



Ing. Walter Vercillo
via Sorbato, 26 - 87036 Rende (Cs)
tel. / fax 0984 1869260 / 61 - cell.uff. 327 6693944

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Fallimentare

Fallimento n.: 20/2014
Giudice Delegato: dott.ssa F. GOGGIAMANI (già dott.ssa M. Morrone)
Curatore: dott.ssa Alessandra PETRILLO
Debitore:
Immobile oggetto di Stima: STRUTTURA ALBERGHIERA sita in Rende (Cs) loc.
Quattromiglia via Marconi

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Rende (CS), 16.09.2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Walter Vercillo



1. PREMESSA

1.1. Affidamento dell'incarico e sintesi delle attività peritali

Come da esplicita autorizzazione del G.I., dott.ssa Manuela Morrone, il Curatore fallimentare dott.ssa Alessandra Petrillo ha nominato il sottoscritto ing. Walter Vercillo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 2125 con studio tecnico in Rende (CS) via Sorbato n. 26, «*quale consulente tecnico per la stima dei beni immobili in questione nonché dei beni mobili funzionali all'attività (attrezzature, arredi, etc.)*».

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto Consulente ha acquisito preliminarmente la documentazione tecnica disponibile presso il Curatore fallimentare; quindi, a partire dal 10 febbraio 2015, ha effettuato una serie di **sopralluoghi in sito**, nel corso dei quali ha eseguito una accurata ricognizione dei luoghi, traendo una serie di fotografie particolareggiate che si producono in allegato alla presente Relazione.

Successivamente ha acquisito la documentazione catastale e topografica dell'area in esame, nonché la documentazione tecnica presso l'U.T. Comunale ritenuta utile per espletare l'incarico affidatogli.

2. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA

2.1. Individuazione del bene e titolo di proprietà

Oggetto della presente Relazione è il compendio immobiliare così costituito:

- piena proprietà di **struttura alberghiera** (categoria 4 stelle, attualmente denominato "██████████") sita nel Comune di Rende alla Via Marconi n. 59, dotata di 98 camere per gli ospiti (di cui due suite doppie), ristorante, sala ricevimenti, sala convegni, sale espositive, salette business, discoteca, piscina esterna; **superficie esterna**, annessa ed asservita alla struttura alberghiera, estesa 4.434 mq; il fabbricato e il terreno di pertinenza sono catastalmente identificati al NCEU al Foglio 31, particella 7 sub 2, cat. D/2, piano S1-T-1-2-3-4-5-6-7, e particella graffata 794 sub I;
- piena proprietà di **lastrico solare**, limitrofo all'immobile precedentemente descritto, esteso complessivamente 627 mq, costituito da n. 3 unità immobiliari censite al Foglio 31 particella 889, rispettivamente sub 130 (consistenza 144 mq), sub 131 (consistenza 140 mq) e sub



132 (consistenza 343 mq), adibite ad area parcheggio;

- diritto di superficie dell'area identificata in N.C.E.U. al Foglio 31 particella 888 sub 1, categoria Area urbana, consistenza 80 mq.

La struttura alberghiera è di proprietà della società Nord Hotel Srl, che la ha edificata in virtù della Concessione Edilizia n. 122 del 09.09.1987, e della successiva Concessione Edilizia in Variante n. 37 del 11.02.1992.

2.2. Mappe censuarie del bene e destinazione urbanistica dei terreni

Per l'espletamento dell'incarico, il sottoscritto Consulente ha acquisito presso la locale Agenzia del Territorio l'estratto di Mappa, la visura storica e le planimetrie catastali utili per la corretta identificazione del bene, che si riportano nell'apposito Allegato.

Per quanto attiene la destinazione urbanistica del terreno annesso alla struttura alberghiera, vale quanto riportato nel Certificato Destinazione Urbanistica n. 812 rilasciato dal Comune di Rende in data 19.11.2008 – già in atti – da cui risulta che l'area identificata al Fg. 31 Part. 794 ricade in Zona residenziale di completamento (B2/1) interessata in parte da fascia di rispetto stradale.

2.3. Descrizione del compendio immobiliare

La struttura alberghiera oggetto della presente Relazione è sita nel Comune di Rende (Cs), località Quattromiglia, in via Guglielmo Marconi 59, una zona ad alta vocazione commerciale ben servita da servizi ed infrastrutture, posta a pochi metri dallo svincolo autostradale "Cosenza Nord" e dall'innesto alla SS 107 (Paola-Crotone); l'edificio dista circa 500 metri dalla stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino e poco più di un chilometro dall'Università degli Studi della Calabria.

Attualmente la struttura è adibita ad albergo a 4 stelle, denominato "██████████", in forza di contratto di locazione registrato in Cosenza al n. 9943 del 16.10.2014.

Il terreno su cui insiste la struttura è distinto in catasto al Foglio 31 particella 794 sub 1, per una superficie catastale di circa mq 4.434, mentre il fabbricato è censito al NCEU al Foglio 31 particella 7 sub 2.

