

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

..... *sede Roma*

..... *sede Roma*

La sottoscritta consulente tecnico Geom Claudia Bortolotti , iscritto al Collegio dei Geometri di Genova al nr.2344 con studio in Genova P.zza della Meridiana civ.2 int.15, in Latina Via dei Volsini civ.28, in Roma Via A. Bertoloni civ.37, veniva incaricata dal Dott. ***** , nell sua qualita' di Amministratore delle societa' sopraccitate, con sede in Latina Via ***** , di procedere alla stima del complesso alberghiero sito in Latina Via ***** in oggetto, nonche' di accertare i contenuti della perizia a firma del C.T.U. Arch.*****

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative e copia integrale della perizia di cui all'esecuzione immobiliare R.G.E.N. ***** , il sottoscritto e' ora in grado di redigere la seguente:

RELAZIONE DI STIMA

premessso

- Che, in particolare il bene da stimare e' composto di un albergo, categoria 3 stelle, composto da nr.72 camere oltre a nr.3 camere per portatori di handicap, sala riunioni, hall, uffici, dispense e servizi igienici destinati alla funzionalita' della struttura.

- Che, al momento del sopralluogo eseguito prima nel giugno 2010 e successivamente il 13 Settembre 2010, si e' provveduto ad effettuare le seguenti operazioni peritali atte alla corretta stesura della perizia:
 1. sopralluogo all'immobile per constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza;
 2. verifica di ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, tenendo conto della redditività, comprensiva del rendiconto di gestione del fondo legato a fattori economici e di mercato all'attualità, decurtando il valore mobiliare appartenente ad altra proprietà;
 3. accesso presso il Catasto di ***** per visure sulle mappe catastali e richiesta delle planimetrie ivi depositate in forza di accatastamento depositato in data ***** copia del frazionamento del lotto di terreno approvato nr.***** sul quale insiste la struttura, variazione catastale riferita al sub.10.
 4. presa visione delle licenze edilizie e successive varianti riguardanti il compendio fornite dalla proprietà compreso il parere favorevole all'ampliamento approvato C.C. n. *****.
 5. ricerca di mercato, finalizzata alla corretta valutazione del bene di proprietà, su immobili con simili caratteristiche tipologiche e funzionali.

*Qui di seguito verranno trattati i singoli punti, corrispondenti nella forma ma non nella sostanza che il C.T.U. Arch. ***** ha descritto nella Stima dell'Immobile oggetto di esecuzione R.G.E.N. ***** in forza*

dei quesiti sottopostogli dal G.E. Dott.***** relazionati e documentati fotograficamente.

SITUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari che compongono la proprietà risultano censite al Catasto di ***** come segue:

- *****
- *****

Dalle visure catastali effettuate e dagli elaborati planimetrici reperiti presso l'Agenzia del Territorio di ***** proprietà risulta correttamente intestata, e sussistono difformità negli elaborati planimetrici riferiti alla distribuzione degli spazi interni, alla corretta destinazione d'uso degli spazi interni ed esterni annessi nonché sulla consistenza del sub.8 in parte venduto all'ENEL e catastalmente (vedi elab.planim. catastale sub.8 allegato).

Rilevante risulta la destinazione d'uso coerente con lo stato dei luoghi e più precisamente:

- parte del sub.2 per il solo piano interrato categoria F/4 (unità in corso di definizione) essendo le opere incompiute e mai ultimate – primo di rendita catastale.
- sub.9 piano terreno categoria F/4 (unità in corso di definizione) essendo le opere al grezzo e mai ultimate – primo di rendita catastale.

Rilevante è invece la difformità del frazionamento del terreno sul quale insiste il manufatto e relative pertinenze in quanto quest'ultimo ricade in piccola parte su proprietà altrui e precisamente *Provincia Romana dei Frati*

Appare doveroso segnalare che il lotto sul quale insiste la struttura alberghiera è stato traslato nella sua edificazione ricadendo su porzione di terreno di altra proprietà (Ente religioso, Provincia Romana dei Frati ***** ed altri confinanti); In forza di frazionamento approvato n.32 del ***** deposito presso l'Agenzia del Territorio di ***** e verifica in loco dello stato dei luoghi (si allega copia frazionamento).

