

TRIBUNALE DI PALERMO - SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED] **N° 240/99**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO INERENTE

LA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA ALBERGHIERA SITA IN

ERICE (TP), DENOMINATA [REDACTED]

INCARICO CONFERITO CON ORDINANZA DEL 22.01.2010

La presente relazione viene redatta ad integrazione e completamento della relazione depositata nell'Aprile 2010.

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza
2. Bene oggetto di valutazione
3. Sopralluogo effettuato
4. Descrizione degli immobili
5. Valutazione

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Con istanza datata 20.01.2010 presentata al S.G.D. al fallimento, l'Avv. [REDACTED] Curatore del Fallimento in epigrafe, tra le altre cose chiedeva (all. 2):

“che la S.V. disponga il richiamo del CTU Ing. Mario D'Amore per l'aggiornamento del valore di stima del predetto [REDACTED] anche in relazione alle attuali condizioni d'uso.”

Con ordinanza datata 22.01.2010 il S.G.D., Dott. [REDACTED] disponeva quanto segue (all. 2):

“Vistosi dispone la nomina dell'ing. D'Amore per l'aggiornamento della stima già effettuata.”

In data 22.01.2010 l'Avv. [REDACTED] Curatore del Fallimento in epigrafe, faceva pervenire presso lo studio del sottoscritto, copia del succitato provvedimento di nomina.

2. BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Il bene oggetto di valutazione, così come si evince dall' "Atto di vendita", rogato in data 19.12.1983 dal Notaio [REDACTED] consiste in:

"La piena proprietà dell'Albergo denominato [REDACTED], sito in Erice, Località Mischì, Via Dofali, costituito da un corpo di fabbrica comprendente piano seminterrato, piano terra, tre piani sopraelevati ed un piano stenditoio e da un lotto di terreno, su cui insiste il fabbricato, della superficie di metri quadrati tredicimilanovecento, confinante: con la strada comunale da due lati, con beni di proprietà del Comune di Erice e con proprietà della [REDACTED] Iscritto in catasto in quanto al fabbricato alla partita 4976 del N.C.E.U. di Erice, a nome dei coniugi venditori, f. 160, particella 173, Via Dofali, 1° p.S., p.T., 1°p., 2°p., e 3°p., D/2, M3, mq. 10546, con la R.C. di € 81.602, ed in quanto al terreno alla partita 29507, dl N.C.T. di Erice, ancora a nome della [REDACTED] [REDACTED] - f. 160, part. 116, are 91,00, sem. 4°, R.D. € 163,80 e R.A. € 68,25 e part. 169 - bosco alto fusto unico - are 48,00, R.D. € 19,20 e R.A. € 4,80."

3. SOPRALUOGHI EFFETTUATI

Ricevuto l'incarico il sottoscritto, al fine di procedere ad un sopralluogo nel bene in oggetto, contattava il Curatore fallimentare il quale comunicava allo scrivente che l'immobile non era più in attività e che avrebbe provveduto

a fornire le chiavi per l'accesso allo stesso.

Ricevute le chiavi il sottoscritto in data 02.03.2010, con l'assistenza di un tecnico del proprio studio, si recava in Erice (TP), per prendere visione della struttura alberghiera.

In tale data il sottoscritto, con la scorta delle planimetrie della struttura alberghiera redatte dallo scrivente e allegate nella già depositata relazione di consulenza, effettuava una ricognizione delle varie parti costituenti la struttura stessa tranne le camere per gli ospiti in quanto chiuse, effettuava una ripresa fotografica con macchina digitale, (all. 3), prendendo appunti in fogli separati e redigendo il presente verbale di visita (all. 1).

Successivamente il giorno 25.05.10 faceva ritorno presso la struttura alberghiera ove, con l'ausilio delle chiavi fornite dalla società privata preposta alla sorveglianza notturna della struttura, prendeva visione delle camere per gli ospiti, scattava delle foto, (all. 4), e redigeva il verbale di visita.

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In tale capitolo si intende riportato integralmente quanto indicato nel Capitolo 4 della precedente relazione di consulenza depositata nel Novembre 2001, (all. 5), con particolare riguardo ai seguenti paragrafi:

- 4.1. – Premessa e dati catastali
- 4.2. - Titolarità del bene
- 4.3. – Regolarità edilizia
- 4.4. - Confini
- 4.5. - Ubicazione, caratteristiche generali e schemi distributivi

Si precisa che rispetto al 2001 lo scrivente non ha rilevato migliorie di

alcun genere con particolare riguardo ai prospetti e alla piscina esterna ivi compresa l'area perimetrale alla stessa (solarium).

5. VALUTAZIONE

Alla valutazione dell'"azienda albergo" alla data odierna il sottoscritto perverrà a mezzo somma dei seguenti valori:

- A. valore dell'edificio albergo
- B. valore degli arredi e attrezzature
- C. valore di avviamento dell'azienda

5.A. – Determinazione del valore dell'edificio albergo

5.A.1. Criteri di stima

La valutazione di un bene si effettua innanzitutto in base alle finalità cui deve la sua stessa ragione d'essere; lo scopo di una stima deve essere pertanto chiaramente identificato onde pervenire ad un risultato che soddisfi sotto tutti gli aspetti le necessità dell'operazione.

Esistono diversi valori di un bene, ma un solo valore è significativo per il fine che ha motivato il giudizio di stima. Nonostante il valore di un bene sia ottenibile adottando criteri variabili in funzione dell'intento della stima, la sola possibilità di indagine consiste in una analisi storica dei prezzi di mercato, raggruppati in una scala di valori che consenta di effettuare la *comparazione* con l'oggetto di stima.

Il giudizio di stima, se pur formulato sulla base di precise indagini e analisi comparative, non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma solo il suo più "probabile" valore di mercato; ne consegue che un giudizio di stima ha sempre un carattere meramente previsionale.

Per costituire una scala di prezzi noti, si deve effettuare l'indagine di

mercato su una fascia di beni interessati che, per somma di caratteristiche, si trovino in condizioni simili al bene da stimare, prendendo in considerazione situazioni per quanto possibile "ordinarie" e cioè statisticamente riscontrabili più frequentemente.

E' solo il mercato, con le sue leggi e la sua dinamicità, che dà vita al giudizio di stima; nella sua migliore interpretazione sta tutta la forza persuasiva di cui deve essere dotato il giudizio stesso.

Codesta interpretazione non può che dare un carattere di soggettività al giudizio di valutazione, soggettività che esso assimila sia nella fase di studio del mercato, sia nella fase interpretativa.

Qualunque giudizio di stima, o presunto tale, che prescindendo dal principio sopra esposto, vero caposaldo della dottrina dell'Estimo, costituisce mero tentativo empirico di pervenire allo scopo della ricerca.

Il mercato nel tempo è di due specie: *storico*, e quindi statico; *attuale*, e quindi dinamico. Come fatto storico è una raccolta di dati certi ed è quindi rappresentato sufficientemente nella sua evoluzione dinamica storica; come fatto di attualità, è una raccolta di dati che si presumono contemporanei e danno una possibilità di una previsione della sua fase dinamica, quantunque non si possa postulare categoricamente che i dati rappresentativi dell'immediato passato e, per convenzione, del presente, debbano rappresentare il futuro.

Attraverso una rappresentazione statica del mercato, cioè attraverso una rappresentazione di posizioni finali, lo stimatore deve, in sede di previsione, interpretare la reale essenza *dinamica di esso* che compie mutamenti ed adattamenti conseguenti all'esistenza di nuove condizioni.

Per ogni bene economico immerso nel mercato, o che abbia possibilità di esservi introdotto, si possono pertanto avere due aspetti economici di valore, distinti, autonomi ed unici: *il più probabile costo di riproduzione ed il più probabile valore che si determina nel mercato.*

Il primo è un valore esclusivamente teorico, il secondo è anche un valore pratico. Il primo si genera solamente nell'attività teorica ed è quel valore ideale verso cui tende il secondo in tutte le sue posizioni di luogo e di tempo; abbiamo una tendenza alla coincidenza, mai un'identità.

Alla luce di quanto esposto, al fine di determinare il valore di mercato del bene, descritto nel capitolo che precede, oggetto del mandato conferito dal S.G.D., il sottoscritto C.T.U. adotterà il metodo cosiddetto "*a costo di riproduzione deprezzato*".

Per valore del costo di riproduzione deve intendersi la somma delle spese occorrenti per riprodurre all'attualità il manufatto edilizio della struttura alberghiera.

In ogni caso, per pervenire al valore attuale di riproduzione dovrà considerarsi il deprezzamento che la struttura edilizia avrà subito, al momento della stima, per effetto dell'uso e dell'obsolescenza.

Il summenzionato metodo consiste, pertanto, nell'assumere, quale valore commerciale del bene immobile, l'importo derivante dal più probabile valore di costo di costruzione o riproduzione del medesimo; la determinazione di tale parametro può farsi per via sintetica facendo riferimento a una serie di costi di fabbricati omogenei e simili a quello da stimare ed a mezzo di un parametro prestabilito che in genere è il prezzo del metro cubo vuoto per pieno; a tale valore di costo va aggiunto il valore di mercato del terreno di

sedime e di pertinenza.

5.A.2. Determinazione del costo di costruzione

Come detto in precedenza detto costo è determinabile per via sintetica facendo riferimento a una serie di costi di fabbricati omogenei e simili a quello da stimare. In particolare il sottoscritto per la determinazione del “costo di costruzione” ha fatto riferimento a pubblicazioni quali il “Consulente immobiliare” e “Selezione tecnica” e, soprattutto, alle delibere di vari ordini professionali, ingegneri ed architetti, pubblicati sui siti degli ordini stessi e precisamente:

- Ordine degli ingegneri della Provincia di Oristano – Anno 2007 (**all. 6**)
- Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggistici e conservatori della Provincia di Como - Anno 2009 (**all. 7**)
- Ordine degli architetti di Roma e provincia - Anno 2009 (**all. 8**)
- Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggistici e conservatori della Provincia di Bergamo - Anno 2009 (**all. 9**)
- Ordine degli ingegneri della Provincia di Grosseto - Anno 2008 (**all. 10**)

Pertanto tenuto conto dei dati riportati nelle succitate pubblicazioni, si è potuto constatare che immobili simili e consimili a quello in esame aventi per oggetto il costo di costruzione per categorie affini a quelle alberghiera, (abitazioni di lusso, uffici, alberghi, case albergo, case di riposo, edifici commerciali di particolare importanza, ospedali, cliniche e case di cura), il costo di costruzione, al luglio 2010, può assumersi variabile tra un minimo di € 450.000/mc ed un massimo di € 500.000,00/mc..

