



Immagine satellitare

I beni del Lotto 1 oggetto di perizia che comprende il ristorante e il terreno circostante, sono situati nell'agro del Comune di Arzachena (OT), in prossimità della strada che collega Arzachena con Palau, nella località Cuncosu.

Identificazione catastale

Immobili siti nel Comune di Arzachena (Codice A453) – Catasto Terreni e Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo	Diritti e oneri reali
15	342		D/2		Loc. Cuncosu	Nuda proprietà per 1000/1000
15	343	7	Pascolo	ha 08.39.70	Loc. Cuncosu	Proprietà



Data: 29/09/2016 - n. T113648 - Richiedente: PGINTN86P13G203S

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. SS0293352 del 19/11/2010	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzachena	
	Branu	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
	Sesione:	Careddu Enzo
	Foglio: 15	Iscritto all'albo:
	Particella: 342	Geometri
Subalterno:	Prov. Sassari	N. 3135

Scheda n. 1 Scala 1:500

PIANO TERRA

mapp. 341

mapp. 341

PIANO SEMINTERRATO

mapp. 341

mapp. 341

mapp. 341

NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 29/09/2016 - n. T113648 - Richiedente: PGINTN86P13G203S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



La perizia in oggetto comprende diversi immobili, per cui si è ritenuto opportuno, suddividere in lotti la stessa; la distribuzione degli immobili nei lotti è stata fatta sulla base della posizione geografica e sulla tipologia dell'immobile.

Il primo lotto comprende un edificio con destinazione di ristoro ed alberghiera di circa 780,00 mq, di cui 580 mq semi interrati più circa 320,00 mq di verande coperte e pergole, e il terreno circostante di ha 08.39.70, situati nell'agro di Arzachena, in Loc. Cuncosu, nelle vicinanze della strada che collega Arzachena con Palau, immerso in un paesaggio naturalistico caratterizzato da terreni destinati a culture diverse, altri destinati al pascolo, ed altri con la macchia mediterranea spontanea.

Trovandosi a circa 10 km dalle località marine turistiche di Palau e di Cannigione, è bene sottolineare che i valori che si prenderanno in considerazione per la stima, verranno estrapolati da una situazione molto differenziata e da un mercato immobiliare che è sensibilissimo alla variazione anche di uno dei soli fattori per la determina dei valori di riferimento, quali, la posizione geografica, l'inserimento nel contesto naturalistico, la centralità dell'immobile e vicinanza ai principali servizi e centri abitati, le dimensioni, la disposizione planimetrica, l'esposizione rispetto al sole, la presenza di superfici accessorie, le pertinenze scoperte, i posti auto esclusivi e non, la qualità delle strutture e delle finiture.

Il fabbricato è stato realizzato nel 2006 in conformità alla Concessione Edilizia n°309/06, la quale prevedeva il cambio di destinazione d'uso, con opere, da deposito agricolo a punto di ristoro.

Nel 2010 in conformità alla Concessione Edilizia SUAP n°010 del 9 giugno 2010 son state apportate alcune modifiche interne della distribuzione degli spazi, mentre nel 2011 con Concessione Edilizia SUAP n°044 del 7 aprile 2011 la quale prevedeva sistemazioni esterne, barbecue campi da gioco, pergole per parcheggi coperti e una piscina (opere realizzate solo in parte).

Tenuto conto di *alcune difformità rispetto al progetto*, in data 11 aprile 2016, il fabbricato principale è composto da due livelli e diversi spazi esterni.

Al piano semi interrato di circa 580,00 mq con annesse verande coperte e pergole di circa 100,00 mq, troviamo il locale ristorante che è così composto:

Interno:

- Ingresso;
- Sala 1 ristorante con bancone bar;
- Sala 2 Ristorante con bancone bar;
- Cucina;
- Dispense e celle frigo;
- Servizi igienici e spogliatoi per il personale;
- Servizi igienici ad uso dei clienti;
- Cantina dei vini;
- Tre stanze riservate;

Esterno:

- Veranda coperta con bancone bar;
- Pergole;
- Spazio esterno per mangiare;
- Barbecue;

Al piano terra di circa 200,00 mq con annesse verande coperte e pergole di circa 230,00 mq, troviamo la reception, le camere destinate al pernottamento e uno spazio esterno destinato all'intrattenimento che è così composto:

Interno:

- Sette camere per il pernottamento;

Esterno:

- Reception;
- Locale dispensa (difforme al progetto);
- Verande coperte;



- Bar esterno (difforme al progetto);
- Spazio aperto per l'intrattenimento;

Sempre nella data odierna son stati appurati alcuni abusi, come locali di ricovero attrezzi, bar esterno chiuso invece che aperto, reception con forma e dimensione diverse.

All'immobile situato in Loc. Cuncosu, si accede attraverso un'arteria della strada Arzachena-Palau, di carattere vicinale in parte asfaltata e in parte in sterrato; l'immobile dispone di parcheggi privati esterni.

L'immobile presenta un mix di caratteristiche tipiche dell'architettura della costa smeralda e dell'architettura rurale presente in zona, e strutturalmente è composto da:

- Strutture portanti di tipo "Poroton e pilastri in CLS;
- Solai in latero-cemento;
- Tetto in legno a falde inclinate in una sala ristorante e manto di tegole;
- Tetto a falde inclinate composto da travetti prefabbricati, pignatte e manto di tegole;
- Tramezzi di partizione interna in laterizio;
- Intonaci di civile abitazione sia interni che esterni;
- Rifiniture interne nei locali ristoranti di gran pregio;
- Rivestimenti interni con pietre naturali;
- Pittura semi-lavabile;
- Soglie di porte e finestre in granito;
- Pavimentazione in gres porcellanato 32x32;
- Pavimentazione esterne in opus di granito;
- Rivestimenti bagni e cucine in gres porcellanato di vari formati;
- Battiscopa in gres porcellanato;
- Infissi interni ed esterni in legno;
- Impianto elettrico sottotraccia con quadro dedicato;
- Impianto idrico sottotraccia collegato al boiler;
- Impianto di condizionamento presente in tutti gli ambienti esclusi i bagni;
- Zona barbecue con forni e camini ricoperti da una tettoia in legno;
- Verande coperte e pergole con tetto in legno e manto in di tegole.

L'immobile al momento del sopralluogo era aperto al pubblico come attività di ristorazione e pernottamento, con uno stato di conservazione buono.

