



Valutazione Aziendale

Perizia di stima del valore del capitale economico della
struttura comunale di proprietà del Comune di Sorso

denominato

CAMPING "LI NIBARI"

Sommario

Premessa.....	3
Finalità e oggetto dell'incarico.....	4
Documentazione esaminata	5
La Società	6
Attività svolta.....	7
Metodologia di valutazione	8
Il metodo di valutazione patrimoniale	10
Procedure operative di valutazione	13
Conclusioni	22

Premessa

Il sottoscritto **DOTT. ALESSANDRO SASSU** nato a Sassari (SS) il 26/09/1964, Dottore Commercialista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed esperti contabili della provincia di Sassari al n. 149, con studio in Sassari (SS) alla Via Oriano n.4, (d'ora in poi "Perito") in data 08.092023 ha ricevuto l'incarico, in qualità di esperto professionale, con affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1 lett. B del D.Lgs. n. 36/2023, dal Comune di Sorso di provvedere alla valutazione del "potenziale economico-finanziario della struttura comunale denominata Camping Li Nibari e dei mobili ed immobili situati all'intero dello stesso ubicati in Sorso (SS) , S.P. 81, Loc. Marina di Sorso, distinti al Catasto terreni al Foglio 27, mappale 66, Foglio 28, mappale 36 e al Catasto Fabbricati al Foglio 27 mappale 66 sub. 2 e 3".

La presente relazione, rappresenta il risultato dell'assolvimento di detto incarico da parte del sottoscritto perito, in piena e assoluta indipendenza rispetto a qualsivoglia soggetto direttamente o indirettamente interessato o coinvolto nella valutazione della suddetta struttura di proprietà del Comune di Sorso.

Il Sottoscritto perito, inoltre, dichiara di non avere alcun interesse nella stima che è stato chiamato ad eseguire, né di occupare posizioni di conflitto che possano mettere in dubbio il suo grado di indipendenza e di obiettività in relazione alla stima stessa.

Finalità e oggetto dell'incarico

La finalità del presente incarico è la valutazione del potenziale economico-finanziario della struttura denominata Camping "Li Nibari" di proprietà del Comune di Sorso.

A tal proposito, benché trattasi di struttura di proprietà pubblica, si procederà alla suddetta valutazione utilizzando i principi della valutazione di azienda finalizzati, attraverso disparate tecniche, alla determinazione del valore del capitale economico di una azienda.

Normalmente, la valutazione d'azienda avviene nell'ambito di una cessione di azienda, tale per cui il soggetto venditore deve individuare il valore di cessione dell'azienda stessa. In tale ambito la valutazione di una azienda deve risultare una misurazione contraddistinta il più marcatamente possibile dalle seguenti caratteristiche:

- **Generalità:** la stima deve risultare valida per ciascun potenziale acquirente in normali condizioni di mercato, indipendentemente dall'utilità di acquisizione, della natura, dei particolari interessi, della forza contrattuale dei soggetti che prendono parte alla negoziazione.
- **Razionalità:** un metodo di valutazione deve essere valido concettualmente e dotato di consistenza teorica, così da non dare adito ad obiezioni di sorta.
- **Obiettività (o Oggettività):** la valutazione non deve subire l'influenza del soggetto che effettua la stima e il metodo deve ritenersi concretamente applicabile, basato su dati certi o quantomeno credibili.
- **Dimostrabilità:** le grandezze e i dati che nella valutazione vengono attribuiti a variabili e parametri devono essere non solo attendibili ed obiettivi, ma anche verificabili; in altri termini, il processo deve risultare replicabile.
- **Stabilità:** la stima non deve vivere costanti oscillazioni in virtù di elementi contingenti o cambiamenti di opinione; questo significa che eventuali mutazioni di valore nel breve termine siano da ascrivere solamente ad errori ab origine o ad eventi imprevedibili.

Sulla base delle suddette caratteristiche che devono contraddistinguere la valutazione di azienda si individuerà tra i metodi di valutazione di azienda esistenti quello più appropriato al complesso da valutare.

Documentazione esaminata

Informazioni varie

- Individuazione della struttura oggetto di valutazione con gli elementi essenziali riguardanti l'attività svolta, ecc., nonché cenni storici della stessa;
- Fascicoli di bilancio della società Sardegna Holidays S.r.l. degli anni 2019,2020,2021;
- Visure catastali e planimetrie catastali complesso immobiliare;
- Perizia di stima immobiliare del Camping "Li Nibari" dell'Ing. Giovanni Maria Marras del 07/2021 in qualità di professionista incaricato;
- Verbale di consegna del complesso immobiliare del 22.07.2023.
- Relazione tecnico-economica del 09.08.2023 per la bonifica dei rifiuti presenti all'intero del camping Li Nibari e per la sistemazione edile degli immobili riconsegnati all'Amministrazione Comunale in data 26.07.2023 a cura dell'Ing. Maurizio Loriga.