Tenuto conto della volumetria dell'intera struttura alberghiera, (v. paragrafo 5.1.a.2. della relazione di consulenza già depositata), pari a mc.

11.052,00, con eccezione dei corpi accessori esterni in quanto ritenuti ininfluenti, lo scrivente ritiene equo fissare un valore unitario medio pari a € 475,00/mc.

Pertanto il costo di costruzione complessivo sarà pari a:

$$\text{mc. } 11.052,00 \times \text{€ } 475,00/\text{mc.} = \text{€ } 5.249.700,00$$

Come già detto in precedenza a tale valore dovrà applicarsi un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà e dello stato di manutenzione e di conservazione. Tenuto conto che l'immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria relativamente allo stato dei prospetti, la completa ristrutturazione e risanamento del piano cantinato, la revisione degli impianti idrico, elettrico, di riscaldamento e della centrale termica, considerato che i costi di "Ristrutturazione totale dell'immobile", riferiti al mese di Luglio 2010, sono pari mediamente al 65% del costo di costruzione (all.ti dal n.ro 6 al n.ro 10), si applica un coefficiente di deprezzamento pari a 0,65.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui trovasi attualmente risulta pari a:

$$\text{€ } 5.249.700,00 \times 0,35 = \text{€ } 1.837.395,00$$

(ivi incluso il valore del terreno di pertinenza ritenendo quest'ultimo irrilevante rispetto al valore dell'immobile)

5.B. – Valore degli arredi e attrezzature

Dalla lettura del contratto del 29.12.98 con la quale la [redacted] cedeva in locazione alla [redacted] l'albergo ristorante [redacted] (all. 11), all'art. 8 si legge:

"Art. 8) Le parti concordemente dichiarano che compongono l'azienda tutti

gli elementi che concorrono a formare il patrimonio attivo aziendale. In particolare la società affittuaria, prende in consegna tutte le attrezzature di cui è dotato l'esercizio, che previo inventario approvato e sottoscritto dalle parti, si allega al presente contratto sotto la lettera <<Allegato B>>, per farne parte integrante e sostanziale;”

Gli arredi e le attrezzature inventariati di cui al succitato "Allegato B" consistono sommariamente in:

- attrezzature varie per ufficio tra cui scrivanie con cassetiera, due stampanti, due computer, una fotocopiatrice, un fax, due macchine calcolatrici;
- attrezzature e armadi per bar e ristorante fra cui 40 tavoli, 160 sedie, 55 poltrone, 800, tovaglie, 93 tovaglioli, 2800 posate, 1700 patti, carrelli, 650 bicchieri, 140 coppe gelato, 200 tazze per caffè e colazione, 3 mobili con cassetti, 10 tappeti;
- biancheria per le camere degli ospiti tra cui 375 lenzuola con federe, 840 asciugamani di diverse dimensioni, 190 coperte, 101 cuscini, 82 copriletto;
- arredamento per le camere degli ospiti tra cui 52 armadi, 80 reti, 85 materassi, 36 televisori 14” con tavolinetti, 46 sedie;
- arredamento per esterni fra cui 8 tavoli e 48 sedie;
- attrezzature varie tra cui 8 stufe ad olio, 10 estintori, 3 letti a castello, una lavatrice;
- attrezzature per giardinaggio e piccole riparazioni;
- attrezzature per conferenze fra cui 2 lavagne luminose, un proiettore, un videoregistratore, un televisore, due casse auto amplificanti;
- attrezzature per pulizia fra cui un lavapavimenti e un aspirapolvere;

- attrezzature per la cucina fra cui 3 frigoriferi, una lavastoviglie, un'affettatrice, una friggitrice, un forno, una cucina con otto fuochi, una cappa aspirante, 4 tavole in acciaio, un forno a microonde, cella congelatrice carne, cella congelatrice pesce, cella frigorifera frutta;
- attrezzatura per cucina costituita con suppellettili varie.

Altresì nell'inventario vengono indicate bevande e derrate alimentari che vengono indicate nell'"inventario merce" per un valore complessivo di £. 5.991.809.

Dai sopralluoghi effettuati in tutti gli ambienti dell'edificio nonché dalla visione, a campione, delle camere per gli ospiti, (v "*Documentazione fotografica*", all.ti 3 e 4), lo scrivente ha rinvenuto sui luoghi quanto riportato nell'"*Allegato B*" in quanto costituiscono:

- l'arredamento delle 46 camere (armadi, letti, materassi, lenzuola, federe, copriletto, coperte, tavolineti, televisori, accessori per il bagno);
- l'arredamento della sala ristorante e della cucina (sedie, tavole, posate, piatti, bicchieri, celle frigorifere, lavastoviglie, affettatrice, friggitrice, forno, cucina con otto fuochi, cappa aspirante, 4 tavole in acciaio, un forno a microonde, ecc.);
- l'arredamento dell'ufficio e della reception;

altresì molti arredi, alla data dei sopralluoghi, erano ubicati nei locali deposito del piano cantinato.

Lo scrivente considerata la vetustà e lo stato di manutenzione e di conservazione degli arredi e delle attrezzature, (sebbene buona parte degli arredi e delle attrezzature riportate nell'"Allegato B" sono ancora utilizzati e capaci di contribuire al buon funzionamento della struttura alberghiera),

ritiene che possa essere attribuito un valore, a corpo, pari a € 40.000,00

5.C. – Valore di avviamento dell'azienda.

Il calcolo del valore dell'avviamento viene comunemente effettuato attraverso metodi empirici che dovrebbero comunque tenere conto dei bilanci dell'azienda.

Considerato che:

- non è stato possibile reperire i bilanci dell'azienda;
- la fase di avviamento si esaurisce generalmente nei primi 2 – 3 anni di attività

il valore di avviamento può essere calcolato forfettariamente nella misura pari al reddito netto di due anni.

Per il calcolo del reddito netto lo scrivente ha considerato:

1. i prezzi medi delle camere
2. la percentuale di occupazione annua delle stanze
3. spese per: personale, affitto dei locali, generi di consumo, ammortamento, spese, tasse, ecc..

5.C.1. – Prezzi medi delle camere

I prezzi praticati da strutture alberghiere di Erice di 2° e 3° categoria non sono molto dissimili tra di loro. Da ricerche effettuate dallo scrivente le tariffe variano, nel corso dell'anno, da un minimo di € 40,00 ad un massimo di € 55 per la camera singola e da un minimo di €61,00 ad un massimo di € 87,00 per la camera doppia.

Si ipotizza un prezzo medio annuo pari a € 60,00 per posto letto.

5.C.2. – Percentuale di occupazione delle camere

Per quanto riguarda l'andamento della domanda turistica nel periodo 2005

– 2009 per la città di Erice vi è da osservare, sulla base dei dati pubblicati dall’*“Osservatorio Turistico”* dell’Assessorato Turismo della Regione Siciliana (all. 12), un decremento costante contenuto per quanto riguarda gli arrivi e più accentuato per quanto riguarda le presenze che addirittura risultano quasi dimezzate dal 2005 al 2009 (v. Tabella flussi turistici ad Erice”).

TABELLA FLUSSI TURISTICI AD ERICE						
Anno	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2005	26.466	76.100	10.784	24.480	37.250	100.580
2006	26.676	71.969	11.888	27.191	38.564	99.160
2007	20.511	51.289	12.355	31.336	32.866	82.625
2008	16.747	33.188	13.723	35.541	30.470	68.729
2009	13.250	28.855	8.114	19.347	21.364	48.202

Le cause principali di tale andamento possono ricercarsi, principalmente, nell’attuale crisi economica che da diversi anni affligge sia il turismo italiano che quello straniero.

Tenuto conto altresì che il numero delle strutture alberghiere di 2° categoria nella provincia di Trapani sono pari a 19 per una offerta giornaliera di 543 posti letto, (v. *“Consistenza ricettiva in Sicilia”*, all. 13), se ne deduce che la disponibilità annua dei posti letto risulta pari a:

$$\text{n.ro } 543 \times \text{gg. } 365 = 198.195 \text{ posti letto/anno}$$

che determina nel 2009 una percentuale di occupazione pari a

$$48.202 : 198.195 = 24,3\%$$

Visto l’andamento al ribasso dei flussi turistici possiamo fissare, per il 2010,

una percentuale di occupazione pari al 20%.

Rielaborando i succitati dati per la struttura alberghiera in oggetto, ricordando che la stessa ha una disponibilità massima giornaliera pari a 93 posti letto, la potenzialità annua massima di occupanti sarebbe pari a:

$$\text{n}^\circ 93 \text{ persone/giorno} \times 365 \text{ gg.} \times 20\% = 6.789 \text{ persone/anno}$$

5.C.4. – Valore dell'avviamento dell'azienda albergo

Considerato il costo anno medio per pernottamento, paragrafo 5.C.2., pari a € 60,00/persona, il **reddito lordo annuo potenziale**, riferito alla data odierna, sarà pari a:

$$\text{n}^\circ 6.789 \times \text{€ } 60,00 = \text{€ } 407.340$$

Detraendo le spese di affitto, del personale, dei generi di consumo, degli ammortamenti, delle tasse, etc., si determina un reddito netto valutabile nella misura del 15% del reddito lordo e quindi pari a:

$$\text{€ } 407.340 \times 15\% = \text{€ } 61.101,00/\text{anno}$$

Considerando la somma dei redditi di 2 anni si ottiene il valore di avviamento pari a:

$$2 \times \text{€ } 61.101,00 = \text{€ } 122.202,00$$

5.D. – Conclusioni

Per quanto sopra esposto e determinato il valore dell'azienda albergo sarà pari a:

- Valore dell'edificio albergo	€	1.837.395,00
- Valore degli arredi e delle attrezzature	€	40.000,00
- Valore dell'avviamento	€	<u>122.202,00</u>
Totale	€	1.999.597,00

e in cifra tonda, € 2.000.000,00

Palermo, li 26.07.2010

Ing. Mario D'Amore

Alligati

1. Verbale di visita
2. Ordinanza del S.G.D. in data 22.01.2010
3. Documentazione fotografica del 02.03.10
4. Documentazione fotografica del 25.05.10
5. Stralcio della precedente relazione di consulenza
6. Ordine degli ingegneri della Provincia di Oristano – Anno 2007
7. Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggistici e conservatori della Provincia di Como - Anno 2009
8. Ordine degli architetti di Roma e provincia - Anno 2009
9. Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggistici e conservatori della Provincia di Bergamo - Anno 2009
10. Ordine degli ingegneri della Provincia di Grosseto - Anno 2008
11. Contratto di locazione
12. Osservatorio turistico
13. Consistenza ricettiva in Sicilia

Il giorno davanti al G.D. al fallimento “ ██████████
██████████ N° 240/99”, é comparso il C.T.U. Ing. Mario D'Amore il quale
presta giuramento di rito pronunziando la formula: " Giuro di bene e
fedelmente avere adempiuto al compito affidatomi al solo scopo di far
conoscere al Giudice la verità ".

