parte, 579 parte, 577 parte, 576 parte) **zona H4** (Foglio 525 mappali nn° 239, 240, 241, 243, 283, 510), **zona Hi1 - R1** (Foglio 525 nn°239, 240, 241, 243, 283) **zona Hi4 - Ri3** (Foglio 525 part. 241, 239, 243, 283) e **zona Hg2** (Foglio 525 mappali nn° 215, 216, 239, 240, 241, 243, 283, 510, 513, 514 e Foglio 527 mappali nn° 117, 465, 506, 568, 576, 577, 578, 579) **secondo la perimetrazione del PAI e adeguamento PUC / PAI.**

Alcuni terreni ricadono nel vincolo “Acque pubbliche” – art. 17 comma 3 lettera h) delle NTA del P.P.R.: Foglio 525 particelle nn° 215, 216, 239,240,243,283,510,511,512, 513, 514, 516 – Foglio 527 particelle nn° 117, 579.



Piano stralcio fasce fluviali

Concordato Preventivo R.G. n°12/21



Rischio idrogeologico

Si consiglia la visione del CDU (All. 2) per la completezza di informazioni.

Non si ha infine contezza di eventuali permessi di ricerca mineraria richiesti sui mappali in oggetto.

Lotto n°2 - Compendio immobiliare sito a Villacidro in Località Cannamenda.

VENTENNIO E PROVENIENZA

In merito alla provenienza, con relativa continuità nel ventennio ed ai gravami insistenti sugli immobili in questione si rimanda all'apposita relazione realizzata dalla Sig.^{ra} Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali (All.ti 6-7) sulla scorta delle verifiche da lei realizzate presso l'Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare e presso il catasto.

Concordato Preventivo R.G. n°12/21

✚ USI CIVICI E DIRITTI DEMANIALI

L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Villacidro è stato effettuato con Determinazione RAS n°263 del 24 febbraio 2005 e successivamente con Determinazione ARGEA n°2.027 del 11 aprile 2018 (All. 8).

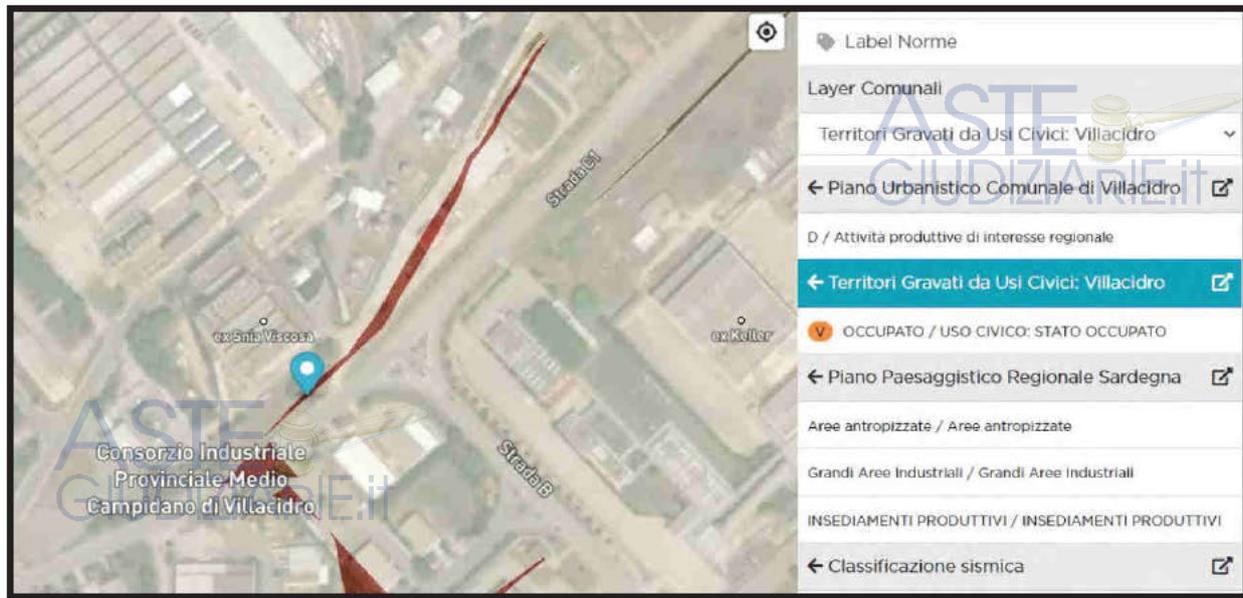
Per quanto rilevato dal sito della Regione sotto riportato <http://www.sardegnaagricoltura.it/index.php?xsl=443&s=408170&v=2&c=3520&vd=1> risultano esistere usi civici per i seguenti mappali:

- ✓ Foglio 109 mappale 1591-1592 catastalmente intestati alla Fibre Acriliche s.r.l. ma interni al compendio immobiliare.
- ✓ Foglio 109 mappale 1593 per 56,00 mq catastalmente intestato alla ditta Demontis S.r.l. ma di cui non si ha alcun riscontro nella consistenza immobiliare ma interno al compendio immobiliare.

98	VILLACIDRO (CA)	Inventario	VILLACIDRO	FIBRE ACRILICHE S.R.L. con sede in CESANO MADERNO 100,00%	109	1591	20,00	FRAZIONAMENTO
----	-----------------	------------	------------	---	-----	------	-------	---------------

INVENTARIO TERRE CIVICHE								
nr.	Beneficiario	Stato U.C.	Località	Intestazione	Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Atto di aggiornamento
99	VILLACIDRO (CA)	Inventario	VILLACIDRO	FIBRE ACRILICHE S.R.L. con sede in CESANO MADERNO 100,00%	109	1592	64,00	frazionamento
100	VILLACIDRO (CA)	Inventario	VILLACIDRO	F.LLI DEMONTIS S.R.L. con sede in VILLACIDRO 100,00%	109	1593	56,00	FRAZIONAMENTO

Estratto usi civici Villacidro



Usi civici

VINCOLI

Da una verifica effettuata nel sito della Regione Sardegna http://www.sardegnageoportale.it/webgis2/sardegnamappe/?map=aree_tutelate, non risultano vincoli specifici.



Aree Tutelate Geoportale Sardegna

L'area rientra però nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale Sulcis- Iglesiente – Guspinese di cui alla legge n. 426 del 1998, al Decreto Ministeriale 468 del 18 settembre 2001, al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio del 12 marzo 2003, come modificata nel febbraio 2011 e successive modifiche.

Non si ha infine contezza di eventuali permessi di ricerca mineraria richiesti sui mappali in oggetto.

In merito al quesito n°3

- **Segnalare la sussistenza di eventuali criticità tale da pregiudicare la libera trasferibilità degli immobili o comunque capaci di ridurne sensibilmente il valore;**

Lotto n°1 – Complesso Polivalente con destinazione turistico - sportiva – alberghiera sito a Guspini in Località San Giorgio

✓ ELENCAZIONE CRITICITA' RISCOstrate

Da un'analisi della documentazione reperita e sulla scorta dei sopralluoghi effettuati si può affermare che sono state riscontrate le seguenti criticità:

✓ Terreni di proprietà di terzi:

Va detto che nella determinazione della cubatura assentita, sono stati utilizzati dei terreni non di proprietà diretta della ██████████, ma dei singoli soci: i mq di terzi ammontano a circa 72.000 mq; per quanto sopra, per poter procedere alla vendita degli immobili, sarà necessario che i proprietari dei terreni in questione depositino in Comune un atto di servitù dei terreni a favore degli altri terreni nei quali sono stati edificati i fabbricati in esame.

✓ Conformità urbanistiche

Sarà necessario eliminare le difformità riscontrate con accertamento di conformità e/o demolizioni i cui costi sono stati stimati in oltre **140.730,06 €** andranno in detrazione dal valore dell'immobile.

Lotto n°2 – Compendio immobiliare sito a Villacidro in Località Cannamenda.**✓ ELENCAZIONE CRITICITA' RISCONTRATE****Ciminiera**

Sulla base delle dichiarazioni della Committenza, la ciminiera è locata dal Consorzio Industriale agli operatori del settore delle telecomunicazioni. Su questo immobile è stata correttamente valutata la capitalizzazione del reddito derivante dalla locazione della ciminiera. Gli scriventi fanno notare che lo stato d'uso e di manutenzione del camino è pessimo, oltre a contenere presumibilmente amianto friabile che dovrà essere bonificato. Non è quindi corretto attribuire all'immobile una vita utile elevata, poiché si ritiene ragionevolmente che la stessa non possa essere superiore ai 15 anni, e che nel contempo avrà necessariamente bisogno di interventi di manutenzione straordinaria atti ad evitarne il crollo.

Rifiuti ed amianto

Da informazioni ottenute dal Sig. [REDACTED] il compendio è stato bonificato dall'amianto in anni passati, ad eccezione di alcuni manufatti, oggi ancora presenti e contenenti sia amianto friabile, presente nelle caldaie interne al fabbricato 3 ed alla ciminiera (fabbricato 2), che in forma

Concordato Preventivo R.G. n°12/21 [REDACTED]

compatta nella Torre di Marley (fabbricato 12), per i quali, nella perizia del concordato, sono stati stimati oneri per **254.980,00 €** (cfr **All. 2.4 preventivo FAP perizia Studio Sistema**), inclusi anche 5 serbatoi in vetroresina; i costi stimati per la bonifica amianto si ritengono non in linea con i prezzi attuali aumentati per la crisi internazionale del 20/30 % per questo è corretto stimare un per la bonifica importo pari a **318.725,00 € IVA compresa**, come da informazioni ottenute dalla stessa ditta FAP.

Nel sito sono stati però riscontrati ulteriori ed ingenti quantitativi di rifiuti depositati tanto all'interno che all'esterno degli immobili del compendio (**Foto da n°288 a n°312**).

- ✓ pedane lignee,
- ✓ imballaggi e rifiuti plastici,
- ✓ scarti di materiali edili,
- ✓ autoveicoli e mezzi dismessi,
- ✓ rifiuti metallici,
- ✓ serbatoi dismessi di cui non si conosce il contenuto etc.

Naturalmente gli scriventi non hanno contezza di quanto eventualmente presente nel sottosuolo. I costi aggiuntivi, assolutamente indicativi e approssimati, sono stimati in **75.000,00 €** da detrarsi al valore dell'immobile e non tengono conto di eventuali rifiuti interrati o altri rifiuti pericolosi al momento non visionati che si dovessero riscontrare in fase di bonifica. Si precisa infine che non sono stati visionati molti locali interni ai capannoni fatiscenti e non si conosce l'eventuale presenza di guano o altri rifiuti pericolosi al loro interno e di conseguenza non sono noti gli eventuali costi.

✓ Conformità urbanistiche

Per regolarizzare il compendio sarà attualmente necessario considerare i seguenti costi, rilevati dalla perizia del concordato e valutati congrui dagli scriventi, che non includono la conformità urbanistica in quanto, al momento, non è ancora disponibile la documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune:

✓ Allineamenti catastali	8.754,00 €
✓ Caratterizzazione di dettaglio terreni	18.417,00 €
✓ Progetto di Lottizzazione	32.025,00 €
✓ Verifica e conformizzazione nove edifici	22.500,00 €

Dette somme andranno in detrazione dal valore dell'immobile.

In merito al quesito n°4

- **Provvedere alla precisa individuazione e inventariazione di tutti i beni mobili compresi nell'attivo concordatario, come detto custoditi prevalentemente all'interno delle strutture alberghiere "Hotel Sa Rocca" in Guspini e "Torre Hotel" in Arbus;**

BENI MOBILI OGGETTO DI CONSULENZA;

Nelle strutture alberghiere di Guspini "Hotel Sa Rocca" e di Arbus "Torre Hotel", sono custodite tutte le attrezzature per lo svolgimento delle attività alberghiere di cui all'attivo del concordato. Trattasi di mobilio ed attrezzature per l'attività di ristorazione. Qualche attrezzatura è stata riscontrata anche a Villacidro.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati gli scriventi hanno puntualmente verificato e censito tutti i mobili, arredi e macchinari presenti, aventi valore significativo; è evidente che per alcuni macchinari

Concordato Preventivo R.G. n°12/21

non è stato possibile vederli in funzione ma, da quanto si è potuto riscontrare visivamente, gli stessi si presentavano quasi tutti in buono stato d'uso.

Si premette che, nelle sedi operative, a causa della presenza degli ospiti, non è stato possibile accedere ad ogni singolo ambiente e rilevare tutti gli arredi presenti, pertanto il conteggio degli elementi deve essere considerato indicativo.

Rispetto alle perizie sui beni mobili presentati per piano concordatario, non è possibile fare un raffronto diretto in quanto i beni di Guspini sono stati valutati solo dai sottoscritti, mentre per il mobilio di Villacidro e del Torre Hotel, vengono riportati anche beni di basso importo non considerati dagli scriventi. In ogni caso i prezzi unitari dei beni valutati nel concordato rispetto a quelli dei sottoscritti si ritengono congrui.

L'elenco dei macchinari, delle attrezzature è riportato in allegato **(All. 9)**, l'elenco degli arredi rilevati è riportato in allegato **(All. 10)**.

In merito al quesito n°5

- Individuare il valore attribuibile ai beni mobili considerando sia l'ipotesi di una liquidazione unitaria con la struttura alberghiera ove sono allocati che nell'alternativo scenario di possibile liquidazione autonoma e separata.

I beni mobili analizzati si distinguono in attrezzature/macchinari e mobilio, tutti fotografati ed inventariati **(All. 9)** e **(All. 10)**. Si precisa che buona parte dei macchinari sono attualmente in uso, pertanto si ritiene siano ancora funzionanti.

VALUTAZIONE MACCHINARI E ATTREZZATURE

Identificazione e descrizione dei beni

Gli scriventi premettono che non è stato possibile visionarli durante il loro utilizzo e che la valutazione effettuata è effettuata 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.

L'elenco dei macchinari e delle attrezzature rilevati è stato redatto dagli scriventi nel corso del sopralluogo e le attrezzature sono state verificate visivamente e fotografate (All. 9).

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.

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 sufficiente 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 presenti presso la sede di Guspini e presso l'Hotel Torre di Torre dei Corsari, 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, con libretto d'uso e dichiarazione di conformità: 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 a causa dello stato di fermo degli stessi. 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 precisione 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.

Dalla lettura all'allegato dedicato (**All. 9**) si può rilevare che il valore dei macchinari presente nelle strutture in esame è pari a:

Guspini "Hotel Sa Rocca"

V_{attrezzature Guspini} = 79.389,18 €

Arbus "Torre Hotel"

V_{attrezzature Arbus} = 14.581,36€

Villacidro – Loc Cannameda

V_{attrezzature Villacidro} = 7.207,20 €

Tutti i prezzi riportati non includono l'IVA

Si sottolinea che per alcuni impianti fissi (caldaia, gruppo elettrogeno, impianti di filtrazione piscina 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 dei macchinari.

Per quanto riguarda alcuni impianti fissi (cappe aspiranti, cella frigo), la stima si riferisce agli impianti in situ: ciò poiché ogni cella è raffreddata da impianti dimensionati "su misura" e lo smontaggio ed il rimontaggio dei beni non risulterebbe economicamente vantaggioso determinando una perdita di valore dei macchinari.

✚ VALUTAZIONE MOBILI

Identificazione e descrizione dei beni

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

manutenzione. La stima è stata fatta reperendo sul mercato il valore di beni simili. Dalla lettura all'allegato dedicato (All. 10) si può rilevare che il valore del mobilio presente nelle strutture in esame è pari a:

Guspini "Hotel Sa Rocca"

V Beni mobili Guspini = 45.545,00 €

Arbus "Torre Hotel"

V Beni mobili ed arredi Arbus = 31.945,00 €

Villacidro - Loc Cannameda

V Beni mobili ed arredi Villacidro = 8.600,00 €

CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è pari a **3.152.000,00 €** riepilogato dalla seguente tabella.

