

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI****Sezione Fallimentare**

Relazione di perizia relativa ai beni mobili ed immobili inerenti il  
Fallimento n°20/2022 Ditta [REDACTED]

**PREMESSE**

In data 15 marzo 2022 il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 è stato incaricato dalla Curatrice Fallimentare Dott.<sup>ssa</sup> Agnese Cau di rispondere ai seguenti quesiti:

- Effettui il CTU gli accertamenti ipocatastali, la verifica dello stato dei luoghi e la stima degli immobili di proprietà della società fallita,**

[REDACTED]

\* **N.d.r.** [REDACTED]

[REDACTED]

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Lo scrivente, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio, in data 22 marzo 2022, alle operazioni peritali [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e, successivamente, con la richiesta di accesso agli atti

**Fallimento R.G. n°20/2022 - [REDACTED]**

presso il comune di Villasimius; le operazioni sono poi proseguite, con l'assistenza della Sig.ra [REDACTED], presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari per le verifiche di rito ed infine con diversi sopralluoghi realizzati necessari per il rilievo planimetrico dei luoghi, con l'assistenza del P.I. Enrico Dessi e del Geom. Stefano Incani, presso le [REDACTED] strutture alberghiere di Villasimius e presso il terreno [REDACTED]

Nel corso dei sopralluoghi effettuati sono stati realizzati degli accurati rilievi fotografici e planimetrici degli immobili.

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

#### **DETERMINAZIONE CONSISTENZA IMMOBILIARE**

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta "**Nord Sud Immobiliare S.r.l.**", in seguito alle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare e Servizi Catastali (**All. 2**), appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:

#### **COMUNE DI VILLASIMIUS (CA)**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Fallimento R.G. n°20/2022 - [REDACTED]

**Complesso alberghiero denominato "Le tre Lune"**

**Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà del Complesso alberghiero sito in Via Mar Egeo n°44, censito al C.U. al Foglio 29 Part. 436;**

[REDACTED]

**DETERMINAZIONE PROVENIENZA, CONTINUITA' NEL VENTENNIO E GRAVAMI**

In merito alla provenienza, con relativa continuità nel ventennio ed ai gravami insistenti sugli immobili in questione si rimanda all'apposita relazione realizzata dalla [REDACTED] (All. 2) sulla scorta delle verifiche da lei realizzate presso l'Agencia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare e presso il catasto.

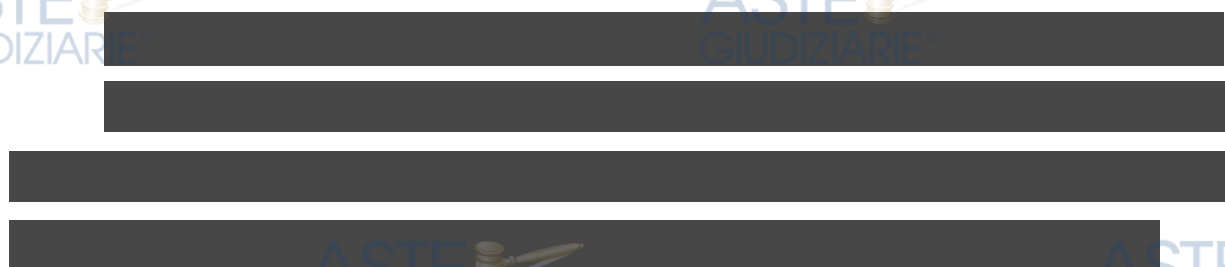
**SERVITU'**

[REDACTED]

**Fallimento R.G. n°20/2022 - [REDACTED]**

**Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà del Complesso alberghiero in Villasimius denominato "Le Tre Lune"**

Come si può rilevare dalle verifiche effettuate presso l' Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare esiste una servitù di passaggio trascritta in data 06 novembre 1985 RP. 14.558 RG. 19.843 fondo servente la particella 436 (ex 21/a) del foglio 29 fondi dominanti le due particelle 165 (ex 21/i) e 166 (ex 21/l) sempre del foglio 29, la servitù è su di una striscia di 2,50 mt posta sul confine tra le particelle.



**USI CIVICI E DIRITTI DEMANIALI**

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato al mese di novembre 2020)

<http://www.sardegnaagricoltura.it/index.php?xsl=443&rs=408170&xv=2&c=3520&vd=1>.