Letto confermato e sottoscritto.

Palermo, li

Ing. Mario D'Amore

Il Giudice Delegato

Il Cancelliere

TRIBUNALE DI PALERMO - SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED] **N° 240/99**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO INERENTE

LA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA ALBERGHIERA SITA IN

ERICE (TP), DENOMINATA [REDACTED]

INCARICO CONFERITO CON ORDINANZA DEL 22.01.2010

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza
2. Bene oggetto di valutazione
3. Sopralluogo effettuato
4. Descrizione degli immobili
5. Valutazione

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Con istanza datata **20.01.2010** presentata al S.G.D. al fallimento, l'Avv. Vincenzo Barbiera, Curatore del Fallimento in epigrafe, tra le altre cose chiedeva (all. 2):

“che la S.V. disponga il richiamo del CTU Ing. Mario D'Amore per l'aggiornamento del valore di stima del predetto [REDACTED] anche in relazione alle attuali condizioni d'uso.”

Con ordinanza datata **22.01.2010** il S.G.D., Dott. [REDACTED] disponeva quanto segue (all. 2):

“Vistosi dispone la nomina dell'ing. D'Amore per l'aggiornamento della stima già effettuata.”

In data 22.01.2010 l'Avv. [REDACTED] Curatore del Fallimento in epigrafe, faceva pervenire presso lo studio del sottoscritto, copia del succitato

provvedimento di nomina.

2. BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Il bene oggetto di valutazione, così come si evince dall'”Atto di vendita”, rogato in data 19.12.1983 dal Notaio [REDACTED] consiste in:

“La piena proprietà dell’Albergo denominato [REDACTED], sito in Erice, Località Mischi, Via Dofali, costituito da un corpo di fabbrica comprendente piano seminterrato, piano terra, tre piani sopraelevati ed un piano stenditoio e da un lotto di terreno, su cui insiste il fabbricato, della superficie di metri quadrati tredicimilanovecento, confinante: con la strada comunale da due lati, con beni di proprietà del Comune di Erice e con proprietà della [REDACTED] Iscritto in catasto in quanto al fabbricato alla partita 4976 del N.C.E.U. di Erice, a nome dei coniugi venditori, f. 160, particella 173, Via Dofali, 1° p.S., p.T., 1°p., 2°p., e 3°p., D/2, M3, mq. 10546, con la R.C. di € 81.602, ed in quanto al terreno alla partita 29507, dl N.C.T. di Erice, ancora a nome della [REDACTED] [REDACTED] – f. 160, part. 116, are 91,00, sem. 4°, R.D. € 163,80 e R.A. € 68,25 e part. 169 – bosco alto fusto unico – are 48,00, R.D. € 19,20 e R.A. € 4,80.”

3. SOPRALUOGO EFFETTUATO

Ricevuto l’incarico il sottoscritto, al fine di procedere ad un sopraluogo nel bene in oggetto, contattava il Curatore fallimentare il quale comunicava allo scrivente che l’immobile non era più in attività e che avrebbe provveduto a fornire le chiavi per l’accesso allo stesso.

Ricevute le chiavi il sottoscritto in data 02.03.2010, con l’assistenza di un

tecnico del proprio studio, si recava in Erice (TP), per prendere visione della struttura alberghiera.

In tale data il sottoscritto, con la scorta delle planimetrie della struttura alberghiera redatte dallo scrivente e allegate nella già depositata relazione di consulenza, effettuava una ricognizione delle varie parti costituenti la struttura stessa, effettuava una ripresa fotografica con macchina digitale, (all. 3), prendendo appunti in fogli separati e redigendo il presente verbale di visita (all. 1).

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In tale capitolo si intende riportato integralmente quanto indicato nel Capitolo 4 della precedente relazione di consulenza depositata nel Novembre 2001 con particolare riguardo ai seguenti paragrafi:

4.1. – Premessa e dati catastali

4.2. - Titolarità del bene

4.3. – Regolarità edilizia

4.4. - Confini

4.5. - Ubicazione, caratteristiche generali e schemi distributivi

5. VALUTAZIONE

Per la valutazione alla data odierna dell'”azienda albergo” il sottoscritto applicherà il “Metodo reddituale”.

In base a tale metodo il valore dell'azienda deriva unicamente dai redditi che essa sarà in grado di produrre. Si tratta, in sostanza, di risolvere un problema di attualizzazione di un reddito futuro.

Pertanto, per la determinazione del valore di una azienda, risulta necessario conoscere i seguenti parametri:

1. reddito medio prospettico
2. durata del periodo di attualizzazione
3. tasso di attualizzazione

5.1. – Determinazione del reddito medio prospettico

La determinazione del reddito medio prospettico solitamente presuppone l'accettazione di una serie di ipotesi sulla futura redditività tanto più incerte quanto maggiore è il tempo per il quale si intendono attualizzare le attese di reddito.

Nel caso in specie la determinazione del reddito prospettico trova la sua soluzione nella considerazione che una struttura alberghiera produce un reddito pari almeno al canone di affitto della stessa struttura. Ovviamente questo è un reddito minimo in quanto si presuppone che la gestione alberghiera sia in grado di produrre un reddito più elevato.

Nel mercato delle strutture alberghiere viene applicato un canone di affitto che varia dal 5% all'8% del valore delle mura ossia del valore venale dell'edificio albergo.

5.1.a. – Determinazione del valore dell'edificio albergo

5.1.a.1. Criteri di stima

La valutazione di un bene si effettua innanzitutto in base alle finalità cui deve la sua stessa ragione d'essere; lo scopo di una stima deve essere pertanto chiaramente identificato onde pervenire ad un risultato che soddisfi sotto tutti gli aspetti le necessità dell'operazione.

Esistono diversi valori di un bene, ma un solo valore è significativo per il fine che ha motivato il giudizio di stima. Nonostante il valore di un bene sia ottenibile adottando criteri variabili in funzione dell'intento della stima, la

sola possibilità di indagine consiste in una analisi storica dei prezzi di mercato, raggruppati in una scala di valori che consenta di effettuare la *comparazione* con l'oggetto di stima.

Il giudizio di stima, se pur formulato sulla base di precise indagini e analisi comparative, non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma solo il suo più "probabile" valore di mercato; ne consegue che un giudizio di stima ha sempre un carattere meramente previsionale.

Per costituire una scala di prezzi noti, si deve effettuare l'indagine di mercato su una fascia di beni interessati che, per somma di caratteristiche, si trovino in condizioni simili al bene da stimare, prendendo in considerazione situazioni per quanto possibile "ordinarie" e cioè statisticamente riscontrabili più frequentemente.

E' solo il mercato, con le sue leggi e la sua dinamicità, che dà vita al giudizio di stima; nella sua migliore interpretazione sta tutta la forza persuasiva di cui deve essere dotato il giudizio stesso.

Codesta interpretazione non può che dare un carattere di soggettività al giudizio di valutazione, soggettività che esso assimila sia nella fase di studio del mercato, sia nella fase interpretativa.

Qualunque giudizio di stima, o presunto tale, che prescindendo dal principio sopra esposto, vero caposaldo della dottrina dell'Estimo, costituisce mero tentativo empirico di pervenire allo scopo della ricerca.

Il mercato nel tempo è di due specie: *storico*, e quindi statico; *attuale*, e quindi dinamico. Come fatto storico è una raccolta di dati certi ed è quindi rappresentato sufficientemente nella sua evoluzione dinamica storica; come fatto di attualità, è una raccolta di dati che si presumono contemporanei e

danno una possibilità di una previsione della sua fase dinamica, quantunque non si possa postulare categoricamente che i dati rappresentativi dell'immediato passato e, per convenzione, del presente, debbano rappresentare il futuro.

Attraverso una rappresentazione statica del mercato, cioè ad una rappresentazione di posizioni finali, lo stimatore deve, in sede di previsione, interpretare la reale essenza *dinamica di esso* che compie mutamenti ed adattamenti conseguenti all'esistenza di nuove condizioni.

Per ogni bene economico immerso nel mercato, o che abbia possibilità di esservi introdotto, si possono pertanto avere due aspetti economici di valore, distinti, autonomi ed unici: *il più probabile costo di riproduzione ed il più probabile valore che si determina nel mercato.*

Il primo è un valore esclusivamente teorico, il secondo è anche un valore pratico. Il primo si genera solamente nell'attività teorica ed è quel valore ideale verso cui tende il secondo in tutte le sue posizioni di luogo e di tempo; abbiamo una tendenza alla coincidenza, mai un'identità.

Alla luce di quanto esposto, al fine di determinare il valore di mercato del bene, descritto nel capitolo che precede, oggetto del mandato conferito dal S.G.D., il sottoscritto C.T.U. adotterà il metodo cosiddetto "*a costo di riproduzione deprezzato*".

Per valore del costo di riproduzione deve intendersi la somma delle spese occorrenti per riprodurre all'attualità il manufatto edilizio della struttura alberghiera.

In ogni caso, per pervenire al valore attuale di riproduzione dovrà considerarsi il deprezzamento che la struttura edilizia avrà subito, al

momento della stima, per effetto dell'uso e dell'obsolescenza.

Il summenzionato metodo consiste, pertanto, nell'assumere, quale valore commerciale del bene immobile, l'importo derivante dal più probabile valore di costo di costruzione o riproduzione del medesimo; la determinazione di tale parametro può farsi per via sintetica facendo riferimento a una serie di costi di fabbricati omogenei e simili a quello da stimare ed a mezzo di un parametro prestabilito che in genere è il prezzo del metro cubo vuoto per pieno; a tale valore di costo va aggiunto il valore di mercato del terreno di sedime e di pertinenza.