Il Camping “Li Nibari”

Il Camping "Li Nibari" è una struttura di proprietà del Comune di Sorso sita in Sorso, S.P. 81, Località Marina di Sorso.

La struttura prende il nome dal toponimo storico dell'area dove sorge e si sviluppa su una parte del territorio costiero del Comune di Sorso, caratterizzato dalla presenza di una vasta area dunale e dalla pineta di pino marittimo, tipica del tratto di costa in questione.

Il Camping e tutte le strutture ed aree attrezzate per il campeggio si sviluppa su un'area di 10.86.67 ettari ed è distinta al catasto terreni del Comune di Sorso al foglio 27 mappale 66. Il Camping tuttavia è inserito in un comparto più ampio contenente oltre alla suddetta area un'ulteriore area limitrofa distinta al catasto terreni del Comune di Sorso al foglio 28 mappale 36 con superficie pari a 7.70.69 ettari. Pertanto la superficie complessiva su cui si sviluppa il Camping Li Nibari è di complessivi 18.57.36 ettari.

Attività svolta

Il complesso immobiliare denominato Camping "Li Nibari", come già detto di proprietà del Comune di Sorso, è stato continuativamente affidato nel corso degli anni a vari operatori economici privati per lo svolgimento dell'attività di campeggio tramite bungalow fissi in muratura o in legno, strutture mobilhome e piazzuole di sosta per camper e roulotte.

L'ultimo affidamento della suddetta struttura è stato fatto in favore della società Sardegna Holidays S.r.l. , con sede in Cagliari Via delle Rane n. 34, P. Iva 02534300906, con contratto di locazione ultranovennale del 20.03.2014 e trascritto in conservatoria con nota di trascrizione n. 3762, registro particolare n. 3037 del 04.04.2014.

In data 22.07.2023 il complesso immobiliare è stato rilasciato dalla suddetta società e restituito al Comune di Sorso con la redazione del relativo verbale di consegna.

Metodologie di valutazione

In linea generale i metodi sviluppati dalla più autorevole dottrina e utilizzati dalla migliore prassi professionale per la valutazione analitica di un'azienda devono essere il più possibile: razionali, dimostrabili, neutrali, stabili.

Nella pratica esiste una grande varietà di procedimenti di stima che presentano, anche in modo diverso, le predette caratteristiche ed essi includono il metodo patrimoniale (semplice e complesso), il metodo reddituale, il metodo misto patrimoniale/reddituale e il metodo finanziario.

In generale la dottrina e la prassi professionale non indica, nella valutazione del capitale economico delle aziende, una metodologia valida in assoluto, ma la scelta deve avvenire in relazione alla finalità della stima ed alla realtà oggetto di valutazione.

Il metodo patrimoniale esprime il valore dell'azienda in funzione del suo patrimonio. Rettifica i valori patrimoniali adeguandoli ai valori correnti (metodo patrimoniale semplice), iscrivendo anche i beni e le risorse immateriali (metodo patrimoniale complesso), quando, pur non contabilizzati, sono forieri di utilità futura. Il valore dell'azienda coincide con il patrimonio netto rettificato. Tale metodo di valutazione è un metodo affidabile dal punto di vista delle garanzie di cautela e obiettività e moderatamente utilizzato nella prassi professionale.

Il metodo reddituale esprime il valore dell'azienda in funzione della sua capacità reddituale futura. Viene quantificato un reddito medio, normale, prospettico, attualizzato con un congruo tasso di sconto che incorpora oltre al rendimento dell'investimento anche un premio per il rischio di impresa. La formula utilizzata in tale metodo di valutazione si differenzia per aziende con prevedibile durata illimitata e per aziende di cui si riesce, con relativa sicurezza, a stimare la vita economica utile. Tale metodo di valutazione è un metodo a cui ricorre la prassi professionale perché fonda il giudizio di valore sulle aspettative economiche del complesso valutando.

Il metodo finanziario esprime il valore dell'azienda in funzione della sua dinamica di cassa. L'attualizzazione dei flussi monetari attesi, per un adeguato tasso di sconto, non è sufficiente a quantizzare l'intero valore del capitale economico, per cui si aggiunge il valore residuo aziendale, ossia il valore del complesso al termine del periodo di pianificazione analitica assunto nella stima. Questo metodo è un metodo che rischia di incorporare un alto grado di arbitrarietà; la credibilità dei risultati valutativi può risultare ridotta. Per questo motivo, nella prassi professionale, è un metodo adottato con avvedutezza e con interventi rassicurativi sul piano dell'affidabilità dei valori.