**✓ IMMOBILI A VILLASIMIUS**

L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Villasimius è stato effettuato con Determinazione RAS n. 264 del 24 febbraio 2005; la ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza degli immobili oggetto della presente relazione di perizia da vincoli d'uso civico.

**Fallimento R.G. n°20/2022 -**



**Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà del Complesso alberghiero in Villasimius denominato "Le Tre Lune"**

L'immobile secondo lo strumento urbanistico vigente ricade, nella sua estensione, in **Zona F "Turistica"**.

Risulta inoltre in zona **HG0** per rischio geomorfologico.

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale. Questo è stato dedotto dall'analisi dei documenti reperiti.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**COMUNE DI VILLASIMIUS (CA)**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Fallimento R.G. n°20/2022 -** [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]



[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

Fallimento R.G. n°20/2022 - [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

Fallimento R.G. n°20/2022 - [REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

Fallimento R.G. n°20/2022 - [REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

Fallimento R.G. n°20/2022 - [REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

Fallimento R.G. n°20/2022 - [REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

---

Fallimento R.G. n°20/2022 - [REDACTED]





[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]





**Lotto 2) Complesso alberghiero sito in Via Mar Egeo n°44, censito al C.U. al Foglio 29 Part. 436**

Il complesso alberghiero in esame (**Foto da n°159 a n°228**) è ubicato nel Comune di Villasimius nella zona litoranea della località turistica pregiata denominata "Simius"; è composto un corpo di fabbrica con accesso principale pedonale dal civico n°44 per il piano terra e carrabile per il piano interrato dal civico n°42 della Via Mar Egeo ed accesso pedonale al primo piano dal civico n°84 della Via degli Asparagi.

L'area di sedime della particella 436 che ospita il complesso alberghiero in esame ha forma irregolare indicativamente trapezoidale ed ha una superficie catastale di 1.450 mq, è delimitata nel lato Sud dalla Via Mar Egeo, nel lato Ovest dalla Via degli Asparagi, nel lato Nord ed Est da terreni privati di terzi.

Si ribadisce che nel lato Est è presente una striscia di terreno larga circa 2,50 mt e lunga circa 35 mt nella quale vi è una servitù di passaggio per le unità immobiliari confinanti con essa.

All'interno della particella in esame c'è il seguente fabbricato:

**ALBERGO LE TRE LUNE**

L'immobile, nella sua distribuzione attuale, si articola su tre livelli di cui due fuori terra, la struttura portante è realizzata con telai in conglomerato cementizio armato, i solai sono realizzati in laterocemento, le tamponature in muro blocco, i tramezzi sono in parte laterizi forati ed in parte in cartongesso, le pareti ultimate sono intonacate e tinteggiate, lo stato globale dell'edificio, ove ultimato, può definirsi buono a meno,

ovviamente, delle porzioni ancora da ultimarsi; il solaio di copertura è impermeabilizzato ed ha finitura con manto di coppi. I pavimenti sono realizzati con monocottura di buona qualità, come di buona qualità sono i rivestimenti dei bagni, i sanitari in vetrochina e le rubinetterie. Gli infissi esterni sono in legno e vetro, quelli interni in legno, tutti di buona qualità confacente all'uso deputato. Sono presenti: impianto idrico, realizzato sotto traccia e collegato alla rete comunale, impianto fognario, realizzato con tubazioni in PVC e collegato alla rete comunale, impianto elettrico, realizzato sotto traccia e collegato alla rete elettrica dotato di quadretto di sezionamento per ogni singola camera e divisione tra prese luci, illuminazione esterna e macchinari, impianto di messa a terra, impianto luci di sicurezza, impianto di condizionamento costituito da pompe di calore del tipo "split".

La distribuzione degli ambienti è così elencata:

**Piano terra** il livello, collegato con il piano inferiore mediante una rampa carrabile ed è composto da un portico d'ingresso nella quale si affacciano una reception con annessi servizi igienici, otto camere con bagno e due camere, alle quali non è stato possibile accedervi; tramite un corridoio di collegamento che divide al piano terra le camere in due blocchi distinti, si accede alla parte retrostante del fabbricato nella quale vi sono otto camere ancora al grezzo, il piano è completato dalle due rampe di comunicazione con il piano seminterrato e da una piccola area libera perimetrale che cinge il fabbricato su tutti i lati;

**Piano primo** al livello si accede direttamente da una piccola passerella prospettante il civico 84 della Via degli Asparagi, va detto che

l'andamento planimetrico della zona è a mezza costa per questo la via degli Asparagi è posizionata ad una quota maggiore di quella della Via Mar Egeo, per questo motivo il piano terra è indicativamente alla stessa quota della Via Mar Egeo e da questa direttamente si accede, mentre il piano primo è indicativamente alla stessa quota della Via degli Asparagi e da questa direttamente si accede. Fatta questa premessa si può riscontrare che il livello è composto da un'ampia terrazza comune, solo parzialmente coperta, dalla quale si può accedere a dodici camere da letto doppie dotate di bagno e veranda esclusiva.