5.1.a.2. Determinazione del costo di costruzione

Come detto in precedenza detto costo è determinabile per via sintetica facendo riferimento a una serie di costi di fabbricati omogenei e simili a quello da stimare. In particolare il sottoscritto per la determinazione del "costo di costruzione" ha fatto riferimento a pubblicazioni quali il "Consulente immobiliare" e "Selezione tecnica" e, soprattutto, alle delibere di vari ordini professionali, ingegneri ed architetti, pubblicati sui siti degli ordini stessi e precisamente:

- Ordine degli ingegneri della Provincia di Oristano – Anno 2007 (**all. 4**)
- Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggistici e conservatori della Provincia di Como - Anno 2009 (**all. 5**)
- Ordine degli architetti di Roma e provincia - Anno 2009 (**all. 6**)
- Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggistici e conservatori della Provincia di Bergamo - Anno 2009 (**all. 7**)
- Ordine degli ingegneri della Provincia di Grosseto - Anno 2008 (**all. 8**)

Pertanto tenuto conto dei dati riportati nelle succitate pubblicazioni, si è

potuto costatare che immobili simili e consimili a quello in aventi per oggetto il costo di costruzione per categorie affini a quelle alberghiera, (abitazioni di lusso, uffici, alberghi, case albergo, case di riposo, edifici commerciali di particolare importanza, ospedali, cliniche e case di cura), il costo di costruzione, all'aprile 2010, varia tra un minimo di € 450,00/mc. Ed un massimo di € 500,00/mc.

Tenuto conto della volumetria dell'intera struttura alberghiera, (v. paragrafo 5.1.a.2. della relazione di consulenza già depositata), pari a mc. 11.052,00, con eccezione dei corpi accessori esterni in quanto ritenuti ininfluenti, lo scrivente ritiene equo fissare un valore unitario medio pari a € 475,00/mc.

Pertanto il costo di costruzione complessivo sarà pari a:

$$\text{mc. } 11.052,00 \times \text{€ } 475,00/\text{mc.} = \text{€ } 5.249.700,00$$

Come già detto in precedenza a tale valore dovrà applicarsi un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà e dello stato di manutenzione e di conservazione. Tenuto conto che l'immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria relativamente allo stato dei prospetti, la completa ristrutturazione e risanamento del piano cantinato, la revisione degli impianti idrici e della centrale termica, considerato che i costi di "Ristrutturazione totale dell'immobile", riferiti al mese di Aprile 2010, sono pari mediamente al 60% del costo di costruzione (**all.ti dal n.ro 4 al n.ro 8**), si applica un coefficiente di deprezzamento pari a 0,60.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui trovasi attualmente risulta pari a:

$$\text{€ } 5.249.700,00 \times 0,40 = \text{€ } 2.099.880,00$$

e in cifra tonda € 2.100.000,00

(ivi incluso il valore del terreno di pertinenza ritenendo quest'ultimo irrilevante rispetto al valore dell'immobile)

5.1.a.3. – Determinazione del reddito prospettico

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti, considerato che l'"edificio albergo" è stato valutato € 2.100.000,00 e che, comunque, è necessario affrontare spese per l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria, **per il mantenimento dell'attuale categoria**, quantificabili, da calcoli effettuati in fogli separati, in circa € 630.000,00, (30% del valore dell'edificio), possiamo attribuire all'immobile da locare un valore di € 2.730.000,00.

Il reddito minimo che è in grado di produrre la struttura assume, pertanto, un valore di:

$$€ 2.730.000,00 \times 6,50\% = € 177.450,00$$

5.2. – Determinazione della durata del periodo di attualizzazione

Trattandosi di una struttura alberghiera si potrebbe assumere come ipotesi quella di una durata indefinita del reddito.

Questo modo di procedere trova la sua giustificazione nella circostanza che un potenziale affittuario chiederà una durata del periodo di locazione non inferiore a dieci anni e che, oltre un certo numero di anni, la differenza tra il valore attuale della rendita limitata a n, (enne), anni e il valore attuale della rendita perpetua diventa trascurabile.

5.3. – Determinazione del tasso di attualizzazione

La determinazione del tasso di attualizzazione è il problema centrale del procedimento di valutazione.

Uno dei criteri più utilizzati è quello del tasso di opportunità che consiste nella individuazione di un tasso equivalente al rendimento offerto da investimenti alternativi, a parità di rischio. Il problema potrebbe essere rivolto incrementando il tasso di un investimento senza rischio di una quota rappresentativa dell'intensità del rischio d'impresa.

Il valore del tasso è stato stabilito nella misura dell'7 % partendo dal rendimento di un investimento a rischio nullo, quali sono i BTP a 5 anni che oggi hanno un rendimento effettivo netto pari al 2,25 % e considerando la differenza come remunerativa del rischio d'impresa.

5.4. – Determinazione del valore dell'”azienda albergo”

Avendo tutti gli elementi non resta che applicare la formula per il calcolo della rendita perpetua.

Valore dell'”edificio albergo”	€	2.100.000,00	A
Spese di manutenzione	€	630.000,00	B
Valore canone di affitto (6,50 % di A +B)	€	177.450,00	C
Percentuale di attualizzazione		7%	D
Valore attuale (rendita perpetua C/D)	€	2.535.000,00	E
Valore aziendale (E – B)	€	1.905.000,00	F
Valore mediato (A + F)/2	€	2.002.500,00	

Pertanto il valore dell'”azienda albergo” risulta, in cifra tonda, pari a € 2.000.000,00

Palermo, lì 06.04.2010

Ing. Mario D'Amore

Alligati

1. Verbale di visita
2. Ordinanza del S.G.D. in data 22.01.2010
3. Documentazione fotografica
4. Ordine degli ingegneri della Provincia di Oristano – Anno 2007
5. Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggistici e conservatori della Provincia di Como - Anno 2009
6. Ordine degli architetti di Roma e provincia - Anno 2009
7. Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggistici e conservatori della Provincia di Bergamo - Anno 2009
8. Ordine degli ingegneri della Provincia di Grosseto - Anno 2008

Il giorno davanti al G.D. al fallimento “ ██████████
██████████ N° 240/99”, é comparso il C.T.U. Ing. Mario D'Amore il quale
presta giuramento di rito pronunziando la formula: " Giuro di bene e
fedelmente avere adempiuto al compito affidatomi al solo scopo di far
conoscere al Giudice la verità ".

Letto confermato e sottoscritto.

Palermo, li

Ing. Mario D'Amore

Il Giudice Delegato

Il Cancelliere

TRIBUNALE DI PALERMO - SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED] N° 240/99

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO PER LA
VALUTAZIONE DELL'AZIENDA ALBERGHIERA SITA IN ERICE
(TP), DENOMINATA [REDACTED]

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza
2. Beni oggetto di valutazione
3. Sopralluoghi effettuati
4. Descrizione degli immobili
5. Valutazione

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Con istanza datata 01.02.00 presentata al S.G.D. al fallimento, l'Avv. [REDACTED] Curatore del Fallimento in epigrafe, evidenziava quanto segue (v. All. n.ro 2):

“la procedura fallimentare in oggetto ha acquisito all'attivo fallimentare l'esercizio alberghiero della fallita società cooperativa denominato [REDACTED] [REDACTED] sito in Erice, Via Pineta Comunale n. 43, costituito da attrezzature, arredi macchinari e quant'altro necessario per lo svolgimento dell'attività alberghiera e dall'immobile in cui è ubicato detto esercizio alberghiero; che naturalmente al fine della sua disponenda vendita e determinazione del prezzo base d'asta deve procedersi alla relativa valutazione con tutte le certificazioni urbanistiche, amministrative e catastali che detta vendita richiede,”

ciò premesso

fa istanza

alla S.V. perché Voglia nominare per quanto sopra un CTU”.

Con ordinanza datata 02.02.00 il S.G.D., Dott. [REDACTED] disponeva quanto segue:

“Visto nominal'ing. Mario D'Amore per la stima dell'azienda.”

In data 11.02.00 l'Avv. [REDACTED] Curatore del Fallimento in epigrafe, faceva pervenire presso lo studio del sottoscritto, copia del provvedimento di nomina, datato 02.02.00, in cui il S.G.D., Dott. [REDACTED] disponeva la nomina del sottoscritto, Ing. Mario D'Amore, a consulente tecnico di ufficio.

2. BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Il bene oggetto di valutazione, così come si evince dall'”Atto di vendita”, (v. All. n.ro 3), rogato in data 19.12.1983 dal Notaio [REDACTED] consiste in:

“La piena proprietà dell'Albergo denominato [REDACTED] sito in Erice, Località Mischi, Via Dofali, costituito da un corpo di fabbrica comprendente piano seminterrato, piano terra, tre piani sopraelevati ed un piano stenditoio e da un lotto di terreno, su cui insiste il fabbricato, della superficie di metri quadrati tredicimilanovecento, confinante: con la strada comunale da due lati, con beni di proprietà del Comune di Erice e con proprietà della [REDACTED] Iscritto in catasto in quanto al fabbricato alla partita 4976 del N.C.E.U. di Erice, a nome dei coniugi venditori, f. 160, particella 173, Via Dofali, 1° p.S., p.T., 1°p., 2°p., e 3°p., D/2, M3, mq. 10546, con la R.C. di £. 81.602, ed in quanto al terreno alla partita 29507, di N.C.T. di Erice, ancora a nome della [REDACTED]

██████████ – f. 160, part. 116, are 91,00, sem. 4°, R.D. £. 163,80 e R.A. £. 68,25 e part. 169 – bosco alto fusto unico – are 48,00, R.D. £. 19,20 e R.A. £. 4,80.”

3. SOPRALUOGHI EFFETTUATI

- In data 14.03.00, alle ore 10,00, previo accordo telefonico con l'Avv. ██████████ n.q. di Curatore del “Fallimeto ██████████”, e previo avviso a mezzo lettera-fax del 08.03.00, (v. All. n.ro 4), alla direzione della struttura alberghiera, il sottoscritto ing. Mario D'Amore si recava, unitamente al curatore fallimentare, in Erice presso ██████████ al fine di visionare il bene rientrante nel fallimento. Ivi ci si incontrava con il ██████████ società attuale conduttrice dell'albergo. In tale data il sottoscritto, con l'assistenza dei presenti, effettuava una sommaria ricognizione di beni, immobili e mobili, costituenti la struttura alberghiera.
- In data 15.03.00, a mezzo fax inviato al curatore fallimentare (v. All. n.ro 5), il sottoscritto chiedeva “...di essere autorizzato al fine dell'espletamento del mandato conferito, ad avvalersi dell'assistenza di un tecnico del proprio studio e ad utilizzare un mezzo di locomozione proprio per gli spostamenti che si riterranno necessari.”
- In data 20.03.00 il curatore, via fax (v. All. n.ro 6), comunicava quanto segue: “In relazione alla Sua richiesta del 15/3/2000, Le comunico che giusta provvedimento del 17/3/2000 del Giudice Delegato al fallimento in oggetto è stato autorizzato, al fine dell'espletamento del mandato conferitoLe, di avvalersi di un Suo tecnico e di utilizzare un Suo mezzo di locomozione per gli spostamenti che riterrà necessari.”