Lotto	Descrizione	Valori
1	Complesso polivalente a Guspini	2.542.236,65 €
2	Acquisto volumetria terreni a Guspini	- 195.351,04 €
3	Fabbricati ad uso industriale a Villacidro	617.781,00 €
4	Beni Mobili (Attrezzature e mobilio) "Hotel Sa Rocca" Guspini	124.934,18 €
5	Beni Mobili (Attrezzature e mobilio) "Torre Hotel" Arbus	46.526,00 €
6	Beni Mobili (Attrezzature e mobilio) "Villacidro"	15.807,20 €
Sommano		3.151.933,99 €
ARROTONDANDATI PARI A		3.152.000,00 €

Concordato Preventivo R.G. n°12/21

Cagliari, 02 dicembre 2022

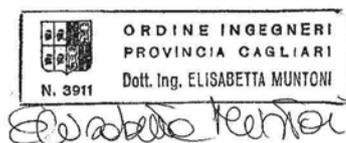
I CONSULENTI TECNICI



Ing. Marco Dettori



Ing. Elisabetta Muntoni



Concordato Preventivo R.G. n°12/21 [REDACTED]

Allegato 1



Documentazione fotografica

1.1 Immobili

1.2 Mobili

1.3 Attrezzature



IMMOBILI SITI A GUSPINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Foto n°2 -