* * * * *

Il C.T.U. non considera accertamenti RILEVANTI come di seguito elencati:

- esegue aggiornamento catastale del sub.10 (gia' sub.6) DOCFA prot.*****, (cambio destinazione d'uso del quarto piano da C/2 a A/10 – di fatto destinato ad ufficio) variando totalmente la distribuzione interna, le altezze interne, omettendo la destinazione d'uso dei singoli vani, non considerando ogni coerenza (obbligatorie almeno 3 coerenze), e non considerando la posizione di ogni finestra.
- non aggiorna il sub.2 non conforme con lo stato dei luoghi;
- non aggiorna il sub.5 non conforme con lo stato dei luoghi;
- non aggiorna il sub.3 e 4 non conforme alla destinazione d'uso (porzione di struttura non ultimata al grezzo - cat. F/4 - vedi doc. fot. allegata) all'attualita' ed esatta rispondenza dello stato dei luoghi (vedi doc. fot. allegata);
- non aggiorna il sub.9 non conforme alla destinazione d'uso all'attualita' ed esatta rispondenza dello stato dei luoghi (destinato di fatto a porticato e non ha parcheggio – vedi doc.fot.allegata) ;
- non aggiorna il sub.8 non conforme alla consistenza in quanto una porzione e' stata venduta all'ENEL pertanto la planimetria catastale non e' aggiornata nella distribuzione ma ancor piu' nella consistenza.

– non accerta l'esatta posizione del lotto di terreno, già oggetto di frazionamento nr. ***** sul quale insiste la struttura alberghiera, che ricade di fatto in piccola parte su terreno di proprietà di terzi.

*Il C.T.U. prestava giuramento ed accoglieva i quesiti così formulati:
.....proceda, ove necessario, ad eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformitàalla redazione ed all'accatastamento*

* * * * *

CONSISTENZA - DESCRIZIONE -STATO OCCUPAZIONE

La proprietà insiste su un'area a forma irregolare geometrica, già oggetto di frazionamento di un terreno di maggior consistenza e viziato nei confini di proprietà come sopra indicato (vedi "situazione catastale").

Il fabbricato nel suo complesso è composto di due corpi, edificati nello stesso periodo (albergo e centrale elettrica) e si presenta oggi come un'unica struttura, amalgamata perfettamente nel suo insieme e nell'ambito circostante, per una superficie di circa 2600 mq..

Composto di tre piani fuori terra, oltre al piano terreno, lastrico solare comprensivo di vani accessori e piano interrato.

La struttura internamento è così composta e suddivisa:

– piano interrato mq. 1200 circa composto da: locale gruppo elettrogeno, centrale termica, riserva idrica, intercapedini, locali tecnici ed ampio spazio (censito ai subb. 3, 4, parte sub. 2, cat. C/2, e parte D/2) totalmente in disuso e in stato di abbandono *destinabile* a parcheggio (destinazione, quest'ultima, non consentita e solo presunta in quanto non legittima urbanisticamente, pertanto non usabile né dal personale né dalla clientela); quest'ultimo rimasto allo stato grezzo ed incompiuto e' privo di

ogni pavimentazione ed impianti, il piano di calpestio e' in materiale di risulta derivante dai detriti rimasti dall'epoca costruzione dell'albergo.

La rampa di accesso al piano e' rimasta in parte incompiuta, pertanto in parte allo stato grezzo.

– piano terreno mq. 600 circa composto da: reception-hall, sala riunioni, zona colazione, uffici, bagni, depositi a servizio della struttura, cucina. Quest'ultima non può essere utilizzata per la finalità stessa, essendo priva di canna fumaria e priva di nulla-osta dell'ASL competente per la somministrazione di qualsiasi piatto. Al piano terreno è annesso, altresì, un porticato della superficie di circa mq. 260 aperto su tre lati, in disuso ed in incompiuto, accessibile solo pedonalmente; infatti quest'ultimo potrà essere destinato a parcheggio solo apportando diverse modifiche al terreno ed alla quota di calpestio oltre che alla regolarizzazione urbanistica per la quale necessita il rilascio della Concessione Edilizia. Lo stato dei luoghi lo destina a ricovero vecchie tubazioni impianto idrico ed a stallo delle attrezzature per la manutenzione del giardino (censito al sub. 9 cat. C/6 – vedi doc.fotogr.). La destinazione catastale di quest'ultimo non è congrua con il reale utilizzo, in quanto lo stato dei luoghi ne impedisce la diversa fruibilità.

E' doveroso segnalare che una porzione del locale tecnico destinato alla cabina ENEL e' stato oggetto di trasferimento di proprietà con quest'ultima (vendita a stralcio di parte del sub.8).

Per i motivi di cui sopra una porzione di area destinata a parcheggio antistante la struttura e' gravata permanentemente da servitu' di passaggio a favore dell'Ente ENEL per il quale deve essere garantito l'accesso veicolare 24 ore su 24.

– piano primo composto da: n. 25 (venticinque) camere, ivi compresa camera per disabili, razionalmente arredate su misura, *provviste* di servizio

igienico, riscaldamento, area condizionata, TV a tubo catodico, *sprovviste* di frigo-bar, cassette di sicurezza, ed altri comfort, per una superficie lorda a piano di circa mq. 745 S.L. così ripartita:

- camere mq. 623,47
- corridoio, vano tecnico, vano scala e ripostiglio mq. 121,53

Ogni camera da letto è fornita di servizio igienico, lavabo bidè e piatto doccia.