La struttura del fabbricato è composta da un'intelaiatura di pilastri e travi in cemento armato e



solai in laterizi e travetti tralicciati e precompressi. Le pareti esterne sono realizzate con pannelatura di calcestruzzo in cui sono interposte le facciate continue in vetro specchiato (curtain-wall) che caratterizzano l'architettura dell'intero edificio.

Il fabbricato è composto da sette piani fuori terra e un piano seminterrato, collegati verticalmente da un corpo scala centrale, da una scala di servizio – limitatamente ai piani seminterrato e terra – e da tre ascensori. Il piano seminterrato e il piano terra sono ulteriormente collegati da una scala di servizio interna e un montacarichi per il trasporto delle vivande.

Sul prospetto nord e su quello sud sono realizzate due gruppi di scale antincendio esterne, realizzate con struttura metallica a vista, a servizio di tutti i livelli del fabbricato.

L'area esterna di pertinenza esclusiva della struttura alberghiera si protrae dall'ingresso carrabile, su via Marconi, tramite un viale pavimentato che, costeggiando un edificio di altra proprietà, conduce all'ingresso dell'albergo, alle adiacenti aree adibite a parcheggio e alla rampa di servizio che collega i locali tecnologici esterni e il piano seminterrato; la restante superficie, adibita prevalentemente a verde attrezzato, è dotata di una ampia piscina scoperta, posta in prossimità dell'ingresso di servizio della struttura, opposto rispetto al cancello principale, che consente l'accesso pedonale dalla piazza Papa Paolo VI, in cui ha sede il locale Ufficio Postale.

2.3.1. Piano seminterrato

Il piano seminterrato, esteso circa 1.875 mq, è raggiungibile sia dall'interno della struttura, tramite una scala di collegamento col piano terra, che dall'esterno tramite gli accessi posti lungo la rampa carrabile esterna. A questo livello sono allocate la discoteca e la sala convegni con annessi locali di servizio, quali segreteria, guardaroba, angolo bar e servizi igienici. Inoltre sono presenti alcune sale meeting/esposizione di varie superfici, una sala fitness, alcuni locali deposito, le celle frigo, i locali tecnici e alcuni servizi igienici in uso ai clienti o al personale addetto.

2.3.2. Piano terra

Il piano terra è direttamente accessibile dall'ingresso principale, posto sulla facciata ovest del fabbricato. La superficie complessiva del piano, pari a circa 1.500 mq, si compone di ampia hall



con salottini d'attesa, reception, zona bar, uffici direzionali, servizi igienici, sala ricevimenti, sala ristorante ed annessa cucina; tutti gli ambienti sono raggiungibili dalla hall tramite alcuni disimpegni interni. Alle spalle della reception sono sistemati due ascensori per gli ospiti, un ascensore di servizio e la scala interna di collegamento con gli altri piani. Sul lato sud è presente una porta vetrata che permette di accedere direttamente alla piscina esterna.

2.3.3. Piano primo, secondo, terzo, quarto e quinto (piano Tipo)

I piani dal primo al quinto, collegati dalla scala interna e da due ascensori, presentano tutti la stessa suddivisione interna: dal disimpegno scale/ascensori centrale si accede, tramite un varco protetto da porta tagliafuoco a due ante, al lungo corridoio centrale che collega le 18 camere per gli ospiti, poste sui due lati dello stesso; in fondo al corridoio, sia sul fronte nord che sul fronte sud, si trovano le uscite di sicurezza che immettono direttamente sulle scale antincendio esterne. Le camere sono munite di servizi igienici interni, aria condizionata, telefono, tv, minibar, oltre ad arredi e forniture di buona fattura.

A differenza dei piani superiori, il piano primo è dotato di un terrazzo perimetrale (esteso circa 865 mq), solo parzialmente attrezzato a solarium, che funge da copertura alla maggiore estensione del piano sottostante.

2.3.4. Piano sesto

Il piano sesto, raggiungibile sempre dalla scala interna e dagli ascensori, presenta una superficie ridotta rispetto ai piani inferiori, pari a circa 395 mq. È formato anch'esso da un corridoio centrale che collega le camere per gli ospiti poste lateralmente; dette camere presentano suddivisioni diverse rispetto alle camere standard dei piani inferiori, e possono essere adibite a suite o bilocale (mediante eliminazione di un divisorio mobile interno); al momento del sopralluogo la disposizione interna prevede 6 camere standard e 2 suite (queste ultime dotate di doppio servizio igienico).

Sui due lati opposti del corridoio sono posizionate le uscite di sicurezza che immettono sui lastrici solari (estesi circa 120 mq ciascuno), non attrezzati, collegati alle scale antincendio.



2.3.5. Piano settimo

L'ultimo piano dell'edificio presenta una superficie coperta ridotta, pari a circa 125 mq, ed è adibito a locali di servizio: il torrino scala, il locale macchine ascensori e due stanze di servizio dotate di wc. Dal piccolo corridoio centrale si accede ai due lastrici solari laterali (estesi circa 255 mq ciascuno) su cui sono collocate le unità esterne dell'impianto di condizionamento centralizzato e altre attrezzature a servizio del fabbricato.