- **In data 04.04.00**, alle ore 9,00, previo accordo telefonico con [REDACTED] [REDACTED] con l'assistenza di un tecnico del proprio studio, il sottoscritto si recava in Erice presso la struttura alberghiera denominata [REDACTED]. In tale data il sottoscritto effettuava una completa ricognizione sia dei beni immobile che mobili prendendo nota, altresì, delle variazioni distributive interne riscontrate confrontando lo stato di fatto degli immobili con le planimetrie catastali. Altresì il sottoscritto scattava delle foto, prendeva appunti in fogli separati e redigeva il verbale di visita (v. All. n.ro 1).
- **In data 14.04.00** perveniva presso lo studio del sottoscritto lettera a firma dell'Avv. [REDACTED] (v. All. n.ro 7).
- **In data 27.04.00**, a mezzo fax inviato al curatore fallimentare (v. All. n.ro 8), il sottoscritto chiedeva [REDACTED] *"...che gli siano forniti i bilanci aziendali della società alberghiera sita in Erice denominata [REDACTED] [REDACTED] nonché ulteriore documentazione in Suo possesso utile all'espletamento del mandato conferito dal S.G.D. con provvedimento datato 02.02.2000"*.
- Unitamente a detta richiesta il sottoscritto trasmetteva, al curatore, copia della lettera, datata 13.04.00, inviata al sottoscritto dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED]
- **In data 11.07.00**, perveniva, via fax (v. All. n.ro 9), presso lo studio del sottoscritto risposta del curatore fallimentare in merito alla richiesta, formulata in data 27.04.00, relativa alla richiesta della documentazione contabile della valutanda struttura alberghiera. Con tale lettera-fax, altresì, l'Avv. [REDACTED] forniva l'indirizzo dello [REDACTED] [REDACTED] quale ha sede [REDACTED]

15), ordinanza del S.G.D. con la quale veniva confermato, per il sottoscritto, la valutazione dell'azienda [REDACTED]

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ED ESAME DEGLI ATTI

4.1. – Premessa e dati catastali

La struttura alberghiera denominata [REDACTED] nella sua interezza, occupa un'area di mq. 13.900 catastalmente identificata dalle particelle 116 e 169 del foglio 160 del N.C.T. del Comune di Erice, (v. "Stralcio del fg. 160 del N.C.T. del Comune di Erice", All. n.ro 16), mentre il corpo di fabbrica, costituente l'Hotel, risulta catastalmente identificata alla partita 1002486, fg. 160, Numero 173 del N.C.E.U. del Comune di Erice (v. "Consultazione per partita attuale", All. n.ro 17)

4.2. - Titolarità del bene

Titolo : Atto di vendita del 19.12.1983 (v. All. n.ro 3)

Rogato da : Notaio [REDACTED]

Da potere : [REDACTED]

A favore di : [REDACTED]
[REDACTED]

4.3. – Regolarità edilizia

Il complesso turistico alberghiero, denominato [REDACTED] è stato realizzato in forza dei progetti approvati dalla C.E.C. nelle sedute del 19.02.1959 n. 32 e 28.07.1959 n. 135 nonché del successivo progetto di ristrutturazione del 13.04.1983 n. 14, quest'ultimo, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]

In data 15.03.1999 la [REDACTED] comunicava al Comune di Erice, l'esecuzione di opere interne ai sensi dell'art. 9 L. R. n. 37/85. Detti

lavori venivano completati in data 26.04.99 (v. All. n.ro 18)

4.4. - Confini

La struttura alberghiera, nel suo insieme, confina con terreni di proprietà aliena.

4.5. - Ubicazione, caratteristiche generali e schemi distributivi

La struttura alberghiera risulta posta a valle dell'abitato del Comune di Erice. Vi si accede da una strada dipartentesi dalla arteria comunale Trapani Erice. Detta strada, a fondo asfaltato (v. "Documentazione fotografica", All. n.ro 19, foto n.ri 1 e 2), costeggia, sul lato sinistro, con porzione della particella 169 di proprietà, così come detto in precedenza, della fallita società ██████ (v. "Stralcio del fg. 160 del N.C.T. del Comune di Erice", All. n.ro 20, parte evidenziata con colore giallo). La strada, anch'essa di proprietà comunale, conduce ad un ampio spiazzo, antistante l'accesso dell'albergo, utilizzato sia come posteggio che come area di manovra di pullman ed altri mezzi; la strada, quindi, prosegue piegando verso destra costituendo uno dei confine della particella 116, anch'essa di proprietà della fallita società ██████ (v. "Stralcio del fg. 160 del N.C.T. del Comune di Erice", All. n.ro 20, parte evidenziata con colore verde), per poi continuare verso l'interno (v. foto n.ri 3, 4 e 5).

A sinistra dello spiazzo sopracitato trovasi un'ampia superficie di forma pressoché rettangolare, pianeggiante, asfaltata, dotata di impianto di illuminazione e recintata su tutti i lati adibita a parcheggio (v. foto n.ri 6, 7 e 8). Da quest'ultima a mezzo ampio cancello in ferro ci si immette in una strada, di pertinenza della struttura alberghiera, che, oltre a servire locali accessori a servizio del complesso alberghiero, conduce all'ingresso al piano

cantinato, alla piscina scoperta ed al solarium di cui si parlerà al successivo paragrafo B.1.A.. La succitata strada risulta in parte asfaltata e in parte pavimentata con lastre di pietra di cava di forma irregolare (v. foto n.ri 9, 10 e 11). Altresì, sempre da detta zona adibita a posteggio, è possibile pervenire alla pista da ballo di cui si parlerà nel successivo paragrafo B.1.B.

La struttura alberghiera si compone, quindi, di un edificio centrale e di alcuni corpi di fabbrica accessori ove vengono svolte attività collaterali e connesse all'esercizio della struttura alberghiera.

A - Edificio centrale

Detto edificio si compone di una elevazione entrotterra e da quattro piani elevati (piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo). Struttura portante realizzata in cemento armato. Copertura piana non praticabile. I prospetti, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, risultano così trattati:

- il prospetto principale risulta in parte trattato con intonaco per esterni tipo Li Vigni, in parte rivestito con tesserine smaltate di colore verde acqua e in parte rivestito con pietrame calcareo; si evidenziano, altresì fasce marcapiano rivestite con tesserine smaltate colore vinaccia (v. foto n.ri 1, e dal n.ro 12 al n.ro 19);
- il prospetto laterale, lato funivia, presenta: la parte relativa al piano cantinato e alla centrale idrica rivestita con pietrame calcareo, la parte relativa al piano terra rivestita con listelli di cotto di colore rosso sormontata da una fascia, di altezza pari a circa ml. 1,00, trattata con tesserine smaltate di colore vinaccia, la restante parte, a denti di sega, risulta trattata sia con intonaco per esterni tipo Li Vigni, che con

tesserine smaltate di colore verde acqua (v. foto dal n.ro 20 al n.ro 26).

- il retrospetto presenta: la parte relativa alla centrale idrica rivestita con pietrame calcareo mentre la restante parte risulta trattata con intonaco per esterni tipo Li Vigni con fasce marcapiano, di diverse altezze, rivestite con tesserine smaltate colore vinaccia (v. foto dal n.ro 27 al n.ro 30);
- il prospetto laterale, lato parcheggio, presenta: la parte relativa al piano cantinato e alla centrale idrica rivestita con pietrame calcareo, la parte relativa al piano terra rivestita con listelli di cotto di colore rosso sormontata da una fascia, di altezza pari a circa ml. 1,00, trattata con tesserine smaltate di colore vinaccia, la restante parte, a denti di sega, risulta trattata sia con intonaco per esterni tipo Li Vigni, che con tesserine smaltate di colore verde acqua (v. foto dal n.ro 31 al n.ro 34).

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato e vetro, relativamente al piano terra mentre i piani elevati sono dotati di infissi in alluminio anodizzato e vetri protetti esternamente da serrande realizzate con doghe in plastica. E' da precisare che i vani finestra versano in pessimo stato di manutenzione a causa di lesioni e microfessurazioni generati dall'ossidazione dell'armatura metallica della struttura in cemento armato costituente il soffitto degli stessi vani finestra (v. foto dal n.ro 34 al n.ro 40).

Il collegamento verticale tra i vari piani avviene sia tramite ascensore, in sede propria (v. foto n.ro 41), che tramite vano scala ad una rampa tra il piano cantinato e il piano terra e su due rampe tra i restanti piani. Detto vano scala riceve aria e luce da vani finestra ubicati nel prospetto principale e presenta le pareti intonacate e tinteggiate; le rampe presentano rivestimento in marmo e

ringhiera in ferro (v. foto n.ri 42, 43 e 44). Ai piani elevati, ai quali si perviene dal vano scala o dall'ascensore, trovansi le porte tagliafuoco che separano il vano scala e l'ascensore dagli ambienti ove sono ubicate le camere (v. foto n.ri 45, 46 e 47).

A.1. - Piano terra

Vi si accede da ampio vano porta dotato di infisso a due ante realizzato con struttura in alluminio anodizzato e vetro protetto esternamente da struttura anch'essa realizzata in alluminio anodizzato e vetro sormontata da volta cilindrica realizzata con materiale plastico (v. foto n.ro 12 e 13). L'ingresso, di servizio, risulta posto, sempre sul prospetto principale, (v. foto n.ro 19), ma in prossimità della zona cucina.

Nel suo insieme detto piano è composto dai seguenti ambienti (v. "Planimetria dello stato di fatto – Piano terra – Scala 1:100", All. n.ro 21): Hall, Ufficio direzione, Servizi igienici, Soggiorno, Sala TV, Sala colazione, Sala ristorante, Office, Cucina, Bar e retro bar, Servizio igienico per portatori di handicap (w.c. H), Zona telefoni e terrazzo.

L'altezza utile interna risulta pari a ml. 3,70.

Oltrepassato il vano porta di ingresso ci si immette direttamente nell'ampia Hall dell'albergo. Detto ambiente presenta pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione della zona destinata alla "reception" rivestita per tutta l'altezza con doghe in legno (v. foto n.ri 48 e 49); i pavimenti sono realizzati con lastre di marmo. Su detto ambiente si aprono da sinistra verso destra i seguenti ambienti: ufficio direzione, reception, servizi igienici, sala TV, sala colazione, corpo vano scala - ascensore per il collegamento verticale con i vari piani e il soggiorno.

