

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N° 3/2014

VECCHIA GIRGENTI HOTELS S.R.L.

ESPERTO

Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420

**RELAZIONE DI
STIMA DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE**

struttura turistico-ricettiva denominata “**Domus Aurea**”
sita in Agrigento c/da Forgia

Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa N. G. Mangiameli
Commissario Giudiziale: Dott. Filippo Lo Franco

INDICE

1.	<i>identificazione dei beni immobili.....</i>	<i>pag. 2</i>
2.	<i>descrizione sommaria.....</i>	<i>pag. 2</i>
3.	<i>stato di possesso.....</i>	<i>pag. 3</i>
4.	<i>vincoli ed oneri giuridici.....</i>	<i>pag. 3</i>
	4.1. <i>domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli</i>	
	4.2. <i>atti di asservimento urbanistico</i>	
	4.3. <i>altre limitazioni d'uso</i>	
	4.4. <i>iscrizioni</i>	
	4.5. <i>pignoramenti</i>	
	4.6. <i>altri oneri</i>	
5.	<i>descrizione analitica degli immobili.....</i>	<i>pag. 4</i>
6.	<i>regolarità urbanistico-edilizia e catastale.....</i>	<i>pag. 7</i>
	6.1 <i>conformità urbanistico-edilizia</i>	
	6.2 <i>difformità riscontrate</i>	
	6.3 <i>conformità catastale</i>	
	6.4 <i>difformità riscontrate</i>	
7.	<i>attuali e precedenti proprietari.....</i>	<i>pag. 8</i>
	6.1 <i>attuali proprietari</i>	
	6.2 <i>provenienza degli immobili</i>	
7.	<i>quadro riassuntivo pratiche edilizie.....</i>	<i>pag. 9</i>
9.	<i>computo superfici commerciali.....</i>	<i>pag. 9</i>
10.	<i>stima del valore di mercato dei beni.....</i>	<i>pag. 10</i>
	10.1 <i>caratteristiche intrinseche e composizione della struttura ricettiva</i>	
	10.2 <i>criterio di stima</i>	
	10.3 <i>fonti di informazione</i>	
	10.4 <i>adeguamenti e correzioni della stima</i>	
	10.5 <i>valore di mercato dell'immobile</i>	

**Beni in Agrigento (AG)
c/da Forgia**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

A **Struttura turistico-ricettiva** denominata “*Domus Aurea*” sita in Agrigento c/da Forgia censita al N.C.E.U. Foglio 104 p.IIa 3 sub 4/5; proprietà per la quota di 1/1 a nome delle società Vecchia Girgenti Hotels s.r.l. con sede in Agrigento

Identificazione catastale:

N.C.E.U.

Foglio	P.IIa	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
104	3	4 5	D/8	/	/	€ 11.168,90

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino, nominata consulente tecnico per la stima dei beni oggetto della presente, a seguito delle indagini svolte, dall'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e dei sopralluoghi effettuati in data 03/02/2015, 04/02/2015 e 5/02/2015 redige la presente relazione tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobili in Agrigento c/da Forgia

Caratteristiche zona: *zona rurale lato ovest*

Caratteristiche zone limitrofe: *aree agricole con edilizia sparsa*

Principali collegamenti pubblici: *S.S. N. 115*

La zona offre una scarsa quantità di servizi

Il complesso edilizio oggetto di stima è ubicato nel territorio di Agrigento, all'interno della zona del parco archeologico della Valle dei Templi e precisamente nell'area sud. Vi si arriva percorrendo la SS 115 e

successivamente immettendosi su strada interna parallela. Dal punto di vista urbanistico l'intera area ricade in zona territoriale omogenea "G2 Parco Territoriale" del PRG di Agrigento comprendente la fascia di territorio che, dal litorale costiero (fra San Leone e Porto Empedocle) si addentra fino ai margini della città ed al cui interno insiste il vincolo del parco archeologico.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero. L'immobile risulta libero e la struttura alberghiera non è in funzione dal 2013.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- *Nessuna*

