

# PERIZIA DI STIMA DELL'HOTEL PANORAMA SITO IN CAGLIARI VIALE DIAZ N° 231

## PREMESSE

In data 23 aprile 2019 i sottoscritti Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556, Dott. Ing. Elisabetta Muntoni iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911 e Ing. Luca Sanna iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.180 sono stati incaricati dall'Amministratrice , di redigere apposita consulenza tecnica al fine di valutare l'immobile sito in Cagliari Viale Diaz n°231 censito al CU alla Sezione A Foglio 23 Particella 2.483 destinato ad albergo, meglio conosciuto come "Hotel Panorama".

In particolare, ai periti è stato affidato il seguente incarico:

- 1) Individuare, previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale ed attuale consistenza patrimoniale della Società**
- 2) Accertare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalla Società nei due anni anteriori al deposito della domanda;**

- 3) **Verificare, per gli immobili alienati o donati nel biennio antecedente al deposito della domanda, la congruità dei valori indicati nei relativi atti pubblici;**
- 4) **Determinare il valore commerciale degli immobili, considerando in primo luogo le specificità caratterizzanti la liquidazione in ambito concorsuale ed avuto anche riguardo valori di scambio di immobili simili nello stesso ambito territoriale, sulla base delle indicazioni ricevute da operatori professionali del settore (agenzie immobiliari);**
- 5) **Accertare la presenza di eventuali abusi edilizi nella misura in cui tale circostanza incida sulla commerciabilità e/o valutazione degli immobili (eventuali oneri di sanatoria, oneri di demolizione ecc.).**

- **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

I sottoscritti, al fine di evadere l'incarico ricevuto, hanno dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.<sup>ra</sup> Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con i vari sopralluoghi realizzati presso l'immobile sito in Cagliari con la collaborazione dell'Ing. Donatella Muccillo, sopralluoghi necessari la realizzazione dei rilievi fotografici (All. 1) e planimetrici (All. 2) dell'immobile in esame.

**In merito al quesito n°1**

- ✓ **Individuare, previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale ed attuale consistenza patrimoniale della Società** ;

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta  
“ .”, in seguito alle visure effettuate presso  
l’Agenzia delle Entrate (All. 3), appare composta esclusivamente  
dall’immobile di seguito descritto:

## COMUNE DI CAGLIARI

 **Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato a destinazione alberghiera sito in Viale Armando Diaz 231 distinto al Catasto Fabbricati alla sezione A foglio 23 particella 2483.**

### In merito al quesito n°2

- ✓ **Accertare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalla Società nei due anni anteriori al deposito della domanda;**

È stata inoltre effettuata una verifica a nominativo  
” presso l’Agenzia delle  
Entrate per rilevare le Iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli che riguardassero gli immobili in esame ed è stato rilevato quanto segue.

## TRASCRIZIONI

### 1° **NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA**

Trascrizione n°18.768 del 27 dicembre 1979 alla Casella n°22.747

**Titolo** Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Giovanni Giagheddu del  
30 novembre 1979

**A Favore**

**Contro**

**Immobilie** Area in Cagliari di superficie complessiva di 2.329 mq censita in Catasto Terreni al foglio 23 part 1d di 1620 mq e 2d di 709 mq.

**Importo** 220.000.000 Lire

## **2° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PATTUIZIONE**

Trascrizione n°9.118 del 22 maggio 1981 alla Casella n°10.972

**Titolo** Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Giovanni Giagheddu del 18 maggio 1981

**A Favore**

**Contro**

## **3° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI CESSIONE IN USO**

Trascrizione n°14.133 del 01 settembre 1982 alla Casella n°17.408

**Titolo** Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Giovanni Giagheddu del 09 agosto 1982

**A Favore**

**Contro**

**Immobilie** Si precisa che è stato ceduto in uso a favore dell'ENEL che ha accettato il locale posto al piano scantinato dell'edificio di Viale Armando Diaz da adibire a cabina elettrica di trasformazione.

## **4° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI IMPEGNO**

Trascrizione n°1.869 del 28 gennaio 1983 alla Casella n°2.230

**Titolo** Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Giovanni Giagheddu del  
24 gennaio 1983

**A Favore**

**Contro**

**Immobile** Si precisa che nell'atto d'impegno la Sa.Res. S.p.A. si impegna ad utilizzare le strutture per le quali è concesso il contributo ad uso esclusivo alberghiero per la durata di vent'anni dalla data di ultimazione delle opere.

#### **5° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI IMPEGNO**

Trascrizione n°5.044 del 15 marzo 1983 alla Casella n°6.000

**Titolo** Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Giovanni Giagheddu del  
9 marzo 1983

**A Favore**

**Contro**

**Immobile** Si precisa che nell'atto d'impegno la \_\_\_\_\_ si impegna ad utilizzare le strutture per le quali è concesso il contributo ad uso esclusivo alberghiero per la durata di vent'anni dalla data di ultimazione delle opere.