2.3.6. Superfici esterne

Le superfici esterne annesse alla struttura alberghiera sono prevalentemente adibite alla viabilità interna e ai parcheggi riservati ai clienti; sono altresì presenti aiuole con piante ornamentali e una piscina scoperta (di circa 245 mq) circondata da un'area relax con verde sintetico e alcuni gazebo metallici.

Si segnala che le aree esterne necessitano prevalentemente di interventi manutentivi ordinari (quali il ripristino puntuale della pavimentazione esterna nelle aree maggiormente deteriorate); in alcune zone, maggiormente deteriorate, è necessario invece realizzare interventi di manutenzione straordinaria più accurata (come nel caso del muro di recinzione esterna – lato sud – che presenta evidenti lesioni e fessure diffuse dovute, probabilmente, alla spinta continua praticata dalla retrostante vegetazione).

2.3.7. Beni mobili: attrezzature, arredi e hotellerie

L'elenco dettagliato dei beni mobili esistenti nella struttura alberghiera è riportato nell'inventario redatto nell'ottobre 2014 dal curatore fallimentare (vedi allegato D).

Dall'inventario si evince che la struttura in esame dispone di numerose attrezzature, arredi e forniture tipiche dell'attività alberghiera (c.d. "hotelleria"), che per semplicità di trattazione distingueremo in due categorie, a seconda che gli stessi siano strutturalmente collegati all'immobile (e pertanto il loro valore è incluso nel valore dell'immobile), oppure siano in qualche modo separabili dall'immobile (e pertanto valutabili e alienabili anche autonomamente):

- a) *arredi ed attrezzature strutturalmente ad uso esclusivo dell'albergo valutabili unitamente all'immobile, quali: armadi, sedie, letti, piccoli elettrodomestici (frigobar,*



televisore, asciugacapelli, etc.), boiserie accessori da bagno e complementi d'arredo contenuti nella camera d'albergo; scaffalature, ripiani, mobili e complementi realizzati su misura, complementi e accessori vari contenuti in altri ambienti della struttura ricettiva (bar, discoteca, reception, ristorante, etc.);

- b) *altri arredi ed attrezzature ad uso NON esclusivo dell'attività alberghiera valutabili autonomamente*, quali: mobili, e attrezzature da ufficio; arredi, quadri, strumenti musicali, attrezzature ed elettrodomestici a servizio del bar, della discoteca, della reception, del ristorante e della sala convegni; hotelleria varia, come posateria, piatti, bicchieri ed altre forniture a servizio della ristorazione, etc..

Nel complesso detti beni si possono considerare in buono stato di conservazione, manutenzione ed efficienza.

2.4. Titoli autorizzativi

La struttura alberghiera è stata edificata in virtù della originaria Concessione Edilizia n. 122 del rilasciata dal Comune di Rende in data 09.09.1987.

In data 10.06.1991, l'ing. Capo Dirigente del Genio Civile di Cosenza ha attestato la conformità del fabbricato alle norme edilizie antisismiche vigenti.

In data 03.02 1992, il Sindaco del Comune di Rende ha rilasciato il Certificato di conformità del fabbricato realizzato al progetto approvato ed alle vigenti Norme Urbanistiche.

Successivamente, è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Variante n. 37 del 11.02.1992; in riferimento a quest'ultima e alla C.E. originaria, il Comune di Rende ha rilasciato, con Prot. n. 132 del 13.02.1992, una Dichiarazione di Agibilità con alcune prescrizioni, tra cui:

- utilizzo della sala conferenza esclusivamente per tale attività;
- limitazione dell'affollamento delle persone a n. 240 persone, compreso il personale addetto e quello presente nella sala di attesa;
- utilizzo della sala conferenza subordinato all'acquisizione del parere della Commissione di Vigilanza presso la Prefettura;
- divieto dell'uso degli ascensori in assenza di collaudo degli Organi Competenti.

Successivamente, acquisito anche il Certificato del Comando dei Vigili del Fuoco del



10.04.1992, il Comune di Rende ha rilasciato, con Prot. n. 952 del 25.11.1992, una Dichiarazione di Agibilità in sostituzione di quella precedente, confermando altresì le prescrizioni rimaste inevase.

Con istanza n. 24901 del 29.10.1997, la società Srl ha presentato richiesta di C.E. per cambio di destinazione d'uso dei locali Garage (posti al piano seminterrato) a Sala Riunioni; in riferimento alla stessa, in data 03.04.1998 il Comune di Rende ha comunicato che l'istanza è stata respinta in quanto "non conforme alle Norme Tecniche Attuative del PRG perché il mutamento di destinazione proposto determina formazione di volume in eccesso rispetto al lotto di pertinenza".

In data 11.05.2000, il Comune di Rende con nota Prot. n. 11171, in riferimento all'istanza del Nord Hotel Srl del 13.05.1999, ha respinto la richiesta di Concessione Edilizia per la costruzione di una struttura a copertura del solarium poiché "la parte fissa della struttura non rispetta la distanza dalla strada e gli elaborati non risultano firmati in modo leggibile da tecnico abilitato".