**Piano seminterrato** il livello, collegato con il soprastante livello grazie a due rampe carrabili, è composto da un'ampia area centrale adibita a parcheggio nella quale si affacciano un garage, due depositi ed un locale tecnico.

#### **DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA**

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

<b>DESTINAZIONE</b>	
<b>Albergo Le tre Lune</b>	
<b>Piano Terra</b>	
Reception	
Camere singole con bagno	3
Camere doppie con bagno	15
<b>Piano Primo</b>	
Camere doppie con bagno	12
<b>Piano Interrato</b>	
Garage parcheggio, locali deposito e locale tecnico	



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]





[REDACTED]



**DETERMINAZIONE CONFORMITA' URBANISTICA  
COMUNE DI VILLASIMIUS (CA)**

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

Fallimento R.G. n°20/2022 - [REDACTED]



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



**Lotto 2) Complesso alberghiero sito in Via Mar Egeo n°44, censito al C.U. al Foglio 29 Part. 436**

Per rispondere al presente quesito è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata, e SUAPE del Comune di Villasimius; sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati, di seguito, si riportano le concessioni e autorizzazioni rilasciate **(All. 4.1)** che hanno interessato il lotto in esame:

- ✓ **Concessione Edilizia n° 85/1990** per la costruzione immobile;
- ✓ **Concessione Edilizia n° 76/1992** per opere in variante in corso d'opera alla concessione edilizia 85/1990;

---

**Fallimento R.G. n°20/2022 -**

- ✓ Manutenzione rete idrica e fognaria di adduzione del Hotel Tre Lune (edilizia libera) con **pratica SUAPE 2562 Prot. 5339 del 11 ottobre 2017**;
- ✓ Manutenzione straordinaria interna del Hotel Tre Lune (edilizia libera) con **pratica SUAPE 2854 Prot. 6963 del 14 dicembre 2017**;
- ✓ **Provvedimento Unico n. 522 del 04 luglio 2018**, relativo alla Riqualficazione volumetrica e opere esterne del Hotel Tre Lune, Prot. 5.377 del 05 luglio 2018, codice univoco SUAPE 3.222, presentato in data 05 marzo 2018 Prot. 1.629.
- ✓ **Permesso di Costruzione n°7/2019 del 13 maggio 2019** per l'Accertamento di Conformità con contestuale esecuzione di opere di ripristino, opere di completamento e nuove opere, ai sensi degli art. da 10 a 15 e dell'art. 36 del d.p.r. 06.06.2001 n°380 e ssmmii e degli art. 3 e 16 della L.R. 23 11.10.1985 e ssmmii, per opere edilizie realizzate in difformità dal Provvedimento Unico n°522/2018 e nuove opere.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente nel corso dei rilievi fatti e l'ultima progettazione approvata si può affermare che l'immobile in esame risulta essere tuttora difforme all'ultima progettazione approvata, va detto però che detta difformità è dovuta al fatto che i lavori di realizzazione e conformizzazione di cui al Permesso di Costruzione n°7/2019 del 13 maggio 2019 non sono stati ancora ultimati.

Lo scrivente ha espressamente richiesto al tecnico comunale preposto se vi fosse la possibilità di avere una proroga dei tempi necessari per l'ultimazione dei lavori in questione e lo stesso tecnico ha confermato che nulla osterebbe ad avere una proroga del Permesso di Costruzione.

---

**Fallimento R.G. n°20/2022 -**

Per quanto sopra lo scrivente ritiene che non vi siano difformità per l'immobile in questione sia solo necessario decurtare dal valore dell'immobile il costo necessario per ultimarlo.