#### **6° NOTA DI TRASCRIZIONE TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ**

Trascrizione n°16.019 del 15 ottobre 1992 alla Casella n°23.109

**Titolo** Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Giovanni Giagheddu del  
17 luglio 1992

**A Favore**

**Contro**

**Immobilie** **Fabbricati in Cagliari (CA) Viale Diaz 231 distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 23 particella 3384 subalterno 1**

**7° NOTA DI TRASCRIZIONE COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascrizione n°13.885 del 25 maggio 2007 alla Casella n°21.130

**Titolo** Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Vittorio Giua Marassi del 17 maggio 2007

**A Favore** Regione Autonoma della Sardegna Assessorato del Turismo Artigianato e commercio

**Contro**

**Immobilie** **Fabbricati in Cagliari (CA) Viale Diaz 231 distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 23 particella 1918.**

 **ISCRIZIONI**

**8° NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA**

Iscrizione n°1.643 del 22 maggio 1987 alla Casella n°11.324

**Titolo** Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Giovanni Giagheddu del 19 maggio 1987

**A Favore**

**Contro**

**Immobilie** **Fabbricati in Cagliari (CA) edificato sua area distinta al Catasto Terreni al Foglio 23 particella 1.**

**Importo** 7.000.000.000 Lire di cui 3.500.000.000 Lire di capitale

## 9° NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione n°7.628 del 15 dicembre 2009 alla Casella n°40.672

**Titolo** Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Vittorio Giua Marassi del 14 dicembre 2009

**A Favore** Banco di Sardegna con sede in Cagliari

**Contro**

**Immobile** **Fabbricato in Cagliari (CA) Viale Diaz 231 distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 23 particella 1918.**

**Importo** 8.000.000,00 € di cui 4.000.000,00 € di capitale

### In merito al quesito n°3

- ✓ Verificare, per gli immobili alienati o donati nel biennio antecedente al deposito della domanda, la congruità dei valori indicati nei relativi atti pubblici;

Non vi sono immobili alienati dalla  
nei due anni precedenti la domanda di concordato pertanto il presente quesito perde di significato.

### In merito al quesito n°4

- ✓ Determinare il valore commerciale degli immobili, considerando in primo luogo le specificità caratterizzanti la liquidazione in ambito concorsuale ed avuto anche riguardo valori di scambio di immobili simili nello stesso ambito territoriale, sulla base delle indicazioni ricevute da operatori professionali del settore (agenzie immobiliari);



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

Il fabbricato in esame (**Foto da n°1 a n°4**) è ubicato nel Comune di Cagliari, in una zona residenziale centrale discretamente pregiata denominata "Amsicora-Monte Mixi"; l'area di sedime sulla quale insiste l'albergo ha forma irregolare indicativamente trapezoidale con ingressi

principali, pedonale e carrabile, prospicienti il Viale Diaz, e con ingressi secondari carrabili comunicanti con una strada asfaltata collegata con la Via Monte Mixi.

L'immobile, nella sua distribuzione attuale, si articola su undici livelli, di cui due interrati, 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 laterizio, le pareti sono intonacate e tinteggiate, lo stato globale dell'edificio può definirsi sufficiente.

La distribuzione degli ambienti, suddivisa nei singoli piani, è così elencata:

**Piano secondo interrato:** il livello, collegato con i piani superiori mediante due vani scala e con l'esterno con una rampa carrabile, è composto da un'ampia area destinata ad autorimessa **(Foto da n°5 a n°10)**, da tre vani adibiti a deposito e da dei vani tecnici quali, centrale termica **(Foto n°11)**, centrale frigorifera **(Foto nn°12-13)**, centralini telefonici, un cavedio, in parte a cielo aperto, perimetra l'intero livello **(Foto n°14)**.

**Piano primo interrato:** il livello, collegato con i piani superiori mediante tre vani scala e con l'esterno con una rampa carrabile è composto da un'ampia area destinata ad autorimessa **(Foto da n°15 a n°19)** da un locale palestra **(Foto da n°20 a n°22)**, con annessi servizi e ripostiglio **(Foto da n°23 a n°25)**, un locale lavanderia

(Foto da n°26 a n°28), da alcuni magazzini, depositi e ripostigli, da quattro celle frigo, una sala quadri, una cabina elettrica confinante con la cabina Enel, un ufficio e dei servizi per il personale impiegato al piano.

**Piano terra** il livello, collegato con i piani superiori mediante due vani scala è composto da un ingresso principale (Foto n°29) comunicante con il camminamento esterno prospettante il Viale Diaz (Foto n°30), una ampia hall - reception (Foto nn°31-32), con retrostante ufficio direzionale, bar (Foto da n°33 a n°36), con retrostante laboratorio, sala polivalente, e tre blocchi servizi igienici, due per clienti uno per il personale con annessi disimpegni.