I servizi igienici composti da antibagno e w.c. sono in numero di 2 distinti per sesso. Di recente ristrutturazione presentano il pavimento e le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Aerazione diretta. Entrambi gli antibagni sono dotati di due lavabi con comando a pedale e, quello per uomini, di orinatoio; i w.c. sono dotati del solo vaso igienico (v. foto dal n.ro 50 al n.ro 53).

L'ingresso alla sala TV e alla sala colazione avviene, dalla Hall, a mezzo infissi a due ante realizzati con struttura in alluminio anodizzato e vetro (v. foto n.ro 54). Le sopracitate sale unitamente all'attigua sala ristorante restano tra di loro separate da tramezzature movibili e quindi possono essere messe in comunicazione tra di loro, tutte assieme o a due a due, a seconda le esigenze dei servizi di ricevimento da effettuare, (banchetti per battesimi, matrimoni, lauree, pranzi per comitive turistiche e non, ecc.), conferendo alla struttura alberghiera caratteristiche di polifunzionalità. Le sale presentano pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti realizzati con mattoni in cotto, controsoffitti realizzati in gesso dove restano incassati i faretti per l'illuminazione e l'alloggiamento sia per l'impianto antincendio che per l'aerazione (v. foto dal n.ro 55 al n.ro 61). Le tre sale ricevono aria e luce da ampie vetrate, attestanti sul retrospetto, dotate di infissi realizzati con struttura in alluminio anodizzato e vetro. Dalle sale sopradescritte si può accedere ad un ampio terrazzo, posto a quota inferiore rispetto al calpestio del piano terra. Detto dislivello viene superato con l'ausilio di due ampie scale realizzate con struttura in c.a. e ringhiere in ferro (v. foto n.ri 62 e 63). Il terrazzo dalle dimensioni in pianta pari a ml. 9,50 x ml. 36,50, risulta pavimentato con piastrelle di grès ceramico; sullo stesso terrazzo prospettano

le finestre del piano cantinato di cui si parlerà successivamente. Lungo i lati corti il terrazzo resta delimitato da muretti realizzati con muratura, trattati con intonaco per esterni tipo Li Vigni, sormontati da copertina in marmo il tutto in scadente stato di manutenzione e conservazione, mentre il lato più lungo resta delimitato da ringhiera in ferro (v. foto n.ri 64, 65 e 66). A detto terrazzo è possibile pervenire anche dall'esterno a mezzo scale in ferro, a due rampe (v. "Planimetria dello stato di fatto", All. n.ro 21), attualmente non utilizzate in quanto versanti in pessimo stato di manutenzione e conservazione (v. foto n.ri 67 e 68).

Dalla Hall, così come detto in precedenza, si perviene oltre al corpo vano scala – ascensore per i collegamenti verticali, al soggiorno. Detto ambiente riceve aria e luce da ampie vetrate, attestanti sul prospetto principale, dotate di infissi realizzati con struttura in alluminio anodizzato e vetro; il pavimento risulta rivestito con piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate; l'ambiente risulta dotato di controsoffitto, realizzato in gesso, di gradevole aspetto esteriore, dove trovansi incassati i faretti per l'illuminazione e dove trovano alloggio sia l'impianto antincendio che l'impianto per l'aerazione (v. foto n.ri 69, 70 e 71). Dalla visione dell'elaborato grafico denominato "Planimetria dello stato di fatto", All. n.ro 21, si evince che il bar separa la zona ristorazione dalla zona soggiorno, (v. foto n.ri 72 e 73), fungendo, per l'appunto, da cerniera. Nella zona retrostante al bar trovansi un ambiente denominato "retro bar" adibito a locale di sgombero e di deposito (v. foto n.ro 74); da tale ambiente avviene l'accesso alla scala che conduce al piano cantinato. Dal soggiorno si accede al W.C.H, per portatori di handicap, suddiviso in antibagno e w.c.. L'antibagno,

pavimentato e piastrellato per tutta l'altezza con piastrelle di ceramica, risulta dotato del lavabo mentre il w.c., anch'esso pavimentato e piastrellato per tutta l'altezza con piastrelle di ceramica, risulta dotato del vaso igienico e di aerazione diretta (v. foto n.ri 75 e 76).

La cucina, separata dalla sala ristorante dall'ambiente denominato "office", si compone della zona di preparazione, della cella frigorifero e dalla zona lavaggio (v. foto dal n.ro 77 al n.ro 80). Di recente ristrutturazione i detti ambienti presentano pavimento realizzato con piastrelle di ceramica, pareti totalmente rivestite con piastrelle di grès ceramico di colore bianco e soffitto intonacato e tinteggiato. Riceve aria e luce da ampie vetrate, attestanti sia sul retrospetto che sul prospetto laterale lato funivia, dotate di infissi realizzati con struttura in alluminio anodizzato e vetro.

La superficie lorda dell'intero piano risulta pari a mq. 590,00 mentre il terrazzo posto nel retrospetto ha una superficie pari a mq. 350,00.

A.2. Piano cantinato

Vi si accede sia dall'interno a mezzo scala ad una rampa ubicata nel retro-bar, (v. foto n.ro 42), che dall'esterno oltrepassato portone in ferro a due ante (v. foto n.ro 31).

Nel suo insieme detto piano si compone: (v. "Planimetria dello stato di fatto – Piano cantinato – Scala 1:100", All. n.ro 22), di: corridoio di disimpegno, lavanderia, stireria, deposito biancheria, n.ro 4 ripostigli, alloggio direttore, alloggi personale, officina e deposito attrezzi, n.ro 3 magazzini, n.ro 1 deposito, cabina elettrica.

Fa parte del piano cantinato la centrale termica alla quale si accede dall'esterno e che verrà descritta nel successivo paragrafo B.2.B.

L'altezza utile risulta pari a ml. 3,70.

Oltrepassato il portone d'ingresso esterno, posto lungo il prospetto laterale attestante sul posteggio, si perviene in un corridoio di disimpegno che taglia in lunghezza l'intero piano. Sia a destra che a sinistra del corridoio attestano vari ambienti. Entrando sulla sx, (v. All. n.ro 22), trovansi ubicati i seguenti ambienti: lavanderia, stileria, deposito biancheria, n.ro 1 ripostiglio, alloggio direttore, n.ro 1 ripostiglio e alloggi per il personale, mentre sul lato destro, sempre in ordine dall'ingresso, trovansi un gruppo di quattro ambienti di cui tre con destinazione a magazzino e uno a deposito collegato con l'ambiente centrale elettrica; inoltre attestanti sul corridoio trovansi un ambiente destinato ad officina collegato al deposito attrezzi e un altro ambiente con accesso diretto dal corridoio.

Il corridoio di disimpegno presenta pavimento realizzato con piastrelle di grès di colore rosso, pareti intonacate e tinteggiate così come il soffitto (v. foto dal n.ro 81 al n.ro 87). Si evidenzia uno scadente stato di manutenzione e conservazione dovuto al mancato completamento di lavori di manutenzione ordinaria lavori in parte iniziati sia nelle parete, sia nel soffitto che nelle tubazione degli impianti idrici e di riscaldamento passanti a soffitto.

La lavanderia, accessibile direttamente dal corridoio, presenta pavimento realizzato con marmette di cemento, le pareti intonacate e tinteggiate si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione a causa di umidità ascendente e a causa di infiltrazioni d'acqua dall'esterno attraverso i vani finestra (v. foto n.ri 88 e 89). Quest'ultimi, posti ad una altezza da pavimento pari a ml. 1,80 circa, presentano infissi realizzati con struttura in ferro e vetro con grata in ferro di protezione. Alla data del sopralluogo

risultava adibita a locale deposito di masserizie e oggetti vari (v. foto n.ro 90).

La stireria, accessibile direttamente dal corridoio, presenta pavimento realizzato con marmette di cemento, pareti intonacate e tinteggiate versanti in parte in pessimo stato di manutenzione e conservazione a causa di perdite di acqua provenienti dalle tubazioni idriche passanti a soffitto (v. foto n.ri 91 e 92). Riceve aria e luce da vani finestra, posti ad una altezza da pavimento pari a ml. 1,80 circa, dotati di infissi realizzati con struttura in ferro e vetro con grata in ferro di protezione. Risulta collegato, a mezzo quattro vani porta, all'ambiente denominato "deposito biancheria" avente quest'ultimo le stesse rifiniture della stireria.

L'alloggio del direttore, composto da due vani con annesso w.c. (v. All. n.ro 22), e gli alloggi per il personale, composti da diversi ambienti con annessi servizi igienici, presentano pavimento realizzato con marmette di cemento, (v. foto dal n.ro 93 al n.ro 97), e pareti intonacate e tinteggiate così come il soffitto (v. foto dal n.ro 98 al n.ro 101). I servizi igienici presentano pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica (v. foto n.ro 102). Il tutto versante in pessimo stato di manutenzione e conservazione a causa di umidità ascendente e a causa di infiltrazioni d'acqua dall'esterno attraverso i vani finestra.

Gli ambienti officina e deposito attrezzi presentano pavimento realizzato con marmette di cemento, pareti intonacate e tinteggiate così come il soffitto (v. foto dal n.ri 103, 104 e 105).

La restante parte degli ambienti presenta pavimento realizzato con grès di colore rosso, ad esclusione dell'ambiente posto immediatamente a destra

entrando dal portone in ferro esterno che risulta privo di pavimento; le pareti risultano intonacate e tinteggiate così come il soffitto ad esclusione dell'ambiente il cui accesso avviene tramite vano porta posto immediatamente a destra della scala interna che risulta rivestito per un'altezza pari a ml. 1,60 con piastrelle di ceramica.

La superficie lorda dell'intero piano risulta pari a mq. 590,00.

A.3. Piano primo

Si compone di (v. Planimetria dello stato di fatto – Piano primo – Scala 1:100", All. n.ro 23): corridoio di disimpegno, di complessive 19 camere con annessi w.c. ed un ripostiglio.

Altezza utile pari a ml. 3,30.

Il corridoio di disimpegno, posto in posizione centrale secondo la direzione parallela al lato più lungo, è raggiungibile esclusivamente dal vano scala e dall'ascensore. Presenta pavimento rivestito con moquette e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (v. foto n.ri 106, 107 e 108).