N.d.R. Si specifica che lo scrivente ha effettuato una valutazione della conformità degli immobili, sulla base della normativa vigente e delle interpretazioni che, usualmente, ne danno gli uffici tecnici consultati, però, ovviamente, senza presentare alcuna pratica presso il Comune di Villasimius o presso l'Ufficio Regionale della Tutela del Paesaggio, è evidente che tutte le considerazioni svolte sulle modalità e sulla possibilità di sanare le difformità riscontrate saranno realmente appurate e confermate solo nel momento in cui l'ufficio tecnico di Villasimius, dell'Ufficio regionale di Tutela del Paesaggio e della Soprintendenza dovessero esaminare una pratica di accertamento di conformità, in quanto differenti interpretazioni da parte di eventuali nuovi dirigenti e/o tecnici degli uffici comunali potrebbero modificare, in parte o totalmente, le conclusioni alle quali è giunto lo scrivente di concerto con i tecnici attualmente preposti intervistati per la redazione della presente perizia.

#### **✚ QUANTIFICAZIONE DEL COSTO NECESSARIO PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI**

Ribadendo che le difformità rilevate che comportano un aumento di volumetria non possono essere sanate con un accertamento di conformità ma andranno ripristinate in base all'ultima progettazione approvata, salvo diverse indicazioni dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di

istruttoria e che dovrà essere presentata una progettazione in accertamento di conformità affinché vengano regolarizzate tutte le altre difformità sanabili, si può affermare che i costi necessari per le demolizioni, i ripristini, gli oneri tecnici e le sanzioni possono essere indicativamente così stimati:

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Complesso alberghiero "Le Tre Lune"**



- Si ritiene congruo e corretto un costo pari a **140.000,00 €** per il completamento delle parti non ancora ultimate.

## DETERMINAZIONE CONFORMITA' ANTINCENDIO

Bisogna premettere che per la tipologia dell'attività esercitata negli immobili a destinazione alberghiera è necessaria la presentazione presso i Vigili del Fuoco di una SCIA antincendio, nel seguito verrà fatta una breve cronistoria degli eventi che ha caratterizzato i due immobili a destinazione alberghiera oggetto dei Lotti di perizia nn°1 e 2.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Fallimento R.G. n°20/2022 - [REDACTED]

## **Lotto 2) Complesso alberghiero in Villasimius denominato "Le Tre Lune"**

Per il presente lotto non risulta essere stata presentata alcuna SCIA prevenzione incendi attività ricettiva il che, visto lo stato attuale dell'immobile, cioè di fabbricato in corso di costruzione, non rappresenta una carenza.

Per la regolarizzazione sarà necessario, una volta ultimato l'immobile, redigere un progetto da parte di un tecnico specializzato e presentare ai VVF la SCIA prevenzione incendi attività ricettiva, il costo della pratica onnicomprensivo di oneri tecnici e spese vive nonché i costi necessari per l'adeguamento alla normativa vigente sono inclusi nella valutazione fatta del presente lotto.

### **✚ DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

### **✚ CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI**

Per limitare al massimo l'indeterminatezza del valore finale ottenibile sono stati utilizzati tre metodi di stima distinti e, come valore di stima finale, è stata utilizzata la media matematica dei tre metodi utilizzati; nel seguito i tre metodi verranno brevemente descritti.

#### **1) Stima con Market Comparison Approach (MCA)**

Il primo metodo di valutazione dei beni oggetto di perizia è secondo lo standard valutativo definito dalla norma **UNI 11558** e **Linee Guida ABI**. Considerato che, relativamente ai primi due lotti, si tratta di immobili situati in ambito caratterizzato da mercato immobiliare regionale sufficientemente attivo, è stato utilizzato il Market Comparison

Approach (**MCA**) con acquisizione dei dati di confronto (comparabili) relativi a transizioni di immobili simili a quello oggetto di valutazione concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato. Di seguito si descrivono le relative linee guida del metodo di stima utilizzato.

### **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) E "SISTEMA DI STIMA"**

Nelle zone interessate da un mercato attivo e dinamico, poiché sono disponibili svariati dati immobiliari relativi a compravendite avvenute nell'arco degli ultimi mesi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quelli in esame, si ritiene corretto utilizzare quale criterio di stima il Market Comparison Approach (**MCA**) o metodo del confronto di mercato in quanto, certamente, è il metodo più corretto, probante e documentato per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore che esiste tra gli immobili sia determinata dalla differenza di valore esistente delle quantità delle singole caratteristiche numericamente quantificabili che distinguono l'immobile e che inducono quindi una variazione nel valore complessivo.

