



TRIBUNALE di PIACENZA

CONCORDATO PREVENTIVO

R.C. pr. 06/2017

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI



Data redazione: MARZO 2018

INDICE

1- Dati della società	pag. 1
2- Dati dell'esperto	pag. 1
3- Premesse	pag. 1
4- Documentazione acquisita e organizzazione operazioni peritali	pag. 2
5- Principi e parametri di stima	pag. 2
6- Identificazione dei beni	pag. 3
7- Identificazione dei confini	pag. 5
8- Consistenze	pag. 5
9- Situazione urbanistica e catastale del bene	pag. 6
10- Valutazione estimativa	pag. 7
10.1 – Valore di mercato unitario – Blocchi A1 e A2	pag. 8
10.2 – Valore di mercato area non edificata – Blocco B	pag. 9
10.3 – Risultato valutazione estimativa	pag. 11
11- Congedo dell'esperto	pag. 12
12- Allegati	pag. 13

TRIBUNALE DI PIACENZA

Concordato preventivo

R.C. PR. n. 06/2017

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'Ill.mo Giudice Dott. [REDACTED] e all'Ill.mo Commissario Giudiziale
Dott. [REDACTED]

Relazione peritale di Consulenza Tecnica d'Ufficio per Concordato Preventivo
della Società [REDACTED]

1 - DATI DELLA SOCIETA'

[REDACTED] con sede legale in 29010 Cadeo
(Pc) via Emilia 204, Codice Fiscale/Partita Iva [REDACTED] P.E.C.:

2 - DATI DELL'ESPERTO

ARCH. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti
della Provincia di Bergamo al n. 2096 ed a quello dei Consulenti Tecnici del
Tribunale di Piacenza, domiciliato in [REDACTED] Recapito

3 - PREMESSE

L'Ill.mo Giudice Dott. [REDACTED] in data 20/12/2017 (allegato 1), nominava me sottoscritto arch. [REDACTED] quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura emarginata in epigrafe, al fine di periziare i beni immobili della Società [REDACTED]

4 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU effettuava accesso agli atti presso il Comune di Cadeo al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene.

Veniva successivamente svolto il sopralluogo di rito.

Le operazioni peritali furono tese alla raccolta di dati, informazioni e misure con un completo rilievo fotografico dei beni oggetto del procedimento di liquidazione.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto a svolgere accertamenti ed a raccogliere documentazione presso la Proprietà degli immobili, Agenzie Immobiliari e banche dati dell'Agenzia delle Entrate.

Si faceva inoltre propria la Perizia Tecnico-Estimativa di parte ricorrente, a firma dell'ing. [REDACTED] (all. 2).

5 - PRINCIPI E PARAMETRI DI STIMA

Sulla base dell'incarico ricevuto il sottoscritto Perito andrà ad analizzare la perizia prodotta da parte ricorrente (all. 2) adottando gli aspetti oggettivi senza ulteriori analisi e ritenendoli qui integralmente trascritti.

Verranno di contro approfonditi temi mancanti, integrandoli con proprie valutazioni, al fine di giungere al valore di mercato del compendio immobiliare.

6 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Al fine di facilitarne la comprensione, si adotterà la medesima denominazione stabilita nella perizia di parte ricorrente.

COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ALBERGHIERO completo di centro congressi, ristorante, discoteca, pertinenze ed accessori, suddiviso su due edifici.

LOCALITA': via Emilia 204, Roveleto di Cadeo (Pc).

A.1 - COMPLESSO ALBERGHIERO ORIGINARIO, con destinazione albergo, ristorante, discoteca oltre a pertinenze ed accessori, risalente agli anni '60.

A.2 - AMPLIAMENTO risalente agli anni 1993-1995, con destinazione albergo e centro congressi oltre a pertinenze ed accessori.

B - AREA NON EDIFICATA di mq 4.610,00 adiacente al complesso alberghiero in posizione sud-ovest.

I due corpi edificati si presentano distinti ma allo stesso tempo sono collegati internamente e sorgono su ampio lotto pertinenziale con piazzali asfaltati per il parcheggio e la manovra oltre ad area verde piantumata.

L'albergo si affaccia sulla Strada Statale 9 via Emilia, distante circa 16 km dal capoluogo Piacenza.

A breve distanza vi è il

TABELLA 01 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI CADEO (Codice B332)							
CATASTO DEI FABBRICATI							
Via Emilia Ovest n. 204, piano: S1-T-1-2-3-4							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
30	830			D/2			36.151,98 euro
	831						
Via Emilia Ovest n. 27, piano: T							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
30	806			Area urbana		2620 mq	
30	807			Area urbana		1990 mq	
NOTA: sulle particelle 806 e 807 è inserita un riserva in quanto risultano mancanti degli atti intermedi attestanti i passaggi di proprietà.							
Via Emilia Ovest n. 202, piano: S1-T							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA SUP. CAT.	RENDITA
30	330			C/1	2	331 mq 491mq	3.453,13 euro
	383						
	635	1					
Via Emilia Ovest n. 204, piano: S1-T-1-2							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
30	635	2		D/2			6.404,07 euro
Via Emilia Ovest n. 204, piano: S1							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
30	635	3		D/3			1.239,50 euro
Via Emilia Ovest n. 206, piano: T							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA SUP. CAT.	RENDITA

30	635	4		A/2	3	5,5 vani 111 mq	298,25 euro
----	-----	---	--	-----	---	--------------------	-------------

Per una migliore identificazione dello stesso si veda l'allegata documentazione fotografica (ALLEGATO 4) e la documentazione catastale (ALLEGATO 3).

7 - IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

Il compendio immobiliare confina in circondario, partendo da nord in senso orario, ed in unico corpo con ragioni dei mappali: via Emilia, 287, 323, 832, 322, 1285, 321, 1584.

8 - CONSISTENZE

Tabella 02 – CALCOLO SUPERFICIE

A1 – COMPLESSO ORIGINARIO ANNI '60		
DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ
Ristorante, cucina e bar	Terra	376,00
Cantine	Interrato	101,00
Autorimesse	Terra	112,00
Sala colazione	Terra	265,00
Camere albergo	1° e 2°	742,00
Lavanderia, spogliatoi	Interrato	142,00
Discoteca	Interrato	271,00
Abitazione	Terra	110,00
Area mappale 635	Terra	4.090,00
Area mappale 330	Terra	30,00
A2 – AMPLIAMENTO (ANNI 1993-1995)		
DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ
Reception, salette	Terra	466,00
Camere	1°, 2°, 3°	1.279,00
Camere	4°	330,00

Locali	5°	138,00
Sale conferenze e vari	Interrato	467,00
Locali tecnici	Interrato	126,00
Area mappale 830	Terra	1.290,00
Area mappale 831	Terra	1.100,00
B – AREA NON EDIFICATA		
DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ
Area mappale 806	Terra	2.620,00
Area mappale 807	Terra	1.990,00

9 - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE

In seguito ad accesso agli atti presso il Comune di Cadeo si è appreso che gli immobili sono stati edificati in virtù dei seguenti provvedimenti:

BLOCCO A1

- Licenza di costruzione n. 32/62 del 04/09/1962 per costruzione locanda con alloggio.
- Licenza di costruzione n. 327/68 per sopralzo.
- Certificato di abitabilità n. 327/70 del 09/01/1970.
- Licenza edilizia n. 770 del 26/01/1974 per ampliamento.
- Licenza edilizia n. 997 del 13/02/1976 in variante alla Licenza n. 770/74.
- Autorizzazione edilizia n. 24/80 del 05/03/1980 per modifiche interne.
- Concessione edilizia n. 81/85 del 28/09/1985 per ampliamento.
- Concessione edilizia n. 24/87 del 06/04/1987 in variante alla Concessione n. 81/85.
- Autorizzazione edilizia n. 20/95 del 06/03/1995, cabina Enel.
- D.I.A. del 30/12/2000 per opere interne.
- D.I.A. n. 79/2005 del 24/06/2005 per modifiche interne ed ampliamento (opere

non realizzate).

BLOCCO A2

- Concessione edilizia n. 39/93 del 28/07/1993 per ampliamento.
- Concessione edilizia n. 09/95 del 01/02/1995 in variante alla Concessione n. 39/93.
- D.I.A. prot. n. 6743/95 del 20/11/1995 in variante alla Concessione n. 39/93.
- Certificato di agibilità n. 39/93 del 02/10/1996.

Si registrano le seguenti difformità:

BLOCCO A1

A livello catastale vi sono delle difformità in merito alla rappresentazione interna dei locali, soprattutto ai piani primo e secondo.

Non sono stati eseguiti i lavori di ampliamento denunciati con pratica edilizia D.I.A. n. 79/2005 del 24/06/2005.

BLOCCO A2

Catastalmente ed urbanisticamente non si rilevano consistenti difformità ad eccezione del piano quinto, originariamente destinato per ospitare locali tecnici, mentre attualmente trovano posto due camere con bagni e del mancato accatastamento della cabina Enel di cui alla pratica edilizia n. 20/95.

Per procedere con la regolarizzazione catastale delle difformità sopra riportate si stimano spese tecniche per circa **5.000,00 €**, oltre a diritti catastali ed erariali.

10 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Scopo del presente incarico è determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto.

Il **valore di mercato**, nella definizione degli International Valuation Standard (IVS) è definito come: *“Il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Attesa la natura dell’incarico, il sottoscritto valutatore, ribadendo le premesse di cui al punto 5 della presente perizia, di seguito esprime il proprio giudizio sulle risultanze della perizia di parte.

Si andrà pertanto ad analizzare il “VALORE DI STIMA ALLA DATA ATTUALE” espresso al punto 9 nella perizia di cui all’allegato 2.

10.1 - VALORE DI MERCATO UNITARIO – BLOCCHI A1 e A2

Sulla base dei prezzi unitari comparabili presi in considerazione, ed escludendo il valore più basso trattandosi di edificio da ristrutturare si ottiene un valore unitario pari a 1.015,00 €/mq.

Applicando l’abbattimento del valore nella misura del 15%, per sconto da applicare in fase di trattativa, e un abbattimento del 30%, in virtù della posizione geografica meno appetibile rispetto ai comparabili analizzati, si ottiene un valore di mercato unitario pari a **604,00 €/mq** (arrotondato).

10.2 - VALORE DI MERCATO AREA NON EDIFICATA – BLOCCO B

In merito alla valutazione dell'area non edificata si ritiene consono l'applicazione disgiunta di un diverso metodo di stima, ovvero quello preso in considerazione al punto 11 della perizia di parte: *“Valore di stima in uno scenario che preveda la modifica della destinazione d'uso del complesso immobiliare”*.

Seppur in una situazione congiunturale negativa, che il mercato immobiliare sta attraversando da diversi anni, l'area ineditata ben si presterebbe ad un insediamento residenziale (ad esempio per unità abitative mono o bifamiliari con ampi spazi a verde).

Inoltre tali aree non costituiscono un valore aggiunto per l'attività alberghiera e pertanto potrebbero essere alienate separatamente.

Al fine di ricavare il dato unitario del valore dell'area ineditata si procede prendendo in considerazione i dati forniti dalla perizia di parte (all. 2) ovvero superficie generale del lotto pari a 7.480,00 mq ed il valore ad essa attribuito in uno scenario di modifica della destinazione d'uso pari a 945.525,00 €.

Se ne ricava un valore unitario pari a **126,00 €/mq** (arrotondato).

Di seguito la tabella con l'esplicitazione delle operazioni di calcolo:

TABELLA 03 – CALCOLO VALORE DI MERCATO

A1 – COMPLESSO ORIGINARIO ANNI '60						
DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ	INDICE MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA - MQ	PREZZO UNITARIO - €	PREZZO TOTALE - €
Ristorante, cucina e bar	Terra	375,00	1,00	376,00	604,00	227.104,00
Cantine	Interrato	101,00	0,35	35,35	604,00	21.351,40
Autorimesse	Terra	112,00	0,50	56,00	604,00	33.824,00
Sala colazione	Terra	265,00	1,00	265,00	604,00	160.060,00
Camere albergo	1° e 2°	742,00	1,00	742,00	604,00	448.168,00
Lavanderia, spogliatoi	Interrato	142,00	0,35	49,70	604,00	30.018,80
Discoteca	Interrato	271,00	0,70	189,70	604,00	114.578,80
Abitazione	Terra	110,00	1,00	110,00	604,00	66.440,00
TOTALE VALORE COMPLESSO "A1"						1.101.545,00

A2 – AMPLIAMENTO (ANNI 1993-1995)						
DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ	INDICE MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA - MQ	PREZZO UNITARIO - €	PREZZO TOTALE - €
Reception, salette	Terra	466,00	1,00	466,00	604,00	281.464,00
Camere	1°, 2°, 3°	1.279,00	1,00	1.279,00	604,00	772.516,00
Camere	4°	330,00	1,00	330,00	604,00	199.320,00
Locali	5°	138,00	0,70	96,60	604,00	58.346,40
Sale conferenze e vari	Interrato	467,00	0,70	326,90	604,00	197.447,60
Locali tecnici	Interrato	126,00	0,35	44,10	604,00	26.636,40
TOTALE VALORE COMPLESSO "A2"						1.535.730,40
TOTALE VALORE COMPLESSO ALBERGHIERO - "A1+A2"						2.637.275,40

B – AREA NON EDIFICATA						
DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ	INDICE MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA - MQ	PREZZO UNITARIO - €	PREZZO TOTALE - €
Area mappale 806	Terra	2.620,00	0,10	262,00	126,00	33.012,00
Area mappale 807	Terra	1.990,00	1,00	1.990,00	126,00	250.740,00
TOTALE VALORE AREA NON EDIFICATA						283.752,00

TOTALE VALORE DI MERCATO INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE ALLA DATA ATTUALE - "A1+A2+AREA NON EDIFICATA"						2.921.027,40
---	--	--	--	--	--	---------------------

Dal totale sopra riportato sono da sottrarre le spese stimate per la regolarizzazione

catastale pari a 5.000,00 €.

Ne risulta un valore arrotondato di 2.916.000,00.