Il metodo misto esprime il valore dell'azienda in funzione sia della sua consistenza patrimoniale che della sua dinamica reddituale. Il metodo patrimoniale/reddituale viene declinato a sua volta in più procedimenti:

- Metodo del valore medio: il valore dell'azienda è pari alla media (aritmetica o ponderata) del patrimonio netto rettificato e della redditività futura;
- Metodo della stima autonoma dell'avviamento: il valore dell'azienda è dato dalla somma del valore patrimoniale corrente e del valore dell'avviamento, il quale è singolarmente valutato attualizzando il reddito prospettico atteso.

Tale metodo di valutazione soprattutto nella seconda formulazione riveste un discreto fondamento logico e un accettabile rigore formale tanto che, anche nella prassi professionale, specie per le piccole e medie imprese, incontra la più ampia applicazione.

I sopraesposti metodi di valutazione nella prassi valutativa assunti asetticamente danno origine a risultati di valore enormemente differenti; i risultati numerici, nelle varie espressioni formulistiche, per le variabili determinative e significative che ognuno impiega ed elabora, evidenziano una diversità importante, apparentemente inspiegabile, di valori. La giustificazione dell'adozione di ogni metodo di valutazione è radicata nella specifica entità aziendale da valutare, in funzione dello scopo della stima, in un iter di valorizzazione inquadrato in un processo, che, conscio dell'attendibilità e della relatività dei valori, che la discrezionalità tecnica del valutatore attribuisce cercando di soppesarne l'incidenza, tenta di mitigare gli eccessi, nei parametri e nelle determinanti e di moderarne le estremizzazioni nelle profilazioni e nelle risultanze.

Il metodo che il sottoscritto perito ritiene più appropriato per la valutazione di CAMPING "LI NIBARI", anche sulla base delle considerazioni che saranno esposte nelle pagine che seguono, è rappresentato da quello patrimoniale.

Il metodo di valutazione patrimoniale

1. Patrimonio aziendale

Il modello di valutazione patrimoniale esprime il valore dell'azienda in funzione del suo patrimonio. Il punto di partenza per l'applicazione di tale metodo è la situazione patrimoniale dell'azienda espressa a valori di funzionamento; il patrimonio netto è quantificato a valori contabili, risultanti dalle scritture obbligatorie e dal bilancio di esercizio.

Ai fini della valutazione di complesso, il patrimonio netto contabile diviene oggetto di rettifica, adeguando le varie poste degli aggregati attivi e passivi che per differenza lo determinano con mirate e autonome stime a valori correnti.

Le attività vengono valutate per l'importo di denaro che dovrebbe essere pagato se le stesse attività fossero acquisite al momento attuale, ovvero al presunto valore di realizzo.

Le passività vengono valutate per l'importo di denaro o suo equivalente che si prevede necessario per estinguere le obbligazioni al momento attuale ovvero al presumibile valore di estinzione.

La revisione critica e la rettifica per voci dello stato patrimoniale dell'azienda stimanda consentono di rilevare un patrimonio netto, espresso nella sua dimensione effettiva, dell'unità valutativa considerata nel suo insieme, ma rivalorizzato nelle sue singole parti.

La stima di tipo patrimoniale presuppone, implicitamente, che l'azienda sia un'entità scindibile sicchè, pur a valori di funzionamento e non di liquidazione, la valutazione del complesso aziendale può essere fatta pari alla somma algebrica delle stime relative ai distinti elementi, attivi e passivi, ciascuno ritenuto come liberamente disponibile.

2. Patrimonio rettificato

Principio base della metodologia di valutazione patrimoniale è l'adeguamento a valori correnti dei singoli elementi che costituiscono il patrimonio dell'azienda, assumendo come primo riferimento il patrimonio netto espresso da una situazione contabile, ma con l'obiettivo di misurarne la consistenza effettiva, alla data di riferimento della valutazione, prescindendo da ogni convenzione contabile insita nella redazione dei bilanci di esercizio.

Tecnicamente si sommano algebricamente al patrimonio netto risultante dalla contabilità plusvalori o minusvalori quantificati, per ciascun componente, come differenza tra valore corrente e valore contabile. Il perno della valutazione diventa, dunque, il valore rettificato, quale espressione associabile ai vari elementi patrimoniali, in funzione, per le attività, della loro utilità economico reale al momento della stima, anche

nella loro sostanziale surrogabilità, ma a parità di condizioni produttive di utilizzo e per le passività della loro esigibilità effettiva alla medesima epoca da parte di chi ne vanta il diritto di monetizzazione.

Il valore corrente potrebbe coincidere con il valore di mercato laddove siano reperibili parametrizzazioni di prezzo e/o corrispettivi di negoziazione intervenute di recente in analoghe operazioni ma può anche essere di natura meramente estimativa attribuendo al singolo componente il prezzo implicito ovvero il prezzo che il mercato potrebbe essere portato a riconoscere in ipotesi di dismissione per gli elementi attivi o di regolamento per gli elementi passivi.