In sostanza si ritiene che immobili con uguali quantità e tipologie delle singole caratteristiche generino prezzi e quindi valori equivalenti, mentre immobili con quantità e tipologie delle singole caratteristiche diverse generino prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalla differenza delle quantità delle loro singole caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e

qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile in esame (**Soggetto**) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto denominati (**Comparabili**). Per ogni comparabile e per ogni singola caratteristica quantificabile numericamente è stato realizzato quindi un "aggiustamento" espresso in euro al prezzo totale pari al prodotto della differenza della "quantità" della singola caratteristica moltiplicata per il relativo **prezzo marginale** della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (**Soggetto**) e l'immobile di confronto (**Comparabili A, B, C**). Una volta individuati i prezzi corretti secondo il MCA, cioè quei prezzi che esprimono il prezzo che l'immobile oggetto di stima avrebbe avuto se le sue caratteristiche qualitative e quantitative fossero state uguali a quelle dei comparabili rilevati, bisogna eventualmente intervenire con il "**Sistema di stima**" su quelle caratteristiche che non è stato possibile considerare nella tabella di valutazione del MCA.

#### **Individuazione dei comparabili**

Vista la particolarità dei beni oggetto di valutazione è stata fatta una verifica puntuale in diversi comuni della Sardegna per l'individuazione di comparabili omogenei con gli immobili oggetto di stima per i primi due lotti e sono stati reperiti i seguenti atti di compravendita (**All. 5**):

- 1) **Hotel Ristorante Pozzo Sacro** sito ad Olbia il Località Pittulongu composto da 49 camere, Ristorante e Piscina, Compravenduto il 08 novembre 2018 a **3.247.695,00 €**;
- 2) **Hotel Ristorante Le Palme** sito ad Arzachena il Località Liscia di Vacca composto da 92 camere, Ristorante, Negozi, Teatro e Piscina, Compravenduto il 22 dicembre 2021 a **28.000.000,00 €**;
- 3) **Hotel Ristorante Capo Caccia** sito ad Alghero il Località Pittulongu composto da 76 camere, Ristorante e Piscina, Compravenduto il 24 giugno 2019 a **3.140.000,00 €**.

Sulla scorta di questi dati è stata redatta una tabella dei dati che riporta i dati dei singoli comparabili individuati e li allinea con quelli dell'immobile in esame.

#### **Analisi dei prezzi marginali**

È stata, quindi effettuata l'analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche in gioco, in particolare sono stati analizzati:

**Data dell'atto** - Il prezzo marginale della caratteristica "data" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

**Numero Camere doppie con bagno (due persone)** - Il prezzo marginale della caratteristica "Camere doppie con bagno" è stimato, quando il rapporto di posizione Sigma (rapporto tra valore unitario minore e valore unitario maggiore) è troppo piccolo, pari al prezzo unitario minore ridotto del 5%.

**Numero Camere triple con bagno (tre persone)** - Il prezzo marginale della caratteristica "Camere triple con bagno" è stimato pari al

prezzo marginale della caratteristica “**Camere doppie con bagno**” moltiplicato per il relativo indice mercantile ottenuto dal rapporto di costo di prenotazione tra una camera tripla ed una camera doppia **(1,20)**.

**Numero Camere quadruple con bagno (quattro persone)** - Il prezzo marginale della caratteristica “**Camere quadruple con bagno**” è stimato pari al prezzo marginale della caratteristica “**Camere triple con bagno**” moltiplicato per il relativo indice mercantile ottenuto dal rapporto di costo di prenotazione tra una camera quadrupla ed una camera doppia **(1,40)**.

**Piscina** - Il prezzo marginale della caratteristica “**Piscina**” è stimato pari a **25.000,00 €** nel caso di piscina di piccole dimensioni pari a **50.000,00 €** nel caso di piscina di medio grandi dimensioni.

**Ristorante** - Il prezzo marginale della caratteristica “**Ristorante**” è stimato pari al **25%** del valore dell’immobile in quanto si è potuto verificare che il costo di una camera con vitto vale il 25% in più del solo costo di pernottamento quindi, considerato che esiste una corrispondenza biunivoca tra reddito e valore del bene, è evidente che anche il valore verrà incrementato del **25%** per la presenza di un ristorante dimensionato per gli utenti della struttura.