**Piano piano** il livello, collegato con i piani superiori mediante due vani scala è composto da due ampi disimpegni centrali (Foto tipo n°37) che consentono l'accesso a dieci uffici con annessi sette bagni (Foto tipo da n°38 a n°42), tre sale riunioni (Foto tipo da n°43 a n°46), un blocco servizi per il pubblico ed un locale tecnico; si segnala nel livello la presenza di due blocchi scala di cui uno interno ed uno esterno di sicurezza, due ascensori per il pubblico ed uno per il personale e di un piccolo terrazzino perimetrale.

**Piano secondo** il livello, collegato con i piani superiori mediante due vani scala è composto da due ampi disimpegni centrali (Foto tipo n°37) che consentono l'accesso a quindici camere di cui cinque doppie con bagno e dieci singole con bagno tutte dotate di balcone (Foto tipo da n°47 a n°56), un locale per il personale con annesso bagno;

si segnala nel livello la presenza di due blocchi scala di cui uno interno ed uno esterno di sicurezza, due ascensori per il pubblico ed uno per il personale.

**Piano terzo** il livello, collegato con i piani superiori mediante due vani scala è composto da due ampi disimpegni centrali **(Foto tipo n°37)** che consentono l'accesso a quindici camere di cui cinque doppie con bagno e dieci singole con bagno tutte dotate di balcone **(Foto tipo da n°47 a n°56)**, un locale per il personale con annesso bagno; si segnala nel livello la presenza di due blocchi scala di cui uno interno ed uno esterno di sicurezza, due ascensori per il pubblico ed uno per il personale.

**Piano quarto** il livello, collegato con i piani superiori mediante due vani scala è composto da due ampi disimpegni centrali **(Foto tipo n°37)** che consentono l'accesso a quindici camere di cui cinque doppie con bagno e dieci singole con bagno tutte dotate di balcone **(Foto tipo da n°47 a n°56)**, un locale per il personale con annesso bagno; si segnala nel livello la presenza di due blocchi scala di cui uno interno ed uno esterno di sicurezza, due ascensori per il pubblico ed uno per il personale.

**Piano quinto** il livello, collegato con i piani superiori mediante due vani scala è composto da due ampi disimpegni centrali **(Foto tipo n°37)** che consentono l'accesso a quindici camere di cui cinque doppie con bagno e dieci singole con bagno tutte dotate di balcone

**(Foto tipo da n°47 a n°56)**, un locale per il personale con annesso bagno; si segnala nel livello la presenza di due blocchi scala di cui uno interno ed uno esterno di sicurezza, due ascensori per il pubblico ed uno per il personale.

**Piano sesto** il livello, collegato con i piani superiori mediante due vani scala è composto da due ampi disimpegni centrali **(Foto tipo n°37)** che consentono l'accesso a quindici camere di cui cinque doppie con bagno e dieci singole con bagno tutte dotate di balcone **(Foto tipo da n°47 a n°56)**, un locale per il personale con annesso bagno; si segnala nel livello la presenza di due blocchi scala di cui uno interno ed uno esterno di sicurezza, due ascensori per il pubblico ed uno per il personale.

**Piano settimo** il livello, collegato con i piani superiori mediante due vani scala è composto da due ampi disimpegni centrali **(Foto tipo n°37)** che consentono l'accesso a quindici camere di cui cinque doppie con bagno e dieci singole con bagno tutte dotate di balcone **(Foto tipo da n°47 a n°56)**, un locale per il personale con annesso bagno; si segnala nel livello la presenza di due blocchi scala di cui uno interno ed uno esterno di sicurezza, due ascensori per il pubblico ed uno per il personale.

**Piano ottavo** è composto da un disimpegno centrale **(Foto n°57)** che consente l'accesso a due ampi ristoranti **(Foto da n°58 a n°64)**, alla cucina con annesso dispense **(Foto da n°65 a n°68)**, a tre blocchi servizio per i

clienti (**Foto da n°69 a n°71**); si segnala nel livello la presenza di tre blocchi scala di cui due interni, uno di collegamento con i sottostanti piani ed uno di collegamento con parte del soprastante sottotetto (**Foto n°64**) ed uno esterno di sicurezza, due ascensori per il pubblico ed uno per il personale e di un balcone che perimetra l'intero immobile.

**Piano sottotetto** è costituito da due zone indipendenti, una zona collegata al sottostante ristorante mediante scala di comunicazione (**Foto n°64**) ed è composta da due salette (**Foto da n°72 a n°76**), un bagno ed un antibagno (**Foto n°77**) ed una zona destinata al personale opportunamente disimpegnata composta da mensa (**Foto nn°78-79**), sei locali di sgombero (**Foto da n°80 a n°82**) e due bagni (**Foto n°83**), fa parte del piano un vano tecnico e la sala macchine degli ascensori.