La valutazione non è dunque una valutazione di mercato a tutti gli effetti perché chi opera la stima filtra, discrezionalmente gli orientamenti.

Le operazioni valorizzative a rettifica di libro sono indubbiamente facilitate quando sono disponibili quotazioni considerate significative e comunemente accettate. Qualora invece fosse necessario adottare un criterio differente da quello che si basa sul valore/prezzo di mercato per la difficoltà di individuarne gli orientamenti o per l'impossibilità di applicarli ai singoli componenti la dottrina economico-aziendale indica due opzioni rappresentate dalla quantificazione del:

- Costo di ricostruzione dell'elemento patrimoniale in corso di stima nel caso sia possibile ricreare un bene avente caratteristiche analoghe a quelle del bene oggetto di valutazione:
- Costo di sostituzione per un asset svolgente funzioni analoghe a quelle oggetto di valutazione ma intrinsecamente differente per le variazioni nel frattempo intervenute nella modalità costruttiva o nella tecnologia di riferimento.

3. Applicazione del metodo

Il metodo patrimoniale è di discreta applicazione nella realtà economica italiana, anche per ragioni storiche (preponderanza del sistema bancario, che ricercava garanzie patrimoniali rispetto al mercato azionario che invece privilegia la fluidità finanziaria) ed è particolarmente adatto per categorie di aziende caratterizzate da una propria individualità oppure monoasset, in quanto intestatarie di beni/risorse, in sé anche non generatori di reddito, quali marchi, brevetti, diritti editoriali, opere d'arte, oggetti preziosi, etc.

Vi rientrano, dunque, a titolo esemplificativo, le aziende immobiliari (specie ove impegnate nella mera attività di locazione), le società armatoriali (anche ove volte all'uso interno dei cespiti), le società di investimento in beni/rifugio (pure ove limitate al possesso a titolo di godimento), le holding (specie ove solo detentrici di portafogli partecipativi) le aziende non profit e **gli enti pubblici (per i connotati della loro identità economica e per le finalità di utilità pubblica generale).**

Sulla base di quanto sopra evidenziato è chiaro che l'applicazione di tale metodo di valutazione è opportuno laddove il valore fondamentale dell'azienda sia necessariamente legato ai beni/risorse di proprietà che ne costituiscono di fatto l'architrave dell'essenza economica, come accade in tutte le aziende "contenitrici", la

cui funzione, di tipo prettamente conservativo, consiste nel detenere, con finalità di miglior gestione, beni di varia natura, ma non di svolgere alcuna effettiva attività orientata al profitto, comunque non di tipo produttivo. La natura di mero involucro giuridico di asset, non necessariamente di valore, anche per il non essere sempre forieri di flussi economici e/o monetari, renderebbe di scarso, se non nullo, significato una valutazione reddituale o finanziaria.

Il presente metodo di valutazione è, più in generale, idoneo anche per la valutazione di aziende con forte patrimonializzazione, vale a dire dotate di ingenti attività immobilizzate e quando divenga necessario supplire ai metodi fondati su flussi, a causa della indisponibilità e/o dell'inaffidabilità dei dati finanziari e reddituali, perché relativi ad aziende non in normale ciclo/circuito di attività o non effettivamente operanti in maniera autonoma nel rispetto dell'equilibrio economico.

Sono, in definitiva, fattispecie che, in linea tendenziale, denotano assenza di valore di avviamento che, infatti, il metodo patrimoniale non esplicita e, di fatto, non considera. L'approccio patrimoniale riconosce, ai vari elementi, un valore corrente, reputandolo ricomprensivo anche dell'avviamento, in quanto intrinseco ai flussi prodotti dagli stessi componenti.

Parte della dottrina ritiene che la misurazione del capitale secondo l'approccio patrimoniale non costituisca un vero e proprio metodo di valutazione bensì, semplicemente, uno strumento di "informazione" patrimoniale, ancorché utile per la stima del valore economico in termini di completezza, ma che trascura le essenziali leve del valore.

L'applicabilità metodologica ne circoscrive notevolmente l'ambito, in aziende di solito estremamente particolari dove l'apparato dei modelli e dei criteri di valutazione spendibili si riduce notevolmente.

Tuttavia "l'informazione" patrimoniale assurge a "metodo" di valutazione quando occorre quantificare il valore di aziende limitate a pochi beni/cespiti, in assenza di flussi (reddituali e/o finanziari) significativi, a volte inattive, o in altre situazioni di discontinuità operativa, prive di valore di avviamento (positivo o negativo), nelle quali, per circostanze specifiche, l'entità patrimoniale ha un riconosciuto carattere di obiettività.