Sequivano, negli anni successivi, altre richieste di autorizzazione per l'esecuzione di opere minori di varia natura, quali l'installazione di un cancello pedonale, la pavimentazione di alcune aree esterne e l'installazione di nuove insegne luminose.

Per completezza di informazione si segnala che la struttura alberghiera è dotata di Certificato di Prevenzione incendi rinnovato in data 10.01.2012 (con validità 5 anni) relativamente alle seguenti attività:

- 65/B locali di spettacolo e di trattenimento in genere, impianti e centri sportivi, palestre, sia a carattere pubblico che privato, con capienza superiore a 100 persone (e fino a 200 persone) ovvero di superficie lorda in pianta al chiuso superiore a 200 mq;
- 49/A Gruppi per la produzione di energia elettrica sussidiaria con motori endotermici ed impianti di cogenerazione di potenza complessiva da 25 a 350 Kw;
- 74/B Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 350 Kw (fino a 700 Kw);
- 75/A Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluriplano e meccanizzati, con superficie compresa tra 300 mq e 1000 mq.



2.5. *Conformità catastale ed urbanistica del compendio immobiliare*

Nel corso dei sopralluoghi effettuati in sito, sono emerse alcune difformità tra lo stato attuale e quanto rappresentato nel progetto approvato con C.E. n. 122/1987 e successiva Variante n. 37/1992, come di seguito sinteticamente descritto.

- Piano seminterrato: in adiacenza al corridoio d'ingresso, da parte opposta rispetto alla sala convegni, risultano realizzati alcuni vani adibiti a saletta espositiva e a servizi igienici che non risultano indicati nel progetto (e ricadono, peraltro, al di fuori della sagoma fondale del fabbricato); l'ampio locale originariamente destinato a "garage" risulta suddiviso da un corridoio (posto in prosecuzione di quello adiacente la sala convegni) da cui si accede ad una sala espositiva, a un gruppo di servizi igienici e all'uscita di emergenza ricavata sulla rampa carrabile esterna; nel locale originariamente denominato "dispensa" è stato realizzato un divisorio che dà origine a due distinti locali deposito; nei locali "economato", "servizi personale", "arrivo merci" e nel magazzino adiacente si rileva una diversa distribuzione interna, con diversa geometria dei divisori e delle aperture interne; i "locali servizio sala conferenze" sono stati riadatti ed adibiti a sala fitness, con annessi servizi igienici, e ufficio manutenzione; il locale originariamente indicato come "attesa sala convegni" è in realtà attrezzato ed adibito a discoteca.
- Piano terra: al posto della vetrata ad impronta romboidale nella zona di ingresso della hall è stata realizzata una vetrata rettilinea su cui sono stati ricavati un ingresso principale centrale e due ingressi laterali; all'interno del locale "ufficio" è stato realizzato un divisorio che delimita un corridoio di disimpegno per i wc; la zona antistante la sala ristorante è stata modificata con eliminazione di un piccolo gruppo wc presenti in progetto.
- Piani in elevazione: non si rilevano difformità degne di nota, ad eccezione del piano sesto in cui le camere ospiti risultano diversamente suddivise, rispetto alla planimetria di progetto, mediante divisori e pareti d'arredo che, per la loro modularità, consentono di unire due camere standard adiacenti per ottenere un bilocale o una suite con doppi servizi igienici.

Si precisa che le planimetrie catastali dell'immobile riproducono abbastanza fedelmente quanto rappresentato nel progetto approvato con C.E. n. 122/1987 e successiva Variante n. 37/1992, fatte salve le seguenti modeste differenze:



- al pianterreno non è rappresentata la sagoma della piscina esterna;
- ai piani in elevazione, dal primo al quinto, non è riportata la compartimentazione (con parete e porta tagliafuoco) tra il corridoio e il vano scale/ascensori.

Vale segnalare che dalla consultazione delle carte tematiche rese disponibili sul geoportale del Comune di Rende si evince che le aree esterne al fabbricato (così come numerose aree limitrofe di altri proprietari) sono indicate come "*particelle da allineare*"; tale circostanza, che è rappresentata anche nelle note in calce alla visura catastale della p.la 7 e del graffato 794, potrebbe aver origine nella presenza di manufatti non censiti o di altre difformità rilevate negli identificativi catastali attribuiti nel tempo alle singole particelle. In ogni caso, per dirimere tale anomalia, è necessario effettuare una apposita istanza all'Agenzia del Territorio per accertare la tipologia specifica dell'irregolarità rilevata e successivamente produrre la necessaria documentazione tecnica che il caso richiede.

2.6. Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, etc.

Dalle indagini effettuate presso gli enti competenti, risulta che l'immobile in esame non è sottoposto a vincoli. Fa eccezione una piccola porzione dell'area esterna posta sul lato sud del fabbricato (ove è ubicata la piscina e alcuni locali tecnologici seminterrati) che, secondo quanto riportato sulle carte tematiche del Comune di Rende, ricade in area tutelata per legge in quanto ricadente nella fascia di rispetto del vicino torrente Emoli.

3. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

3.1. Considerazioni preliminari e individuazione del metodo di stima

L'immobile oggetto della presente stima presenta una consistenza ed una natura che non consentono semplici raffronti con beni simili presenti nella zona in esame. Anche le ricerche presso le locali agenzie immobiliari e gli studi notarili non sortiscono risultati attendibili sia per la particolare destinazione d'uso del cespite (un albergo a 4 stelle con circa 100 stanze e diversi servizi accessori) che per la mancanza di un mercato immobiliare di natura turistico-alberghiera nell'hinterland di riferimento.

L'individuazione del valore di mercato più attendibile, inoltre, diventa ancor più difficoltosa a



causa della crisi che ha investito il settore immobiliare negli ultimi anni, che ha comportato una drastica e continua riduzione del numero di compravendite immobiliari.

Per tali ragioni, si ritiene opportuno condurre la stima attraverso le seguenti metodologie:

- la stima per prezzi unitari, riferiti alle superfici vendibili del compendio immobiliare, assumendo i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per beni simili, o comunque paragonabili a quello in oggetto, e successiva determinazione dei coefficienti correttivi che "premiavano" o "penalizzano" il bene in esame in funzione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- la stima attraverso l'indice di rendimento che rappresenta il guadagno ottenibile per ciascuna camera d'albergo.

Il risultato finale della stima sarà ottenuto dalla media aritmetica dei valori calcolati con i due metodi di stima adottati.

3.2. Stima per prezzi unitari

La stima per prezzi unitari viene effettuata partendo dai seguenti **presupposti**:

- l'immobile si considera immediatamente disponibile per la vendita; la presenza di eventuali fattori ostativi viene valutata attraverso l'adozione di opportuni coefficienti correttivi;
- le indagini eseguite sul mercato immobiliare locale si ritengono rappresentative della situazione esistente alla data odierna, non potendosi comunque escludere che particolari eventi futuri, non valutabili né prevedibili al momento della stima, possano modificare anche sensibilmente i parametri di riferimento utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio in esame.

Per la determinazione dei **prezzi unitari**, che si utilizzeranno per la stima richiesta, si fa ricorso alle seguenti **fonti**:

- Agenzia del Territorio, ente pubblico che gestisce l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per i dati relativi al Comune in cui ricade l'immobile, riferiti all'ultimo semestre disponibile;
- annunci pubblicati dalle locali Agenzie Immobiliari, anche via web, con particolare attenzione agli avvisi relativi ad immobili simili, per siti nell'area in esame e nelle immediate



vicinanze;

- indagini ed interviste condotte direttamente in sito e presso gli uffici notarili della zona.

Nella pratica diffusa, si suole "ragguagliare" le superfici che compongono l'immobile attraverso coefficienti di omogeneizzazione che tengono conto della reale destinazione d'uso dei vari ambienti; si calcola così la c.d. Superficie convenzionale che, moltiplicata per il Prezzo unitario assunto, fornisce il Valore di mercato dell'immobile. Nel caso in esame, considerato che il compendio immobiliare, come precedentemente descritto, presenta superfici molto estese con diversa destinazione d'uso, soprattutto ai piani seminterrato e terra, si ritiene opportuno differenziare i valori unitari dei prezzi al metroquadrato in funzione della loro specifica destinazione d'uso; tale metodo, oltre a garantire un migliore dettaglio valutativo, consente di calcolare il Valore nominale del bene, individuando le reali superfici in giuoco, non "alterate" dai coefficienti di omogeneizzazione.

Dopo aver determinato il Prezzo unitario (P_u), si valutano i **coefficienti correttivi** che "premiavano" (se maggiori di 1) o "penalizzano" (se minori di 1) il bene da stimare, in funzione di proprietà intrinseche ed estrinseche che caratterizzano quel bene differenziandolo dagli altri beni simili utilizzati per la ricerca di mercato. Il prodotto dei singoli coefficienti correttivi prende il nome di **Coefficiente di differenziazione** (K).

Moltiplicando tale coefficiente per il valore dell'immobile precedentemente calcolato si ricava il **Valore di mercato** dell'immobile (o della porzione immobiliare) in esame.

3.3. Individuazione dei prezzi unitari

Dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni Immobiliari disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate, si rilevano i seguenti valori riferito al mercato della compravendita immobiliare o della semplice locazione:

Destinazione	Tipologia preval.	Vendita (€/mq)		Locaz. (€/mq mese)	
		min	max	min	max
Commerciale	magazzini	590,00	800,00	3,00	3,90
	negozi	1.900,00	3.300,00	12,70	22,30
Residenziale	abitazioni civili	1.150,00	1.650,00	4,50	6,50



	abitaz. di tipo econ.	1.050,00	1.400,00	4,70	5,40
	box	650,00	910,00	3,60	4,80
	ville e villini	1.350,00	1.900,00	5,30	7,30
Terziaria	uffici	1.600,00	2.200,00	7,90	10,90
Produttiva	laboratori	520,00	620,00	2,70	3,20

Con riferimento ai valori indicati nel settore di attività Terziaria, effettuate le opportune valutazioni sul mercato immobiliare attuale nella zona in cui ricade il bene, per la stima del compendio in esame si assumono i valori indicati nel seguente prospetto:

1. *Superficie commerciale*: camere d'albergo (inclusi arredi ed accessori ivi contenuti), hall, bar, ristorante, uffici, sale expo, sala congressi, discoteca e servizi annessi € /mq 1.700,00
2. *Superficie accessoria*: garage, depositi, locali manutentivi, locali tecnologici, corpi scala/ascensori, etc. € /mq 600,00
3. *Superficie scoperta*: terrazzi e lastrici pertinenziali € /mq 100,00

Per le superfici esterne e i locali tecnologici esterni al fabbricato principale, si adottano prezzi unitari ricavati dalla valutazione del mercato immobiliare corrente, come riportato in calce alla tabella riepilogativa dei Valori calcolati.