4.2. Atti di asservimento urbanistico:

- *Nessuno*

4.3. Altre limitazioni d'uso:

- *Nessuno*

4.4. Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Agrigento il 01/06/2012 rep. 68 a favore di **PUZZO ROSSANA** - trascritta ad Agrigento il 05/11/2012 ai nn. 21356/1322
Importo totale ipoteca: € 20.000,00
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Agrigento il 01/06/2012 rep. 82 a favore di **ALFANO MARIO** - trascritta ad Agrigento il 05/11/2012 ai nn. 21357/1323;
Importo totale ipoteca: € 35.000,00
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/06/2002 rep.43665 Notaio Rosario Marsala in Agrigento a favore di **BANCA ANTONIANA-POPOLARE VENETA**

S.P.A. con sede in Padova - trascritta ad Agrigento il 17/06/2002 ai nn. 10799/974; Importo totale ipoteca: €. 619.750,00;

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/06/2002 rep.43664 Notaio Rosario Marsala in Agrigento a favore di **BANCA ANTONIANA-POPOLARE VENETA S.P.A.** con sede in Padova - trascritta ad Agrigento il 17/06/2002 ai nn. 10798/973; Importo totale ipoteca: €. 1.652.664,00.

4.5. Pignoramenti:

- Nessuno

4.6. Altri oneri:

Nessuno

5. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Si tratta di un corpo edilizio principale destinato a struttura turistico-ricettiva e ristorazione denominato “*Domus Aurea*”, e di aree pertinenziale scoperte adibite a giardino e ristorazione all'aperto. È ubicato in c/da Forgia e l'accesso avviene da stradella parallela alla SS 115.



Il corpo edilizio principale è posto in prossimità dell'angolo nord-ovest del lotto e si compone di due elevazioni fuori terra oltre ad un corpo di volume minore posto al secondo piano ed un livello interrato; l'impronta al suolo del fabbricato fuori terra è pari a mq. 300 circa di superficie lorda.

La struttura portante è in c.a. ricavata all'interno dell'originaria muratura della preesistente Villa Forgia interessata dagli interventi di ristrutturazione del 1974 che probabilmente hanno in gran parte modificato l'impianto neogotico originario.

Al piano terra si accede dal lato ovest tramite una scalinata che conduce alla hall di ingresso/reception ed al corpo scala con ascensore. La restante superficie del piano è occupata da 8 camere d'albergo ognuna dotata di proprio servizio igienico e disposte in modo simmetrico rispetto l'asse est-ovest disimpegnate da un lungo corridoio.

Al piano primo si ripete la medesima distribuzione funzionale degli spazi con ulteriori 10 camere disimpegnate sempre dal corridoio centrale.

Al piano secondo, non servito dall'ascensore, è posto un corpo di dimensioni minori (circa 50mq) destinato ad ospitare ulteriori due camere matrimoniali, sempre con servizio igienico indipendente, mentre i restanti spazi sono costituiti da terrazzo esterno da cui si gode della vista panoramica sulla valle dei templi; il terrazzo è in parte coperto da pergolati con struttura metallica e zona est è ubicata una vasca idromassaggio del tipo per esterno completata da una pedana/solarium in legno.

Il piano interrato è invece destinato in gran parte alla ristorazione con zona cucina, spogliatoi e servizi per il personale, sala ristorante e servizi igienici nonché alcune salette destinate a lettura ecc. ubicate nell'ala ovest. Inoltre nella zona est è presente un ulteriore corpo edilizio interrato con accesso indipendente esterno utilizzato come locale accessorio alla ristorazione.

Per quanto riguarda le rifiniture interne gli spazi al piano terra e primo sono pavimentati con piastrelle di marmo chiaro con interposti elementi lapidei di colore scuro mentre i servizi igienici sono rivestiti in ceramica sino all'altezza di circa 2m. Al piano secondo le due camere presenti sono invece

pavimentate con parquet a doghe di colore scuro mentre gli spazi esterni del terrazzo sono in cotto.