**SPA** - Il prezzo marginale della caratteristica “**SPA**” è stimato pari al **10%** del valore dell’immobile in quanto, dalle indagini effettuate, si è potuto verificare che il reddito di una struttura alberghiera nella quale è presente una SPA aumenta mediamente del **10%** quindi, per quanto detto in precedenza, è evidente che anche il valore della struttura verrà incrementato del **10%** per la presenza di una SPA.

**Sale Congressi** - Il prezzo marginale della caratteristica "**Sale Congressi**" è stimato pari al **5%** del valore dell'immobile in quanto, dalle indagini effettuate, si è potuto verificare che il reddito di una struttura alberghiera nella quale sono presenti delle Sale congressi in numero consono con la dimensione della struttura aumenta mediamente del **5%** quindi, per quanto detto in precedenza, è evidente che anche il valore della struttura verrà incrementato del **5%** per la presenza di Sale congressi.

**Negozi** - Il prezzo marginale della caratteristica "**Negozi**" è stimato pari al **5%** del valore dell'immobile in quanto, dalle indagini effettuate, si è potuto verificare che il reddito di una struttura alberghiera nella quale sono presenti dei Negozi in numero consono con la dimensione della struttura aumenta mediamente del **5%** quindi, per quanto detto in precedenza, è evidente che anche il valore della struttura verrà incrementato del **5%** per la presenza di Negozi.

**Teatro** - Il prezzo marginale della caratteristica "**Teatro**" è stimato pari al **5%** del valore dell'immobile in quanto, dalle indagini effettuate, si è potuto verificare che il reddito di una struttura alberghiera nella quale è presente un Teatro aumenta mediamente del **5%** quindi, per quanto detto in precedenza, è evidente che anche il valore della struttura verrà incrementato del **5%** per la presenza di un Teatro.

**Stato di manutenzione** - Si è ipotizzato di inserire ciascun immobile, comparabile ed oggetto di stima, in una classe di merito che tenga conto del suo stato di manutenzione desumibile da prove dirette e/o da l'ultima concessione edilizia approvata e/o dall' APE allegato

all'atto di compravendita, le classi di merito adottate sono **(0 Fatiscente / 1 Sufficiente / 2 Discreto / 3 Buono/ 4 Ottimo)**, si è ipotizzata, viste le dimensioni degli immobili in esame quindi un economia di scala, una spesa di **1.000,00 €/mq** per una ristrutturazione importante quindi pari a **250,00 €/mq** per una ristrutturazione che consenta uno step di una classe di merito, in buona sostanza, considerate le superfici commerciali dei due immobili oggetto di stima, ci vorranno **1.000.000,00 €** per un passaggio di classe di merito per l'██████████" e **250.000,00 €** per un passaggio di classe di merito per l'Albergo "Le Tre Lune".

**Precisazioni per l'Albergo "Le Tre Lune"** - Considerato che l'albergo in esame non ha al suo interno le varie utilities (Piscina, Ristorante, Negozi e Teatro) ma le utilities ██████████, situato a 250 mt di distanza, sono a piena disposizione degli ospiti del "Le Tre Lune", come si può riscontrare dalle principali piattaforme di prenotazione online, lo scrivente ritiene corretto inserire le utilities anche nella tabella dati del "Le Tre Lune" pesandole però al 75% e non al 100% per quantificare il disagio per non avere le utilities in corrispondenza dell'albergo; inoltre, considerato che l'immobile è in corso di ultimazione e, una volta ultimato, sarà in condizioni buone, nella tabella dati è stato inserito un dato "condizioni buone" che corrisponde al valore che avrà l'immobile una volta ultimato e dal valore ottenuto verrà decurtato il costo necessario per ultimarlo.

#### **Tabella di valutazione del MCA**

Per determinare il valore dell'immobile è stata creata una Tabella di valutazione del MCA dedicata dove, per ogni singolo comparabile e

per ogni singola caratteristica, si è svolto un "aggiustamento" al Prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima e il comparabile. Nella tabella di stima è riportato il dettaglio di tali valutazioni.