- piano secondo composto da: n. 25 (venticinque) camere, ivi compresa camera per disabili, razionalmente arredate su misura, *provviste* di servizio igienico, riscaldamento, area condizionata, TV a tubo catodico, *sprovviste* di frigo-bar, cassette di sicurezza ed altri comfort; per una superficie lorda a piano di circa mq. 745 S.L. così ripartita:

- camere mq. 623,47
- corridoio, vano tecnico, vano scala e ripostiglio mq. 121,53

Ogni camera da letto è fornita di servizio igienico, lavabo bidè e piatto doccia.

- piano terzo composto da: n. 25 (venticinque) camere, ivi compresa camera per disabili, razionalmente arredate su misura, *provviste* di servizio igienico, riscaldamento, area condizionata, TV a tubo catodico, *sprovviste* di frigo-bar, cassette di sicurezza ed altri comfort, per una superficie lorda a piano di circa mq. 745 S.L. così ripartita:

- camere mq. 623,47
- corridoio, vano tecnico, vano scala e ripostiglio mq. 121,53

Ogni camera da letto è fornita di servizio igienico, lavabo bidè e piatto doccia.

- quarto piano composto da: terrazzo praticabile di circa mq. 588 circa oltre a locali ad uso ufficio per una superficie di circa mq. 106 (sub. 10 cat.

A/10 vani 3,5 , lastrico solare sub. 5). La destinazione catastale di quest'ultimo è conforme in forza di aggiornamento grafico DOCFA prot.LT0276123 del 02/09/2010, ma totalmente difforme graficamente rispetto allo stato attuale dei luoghi (la planimetria nuova e' stata redatta dallo stesso C.T.U. - *sic!*).

La destinazione d'uso , non legittimata urbanisticamente in quanto oggetto del sopra citato parere favorevole del C.C. n. *****ora decaduto non essendo stato ancora rilasciato, e pertanto privo di efficacia – come lo stesso C.T.U. asserisce pg.9 – puo' essere oggetto di sanatoria quantificabile in importo non inferiore a € 60.000,00 compresi oneri, sanzioni amm.ve, progetto e nuova variazione catastale per errata rappresentazione planimetrica – vedi doc. allegata).

L'immobile e' occupato con regolare contratto di locazione a favore della *****decorrente dal 10.01.2008 per la durata di anni venti – Registrato presso l'Agenzia delle Entrate ***** – Trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicita' immobiliare di *****

E' doveroso evidenziare che il 90% dell'interno compendio e' locato dalla ***** la quale detiene anche la proprieta' di tutti gli arredi e stigliature esistenti.

* * * * *

Il C.T.U. non considera accertamenti di RILEVANTE importanza sottoelencati:

- piano interrato: dichiarazione non corretta circa le destinazione d'uso rispetto allo stato dei luoghi, nonche' con le reali superfici calpestabili;
- piano terreno: dichiarazione non corretta circa la destinazione d'uso rispetto allo stato dei luoghi (sub.9), e sul reale utilizzo della cucina (divieto di somministrazione cibo pertanto priva della sua finalita').

– piano terreno: la dichiarazione di servitu' a favore Ente ENEL non e' evidenziata.

– piano primo, secondo, terzo: dichiarazione non coerente con il quesito del G.E. Dott. *****, relativamente a:

1) lo sviluppo della superficie calpestabile differisce dalla superficie lorda.

2) lo sviluppo delle superfici vanno differenziate dalla destinazione d'uso (camere, vano ascensore, vano scala, corridoi....).

Non considera l'arredo ed il suo valore, decurtabile dal valore commerciale finale e' di proprieta' di un altro soggetto non rientrante nell'escuzione immobiliare.

3) non evidenzia l'avvenuta vendita di porzione della cabina ENEL (parte sub.8).

4) dichiarazione errata la descrizione delle camere le quali, contrariamente a quanto asserito, sono prive di Tv satellitare al plasma, frigobar, cassetta di sicurezza

descrizione non reale sullo stato di conservazione e manutenzione dei corridoi accesso alle camere (si rimanda alla documentazione fotograf. Allegata).

- bizantiniana valutazione per mancanza di chiarificazione relativa ai beni mobili e stigliature, di proprieta' della parte locataria in quanto dalla predetta acquistati direttamente ed esclusi dal contratto locativo.

- piano quarto: dichiarazione non corretta circa la quantificazione degli oneri concessori, sanzioni amministrative e quant'altro necessario per la regolarizzazione di un abuso, soggetto altresì ad accertamento da parte dell'Agenzia del Territorio, oltre alle opere da realizzare per la sua conformita'.

Il C.T.U. prestava giuramento ed accoglieva i quesiti così formulati: descriva,indicando dettagliatamente: caratteristiche interne ed

*esterne, superficie calpestabili in mq, eventuali pertinenze, accessori
....., indichi la conformita' o meno della costruzione alle autorizzazioni o
concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilita'
..... in caso descriva la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito
....sia sanabile*

* * * * *

DIFFORMITA' EDILIZIE

Al momento del sopralluogo si è potuto accertare che la struttura alberghiera oggetto di stima non risulta pienamente conforme rispetto al progetto approvato, nonché alle planimetrie catastali.