Gli infissi esterni sono in tutti in legno caratterizzati da motivi gotici con scuretti interni per la modulazione dell'illuminazione e tutte le camere sono dotate di impianto di riscaldamento/condizionamento, linea telefonica e tv satellitare.

Gli spazi di reception al piano terra sono arricchiti da decorazioni murali, finte colonne e soffitti a volte lunettate.

Al piano interrato la sala ristorante è pavimentata con piastrelle di ceramica e rifinita con decorazioni parietali in gesso mentre le salette sul lato ovest sono caratterizzate dalla presenza di un rivestimento ligneo per l'intera altezza del vano nella sala comune e cassettonato in legno nel soffitto e per l'altezza di circa 1 metro nelle altre salette confinanti interrate.

Infine gli spazi destinati alla cucina a servizio della sala ristorante sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica di colore bianco sino all'altezza di 2,20m.

Gli impianti sono tutti in sottotraccia compreso quello antincendio costituito da idranti in appositi vani incassati.

Le condizioni generali di manutenzione sono discrete e sono necessari interventi di ordinaria manutenzione e pulizia a causa del periodo di abbandono dell'immobile e di modeste infiltrazioni d'acqua meteorica. Per quanto riguarda invece l'esterno, con particolare riguardo ai prospetti, le condizioni sono peggiori soprattutto nella zona alta della costruzione dove fenomeni di umidità hanno causato distacchi di intonaco e mancanze che necessitano di ripristini.

Per quanto riguarda gli spazi esterni della superficie complessiva pari a 5800 mq circa, questi sono rappresentati da:

- un'ampia area pavimentata sul fronte sud dell'albergo per una superficie utile di circa 570mq destinata alla ristorazione esterna con bancone-bar di servizio rivestito in legno e dove trova posto una

fontana monumentale della lunghezza di circa 18m posta parallelamente alla facciata dell'immobile;

- zone destinate a camminamenti esterni intorno al fabbricato, aree di sosta e spazi relax anch'essi pavimentati e attrezzati con panchine e sedute;
- aree sistemate a verde e giardino con essenze arboree tra cui ulivi, palme, agrumi, siepi e piante ornamentali;
- aree destinate a parcheggi e spazi di manovra, posti nella zona di accesso, pavimentate con materiali tufacei.

Nella zona ovest del lotto sono infine presenti dei manufatti prefabbricati metallici destinati a locali tecnici destinati all'alloggiamento degli impianti tecnici e deposito.

Per una maggiore comprensione della descrizione analitica degli immobili si rimanda agli elaborati grafici prodotti in allegato e relativa documentazione fotografica.

6 Regolarità urbanistico-edilizia e catastale

6.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Agrigento a seguito di richiesta prot. N°5839 del 29/01/2015 si è riscontrato che l'attuale fabbricato principale destinato a struttura ricettivo-alberghiera è il risultato dei lavori di riattamento, consolidamento e modifiche interne del preesistente fabbricato rurale per l'adeguamento a locali di trattenimento e convegni eseguiti in forza della licenza di costruzione n. 1379 del 22/04/1974 e della successiva autorizzazione edilizia n. 30/2002 rilasciata in data 05/02/2002 avente ad oggetto la trasformazione dell'immobile sito in c.da Forgia da adibire ad albergo.

Si allega copia dei provvedimenti autorizzativi citati e dei relativi elaborati grafici.

6.2 Difformità riscontrate:

Da un'attenta analisi di quanto contenuto nella documentazione progettuale si rilevano delle difformità urbanistiche sia in termini di superfici che di volumi identificate in particolare al piano interrato della costruzione.