NOTA DEL PERITO

Qualora venissero messi a disposizione del sottoscritto i flussi di cassa della società alberghiera si potrebbe giungere ad un risultato di stima mediante un metodo finanziario come ad esempio il Discounted Cash Flow Analysis (DCF).

Il DCF è un metodo apprezzato, in ambienti finanziari, per la stima di società come questa.

Nello specifico la tecnica dei flussi di cassa attualizzati (DCF, dall'acronimo inglese discounted cash flow analysis) rappresenta una metodologia di stima per la valutazione economico-finanziaria di un progetto, un'attività o una politica, che tiene conto del valore temporale della moneta e della dimensione e distribuzione dei flussi monetari di un investimento.

E' utilizzata per scontare all'attualità flussi di cassa che si manifestano in periodi temporali diversi, in modo tale da determinare se un progetto sia finanziariamente ed economicamente conveniente.

Il risultato dell'analisi DCF determina l'opportunità o meno della realizzazione del progetto, espressa attraverso criteri di selezione.

Il pregio di tali metodi è quello di evidenziare la capacità dell'azienda oggetto di stima di mettere a disposizione degli investitori quei flussi monetari che residuano dopo aver effettuato gli investimenti in capitale circolante e attività fisse necessari per garantire il perdurare della medesima in condizioni di economicità.

10.3 – Risultato valutazione estimativa

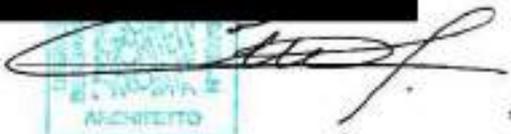
Dai risultati di stima sopra riportati emerge che il valore complessivo del compendio immobiliare posto a Roveleto di Cadeo (Pc), via Emilia n. 204, composto da complesso alberghiero con pertinenze oltre ad aree inedificate, al mese di marzo 2018, risulta essere pari a **2.916.000,00 €** (duemilioninovecentosedicimila/00 euro).

II - CONGEDO DELL'ESPERTO

Avendo completamente espletato il mandato ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale di consulenza tecnica di ufficio, composta da undici pagine e parte della dodicesima con cinque allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Piacenza, 30 marzo 2018

Il C.T.U. INCARICATO


12 - ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Nomina perito.

ALLEGATO 2 – Perizia di parte.

ALLEGATO 3 – Documentazione catastale.

ALLEGATO 4 – Documentazione fotografica e satellitare.

ALLEGATO 5 – Ispezione ipotecaria.

ALLEGATO 1

Nomi na perito.

TRIBUNALE DI PIACENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo Signor Giudice Delegato al concordato preventivo [REDACTED]

[REDACTED]
G.D. DOTT. [REDACTED]

Il sottoscritto Dott. [REDACTED] commissario giudiziale al concordato preventivo [REDACTED]

premessi che:

- la società ammessa alla procedura risulta proprietaria di beni immobili e mobili strumentali (attrezzature);
- i beni immobili rappresentano parte consistente dell'attivo patrimoniale della società e costituiscono il fabbisogno concordatario;
- si rende quindi opportuno, a parere dello scrivente, in ragione dei rilevanti valori attribuiti, provvedere alla nomina di un perito stimatore che provveda a periziare detti beni riscontrando quanto indicato da parte ricorrente;

tanto premesso,

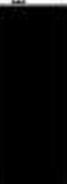
insta

affinché la S.V. voglia provvedere alla nomina di uno stimatore dei beni immobili di proprietà della società ammessa alla procedura, segnalando a tal proposito l'architetto [REDACTED] con studio in Piacenza e Villa d'Adda (BG), professionista esperto del settore che ha già prestato la propria attività anche

quale C.T.U. dell'intestato Tribunale, il quale ha già provveduto a trasmettere la dichiarazione di accettazione a titolo di compenso anche di importi inferiori rispetto ai valori minimi e medi della tariffa.

Con osservanza.

Piacenza, 16 dicembre 2017



ALLEGATO 2

Perizia di parte.



PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

Committente:



Oggetto:

- A. complesso immobiliare di tipo alberghiero completo di centro congressi, ristorante, discoteca, pertinenze e accessori, il tutto sito a Roveleto di Cadeo (PC) lungo la S.S. n. 9 Via Emilia Parmense, identificabile in due "blocchi" edificati in epoche differenti e così distinti:
- A1. complesso originario (edificato negli anni '60) destinato ad albergo/ristorante/discoteca oltre a pertinenze ed accessori;
 - A2. ampliamento successivo (anni '93/'95) destinato ad albergo e centro congressi oltre a pertinenze ed accessori.
- B. area non edificata di mq 4.610,00 adiacente al complesso alberghiero, individuata dai mappali 806 e 807 del foglio 30.

Piacenza, il 20 ottobre 2017



PREMESSA

La Spett.le Soc. [REDACTED] con sede in Cadeo (PC), Via Emilia 204 - frazione Roveleto, c.f. [REDACTED] incaricava il sottoscritto di redigere una perizia tecnico-estimativa relativa ai beni immobili di proprietà della società stessa, posti in Roveleto di Cadeo (PC).

- Accettato l'incarico, lo scrivente esperiva il sopralluogo presso i beni immobiliari in oggetto, eseguendo le opportune considerazioni ed accertandone la situazione alla data attuale. In tale occasione redigeva documentazione fotografica.
- Eseguita visure presso il Servizio Catastale dell'Agenzia del Territorio di Piacenza, al fine di verificare la posizione catastale degli immobili oggetto di stima.
- Verificava la classificazione urbanistica dei beni in oggetto.
- Eseguita infine indagini sulla commerciabilità dei beni oggetto di valutazione, al fine di determinare il valore di stima degli stessi secondo i tre criteri riportati a seguire.

Dopodiché il sottoscritto ing. [REDACTED] con studio in [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED] al n. 739, nella qualità di tecnico incaricato si pregia relazionare quanto segue.

1. ANALISI DELL'INCARICO E CRITERIO DI STIMA

Come richiesto dalla proprietà, lo scrivente procedeva alla valutazione dei beni immobiliari in oggetto secondo tre diversi criteri/scenari, così individuati e distinti:

- 1) "valore di stima alla data attuale" (vd. paragrafo 9) improntato alla ordinarietà. I valori attribuiti rientrano infatti in una prospettiva "ordinaria", con idoneo respiro temporale e tempistiche di alienazione non stringenti.
- 2) "valore di stima in uno scenario fallimentare" (vd. paragrafo 10), ottenuto applicando una percentuale di abbattimento al più probabile valore di stima in situazione di ordinarietà. Tale percentuale di abbattimento tiene in conto di una logica "fallimentare" che intenda favorire l'eventuale alienazione dei beni in tempi severi, rendendoli economicamente appetibili e garantendo margini di profitto attrattivi alla platea dei potenziali investitori operanti nel settore.
- 3) "valore di stima in uno scenario che preveda la modifica della destinazione d'uso del complesso" (vd. paragrafo 11). Tale terza ipotesi di valutazione, tiene in conto di uno scenario ove l'ipotetico acquirente del complesso immobiliare di cui trattasi venga individuato in un imprenditore che ne differenzi la destinazione d'uso (da destinazione alberghiera a destinazione residenziale) procedendo ad una ristrutturazione della parte edificata o a una trasformazione dell'intero lotto.

Prima di procedere ad illustrare le succitate tre differenti valutazioni, lo scrivente riporta nei seguenti paragrafi la distinzione ed individuazione dei beni immobiliari di cui trattasi (vd. paragrafi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8).

2. COMPONENTI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Al momento della valutazione i componenti, tenuto conto delle singole consistenze, delle caratteristiche costruttive e delle destinazioni d'uso, erano i seguenti:

- A. **complesso immobiliare di tipo alberghiero** completo di centro congressi, ristorante, discoteca, pertinenze e accessori, il tutto sito a Roveleto di Cadeo (PC) lungo la S.S. n. 9 Via Emilia Parmense, identificabile in due "blocchi" edificati in epoche differenti e così distinti:
 - A1. complesso originario (edificato negli anni '60) destinato ad albergo/ristorante/discoteca oltre a pertinenze ed accessori;
 - A2. ampliamento successivo (anni '93/'95) destinato ad albergo e centro congressi oltre a pertinenze ed accessori.
- B. **area non edificata** di mq 4.610,00 adiacente al complesso alberghiero, individuata dai mappali 806 e 807 del foglio 30.



Individuazione beni immobili oggetto di valutazione

3. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni immobiliari oggetto di valutazione sono ubicati a Roveleto di Cadeo (paese posto in provincia di [REDACTED] posizionato tra il capoluogo di provincia e [REDACTED]) in fregio alla S.S. n. 9 Via Emilia Parmense. Le porzioni immobiliari (A1, A2 e B) che costituiscono il compendio immobiliare di proprietà della Soc. [REDACTED] vengono a seguire individuate e distinte.

A1. COMPLESSO ORIGINARIO (EDIFICATO NEGLI ANNI '60)

Trattasi di porzione immobiliare costituita da un edificio principale e destinato ad albergo / ristorante / discoteca che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato (serviti da ascensore), oltre a due corpi di fabbrica secondari (separati e indipendenti) destinati ad autorimesse.



L'edificazione del fabbricato originario risale al 1962. Successivamente lo stesso è stato oggetto di interventi di ampliamento e manutenzione.

Il "blocco A1" insiste su un'area coperta e scoperta che detiene una superficie totale pari a mq 4.200,00.

Detta porzione immobiliare risulta libera su tre lati (lati che prospettano sull'ampia area cortilizia di pertinenza), mentre il lato sud è adiacente e collegato al più recente ampliamento individuato come "blocco A2".



Il "blocco A1" presenta le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive e di finitura:

- strutture portanti verticali in muratura e cemento armato;
- strutture portanti orizzontali in cemento armato e laterocemento;
- copertura in parte a falde inclinate e in parte piana con idoneo isolamento;
- finiture esterne in laterizio faccia a vista;
- intonaci interni al civile;
- pavimentazioni interne in gres (zona ristorante), in marmo (zona sale colazioni), moquette e ceramica (albergo);
- rivestimenti in ceramica ove presenti;
- tutti i locali sono dotati dei necessari impianti tecnologici, idrico, antincendio, elettrico, rilevazione fumo, telefonico, riscaldamento, condizionamento, acqua calda e TV.

Le singole pertinenze che costituiscono il "blocco A1" vengono così distinte:

- albergo posto ai piani terra, primo, secondo e interrato, completo di n. 22 camere dotate di bagno, oltre a locali accessori;
- ristorante/bar (circa 200 posti a sedere, comprese le zone per le colazioni a servizio dell'albergo) con cucina e locali accessori al piano interrato;
- box auto posizionati in corpi di fabbrica secondari ubicati in corrispondenza dell'area cortilizia;
- discoteca (con capienza di 90 posti seduti) posta al piano interrato;
- appartamento posto al piano terra;



A2. AMPLIAMENTO SUCCESSIVO (ANNI '93/'95) DESTINATO AD ALBERGO E CENTRO CONGRESSI

Trattasi di porzione immobiliare costituita da due torri fasciate da pareti in vetro, con copertura superiore a piramide, il tutto elevato a sei piani fuori terra ed uno interrato.



L'edificazione della porzione immobiliare di cui trattasi risale al 1993/1995.

Il "blocco A2" insiste su un'area coperta e scoperta che detiene una superficie totale pari a mq 2.390,00.

Detta porzione immobiliare risulta libera su tre lati (lati che prospettano sull'ampia area cortilizia di pertinenza), mentre il lato nord è adiacente e collegato al nucleo originario individuato come "blocco A1".



Il "blocco A2" presenta le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive e di finitura:

- strutture portanti verticali in cemento armato e acciaio;
- strutture portanti orizzontali in cemento armato, acciaio e laterocemento;
- copertura piramidale a quattro falde inclinate, con struttura portante in legno lamellare, idonea isolamento termoacustico e manto in rame;
- infissi esterni in alluminio anodizzato e specchiature a termocamera riflettenti tipo "antelio";
- intonaci interni al civile;
- pavimentazioni interne in ceramica, moquette e gres;
- rivestimenti in ceramica ove presenti;
- tutti i locali sono dotati dei necessari impianti tecnologici, idrico, antincendio, elettrico, rilevazione fumo, telefonico, riscaldamento, condizionamento, acqua calda e TV.

Il "blocco A2", destinato ad albergo e centro congressi (oltre a pertinenze e accessori) è così costituito:

- piano terra: reception, hall, american bar (con capienza di circa 80 posti), sala riunioni, uffici, ripostigli e servizi;
- piano primo: n. 13 camere complete di bagno, oltre a locali accessori;
- piano secondo: n. 13 camere complete di bagno, oltre a locali accessori;
- piano terzo: n. 13 camere complete di bagno, oltre a locali accessori;
- piano quarto: n. 9 camere complete di bagno, oltre a locali accessori;
- piano quinto: locali tecnici;
- piano interrato: n. 3 sale riunioni (con capienza indicativamente di 30, 40 e 100 posti), servizi e locali tecnici.

B. AREA NON EDIFICATA

Trattasi di area di terreno libero e pianeggiante posto in adiacenza al complesso immobiliare sopra descritto. L'area, individuata dai mappali 806 e 807 del foglio 30, ha una superficie totale pari a mq 4.610,00.

Il lotto è classificato dal RUE del Comune di Cadeo in parte come "Territorio urbanizzato – Ambienti produttivi e specializzati per attività produttive consolidati e in corso di attuazione – Tessuto per attività terziarie (alberghi, hotel, ...)" e in parte come "Zone ed elementi di interesse naturalistico e paesaggistico – Vincolo paesaggistico 150 m dalla sponda dei corsi d'acqua pubblici (art. 142 D.Lgs 42/2004 e s.m.i.) (S25)".



Tale area costituisce una pertinenza "a verde" del complesso alberghiero e di fatto non è dotata di autonoma potenzialità e fruibilità edificatoria, non essendo raggiungibile direttamente dalla viabilità ordinaria se non costituendo una servitù di passaggio sul mapp. 830.