In particolare il fabbricato, al quale si accede direttamente da Via ***** defilato rispetto all'asse viario principale (Strada Statale), è conforme urbanisticamente al progetto approvato, per i piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo) ad eccezione di lievi difformità distributive, con esclusione dell'intero piano interrato, del quarto piano con relativa copertura del lastrico solare e sistemazione di area esterna asservibile permanentemente a parcheggio della struttura, di fatto realizzata solo in parte ed in totale difformità.

L'autorizzazione amministrativa approvata dal C.C. Con Delibera n. ***** riferita all'ampliamento che avrebbe determinato la riqualifica del piano interrato nonché il cambio di destinazione d'uso del quarto piano (da locali tecnici a zona meeting) *non è stata rilasciata*, pertanto sono decaduti gli effetti della delibera sopra citata, determinando un'analisi peritale che si riflette sul reale stato urbanistico in essere.

DOTAZIONE IMPIANTI

La struttura alberghiera è provvista di impianti elettrici, meccanici, di sollevamento ed antincendio che risulterebbero conformi alle normative vigenti.

In particolare la dotazione impiantistica della struttura è così composta:

impianti elettrici

l'alimentazione dell'energia elettrica avviene in media tensione a 20 Kw, tramite un trasformatore di potenza.

Un gruppo elettrogeno provvede a generare energia alternativa per l'alimentazione dell'impianto.

La distribuzione avviene mediante linee di cavo posate in cunicoli al piano interrato e piccoli vani nei quali trovano dimora le guaine di alimentazione.

L'immobile è dotato di una serie di quadri elettrici di piano che proteggono e sezionano le linee di partenza per gli utilizzatori finali. La componentistica presente nelle camere, risulta in buono stato di conservazione e composta di frutti di standard buono.

Tutti i punti luce, ad eccezione di quelli collocati nelle camere da letto, sono faretti incassati nella contro-soffittatura in cartongesso; la quantità eccessiva di faretti installati, così come da progetto architettonico originale, determina un consumo elettrico eccessivo, non giustificato dalla funzionalità degli stessi. E' opportuno evidenziare la necessità di sezionare le varie linee dell'impianto elettrico per disciplinare il consumo smodato e totalmente anti economico dei punti luce.

La centrale elettrica è situata nella cabina esterna alla struttura principale del complesso.

Impianti meccanici – idrici

Il riscaldamento dell'immobile è generato tramite gruppi termici alimentati a gasolio posti in apposito locale tecnico.

Un sistema distribuzione in tubi d'acciaio provvede al trasferimento dell'acqua calda così generata ad una serie di unità poste nelle aree comuni (corridoi di accesso alle singole camere).

L'acqua calda sanitaria prodotta dai gruppi termici di cui sopra, viene erogata tramite appositi tubi posizionati a soffitto e coperti dalla contro-soffittatura in cartongesso.

Tale impianto ha subito e subisce continue manutenzioni atte ad arginare emorragiche infiltrazioni provenienti dai soffitti dei corridoi, derivate da correnti galvaniche che hanno indebolito l'impianto e le tubazioni, determinando continui allagamenti ai singoli piani.

Al piano terzo sono state recentemente ripristinate le tubazioni con relativa sostituzione del cartongesso nel corridoio, risultando quest'ultimo piano in pessime condizioni con conseguente ripercussione sul venduto delle camere a disposizione al piano stesso.

Gli spazi nei quali trovano dimora le condutture dell'impianto di riscaldamento e di climatizzazione sono stati progettati sottomisura pertanto la sostituzione dei tubi risulta complicata ed in alcuni tratti impossibile; questo consistente disagio progettuale e' causa dei continui *rattoppi* alle copiose infiltrazioni derivanti dalle tubazioni deteriorate precocemente a causa di materiali inadeguati utilizzati al momento della costruzione.

Infatti, sono stati effettuati molti lavori di importi cospicui in diversi momenti temporali che non hanno comunque risolto il problema; nei corridoi dei singoli piani trovano dimora diversi secchi per la raccolta dell'acqua proveniente dalle condutture nei corridoi di accesso alle camere da letto (vedi documentazione fotografica allegata).

Per quanto attiene il riscaldamento e l'aria condizionata, gli stessi presentano un mal funzionamento (in diverse camere del tutto non funzionante pertanto quest'ultime rimangono invendute); l'impianto

progettato all'epoca della realizzazione dell'albergo a firma dell'Ing. Francesco Di Biase necessita di una nuova progettazione nella forma e nella sostanza.

errata del progettista all'epoca della realizzazione della struttura, con demolizione totale dell'impianto collocazione di quest'ultimo in idonea sede. I costi stimati dall'azienda che ad oggi fornisce assistenza e' stato quantificato in € 280.000,00 comprese opere di demolizione, realizzazione di nuove condutture e vano idoneo compreso il ripristino delle parti demolite, trasporto dei detriti alla pubblica discarica con differenziazione del materiale di risulta.