Foto n°4 -

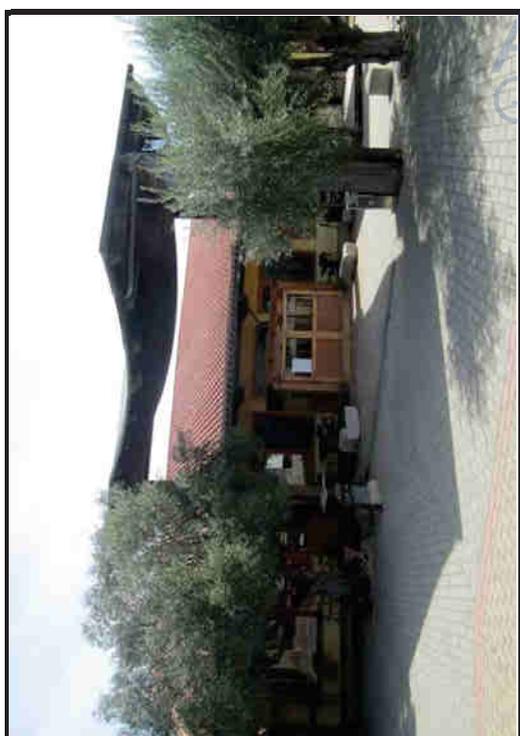


Foto n°1 -



Foto n°3 -



Foto n°6 -



Foto n°8 -



Foto n°5 -



Foto n°7 -



Foto n°10 -



Foto n°12 -



Foto n°9 -



Foto n°11 -



Foto n°14 -

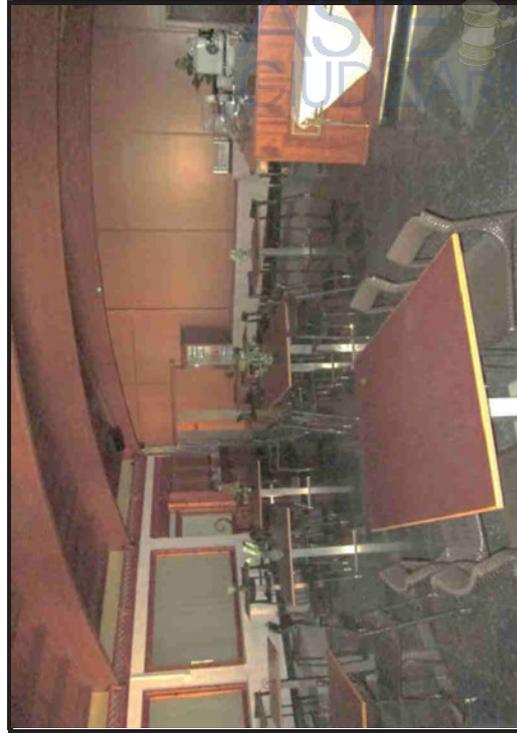


Foto n°16 -



Foto n°13 -



Foto n°15 -



Foto n°18 -

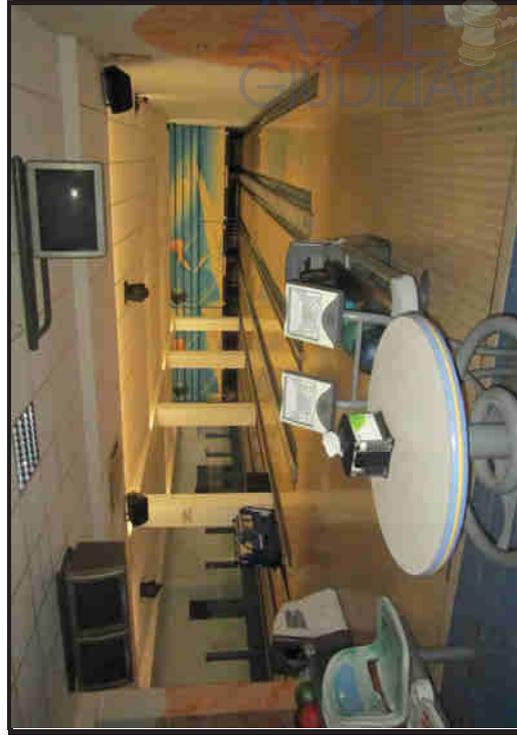


Foto n°20 -



Foto n°17 -

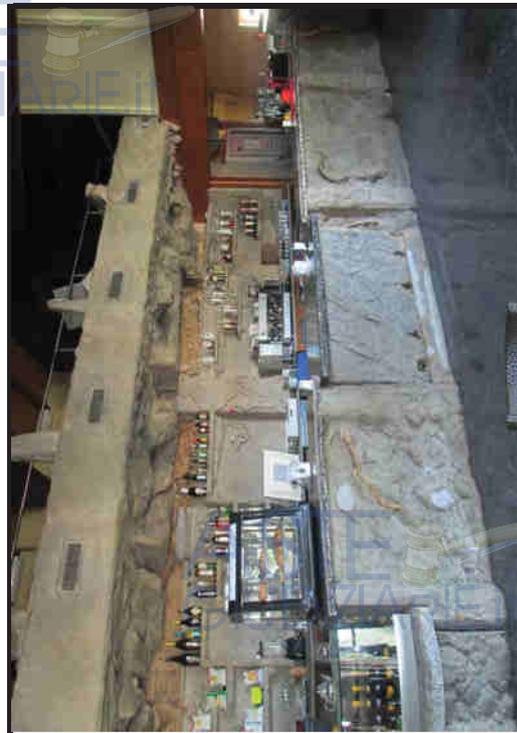


Foto n°19 -



Foto n°22 -



Foto n°24 -



Foto n°21 -

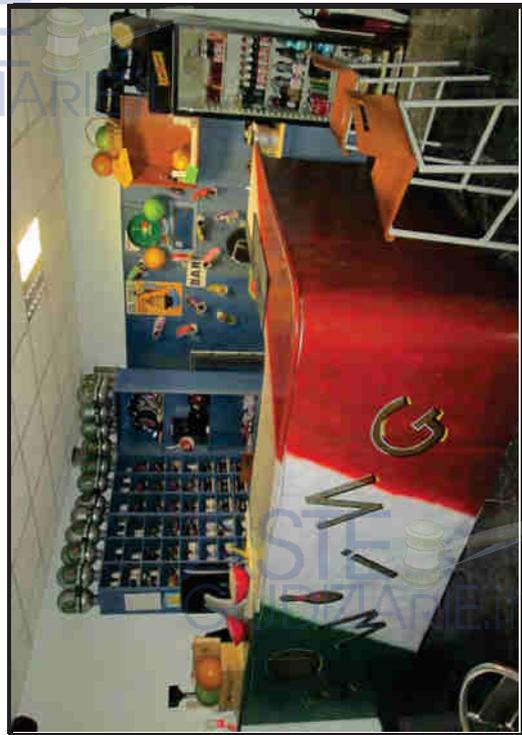


Foto n°23 -



Foto n°26 -



Foto n°28 -



Foto n°25 -



Foto n°27 -

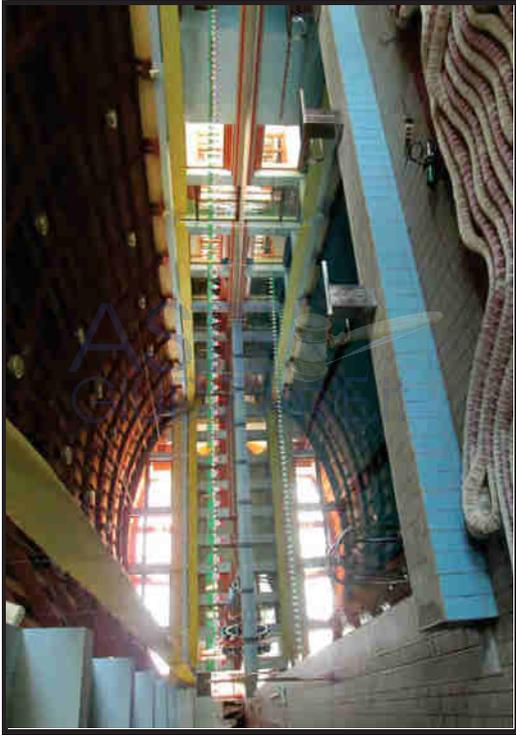


Foto n°30 -



Foto n°32 -

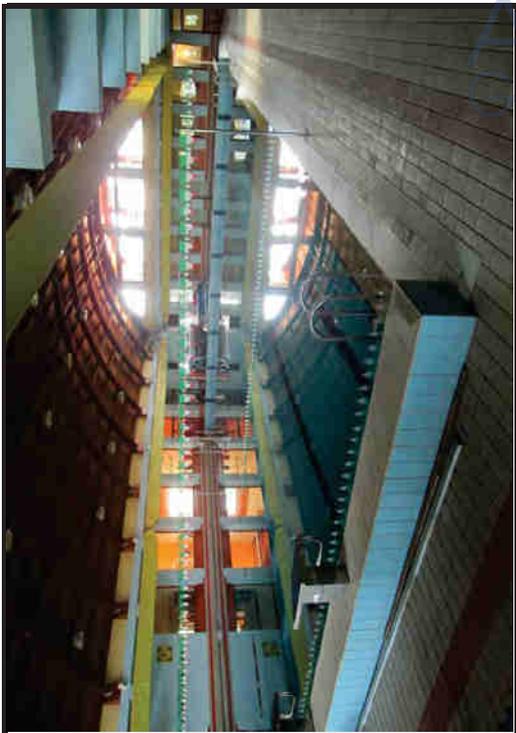


Foto n°29 -



Foto n°31 -

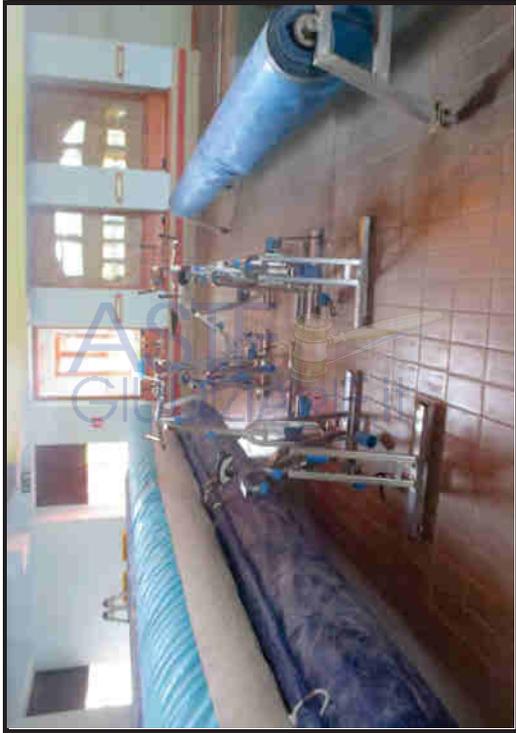


Foto n°34 -



Foto n°36 -

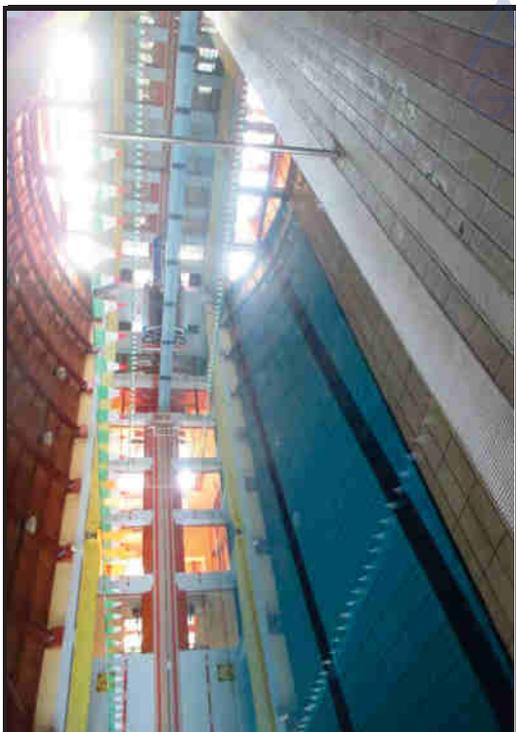


Foto n°33 -



Foto n°35 -



Foto n°38 -



Foto n°40 -

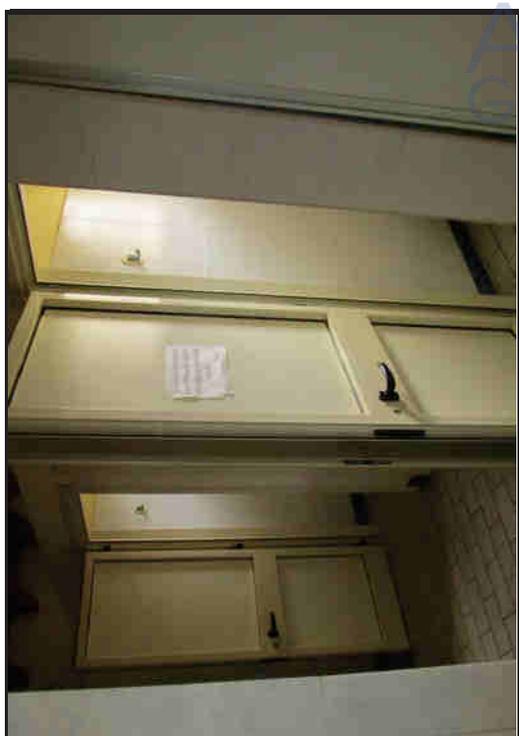


Foto n°37 -

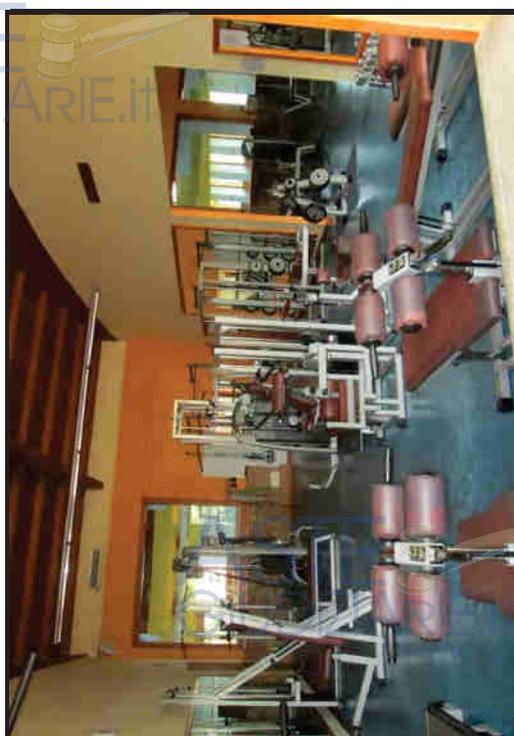


Foto n°39 -



Foto n°42 -



Foto n°44 -



Foto n°41 -



Foto n°43 -



Foto n°46 -



Foto n°48 -



Foto n°45 -



Foto n°47 -



Foto n°50 -



Foto n°52 -



Foto n°49 -

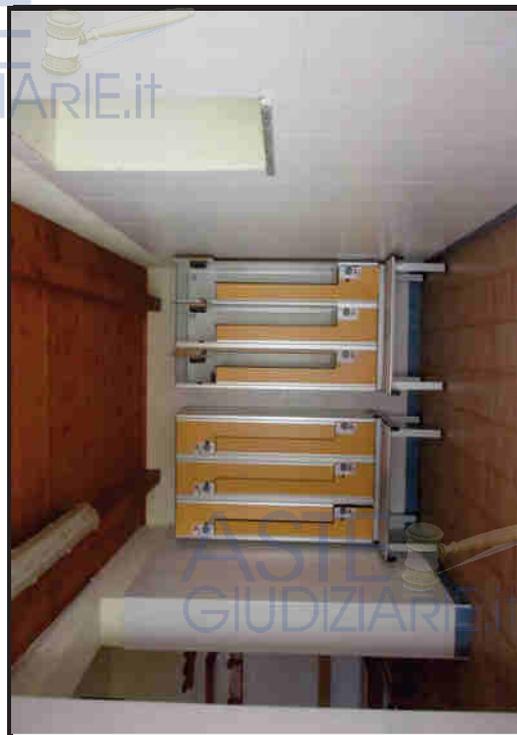


Foto n°51 -



Foto n°54 -



Foto n°56 -



Foto n°53 -

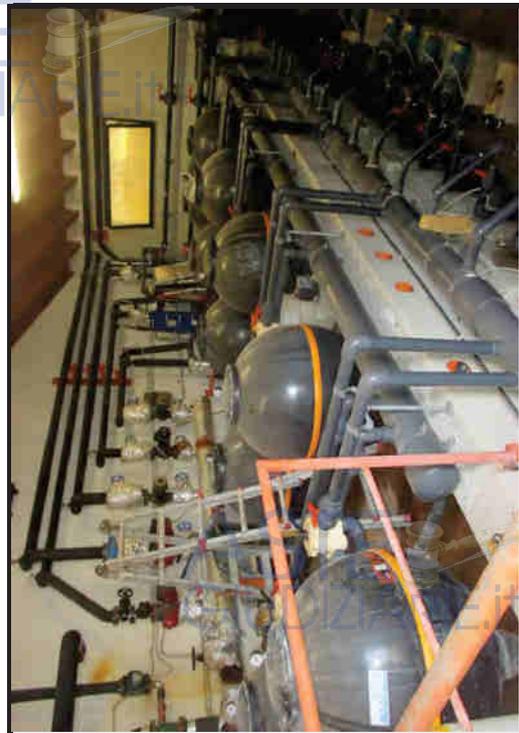


Foto n°55 -



Foto n°58 -



Foto n°60 -



Foto n°57 -



Foto n°59 -



Foto n°62 -



Foto n°64 -



Foto n°61 -



Foto n°63 -



Foto n°66 -



Foto n°68 -

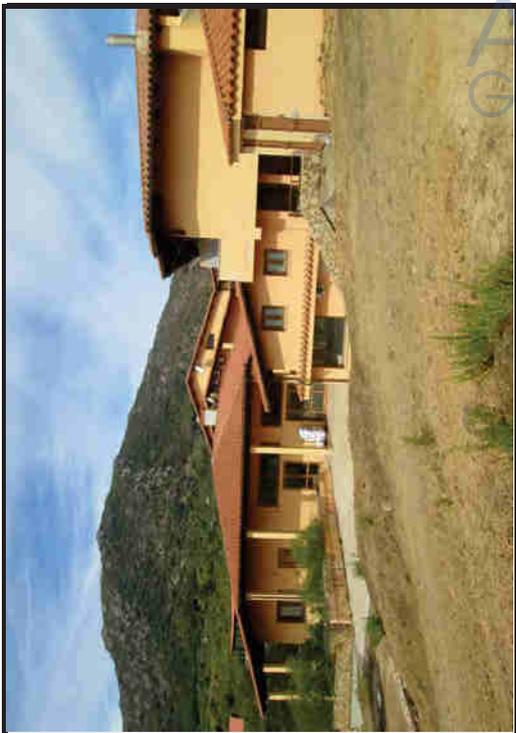


Foto n°65 -



Foto n°67 -



Foto n°70 -



Foto n°72



Foto n°69 -



Foto n°71 -



Foto n°74 -



Foto n°76 -

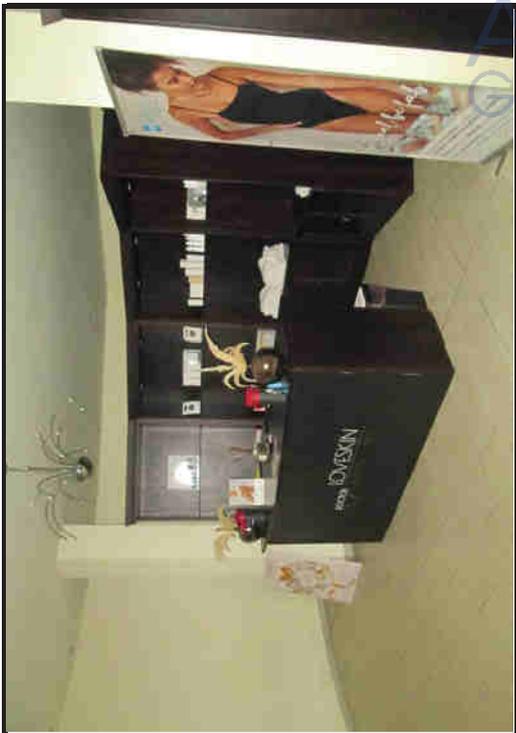


Foto n°73 -



Foto n°75 -



Foto n°78 -

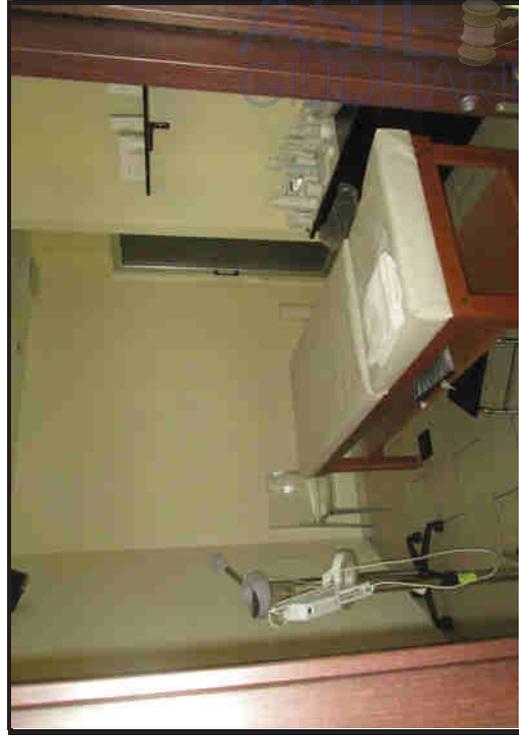


Foto n°80 -



Foto n°77 -

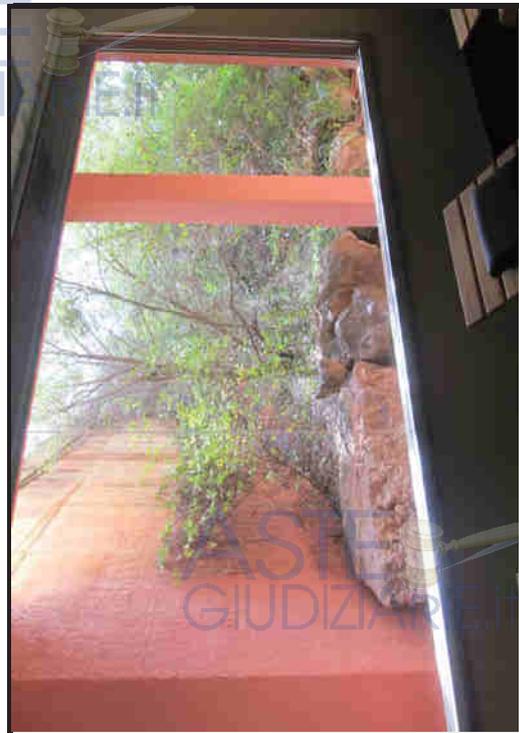


Foto n°79 -



Foto n°82 -



Foto n°84 -



Foto n°81 -



Foto n°83 -



Foto n°86 -



Foto n°88 -



Foto n°85 -



Foto n°87 -



Foto n°90 -



Foto n°92 -



Foto n°89 -



Foto n°91 -



Foto n°94 -



Foto n°96 -

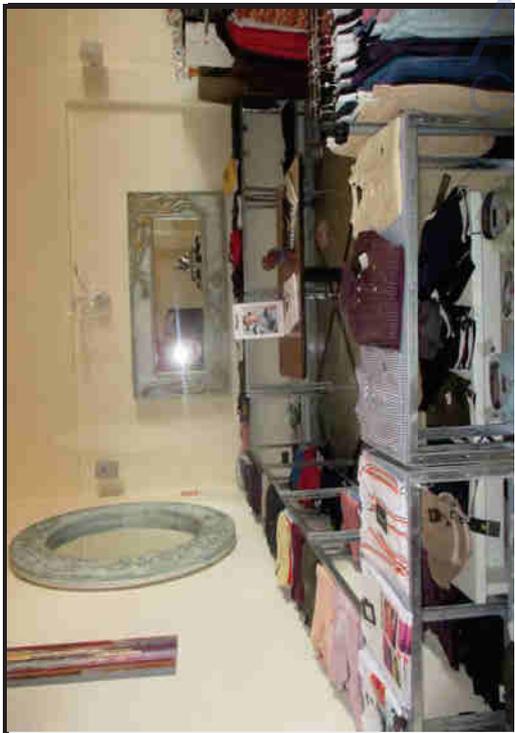


Foto n°93 -



Foto n°95 -



Foto n°102 -



Foto n°104 -



Foto n°101 -



Foto n°103 -



Foto n°98 -



Foto n°100 -



Foto n°97 -



Foto n°99 -



Foto n°106 -



Foto n°108 -



Foto n°105 -

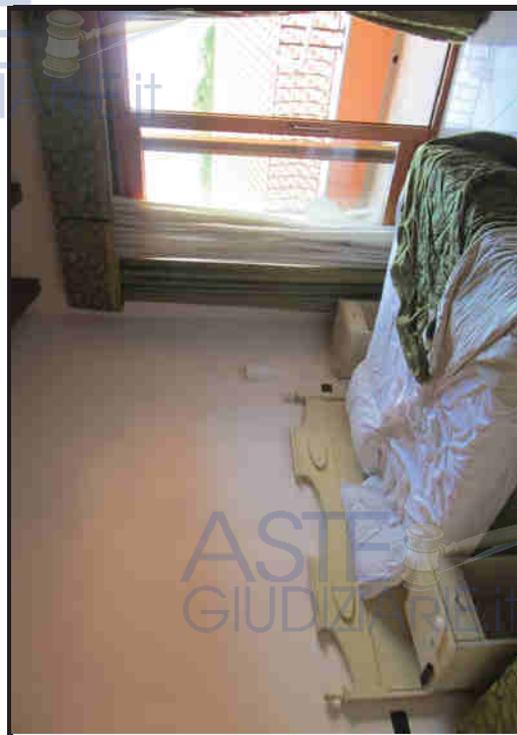


Foto n°107 -

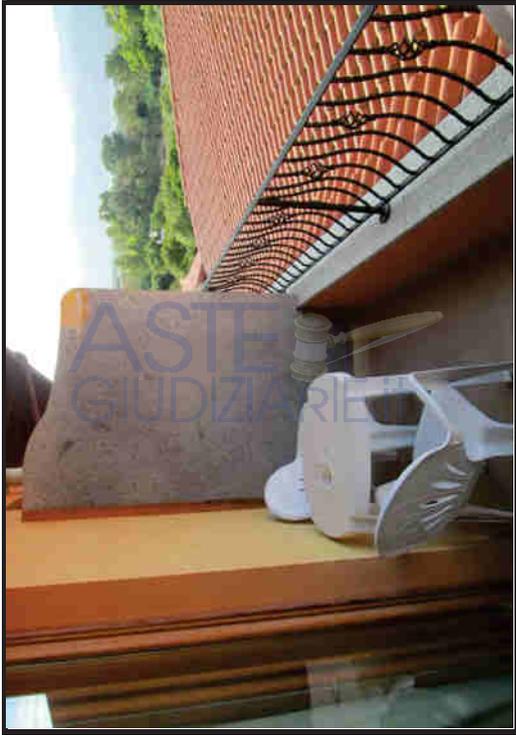


Foto n°110



Foto n°112 -



Foto n°109 -

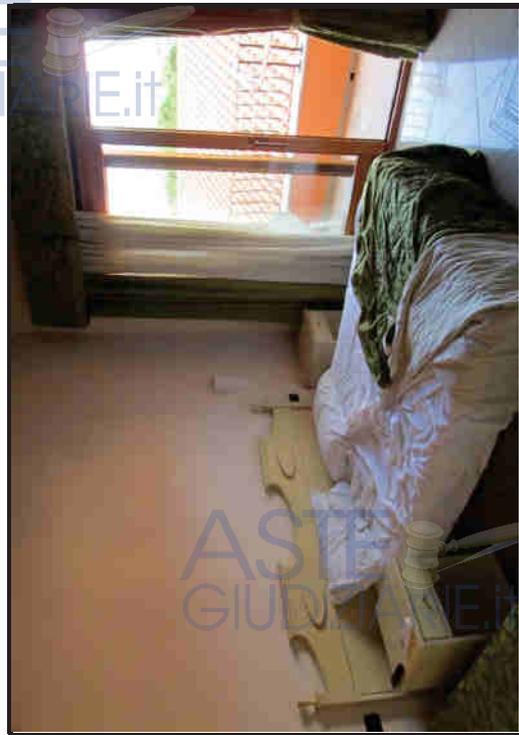


Foto n°111 -



Foto n°114 -



Foto n°116 -



Foto n°113 -



Foto n°115 -



Foto n°118 -



Foto n°120 -



Foto n°117 -

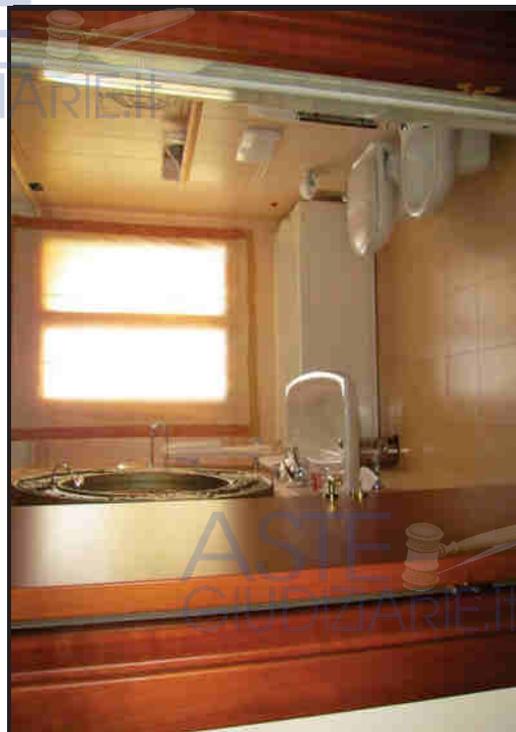


Foto n°119 -



Foto n°122 -



Foto n°124 -



Foto n°121 -



Foto n°123 -



Foto n°126 -



Foto n°128 -



Foto n°125 -



Foto n°127 -



Foto n°130 -

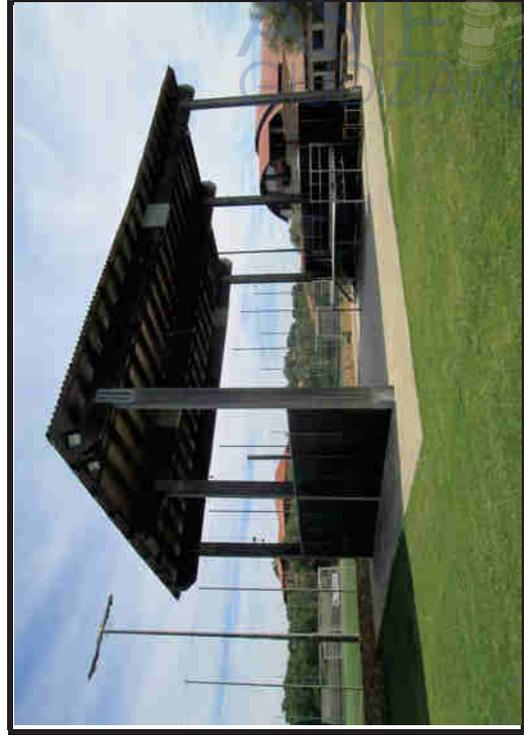


Foto n°132 -



Foto n°129 -



Foto n°131 -



Foto n°134 -

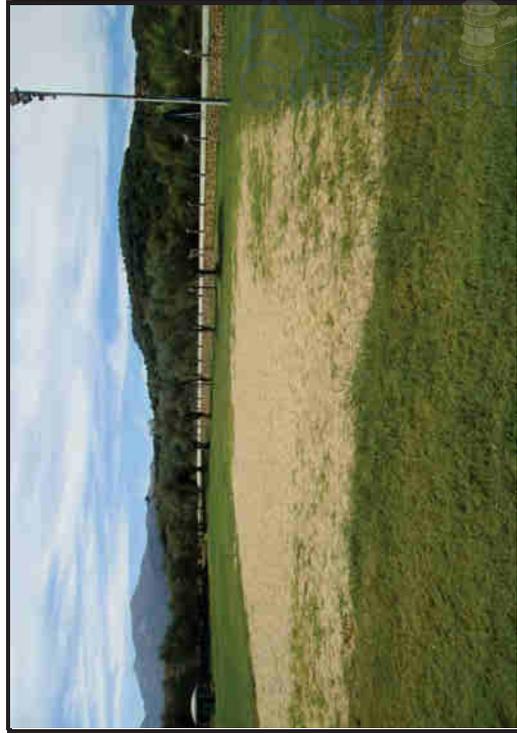


Foto n°136 -



Foto n°133 -



Foto n°135 -

IMMOBILI SITI A VILLACIDRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Foto n°138 -