Più precisamente si è riscontrata la realizzazione di:

- un vano interrato con accesso dalla cucina adibito a zona lavaggio e locale delle frigorifere delle dimensioni di circa 8,35x4,30m per una superficie utile di mq. 35,90;
- un'area adibita a salette per lettura e ristorazione ubicata nell'ala ovest composta da una sequenza di tre ambienti a formare un unico spazio della superficie utile pari a mq. 77 circa con accesso dalla sala comune;
- un ulteriore locale di servizio composto da un unico vano utilizzato come dispensa ed ubicato nella zona est con accesso dalla rampa di scala esterna, della superficie utile pari a mq. 25 circa.

6.3. Conformità catastale:

L'immobile risulta regolarmente registrato al N.C.E.U. al foglio 104 p.lla 3 sub 4/5 in categoria D/8 con rendita pari ad € 11.168,90 ed intestato a Carlino Girolama (precedente proprietario).

6.4. Difformità riscontrate

La scheda planimetrica in atti non è conforme con lo stato dei luoghi sopra descritto rispecchiando la situazione interna preesistente. Pertanto risultano assenti gli spazi delle camere d'albergo ai vari piani nonché quelli interrati difforni dall'autorizzazione edilizia del 2002.

Anche l'intestazione catastale è da aggiornare all'attuale proprietà.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuali proprietari:

Vecchia Girgenti Hotels s.r.l. con sede in Agrigento – C.F. 01631610845, per

la quota di 1/1

7.2 Provenienza degli immobili:

All'attuale società proprietaria l'immobile è pervenuto con atto di vendita del 10/12/2001 rep. 42563 ai rogiti del notaio Rosario Marsala trascritto ad Agrigento il 20/12/2001 ai nn. 21656/19157 e successiva cancellazione di condizione sospensiva annotata ad Agrigento il 17/06/2002 ai nn. 10797/260.

Il bene è pervenuto da potere di Carlino Girolama Maria Rita nata a Sutera (CL) il 20/09/1932.

8. PRATICHE EDILIZIE

- **22/04/1974** – Licenza di costruzione n. 1379 relativa ai lavori di riattamento, consolidamento e modifica interna del fabbricato da adibire a locali di trattenimenti e convegni rilasciata alla ditta Carlino Girolama;
- **05/02/2002** – Autorizzazione edilizia n. 30/2002 relativa ai lavori di trasformazione dell'immobile sito in c/da Forgia da adibire ad albergo rilasciata all'attuale società proprietaria.

9. TABELLA COMPUTO SUPERFICI:

Ai fini del computo delle superfici commerciali si applicano i criteri ed i coefficienti di cui al D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750:2005

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
PIANO TERRA			
Vani coperti, reception e camere	303,80	1,00	303,80
Balconi	3,75	0,25	0,94
PIANO PRIMO			
Vani coperti e camere	303,80	1,00	303,80
Balconi	19,05	0,25	4,76
PIANO SECONDO			
Vani coperti camere	46,90	1,00	46,90

Terrazzo	205,34	0,25	51,33
<i>PIANO INTERRATO</i>			
Sala ristorante, cucina, servizi ed accessori	296,70	1,00	296,70
Locale cucina zona lavaggio	43,69	1,00	43,69
Salette ala ovest	80,16	1,00	80,16
Locale cucina accessorio con accesso dall'esterno	23,91	1,00	23,91
<i>Sommano</i>			1.155,99

<i>Superfici esterne</i>	
Superficie totale lotto	6.198,00
Impronta netta fabbricato	296,70
Impronta manufatti accessori	75,69
Area netta	5.825,61
Aree pavimentate, camminamenti ecc.	1238,87
Viabilità pedonale e carrabile	606,69
Area sistemata a verde	3.980,05

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Caratteristiche intrinseche e composizione della struttura ricettiva:

La struttura possiede 20 camere ed è dotata di sala ristorante, nonché di spazi pertinenziali esterni per la ristorazione all'aperto e banqueting. È organizzata in unico corpo di fabbrica

Il complesso è stato ristrutturato nel 2002 e gli ambienti interni sono dotati di climatizzazione così come tutte le camere con bagno privato, minibar, tv satellitare e cassaforte secondo gli standard delle strutture a 4 stelle.