Impianti di sollevamento

La struttura è dotata di due impianti di ascensori di categoria "A" che risultano correttamente mantenuti ed accessibili ai portatori di handicap, il loro stato di conservazione è buono.

Impianto antincendio

Nell'immobile è presente un sistema di rilevazione dei fumi composto di una centrale analogica multizona, una serie di rilevatori fotoottici di fumo ed una serie di magneti anti ritenuta delle porte antincendio. L'immobile è altresì dotato di una serie di estintori distribuiti strategicamente in tutte le zone del fabbricato.

* * * * *

Il C.T.U. non considera accertamenti di RILEVANTE importanza come quelli sottoelencati:

- Impianti meccanici – idrici : omette di descrivere l'effettivo stato dei luoghi (vedi descrizione sopra citata e doc. fotografica allegata).
- assenza di decreto di agibilita'.

Il C.T.U. prestava giuramento ed accoglieva i quesiti così formulati: indichi la conformita' e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilita'.

* * * * *

MATERIALI COSTRUTTIVI DI FINITURA , CONSERVATIVI

Le strutture portanti dell'edificio sono in conglomerato cementizio armato, le pareti divisorie sono in gasbeton e mattoni forati, i solai sono di tipo prefabbricato. Le pareti del piano terreno sono per la quasi totalità rivestite con stucco veneziano, mentre i restanti vani sono tinteggiati con pittura lavabile di colore bianco, così come il soffitto in parte contro-soffittato con vele in cartongesso. Le pareti rivestite in stucco veneziano presentano, in alcune parti, evidenti distaccamenti e fessurazioni tali da richiederne l'asportazione fino al vivo dell'intonaco per il ripristino allo stato originario.

Nella hall lo stucco veneziano in particolar modo nelle colonne e' in evidente stato di deterioramento con distacco-sfaldamento dello stesso.

Le contro-soffittature in cartongesso presentano in diversi punti assestamenti e fessurazioni derivanti dalle copiose infiltrazioni provenienti dalle tubazioni dell'impianto idrico poste sopra il cartongesso medesimo (queste infiltrazioni vengono arginate con continui rattoppi per rendere meno visibile alla clientela lo stato di danneggiamento nel quale versa la struttura (vedi documentazione fotografica allegata).

I faretti incassati nel controsoffitto in cartongesso sono in parte distaccati così come molteplici buchi e crepe derivanti sempre dalle infiltrazioni copiose di acqua provenienti dalle tubazioni soprastanti causa di rigonfiamento del cartongesso e conseguente deterioramento (vedi documentazione fotografica allegata).

La qualità delle finiture differisce tra il piano terreno e soprastanti piani, nonché negli accessori di pertinenza (bagni al piano terreno e bagni annessi alle camere, corridoio, vano scala), infatti le pareti sono tutte, ad eccezione

di quelle al piano terreno, tinteggiate con pittura lavabile e prive di ogni decorazione e/o rivestimento murale.

Il pavimento del piano terreno è realizzato con mattonelle tipo marmorino, mentre i restanti vani (cucina, ripostigli e bagni) sono rivestiti con ceramica smaltata.

Le camere da letto così come i corridoi, la zona colazioni e la sala meeting sono rivestite in moquette, su battuto di cemento, originale dell'epoca di realizzazione dell'albergo, pertanto, in parte usurata e distaccata a causa delle sopra menzionate infiltrazioni. Il vano scala è rivestito in marmo, così come le soglie esterne delle finestre. Le pareti dei servizi igienici, nonché del vano cucina e degli spogliatoi sono rivestiti con piastrelle di colore bianco prive di ogni decoro.

Le soglie interne delle finestre delle camere da letto sono tutte realizzate in compensato di legno impiallacciato che presenta evidenti distaccamenti dell'impiallacciatura a causa delle infiltrazioni provenienti dalle soglie esterne delle finestre.

In definitiva la situazione che si trae visitando questa struttura alberghiera e' quella di un complesso in buone condizioni apparenti con finiture di buon livello, fatta eccezione per le infiltrazioni rilevate nei singoli piani (ad eccezione del terzo piano oggetto negli ultimi mesi di ripristino) per le quali la sola manutenzione e coloritura delle pareti rimane un pagliativo per un *buen ritiro* della clientela.