Consente quindi di fatto solo una "ipotetica" potenzialità di ampliamento e/o di sviluppo del complesso alberghiero, ipotesi peraltro del tutto remota alla luce della congiuntura economica in atto ormai da circa 10 anni, che, fra gli altri, ha colpito particolarmente il settore alberghiero.



4. POSIZIONE CATASTALE

I beni immobiliari di cui trattasi risultano così censiti:

Catasto Fabbricati del Comune di CADEO (Codice B332)

Intestazione e titolo:

- [REDACTED] con sede in Cadeo, c.f. [REDACTED], proprietà

Dati identificativi e di classamento:

Dati identificativi				Dati di classamento				
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
30	830			D/2				euro 36.151,98
30	831							

Indirizzo: Via Emilia Cadeo n. 204; piano S1-T-1-2-3-4

Nota: l'unità di cui al mappali 830 e 831 (graffati) deriva dagli originari mappali 661 e 830 (graffati) in forza di variazione del 07/09/2006 protocollo n. PC0073545 in atti dal 07/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 12210.1/2006), a sua volta derivante dagli originari mappali 661 e 670 (graffati) in forza di variazione del 06/09/2006 protocollo n. PC0073134 in atti dal 06/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 12114.2/2006)

Intestazione e titolo:

- [REDACTED] con sede in Cadeo, c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

Dati identificativi e di classamento:

Dati identificativi				Dati di classamento				
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
30	330			C/1	2	331 mq	Totale: 491 mq	euro 3.453,13
30	383							
	635	1						

Indirizzo: Via Emilia Cadeo n. 202; piano S1-T

Dati identificativi				Dati di classamento				
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
30	635	2		D/2				euro 6.404,07

Indirizzo: Via Emilia Cadeo n. 204; piano S1-T-1-2

Dati identificativi					Dati di classamento			
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
30	635	3		D/3				euro 1.239,50

Indirizzo: Via Emilia Cadeo n. 204; piano S1

Dati identificativi					Dati di classamento			
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
30	635	4		A/2	3	5,5 vani	Totale: 111 mq Totale escluse aree scoperte: 111 mq	euro 298,25

Indirizzo: Via Emilia Cadeo n. 206; piano T

Intestazione e titolo:

- [REDACTED], con sede in Cadeo, c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 RISERVA 1

Dati identificativi e di classamento:

Dati identificativi					Dati di classamento			
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
30	806			area urbana		2620 mq		

Indirizzo: Via Emilia Cadeo n. 27; piano T

Dati identificativi					Dati di classamento			
Fgl.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
30	807			area urbana		1990 mq		

Indirizzo: Via Emilia Cadeo n. 27; piano T

Catasto Terreni del Comune di CADEO (Codice B332)

AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI

Dati identificativi e di classamento:

Dati identificativi				Dati di classamento			
Fgl.	Mapp.	Sub.	Qualità	Cl.	Sup. Ha	R.D.	R.A.
30	330		ente urbano		00 30		
30	383		ente urbano		00 80		
30	635		ente urbano		40 90		
30	830		ente urbano		12 90		
30	831		ente urbano		11 00		

Note:

- il mappale 830 deriva dall'originario mappale 636 in forza di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/09/2006 protocollo n. PC0073133 in atti dal 06/09/2006 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3807.1/2006)
- il mappale 831 deriva dall'originario mappale 616 in forza di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/09/2006 protocollo n. PC0073544 in atti dal 07/09/2006 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3867.1/2006)

*

In relazione alla conformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali, lo scrivente evidenzia che:

- la porzione immobiliare individuata come "blocco A1" non è conforme a quanto rappresentato dalle planimetrie catastali. Si sono infatti rilevate difformità nella distribuzione planimetrica interna dei locali.
- la porzione immobiliare individuata come "blocco A2" è pressoché conforme a quanto rappresentato dalle planimetrie catastali, fatta eccezione per la destinazione d'uso dei locali posti al piano quinto che vengono individuati come "locali tecnici" mentre in realtà sono destinati a "camere" in uso all'attività di albergo.
- Su una porzione del mappale 807 è stata rilevata la p

5. TITOLI EDILIZI

La porzione immobiliare individuata come "blocco A1" è stata edificata in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione n. 32/62 del 04/09/1962;
- Licenza di costruzione n. 327/68;
- Certificato di abitabilità n. 327/70 del 09/01/1970;
- Licenza edilizia n. 770 del 26/01/1974;
- Licenza edilizia n. 997 del 26/08/1975;
- Certificato di abitabilità n. 770/997 del 13/02/1976;
- Autorizzazione edilizia n. 24/80 del 13/03/1980;
- Concessione edilizia n. 81/85 del 28/09/1985;
- Concessione edilizia n. 24/87 del 06/04/1987;
- Autorizzazione edilizia n. 20/95 del 06/03/1995.

La porzione immobiliare individuata come "blocco A2" è stata edificata in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 39/93 del 28/07/1993;
- Concessione edilizia (variante) n. 09/95 del 01/02/1995;
- Denuncia di inizio attività edilizia prot. n. 6743/95 del 20/11/1995;
- Certificato di abitabilità n. 39/93 del 02/10/1996.

Alla data di redazione della presente relazione di stima, lo scrivente non ha potuto eseguire la verifica della conformità e regolarità edilizia del complesso immobiliare di cui trattasi.

Presso l'archivio cartaceo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cadeo non è stato infatti possibile reperire la copia dei suddetti titoli abilitativi.

Ne consegue che lo scrivente allo stato non è in grado di esprimere un giudizio in merito alla conformità urbanistica o meno del compendio immobiliare di cui trattasi



6. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

I beni oggetto di valutazione risultano classificati nella strumentazione urbanistica vigente (Piano Operativo Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio) come segue:

- "Territorio urbanizzato – Ambiti produttivi e specializzati per attività produttive consolidati e in corso di attuazione – Tessuto per attività terziarie (alberghi, hotel, ...)" per i terreni censiti al foglio n. 30 mappali n. 330 – 383 – 635 – 806 (parte) – 807 – 830 – 831;
- "Zone ed elementi di interesse naturalistico e paesaggistico – Vincolo paesaggistico 150 m dalla sponda dei corsi d'acqua pubblici /art. 142 D.Lgs 42/2004 e s.m.i.) (S25)" per i terreni censiti al foglio n. 30 mappale n. 806 (parte);
- "Zone ed elementi di interesse naturalistico e paesaggistico – Subunità di paesaggio Sistema urbano di Fiorenzuola, Cadeo e Alseno (S24)" per i terreni censiti al foglio n. 30 mappali n. 330 – 383 – 635 – 806 – 807 – 830 – 831;
- "Vincoli infrastrutturali – fascia di rispetto stradale e ferroviaria (S26)" per i terreni censiti al foglio n. 30 mappali n. 635 – 830;
- "Vincoli infrastrutturali – Linee a media tensione esistenti (S27)" per i terreni censiti al foglio n. 30 mappali n. 635;
- "Delimitazione delle fasce fluviali e classi di rischio da PSC – Classe di rischio R1 (moderato) (S9)" per i terreni censiti al foglio n. 30 mappali n. 330 – 383 – 635 – 806 – 807 – 830 – 831.



7. CONSISTENZE

Per la determinazione della consistenza commerciale del complesso immobiliare oggetto di stima, lo scrivente ha calcolato graficamente, sulla scorta delle planimetrie catastali, la superficie comprensiva delle murature interne ed esterne (1/2 di quelle a confine con altre u.i. o con parti comuni).

L'area coperta e scoperta su cui insiste il complesso immobiliare di cui trattasi non è stata valutata separatamente, ma è da intendersi ricompresa nella valorizzazione delle singole porzioni immobiliari.

E' stata invece valutata separatamente l'area non edificata di cui ai mappali 806 e 807, la cui superficie assunta a riferimento è quella catastale.

In base a tale criterio di misurazione, la superficie commerciale presa in considerazione ai fini estimativi risulta la seguente:

A1. COMPLESSO ORIGINARIO (EDIFICATO NEGLI ANNI '60)	
Oggetto	Superficie commerciale (mq)
Ristorante / bar	
Ristorante, cucina e bar	376,00
Cantine P.S1	101,00
Garages P.T.	112,00
Albergo	
Sala colazione P.T.	265,00
Piano 1° e 2°	742,00
Lavanderia, spogliatoi, cantina	142,00
Discoteca	
Discoteca	271,00
Appartamento	
Abitazione	110,00
Area coperta e scoperta	
Area - Mapp. 635	4.090,00
Area - Mapp. 330	30,00

A2. AMPLIAMENTO (ANNI '93/'95) DESTINATO AD ALBERGO E CENTRO CONGRESSI	
Oggetto	Superficie commerciale (mq)
Albergo / centro congressi	
Reception, salette, ecc.	466,00
Camere piani 1°,2°,3°	1.279,00
Camere piano 4°	330,00
Locali 5° piano	138,00

Piano interrato - clienti	467,00
Piano interrato - loc. tecnici	126,00
Area coperta e scoperta	
Area - Mapp. 830	1.290,00
Area - Mapp. 831	1.100,00

B. AREA NON EDIFICATA	
Oggetto	Superficie commerciale (mq)
Area - Mapp. 806	2.620,00
Area - Mapp. 807	1.990,00

8. VALORE DI STIMA

La stima di un immobile ha di prassi come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

Tuttavia in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali.

Il concetto estimativo prescinde da una "metafisica economica", volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza.

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo *justum pretium* e la diversificata casistica pratica.

Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'European Council Directive "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra e edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra un compratore e un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'International Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo l'Appraisal Institute "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata. "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e pagamento, al netto della spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo".

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti, alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi, sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato, sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero ancora, se mutuato in parte o in tutto, sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;

- non siano comprese nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l'immobile sia esposto per un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste (la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato);
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse;
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.

Nel caso specifico si tratta di determinare anzitutto il più probabile valore di mercato di un importante compendio a destinazione prettamente commerciale, con una serie di accessori allo stesso necessari per lo svolgimento dell'attività di albergo/ristorazione, per derivarne poi, in particolare, il più probabile prezzo di realizzo in uno "scenario fallimentare".

Chi scrive ritiene anzitutto che l'utilizzo ad albergo/ristorante sia l'unico effettivamente applicabile al compendio di cui trattasi.

Infatti, a seguito di indagini svolte presso operatori del settore immobiliare, si è avuta conferma del fatto che una trasformazione del compendio immobiliare in altra destinazione (ad esempio residenziale), che avrebbe allargato la platea dei potenziali acquirenti anche a imprenditori edili e a operatori del settore immobiliare, sia di fatto impraticabile in quanto antieconomica, alla luce dei bassi prezzi di mercato per tali beni in zona e degli elevati costi che tale (complessa) trasformazione edilizia richiederebbe.

La stima peraltro riguarda esclusivamente il complesso immobiliare e non già la licenza commerciale dell'albergo.

Il probabile valore di mercato dei beni in esame, a parere dello scrivente, dovrebbe essere determinato ipoteticamente mediante il metodo del confronto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dei cespiti da valutare.

Per la determinazione del valore di un bene immobiliare lo scrivente ritiene infatti che il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa che la via diretta sia la più obiettiva ed immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi e/o simili, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriore analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

Per determinare un prezzo di riferimento si pongono però, nel caso di cui trattasi, alcune difficoltà pratiche:

- Le differenze di prezzo che si rilevano sul mercato dipendono da un insieme di caratteristiche (non da una sola caratteristica) e si deve quindi in molti casi "stimare" di quanto tali caratteristiche abbiano inciso sulla valutazione;
- Le caratteristiche qualitative non sono facilmente parametrizzabili, se non con un giudizio soggettivo (si deve per esempio giudicare se lo stato di manutenzione è buono, discreto, ecc);

Rilevando il bene oggetto di stima, inquadrandolo anche all'interno del contesto territoriale, si è ritenuto corretto applicare il metodo estimativo diretto secondo il principio di territorialità.

Chi scrive, come d'altronde appare evidente, ha incontrato difficoltà ad individuare in zona immobili aventi tipologie e finiture simili con riferimento alla destinazione alberghiera.

D'altronde anche da un punto di vista statistico le compravendite di beni simili nella Provincia di [REDACTED] sono molto ridotte.

Assumendo infatti come fonte l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, chi scrive ha desunto i seguenti dati ivi pubblicati:

Numero di Compravendite di alberghi	Nella intera Provincia	Nel solo capoluogo
Anno 2008	4	1
Anno 2009	3	2
Anno 2010	2	1
Anno 2011	0	0
Anno 2012	0	0
Anno 2013	3	1
Anno 2014	1	0
Anno 2015	2	1
Anno 2016	0	0
Totale	15	6

Si ha pertanto che, negli ultimi nove anni, sono stati oggetto di compra-vendita complessivamente nella Provincia di [REDACTED] n. 15 alberghi, di cui n. 6 nel capoluogo (la percentuale è quindi di circa un terzo).

Se poi si osserva il dato relativo agli ultimi 3 anni, il numero di trasferimenti è complessivamente pari a 3, di cui n. 1 nel capoluogo (la percentuale rispetto alla provincia è sempre di un terzo), con una media quindi di una sola compravendita all'anno in tutta la Provincia di [REDACTED] relativa ad Alberghi.

I dati di riferimento per individuare un valore "di mercato" per beni simili in zona sono pertanto molto limitati.

Trattandosi della stima di un immobile a destinazione particolare, lo scrivente ha applicato diversi criteri di valutazione, le cui risultanze sono state conclusivamente "mediate" per individuare il valore di stima del bene stesso.