3.4. Determinazione del coefficiente di differenziazione

Attraverso opportuna valutazione sul mercato immobiliare corrente, sono stati individuati i coefficienti correttivi utili per "caratterizzare" il bene oggetto della stima, trascurando per comodità e semplicità quelli ritenuti ininfluenti (o comunque di valore pari ad 1) per il caso in esame; in particolare sono stati individuati i valori dei seguenti fattori caratteristici:

- stato di conservazione/finitura del bene $k1 = 0,99$
- attuale condizione (se libero o occupato) $k2 = 0,98$
- forma, esposizione e luminosità del bene $k3 = 1,02$
- peculiarità ed effettiva commerciabilità $k4 = 0,96$
- epoca di costruzione dell'edificio $k5 = 0,97$



- dotazione impiantistica del bene	k6 =	0,98
- conformità degli impianti installati	k7 =	0,98
- altre dotazioni (posto auto, cortile, etc.)	k8 =	1,01
- assenza della garanzia per vizi del bene	k9 =	0,85
- conformità catastale	k10 =	0,95
- conformità urbanistica ed agibilità	k11 =	0,97
- presenza di contenziosi e/o oneri giuridici	k12 =	0,97
- presenza di spese urgenti di manutenzione	k13 =	0,98

La produttoria dei coefficienti precedenti consente di calcolare il Coefficiente di differenziazione, che è dunque pari a: $K = k1 \times k2 \times \dots \times k13 = 0,6656$

3.5. *Calcolo del Valore di Mercato del compendio immobiliare*

Prima di effettuare la valutazione del compendio immobiliare in esame, occorre effettuare una importante considerazione preliminare sui beni mobili in esso contenuti.

Come specificato in precedenza, detti beni mobili possono essere distinti in due categorie:

- a) *arredi ed attrezzature ad uso esclusivo dell'albergo valutabili unitamente all'immobile,*
- b) *altri arredi ed attrezzature ad uso NON esclusivo dell'attività alberghiera valutabili autonomamente.*

Come è ben comprensibile, i beni mobili ad uso esclusivo dell'albergo (categoria "a") sono strutturalmente collegati all'immobile e funzionali alla destinazione d'uso e alla attività alberghiera tuttora esistente; assumono pertanto un adeguato valore economico solo se considerati in correlazione con la porzione immobiliare in cui sono contenuti (la camera d'albergo o le altre aree ricettive) e la sua attuale utilizzazione. Per tale motivo, il valore di tali beni sarà espresso, piano per piano, come parte inscindibile del più ampio valore attribuito all'immobile, in quanto non è assolutamente consigliabile (e quindi valutabile) una vendita di tali beni se non congiuntamente all'intero immobile.

Nello specifico, si ritiene congruo adottare, per la stima dei beni mobili ad uso esclusivo dell'albergo il valore di 46,50 per metro quadrato di superficie commerciale.



Gli altri beni mobili (categoria "b"), pur essendo funzionali all'attività ricettiva e di ristorazione attuale, sono valutabili autonomamente in quanto potrebbero – qualora ritenuto opportuno in fase di vendita – esser alienati come lotto distinto e non congiunto con il restante compendio immobiliare; il loro valore sarà pertanto espresso con stima a se stante in paragrafo successivo.

3.5.1. Piano Seminterrato

1.Sup.Commerciale	mq	865,00 x €/mq	1.700,00	= €	1.470.500,00
2.Sup.Accessoria	mq	1.010,00 x €/mq	600,00	= €	606.000,00
Totale Piano Seminterrato	mq	1.875,00		€	2.076.500,00
<i>Valore di Mercato Piano Seminterrato</i>					$= 2076500 \times 0,6656 = € 1.382.118,00$

di cui 865 mq x 46,50 €/mq = € 40.223,00 per beni mobili ad uso esclusivo.

3.5.2. Piano Terra

1.Sup.Commerciale	mq	1.275,00 x €/mq	1.700,00	= €	2.167.500,00
2.Sup.Accessoria	mq	225,00 x €/mq	600,00	= €	135.000,00
Totale Piano Terra	mq	1.500,00		€	2.302.500,00
<i>Valore di Mercato Piano Terra</i>					$= 2302500 \times 0,6656 = € 1.532.544,00$

di cui 1275 mq x 46,50 €/mq = € 59.288,00 per beni mobili ad uso esclusivo.