Il diffuso utilizzo, quantomeno nelle situazioni segnalate e nei settori indicati ha però condotto ad una sorta di legittimazione, al punto che il "metodo" patrimoniale assurge a caratteri di razionalità.

Pertanto sulla base di quanto sopra indicato e della tipologia di incarico ricevuto il sottoscritto perito ritiene che il metodo di valutazione corretto utilizzabile nel caso in esame sia il metodo patrimoniale semplice.

Procedure operative di valutazione

Intendendosi quantificare il valore di CAMPING "LI NIBARI" con una metodologia puramente patrimoniale, occorre addivenire, come discusso in precedenza, alla stima del patrimonio netto rettificato, qui indicato con K'.

In relazione alla tipologia di "azienda da valutare", trattandosi di complesso di proprietà di ente pubblico, lo schema standard di valutazione che prevede di partire dall'ultimo bilancio depositato o da una situazione contabile aggiornata sui cui eseguire le rettifiche a valori correnti, va chiaramente adattata al caso specifico in esame laddove è assente un bilancio depositato o una situazione contabile aggiornata e dove altresì non sono presenti passività da rettificare.

Conseguentemente il sottoscritto perito ha ritenuto nell'esplicare tale metodo di valutazione di partire dal valore delle attività del complesso "Li Nibari" indicati nella perizia di stima dell'Ing. Giovanni Maria Marras del 07/2021 e di procedere alla loro rettifica con la valutazione a valori correnti: la somma algebrica dei citati valori correnti delle attività evidenzierà la misura della valutazione del camping Li Nibari.

In tal senso, i valori risultanti dal prospetto patrimoniale sopra richiamato, anche sulla base del verbale di consegna redatto in data 22.07.2023 e sulla base del sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito, sono stati oggetto di rettifica e ove ritenuti rappresentativi dell'effettivo valore delle attività a cui si riferiscono sono stati confermati. Diversamente, nel caso in cui si siano riscontrate divergenze tra il dato contabile ed il valore corrente dell'elemento sottostante si è provveduto a rideterminarne il valore adeguandolo al valore corrente.

Si riporta di seguito il prospetto riepilogativo delle voci patrimoniali dell'Attivo, come da valore indicato nella perizia dell'Ing. Marras del 07/2021

	Euro
Attività	4.113.146,38
Terreni	1.261.593,46
Reception	147.622,50
Zona Servizi (ristorante, pizzeria, bar, market, pergolato, veranda)	823.227,50
Piazza e sistemazioni a verde	138.600
Deposito idrico	39.000,00
Piscine	146.053,50

Parcheggio	20.021,04
Cabina elettrica	15.120,00
Sottopassaggio	11.440,00
Campi sportivi	56.249,50
Bagni	889.920,00
Strade	97.888,50
Impianto anticendio	25.000,00
Impianto elettrico	25.000,00
Impianto idrico	10.000,00
recinzioni	52.617,25
piazzole	16.243,20
Bungalow in muratura (4)	60.000,00
Bungalow in legno (16)	160.000,00
Mobilhome maxi (20)	180.000,00
Mobilhome Titania (4)	22.000,00
Mobilhome T. confort (6)	45.000,00
Mobilhome legno (9)	27.000,00

La transizione dai valori indicati nella perizia dell'Ing. Marras a valori correnti avviene sulla base delle seguenti valutazioni degli elementi sopra indicati:

1. **Terreni:** Il terreno sul quale si sviluppa il Camping Li Nibari è sito nel Comune di Sorso e si estende su un'area di 10.86.67 ettari. Detta porzione risulta distinta nel N.C.T. del Comune di Sorso al foglio 27 mappale 66. Inoltre in aggiunta a tale area è presente una ulteriore area limitrofa di complessivi 7.70.69 ettari distinta nel N.C.T. del Comune di Sorso al foglio 28 particella 36. L'area nel suo complesso è contraddistinta da una volumetria massima concessa per l'intero comparto di 5.767 metri cubi. La determinazione del valore dei suddetti terreni per comparazione diretta con altri terreni ubicati nella medesima area non è praticabile in quanto non è possibile trovare terreni di confronto nella stessa zona essendo il Camping unico nel suo genere, non essendo presente un mercato attivo di questa tipologia ed infine non essendo presenti nel territorio aree sgombre in

vendita con le stesse caratteristiche e destinazione urbanistica. Pertanto si condivide la valutazione eseguita dall'Ing. Marras utilizzando la stima indiretta che prevede il possibile valore di trasformazione calcolando, in funzione di esso, l'incidenza percentuale del costo delle aree con una valutazione di **euro 1.105.143,39** per l'area in cui sorge il Camping e una valutazione di **euro 156.450,07** per l'area limitrofa.