Nella determinazione del valore di stima del bene di cui trattasi si è tenuto in conto di tutto quanto sopra, dell'andamento commerciale attuale e, in sintesi, dei seguenti elementi di calcolo, sia positivi, sia negativi:

- consistenza commerciale, così come individuata in precedenza;
- destinazione d'uso;
- grado di finitura: discreto/buono;
- vetustà dei due corpi di fabbricato: edificati rispettivamente negli anni 50/60 e nel 1996;
- stato di manutenzione: da considerarsi discreto/buono;
- localizzazione, da intendersi mediocre/pessima, in un comune e più in generale in un contesto lontano da qualsiasi attrattiva turistica e/o storica e in una situazione di profonda crisi e di chiusura di numerose aziende/impresе/ditte operanti in zona che costituivano la parte preponderante della clientela;
- presenza di spazi comuni fruibili dalla clientela (quali sale per eventuali convegni) ma mancanza di locali e servizi accessori quali piscina, zona fitness, ecc;
- andamento attuale del mercato immobiliare che, ormai da anni, sta attraversando una fase di crisi, che si ripercuote negativamente sulla commerciabilità dei beni immobili in generale.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce alle porzioni immobiliari di cui trattasi, la valutazione individuata secondo i criteri di stime riportati a seguire

9. VALORE DI STIMA ALLA DATA ATTUALE

Il "valore di stima alla data attuale" del complesso immobiliare di tipo alberghiero, viene valutato applicando due differenti criteri (vd. paragrafi 9.1. e 9.2.).

Al paragrafo 9.3. è stata valutata separatamente l'area non edificata di mq 4.070,00 adiacente al complesso alberghiero, individuata dai mappali 806 e 807 del foglio 30.

9.1. CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO – VALUTAZIONE A MQ

Viene utilizzato anzitutto il criterio della valutazione "a mq" di superficie vendibile. In questo caso, la valutazione viene applicata sulla base della superficie lorda (compreso pertanto murature esterne ed interne). L'area su cui insiste il compendio immobiliare non viene conteggiata separatamente, in quanto costituisce pertinenza inscindibile dall'immobile, ma contribuisce alla valorizzazione del compendio immobiliare stesso.

Per assumere il prezzo unitario, si fa fra l'altro riferimento ai "comparabili" similari proposti alla vendita in questo periodo, qui di seguito brevemente richiamati e raccolti da pubblicazioni sul web.

- *Hotel recente a Piacenza, zona stadio, mq 2.500,00 - richiesti euro 2.700.000,00 - euro/mq 1.080,00;*
- *Hotel in centro a Piacenza, mq 850,00 - richiesti euro 1.000.000,00 - euro/mq 1.080,00;*
- *Hotel a Piacenza, tre stelle, mq 4.000,00 - richiesti euro 4.000.000,00 - euro/mq 1.000,00;*
- *Hotel in centro a PC, ristrutturato nel 2008, mq 2.000,00 - richiesti euro 1.800.000,00 - euro/mq 900,00;*
- *Albergo a Salsomaggiore, da ristrutturare, mq 359,00 - richiesti euro 150.000,00 - euro/mq 420,00.*

Rispetto a tali valori occorre ovviamente tenere in conto, in particolare e in estrema sintesi, fra gli altri dei seguenti principali fattori:

- della probabile percentuale di sconto (distanza fra il prezzo richiesto e quello effettivamente ottenuto al rogito), il cui valore medio può indicativamente essere compreso fra il 10 e il 15%
- della posizione deficitaria da un punto di vista dell'appetibilità commerciale, e conseguentemente dei prezzi alla vendita, di Roveleto di Cadeo rispetto a Piacenza. Tale differenza di prezzi può essere valutata, per immobili ad indirizzo commerciale, indicativamente compresa fra il 20 e il 30%.

Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra, chi scrive effettua la seguente valutazione:

A. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ALBERGHIERO

A1. COMPLESSO ORIGINARIO

RISTORANTE/BAR

Ristorante, cucina, bar	376,00	700,00	263.200,00
Cantine P. S1	101,00	300,00	30.300,00
Garage P.T.	112,00	300,00	33.600,00

ALBERGO

Sala colazione P.T.	265,00	700,00	185.500,00
Piano 1° e 2°	742,00	700,00	519.400,00

Lavanderia, spogliatoi, cantina	142,00	300,00	42.600,00
DISCOTECA			
Discoteca	271,00	600,00	162.600,00
APPARTAMENTO			
Abitazione	110,00	600,00	66.000,00
			<u>1.303.200,00</u>

A2. AMPLIAMENTO**ALBERGO/CENTRO CONGRESSI**

Reception, salette, ecc.	466,00	800,00	372.800,00
Camere piani 1°, 2°, 3°	1.279,00	800,00	1.023.200,00
Camere piano 4°	330,00	800,00	264.000,00
Locali 5° piano	138,00	450,00	62.100,00
Piano interrato - clienti	467,00	350,00	163.450,00
Piano interrato - loc. tecnici	126,00	300,00	37.800,00
			<u>1.923.350,00</u>

SOMMANO IN TOTALE 3.226.550,00

9.2. CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO – VALUTAZIONE A VALORE PER CAMERA

Al fine di avere un ulteriore riscontro relativamente al valore di stima sopra determinato, lo scrivente ha utilizzato un secondo criterio di stima che tiene in conto delle camere a disposizione della struttura alberghiera e del valore di mercato delle stesse alla data attuale.

Come già citato in precedenza, l'albergo dispone complessivamente di n. 70 camere doppie.

Anche in questo caso, per assumere il prezzo unitario, si fa riferimento ai "comparabili" simili proposti alla vendita in questo periodo, qui di seguito brevemente richiamati e raccolti da pubblicazioni sul web.

- [REDACTED] 46 camere – rich. euro 2.700.000,00 - euro/camera 58.695,00;
- Hotel a Piacenza, 100 camere - rich. euro 4.000.000,00 - euro/camera 40.000,00;
- [REDACTED] 26 camere – rich. euro 1.000.000,00 - euro/camera 38.400,00;

Considerati i valori sopra riportati e a seguito di ulteriori approfondimenti effettuati dallo scrivente si ritiene congruo considerare i seguenti valori medi di mercato per camera (valori differenziati per la parte "originaria" e la porzione più recente):

- blocco A1: euro/camera 35.000,00
- blocco A2: euro/camera 40.000,00

Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra, chi scrive effettua la seguente valutazione (si precisa che la valutazione "per camera" ricomprende tutte le porzioni immobiliari di pertinenza dell'albergo – sono escluse, e quindi valutate a parte, le porzioni destinate a "ristorante/bar", "discoteca" e "appartamento"):

A. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ALBERGHIERO**A1. COMPLESSO ORIGINARIO****RISTORANTE/BAR**

Ristorante, cucina, bar	376,00	700,00	263.200,00
Cantine P. S1	101,00	300,00	30.300,00
Garage P.T.	112,00	300,00	33.600,00

ALBERGO (22 camere)

Sala colazione P.T.	22,00	35.000,00	770.000,00
Piano 1° e 2°			
Lavanderia, spogliatoi, cantina			

DISCOTECA

Discoteca	271,00	600,00	162.600,00
-----------	--------	--------	------------

APPARTAMENTO

Abitazione	110,00	600,00	66.000,00
			<u>1.325.700,00</u>

A2. AMPLIAMENTO**ALBERGO/CENTRO CONGRESSI (48 camere)**

Reception, salette, ecc.	48,00	40.000,00	1.920.000,00
Camere piani 1°, 2°, 3°			

Camere piano 4°

Locali 5° piano

Piano interrato - clienti

Piano interrato - loc. tecnici

1.920.000,00

SOMMANO IN TOTALE**3.245.700,00****Conclusioni:**

I criteri di stima sopra illustrati portano quindi ai seguenti valori di stima in una situazione di ordinarietà:

1) CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO – VALUTAZIONE A MQ	3.226.550,00
2) CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO – VALUTAZIONE A VALORE PER CAMERA	3.245.700,00

Alla luce delle considerazioni e dei criteri di stima sopra esposti, che portano inevitabilmente a valori differenti che comunque rientrano in un "range" percentualmente ridotto, chi scrive, mediando tra i valori come sopra individuati attribuisce conclusivamente al complesso immobiliare di tipo alberghiero di cui trattasi, alla data attuale, una valutazione arrotondata pari a **euro 3.235.000,00**.

9.3. VALORE AREA NON EDIFICATA

Il valore alla data attuale dell'area non edificata di mq 4.610,00 adiacente al complesso alberghiero (individuata dai mappali 806 e 807 del foglio 30), sulla scorta della diversa classificazione urbanistica e dei valori medi di mercato rilevati, viene così individuata:

B. TERRENI

TESSUTO PER ATTIVITA' TERZIARIA	1.990,00	20,00	39.800,00
VINCOLO PAESAGGISTICO	2.620,00	10,00	26.200,00
			66.000,00



9.4. RIEPILOGO VALORI DI MERCATO ALLA DATA ATTUALE

I "valori di stima alla data attuale" vengono così riepilogati:

A. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ALBERGHIERO	3.235.000,00	
B. AREA NON EDIFICATA ADIACENTE AL COMPLESSO ALBERGHIERO	66.000,00	
	SOMMANO	3.301.000,00

10. VALORE DI STIMA IN UNO "SCENARIO FALLIMENTARE"

Come richiesto dall'incarico affidato allo scrivente, viene determinato a seguire il "valore di stima in uno scenario fallimentare", ottenuto applicando una percentuale di abbattimento al valore di stima in una situazione di ordinarietà alla data attuale.

Come già evidenziato, tale percentuale di abbattimento tiene in conto di una logica "fallimentare" che intende favorire l'eventuale alienazione dei beni in tempi severi (*di norma 1 anno*), rendendoli economicamente appetibili e garantendo margini di profitto attrattivi alla platea dei potenziali investitori operanti nel settore.

Al fine di individuare la percentuale di abbattimento da applicare in questo caso, lo scrivente ha anzitutto analizzato l'andamento delle vendite giudiziarie relative a beni simili e/o analoghi al complesso immobiliare di cui trattasi.

Vengono quindi riportati valori di stima attribuiti in forma asseverata dai consulenti dell'Autorità Giudiziaria e il più recente prezzo posto a base d'asta degli stessi beni, applicando di volta in volta gli abbattimenti previsti in caso di aste "deserte" (*fonte: sito [REDACTED]* per un campione significativo di cespiti simili a quello di cui trattasi).

I dati riscontrati vengono riepilogati nella seguente tabella.

Oggetto	Valore di stima (euro)	Prezzo base asta (euro)	Percentuale di abbattimento del valore da fallimento
- Tribunale di [REDACTED] - Esecuzione immobiliare 65/2006 riunita a 452/2016 <i>Fabbricato ad uso albergo elevato a quattro piani fuori terra e tre piani interrati, dotato di 36 camere e completo di ambienti di uso comune, ufficio, hall con ricezione, bar, locali accessori ed area esterna di pertinenza, oltre ad appartamento</i> <i>Ubicazione: [REDACTED]</i>	2.645.184,00	697.460,62 (n. 6 tentativi di vendita senza assegnazione)	- 74%
- Tribunale di [REDACTED] - Esecuzione immobiliare 69/2013 riunita a 138/2015 <i>Struttura alberghiera a tre stelle (42 camere) completa di ristorante, su quattro piani fuori terra ed uno seminterrato oltre ad area di parcheggio esterna</i> <i>Ubicazione: [REDACTED]</i>	1.620.000,00	684.000,00 (n. 2 tentativi di vendita senza assegnazione)	- 58%
- Tribunale di [REDACTED] - Fallimento n. 60/2015 <i>Immobile ad uso albergo dotato di 70 camere e completo di ambienti di uso comune, ristorante, salone convegni, sala benessere, n. 4 sale ospiti, locali accessori, ecc...</i> <i>Ubicazione: [REDACTED]</i>	7.800.000,00	3.150.000,00 (n. 8 tentativi di vendita senza assegnazione)	- 60%

<p>- Tribunale di [REDACTED] - Esecuzione immobiliare 506/2012 <i>Immobile a destinazione alberghiera con 48 suite, ristorante e centro benessere, composto da due corpi a torre di cinque piani fuori terra e piano interrato, collegati da corpo centrale elevato ad un solo piano fuori terra</i> Ubicazione: [REDACTED]</p>	4.888.000,00	1.728.954,72 (n. 7 tentativi di vendita senza assegnazione)	- 65%
<p>- Tribunale [REDACTED] - Esecuzione immobiliare 87/2014 <i>Complesso immobiliare alberghiero-residenziale costituito da albergo con 18 camere, ristorante con tre sale, ampia cucina e servizi, residence con sette mini appartamenti, ecc...</i> Ubicazione: [REDACTED]</p>	2.500.000,00	2.000.000,00 (n. 1 tentativo di vendita senza assegnazione)	- 20%
<p>- Tribunale [REDACTED] - Esecuzione immobiliare 124/2015 <i>Albergo posto sul lungomare sviluppatosi su sette piani fuori terra, completo di n. 44 camere, ristorante e ambienti di uso comune</i> Ubicazione: [REDACTED]</p>	1.509.000,00	1.209.100,00 (n. 1 tentativo di vendita senza assegnazione)	- 20%
<p>- Tribunale [REDACTED] - Esecuzione immobiliare 32/2016 <i>Complesso turistico-ricettivo costituito da maggior porzione destinata ad albergo ed annesse strutture pertinenziali ed altra porzione costituita da ristorante e locali accessori funzionali</i> Ubicazione: [REDACTED]</p>	4.317.162,72	3.237.900,00 (n. 1 tentativo di vendita senza assegnazione)	- 25%
<p>- Tribunale [REDACTED] - Esecuzione immobiliare 71/2015 <i>Fabbricato adibito ad hotel (23 camere) e ristorante, costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra</i> Ubicazione: [REDACTED]</p>	3.930.000,00	1.700.000,00 (n. 3 tentativi di vendita senza assegnazione)	- 57%
<p>- Tribunale [REDACTED] - Fallimento n. 22/1987 <i>Immobile destinato ad albergo composto da tre piani fuori terra ed uno seminterrato</i> Ubicazione: [REDACTED]</p>	7.037.419,60	2.226.700,00 (n. 4 tentativi di vendita senza assegnazione)	- 69%
<p>- Tribunale [REDACTED] - Esecuzione immobiliare 20124/2008 <i>Fabbricato adibito ad albergo costituito da soli beni immobili, su quattro piani, adibito ad albergo con piscina, giardino e trentasette camere con bagno</i> Ubicazione: [REDACTED]</p>	4.084.000,00	3.063.000,00 (n. 1 tentativo di vendita senza assegnazione)	- 25%

Come si può notare dalle rilevazioni sopra riepilogate, lo scenario "fallimentare" presenta abbattimenti di valore considerevoli rispetto all'ordinarietà, anche per strutture alberghiere che, contrariamente al complesso immobiliare oggetto di valutazione, sono ubicate (o sono prossime) in località turistiche.