**Sistemazioni esterne:** Le parti non occupate dal fabbricato sono adibite a viabilità interna, parcheggi, rampe di comunicazione e verde privato (**Foto da n°84 a n°87**), si segnala inoltre la presenza di una piscina nella parte prospettante la sala ristorante (**Foto n°88**).

#### **DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA**

Per quanto concerne la consistenza attuale del compendio immobiliare, si è proceduto alla realizzazione di un rilievo planimetrico ed alla successiva restituzione grafica (**All. 2**); nella seguente tabella vengono riportate le superfici omogenee per ciascun livello.

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE LORDA</b>
<b>Piano secondo interrato</b>	
Autorimessa, locali tecnici e vani scala	826,69
<b>Piano primo interrato</b>	

Autorimessa, locali tecnici e vani scala	912,23
<b>Piano Terra</b>	
Reception, Sala Bar, Sala Polivalente e Servizi	540,53
<b>Piano Primo</b>	
Uffici e Sale convegni	567,38
Balconi	74,58
<b>Piano Secondo</b>	
Camere e locale tecnico	541,93
Balconi	84,50
<b>Piano Terzo</b>	
Camere e locale tecnico	541,93
Balconi	84,50
<b>Piano Quarto</b>	
Camere e locale tecnico	541,93
Balconi	84,50
<b>Piano Quinto</b>	
Camere e locale tecnico	541,93
Balconi	84,50
<b>Piano Sesto</b>	
Camere e locale tecnico	541,93
Balconi	84,50
<b>Piano Settimo</b>	
Camere e locale tecnico	541,93
Balconi	84,50
<b>Piano Ottavo</b>	
Ristoranti, Cucine e servizi	563,82
Balconi	75,71
<b>Piano Sottotetto</b>	
Saletta TV e locali personale e di sgombero	547,92
<b>Sistemazioni esterne</b>	
Area residua	1.788,47

N.d.RR. Le superfici delle parti abusive sono escluse dal conteggio delle superfici lorde.

Si fa presente che la struttura è attualmente priva di Certificato di Prevenzione Incendi e che lo stesso dovrà essere ottenuto in base alle regole tecniche vigenti ed al D.P.R. 151/2011 e smi.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

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

Per determinare il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto, vista la specificità del bene, individuare due ipotesi distinte di stima e, come valore commerciale del bene, considerare la media pesata tra le probabilità che si possa vendere l'immobile nelle due ipotesi individuate; nel seguito verranno nel esaminati e descritti nel dettaglio i singoli metodi utilizzati.

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

### **1) CONFERMA DELLA DESTINAZIONE D'USO**

#### **METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Nell'ipotesi della conferma dell'attuale destinazione d'uso alberghiera, un criterio di stima 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.

## **2) MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZIALE METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

Considerato che la destinazione urbanistica dell'area ospitante l'immobile in esame è "**B Sottozona B5**", si può ipotizzare di realizzare una trasformazione della destinazione d'uso della struttura, da

alberghiera a residenza, in questo caso un criterio di stima utilizzabile è quello della determinazione del valore di trasformazione.

In buona sostanza si tratta di ipotizzare una ristrutturazione integrale del fabbricato, quindi di vendere gli appartamenti realizzati e, dall'importo ottenibile, detrarre il costo necessario per la ristrutturazione.

In particolare per la determinazione del valore di vendita degli immobili potenzialmente ottenibili si è adottato il Market Comparison Approach (**MCA**) con l'ausilio dei comparabili.

Mentre per il costo necessario per la ristrutturazione, in prima battuta, sono stati utilizzati i valori suggeriti dal prezzario delle tipologie edilizie del 2014 edito dalla DEI Editore opportunamente aggiornato ad oggi con gli indici di rivalutazione economica.

E' stato considerato inoltre che, al costo di mera ristrutturazione, dovranno essere aggiunti altri costi supplementari quali:

- ✓ Costo necessario per demolire le superfetazioni abusivamente realizzate;
- ✓ Oneri tecnici e oneri agenzia immobiliare per vendita immobili realizzandi;
- ✓ Penale per mancato rispetto Atto di vincolo a rogito Notaio in Cagliari Dott. Vittorio Giua Marassi del 17 maggio 2007 (Pag. 6 presente relazione).

Di seguito si descrivono le relative linee guida del Market Comparison Approach.

## 2.1) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IPOTETICI IMMOBILI REALIZZABILI

### 📊 MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Nelle zone interessate da un mercato attivo e dinamico, come quello che ospita l'immobile in questione, 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 intervenire con il "**Sistema di stima**" su quelle caratteristiche che non è stato possibile considerare nella tabella di valutazione del MCA.