3.5.3. Piano Primo

1.Sup.Commerciale	mq	515,00 x €/mq	1.700,00	= €	875.500,00
2.Sup.Accessoria	mq	120,00 x €/mq	600,00	= €	72.000,00
3.Sup.Scoperta	mq	865,00 x €/mq	100,00	= €	86.500,00
Totale Piano Primo	mq	1.500,00		€	1.034.000,00
<i>Valore di Mercato Piano Primo</i>					$= 1034000 \times 0,6656 = € 688.230,00$

di cui 515 mq x 46,50 €/mq = € 23.948,00 per beni mobili ad uso esclusivo.

3.5.4. Piano Secondo

1.Sup.Commerciale	mq	515,00 x €/mq	1.700,00	= €	875.500,00
-------------------	----	---------------	----------	-----	------------



2.Sup.Accessoria	mq	120,00	x €/mq	600,00	= €	72.000,00
Totale Piano Secondo	mq	635,00			€	947.500,00
<i>Valore di Mercato Piano Secondo</i>				<i>= 947500 x 0,6656</i>	<i>= €</i>	<i>630.656,00</i>

di cui 515 mq x 46,50 €/mq = € 23.948,00 per beni mobili ad uso esclusivo.

3.5.5. Piano Terzo

1.Sup.Commerciale	mq	515,00	x €/mq	1.700,00	= €	875.500,00
2.Sup.Accessoria	mq	120,00	x €/mq	600,00	= €	72.000,00
Totale Piano Terzo	mq	635,00			€	947.500,00
<i>Valore di Mercato Piano Terzo</i>				<i>= 947500 x 0,6656</i>	<i>= €</i>	<i>630.656,00</i>

di cui 515 mq x 46,50 €/mq = € 23.948,00 per beni mobili ad uso esclusivo.

3.5.6. Piano Quarto

1.Sup.Commerciale	mq	515,00	x €/mq	1.700,00	= €	875.500,00
2.Sup.Accessoria	mq	120,00	x €/mq	600,00	= €	72.000,00
Totale Piano Quarto	mq	635,00			€	947.500,00
<i>Valore di Mercato Piano Quarto</i>				<i>= 947500 x 0,6656</i>	<i>= €</i>	<i>630.656,00</i>

di cui 515 mq x 46,50 €/mq = € 23.948,00 per beni mobili ad uso esclusivo.

3.5.7. Piano Quinto

1.Sup.Commerciale	mq	515,00	x €/mq	1.700,00	= €	875.500,00
2.Sup.Accessoria	mq	120,00	x €/mq	600,00	= €	72.000,00
Totale Piano Quinto	mq	635,00			€	947.500,00
<i>Valore di Mercato Piano Quinto</i>				<i>= 947500 x 0,6656</i>	<i>= €</i>	<i>630.656,00</i>

di cui 515 mq x 46,50 €/mq = € 23.948,00 per beni mobili ad uso esclusivo.

3.5.8. Piano Sesto

1.Sup.Commerciale	mq	295,00	x €/mq	1.700,00	= €	501.500,00
2.Sup.Accessoria	mq	100,00	x €/mq	600,00	= €	60.000,00



3.Sup.Scoperta	mq	240,00 x €/mq	100,00	= €	24.000,00
Totale Piano Sesto	mq	635,00		€	585.500,00
<i>Valore di Mercato Piano Sesto</i>				= €	<i>389.709,00</i>

di cui 295 mq x 46,50 €/mq = € 13.718,00 per beni mobili ad uso esclusivo.

3.5.9. Piano Settimo

2.Sup.Accessoria	mq	125,00 x €/mq	600,00	= €	75.000,00
3.Sup.Scoperta	mq	510,00 x €/mq	100,00	= €	51.000,00
Totale Piano Settimo	mq	635,00		€	126.000,00
<i>Valore di Mercato Piano Settimo</i>				= €	<i>83.866,00</i>

3.5.10. Superfici Esterne

1. Aree a verde	mq	500,00 x €/mq	50,00	= €	25.000,00
2. Locali tecnologici est.	mq	405,00 x €/mq	400,00	= €	162.000,00
3. Piscina	mq	245,00 x €/mq	120,00	= €	29.400,00
4. Marciap., viab. e parch.	mq	3.911,00 x €/mq	5,00	= €	19.555,00
Totale Superfici Esterne	mq	5.061,00		€	235.955,00
<i>Valore di Mercato Superfici Esterne</i>				= €	<i>157.052,00</i>

3.5.11. Beni Mobili ad uso non esclusivo dell'attività alberghiera

Tenuto conto dell'effettivo grado di vetustà dei beni oggetto di stima, si può stimare:

1. Attrezzature	corpo 1,00 x €/corpo	40.000,00	= €	40.000,00
2. Arredi interni	corpo 1,00 x €/corpo	50.000,00	= €	50.000,00
3. Hotellerie	corpo 1,00 x €/corpo	15.000,00	= €	15.000,00
<i>Valore complessivo di Mercato dei Beni mobili</i>			= €	<i>105.000,00</i>

3.6. Tabella riepilogativa

Nella tabella che segue si riepilogano i valori nominali e i valori di mercato (ottenuti tramite l'applicazione del coefficiente di differenziazione) precedentemente calcolati per ciascun piano



del fabbricato, per le superfici esterne e per le attrezzature, arredi e forniture che fanno parte del compendio immobiliare oggetto di stima.