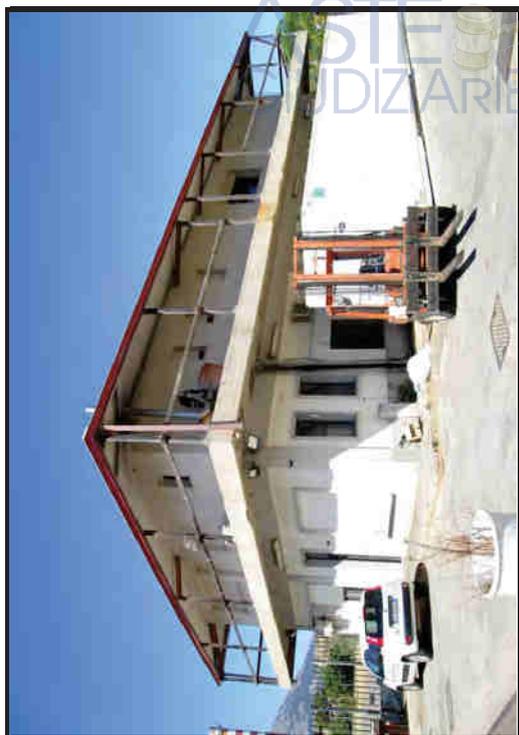


Foto n°140 -



Foto n°137 -



Foto n°139 -



Foto n°142 -



Foto n°144 -

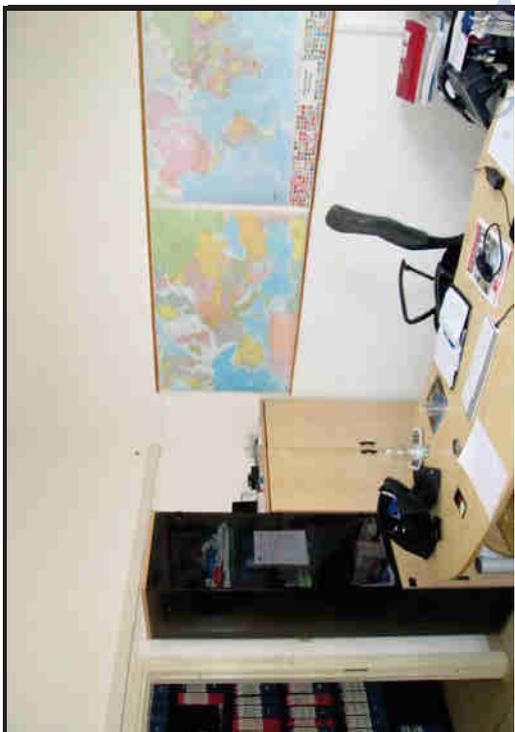


Foto n°141 -



Foto n°143 -



Foto n°146 -

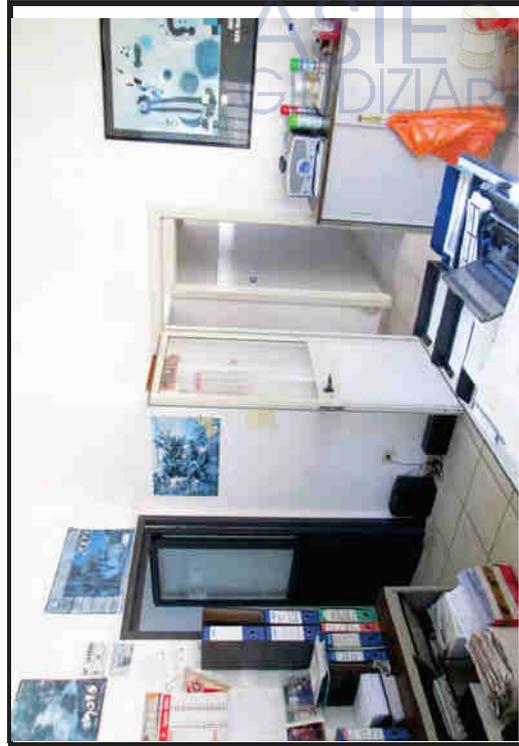


Foto n°148 -

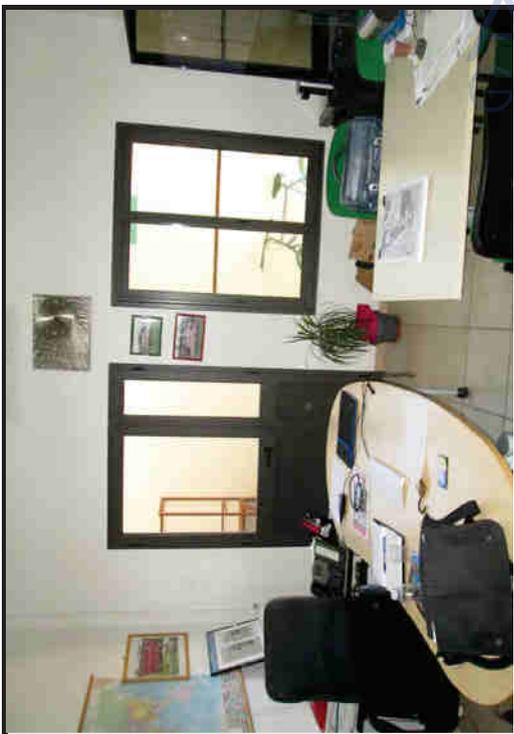


Foto n°145 -



Foto n°147 -



Foto n°150 -



Foto n°152 -

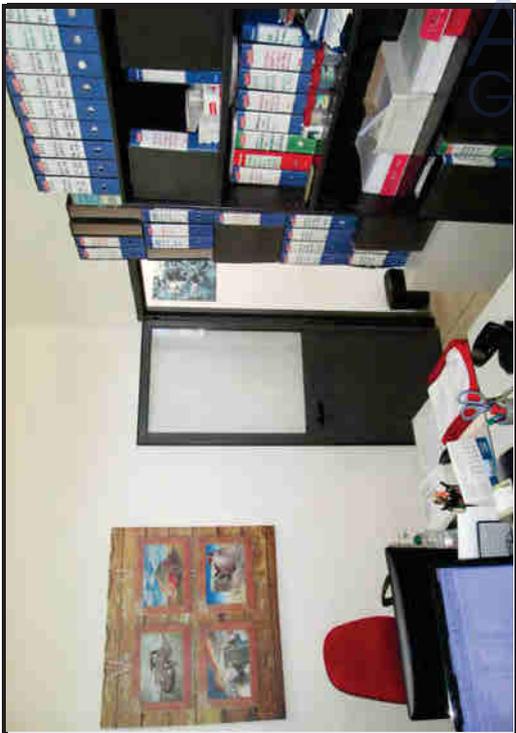


Foto n°149 -



Foto n°151 -



Foto n°154 -

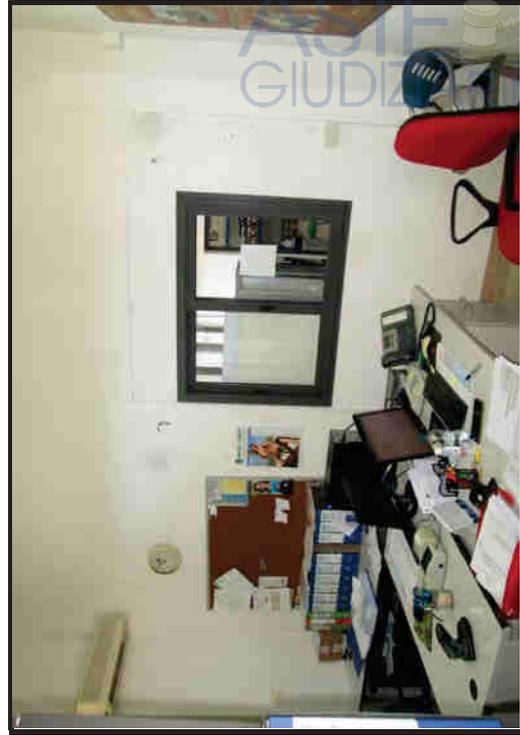


Foto n°156 -



Foto n°153 -



Foto n°155 -



Foto n°158 -



Foto n°160 -



Foto n°157 -



Foto n°159 -

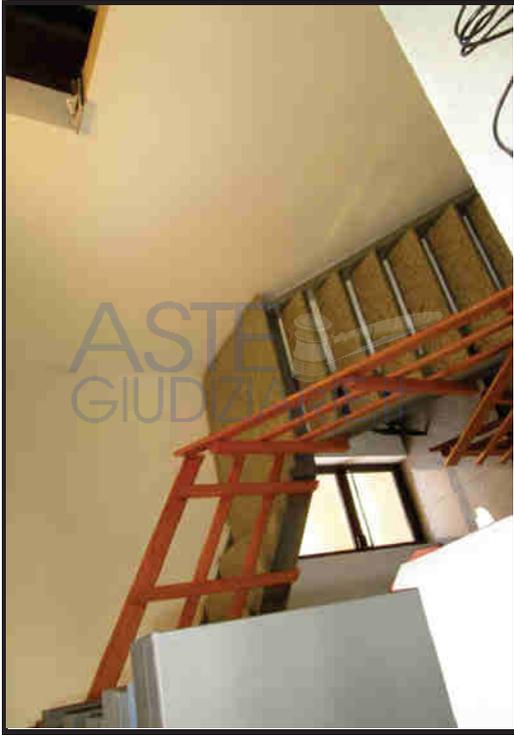


Foto n°162 -



Foto n°164 -

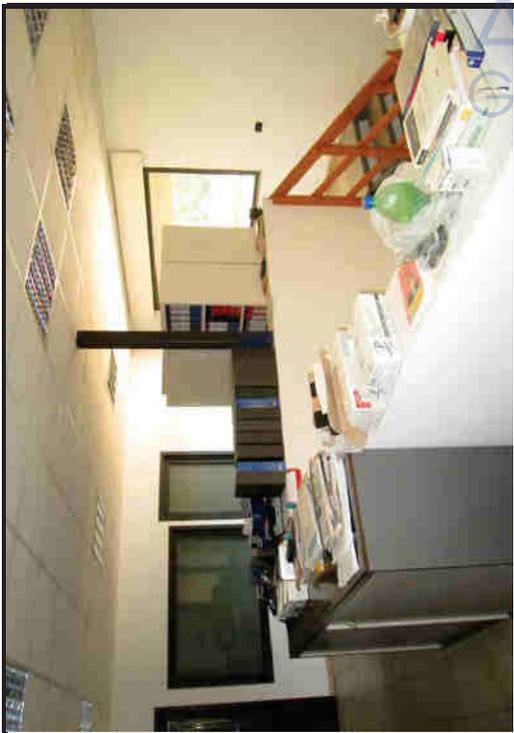


Foto n°161 -



Foto n°163 -



Foto n°166 -



Foto n°168 -



Foto n°165 -



Foto n°167 -



Foto n°170 -

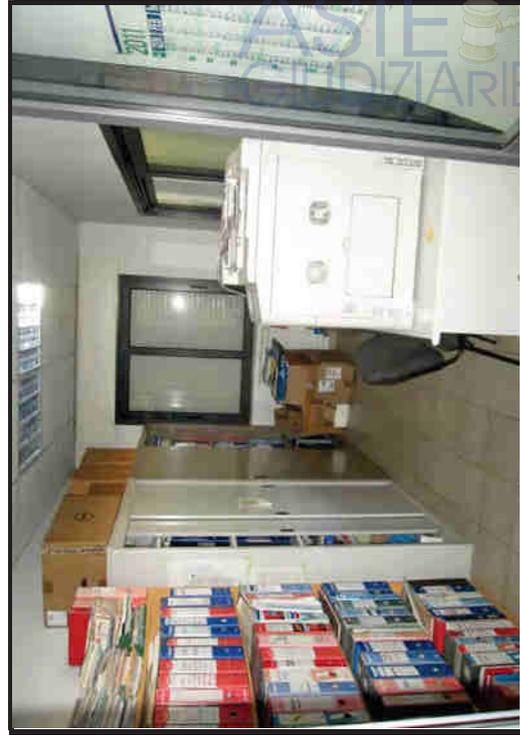


Foto n°172 -



Foto n°169 -

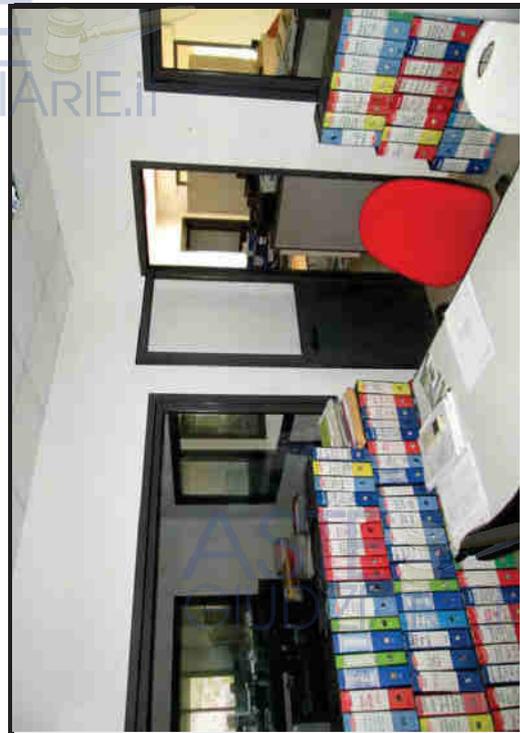


Foto n°171 -



Foto n°174 -



Foto n°176



Foto n°173 -



Foto n°175



Foto n°178 -



Foto n°180 -



Foto n°177 -



Foto n°179 -

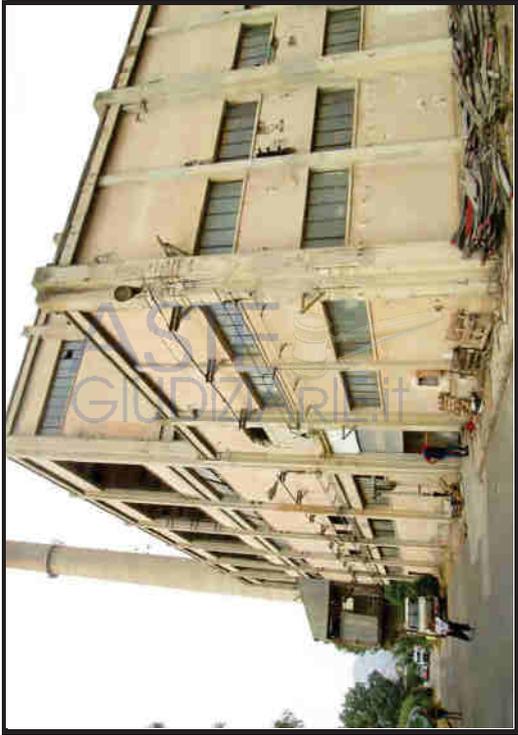


Foto n°182 -



Foto n°184 -

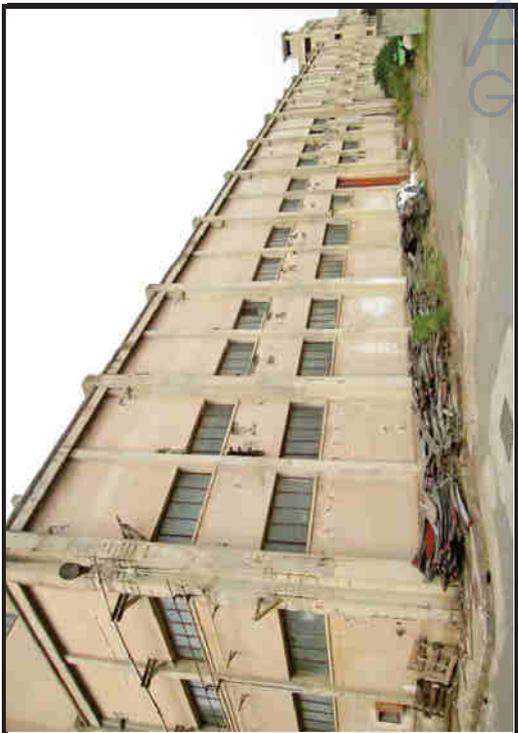


Foto n°181 -



Foto n°183 -

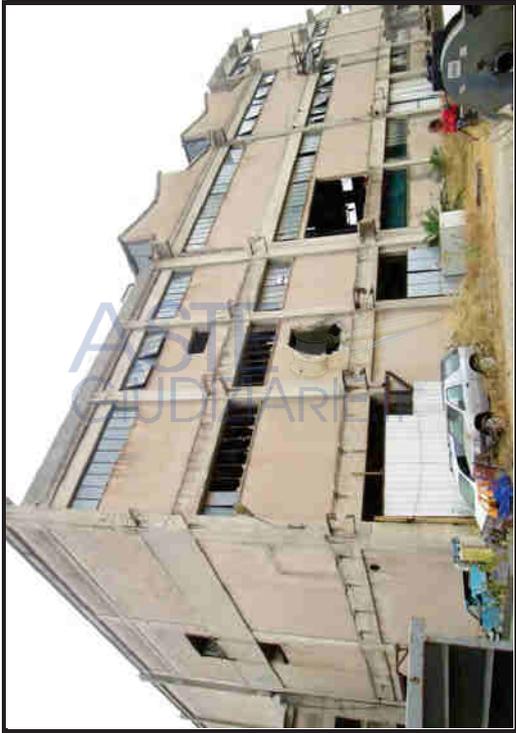


Foto n°186 -



Foto n°188 -



Foto n°185 -



Foto n°187 -



Foto n°190 -

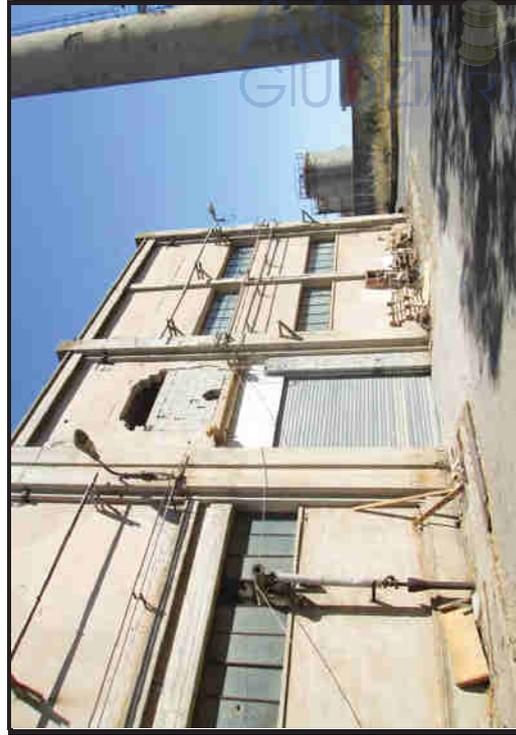


Foto n°192 -



Foto n°189 -



Foto n°191 -



Foto n°194 -



Foto n°196 -



Foto n°193 -



Foto n°195 -



Foto n°198 -



Foto n°200 -



Foto n°197 -

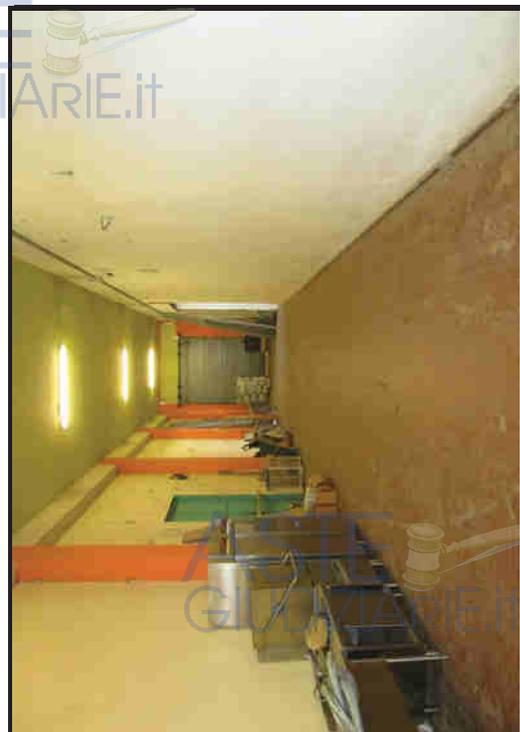


Foto n°199 -



Foto n°202 -



Foto n°204 -



Foto n°201 -



Foto n°203 -



Foto n°206 -



Foto n°208 -



Foto n°205 -



Foto n°207 -



Foto n°210

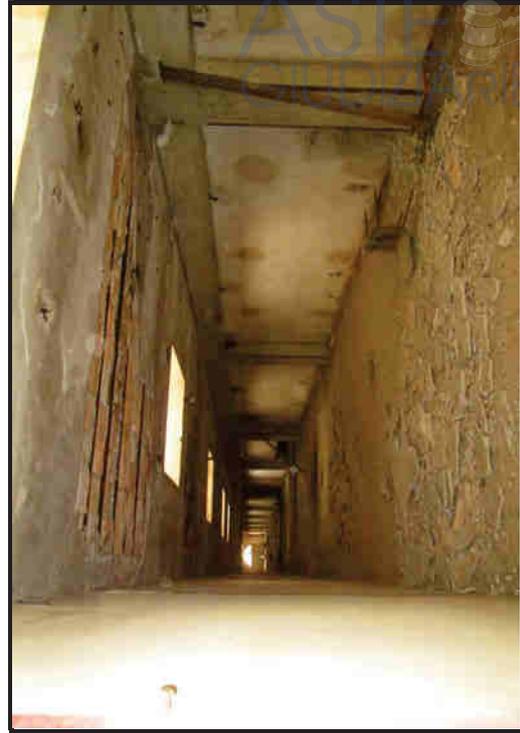


Foto n°212 -



Foto n°209

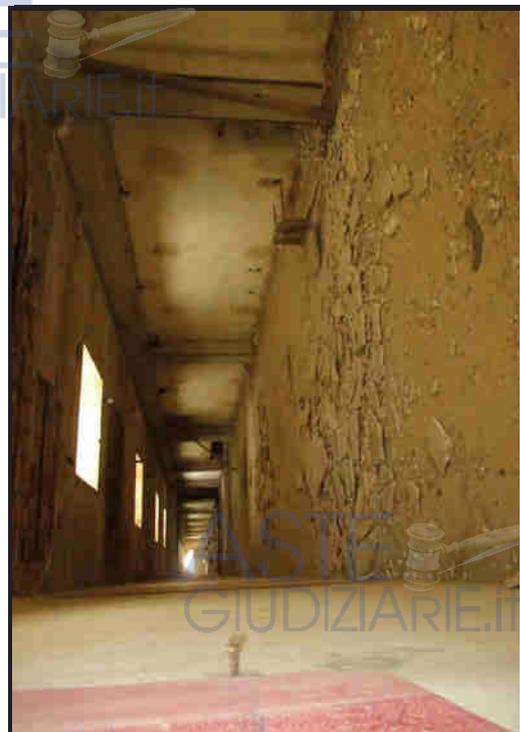


Foto n°211 -



Foto n°214 -



Foto n°216 -



Foto n°213 -

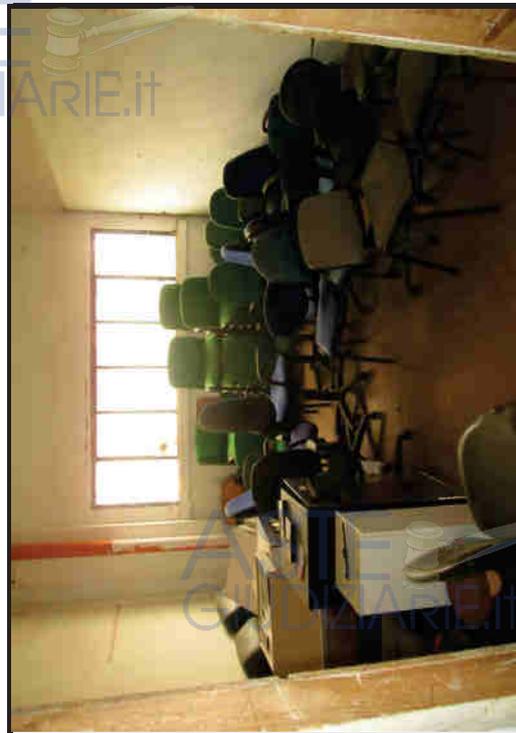


Foto n°215 -



Foto n°218 -



Foto n°220 -



Foto n°217 -

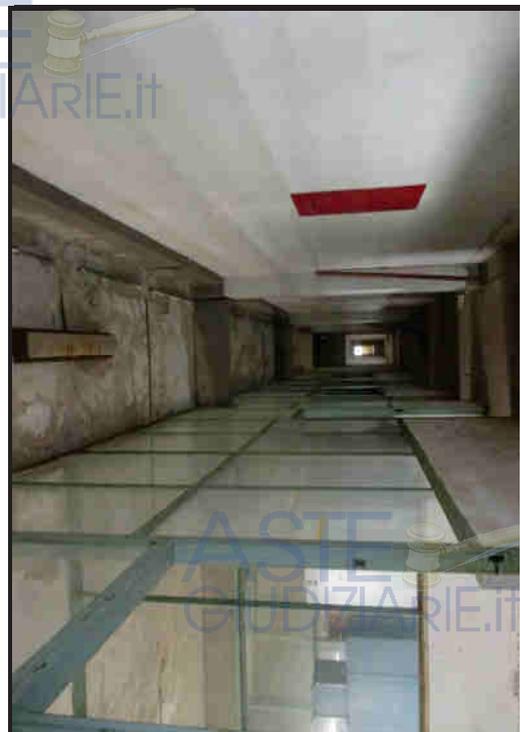


Foto n°219 -