Alla luce di quanto rilevato, lo scrivente ritiene quindi congruo, in una logica "fallimentare", applicare al valore di stima riferito alla data attuale (improntato alla ordinarietà) una percentuale media di abbattimento ricompresa tra il 40 e il 45%.

Si ha quindi che il presumibile valore di rapido realizzo, in uno "scenario fallimentare", possa essere individuato forfettariamente pari a:

A. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ALBERGHIERO	1.900.000,00	
B. AREA NON EDIFICATA ADIACENTE	40.000,00	
	SOMMANO	1.940.000,00



11. VALORE DI STIMA IN UNO CHE PREVEDA LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Anzitutto lo scrivente ha proceduto ad analizzare gli eventuali vari scenari che potrebbero interessare gli immobili in analisi, seguendo criteri che garantiscano margini di profitto attrattivi alla platea dei potenziali investitori operanti nel settore.

A parere dello scrivente è quindi da escludersi l'ipotesi che potrebbe prevedere l'intera ristrutturazione del complesso edificato in oggetto.

Trattasi infatti di complesso immobiliare pensato e realizzato per l'attività alberghiera che, per tipologia e distribuzione degli spazi, non consentirebbe un comodo e razionale intervento di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso a "residenziale". Inoltre, i costi da sostenersi per tale eventuale iniziativa immobiliare sarebbero troppo elevati e scoraggerebbero ogni potenziale investitore.

L'unica ipotetica modalità di intervento possibile è quella che deve necessariamente prevedere la totale demolizione degli edifici esistenti e la successiva trasformazione del lotto con nuova edificazione di edifici ad uso residenziale.

In questo caso risulta quindi di difficile applicazione un criterio sintetico comparativo che tenga in conto di prezzi di mercato per beni analoghi (ovviamente mancano riferimenti significativi per aree aventi tali caratteristiche).

Pertanto, non essendo possibile formare una scala di valori noti cui fare riferimento, si è adottato il procedimento analitico ricorrendo al valore di trasformazione.

Tale valore deriva, in estrema sintesi, dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio finito ed il suo costo di costruzione complessivo.

$$\text{Valore Area} = \text{Valore di mercato del prodotto finito (Vm)} - \text{Costo della trasformazione (Kt)}$$

Il costo della trasformazione (Kt) comprende le spese per materiali, manodopera, il profitto ordinario dell'impresa, oneri di progettazione-direzione lavori, oneri da corrispondere al Comune, oneri finanziari, ecc.

Nota dello scrivente:

Alla data attuale, tale proposta di intervento risulta essere una mera "ipotesi".

Infatti, prima della possibile attuazione di qualsiasi riqualificazione dell'area, la futura proprietà dovrebbe provvedere a presentare una richiesta di cambio di classificazione urbanistica dell'area (da "Tessuto per attività terziarie" a "Tessuto residenziale"), con conseguenti incognite sia a livello di tempistiche sia ovviamente per quelle che potrebbero essere le determinazioni dell'Amministrazione Comunale (accoglimento o meno, oneri per perequazione urbanistica, ecc.).

Nei paragrafi seguenti sono stati determinati tutti gli elementi adottati per la stima dell'area di cui trattasi.

11.1. STIMA DEL VALORE DELL'AREA EDIFICABILE

Vengono di seguito individuate le varie componenti adottate per procedere ad individuare il presumibile valore dell'area di cui trattasi.

11.1.a. Consistenza commerciale delle porzioni immobiliari da realizzare

Come già anticipato, l'ipotesi oggetto di analisi deve prevedere il cambio di classificazione urbanistica dell'area di cui trattasi (da "Tessuto per attività terziarie" a "Tessuto residenziale"), cercando di ottenere una classificazione a "Ambiti residenziali consolidati e in corso di attuazione – Tessuto consolidato ad alta densità" (classificazione che individua peraltro le aree residenziali adiacenti all'attuale complesso alberghiero – vd. estratto RUE riportato a seguire – colore **giallo**).



Individuazione complesso immobiliare di cui trattasi

Per tale classificazione è previsto un indice fondiario (IF) pari a 2,2 mc/mq.

Considerando un'area totale del lotto pari a mq 7.480,00, si ha una volumetria massima edificabile pari a mc 16.456,00, pari a circa mq 5.000,00 (stima prudentiale) di superficie commerciale realizzabile.

Si ipotizza inoltre la possibilità di realizzare circa n. 50 autorimesse a servizio degli edifici da realizzare.

11.1.b. Determinazione del probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari da realizzare (Vm)

Per la determinazione del probabile valore di mercato di beni immobiliari, lo scrivente ritiene che il procedimento di stima più consono sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva ed immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriore analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

Chi scrive si è pertanto appoggiato, oltre alla propria esperienza professionale, a informazioni raccolte direttamente presso professionisti operanti in zona, ottenendo i seguenti valori medi di riferimento:

Valori medi di mercato rilevati	
Residenziale	euro/mq 1.800,00
Box auto	euro/cad 12.000,00

Alla luce dei valori medi di mercato sopra individuati e delle consistenze riportate al paragrafo precedente, viene individuato nella tabella seguente il probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari da realizzare (Vm):

Destinazione	Cons. commerciali		Valori medi unitari		Valori totali (Vm)	
Residenziale	mq	5.000,00	x euro/mq	1.800,00	= euro	9.000.000,00
Box auto	n.	50,00	x euro/cad	12.000,00	= euro	600.000,00
			Sommano valore		= euro	9.600.000,00

11.1.c. Determinazione dei probabili costi di costruzione (Kc)

Anche in questo caso, chi scrive si è appoggiato, oltre alla propria esperienza, a dati e informazioni assunte presso professionisti e imprenditori, ottenendo un costo di costruzione di immobiliari di buon livello qualitativo per caratteristiche tecnico costruttive, di euro/mq 1.100,00.

Per quanto riguarda le autorimesse, si possono individuare costi unitari mediamente pari a euro/cad 5.000,00

I costi totali per l'edificazione dei fabbricati in oggetto, considerate le consistenze di cui al paragrafo C.6.1. ed i valori unita sopra individuati, risultano quindi pari a:

Destinazione	Cons. commerciali	Costi medi unitari	Costi totali
Residenziale	mq 5.000,00	x euro/mq 1.100,00	= euro 5.500.000,00
Box auto	n. 50,00	x euro/cad 5.000,00	= euro 250.000,00
Sommano costi			= euro 5.750.000,00

Tali valori, relativi alla realizzazione complessiva dell'intervento, sono da intendersi non comprensivi dei costi per la demolizione e smaltimento degli edifici attualmente presenti sul lotto in questione.

I costi per le opere di demolizione sono quantificabili forfettariamente pari a euro 300.000,00.

I probabili costi di costruzione (Kc) sono stati quindi quantificati pari a euro 6.050.000,00.

11.1.d. Oneri da corrispondere al Comune di Cadeo (Oc)

Tali oneri comprendono normalmente i costi da corrispondere per:

- urbanizzazione primaria;
- urbanizzazione secondaria;
- contributo riferito al costo di costruzione.

Si stima che gli oneri relativi all'ipotetico intervento di cui trattasi potrebbero essere quantificati pari a circa euro 250.000,00.

Si dovrà inoltre tenere in conto di una cifra ipotizzata pari a circa euro 50.000,00 da riferirsi alla perequazione urbanistica per la modifica della classificazione urbanistica dell'area in oggetto.

I presumibili oneri da corrispondere al Comune di Cadeo (Oc) sono stati quindi quantificati pari a euro 300.000,00.

11.1.e. Oneri professionali (Op)

Tali oneri comprendono normalmente i costi per progettazione, direzione lavori, sicurezza del cantiere ed ogni altro costo relativo alle figure professionali coinvolte direttamente nella realizzazione dell'intervento immobiliare.

Gli oneri professionali sono stati calcolati pari al 5% del costo di costruzione (Kc).

Tale costo è senz'altro molto prudentiale alla luce delle figure professionali che devono essere coinvolte in un progetto così impegnativo.

11.1.f. Oneri vari (Ov)

Tali spese comprendono i costi relativi alla fase intermedia di vendita, quali i costi di gestione, gli oneri per la commercializzazione, gli oneri assicurativi, tasse ed altri costi imprevisi.

Si è ritenuto congruo quantificare prudentialmente tali oneri, alla luce di esperienze già affrontate dallo scrivente per iniziative immobiliari di un certo rilievo, pari al 4% del costo di costruzione (Kc).

11.1.g. Oneri finanziari (Of)

Per la valutazione degli oneri finanziari che gli operatori interessati dovranno sostenere, lo scrivente ha elaborato un'ipotesi di piano economico-finanziario dove vengono individuati i presumibili costi.

Si riportano a seguire i criteri adottati per l'elaborazione del piano.

- *Durata dell'operazione*: rappresenta la velocità di "chiusura" dell'operazione. Lo scrivente ha ipotizzato un rientro dall'esposizione (Costo area + Costi di costruzione da sostenersi) in un periodo di 4 anni. Ovviamente trattasi di ipotesi. L'operazione dovrà confrontarsi con l'andamento del mercato, con tempi che potranno accorciarsi o allungarsi a seconda delle vendite. Se le unità che compongono l'operazione verranno vendute con un buon ritmo, la durata dell'operazione si accorcerà, migliorando la redditività complessiva del progetto. In caso contrario, sia la dinamica reddituale che finanziaria peggioreranno.
- *Costo area*: tale costo è stato inizialmente ipotizzato e successivamente calibrato sulla scorta di tutte le componenti che contribuiscono a determinare il più probabile costo di acquisto dell'area edificabile.
- *Costi di realizzazione dell'intervento (Kc+Oc+Op+Ov)*: tale costo è individuato dalla sommatoria dei probabili costi di costruzione (Kc), degli oneri comunali (Oc), degli oneri professionali (Op) e degli oneri vari (Ov).
L'importo totale derivante da tale sommatoria è stato ripartito in modo omogeneo nei due anni (2° e 3° anno) previsti per la realizzazione.
- *Rientri*: tale voce rappresenta i flussi di cassa derivanti dalle vendite delle unità che compongono l'operazione.
Per i primi due anni lo scrivente ha ipotizzato che l'operazione immobiliare non genererà alcun ricavo. Nel terzo anno si sono ipotizzate vendite che consentano di mantenere stabile l'esposizione debitoria. Al quarto anno, a lavori ultimati e con la possibilità di andare a rogito per tutte le unità precedentemente promesse in vendita, sono state previste vendite per il completo rientro dell'esposizione debitoria.
- *Esposizione*: rappresenta l'esposizione debitoria derivante dalla sommatoria dei costi, dai quali vengono dedotti nel corso del tempo i vari rientri derivanti dalle vendite.
- *Tasso*: rappresenta il tasso d'interesse medio applicabile per operazioni immobiliari di tale portata (da verifiche eseguite dallo scrivente si è ritenuto congruo applicare un tasso pari al 2,5%).
- *Oneri finanziari (Of)*: vengono determinati applicando annualmente all'esposizione debitoria il tasso medio considerato.

Si rimanda alla sotto riportate tabella per la determinazione dei probabili oneri finanziari (Of).

Oggetto	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno	Totale oneri finanziari (Of)
Costo area	950.000,00	-	-	-	
Costi di realizzazione	0	3.477.500,00	3.477.500,00	0	
Rientri	0	0	3.000.000,00	4.955.000,00	
Esposizione	950.000,00	4.427.500,00	4.905.000,00	0	
Tasso	2,5%	2,5%	2,5%	0	
Oneri finanziari (Of)	23.750,00	110.687,50	122.625,00	0	257.062,50

11.1.h. Margine investimento (Mi)

Lo scrivente ha inoltre considerato il margine dell'investitore derivante dall'iniziativa immobiliare.

Alla luce dei dati a disposizione, lo scrivente ritiene congruo quantificare tale margine forfettariamente pari al 20% della sommatoria dei costi di trasformazione ($Kc + Oc + Op + Ov + Of$).

Tale margine è da ritenersi peraltro non molto premiante e appetibile per un imprenditore, alla luce dell'investimento necessario per far partire l'iniziativa e del rischio d'impresa legato a tale ipotetica iniziativa.

~ * ~

494. Valore di lotto (quello sopra), lo scrivente ha determinato nella tabella riportata alla pagina seguente il più probabile valore attribuibile al Tare di cui trattasi.

Deduzione	S			Kc		Cc	Cp	Cv	Kc + Cc + Cp + Cv	Cf	Kc + Cc + Cp + Cv + Cf	M	Kc + Cc + Cp + Cv + Cf + M	Valore netto: = M - (Kc + Cc + Cp + Cv + Cf + M)
	Val. am. (art.10)	Val. am. (art.10)	Val. am. (art.10)	Costo am. (art.10)	Costo di costruzione (art.10)									
Rendite rate	5.000,00	1.800,00	5.000,00,00	1.100,00	5.900.000,00									
Ris. aut.	30,00	0,00	608.000,00	5.000,00	250.000,00									
Ris. est.	30,00	0,00	608.000,00	5.000,00	250.000,00									
Totale A-B	-	-	8.000.000,00	-	6.800.000,00	808.000,00	340.000,00	240.000,00	6.845.000,00	257.900,00	7.202.900,00	1.440.400,00	8.643.300,00	840.000,00

Legende e criteri adottati:

S: superficie commerciale;

Val. am. valore di mercato delle porzioni immobiliari da realizzare (cap. commerciale e valori unitari reali rilevati);

Kc: costo di costruzione;

Cc: costi accessori (quantificati separatamente dallo scrivente);

Cp: costi professionali (5% di Kc);

Cv: costi vari (5% di Kc);

Cf: costi finanziari (per la determinazione degli interessi si intende il progetto 11.1.g.);

M: capitale investito (20% di Kc + Cc + Cp + Cv + Cf).