La presente relazione di stima include le seguenti adozioni:

- non sono stati effettuati collaudi statici, ne' verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- i valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, sulla base delle rilevazioni dirette, utilizzando i principali prezziari a disposizione oltre alla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare;

- nel corso del sopralluogo e' stata effettuata una verifica della corrispondenza tra destinazione ed uso effettivo delle superfici che dello stato di conservazione e di manutenzione degli immobili;
- le certificazioni urbanistiche sono state fornite dalla proprieta' ed assunte come veritiere;
- le verifiche catastali compreso il frazionamento del terreno, sul quale si evidenzia uno sconfinamento della proprieta' medesima su proprieta' di terzi sono state accertate direttamente in loco successiva al rilascio della documentazione da parte dell'Agenzia del Territorio di Latina.

METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

E' fondamentale conoscere la ragione pratica della stessa, altrimenti il giudizio di valore che verrà espresso non potrà considerarsi attendibile.

Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche.

Nello svolgimento delle operazioni di stima, la sottoscritta si atterra' al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e *considerazioni soggettive*.

I criteri estimativi da adottare possono essere differenti, per essere poi paragonati e messi a confronto addivenendo ad una piu' corretta determinazione del valore commerciale.

Come accennato in premessa a questo capitolo, per determinare il valore della proprietà si è ritenuto di applicare diversi metodi di stima e

precisamente: il metodo del **valore di mercato o diretto** che e' il piu' corrente e maggiormente usato mediandolo con il **metodo di comparazione o confronto**, entrambi idonei e comunemente adottati nelle stime di strutture alberghiere.

Considerata la particolare valutazione del bene adotteremo infine un terzo metodo detto **di capitalizzazione o indiretto**, al solo scopo di rendere noto l'effettivo valore di mercato del bene nel solo ipotetico caso in cui non esistano dati storici relativi ai prezzi di trasferimento; quest'ultimo metodo detto anche in via analitica e' stato adottato dal C.T.U..

* * * * *

Il C.T.U. non considera accertamenti di RILEVANTE importanza come sotto sottoelencati:

- assenza di strutture alberghiere in vendita e/o recentemente vendute simili a quella in argomento, pertanto a causa di questa impropria affermazione rimanda alla sola determinazione del valore di mercato determinato in via analitica comunemente detto metodo di capitalizzazione.

* * * * *

Il sottoscritto si è avvalsa dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari editi dal "IL SOLE 24 ORE", nonché da dati desunti su siti internet, da colloqui con operatori del settore immobiliare ed alberghiero operanti nella zona, e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee e al periodo di affitto.

Per i metodi valutativi "di mercato" e "di capitalizzazione" sono state calcolate le superfici complessive dei vari piani compresi tutti gli impianti tecnologici al servizio dell'albergo, compresa la mobilia, ed il canone locativo in corso.

Per il solo metodo “di comparazione” e' stato considerato l'immobile occupato con regolare contratto di locazione.

Fatte le necessarie premesse si procede alla valutazione del bene formulando il giudizio di stima o giudizio di valore come segue.

METODO DEL VALORE DI MERCATO – diretto

Allo scopo sono stati reperiti i valori di vendita, di unità simili a quella oggetto di valutazione.

Dall’analisi delle informazioni così acquisite si è rilevato che per strutture alberghiere dalle caratteristiche uniche, com’è quella oggetto della presente, il più probabile valore di mercato al mq., unità di misura normalmente utilizzata per determinare il valore degli immobili” , è pari a:

RIEPILOGO SUPERFICI - VALORI DI MERCATO

(VEDI ELABORATO GRAFICO/ANALITICO ALLEGATO)

	PIANO	SUP. MQ	STIMA MQ	VALORE €
	INTERRATO	798,36	275,00	219.549,00
	HALL / RECEPTION	249,71	1.600,00	399.536,00
	P.1-P.2-P.3	1.870,41	1.500,00	2.805.615,00
	INTERCAP./CIST/RA RAMPA	554,67	100,00	55.467,00
	LOCALI TECNICI	135,70	150,00	20.355,00
	P.4 UFFICIO	130,56	1.600,00	208.896,00
	LASTRICO SOLARE	536,50	150,00	80.475,00
V	VANI SCALA VANI TECNICI	635,88	200,00	127.176,00
PP	PERTIN./POSTI AUTO	1.498,70	230,00	344.701,00

SALA RIUNIONI	63,10	1.600,00	100.960,00
CUCINA / UFFICI P.T.	123,60	800,00	98.888,00
SUP PORTICO P.T.	220,58	800,00	176.464,00
BAGNI/RIP/ACCES.	144,09	600,00	86.454,00

€ 4.724.536,00 – € 2.362.268,00 (50% contratto locativo) - € 150.000,00
(mobilia comprensiva di coeff. Vettusta') = **€ 2.212.268,00**

metodo del valore di mercato arrotondato a € 2.213.000,00

METODO DEL VALORE DI COMPARAZIONE – di confronto

Allo scopo sono state reperite strutture alberghiere recentemente oggetto di trasferimento di diritti (vendite all'asta e/o compravendite) con caratteristiche simili sottoelencate.