10.2. Criterio di Stima

METODOLOGIA ESTIMATIVA

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia

di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in esame trattandosi di complesso immobiliare avente destinazione d'uso ad albergo e struttura turistico-ricettiva e quindi a destinazione “non ordinaria” per la quale il reperimento di valori di mercato non è agevole, né in termini di recenti prezzi di compravendita noti né in termini di canoni locativi, il ricorso agli usuali procedimenti estimativi previsti dal criterio del valore di mercato (sintetico per comparazione diretta) non può sicuramente trovare applicazione.

In tale situazione si ritiene che l'approccio reddituale appare il più appropriato per determinare il valore di mercato del complesso ricettivo e che tale procedimento possa essere affiancato dal cosiddetto “*approccio professionale*” che assume il prezzo medio applicato da strutture analoghe.

Quindi si procederà alla stima del complesso immobiliare in oggetto attraverso due distinti procedimenti:

1. “*stima per capitalizzazione dei redditi*”, legato alla capacità di produrre reddito dell'immobile e che consiste sostanzialmente nella capitalizzazione dei redditi futuri attualizzati mediante un appropriato tasso di interesse;
2. “*metodo professionale*” in cui il valore di mercato scaturisce da un'analisi dei prezzi medi per camera di strutture con medesime caratteristiche nella zona rapportato al numero totale di camere e ad un coefficiente fisso pari a 1000:

Il valore di mercato finale del bene sarà ottenuto mediando i risultati dei due metodi estimativi.

1. Procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi:

$$V_m = R_n / i$$

dove:

- Vmb = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
Rn = Sommatoria dei redditi netti annui della struttura
i = saggio di capitalizzazione

Determinazione del reddito netto:

Per la determinazione del reddito netto si riportano i dati della struttura ricettiva ed i servizi aggiuntivi offerti; poiché l'albergo non è attualmente in esercizio i prezzi per camera sono stati desunti con riferimento a quelli praticati dal Baglio della Luna in ragione delle medesime caratteristiche tipologiche, funzionali e di rifinitura delle camere:

- totale camere = 20
- n° camere singola = 1 costo camera € 80,00
- n° camere doppie *classic* = 8 costo camera € 130,00
- n° camere doppie *superior* = 4 costo camera € 145,00
- n° camere doppie *terrazza* = 2 costo camera € 180,00
- n° camere *Junior Suite* = 2 costo camera € 230,00
- n° camere tripla *deluxe* = 3 costo camera € 200,00

- percentuale di occupazione = 40%¹

servizi aggiuntivi offerti:

- *Food and beverage (ristorante)* - la stima dei ricavi del reparto ristorante è stimata sulla base dei ricavi unitari per presenza di clienti interni ed esterni ed in ragione del prezzo applicato in strutture analoghe pari al 20% dei ricavi da camera
- *sala meeting* - la vendita della sala conferenze a clienti interni ed esterni alla struttura genera ricavi per il 25% dei ricavi da camera
- *servizi alberghieri* - i ricavi derivati dai servizi alberghieri considerano le entrate connesse ai servizi offerti dalla struttura quali lavanderia,

¹ Dato desunto da ONT Osservatorio nazionale del turismo per tipologia ricettiva 4 stelle

telefono, facchinaggio etc. e contribuiscono per il 5% dei ricavi da camera

a) Determinazione dei ricavi lordi annui

In relazioni ai suddetti dati si determina il ricavo lordo annuo potenziale della struttura

Camera	N.	Tariffa camere €/notte ²	Giorni utilizzo	Ricavo annuo
<i>Singola</i>	1	€ 80,00	360	€ 28.800,00
<i>Doppia classic</i>	8	€ 130,00	360	€ 374.400,00
<i>Doppia Superior</i>	4	€ 145,00	360	€ 208.800,00
<i>Doppia Terrazza</i>	2	€ 180,00	360	€ 129.600,00
<i>Junior Suite</i>	2	€ 230,00	360	€ 165.600,00
<i>Tripla deluxe</i>	3	€ 200,00	360	€ 216.000,00
Totale				€ 1.123.200,00