Conclusioni:

Il probabile valore attribuibile al lotto su cui insiste il complesso immobiliare a destinazione alberghiera di cui trattasi, prevedendo la totale detenzione degli edifici esistenti, viene quindi quantificato dallo scrivente per il solo 945.500,00, anziché del primitivo importo a solo 940.000,00.



11.2. CONCLUSIONI

Preso atto della richiesta della proprietà di avere una ulteriore valutazione, che tenga in conto di uno scenario ove l'ipotetico acquirente del complesso immobiliare di cui trattasi venga individuato in un imprenditore che ne differenzi la destinazione d'uso (da destinazione alberghiera a destinazione residenziale) procedendo ad una ristrutturazione della parte edificata o a una trasformazione dell'intero lotto, lo scrivente conclude che:

- l'ipotesi di vendere per procedere all'intera ristrutturazione del complesso edificato con trasformazione in residenze è **da escludersi** in quanto trattasi di complesso immobiliare pensato e realizzato per l'attività alberghiera che, per tipologia e distribuzione degli spazi, non consentirebbe un comodo e razionale intervento di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso a "residenziale". Inoltre, i costi da sostenersi per tale eventuale iniziativa immobiliare sarebbero troppo elevati e scoraggerebbero ogni potenziale investitore.
- il valore di stima del lotto su cui insiste il complesso immobiliare a destinazione alberghiera, prevedendo la totale demolizione degli edifici esistenti e la **successiva trasformazione dello stesso con nuova edificazione di edifici ad uso residenziale**, è presumibilmente pari a **euro 940.000,00**.
Tale valore, seppur desunto da una soluzione puramente ipotetica (considerando lo stato attuale del mercato immobiliare risulta impraticabile la scelta di procedere all'edificazione ed alla vendita di ben 5.000,00 mq di abitazioni), tiene in conto dei presumibili profitti e dei costi da sostenersi per procedere all'iniziativa.

12. RIEPILOGO

I "valori di stima alla data attuale" vengono così riepilogati:

A. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ALBERGHIERO	3.235.000,00
B. AREA NON EDIFICATA ADIACENTE AL COMPLESSO ALBERGHIERO	66.000,00
SOMMANO	3.301.000,00

Il presumibile valore di rapido realizzo, in uno "scenario fallimentare", è pari a:

A. COMPLESSO IMMOBILIARE DI TIPO ALBERGHIERO	1.900.000,00
B. AREA NON EDIFICATA ADIACENTE	40.000,00
SOMMANO	1.940.000,00

Il valore di stima del lotto su cui insiste il complesso immobiliare a destinazione alberghiera, prevedendo la totale demolizione degli edifici esistenti e la successiva trasformazione dello stesso con nuova edificazione di edifici ad uso residenziale, è presumibilmente pari a:

SOMMANO	940.000,00
----------------	-------------------

Chiusa la presente perizia estimativa a [REDACTED] in data 20 ottobre 2017.

Allegati:

- documentazione catastale

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2016

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]	
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CADEO (Codice: B332) Provincia di [REDACTED] con sede in CADEO C.F.: [REDACTED]	

I. Unità Immobiliari site nel Comune di CADEO(Codice B332) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		30	830				IM2				Euro 36.151,98	VIA EMILIA CADEO n. 304 piano: S1-F1-2-3-4; Variazione del 07/09/2006 protocollo n. PC0079545 in atti dal 07/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 12210.1/2006)	
		30	831										

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI	
	[REDACTED]	con sede in CADEO		[REDACTED]	(1) Proprietà
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	✓
DATI DERIVANTI DA [REDACTED]					

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2016

2. Unità Immobiliari site nel Comune di CADEO(Codice B332) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		30	806				area urbana		3628 m²			Dati derivanti da VIA EMILIA CADEO n. 27 piano: T; VARIAZIONE del 04/01/2005 protocollo n. PC0000340 in atti dal 04/01/2005 VAR. RETTIFICA D UFFICIO (n. 21201.1/2005)	Riserve
2		30	807				area urbana		1990 m²			Dati derivanti da VIA EMILIA CADEO n. 27 piano: T; VARIAZIONE del 04/01/2005 protocollo n. PC0000342 in atti dal 04/01/2005 VAR. RETTIFICA D UFFICIO (n. 21202.1/2005)	Riserve

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobile 2: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Totale: m² 4610 Rendita:

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in CADEO (ALTRE) del 04/01/2005 protocollo n. PC0000337 in atti dal 04/01/2005 Registrazione: COSTITUZIONE DI AREE URBANE (n. 4801.1/2005)	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 RISERVA 1

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2016

Data: 18/07/2016 - Ora: 09.48.49
Visura n.: T37725 Pag: 3

Segue

3. Unità Immobiliari site nel Comune di CADEO (Codice B332) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		30	330				C/1	2	331 m ²	Totale: 491 m ²	Euro 3.453,13	VIA EMILIA CADEO n. 202 piano: S1-T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Ammutazione Notifica
2		30	383 635	1			B/2				Euro 6.404,07	VIA EMILIA CADEO n. 204 piano: S1-T-1-2; VARIAZIONE del 28/09/2012 protocollo n. PC/12-0990 in atti del 28/09/2012 GESTIONE ARCHIVIO FABBRICATI (n. 10258.1/2012)	Ammutazione
3		30	635	3			B/3				Euro 1.239,50 L. 2.000.000	VIA EMILIA CADEO n. 204 piano: S1; CLASSAMENTO del 30/10/1993 in atti dal 27/10/1998 PROG. FIN. (n. 1826.2/1993)	Notifica
4		30	635	4			A/2	3	5,5 vani	Totale: 111 m ² Totale escluse aree scoperte ² : 111 m ²	Euro 298,25 L. 577.500	VIA EMILIA CADEO n. 206 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Annotazione: di stadio; gestione archivio fabbricati (modifica piano)

Notifica: 12579/1998

Immobile 2: Annotazione: di stadio; gestione archivio fabbricati (modifica piano)

Immobile 3: Notifica: 12579/1998

Immobile 4: Notifica: 12579/1998

Totale: vani 5,5 m² 331 Rendita: Euro 11.394,95

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2016

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in CADISO	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
VOLTURA D'UFFICIO del 04/05/2012 protocollo n. PC0068357 in atti dal 24/05/2012 Registrazione: Sede: RETT. INTESAZIONE DOMANDA PROT 57017/12 (n. 3181.1/2012)			

Totale Generale: vani 5,5 m² 4941 Rendita: Euro 47.546,93

Unità immobiliari n. 7

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Prodotto e distribuito dalla: **STUDIO ASSOCIATO** - Via **CONCINI**, 4 - **TRENTO** - Tel. **0461/221111** - Fax **0461/221112** - E-mail **studio@studioassociato.it**

MISSIONE
1/10 FEB 88



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (D.L. 13-4-1986, n. 852)

1/10
L. 100
400

800, 40 000

Planimetria di A.L. in Comune di **CADERO** - Via **IL PRIMO-SE-LOC. BOVELETO** - ch. **204**

812

PRIMO PIANO (H=2,70)



Final project: 20/01/1998 - Draw: 01/08/2011 - A. 31/03/2015 - Scale: 1:500 - Scale of projection: A3/20/14/11 - Version: 01/08/2011 - Project: 01/08/2011 - Project: 01/08/2011

REGOLAMENTO
N. 11/1937



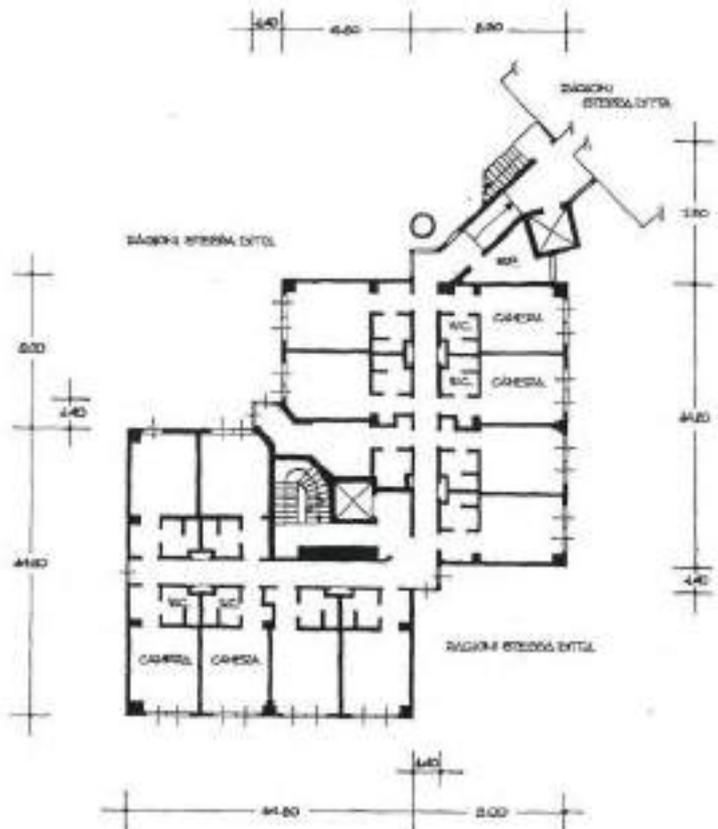
MINISTERO DELLO INTERNO
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (P.L. 12-4-1938, n. 852)

903 88 017
L. 118
800

Partenza di S.A. di Corso di CADISO Via E. FERDINANDI-LOC. ROVELLO CO. 204

TERZO PIANO (H=2.70)

212



ULT. RAPPRESENTAZIONE DA N. 7 SCHEDE
SCHEDA N. 5

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Divisione di P.C.	<input checked="" type="checkbox"/>
Divisione di edilizia	<input type="checkbox"/>
Divisione di servizi	<input type="checkbox"/>

20/01/1998
1/08/2011

19 FEB. 1998
2054

Una riproduzione autorizzata - Con. 000000017 - 4-118021 - Edizione
1998 - Volume 7 - Piano di esecuzioni - AN/75-020 - Piano n. 204
Catasto Edilizio Urbano

MODULO
C. 7. 10. 98



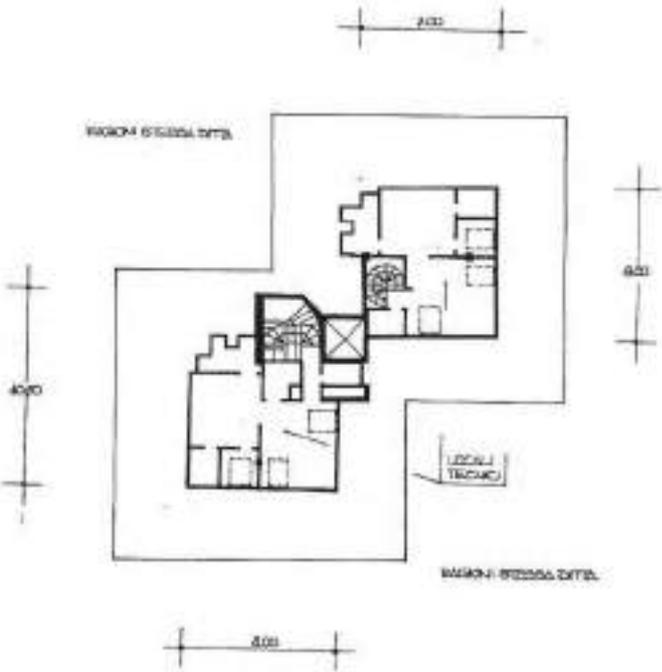
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI
CATASTO EDILIZIO URBANO (D.L. 5-4-1999, n. 80)

Perimetria di u.l. in Comune di **CÁDEO** via **EL BARRONESE-LOC. ROVELLO** n. **204**

ACC. AN. 02
L. 38
600
11/2

QUINTO PIANO (H.M. 2.55)

11/2
Una riproduzione autorizzata - Con. 000000017 - 4-118021 - Edizione
1998 - Volume 7 - Piano di esecuzioni - AN/75-020 - Piano n. 204
Catasto Edilizio Urbano



U.L. RAPPRESENTATA DA N. 7 SOGGETTE
SCHEDE N. 7

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Direttore di N.C.
Deputato di circoscrizione

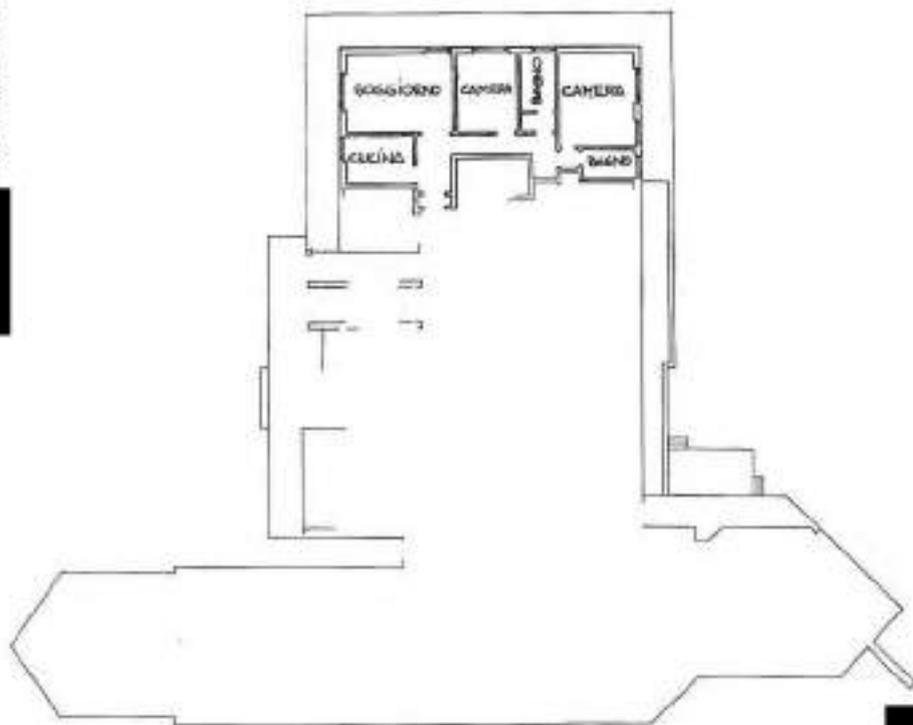
Architetto
20/02/2017

PRODOTTO DA UFFICIO

20 FEB 1998

1/2

PIANO TERRA (n. 254)



PLANIMETRIA 4:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

ESPRESSO
7/12/1926



MINISTERO DELLE FINanze
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SOG. T. E. E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (VOL. 12-A-1926, N. 832)

Planimetria di a.l. in Comune di CARPI via EMILIA

MOD. 44-1/22

LINE
100

204

9/6

Sezione di R.C.
Cassa di sezione
Indirizzo catastale
12/26/13

INVIATO AL VICE

1926

50.017.1021

TRIBUNALE DI [REDACTED]

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

cron. 2249/17

* ~ *

L'anno **duemiladiciassette**, addì 20 OTT. 2017, nella Cancelleria dell'intestato Tribunale, avanti il Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso l'ing. [REDACTED], nato a [REDACTED] il 10/03/1962, con studio in [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED] al n. 739, c.f. [REDACTED] identificato mediante Carta d'Identità [REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED] in data 13/07/2011, il quale chiede di asseverare mediante giuramento la sopraestesa perizia di stima.