Doveroso evidenziare che questo compendio alberghiero e' ubicato nel raggio di circa 1.000 mt in linea d'aria dalla struttura alberghiera in oggetto.

(1)

*******- COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA DIVERSI CORPI DI FABBRICATO DENOMINATO HOTEL VICTORIA PALACE - VIA ROSSETTI CIV.24 (catastalmente Via Sabaudia) VENDITA ASTA € 5.050.000,00**

****** Complesso Alberghiero - quattro stelle - costituito diverse strutture in parte collegate e dislocate all'interno di ampia area per un totale di mq 24.932 comprensiva di da ristoranti, ampia piscina, campo da tennis, sale riunioni, sale mitting, palestre polifunzionali, negozi, per complessivi :*

Vani 450,00 destinati ad uso alberghiero mq 6.900 c.a.

Ma 2.279 destinati a parcheggi

mq 676 destinati a magazzini e depositi

mq 727 destinati a negozi ed attivita' ad essi correlati comprensivi di servizi alla ristorazione

mq 1000 c.a. di spazi esterni destinati a parcheggi

ampia piscina e relative pertinenze

mq 18.300 c.a. di area destinata a spazi verdi con vista aperta su ogni lato

*Stato:Italia- Regione:Lazio - Provincia:******

*Comune:*****- Località:******

*Indirizzo:Via Rosseti civ.24 - **Mq.:24.932 c.a.***

Tipologia.:Albergo

Detta struttura viene venduta ad un prezzo pari a Euro 5.050.000,00 di cui:

1)€ 8.600,00/camera x 450 camere = € 3.870.000,00

2)oltre 30% per servizi ad esso correlati= € 1.161.000,00

sommano€ 3.870.000,00 + € 1.161.000,00 = € 5.031.000,00

valore arrotondato a € 5.050.000,00

1)camere comprensive di ogni confort sopraelencati

2)ristorante, bar, piscina, palestra, sala meeting, spazi esterni polifunzionali, ...

******* - HOTEL MIRAMARE - VIA FIRENZE COMPLESSO
ALBERGHIERO - BASE ASTA € 7.000,00**

*****HOTEL MIRAMARE - 3 stelle lusso - Complesso Alberghiero aggetta sulla spiaggia di Serapo ed a pochi passi dal Golfo di Gaeta 136 camere - 70 metri dal mare costituito da ristorante, confort, servizio navetta, locale bar e servizi ad esso correlati, numerosi locali tecnici, ampia piscina, ampi spazi esterni annessi, parcheggio disposte su 5 piani oltre piani fonti per una superficie complessiva di mq 5.800 c.a..

Il litorale di Serapo accoglie l'imponente struttura dell'Hotel Mirasole, che è collocata in uno dei punti panoramici della città di Gaeta tra la Spiaggia di Serapo e il promontorio verdeggiante del Parco Regionale di Monte Orlando, situato alle sue spalle. Per questa suggestiva posizione è apprezzato da quanti frequentano l'albergo in ogni periodo dell'anno e dai molti turisti che ne hanno fatto la tappa fissa delle proprie vacanze.

Le camere ariose, con o senza aria condizionata, con vista sul mare o sul giardino, dotate di Tv satellitare, Sky Cinema e Sky Sport, Cartoon Network, telefono diretto con linea esterna, parcheggio esterno, garage coperto con posto riservato.

Il ristorante, di alto livello, che può contenere fino a 400 persone, Ideale anche come luogo per celebrare meeting, convegni e convention.

Stato:Italia- Regione:Lazio - Provincia:*****

Comune:*****- Località: *****

Indirizzo:Via Firenze - **Mq.:5.800** c.a.

N. Camere: 136 - oltre ristorante, locale bar, piscina

Tipologia.:Albergo

Detta struttura viene venduta ad un prezzo pari a Euro
7.000.000,00 di cui :

1)€ 42.700/camera x 136 camere = € 5.807.200,00

2)oltre 20% per servizi ad esso correlati= € 1.161.440,00

sommano € 5.807.200,00 + € 1.161.440,00 = € 6.968,640

valore arrotondato a € 7.000.000,00

1)camere comprensive di ogni confort sopraelencati

2) ristorante, bar, piscina, palestra, sala meeting, ...

(3)

CASAL DELLE PALME VIA *** COMPLESSO ALBERGHIERO**

- Rif. LT19780 BASE ASTA € 1.107.200,00

LATINA CASAL DELLE PALME VIA APPIA Complesso
Alberghiero costituito da ristorante e servizi, bar e
servizi, locali tecnici, 36 stanze disposte su due piani
e due appartamenti; per totali mq 2100 c.a.

Stato:Italia- Regione:Lazio - Provincia:*****

Comune:*****- Località:*****

Indirizzo:Casal delle palme - **Mq.:2085** c.a.