Su detto corridoio attestano tutte le 19 camere.

Le camere presentano pavimenti rivestiti con moquette; alcune camere presentano le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati, altre camere presentano le pareti rivestite con carta da parati (v. foto dal n.ro 109 al n.ro 112).

Tutte le camere sono dotate di servizio in camera. In detti servizi igienici è stata realizzata la ventilazione forzata, ad esclusione del w.c. della camera n.ro 15 il quale presenta aerazione diretta; tutti gli ambienti di servizio dotati di lavabo, vaso igienico, bidet e piatto doccia; presentano pavimento e piastrellatura parietale realizzata con piastrelle di ceramica (v. foto n.ri 113,

114 e 115). Il tutto versa in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

La superficie lorda dell'intero piano risulta pari a mq. 520,00.

A.4. Piano secondo

Si compone di (v. Planimetria dello stato di fatto – Piano secondo – Scala 1:100”, All. n.ro 24): corridoio di disimpegno, di complessive 19 camere con annessi w.c. ed un ripostiglio.

Altezza utile pari a ml. 3,30.

Il corridoio di disimpegno, posto in posizione centrale secondo la direzione parallela al lato più lungo, è raggiungibile esclusivamente dal vano scala e dall'ascensore. Presenta pavimento rivestito con moquette e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Su detto corridoio attestano tutte le 19 camere.

Le camere presentano pavimenti rivestiti con moquette; alcune camere presentano le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati, altre camere presentano le pareti rivestite con carta da parati.

Tutte le camere sono dotate di servizio in camera. In detti servizi igienici è stata realizzata la ventilazione forzata, ad esclusione del w.c. della camera n.ro 15 il quale presenta aerazione diretta; tutti gli ambienti di servizio dotati di lavabo, vaso igienico, bidet e piatto doccia; presentano pavimento e piastrellatura parietale realizzata con piastrelle di ceramica.

Il tutto versa in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

La superficie lorda dell'intero piano risulta pari a mq. 520,00.

A.5. Piano terzo

Si compone di (v. “Planimetria dello stato di fatto – Piano terzo – Scala 1:100”, All. n.ro 25): corridoio di disimpegno, di complessive 8 camere con

annessi w.c., un ripostiglio, due spogliatoi con annessi w.c. e terrazzo al piano accessibile da tutte le camere.

Altezza utile pari a ml. 3,30.

Il corridoio di disimpegno, posto in posizione centrale secondo la direzione parallela al lato più lungo, è raggiungibile esclusivamente dal vano scala e dall'ascensore. Presenta pavimento rivestito con moquette e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati (v. foto n.ro 116).

Su detto corridoio attestano tutte le 8 camere.

Le camere presentano pavimenti rivestiti con moquette; le pareti sono intonacate e tinteggiate così come il soffitto (v. foto n.ri 117, 118 e 119).

Tutte le camere sono dotate di servizio in camera. In detti servizi igienici è stata realizzata la ventilazione forzata; tutti gli ambienti di servizio dotati di lavabo, vaso igienico, bidet e piatto doccia; presentano pavimento e piastrellatura parietale realizzata con piastrelle di ceramica.

Il tutto versa in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

La superficie lorda dell'intero piano risulta pari a mq. 330,00 mentre il terrazzo perimetrale ha una superficie pari a mq. 190,00.

B. Corpi accessori

Detti corpi accessori possono distinguersi, a seconda della loro destinazione d'uso, come i "corpi accessori di completamento" e i "corpi accessori di servizio".

Tra i "corpi accessori di completamento" si distinguono:

- piscina scoperta e solarium
- pista da ballo

Tra i "corpi accessori di servizio" si distinguono:

- vasca idrica e autoclave
- centrale termica
- cabina ENEL
- locali storni

B.1. Corpi accessori di completamento

B.1.A. Piscina scoperta e solarium

La piscina scoperta ed il solarium, (inteso come superficie perimetrale alla piscina vera e propria), risultano posti nella parte retrostante la struttura alberghiera e sono delimitati, a valle, da muro di contenimento realizzato in c.a. e, a monte, dalla parete perimetrale della centrale idrica.

Posti a quota – ml. 5,50 sono raggiungibili sia dal terrazzo di pertinenza del piano terra a mezzo scale in ferro a due rampe che dall'esterno da stradella privata dipartentesi dal posteggio esterno.

Il confine a valle risulta protetto da ringhiere in ferro intervallate da pilastri in c.a. rivestiti con pietrame calcareo (v. foto dal n.ro 120 al n.ro 128).

L'intera area risulta pavimentata con mattoni di cemento di colore rosso.

Il tutto, alla data del sopralluogo, versava in stato di completo abbandono come anche l'impianto idrico di adduzione, scarico e di depurazione delle acque, e l'intera area di sedime della piscina e del solarium a causa di avvallamenti e dissesti riscontrati sia nella pavimentazione del solarium che nelle recinzioni perimetrali.

B.1.B. Pista da ballo

Vi si accede da un cancelletto posto nella zona a posteggio (v. foto n.ro 6).

Si compone di un'ampia superficie pavimentata di forma irregolare con

al centro un'area circolare, costituente la pista vera e propria, e da una piccola costruzione realizzata in muratura con copertura a falde inclinate (v. foto n.ri 129 e 130).

E' presente impianto di illuminazione per l'uso serale della struttura stessa.

B.2. Corpi accessori di servizio

B.2.A. Centrale idrica

Trovasi a quota - 5,50 ml. al di sotto del terrazzo a servizio del piano terra che ne costituisce il solaio di copertura. Si compone, (v. All. n.ro 22), di un locale deposito e di una serie di vasche realizzate con struttura in c.a.. Il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Vi si accede da vano porta attestante sulla stradella privata dipartentesi dal posteggio auto. Da detto vano porta, protetto esternamente da infisso in ferro, superata un piccola rampa gradonata ci si immette in un corridoio che disimpegna l'intero ambiente (v. foto dal n.ro 131 al n.ro 136). Tra le vasche idriche è presente quella utilizzata per l'alimentazione dell'impianto antincendio, esistente nella struttura alberghiera, che oltre dagli idranti è completato dagli estintori (v. foto dal n.ro 148 al n.ro 152).

B.2.B. Centrale termica

Ubicata al piano cantinato (v. All. n.ro 22). L'accesso avviene dall'esterno e precisamente da ampia botola posta nel marciapiede antistante il prospetto principale (v. foro n.ro 137). Da detta botola, protetta esternamente da griglia in ferro, a mezzo scaletta in ferro si perviene al piano di calpestio della centrale termica. Pavimento realizzato con battuto di cemento. Pareti intonacate e tinteggiate così come il soffitto. Il tutto versa in

scadente stato di manutenzione e di conservazione (v. foto dal n.ro 138 al n.ro 143).

B.2.C. Cabina ENEL

Posta al piano cantinato risulta raggiungibile solo da quest'ultimo e da un ambiente destinato a deposito.

B.2.D. Locali esterni

Lungo la stradella privata che si diparte dalla zona posteggio, sul lato sinistro, sono poste due piccole costruzioni di cui la prima, realizzata con struttura in c.a. presenta i prospetti trattati con intonaco per esterni tipo Li Vigni (v. foto n.ri 144 e 145); la seconda, di minor volumetria, presenta struttura realizzata in muratura (v. foto n.ri 146 e 147). La prima delle due costruzioni è utilizzata come locale deposito o magazzino di vario genere; mentre la seconda viene utilizzata prioritariamente come deposito temporaneo dei rifiuti solidi urbani.

C. Terreno di pertinenza

Così come detto in precedenza l'intera struttura alberghiera si estende su un'area di mq. 13.900 catastalmente identificata dalle particelle 116 e 169 del foglio 160. Detto terreno, come visto in precedenza, risulta occupato in parte dalle strutture edilizie, (albergo, vie di accesso, parcheggio, stradella privata, piscina, solarium, pista da ballo e costruzioni accessorie), in parte risulta parzialmente plantumata con la presenza di aiuole. Tutti gli spazi esterni versano in pessimo stato di manutenzione e di conservazione, (v. foto n.ri 153 e 154), mentre parecchia superficie in atto risulta incolta (v. foto n.ro 155). Si precisa che all'interno della p.lla 116 è presente uno dei piloni, realizzato con struttura reticolare in acciaio, facente parte della dismessa

funivia Trapani – Erice.

5. VALUTAZIONE

Per la valutazione dell'azienda albergo" il sottoscritto applicherà il "Metodo reddituale".

In base a tale metodo il valore dell'azienda deriva unicamente dai redditi che, in base alle attese, essa sarà in grado di produrre. Si tratta, in sostanza, di risolvere un problema di attualizzazione di un reddito futuro.

Pertanto per la determinazione del valore di una azienda risulta necessario conoscere i seguenti parametri:

1. reddito medio prospettico
2. durata del periodo di attualizzazione
3. tasso di attualizzazione

5.1. – Determinazione del reddito medio prospettico

La determinazione del reddito medio prospettico solitamente presuppone l'accettazione di una serie di ipotesi sulla futura redditività tanto più incerte quanto maggiore è il tempo per il quale si intendono attualizzare le attese di reddito.

Nel caso in specie la determinazione del reddito prospettico trova la sua soluzione nella considerazione che una struttura alberghiera produce un reddito pari almeno al canone di affitto della stessa struttura. Ovviamente questo è un reddito minimo in quanto si presuppone che la gestione alberghiera sia in grado di produrre un reddito più elevato.

Nel mercato delle strutture alberghiere viene applicato un canone di affitto che varia dal 6% all'8% del valore dei muri ossia del valore venale dell'edificio albergo.

5.1.a. – Determinazione del valore dell'edificio albergo

5.1.a.1. Criteri di stima

La valutazione di un bene si effettua innanzitutto in base alle finalità cui deve la sua stessa ragione d'essere; lo scopo di una stima deve essere pertanto chiaramente identificato onde pervenire ad un risultato che soddisfi sotto tutti gli aspetti le necessità dell'operazione.

Esistono diversi valori di un bene, ma un solo valore è significativo per il fine che ha motivato il giudizio di stima. Nonostante il valore di un bene sia ottenibile adottando criteri variabili in funzione dell'intento della stima, la sola possibilità di indagine consiste in una analisi storica dei prezzi di mercato, raggruppati in una scala di valori che consenta di effettuare la *comparazione* con l'oggetto di stima.

Il giudizio di stima, se pur formulato sulla base di precise indagini e analisi comparative, non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma solo il suo più "probabile" valore di mercato; ne consegue che un giudizio di stima ha sempre un carattere meramente previsionale.