Previa ammonizione di Legge sulla importanza del giuramento e delle conseguenze penali per i giuramenti falsi o reticenti fattagli dal Cancelliere, il perito giura ripetendo la seguente formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni a me commesse, al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

L.C.S. [REDACTED]

Il Perito [REDACTED]

Il Cancelliere [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ALLEGATO 3

Documentazione catastale.

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2018

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di [REDACTED] con sede in CADEO C.F. [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CADEO (Codice 8332) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Miro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		30	830				D/2				Euro 36,154,06	VIA EMILIA OVEST n. 204 piano 30-1-1-2-3-4; VARIAZIONE TORONMASTICA del 23/07/2006 protocollo n. PC0649629 in atti del 23/07/2016 VARIAZIONE TORONMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 29006.3/2016)	
		30	830										

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in CADEO	[REDACTED]	[] Proprietà

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2018

Data: 23/03/2018 - Ora: 18.52.23

Segue

Visura n.: T287794 Pag: 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Mirco Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		30	806				area urbana		2600 m ²			VIA EMILIA OVEST n. 27 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/07/2016 protocollo n. PC0048994 in atti del 22/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39064/2016)	Riserve
2		30	807				area urbana		1990 m ²			VIA EMILIA OVEST n. 27 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/07/2016 protocollo n. PC0048995 in atti del 22/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39065/2016)	Riserve

Immobile 1: Riserve 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobile 2: Riserve 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

 Totale: m² 4610 Rendita:

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DI RITTI E ONERI REALI
1	[redacted] con sede in CADEO	[redacted]	(3) Proprietà per U) RISERVA 1
DATI DERIVANTI DA (ALTRE) del 04/01/2005 protocollo n. PC0000237 in atti del 04/01/2005 Registrazione: C/C S11 IZZIONE DI AREE URBANE (n. 486/1/2005)			

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2018

Data: 23/03/2018 - Ora: 18.52.23

Segue

Visura n.: T287794 Pag: 3

2018/03/23 - Immobiliari site nel Comune di CADEO (Codice 8332) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Mirco Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		30	600				D/1	2	33,00 m²	Totale: 491,00 m²	Euro 5.493,13	VIA EMILIA OVEST n. 202 piano: SI-T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2016 protocollo n. PC004899 n. atti del 23/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 19329.3/2016)	Notifica
2		30	605	1			D/2				Euro 6.406,07	VIA EMILIA OVEST n. 204 piano: SI-T-1-2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2016 protocollo n. PC044961 n. atti del 23/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 19331.3/2016)	
3		30	605	2			D/3				Euro 1.239,50	VIA EMILIA OVEST n. 204 piano: SI; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2016 protocollo n. PC004892 n. atti del 23/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 19332.3/2016)	Notifica
4		30	605	3			A/2	3	6,5 vani	Totale: 111 m² Totale esclusa area superfic.: 111 m²	Euro 298,26	VIA EMILIA OVEST n. 206 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2016 protocollo n. PC004893 n. atti del 23/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 19333.3/2016)	Notifica

Immobile 1: Notifica: 12579/1096

Immobile 3: Notifica: 12579/1096

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2018

Immobile 4: Notifica: 12579/1998

Totale: vani 5,5 m² 331 Rendita: Euro 11.394,95

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DI RITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in CADEO	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA: VOLTURA D'UFFICIO del 04/05/2012 protocollo n. PC096837 in atti del 24/05/2012 Registrazione Sede: RETT INTESTAZIONE DOMANDA PROT 5701712 (n. 38112012)			

Totale Generale: vani 5,5 m² 4941 Rendita: Euro 47.548,93

Unità immobiliari n. 7 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2018

Dati della richiesta

 [redacted]
 Terreni e Fabbricati siti in Tutta la provincia di [redacted]

Soggetto individuato

[redacted] con sede in CADEO C.F. [redacted]

1. Immobili siti nel Comune di CADEO (Codice B332) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				IN CARICO		Indirizzo	Diritti ed oneri Reali
	Sez.urb.	Foglio	Particella	Sub.	Dal	Al		
1		30	806		04/01/2005		VIA EMILIA OVEST n. 27	Proprietà per 1/1
2		30	807		04/01/2005		VIA EMILIA OVEST n. 27	Proprietà per 1/1
3		30	661 670		28/02/1996	06/09/2006		Proprietà
4		30	321	3	29/06/1998	13/04/2015	VIA EMILIA OVEST n. 27	Proprietà
5		30	321	4	29/06/1998	13/04/2015	VIA EMILIA OVEST n. 27	Proprietà
6		30	661 630		06/09/2006	07/09/2006		Proprietà
7		30	630 631		07/09/2006		VIA EMILIA OVEST n. 204	Proprietà
8		30	321	2	29/12/2011	13/04/2015	VIA EMILIA OVEST n. 27	Nuda proprietà per 1/1
9		30	330 383 635		04/05/2012		VIA EMILIA OVEST n. 202	Proprietà per 1/1
10		30	635	2	04/05/2012		VIA EMILIA OVEST n. 204	Proprietà per 1/1
11		30	635	3	04/05/2012		VIA EMILIA OVEST n. 204	Proprietà per 1/1
12		30	635	4	04/05/2012		VIA EMILIA OVEST n. 206	Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 12

Tributi erariali: Euro 1,80

Visura storica



31 Mar 2010 10:10:12
Prof. W. S. [redacted]
SISTEMA CADASTRALE 1:10000
SISTEMA COORDINATE UTM 32Q UTM + 463 801 616

PIANO TERRA (H:3,35)

COROGRAFIA 1:400



Sottoscrizione di U.C.
 (Rettifica di superficie)
 20/02/2018
 20/02/2018

APPROVATA AL SEGRETO
 28 FEB 1988

264

Ultima planimetria in atti
 Ditta proponente: 29/02/2018 - Data: 09/02/2018 - n. T.128333 - Rif. cadastre
 Tasse schede: 7 - Formati di acquisizione: A4(287x419) - Formato stampa: richiedi: A4(210x297)

M. 88
M. 88
M. 88



MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI BENI ES.
CATASTO EDILIZIO URBANO (D.L. 13-4-1998, n. 60)

MODULO
1 - 10/2018

PARLAMENTO D. L. 11, in Comune di **CADEO** - Via E. FERDINANDO - LOC. RONETTO - n. 204

412

SECONDO PIANO (H. 2.30)



D. L. RAPPRESENTAZIONE DA N. 3 SCHEDE
SCHEDA N. 4

ORIENTAMENTO



25 FEB 19M

254

Conservazione in A.C.
 Denuncia di variazione
 Modifica di destinazione
 Modifica di volumetrie
 Modifica di superfici

20/02/2018
 25/02/2018
 26/02/2018

[redacted]
 [redacted]

Ultimo piano metrato in mq

Data pianificatore: 291021996 - Data: 09/02/2018 - n. T.126333 - Rif. procedura: [redacted]
Tabelle schede: 7 - Formato di esportazione: A4(287x420) - Formato stampa/richiesta: A4(210x297)

M 1/5
1:500
M 1/5
M 1/5

117

TERZO PIANO (n. 270)



U.I. RAPPRESENTATA DA N. 7 SCHEDE
SCHEDA N. 5



Intervento P.A.C.
Intervento di urbanizzazione
Intervento di recupero
Intervento di restauro
Intervento di manutenzione ordinaria
Intervento di manutenzione straordinaria
Intervento di ampliamento
Intervento di nuova costruzione
Intervento di demolizione
Intervento di altri lavori
Data: 20/02/2018
Firma: [Signature]

PRODOTTO DAL SETTORE
21 FEB. 1996
8524

Ultimo piano metrato in abn
Data catastale n. 291/02/1996 - Data 09/02/2018 - n. T.126333 - Rif. cadastre
Tabelle tecniche: 7 - Formato di acquisizione: A4 (297x420) - Formato stampa (riduzione): A3 (420x297)

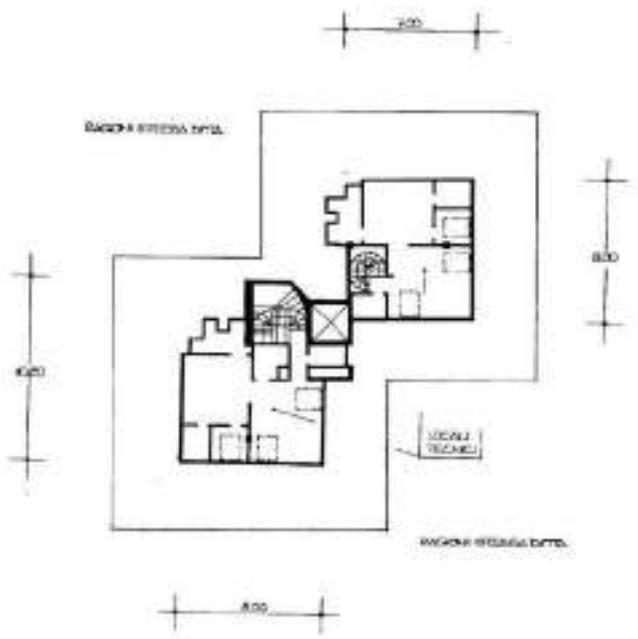
100.00
400
100.00



MINISTERO DELLE REGIONI
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (DEL 13-4-1988 N. 502)
Sede della Direzione in Comune di CADEO via S. PIETRO DE' LUCI BOVELETO CH. 204

112

QUINTO PIANO (HM: 5.05)



D.I.C. RAPPRESENTATA DA N. 7 SCHEDE
SCHEDE N. 7



Direzione di R.C.
 Direzione di Circondario
 Direzione Provinciale
 Direzione Regionale

28 FEB 1936

264

Ultimo piano metrato in abt.

Dati presentazione: 29/02/1996 - Data: 09/02/2018 - n. T.126333 - Rif. cadastre
Tabelle: 7 - Formati di acquisizione: A4(287x420) - Formato stampato: A4(210x297)

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 20/10/1993 - Data: 09/02/2018 - n. 1128342 - Richiedente: [redacted]
Tavola architet. 2 - Foglio di archiviazione: A/2787/0000 - Permesso di costruire: A/2710/0000

PRIMO PIANO

PLANIMETRIA 1:2000

SECONDO PIANO (1:200)



UNITA' COSTITUITA DA N° 2 SCHEDE
(SCHEDA N° 2)

Scheda n. 4 e 5
Servizio di redazione
Identificativo catastale
Foglio: 30 - Part. 001
N. 101 SCHEDE 2

Data presentazione: 20/10/1993 - Data: 09/02/2018 - n. 1128342 - Richiedente: [redacted]

Ultimo piano metrato in abt.
Data presentazione: 30/10/1993 - Data: 09/02/2018 - n. T.128342 - Richiedente: [redacted]
Tabelle: 2 - Formato di acquisizione: A4(287x420) - Formato stampa/riduzione: A4(210x297)

PRIMO PIANO INTERRATO (N. 1-2)

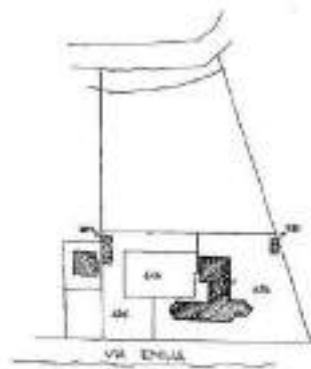
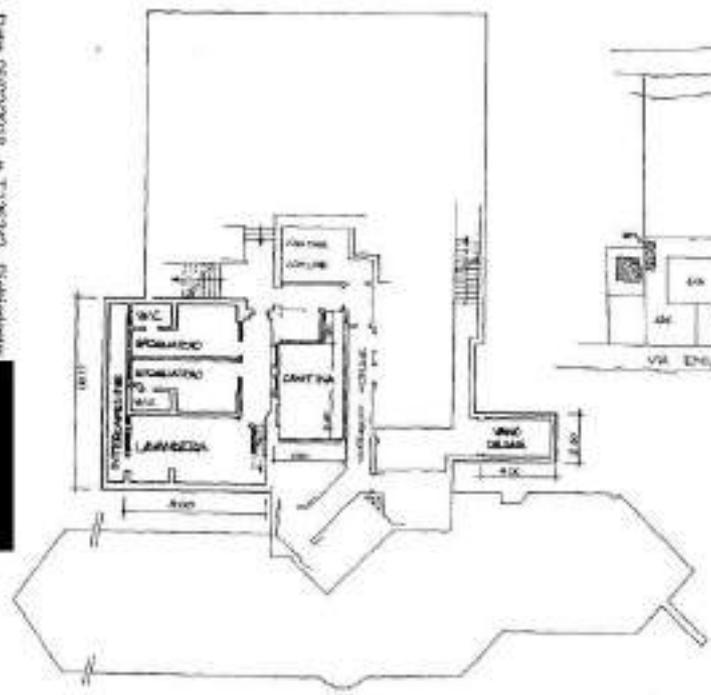


MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (TEL. 19-11000 e 199)
PUBBLICITÀ DI U.S.U. DI CADEO DI CADEO
VIA EMILIA