Foto n°222 -



Foto n°224 -



Foto n°221 -

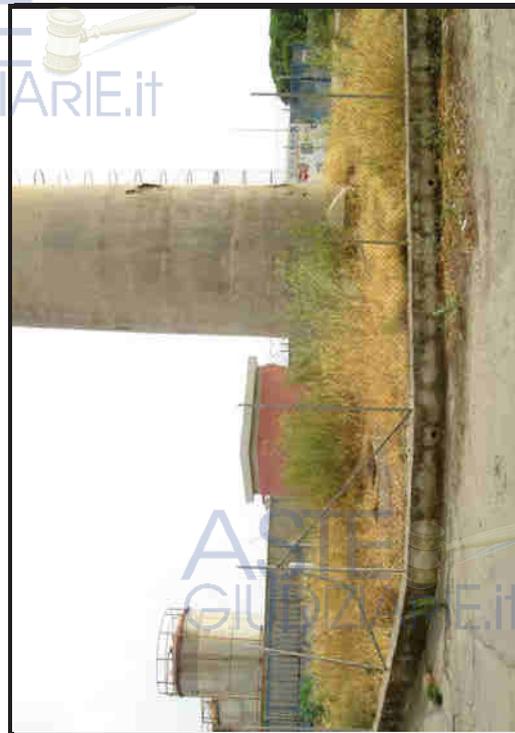


Foto n°223 -



Foto n°226 -

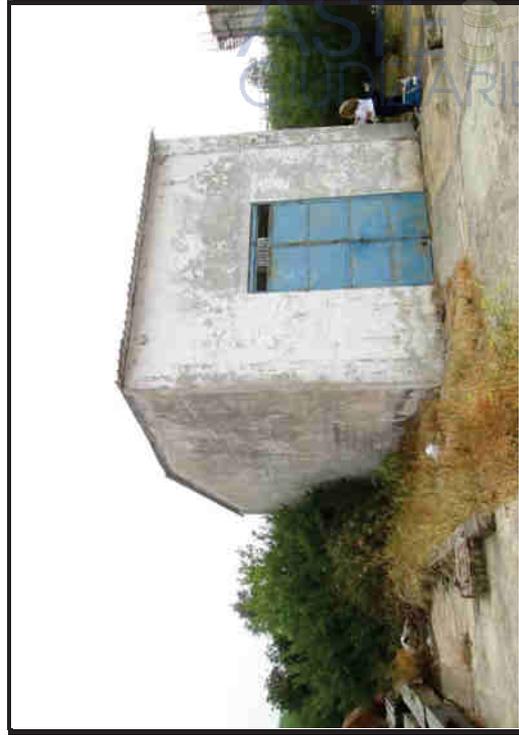


Foto n°228 -

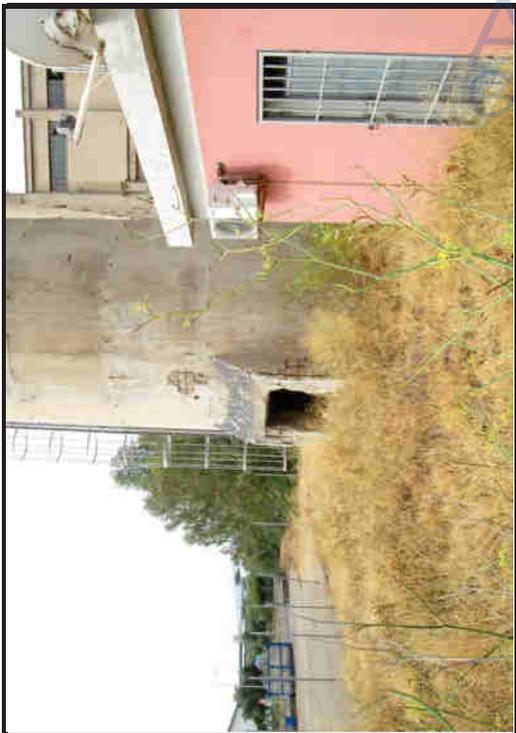


Foto n°225 -



Foto n°227 -

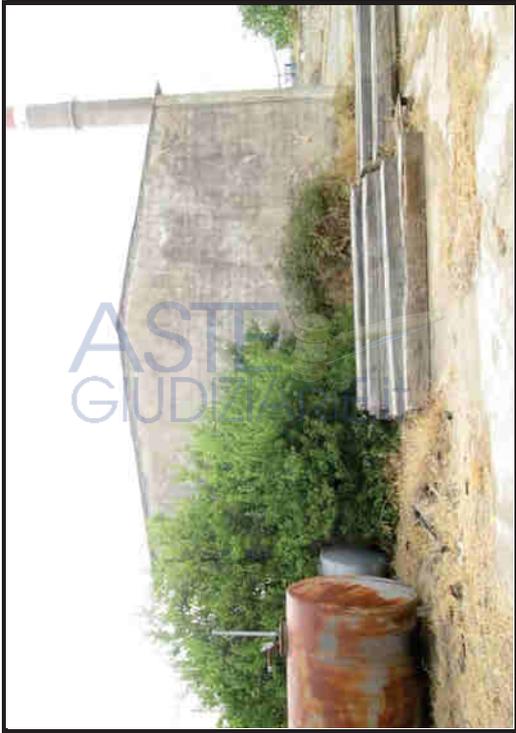


Foto n°230 -



Foto n°232 -



Foto n°229 -



Foto n°231 -



Foto n°234 -



Foto n°236 -



Foto n°233 -



Foto n°235 -

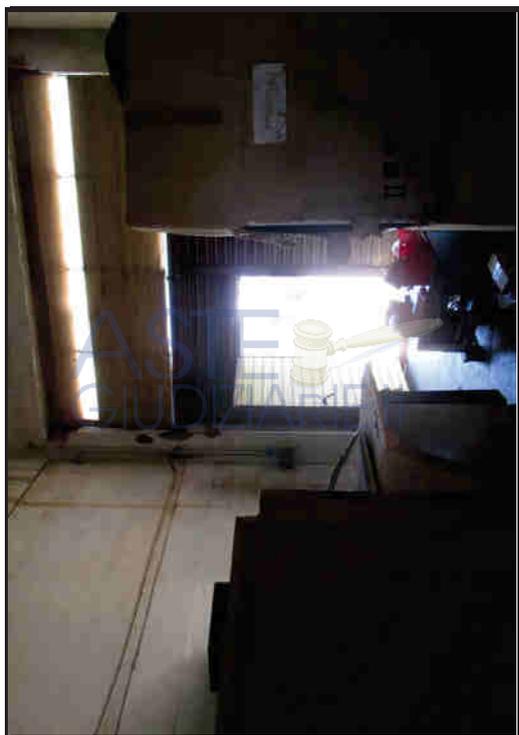


Foto n°238 -

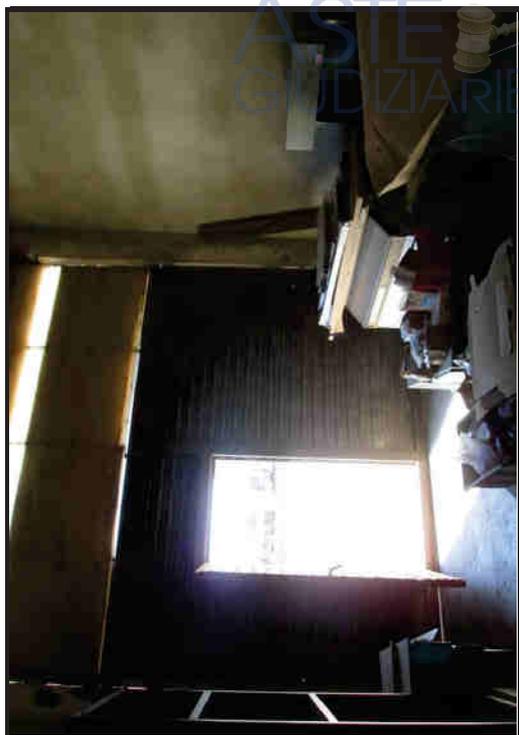


Foto n°240 -

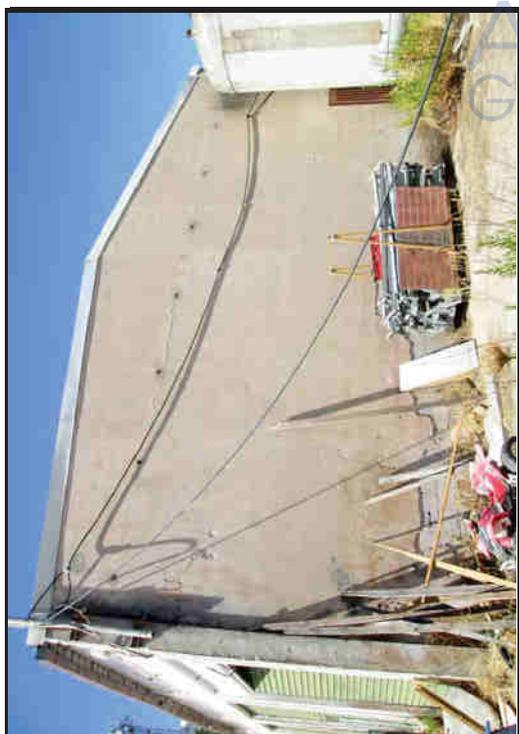


Foto n°237 -



Foto n°239 -



Foto n°242 -



Foto n°244 -



Foto n°241 -



Foto n°243 -



Foto n°246

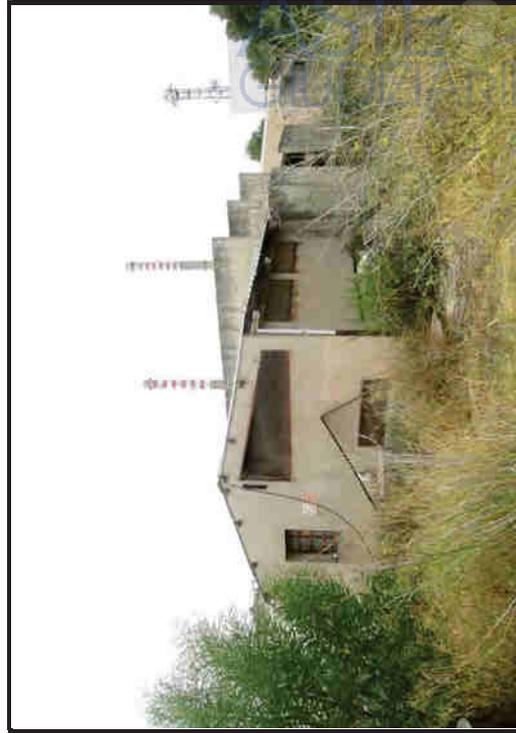


Foto n°248



Foto n°245 -

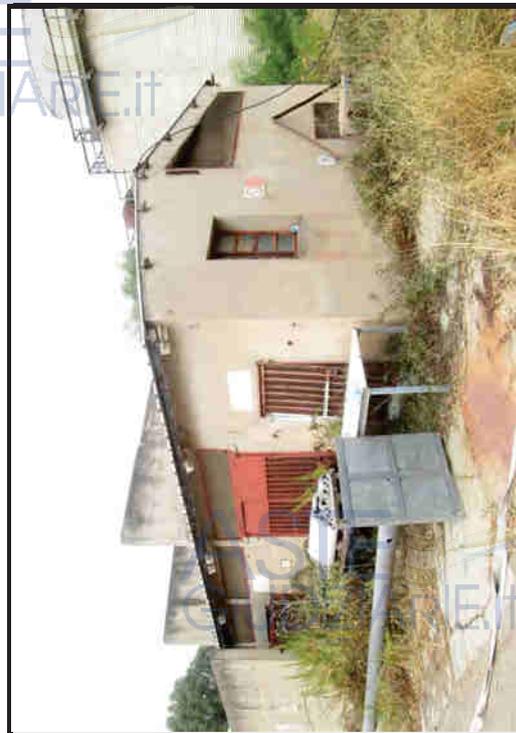


Foto n°247

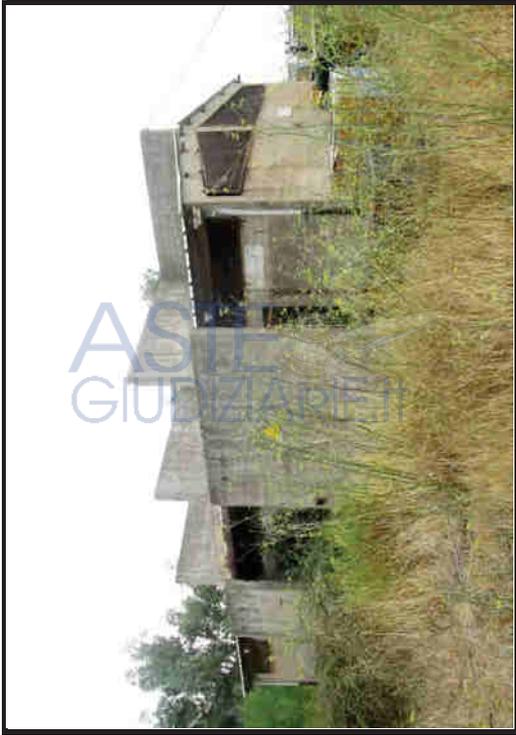


Foto n°250 -



Foto n°252 -

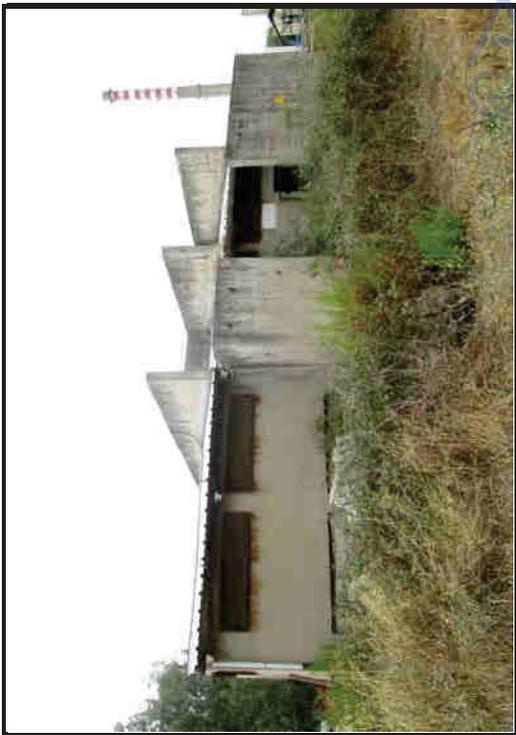


Foto n°249 -



Foto n°251 -

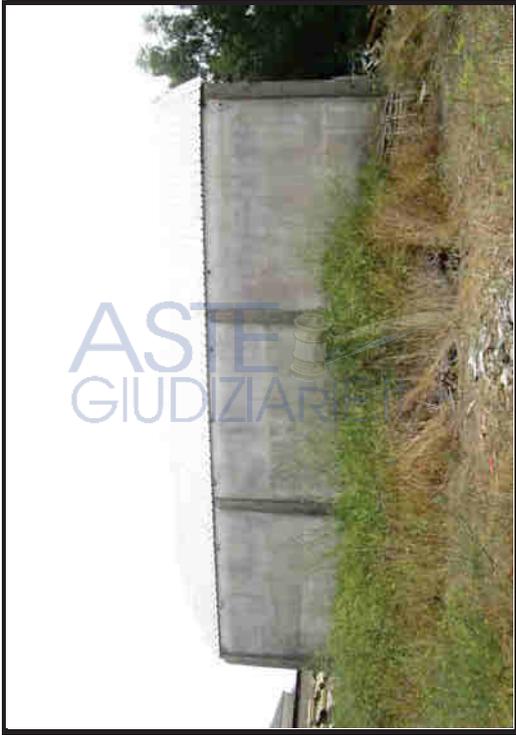


Foto n°254 -



Foto n°256 -

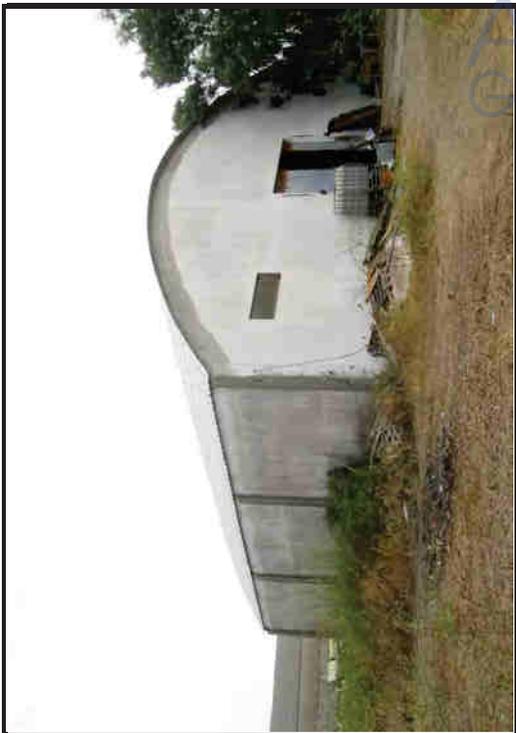


Foto n°253 -

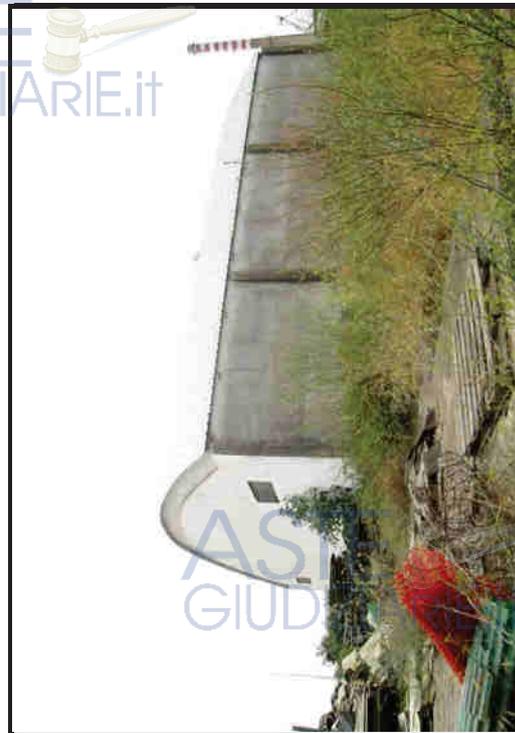


Foto n°255 -



Foto n°258 -



Foto n°260 -

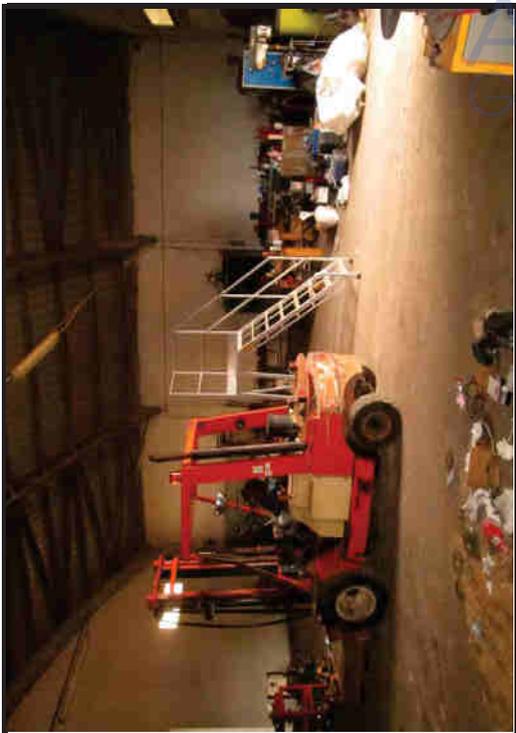


Foto n°257 -

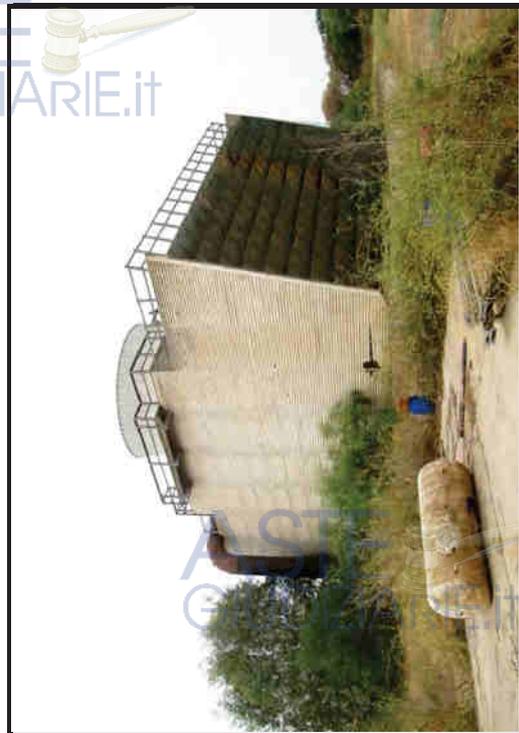


Foto n°259 -



Foto n°262 -



Foto n°264 -



Foto n°261 -



Foto n°263 -



Foto n°266 -



Foto n°268 -

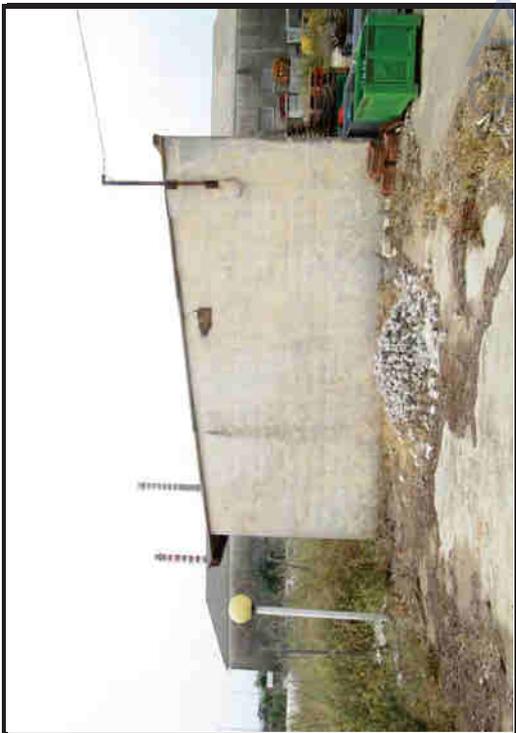


Foto n°265 -



Foto n°267 -

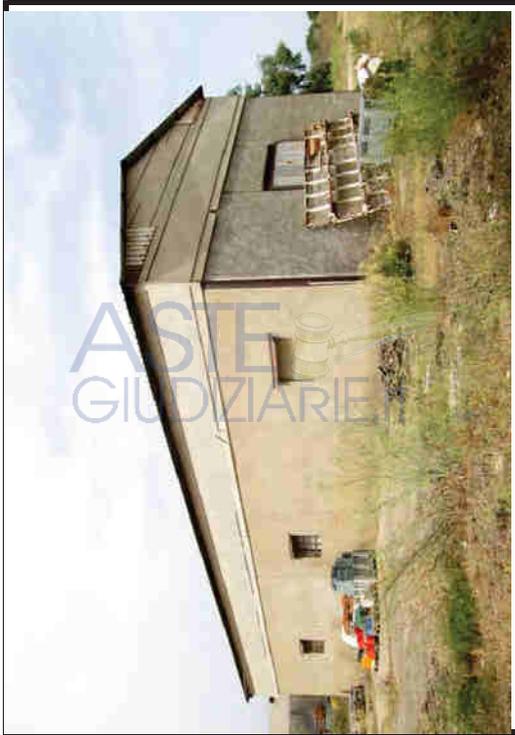


Foto n°270 -



Foto n°272 -

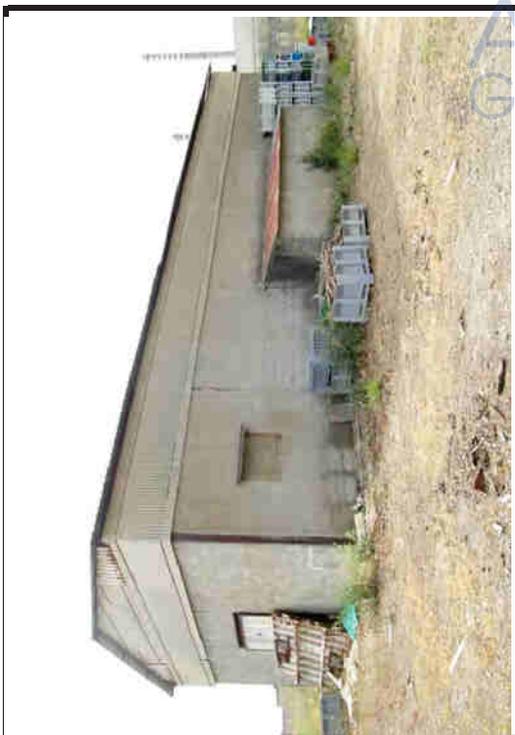


Foto n°269 -



Foto n°271 -



Foto n°274 -



Foto n°276 -



Foto n°273 -

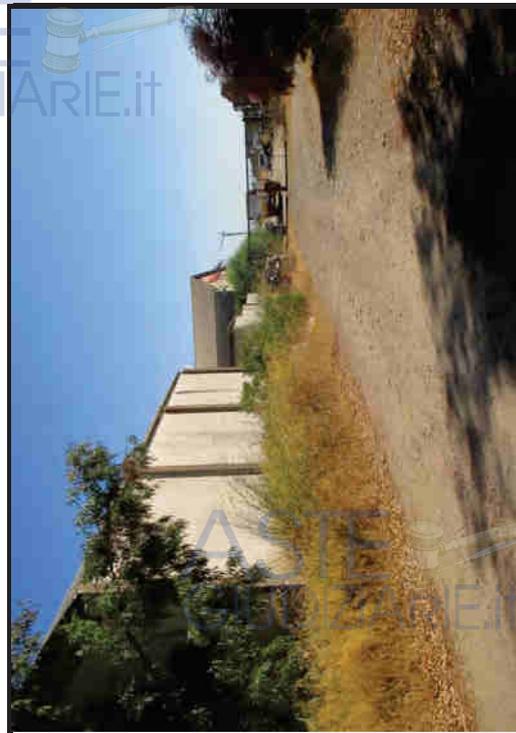


Foto n°275 -



Foto n°278 -



Foto n°280 -



Foto n°277 -



Foto n°279 -



Foto n°282 -



Foto n°284 -



Foto n°281 -



Foto n°283 -



Foto n°286 -



Foto n°288 -



Foto n°285 -



Foto n°287 -



Foto n°290 -



Foto n°292 -



Foto n°289 -



Foto n°291 -

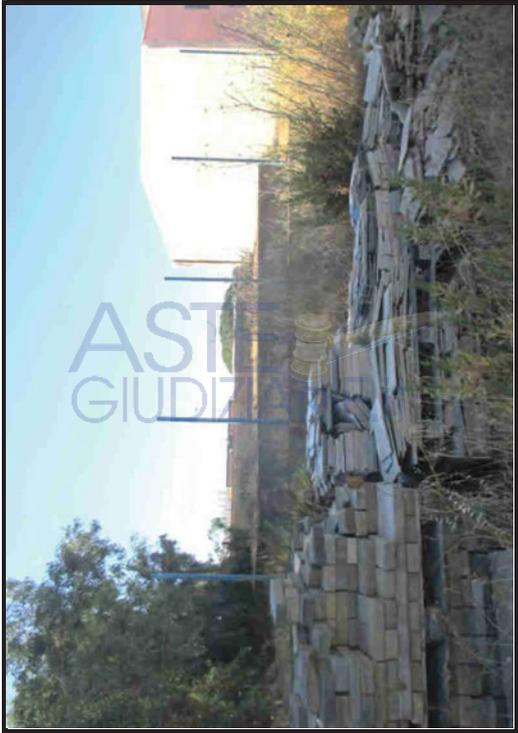


Foto n°294

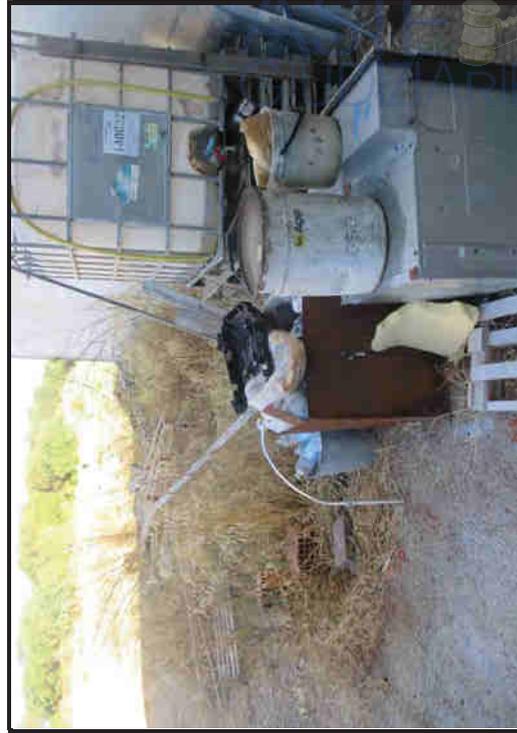


Foto n°296 -



Foto n°293 -



Foto n°295