N. Vani:40 - N. Camere:36 - oltre N.2 appartamenti

Tipologia.:Albergo

Detta struttura ha una base d'asta pari a Euro 1.107.200,00 di cui :

€ 25.000/camera x 36 camere = € 900.000,00

€ 20.000/vano x UIU cat.A/2 vani 7,5 c.a.= 150.000,00

oltre 5% per servizi ad esso correlati = € 52.500,00

sommano € 900.000,00 + €150.000,00 + € 52.500,00 =

€ 1.102.500,00

In considerazione del fatto che la struttura alberghiera oggetto della presente relazione di stima, in relazione al divario di qualità, prestigio e servizi offerti dalle strutture di cui ai p.ti (1) - (2) e (3) , rispetto alla struttura in oggetto, il sottoscritto, ha ritenuto di formulare quanto segue:

HOTEL VICTORIA PALACE valore camera	€ 8.600,00
HOTEL GAETA MIRAMARE valore camera	€ 42.700,00
HOTEL CASAL DELLE PALME valore camera	€ 25.000,00
sommano(€ 8.600,00+€ 42.700,00+€ 25.000,00)	€ 76.300,00

valore medio 76.300,00 : 3 = € 25.433/camera

€ 25.433,00/camera x 75 camere = € 1.907.475 ,00

oltre 20% per servizi ad esso correlati= € 381.495,00

metodo del valore di comparazione arrotondato a € 2,300.000,00

METODO DEL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE – metodo diretto

Il metodo comparativo indiretto del **valore di capitalizzazione**, come detto, rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione.

Nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato si ricorre al metodo di **capitalizzazione del reddito** netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene. Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del **valore di capitalizzazione** determinabile come rapporto tra il R reddito e il saggio I di capitalizzazione.

In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto nel caso specifico viene adottato il saggio del 5%.

I valori locativi medi da attribuirsi per tutti i mesi dell'anno sono riportati come segue:

* Albergo mq 2.183,22 x € 12,00/mq – mese =	€ 26.198,64
**uffici piano quarto mq 130,56 x € 7,05/mq – mese =	€ 920,45
piano terreno porticato mq 220,58 x € 2,20/mq – mese =	€ 485,28

sommano	€ 27.604.37

* il valore a mq comprende ogni accessori/pertinenza/parti comuni necessarie alla funzione dell'attività alberghiera, escluso il piano interrato per le caratteristiche di inagibilità e fruibilità ad esso collegate meglio descritte a pg.6).

** il valore viene calcolato separatamente essendo una U.I.U. accessibile autonoma con lastrico solare annesso.

Considerata la domanda e l'offerta nonché il rischio d'investimento posso dedurre quanto segue:

canone mensile anticipato € 27.604.37

CANONE ANNUO

pari a un canone annuo posticipato di $\text{€ } 27.604,37 \times (12 + 6,5 \times 0,06) =$
 $\text{€ } 342.018,14$

SPESE

manutenzione (escl. Idrico) e reintegrazione al 6%	€ 20.521,08
manutenzione straord. Imp.idrico 5%	€ 17.100,91
assicurazione e responsabilita' civile	€ 12.000,00
quota sfitto e insolvibilita' al 2%	€ 6.840,36
amm.ne e varie al 3%	€ 10.260,54
imposte, tasse al 2%	€ 6.840,36
interessi al saggio del 6%anticip. di 6 mesi	€ 1.693,87
quota mobilia in locazione 7%	€ 23.941,26
contratto di locazione	€ 60.000,00

sommano spese € 159.198,38

beneficio fondiario B.F. = € 342.018,14 - € 159.198,38 = € 182.819,76

Vo = Bf/r = € 182.819,76 / 0,05 = € 3.656.395,20

metodo del valore di capitalizzazione arrotondato a € 3.657.000,00

CONCLUSIONE VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazioni che hanno permesso di determinare i tre valori basati su differenti metodi estimativi, il sottoscritto ritiene che la struttura alberghiera, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche

costruttive , del contratto di locazione, che la compongo, oggi possa avere un valore pari:

metodo del Valore di Mercato arrotondato a	€ 2.213.000,00
metodo del Valore di COmparazione arrotondato a	€ 2.300.000,00
metodo del Valore di CApitalizzazione arrotondato a	€ 3.657.000,00
media valori VM - VCO – VCA =	€ 2.690.000,00
<hr/>	
<u>valore finale arrotondato pari a</u>	<u>€ 2.700.000,00</u>

Quanto sopra con l'onore di riferire con serena coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verita'.

Con osservanza

Genova li, 08 Ottobre 2010

(Geom. Claudia Bortolotti)

Allegati:

- a) documentazione fotografica / estratto di mappa
- b) elaborati grafici con relativi calcoli metrici e cartiglio
- c) elaborati grafici depositati presso l'Agenzia del Territorio di Latina / visure della struttura alberghiera oggetto di stima
- e) visure catastali/ ipotecarie e documentali di analoghe strutture a confronto