450 AN (14)
1:500
400
201

PLANIMETRIA 1:2000

PIANO TERRA



UNITÀ COSTITUITA DA N° 2 SCHEDE
(SCHEDE N° 1)

Dimensione in m²
Divisione in stanze
Identificativo catastale
425



MOD. 49 (2011)
49
204



MINISTERO DELLE REGIONI
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO POL. 13-4-1338, v. 657
Piazzale G. D'U. in Comune di CADEO 41012 EMILIA

IMMAGINE
1 TO 100 00

PIANO TERRA 1:250

PLANIMETRIA 1:2000



Intervento n. 00
Dettaglio di selezione
Amministrazione
30
CATASTO

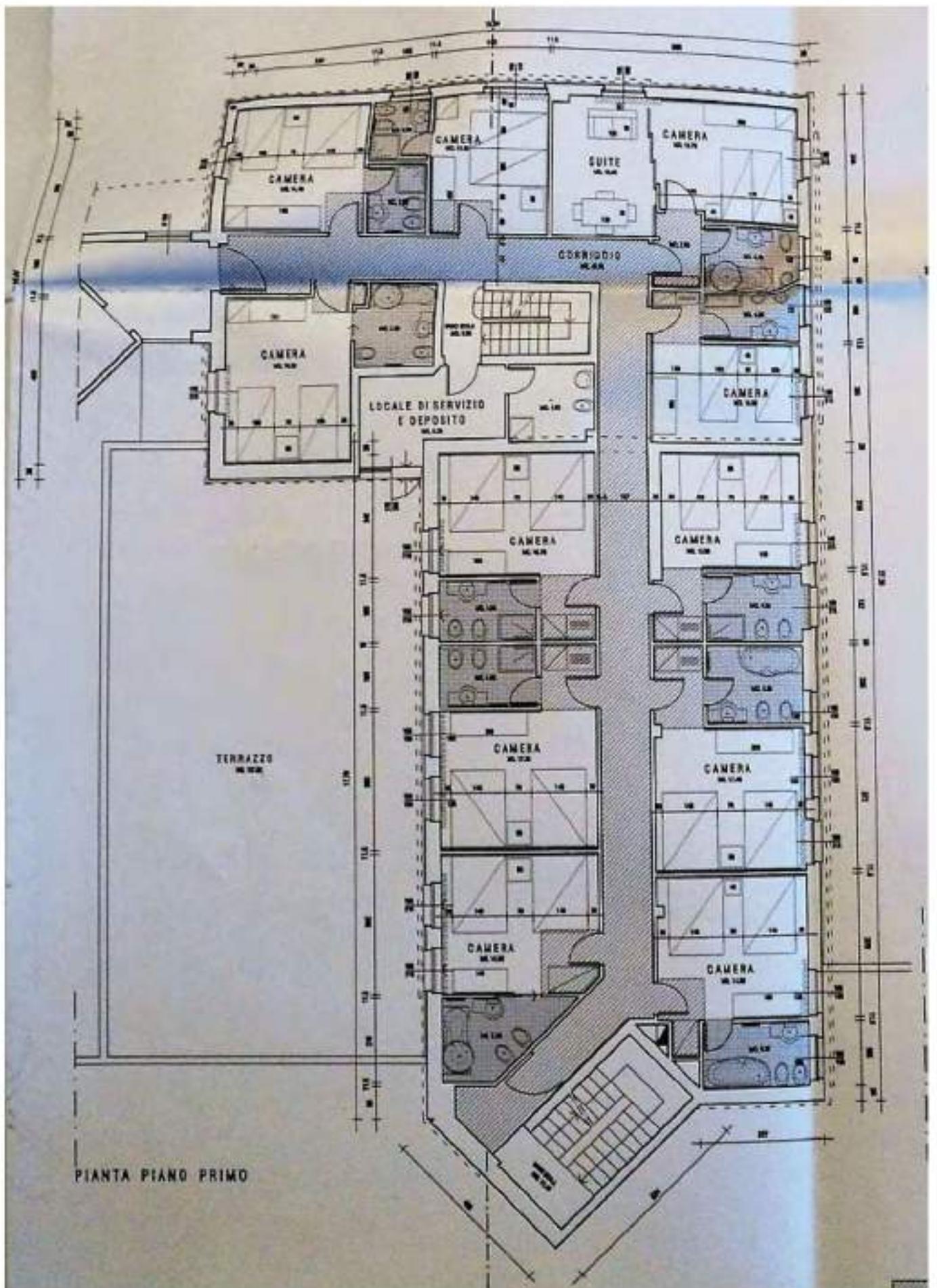
1926
32.011-1853

Ultimi piani metristri in atti
Data presentazione: 20/10/1993 - Data: 09/02/2018 - n. T.126675 - Rif. cadastre
Tabelle tecniche: 1 - Formulario di acquisizione: A4/2878v(400) - Formulario sempre richiedente: A4/2810(2000)

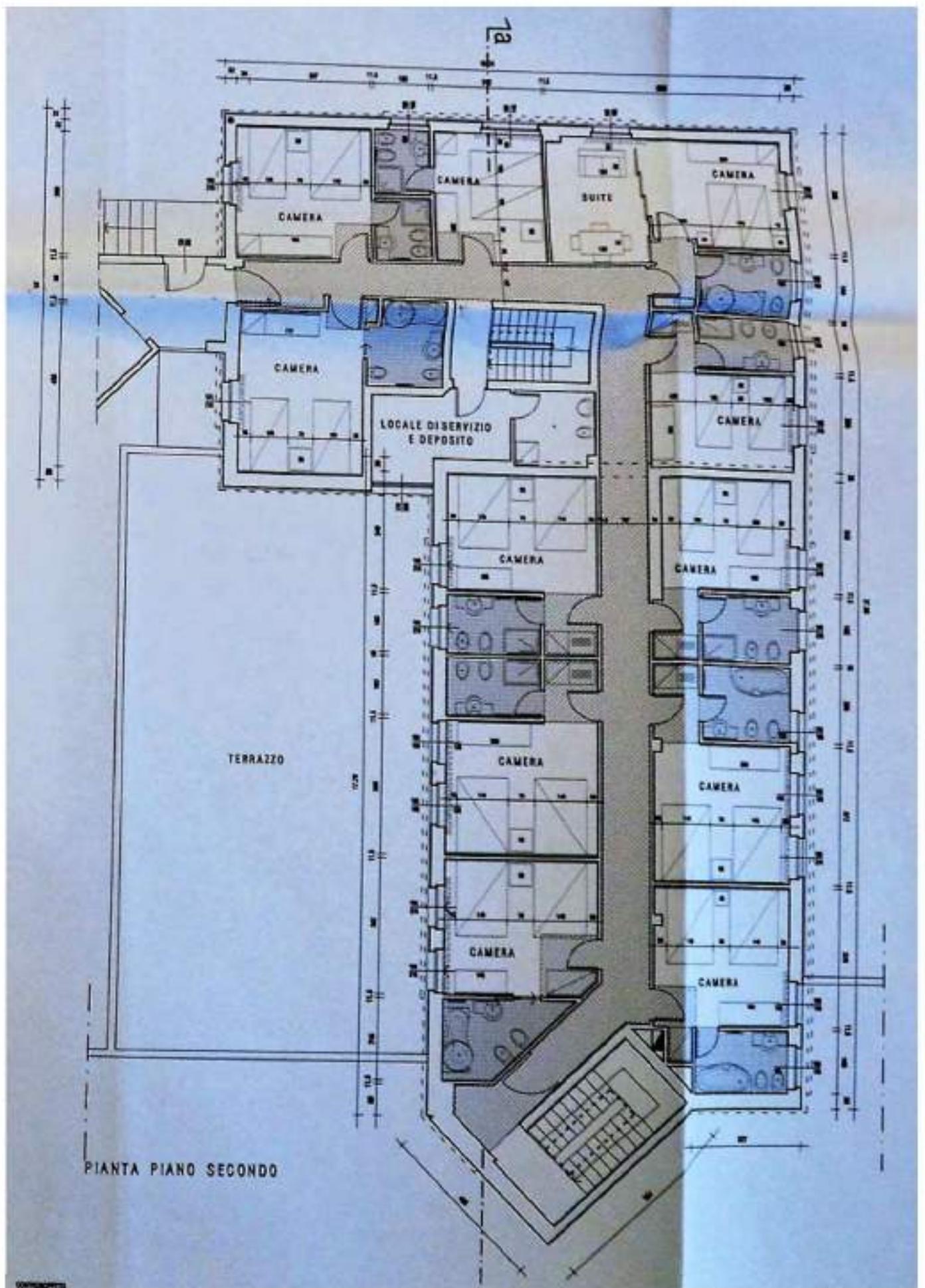
ESTRATTO PRATICA EDILIZIA

D.I.A. del 30/12/2000

Per confronto tra la situazione urbanistica e quella catastale da aggiornare



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

ALLEGATO 4

Documentazione fotografica e satellitare.



VISTA
SATELLITARE

ESTERNI



IMMAGINE 01: vista del blocco A2



IMMAGINE 02: vista del blocco A1



IMMAGINE 03: box esterni e cabina Enel



IMMAGINE 04: pertinenza esterna



IMMAGINE 05: area ineditata B

INTERNI



IMMAGINE 06: reception blocco A2



IMMAGINE 07: sala convegni blocco A2



IMMAGINE 08: corridoio camere blocco A2



IMMAGINE 09: camera tipo blocco A2



IMMAGINE 10: bagno tipo blocco A2



IMMAGINE 11: sala pranzo blocco A1



IMMAGINE 12: discoteca blocco A1



IMMAGINE 13: corridoio camere blocco A1



IMMAGINE 14: camera tipo blocco A2



IMMAGINE 15:
bagno tipo
blocco A1

ALLEGATO 5

Ispezione ipotecaria.

Direzione Provinciale di [REDACTED]
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/03/2018 Ora 11:10:43
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta PC 14189 del 2018
Ricevuta di cassa n. 3141
Ispezione n. PC 14193/3 del 2018
Inizio ispezione 26/03/2018 11:10:32

Richiedente [REDACTED]

Dati della richiesta

Codice fiscale: 00731890331

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/06/1987 al	23/03/2018
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1982 al	30/05/1987

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Con sede in CADEO (PC)
Codice fiscale [REDACTED]
2. [REDACTED]
Con sede in CADEO (PC)
Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:
Trascrizioni vol. 871282 pag. 9

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/01/1987 - Registro Particolare 773 Registro Generale 932
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/1994 - Registro Particolare 909 Registro Generale 7695
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26449/7265 del 20/07/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CADEO(PC)
SOGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1000 del 05/10/1995 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 761 del 08/07/1996 (EROGAZIONE A SALDO)

Direzione Provinciale di [REDACTED]
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/03/2018 Ora 11:10:43
Pag. 2 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta PC 14189 del 2018
Ricevuta di cassa n. 3141
Ispezione n. PC 14193/3 del 2018
Inizio ispezione 26/03/2018 11:10:32

Richiedente [REDACTED]

3. ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/1996 - Registro Particolare 241 Registro Generale 2337
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 29699 del 21/02/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CADEO(PC)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 362 del 21/03/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/05/1996 - Registro Particolare 3654 Registro Generale 4831
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 29950 del 15/04/1996
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in CADEO(PC)
Nota disponibile in formato immagine
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/09/1996 - Registro Particolare 6752 Registro Generale 8787
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30606 del 06/09/1996
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Immobili siti in CADEO(PC)
Nota disponibile in formato immagine
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/06/1997 - Registro Particolare 6002 Registro Generale 7420
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 32140 del 12/06/1997
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
Immobili siti in CADEO(PC)
Nota disponibile in formato immagine
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/07/1998 - Registro Particolare 4929 Registro Generale 6562
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 34213/11039 del 29/06/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CADEO(PC)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2000 - Registro Particolare 1566 Registro Generale 8566
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 38446/13252 del 21/07/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in CADEO(PC)

Direzione Provinciale di [REDACTED]
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/03/2018 Ora 11:10:43
Pag. 3 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta PC 14189 del 2018
Ricevuta di cassa n. 3141
Ispezione n. PC 14193/3 del 2018
Inizio ispezione 26/03/2018 11:10:32

Richiedente [REDACTED]

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 238 del 06/03/2002 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 558 del 12/04/2002 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 3371 del 18/10/2007 (PROLUNGAMENTO DELLA DURATA)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 15/03/2005 - Registro Particolare 961 Registro Generale 4195
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1606 del 11/03/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE EX ART. 77 D.P.R. 29/09/1973 N. 602
Immobili siti in CADEO(PC)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 814 del 19/04/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/2005 - Registro Particolare 5169 Registro Generale 21257
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 50032/19537 del 28/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in CADEO(PC)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 883 del 12/03/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 884 del 12/03/2007 (PROROGA DURATA)

11. ISCRIZIONE CONTRO del 26/02/2007 - Registro Particolare 648 Registro Generale 3385
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 52499/21233 del 19/02/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in CADEO(PC)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3369 del 18/10/2007 (EROGAZIONE A SALDO)

12. ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2007 - Registro Particolare 2906 Registro Generale 13787
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 53538/21953 del 02/08/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CADEO(PC)

Direzione Provinciale di [REDACTED]
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità immobiliare

Data 26/03/2018 Ora 11:10:43
Pag. 4 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta PC 14189 del 2018
Ricevuta di cassa n. 3141
Ispezione n. PC 14193/3 del 2018
Inizio ispezione 26/03/2018 11:10:32

Richiedente [REDACTED]

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/2012 - Registro Particolare 321 Registro Generale 462
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 62053/27399 del 29/12/2011
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in CADEO(PC)
Nota disponibile in formato elettronico
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2015 - Registro Particolare 4055 Registro Generale 5155
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3714/2898 del 13/04/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CADEO(PC)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
15. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/11/2017 - Registro Particolare 11095 Registro Generale 15101
Pubblico ufficiale TRIBUNALE D [REDACTED] Repertorio 6/2017 del 16/11/2017
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Immobili siti in CADEO(PC)
Nota disponibile in formato elettronico