Foto n°298 -



Foto n°300 -



Foto n°297 -



Foto n°299 -



Foto n°302 -



Foto n°304 -



Foto n°301 -



Foto n°303 -



Foto n° 306 -



Foto n° 308 -



Foto n° 305 -

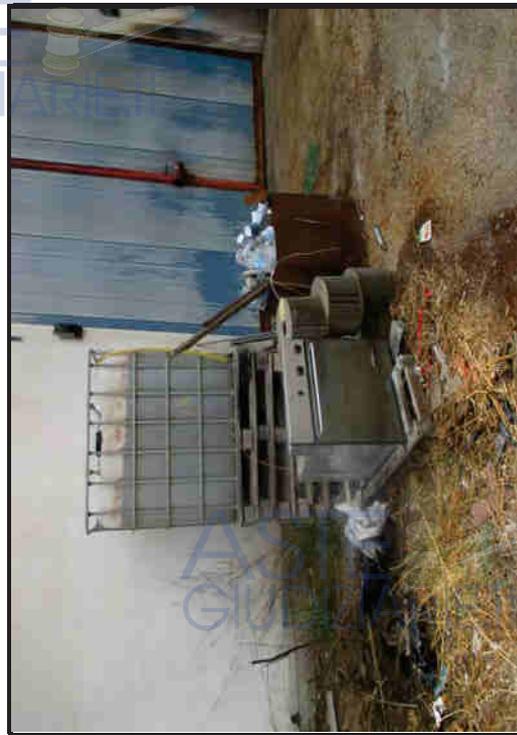


Foto n° 307 -

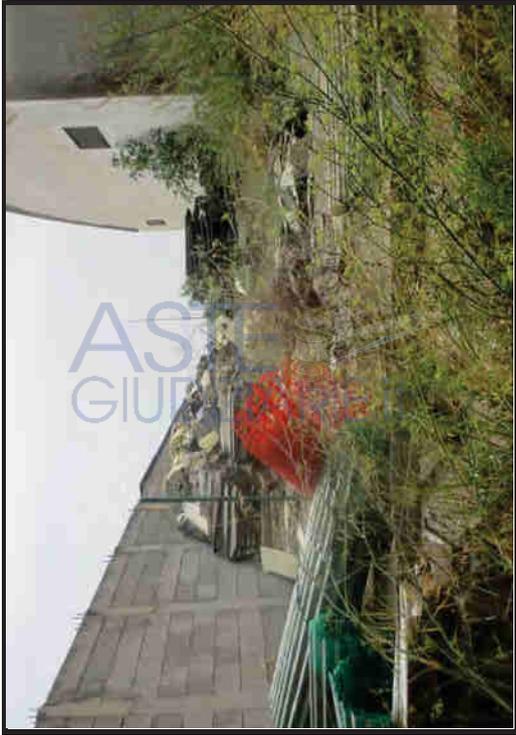


Foto n°310 -



Foto n°312 -



Foto n°309 -



Foto n°311 -



Foto n°2 - Torre dei Corsari

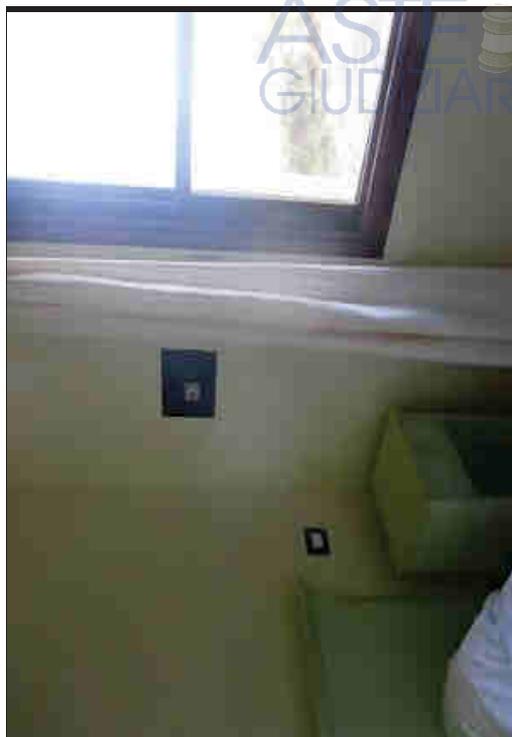


Foto n°4 - Torre dei Corsari



Foto n°1 - Torre dei Corsari



Foto n°3 - Torre dei Corsari

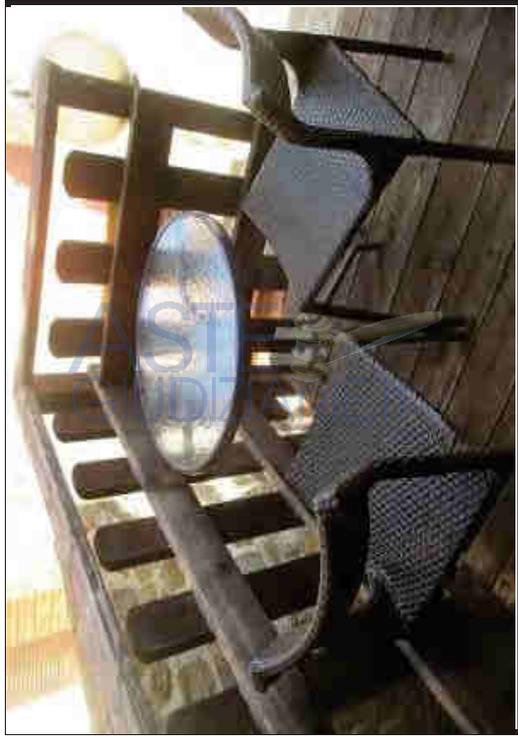


Foto n°6 - Torre dei Corsari



Foto n°8 - Torre dei Corsari



Foto n°5 - Torre dei Corsari



Foto n°7 - Torre dei Corsari



Foto n°10 - Torre dei Corsari

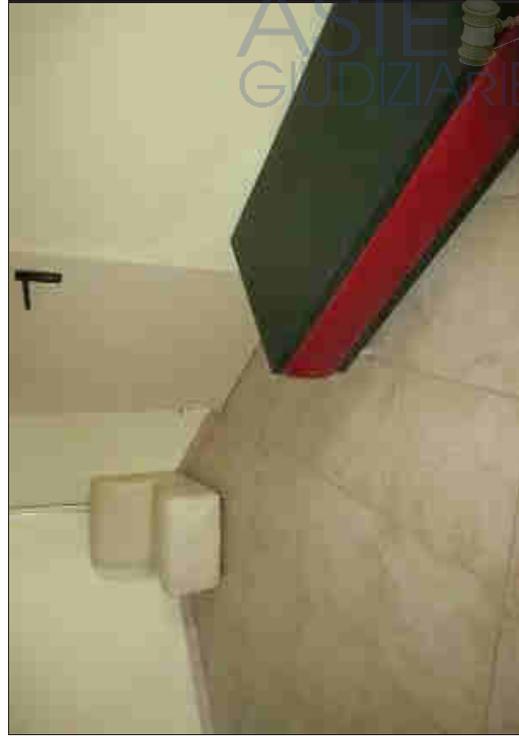


Foto n°12 - Torre dei Corsari



Foto n°9 - Torre dei Corsari



Foto n°11 - Torre dei Corsari



Foto n°14 - Torre dei Corsari



Foto n°16 - Torre dei Corsari



Foto n°13 - Torre dei Corsari



Foto n°15 - Torre dei Corsari



Foto n°18 - Torre dei Corsari

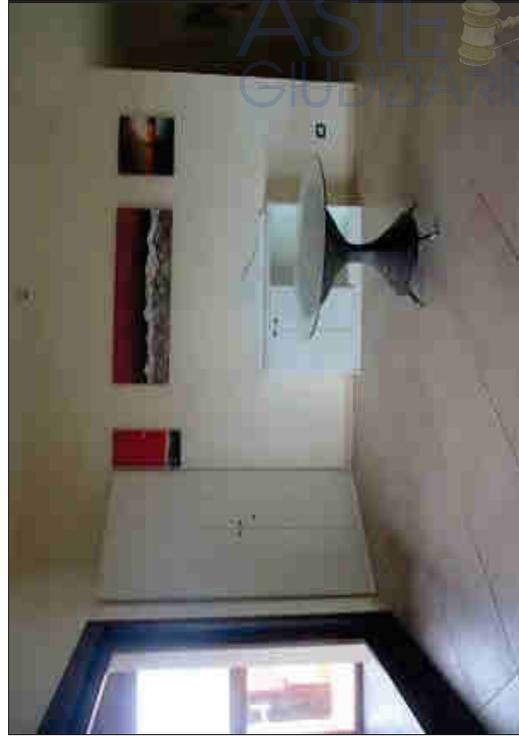


Foto n°20 - Torre dei Corsari



Foto n°17 - Torre dei Corsari



Foto n°19 - Torre dei Corsari



Foto n°22 - Torre dei Corsari



Foto n°24 - Torre dei Corsari



Foto n°21 - Torre dei Corsari



Foto n°23 - Torre dei Corsari



Foto n°26 - Torre dei Corsari



Foto n°28 - Torre dei Corsari



Foto n°25 - Torre dei Corsari



Foto n°27 - Torre dei Corsari



Foto n°30 - Torre dei Corsari



Foto n°32 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°29 - Torre dei Corsari



Foto n°31 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°34 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°36 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°33 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°35 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°38 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°40 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°37 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°39 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°42 - Guspini Hotel Sa Rocca