Considerata la percentuale di occupazione delle camere pari al 40% si ha:

Camera	Ricavo annuo	% occupazione	Ricavo annuo effettivo
<i>Singola</i>	€ 28.800,00	0,40	€ 11.520,00
<i>Doppia classic</i>	€ 374.400,00	0,40	€ 149.760,00
<i>Doppia Superior</i>	€ 208.800,00	0,40	€ 83.520,00
<i>Doppia Terrazza</i>	€ 129.600,00	0,40	€ 51.840,00
<i>Junior Suite</i>	€ 165.600,00	0,40	€ 66.240,00
<i>Tripla deluxe</i>	€ 216.000,00	0,40	€ 86.400,00
Totale ricavi lordi da camere			€ 449.280,00

Altri ricavi calcolati in percentuale ponderata sul ricavo lordo delle camere:

Altri ricavi			
<i>Food & beverage (ristorante)</i>	€ 449.280,00	0,20	€ 89.856,00
<i>Sala meeting</i>	€ 449.280,00	0,25	€ 112.320,00
<i>Servizi alberghieri</i>	€ 449.280,00	0,05	€ 22.464,00

2 Prezzi riferiti ad alta stagione

<i>Totale ricavi da camere ristorante e sala meeting</i>	€ 224.640,00
--	---------------------

Quindi il ricavo lordo totale della struttura ricettiva sarà dato dalla somma dei ricavi effettivi delle camere con i ricavi dell'attività di ristorazione ed affitto sala conferenze per cui si ha:

$$€ 449.280,00 + € 224.640,00 = € 673.920,00$$

b) Determinazione dei costi annui

I costi derivanti dalla gestione della struttura alberghiera si dividono in tre tipologie:

- costi diretti (Cd) dell'attività alberghiera dei diversi reparti (camere, ristorazione, sala conferenze e servizi alberghieri)
- costi indiretti (Ci) legati alla gestione aziendale (amministrazione, marketing e costi energetici)
- costi fissi (Cf) riconducibili alle imposte e ad assicurazione

I costi diretti (Cd), indiretti (Ci) e fissi (Cf) sono composti dalle seguenti voci e secondo la letteratura tecnica vengono stimati con le seguenti percentuali:

COSTI DIRETTI	
<i>Costo da camere</i>	comprende l'insieme di voci necessarie alla gestione della camera (il personale di ricevimento, di facchinaggio e ai piani, i servizi pay-tv, di lavanderia, di noleggio biancheria) e incide per il 25% sul relativo ricavo
<i>Costo da Food & beverage</i>	comprende il personale, il materiale di consumo e l'utilizzo di beni necessari all'esercizio di ristorazione e corrisponde al 70% dei ricavi da ristorazione
<i>costo da sala conferenze</i>	attiene alle spese relative all'attività delle sala congressi e incide per il 20% dei ricavi del relativo settore
<i>costo da servizi alberghieri</i>	si riferisce ai servizi accessori dell'attività ed è stimato pari al 90% dei relativi ricavi

COSTI INDIRETTI	
<i>costo amministrazione generale</i>	è relativo alle remunerazioni del personale amministrativo ed impiegatizio ed incide per il 5% del ricavo lordo totale

<i>costo marketing</i>	rappresenta le spese legate all'attività di promozione e rappresenta il 5% del ricavo lordo totale
<i>costi energetici</i>	comprendono le spese relative al consumo di energia elettrica, acqua e gas, e corrispondono al 4% del ricavo lordo totale
<i>costo di manutenzione</i>	fa riferimento alle spese ordinarie necessarie al mantenimento in perfetto stato di funzionamento degli impianti, delle attrezzature e degli arredi e alla quota di ammortamento in ragione della periodica sostituzione di attrezzature il cui rinnovo risulta essenziale per il mantenimento del livello di qualità della struttura e corrisponde al 7,5% del ricavo lordo totale