2. **Reception:** trattasi di un fabbricato che ospita la reception e gli uffici della direzione. E' situato all'ingresso della struttura ricettiva sul lato sinistro della strada interna. Tale fabbricato è censito al N.C.F. del Comune di Sorso al foglio 27, particella 66, Sub. 2, Cat. A/4. La superficie lorda del fabbricato è di circa 95 metri quadri a cui si aggiunge una veranda di circa 41 metri quadri. Come indicato nel verbale di consegna del 22.07.2023 l'edificio si trova in condizioni di manutenzione appena sufficienti con necessità di un intervento manutentivo anche a livello di impianti. Pertanto il sottoscritto perito tenendo conto delle condizioni attuali dell'immobile stima un valore di euro 1.000,00 a metro quadro per il fabbricato e di euro 250,00 a metro quadro per la veranda per un complessivo valore di **euro 105.250,00** a fronte di un valore iniziale di complessivi euro 147.622,50;
3. **Zona Servizi:** la zona servizi si trova anch'essa all'ingresso del camping sul lato ovest, di fronte alla reception ed è composta da un grande fabbricato in struttura mista a cui è annesso un pergolato con copertura mobile. Tale fabbricato si compone di un ristorante, mini market, due bar ed un pergolato che funge anche da sala per il ristorante e la pizzeria. Sulla base dello stato di conservazione si ritiene di attribuire un valore attuale di complessivi euro 150.000,00 al ristorante, pizzeria e bar, un valore di complessivi euro 23.500,00 al market ed un valore complessivo di euro 110.250,00 al pergolato e alla veranda per un valore complessivo della zona servizi pari ad **euro 283.750,00**.
4. **Piazza e sistemazione a verde:** tra la suddetta zona servizi e le piscine è presente un'area della superficie di circa 2.200 metri quadri che funge da zona di ritrovo per gli ospiti del camping e dove è stata realizzata la piazza del camping. Lo stato di manutenzione delle pavimentazioni risulta in pessimo stato di conservazione così come risultano in stato di abbandono le aree destinate a verde. Pertanto il sottoscritto perito ritiene che il valore della suddetta area sia già compreso nel valore assegnato al cespite indicato al numero 1 e che pertanto il valore iniziale di complessivi euro 138.600,00 debba essere rettificato con un valore pari a zero.
5. **Deposito idrico:** Sul lato ovest della zona servizi è presente una vasca di accumulo per l'acqua della superficie di 72 metri quadri. Attiguo è presente un locale di 5 metri quadri che ospita la caldaia a servizio del ristorante. Le condizioni attuali delle suddette strutture risulta pessimo e risulta necessario un importante intervento manutentivo per poter garantire efficienza e funzionalità dei

medesimi. Pertanto il sottoscritto perito ritiene che il valore del deposito idrico e del locale caldaia sia pari a zero.

6. **Piscine:** la zona piscine si trova anch'essa all'ingresso del residence sul lato ovest di fronte alla zona parcheggi. Sono presenti due piscine una per adulti rettangolare 12,50x25 metri e profonda 1,50 metri e una piscina per bambini circolare di 5 metri di raggio e profonda 0,5 metri. Le piscine si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione e pertanto il sottoscritto perito ritiene che il valore delle stesse si pari a zero.
7. **Parcheggio:** Subito dopo la reception nella zona Nord-Est è situata l'area parcheggio a servizio del camping. All'interno di tale area è presente la cabina elettrica e la vasca di accumulo dei reflui. Il sottoscritto perito ritiene che alcun maggior valore possa essere attribuito alla suddetta area e che pertanto lo stesso è già compreso nel valore assegnato al cespite indicato al numero 1 e che pertanto il valore iniziale di complessivi euro 20.021,04 debba essere rettificato con un valore pari a zero.
8. **Cabina Elettrica:** all'interno dell'area parcheggio è posizionata la cabina elettrica a servizio del camping. Trattasi di una struttura in muratura della superficie di 25,2 metri quadri in precarie condizioni di manutenzione. Il sottoscritto perito ritiene che il valore della suddetta cabina debba essere rettificato con un valore pari a zero.
9. **Sottopassaggio:** il camping è dotato di un sottopassaggio privato che permette agli ospiti del camping di raggiungere direttamente la spiaggia evitando di attraversare la strada provinciale. Si tratta di un lungo corridoio con pavimentazione in cemento di larghezza di 4 metri in precarie condizioni di manutenzione. Il sottoscritto perito ritiene pertanto che il valore iniziale attribuito dall'Ing. Marras alla pavimentazione realizzata nel sottopassaggio debba essere rettificata con un valore pari a zero.
10. **Campi sportivi:** A nord est del camping nei pressi del sottopassaggio sono presenti due campi sportivi polivalenti, uno da calcetto/tennis in erba sintetica ed un altro da basket/tennis in cemento. I campi sono allo stato attuale inutilizzabili a causa di cedimenti strutturali della pavimentazione e della recinzione perimetrale. Gli stessi hanno necessità di un radicale intervento di manutenzione (ripristino manto in erba sintetica, recinzione, illuminazione, ripristino pavimentazione in cemento) e pertanto il sottoscritto perito ritiene che il valore iniziale attribuito debba essere rettificato con un valore pari a zero.
11. **Corpi bagno:** il camping è dotato di 6 corpi bagno in muratura dislocati in vari punti funzionali allo stesso. Le condizioni generali sono più che mediocri e gli impianti necessitano di un importante intervento di manutenzione e di messa a norma. Il sottoscritto perito ritiene che gli stessi debbano essere ripristinati ex novo e pertanto si ritiene che il valore iniziale attribuito debba essere rettificato con un valore pari a zero.