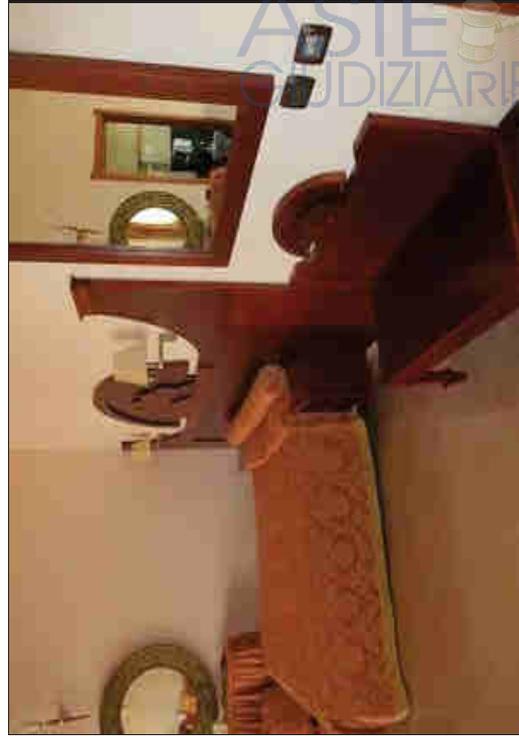


Foto n°44 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°41 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°43 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°46 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°48 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°45 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°47 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°49 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°51 - Guspini Hotel Sa Rocca

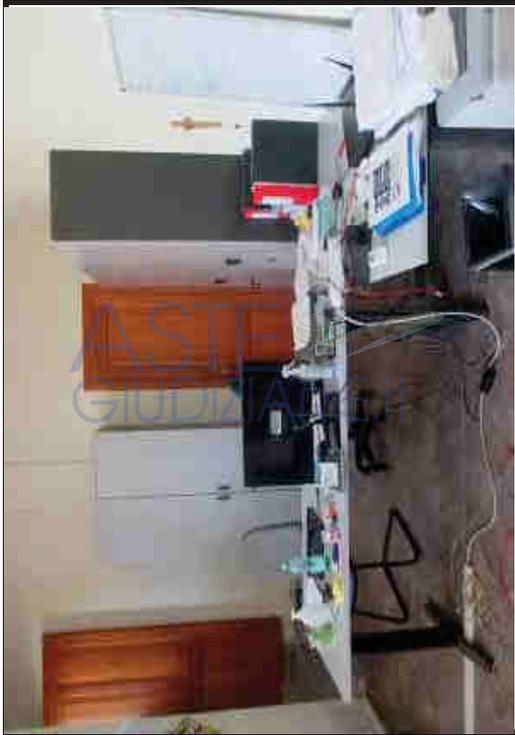


Foto n°50 - Guspini Hotel Sa Rocca

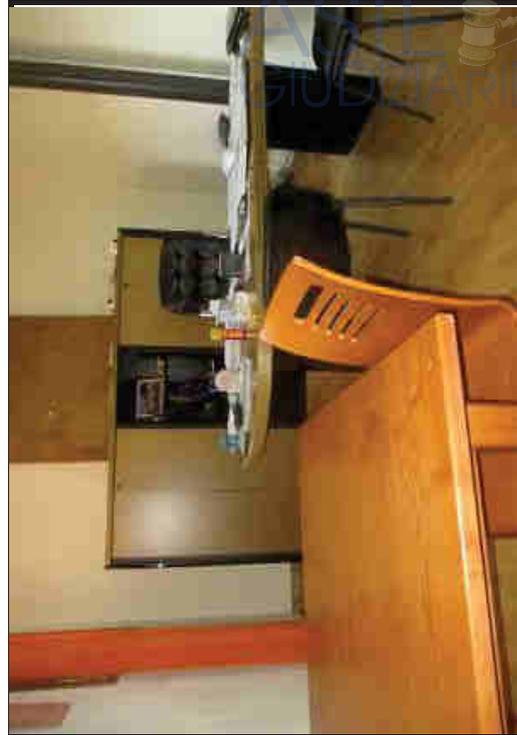


Foto n°52 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°54 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°56 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°53 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°55 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°58 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°60 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°57 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°59 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°62 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°64 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°61 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°63 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°66 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°68 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°65 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°67 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°70 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°72 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°69 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°71 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°74 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°76 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°73 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°75 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°78 - Villacidro