COSTI FISSI	
<i>Imposte</i>	Imposta municipale unica (IMU) e TARI calcolabili in base alla rendita catastale ed alle aliquote del Comune su cui insiste la struttura applicando i dovuti coefficienti moltiplicativi
<i>Assicurazione</i>	Secondo la prassi vigente nel settore assicurativo e le indicazioni fornite dalla letteratura tecnica si assume per le spese di assicurazione il 2% del reddito annuo

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa con la determinazione delle singole voci di costo:

Costi	Riferimento	%	Valore totale €/anno
da camere	sul ricavo delle camere	25	€ 112.320,00
da Food & beverage	sul ricavo da food & beverage	70	€ 62.899,20
da Sala conferenze	sul ricavo da sala conferenze	20	€ 22.464,00
da servizi alberghieri	sul ricavo da servizi alberghieri	90	€ 20.217,60
spese generali e amministrazione	sul ricavo totale	5	€ 28.080,00
marketing	sul ricavo totale	5	€ 28.080,00
energetici	sul ricavo totale	4	€ 22.464,00
manutenzione	sul ricavo totale	7,5	€ 42.120,00
Imposte	da calcolo	/	€ 14.274,45
Assicurazione	sul ricavo totale	2	€ 11.232,00
Totale costi			€ 364.151,25

c) Ricavo netto annuo

In base ai dati indicati si determina il ricavo netto annuo e cioè:

€ 673.920,00 – € 364.151,25 = € 309.768,75

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Il tasso o saggio di capitalizzazione rappresenta il fattore che permette di determinare il valore futuro di un importo investito oggi e per la sua determinazione si utilizzano tre diversi metodi:

- *soggettivo*: basato sull'esperienza del valutatore
- *comparativo*: desunto dal mercato facendo riferimento a beni analoghi
- *del costo di opportunità*: individuato con riferimento al rendimento offerto da investimenti alternativi e comparabili per dimensioni e profilo di rischio

Nel caso in specie, scartando a priori il metodo soggettivo e non potendo applicare quello comparativo per le problematiche già evidenziate della mancanza di un mercato recente e locale di beni simili a quello in esame, si ritiene di operare mediante il cosiddetto costo di opportunità che riflette la remunerazione attesa da chi finanzia l'investimento commisurata al grado di rischio.

E' evidente infatti che il saggio di rendimento dell'attività in esame non può che essere notevolmente più elevato rispetto ad altre tipologie di investimenti e ciò in linea con il concetto secondo cui aumentando il rischio aumenta anche il saggio che risulta ad esso legato con corrispondenza biunivoca.

Sulla base delle indicazioni fornite da pubblicazioni specializzate il saggio di capitalizzazione delle attività commerciali risulta compreso in una forbice che va dal 8% al 12% e nello specifico quello delle attività alberghiere e turistico ricettive, facenti capo a quella categoria di attività commerciali cosiddette “a rischio elevato”, si attesta intorno al 12%.

Nel caso della struttura in esame, tenuto conto del periodo di inattività e dei maggiori rischi dell'investimento connessi al riavvio dell'attività ricettiva e del

reinserimento nel circuito degli hotel della zona si ritiene di confermare un saggio del 12%. Tale saggio sarà soggetto inoltre alle variazioni da fattori ascendenti e discendenti in relazione alle seguenti considerazioni:

- date le condizioni ambientali della struttura con particolare riferimento alle caratteristiche posizionali (prospicenza e panoramicità della struttura sul parco archeologico della Valle dei Templi) verrà applicato un decremento del saggio pari a -0,45% (legato a fattori discendenti di ambiente);

Per cui a partire dal saggio medio delle attività alberghiere pari al 12% si ha:
 $0,12 - 0,0045 = 0,1155$ corrispondente ad un saggio del 11,55%.