12. **Strade:** La rete viaria è composta da una rete principale in asfalto, carrabile collegata ad una rete secondaria sterrata che collega i corpi bagno alla viabilità principale. E' presente anche una rete di camminamenti pedonali sotto la vegetazione della pineta. Il sopralluogo eseguito dal sottoscritto perito ha evidenziato un pessimo stato della strada principale asfaltata da ripristinare ex novo unitamente alla strada sterrata e agli incamminamenti pedonali. Pertanto si ritiene che il valore iniziale attribuito debba essere rettificato con un valore pari a zero.
13. **Impianto anticendio:** il camping è dotato di un impianto anticendio di recente realizzo e collaudato dai Vigili del fuoco nell'anno 2020. I lavori eseguiti ammontavano ad euro 24.000,00 circa. Sulla base del sopralluogo eseguito dallo scrivente si è potuto verificare la necessità di ripristinare parte dell'impianto, composto da idranti bocchette distribuite lungo il campeggio in quanto rovinate. Pertanto si ritiene di dover rettificare il valore iniziale assegnato riducendolo del 30% in funzione delle attuali condizioni di manutenzione e pertanto attribuendo un valore corrente di **euro 17.500,00.**
14. **Impianto elettrico ed illuminazione:** il camping è dotato di impianto elettrico e di illuminazione lungo tutta la rete viaria principale e secondaria. Allo stato attuale l'impianto elettrico e l'illuminazione della struttura debbono essere interamente rifatti ex novo e pertanto si ritiene che il valore attuale degli stessi sia pari a zero.
15. **Impianto idrico:** il camping è dotato di rete idrica e fognaria con impianto indipendente. Come indicato dall'Ing. Marras nella sua relazione la stessa "dovrà essere ricostruita ex novo con una ingente spesa" e pertanto si ritiene che il valore attuale della stessa sia pari a zero.
16. **Recinzioni:** Sulla base del sopralluogo effettuato si ritiene che allo stato attuale le stesse siano prive di valore e che, come peraltro indicato dall'Ing. Maurizio Loriga nella sua relazione, si debba provvedere al ripristino totale delle stesse ex novo.
17. **Piazzole:** All'interno del camping sono presenti 30 piazzole pavimentate utilizzabili come aree di servizio da parte di roulotte o camper in sosta. Il sopralluogo eseguito dal sottoscritto perito ha evidenziato l'assenza totale di interventi di manutenzione e la necessità di un intervento di ripristino delle stesse nonché di pulizia. Pertanto si ritiene che il valore corrente delle stesse si pari a zero.
18. **Bungalow in muratura:** nel settore sud est del camping sono presenti 4 bungalow in muratura della superficie lorda di 25.5 metri quadri con un mediocre stato di manutenzione e con qualità costruttiva economica ed essenziale. Il sottoscritto perito ritiene che il valore attuale di mercato degli stessi possa essere quantificato in euro 5.000,00 per ciascun bungalow e pertanto con un valore complessivo di **euro 20.000,00.**

19. **Bungalow in legno:** nel settore ovest del camping sono presenti 16 bungalow in legno di superficie pari a 22,8 mq lordi. Nella zona est del campeggio sono posizionati altri due bungalow con pergola in comune. Gli stessi si presentano anch'essi in mediocri condizioni manutentive e presentano una qualità costruttiva economica ed essenziale. Si stima nelle condizioni attuali un valore di euro 2.000,00 per ciascun bungalow e pertanto un valore complessivo di **euro 36.000,00**.
20. **Mobilhome maxi:** Nel settore sud ovest del camping sono presenti 20 bungalow in PVC della superficie lorda di 37,8 metri quadri inclusa una veranda in legno di circa 7 metri quadri. Tali unità si presentano in buono stato di manutenzione. Si stima un valore attuale di mercato considerando età e stato di conservazione pari ad euro 3.000,00 per struttura e pertanto un valore complessivo pari ad **euro 60.000,00**.
21. **Mobilhome standard:** nel settore ovest del campeggio sono presenti n. 4 mobilhome della superficie lorda di 23 metri quadri. Si presentano in pessime condizioni di manutenzione e pertanto alle stesse viene attribuito un valore attuale pari a zero.
22. **Mobilhome in legno:** nella zona sud ovest del campeggio sono presenti n. 4 mobilhome in legno che si presentano in pessime condizioni di manutenzione e al quale viene attribuito un valore attuale pari a zero.