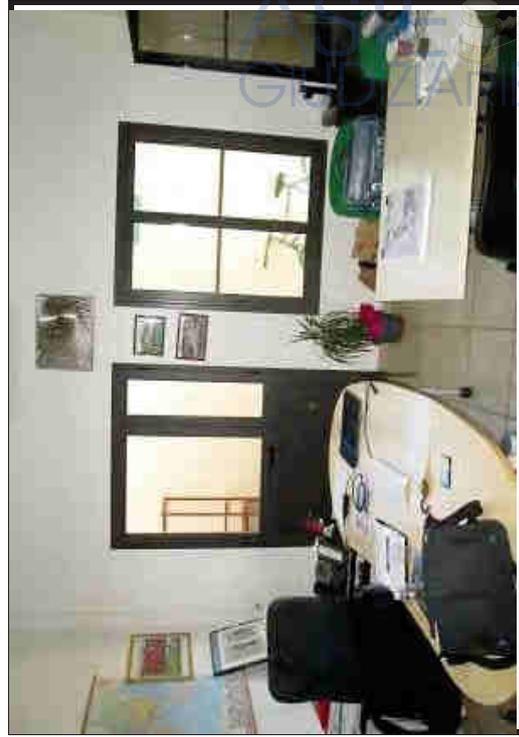


Foto n°80 - Villacidro



Foto n°77 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°79 - Villacidro



Foto n°82 - Villacidro

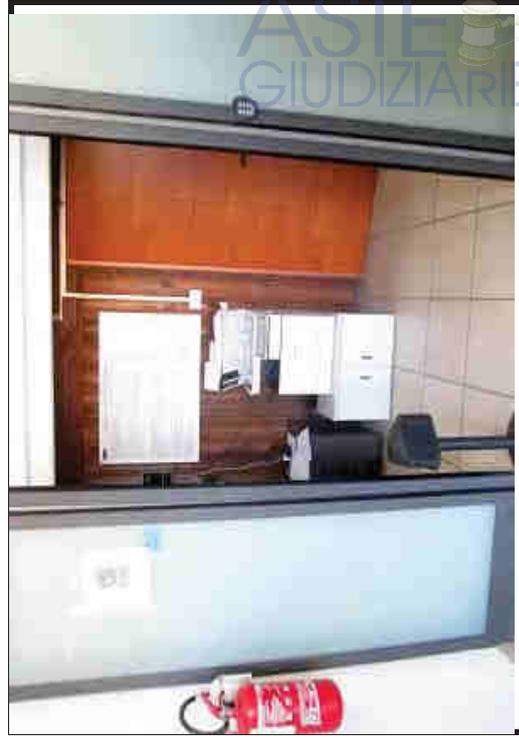


Foto n°84 - Villacidro



Foto n°81 - Villacidro



Foto n°83 - Villacidro



Foto n°86 - Villacidro



Foto n°88 - Villacidro



Foto n°85 - Villacidro



Foto n°87 - Villacidro



Foto n°90 - Villacidro

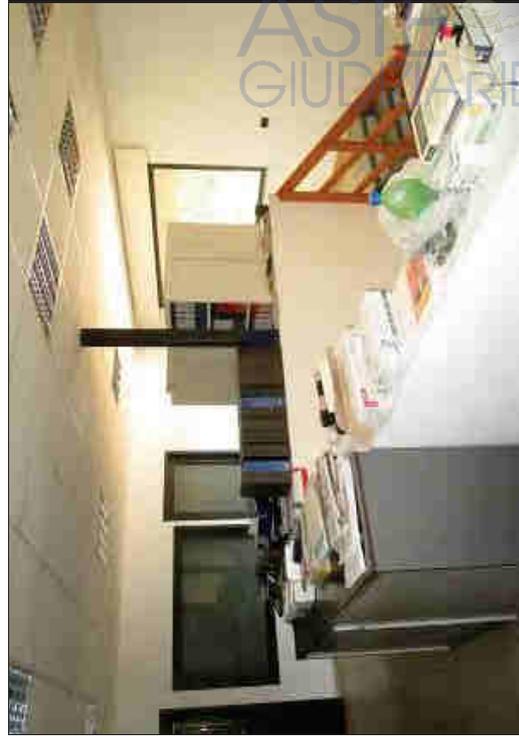


Foto n°92 - Villacidro

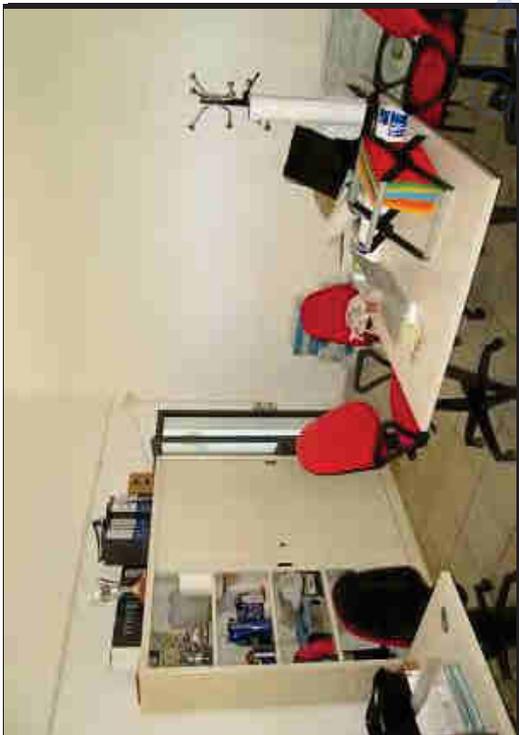


Foto n°89 - Villacidro



Foto n°91 - Villacidro



Foto n°94 - Villacidro



Foto n°96 - Villacidro



Foto n°93 - Villacidro



Foto n°95 - Villacidro



Foto n°98 - Villacidro

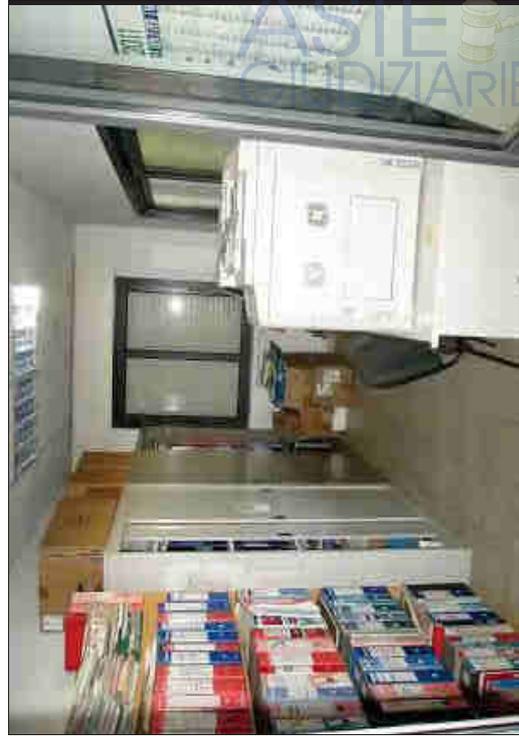


Foto n°100 - Villacidro



Foto n°97 - Villacidro

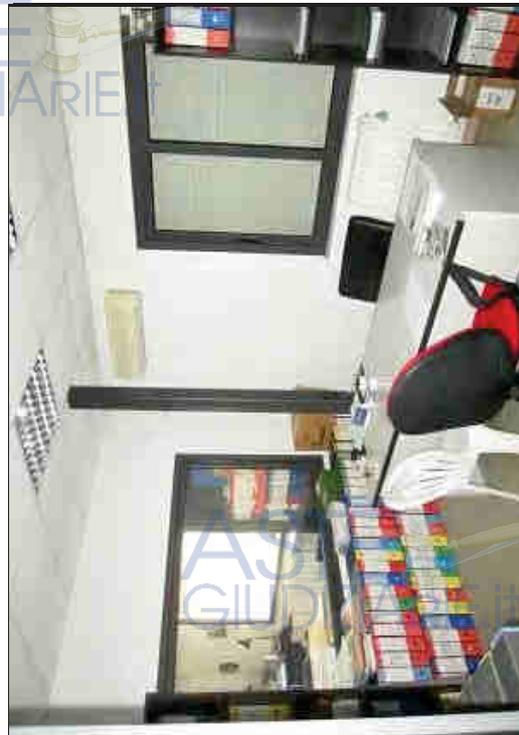


Foto n°99 - Villacidro



Foto n°102 - Villacidro



Foto n°101- Villacidro



Foto n°103 - Villacidro



Foto n°2 - Villacidro



Foto n°4 - Torre dei Corsari



Foto n°1 - Villacidro



Foto n°3 - Villacidro



Foto n°6 - Torre dei Corsari



Foto n°8 - Torre dei Corsari

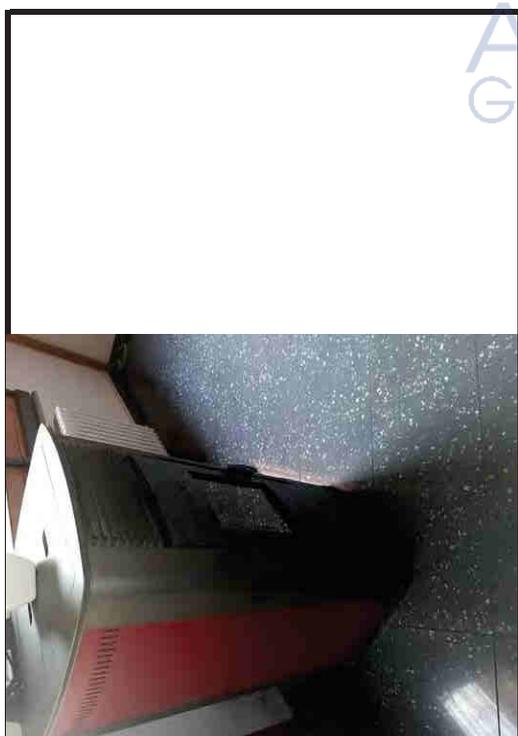


Foto n°5 - Torre dei Corsari



Foto n°7 - Torre dei Corsari



Foto n°10 - Torre dei Corsari



Foto n°12 - Torre dei Corsari



Foto n°9 - Torre dei Corsari



Foto n°11 - Torre dei Corsari



Foto n°14 - Torre dei Corsari



Foto n°16 - Torre dei Corsari



Foto n°13 - Torre dei Corsari



Foto n°15 - Torre dei Corsari



Foto n°18 - Torre dei Corsari



Foto n°20 - Torre dei Corsari



Foto n°17 - Torre dei Corsari



Foto n°19 - Torre dei Corsari



Foto n°22 - Torre dei Corsari



Foto n°24 - Torre dei Corsari



Foto n°21 - Torre dei Corsari



Foto n°23 - Torre dei Corsari



Foto n°26 - Torre dei Corsari



Foto n°28 - Torre dei Corsari



Foto n°25 - Torre dei Corsari



Foto n°27 - Torre dei Corsari



Foto n°30 - Torre dei Corsari

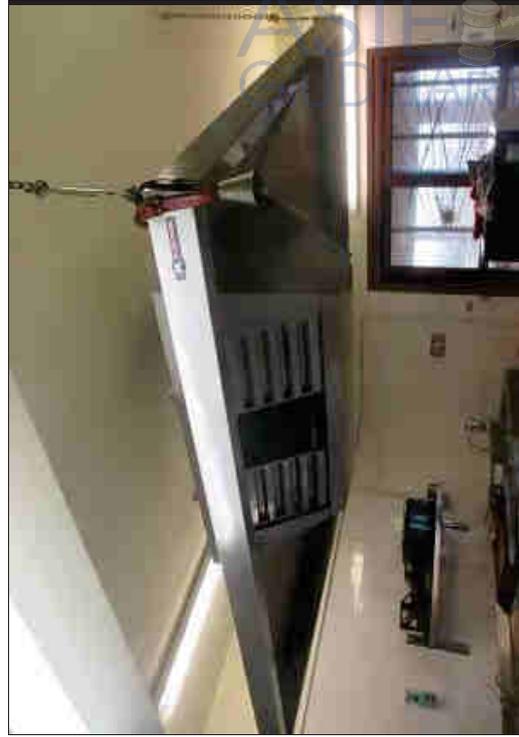


Foto n°32 - Torre dei Corsari



Foto n°29 - Torre dei Corsari



Foto n°31 - Torre dei Corsari



Foto n°34 Torre dei Corsari



Foto n°36 Torre dei Corsari



Foto n°33 Torre dei Corsari



Foto n°35 Torre dei Corsari



Foto n°38 Torre dei Corsari



Foto n°40 Torre dei Corsari



Foto n°37 Torre dei Corsari



Foto n°39 Torre dei Corsari



Foto n°42 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°44 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°41 - Torre dei Corsari



Foto n°43 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°46 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°48 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°45 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°47 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°50 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°52 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°49 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°51 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°54 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°56 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°53 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°55 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°58 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°60 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°57 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°59 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°62 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°64 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°61 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°63 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°66 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°68 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°65 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°67 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°70 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°72 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°69 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°71 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°74 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°76 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°73 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°75 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°78 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°80 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°77 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°79 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°82 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°84 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°81 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°83 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°86 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°88 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°85 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°87 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°90 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°92 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°89 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°91 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°94 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°96 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°93 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°95 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°98 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°100 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°97 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°99 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°102 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°104 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°101- Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°103 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°106- Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°108- Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°105 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°107 - Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°110- Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°112- Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°109 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°111- Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°114 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°116 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°113 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°115 Guspini Hotel Sa Rocca

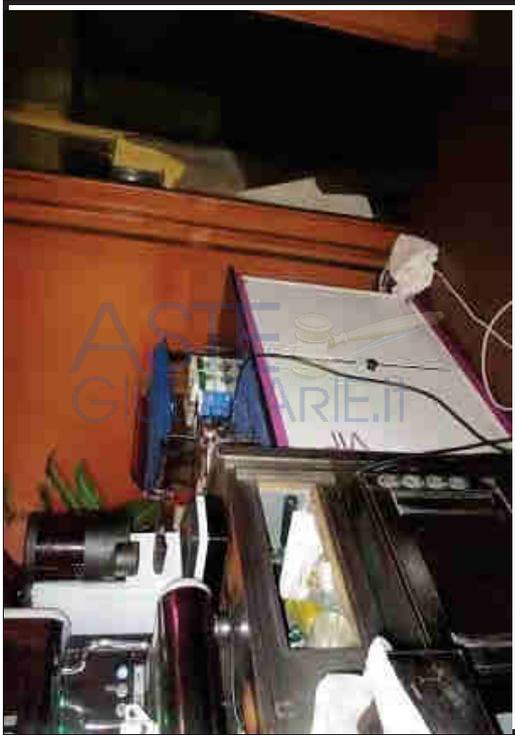


Foto n°118 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°120 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°117 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°119 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°122 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°124 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°121 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°123 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°125 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°126 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°127 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°128 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°130 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°132 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°129 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°131 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°134 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°136 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°133 Guspini Hotel Sa Rocca

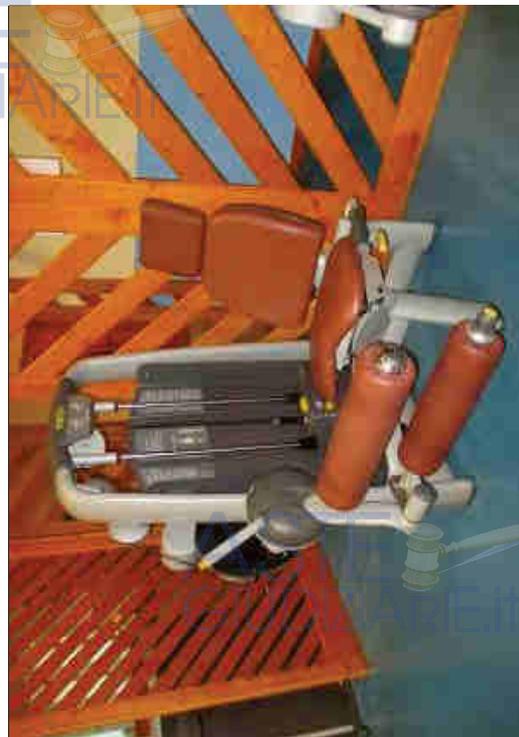


Foto n°135 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°138 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°140 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°137 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°139 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°142 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°144 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°141 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°143 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°145 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°146 Guspini Hotel Sa Rocca

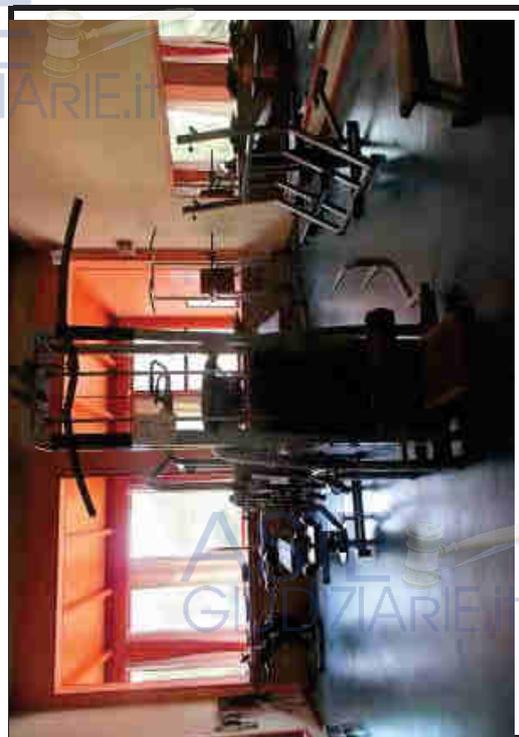


Foto n°147 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°148 Guspini Hotel Sa Rocca

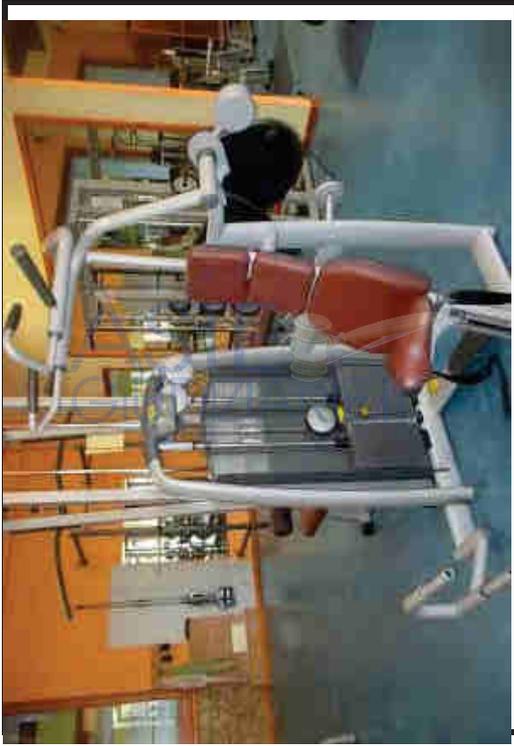


Foto n°150 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°152 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°149 Guspini Hotel Sa Rocca



Foto n°151 Guspini Hotel Sa Rocca