Valore di mercato determinato per capitalizzazione dei redditi

Avendo precedentemente determinato l'ammontare del reddito netto annuo della struttura e fissato un saggio di capitalizzazione pari al 11,55% di ha che il valore di mercato del complesso immobiliare sarà pari a:

$$Vm = Rn / i = € 309.768,75 / 0,1155 = € 2.681.980,19$$

(duemilioneiseicentottantunomilanovecentottanta/19)

2. Procedimento di stima con il metodo professionale:

L'approccio professionale come detto sopra scaturisce da un'analisi dei prezzi medi per camera di strutture con medesime caratteristiche presenti nella zona rapportato al n° di camere della struttura oggetto di stima e moltiplicato per un coefficiente fisso pari a 1000:

$$Vm = \text{Prezzo camera} * n^{\circ} \text{ camere} * 1000$$

Analisi dell'offerta di strutture similari presenti nelle zona:

L'analisi dell'offerta di strutture ricettive fa riferimento all'offerta competitiva e si focalizza su strutture localizzate in zona con medesimi servizi e n° di camere. L'offerta di dette strutture è differenziata anche in relazione alle

diverse tipologie di camere (*classic, superior, deluxe, suite*) in funzione della panoramicità offerta che delle dimensioni e rifiniture delle stanze, per cui saranno determinati i prezzi ottenuti dalla media dei prezzi applicati alle diverse tipologie di stanze

	<i>nome struttura</i>	N° stelle	ristorante	sala congressi	Prezzo medio per camera €/notte
1	<i>Colle Verde</i>	4*	si	si	€ 116,00
2	<i>Demetra Resort</i>	4*	si	si	€ 129,00
3	<i>Blu Hotel Kaos</i>	4*	si	si	€ 129,00
4	<i>Dioscuri Bay Palace</i>	4*	si	si	€ 119,00

Dall'analisi dell'offerta presa a campione si rilevano prezzi medi variabili da € 116,00 ad € 129,00 individuando nella struttura n°2 la maggiore analogia con quella oggetto di stima sia per prossimità localizzativa che per dotazione di servizi, pertanto si tiene in considerazione un prezzo medio per camera pari ad € 129,00 a notte che rapportato al numero di camere della struttura da stimare (23) fornisce il seguente valore di mercato del complesso:

$$Vm = € 129,00 \times n^{\circ} 20 \times 1000 = \mathbf{€ 2.580.000,00}$$

(duemilionicinquecentottantamila/00)

Conclusioni e riconciliazione dei valori

Il valore di mercato finale del bene sarà ottenuto mediando i risultati dei due procedimenti estimativi che pur partendo da presupposti ed elaborazioni diverse convergono nel medesimo ordine di grandezza del valore di stima del bene.

<i>Vm con capitalizzazione dei redditi</i>	€ 2.681.980,19
<i>Vm con approccio professionale</i>	€ 2.580.000,00
Valore medio	€ 2.630.990,09

Quindi il valore di mercato del bene ammonta ad **€ 2.630.990,09**
euro (duemilioneiseicentotrentamilanovecentonovanta/09)

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

*Abbattimento forfettario del 5% per
deprezzamento in ragione delle difformità
urbanistiche e catastali riscontrate* € 131.549,50

*Abbattimento forfettario del 3% per esecuzione
di interventi di manutenzione ordinaria* € 78.929,70

10.5 Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra € **2.420.510,89**

CONCLUSIONI

In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:

il più probabile valore finale, reale e complessivo del complesso alberghiero, al netto di adeguamenti e correzioni della stima, risulta essere pari a:

Valore di in c.t. = € 2.420.500,00

(duemilioni quattrocentoventimilacinquecento/00)

* * * * *

La sottoscritta ringrazia per la fiducia a lei accordata e rassegna la presente relazione di stima, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti necessari e allegando, nel contempo, l'usuale documentazione tecnica di corredo.

Racalmuto, 21/03/2015

Il Consulente Tecnico

Arch. ~~Carmela Linda Cino~~ Linda Cino