#### **Individuazione dei comparabili**

Sono stati individuati tre comparabili per gli appartamenti (**All. 4**), sulla scorta di questi dati è stata redatta, per ogni singolo appartamento ipoteticamente realizzabile come individuato nell'elaborato grafico dedicato (**All. 5**), una tabella dei dati (**All. 6**) che riporta i dati dei singoli comparabili individuati e gli 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 (All. 7).

**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.

**Superficie** - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie" è stimato pari al prezzo unitario minore moltiplicato per il "rapporto di posizione".

**Superfici accessorie** - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie accessoria" è stimato pari al prezzo marginale della caratteristica "superficie" moltiplicato per il relativo indice mercantile.

**Bagni** - Il prezzo marginale della caratteristica "Bagno" è stimato pari al costo medio di realizzazione valutato pari a **8.000,00 €**.

**Livello di piano** - Il prezzo marginale della caratteristica "**Livello di piano**" è stimato pari al **5%** del valore dell'immobile per ogni piano di differenza.

**Stato di manutenzione** - Il prezzo marginale della caratteristica "**Stato di manutenzione**" è stimato pari a **35.000,00 €** per ogni grado di qualità di differenza - 0 cattivo - 1 mediocre - 2 sufficiente - 3 buono - 4 ottimo.

I risultati ottenuti sono stati riepilogati nella tabella dei prezzi marginali (All. 8).

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

Per ogni lotto stimato con il presente metodo è stata creata una Tabella di valutazione del MCA (**All. 9**) dedicata per ogni singolo lotto 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.

### **Locali commerciali**

Per i locali commerciali al piano terra invece, considerato che non sono stati reperiti i comparabili necessari per applicare il MCA, si è proceduto in questa maniera:

- ✓ È stato determinato il valore medio degli immobili destinati a residenza vendibili a seguito della ristrutturazione, tale valore è pari a **4.531,56 €/mq**;
- ✓ È stato individuato il valore medio delle residenze suggerito dall'OMI (**All. 10**), tale valore è pari a **2.100,00 €/mq**;
- ✓ Si è riscontrato che le residenze ipotetiche (nuove e di pregio) hanno un valore incrementato rispetto al valore medio della zona pari al **115,79%**;
- ✓ È stato individuato il valore medio dei locali commerciali suggerito dall'OMI, tale valore è pari a **1.900,00 €/mq**;

- ✓ È stato applicato lo stesso incremento ottenuto per le residenze al valore medio sopra indicato per i locali commerciali e si è ottenuto un valore è pari a **4.099,98 €/mq**.

Il risultato delle valutazioni fatte, nonché il valore degli immobili post trasformazione è riepilogato nella tabella dedicata ([Al. 11](#)).

## **2.2) DETERMINAZIONE DEL COSTO NECESSARIO PER LA TRASFORMAZIONE DEGLI IPOTETICI IMMOBILI REALIZZABILI**

Come detto per determinare il costo necessario per la ristrutturazione sono stati considerati i valori suggeriti dal prezzario delle tipologie edilizie del 2014 edito dalla DEI Editore opportunamente aggiornato ad oggi con gli indici di rivalutazione economica.

In particolare sono stati utilizzati i costi complessivi per la realizzazione di un complesso residenziale di pregio avente superficie lorda di 4.692 mq e 140 box interrati, costi dai quali sono stati detratti i costi necessari per realizzare scavi fondazioni e strutture, poi sono stati utilizzati inoltre i costi complessivi per la realizzazione di un edificio residenziale pluripiano di pregio avente superficie lorda di 2.422 mq e 34 box interrati, costi dai quali sono stati detratti i costi necessari per realizzare scavi, fondazioni, micropali e strutture.

Nel seguito verranno determinati nel dettaglio i valori con i due metodi di stima adottati.

**METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

Come detto in precedenza, è stata realizzata una tabella (All. 11) nella quale tutti gli ipotetici immobili realizzabili a seguito della ristrutturazione vengono singolarmente valutati ed il valore complessivo ottenibile è pari a **21.366.615,37 €**.