Per costituire una scala di prezzi noti, si deve effettuare l'indagine di mercato su una fascia di beni interessati che, per somma di caratteristiche, si trovino in condizioni simili al bene da stimare, prendendo in considerazione situazioni per quanto possibile "ordinarie" e cioè statisticamente riscontrabili più frequentemente.

E' solo il mercato, con le sue leggi e la sua dinamicità, che dà vita al giudizio di stima; nella sua migliore interpretazione sta tutta la forza persuasiva di cui deve essere dotato il giudizio stesso.

Codesta interpretazione non può che dare un carattere di soggettività al

giudizio di valutazione, soggettività che esso assimila sia nella fase di studio del mercato, sia nella fase interpretativa.

Qualunque giudizio di stima, o presunto tale, che prescindendo dal principio sopra esposto, vero caposaldo della dottrina dell'Estimo, costituisce mero tentativo empirico di pervenire allo scopo della ricerca.

Il mercato nel tempo è di due specie: *storico*, e quindi statico; *attuale*, e quindi dinamico. Come fatto storico è una raccolta di dati certi ed è quindi rappresentato sufficientemente nella sua evoluzione dinamica storica; come fatto di attualità, è una raccolta di dati che si presumono contemporanei e danno una possibilità di una previsione della sua fase dinamica, quantunque non si possa postulare categoricamente che i dati rappresentativi dell'immediato passato e, per convenzione, del presente, debbano rappresentare il futuro.

Attraverso una rappresentazione statica del mercato, cioè ad una rappresentazione di posizioni finali, lo stimatore deve, in sede di previsione, interpretare la reale essenza *dinamica di esso* che compie mutamenti ed adattamenti conseguenti all'esistenza di nuove condizioni.

Per ogni bene economico immerso nel mercato, o che abbia possibilità di esservi introdotto, si possono pertanto avere due aspetti economici di valore, distinti, autonomi ed unici: *il più probabile costo di riproduzione ed il più probabile valore che si determina nel mercato*.

Il primo è un valore esclusivamente teorico, il secondo è anche un valore pratico. Il primo si genera solamente nell'attività teorica ed è quel valore ideale verso cui tende il secondo in tutte le sue posizioni di luogo e di tempo; abbiamo una tendenza alla coincidenza, mai un'identità.

Alla luce di quanto esposto, al fine di determinare il valore di mercato del bene, descritto nel capitolo che precede, oggetto del mandato conferito dal S.G.D., il sottoscritto C.T.U. adotterà il metodo cosiddetto *“a costo di riproduzione deprezzato”*.

Per valore del costo di riproduzione deve intendersi la somma delle spese occorrenti per riprodurre all'attualità il manufatto edilizio della struttura alberghiera.

In ogni caso, per pervenire al valore attuale di riproduzione dovrà considerarsi il deprezzamento che la struttura edilizia avrà subito, al momento della stima, per effetto dell'uso e dell'obsolescenza.

Il summenzionato metodo consiste, pertanto, nell'assumere, quale valore commerciale del bene immobile, l'importo derivante dal più probabile valore di costo di costruzione o riproduzione del medesimo; la determinazione di tale parametro può farsi per via sintetica facendo riferimento a una serie di costi di fabbricati omogenei e simili a quello da stimare ed a mezzo di un parametro prestabilito che in genere è il prezzo del metro cubo vuoto per pieno; a tale valore di costo va aggiunto il valore di mercato del terreno di sedime e di pertinenza.

5.1.a.2. Determinazione del costo di costruzione

Come detto in precedenza detto costo è determinabile per via sintetica facendo riferimento a una serie di costi di fabbricati omogenei e simili a quello da stimare. In particolare il sottoscritto per la determinazione del “costo di costruzione” ha fatto riferimento a pubblicazioni quali il “Consulente immobiliare” e “Selezione tecnica” Con riferimento a quest'ultima pubblicazione, (v. All. n.ro 26), si è potuto constatare che

immobili simili e consimili a quello in oggetto, (abitazioni di lusso, uffici, alberghi, case albergo, case di riposo, edifici commerciali di particolare importanza, ospedali, cliniche e case di cura), il costo di costruzione, all'aprile 2001, risultava pari a £./mc. 564,497.

Le caratteristiche metriche e geometriche della struttura edilizia oggetto di valutazione possono essere così riassunte:

	Superficie	Volume
Centrale idrica	mq. 350,00	mc. 1.400,00
Piano cantinato	mq. 590,00	mc. 2.360,00
Piano terra	mq. 590,00	mc. 2.360,00
Piano 1°	mq. 520,00	mc. 1.872,00
Piano 2°	mq. 520,00	mc. 1.872,00
Piano 3°	mq. 330,00	mc. 1.188,00

per una volumetria complessiva pari a mc. 11.052,00.

(nel calcolo della volumetria da porre alla base del calcolo del costo di costruzione complessivo non sono stati considerati i corpi accessori esterni in quanto ritenuti ininfluenti).

Pertanto tenuto conto del costo di costruzione unitario determinato, il costo di costruzione complessivo sarà pari a:

$$\text{mc. 11.052,00} \times \text{£. 564.497/mc.} = \text{£. 6.238.820.844}$$

Come già detto in precedenza a tale valore dovrà applicarsi un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà e dello stato di manutenzione e di conservazione. Tenuto conto che l'immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria relativamente allo stato dei prospetti, la completa ristrutturazione e risanamento del piano cantinato, la revisione degli

impianti idrici e della centrale termica, considerato che i costi di "Ristrutturazione totale dell'immobile", riferiti al mese di Aprile 2001, sono pari a £. 329.289/mc., pari al 0,58, si applica un coefficiente di deprezzamento pari a 0,50.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui trovasi attualmente risulta pari a:

$$\text{£. } 6.238.820.844 \times 0,50 = \text{£. } 3.119.410.422$$

e in cifra tonda £. 3.100.000.000 (ivi incluso il valore del terreno di pertinenza ritenendo quest'ultimo irrilevante rispetto al valore dell'immobile)

5.1.a.3. – Determinazione del reddito prospettico

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti, considerato che l'"*edificio albergo*" è stato valutato £. 3.100.000.000 e che, comunque, è necessario affrontare spese per l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria, **per il mantenimento dell'attuale categoria**, quantificabili, da calcoli effettuati in fogli separati, in circa £. 900.000.000, possiamo attribuire all'immobile da locare un valore di £. 4.000.000.000.

Il reddito minimo che è in grado di produrre la struttura assume, pertanto, un valore di:

$$\text{£. } 4.000.000.000 \times 7,5\% = \text{£. } 300.000.000$$

5.2. – Determinazione della durata del periodo di attualizzazione

Trattandosi di una struttura alberghiera si potrebbe assumere come ipotesi quella di una durata indefinita del reddito.

Questo modo di procedere trova la sua giustificazione nella circostanza che un potenziale affittuario chiederà una durata del periodo di locazione non

inferiore a dieci anni e che, oltre un certo numero di anni, la differenza tra il valore attuale della rendita limitata a n, (enne), anni e il valore attuale della rendita perpetua diventa trascurabile.

5.3. – Determinazione del tasso di attualizzazione

La determinazione del tasso di attualizzazione è il problema centrale del procedimento di valutazione.

Uno dei criteri più utilizzati è quello del tasso opportunità che consiste nella individuazione di un tasso equivalente al rendimento offerto da investimenti alternativi, a parità di rischio. Il problema potrebbe essere rivolto incrementando il tasso di un investimento senza rischio di una quota rappresentativa dell'intensità del rischio d'impresa.

Il valore del tasso è stato stabilito nella misura dell'8% partendo dal rendimento di un investimento a rischio nullo, quali sono i BTP a 5 anni che oggi hanno un rendimento effettivo netto pari al 3,35% e considerando la differenza come remunerativa del rischio d'impresa.

5.4. – Determinazione del valore dell'”azienda albergo”

Avendo tutti gli elementi non resta che applicare la formula per il calcolo della rendita perpetua.


Valore dell'”edificio albergo”	£. 3.100.000.000	A
Spese di manutenzione	£ 900.000.000	B
Valore canone di affitto (7,5% di A +B)	£. 300.000.000	C
Percentuale di attualizzazione	8%	
Valore attuale (rendita perpetua C/D)	£. 3.750.000.000	E
Valore aziendale (E – B)	£. 2.850.000.000	F
Valore mediato (A + F)/2	£. 2.975.000.000	

**Pertanto il valore dell'"azienda albergo" risulta, in cifra tonda, pari a
£. 3.000.000.000**

Palermo, lì 07.11.01

Ing. Mario D'Amore

Alligati

1. Verbale di visita
2. Istanza in data 01.02.00
3. Atto di vendita in data 19.12.1983
4. Lettera - fax del 08.03.00
5. Lettera - fax del 15.03.00
6. Lettera - fax del 20.03.00
7. Lettera in data 14.04.00 dell'Avv. 
8. Lettera - fax del 27.04.00
9. Lettera - fax del 11.07.00
10. Lettera raccomandata A.R. del 05.10.00
11. Lettera raccomandata A.R. del 16.10.00
12. Istanza al S.G.D. in data 20.11.00
13. Ordinanza del S.G.D. in data 24.11.00
14. Lettera in data 25.09.01 al Curatore
15. Ordinanza del S.G.D. in data 26.09.01
16. Stralcio del fg. 160 del N.C.T. del Comune di Erice e Consultazione per partita attuale
17. Planimetrie catastali e consultazione per partita attuale
18. Documentazione inerente l'esecuzione di "opere intere" ex art. 9 L.R.

37/85

19. Documentazione fotografica
20. Stralcio catastale
21. Planimetria dello stato di fatto – Piano terra – Scala 1:100
22. Planimetria dello stato di fatto – Piano cantinato – Scala 1:100
23. Planimetria dello stato di fatto – Piano primo – Scala 1:100
24. Planimetria dello stato di fatto – Piano secondo – Scala 1:100
25. Planimetria dello stato di fatto – Piano terzo – Scala 1:100
26. Selezione tecnica

Il giorno davanti al G.D. al fallimento “ ██████████
██████████ é comparso il C.T.U. Ing. Mario D'Amore il quale
presta giuramento di rito pronunziando la formula: " Giuro di bene e
fedelmente avere adempiuto al compito affidatomi al solo scopo di far
conoscere al Giudice la verità ".

Letto confermato e sottoscritto.

Palermo, li

Ing. Mario D'Amore

Il Giudice Delegato

Il Cancelliere