<i>Piano</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Nominale</i>	<i>Val. di Mercato</i>
Seminterrato	mq 1.875,00	€ 2.076.500,00	€ 1.382.118,00
Terra	mq 1.500,00	€ 2.302.500,00	€ 1.532.544,00
Primo	mq 1.500,00	€ 1.034.000,00	€ 688.230,00
Secondo	mq 635,00	€ 947.500,00	€ 630.656,00
Terzo	mq 635,00	€ 947.500,00	€ 630.656,00
Quarto	mq 635,00	€ 947.500,00	€ 630.656,00
Quinto	mq 635,00	€ 947.500,00	€ 630.656,00
Sesto	mq 635,00	€ 585.500,00	€ 389.709,00
Settimo	mq 635,00	€ 126.000,00	€ 83.866,00
A. Immobile	mq 8.685,00	€ 9.914.500,00	€ 6.599.091,00
B. Superfici Esterne	mq 5.061,00	€ 235.955,00	€ 157.052,00
Valore Beni immobili (A+B)		V1 =	€ 6.756.143,00

di cui € 232.969,00 per beni mobili ad uso esclusivo dell'attività alberghiera.

A tale valore va sommato il valore dei beni mobili ad uso NON esclusivo dell'attività alberghiera (valutabili autonomamente), come precedentemente calcolato:

$$\text{Valore Beni mobili} = V2 = \text{€ } 105.000,00$$

Il valore complessivo del compendio immobiliare e degli arredi è pertanto:

$$\text{Valore di Mercato Complessivo: } V1 + V2 = \text{€ } 6.861.143,00$$

3.7. Stima attraverso l'indice di rendimento

L'indice di rendimento di un hotel indica quanto si riesce ad ottenere da ogni camera disponibile della struttura. Poiché l'obiettivo è "vendere" (cioè occupare con ospiti/clienti) il maggior numero di camere disponibili, l'analisi considera l'intera capacità della struttura. La stima di massima di una struttura alberghiera può essere pertanto calcolata come prodotto tra il numero complessivo di camere (Nc), il prezzo medio di vendita di ciascuna camera (Pv) e l'indice di rendimento (r). Nel caso in esame, poiché ciascuna delle due suite al piano sesto equivale a due



camere standard, si assume $N_c = 100$.

Da una indagine condotta sui principali motori di vendita delle camere d'albergo (Booking.com, Trivago.com, Expedia.com, etc.), si ricava che il prezzo corrente di vendita di una camera standard della struttura alberghiera in esame è pari a € 65,00/giorno.

Per determinare il valore di quest'ultimo indice, è stata condotta una ricerca presso le agenzie immobiliari: dalla comparazione dei valori desumibili dagli annunci di vendita (benché esigui) di strutture similari nella zona in esame e in quella limitrofa, si è stabilito che possa assumersi $r=950,00$.

Per cui il valore del compendio immobiliare in esame può essere assunto pari a:

$$V_1 = N_c \times P_v \times r = 100 \times € 65,00 \times 950,00 = 6.175.000,00 €$$

a cui, evidentemente, va sommato il valore dei beni mobili ad uso NON esclusivo dell'attività alberghiera (valutabili autonomamente e, quindi, alienabili come lotto a se stante), calcolato precedentemente:

$$V_2 = € 105.000,00.$$

4. CONCLUSIONI

Il valore finale del compendio immobiliare può essere determinato come media aritmetica dei Valori calcolati con i due metodi di stima precedentemente adottati; per cui:

$$\text{Beni Immobili: } V_{imm} = (6756143 + 6175000) / 2 = € 6.465.571,50$$

ovvero, in cifra tonda,

$$V_{imm} = \text{Valore Finale dei Beni Immobili} = € 6.460.000,00$$

(diconsi Euro seimilioni quattrocentosessantamila/00)

cui si sommano, come detto in precedenza, il valore dei beni mobili ad uso NON esclusivo dell'attività alberghiera, pari a:

$$V_{mob} = \text{Valore Finale dei Beni Mobili} = € 105.000,00$$

(diconsi Euro centocinquemila/00)

5. ALLEGATI

Segue l'elenco degli allegati che costituiscono parte integrante della presente Relazione di



Ing. Walter Vercillo
via Scrbato, 26 - 87036 Rende (Cs)
tel. / fax 0984 1869260 / 61 - cell.uff. 327 6693944

Consulenza Tecnica d'Ufficio, ai quali si rimanda per una migliore interpretazione di quanto descritto e desunto nei paragrafi precedenti.

- A. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*
- B. Documentazione fotografica*
- C. Documentazione tecnica, catastale e urbanistica*
- D. Inventario attrezzature, arredi e forniture del 16.10.2014*
- E. Altra documentazione tecnica acquisita*
- F. Verbali di sopralluogo*
- G. Fotografie particolareggiate dei luoghi*

Rende (CS), 16.09.2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Walter Vercillo