Come detto il costo di ristrutturazione determinato pari a 1.207,61 € (All. 12) è stato incrementato del 30% per considerare:

- ✓ Costo necessario per demolire le superfetazioni abusivamente realizzate circa 330.000,00 €;
- ✓ Oneri tecnici e oneri agenzia immobiliare per vendita immobili realizzandi dal 10 al 15% del valore del vendibile;
- ✓ Penale per mancato rispetto Atto di vincolo a rogito Notaio in Cagliari Dott. Vittorio Giua Marassi del 17 maggio 2007 (Pag. 6 presente relazione). A tal proposito, considerato che è passato il 66% del tempo fissato da tale atto nel quale non doveva essere mutata la destinazione d'uso dell'immobile, ipotizzando di mutarla oggi sarà necessario restituire il 34% dei **739.566,30 €** concessi con il doppio degli interessi legali (45.800,54 €) cioè pari a:  $739.566,30 \text{ €} \times 34\% + 2 \times 45.800,54 \text{ €} = \mathbf{343.053,62 \text{ €}}$

Per quanto sopra nell'incremento del 30% saranno assorbiti tutti i maggiori oneri sopra elencati, perciò avremo:

$$C_{\text{ristrutt}} = 1.207,61 \text{ €} \times 1,30 \times 5.368,88 \text{ mq comm} = \mathbf{8.428.570,53 \text{ €}}$$

Pertanto il valore dell'immobile con l'applicazione di questo metodo è pari a:  $V_{\text{imm}} = 21.366.615,37 \text{ €} - 8.428.570,53 \text{ €} = \mathbf{12.938.044,85 \text{ €}}$

### **METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Per determinare il fatturato medio di una gestione ordinaria si è realizzata un'indagine di mercato tra gli alberghi della stessa categoria (quattro stelle) di quello in esame e si è determinato un costo giornaliero, mese per mese, delle singole camere (**All. 13**), una volta ottenuto tale fatturato giornaliero è stato moltiplicato per il numero delle camere e per il fattore di riempimento valutato pari al 55%, nonché sono stati sommati i fatturati per attività di contorno quali Sale meeting, Bar e locazione Antenne ottenendo un fatturato medio annuo pari a **2.374.440,52 €**, come meglio riportato nella tabella dedicata (**All. 14**).

Per quanto riguarda le spese di gestione, in prima battuta, sono stati reperiti i bilanci d'esercizio di quattro alberghi cagliaritani della stessa categoria (quattro stelle) di quello in esame e si è potuto riscontrare che le spese di gestione sono molto variabili e tendenti generalmente ad annullare il fatturato il che, per assurdo, ci fornirebbe un valore pressoché nullo dell'immobile; per questo si è deciso di considerare i valori percentuali indicati in una perizia estimativa analoga a quella in esame del libro "Valutazione Immobiliare Standard" Autore Marco Simonotti che, in una stima di un albergo, aveva correttamente determinato le singole incidenze delle spese di gestione e dell'immobile.

Si ottiene che, a fronte di un fatturato in precedenza determinato pari a **2.374.440,52 €**, le spese di gestione medie saranno pari a **1.638.363,96 €** per un Reddito Lordo di **736.076,56 €** (**All. 15**).

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

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

Dove **F** è il Fatturato **CT** i Costi di esercizio e  **$\pi$**  il guadagno percentuale avremo che il Reddito Lordo sarà pari a **520.218,33 €** per anno.

Sempre dalla stessa pubblicazione del Simonotti si applicano le varie spese spettanti al proprietario dell'immobile ottenendo così il Reddito netto, come individuabile dalla tabella dedicata (**All. 16**) pari a **343.344,10 €**.

Per la determinazione del **WACC** o Costo Medio Ponderato del Capitale necessario per la capitalizzazione del reddito ottenuto si ipotizza che un imprenditore medio decida di investire il **20%** del capitale necessario attendendosi un guadagno del **10%** e che richieda in banca il residuo **80%** al tasso del **3,50%** pertanto il WACC sarà pari a:

$$\mathbf{WACC} = E \times (Ie) + M \times (Im-Ct) = \mathbf{3,82 \%}$$

Pertanto, avremo:

$$\mathbf{V_{capit. con abusi}} = 343.344,10 \text{ €} : 3,82 \% = \mathbf{8.988.065,41 \text{ €}}$$

Da detto importo va decurtato il costo necessario per eliminare le difformità urbanistiche quantificato in circa **330.000,00 €** quindi il valore dell'immobile con il predetto metodo sarà pari a:

$$\mathbf{V_{capit.}} = 8.988.065,41 \text{ €} - 330.000,00 \text{ €} = \mathbf{8.658.065,41 \text{ €}}$$

**DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE**

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

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

$$V_{\text{Mercato}} = (12.938.044,85 \text{ €} + 8.658.065,41 \text{ €}) : 2 = 10.798.055,13 \text{ €}$$

Si arrotonda pari a

$$V_{\text{Mercato}} = 10.800.000,00 \text{ €}$$

**In merito al quesito n°5**

- ✓ **Accertare la presenza di eventuali abusi edilizi nella misura in cui tale circostanza incida sulla commerciabilità e/o valutazione degli immobili (eventuali oneri di sanatoria, oneri di demolizione ecc);**

Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi realizzato dagli scriventi presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Cagliari è emerso che il fabbricato di cui trattasi, è stato edificato tra la fine degli anni '70 e gli inizi degli anni '80, in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie delle quali si riportano in allegato gli elaborati grafici d'interesse **(All. 17)**:

- ✓ **Licenza di Costruzione Reg. 518/553, prot. n°16485 del 28 dicembre 1973** per la costruzione di un fabbricato destinato ad albergo e variante approvata prot. n°10.622 del 23 luglio 1982 **(All. 17.1)**;
- ✓ **Certificato di agibilità del 29 luglio 1982 (All. 17.2)**;
- ✓ **Richiesta installazione pannelli solari, prot. n° 2.343 del 18 febbraio 1982;**

- ✓ **Richiesta di nuova insegna luminosa prot. n° 21.385 del 19 gennaio 1983;**
- ✓ **Richiesta per nuovo accesso pedonale Protocollo n°9.686 del 28 luglio 1993;**
- ✓ **Concessione in sanatoria n°3174 del 07 marzo 1994** per nuova superficie utile da sanare al piano terra **(All. 17.3);**
- ✓ **Concessione in sanatoria n°955 del 20 ottobre 1999** per incremento volumetrico al piano primo interrato ed al secondo interrato, cambio di destinazione d'uso da autorimessa a depositi, lavanderia etc., incremento di volume al piano terra, chiusura di balconi al primo e ottavo piano, incremento volume del sottotetto e cambio di destinazione d'uso **(All. 17.4);**
- ✓ **Comunicazione Opere Interne N°668B/2000 (All. 17.5);**
- ✓ **Autorizzazione n°1672/2000 A del 18 dicembre 2000,** per modifiche interne e rifacimento tinteggiature e infissi esterni **(All. 17.6);**
- ✓ **Autorizzazione n°10431/2000 A del 12 luglio 2000,** per manutenzioni varie esterne **(All. 17.7);**
- ✓ **Autorizzazione n°16937/2002 A del 15 ottobre 2002,** per apertura porta esterna fronte ovest **(All. 17.8);**
- ✓ **Autorizzazione n°775/2002A del 07 giugno 2002,** per installazione insegna luminosa **(All. 17.9);**

- ✓ **Comunicazione Opere Interne N°55B/2002 (All. 17.10);**
- ✓ **Autorizzazione n°254/2003A del 05 marzo 2003, per manutenzioni interne ed esterne (All. 17.11);**
- ✓ **Autorizzazione n°199/2004A del 03 marzo 2004, per installazione barriera frangivento ed insegna luminosa (All. 17.12);**
- ✓ **Autorizzazione n°689/2006A del 26 giugno 2006, rinnovo autorizzazione per installazione barriera frangivento ed insegna luminosa (All. 17.13);**
- ✓ **Autorizzazione n°688/2006A del 26 giugno 2006, per modifiche interne ed esterne (All. 17.14);**
- ✓ **Autorizzazione n°1117/2007A del 19 ottobre 2007, per installazione pensilina, modifica recinzione ed insegna luminosa (All. 17.15).**

Si segnala che la società ha depositato un'ulteriore domanda di condono edilizio, domanda prot. n° 753 del 11 maggio 2005, per sanare abusi volumetrici, cambi di destinazione d'uso, ampliamento di camere ai piani e riportati nello stato di fatto, che però non è mai stata autorizzata.

Dal confronto tra la progettazione approvata sopra riportata e quanto accertato in sede di sopralluogo è emersa la presenza di difformità

edilizie rispetto agli ultimi titoli abilitativi approvati. In particolare, le opere in difformità sono di seguito elencate:

✓ **Piano secondo interrato**

- Realizzazione di un locale “centrale telefonica” non presente in progetto;
- Presenza di disimpegno e aperture interne difformi;
- Presenza di compartimentazioni e realizzazione vani chiusi non previsti in progetto nell’area autorimessa;
- Variazione di misure interne in alcuni casi sotto in altri sopra la tolleranza esecutiva del 2% (anche pilastri orientati diversamente rispetto al progetto approvato etc.);
- Altezza dell’autorimessa pari a 2,46 m invece che 2,80 m.