#### **✚ Caratteristiche non misurabili numericamente**

Tra le caratteristiche che influiscono nella determinazione del valore di stima dell'immobile in questione ma che non possono essere quantificabili con un numero ben definito citiamo le seguenti:

**Unicità** - La panoramicità, la distanza dal mare e la qualità architettonica influiscono notevolmente nel valore dell'immobile, il fatto che un immobile, a parità di distribuzione planimetrica e consistenza, sia lontano alcuni km dal mare oppure abbia un accesso diretto al mare ne moltiplica ovviamente il valore, stesso discorso se l'immobile abbia una vista panoramica insignificante ovvero abbia una veduta panoramica bellissima ed abbia una valenza architettonica di notevole qualità; di ciò se ne dovrà tenero di conto con il sistema di stima; per questo motivo sono state determinate quattro classi di merito (**1 Mediocre / 2 Sufficiente / 3 Buono / 4 Ottimo**), queste classi ci permettono di abbinare al singolo immobile, comparabili ed oggetto di stima, una classe di merito che tenga conto della sua panoramicità, della distanza dal mare e della sua qualità architettonica;

**Flussi turistici della zona** - È evidente che lo stesso immobile, se posizionato a Porto Cervo oppure in una zona priva di valenza turistica,

ha due valori ben diversi; per questo motivo sono stati reperiti i flussi turistici (All. 6) dei paesi ospitanti gli immobili oggetto di Comparabile e quello oggetto di stima, sono stati rapportati e sono state determinate quattro classi di merito (1 Mediocre / 2 Sufficiente / 3 Buono / 4 Ottimo) queste classi ci permettono di abbinare per ogni comune una classe di merito inerente il flusso turistico.

#### **✚ Sistema di stima**

In chiusura, per tutte quelle caratteristiche non quantificabili numericamente, è stato applicato il Sistema di stima determinando l'aggiustamento della singola caratteristica procedendo in questa maniera, sono state realizzate tre equazioni con tre incognite quali il valore dell'unicità, quello dei flussi turistici ed il valore finale dell'immobile oggetto di stima nell'ipotesi che i differenti valori ottenuti in precedenza dai tre comparabili differissero solo ed esclusivamente in quanto queste caratteristiche non misurabili numericamente fossero in grado di aumentare o diminuire il valore del bene. Quanto affermato è meglio rappresentato nelle tabelle relative al sistema di stima.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## **Lotto 2) Complesso alberghiero in Villasimius denominato "Le Tre Lune"**

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il valore medio di mercato attuale dell'immobile è pari a **3.427.000,00 €**. Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato nell'**Allegato 4.6**.

### **2) Metodo della capitalizzazione dei redditi**

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[Redacted text]

[Redacted text]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



Fallimento R.G. n°20/2022 - [REDACTED]



**Lotto 2) Complesso alberghiero in Villasimius denominato "Le Tre Lune" - Precisazioni e determinazione del valore**

Le metodologie di calcolo del fatturato medio di una gestione ordinaria dell'Albergo Le Tre Lune sono analoghe a quelle fatte per [REDACTED], differiscono solo per il numero delle stanze, per il fattore di riempimento valutato pari al 90%, ma limitatamente al periodo da Giugno a Settembre e per il fatto che, come detto in precedenza in merito alla valutazione con il metodo MCA, anche in questo caso verranno pesate le utilities (Ristorante e Negozi) al 75% in quanto non interne all'albergo ma dislocate presso l'Altura a 250 mt di distanza.

Fatte queste premesse si può riscontrare che il fatturato medio annuo in condizioni di ordinarietà pari a **966.857,85 €**, come meglio riportato nella tabella dedicata (All. 4.7), le spese di gestione medie saranno pari a **667.131,92 €** per un Reddito Netto di **299.725,93 €** (All. 4.7).

Applicando le medesime formule applicate per il Lotto n°1 nell'ordine otterremo:

**Affitto annuale dell'immobile = 211.829,77 €**

**Reddito netto del proprietario = 139.807,65 €**

**WACC = 3,68 %**

**$V_{\text{capit.}} = 3.799.120,79 €$**

Da detto importo va decurtato il costo necessario per ultimare l'immobile quantificato in circa **140.000,00 €** quindi il valore dell'immobile con il predetto metodo sarà pari a:

**$V_{\text{capit. Lotto n}^2} = 3.799.120,79 € - 140.000,00 € = 3.659.120,79 €$**

**i.c.t.  $V_{\text{capit. Lotto n}^2} = 3.659.000,00 €$**

---

**Fallimento R.G. n°20/2022 - [REDACTED]**

### 3) Metodo sintetico comparativo

Il terzo metodo di valutazione utilizzabile è quello sintetico comparativo, in buona sostanza una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in esame consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, in zone analoghe, caratteristiche simili all'immobile in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati adibiti ad ufficio situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quello in esame, presenti nell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio del quale si allegano i valori di range (All. 7.1) ed è stata realizzata un'indagine nei principali siti internet di vendita immobiliare; dall'analisi dei predetti valori si è rilevato quanto segue:

#### Valori Agenzia del Territorio

#### Villasimius: Fascia Costiera Sud-Est

##### Ville e Villini

a) Valore minimo 3.300,00 €/mq

b) Valore massimo 4.700,00 €/mq

Fallimento R.G. n°20/2022 -



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]

Fallimento R.G. n°20/2022 - [Redacted]



**Lotto 2) Complesso alberghiero in Villasimius denominato "Le Tre Lune" - Precisazioni e determinazione del valore**

La superficie commerciale del complesso alberghiero, necessaria per il calcolo del valore con il metodo sintetico comparativo è pari a **1.212,08 mq<sub>e</sub>** ed è meglio riepilogata nella seguente tabella:

Destinazione	Superficie mq	Indice mercantile	Superficie comm.le mq
<b>Piano Terra</b>			
Reception e Camere	470,70	1,00	470,70
Loggiati, portici e verande	194,00	0,20	38,80
<b>Piano Primo</b>			
Camere	309,90	1,00	309,90
Loggiati, portici e verande	298,30	0,20	59,66
<b>Piano Interrato</b>			
Garage ed accessori	812,92	0,40	325,17
Aree scoperte	785,30	0,01	7,85
		<b>Superficie commerciale</b>	<b>1.212,08</b>

Lo scrivente ritiene opportuno applicare, sulla base della propria esperienza, delle condizioni intrinseche degli immobili quali, la notevole dimensione rispetto ai parametri di riferimento di ville e villette, e la posizione defilata rispetto a quella dell'Altura, il valore minimo tra quelli suggeriti dall'Osservatorio Agenzia delle Entrate pari a **3.300,00 €/mq<sub>e</sub>** e, considerato che la superficie commerciale è pari a **1.212,08 mq** avremo:

Fallimento R.G. n°20/2022 -

$$V_{\text{comm. Lotto n}^{\circ}1 \text{ con abusi}} = 1.212,08 \text{ mq}_e \times 3.300,00 \text{ €/mq} = \mathbf{3.999.864,00 \text{ €}}$$

Da detto importo va decurtato il costo necessario per ultimare l'immobile quantificato in circa **140.000,00 €** quindi il valore dell'immobile con il predetto metodo sarà pari a:

$$V_{\text{comm. Lotto n}^{\circ}2} = 3.999.864,00 \text{ €} - 140.000,00 \text{ €} = \mathbf{3.859.864,00 \text{ €}}$$

$$\mathbf{i.c.t. V_{\text{comm. Lotto n}^{\circ}2} = 3.860.000,00 \text{ €}}$$

### **DETERMINAZIONE DEI VALORI FINALI**

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### **Lotto 2) Complesso alberghiero in Villasimius denominato "Le Tre Lune" - Determinazione del valore finale**

$$V_{\text{Mercato}} = (V_{\text{MCA}} + V_{\text{Capitalizzazione}} + V_{\text{Sint.}}) : 3$$

$$V_{\text{Mercato}} = ( 3.427.000,00 \text{ €} + 3.659.000,00 \text{ €} + 3.860.000,00 \text{ €} ) : 3 = 3.648.666,67 \text{ €}$$

Si arrotonda pari a

$$\mathbf{V_{\text{Mercato}} . Lotto n}^{\circ}2 = \mathbf{3.649.000,00 \text{ €}}$$

**Fallimento R.G. n°20/2022 -** [REDACTED]



**Villasimius Complesso alberghiero "Le tre Lune"****V<sub>Beni mobili</sub> = 23.415,00 €****CONCLUSIONI**

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è pari a [REDACTED] meglio riepilogati nella seguente tabella.

	<b>Lotto</b>	<b>Valore</b>
	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>3</b>	<b>Complesso alberghiero "Le Tre Lune"</b>	<b>3.649.000,00 €</b>
<b>4</b>	<b>Mobilio Complesso "Le Tre Lune"</b>	<b>23.415,00 €</b>
	[REDACTED]	[REDACTED]

Cagliari, 15 novembre 2022

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Dr. Ing. MARCO DETTORI

**Fallimento R.G. n°20/2022 - [REDACTED]**