I valori di cui sopra a seguito della procedura di revisione possono essere riepilogati come segue:

ATTIVO	Valore da perizia Ing. Marras 2021	Rettifiche (+/-)	Valore finale 2023
A) CRED. VERSO SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI	0		0
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I) Immobilizzazioni immateriali:			
1) Costi d'impianto e di ampliamento	0		0
2) Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	0		0
3) Diritti di brevetto e di uso di opere d'ingegno	0		0
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti	0		0
5) Avviamento	0		0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0		0
7) Altre	0		0
TOTALE	0	0	0
II) Immobilizzazioni materiali:			
1) Terreni e fabbricati	3.619.146	-1.984.553	1.670.593
2) Impianti e macchinario	60.000	-42.500	17.500

3) Attrezzature industriali e commerciali
 4) Altri beni
 5) Immobilizzazioni in corso e acconti
TOTALE

434.000	-338.000	96.000
0		0
0		0
4.113.146	-2.365.053	1.784.093

III) Immobilizzazioni finanziarie:

1) Partecipazioni
 2) Crediti:
 3) Altri titoli
 4) Azioni proprie
TOTALE

0		0
0		0
0		0
0		0
0	0	0

TOTALE B) IMMOBILIZZAZIONI

4.113.146	-2.365.053	1.784.093
-----------	------------	-----------

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I) Rimanenze:

1) Materie prime, sussidiarie, di consumo
 2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati
 3) Lavori in corso su ordinazione
 4) Prodotti finiti e merci
 5) Acconti
TOTALE

0		0
0		0
0		0
0		0
0		0
0	0	0

II) Crediti:

1) verso clienti
 2) verso imprese controllate
 3) verso imprese collegate
 4) verso controllanti
 4-bis) crediti tributari
 4-ter) imposte anticipate
 5) verso altri
TOTALE

0		0
0		0
0		0
0		0
0		0
0		0
0		0
0	0	0

III) Attività finanziarie non immobilizzate:

IV) Disponibilità liquide:

TOTALE

0		0
0		0
0	0	0

TOTALE C) ATTIVO CIRCOLANTE

0	0	0
---	---	---

D) RATEI E RISCONTI

0		0
---	--	---

TOTALE ATTIVO

4.113.146 -2.365.053 1.784.093

rettifica
Intangibles

K' RETTIFICATO**ATTIVITA' RETTIFICATE****€ 1.784.093****K' rettificato****€ 1.784.093**

Come indicato dall'Ing. Loriga nella sua relazione è necessario procedere alla **bonifica** dell'intero campeggio vista l'ingente mole di rifiuti di varia tipologia presenti nello stesso. L'ingegnere ha stimato il costo dell'intervento pari ad **euro 120.000,00**.

Pertanto il sottoscritto perito ritiene di dover tener conto del suddetto intervento e che lo stesso debba essere considerato ai fini della presente valutazione.

Valore dell'azienda con il metodo patrimoniale

A seguito della procedura di verifica, il valore dell'Attivo rettificato si attesta su € 1.784.093, a fronte di un valore contabile di € 4.113.146. Si è ritenuto inoltre di tener conto della passività derivante dal costo dell'intervento di bonifica da eseguire pari ad euro 120.000,00.

Pertanto nell'ottica di una valutazione puramente patrimoniale, il valore dell'azienda è il seguente:

$$W = \text{euro } 1.784.093,00 - \text{euro } 120.000,00 = \text{euro } 1.664.093,00$$

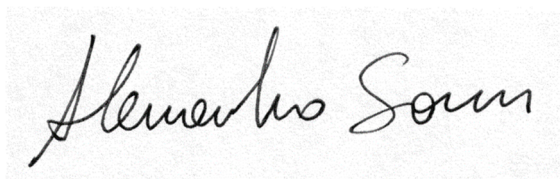
Conclusioni

In conclusione, il Perito, tenuto conto del risultato raggiunto attraverso l'utilizzo del metodo di valutazione riportato ed al quale si è ispirato nell'espletamento del presente incarico ed alle osservazioni sopra esposte, determina il valore complessivamente attribuibile al CAMPING "LI NIBARI" in complessivi euro 1.664.093,00.

SASSARI, lì 09.05.2024

In fede,

DOTT. ALESSANDRO SASSU

A handwritten signature in black ink, reading "Alessandro Sassu", is displayed on a light gray rectangular background.