✓ **Piano primo interrato**

- Realizzazione di svariati locali di deposito non presenti in progetto;
- Cambio di destinazione d’uso di alcuni locali deposito in ufficio e direzione;
- Modifiche interne e cambio di destinazione d’uso dell’autorimessa e di alcuni locali da deposito a palestra con spogliatoi;
- Realizzazione di bagni non previsti e celle frigorifere non presenti in progetto;

- Variazione di misure interne in alcuni casi sotto in altri sopra la tolleranza esecutiva del 2% (anche pilastri orientati diversamente rispetto al progetto approvato etc.);
  - Altezza dei locali palestra e lavanderia pari a 2,45 m.
- ✓ **Piano Terra**
- Ampliamento della direzione dietro la reception;
  - Realizzazione di tettoie esterne;
  - Ampliamento del salone principale (sala polivalente);
  - Chiusura con pareti in vetro della parte antistante il bar;
  - Diversa distribuzione interna della parte bar e retro-bar con servizi, retro-reception;
  - Variazione di misure interne in alcuni casi sotto in altri sopra la tolleranza esecutiva del 2% (anche pilastri orientati diversamente rispetto al progetto approvato etc.).
- ✓ **Piano Primo**
- Differenze nel posizionamento di alcuni tramezzi, in particolare nei bagni;
  - Differenze negli infissi interni in alcuni ambienti;
  - Eliminazione di diversi infissi esterni e spostamento in pianta di altri rispetto all'ultima progettazione approvata nella sala riunioni e servizi annessi;
  - Altezza netta interna di 2,80 m;

- Variazione di misure interne in alcuni casi sotto in altri sopra la tolleranza esecutiva del 2% (anche pilastri orientati diversamente rispetto al progetto approvato etc.).
  
- ✓ **Piano dal Secondo al Settimo**
  - Ampliamento di sei camere sul prospetto ovest e sei camere sul prospetto est e riduzione dei rispettivi balconi;
  - Realizzazione di un'ampia terrazza verso ovest e apertura di un infisso;
  - Differenze nel posizionamento di alcuni tramezzi, in particolare nei bagni;
  - Unione di alcuni balconi nelle suites;
  - Differenze negli infissi interni in alcuni ambienti;
  - Altezza netta interna di 2,80 m;
  - Variazione di misure interne in alcuni casi sotto in altri sopra la tolleranza esecutiva del 2% (anche pilastri orientati diversamente rispetto al progetto approvato etc.).
  - Si segnala che al terzo piano non è stata verificata una camera con bagno e balcone annesso sul lato ovest in quanto mancavano le chiavi d'accesso.
  
- ✓ **Piano Ottavo**
  - Ampliamento del piano ottavo per inclusione parziale dei balconi e considerevole aumento di superficie utile sia nelle sale da pranzo che nell'area riservata ai servizi igienici;

- Differenze nella disposizione dei tramezzi interni;
  - Altezza libera interna di 4,80 m;
  - Parte della sala da pranzo è soppalcata (h = 2,70 m) e conduce al sottotetto;
  - Variazione di misure interne in alcuni casi sotto in altri sopra la tolleranza esecutiva del 2% (anche pilastri orientati diversamente rispetto al progetto approvato etc.).
- ✓ **Piano Sottotetto**
- Consistente ampliamento volumetrico e superficiale del sottotetto;
  - Cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti;
  - Differenze nella disposizione dei tramezzi interni;
  - Diversa destinazione d'uso degli ambienti;
  - Altezza massima della copertura ad una falda pari a 2,38 m;
  - Realizzazione di alcuni infissi esterni;
  - Variazione di misure interne in alcuni casi sotto in altri sopra la tolleranza esecutiva del 2% (anche pilastri orientati diversamente rispetto al progetto approvato etc.);
  - Si segnala che nel sottotetto alcuni locali erano chiusi a chiave e non è stato possibile vederli.

In alcuni casi ci sono piccole differenze rientranti nella normale tolleranza di legge (2%), in altri casi le differenze tra lo stato di fatto e quanto indicato negli elaborati degli ultimi progetti approvati consistono nella eliminazione, spostamento e realizzazione di tramezzi e modifica

della destinazione d'uso degli ambienti, oltre che aumenti di volume e superfici e variazioni dei prospetti.

Catastalmente, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio riportano le stesse difformità sopra menzionate e necessitano quindi di essere aggiornate, una volta espletate le pratiche di regolarizzazione presso il Comune di Cagliari.

### **REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI**

Va detto che alcune difformità rilevate comportano un aumento di volumetria e 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. I costi delle demolizioni, stimate indicativamente in **330.000,00 €**, sono già ricompresi nelle valutazioni.

Le variazioni interne e di prospetto, possono essere sanate con un accertamento di conformità i cui costi, comprensivi delle sanzioni amministrative e dei compensi per il tecnico abilitato per predisposizione e presentazione della pratica di accertamento di conformità ed alla variazione catastale, sono da intendersi comprensivi nella valutazione effettuata per l'immobile.

Tanto riferiscono e giudicano i sottoscritti in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

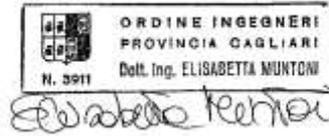
Cagliari 30 settembre 2020

**I CONSULENTI TECNICI**

Ing. Marco DETTORI



Ing. Elisabetta MUNTONI



Ing. Luca SANNA

