



via dei Molini, 8/C - 06034 Foligno
tel. 0742 770014
info@studi8.it - www.studi8.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO
SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del Dott. Ing. Carlo Rossi

Tribunale di Spoleto – R.C.P. N. 6/2021

S.E.A. SOCIETÀ ELBANA ALBERGHI S.r.l. in liquidazione, con sede in Foligno (PG), cod. fisc. e p.i.
00623490497.

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Sara Trabalza

CURATORE: Dott.ssa Antonella Russo

PERITO STIMATORE: Ing. Carlo Rossi



INDICE

- INCARICO ED ESPLETAMENTO DELL'INCARICO
- A. BENI MOBILI E ATTREZZATURE
 - a.1 BENI MOBILI, ATTREZZATURE E STIMA
- B. BENI IMMOBILI
 - b.1 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI
 - b.2 CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
 - b.3 STIMA DEI BENI IMMOBILI
 - b.4 STIMA DEL CANONE D'AFFITTO
 - b.5 CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA
- C. CONCLUSIONI



ALLEGATI

Allegato 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 2. VISURE CATASTALI

Allegato 3. ESTRATTO PIANO OPERATIVO APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 22/2022

Allegato 4. DIFFORMITÀ RILEVATE



INCARICO E SUO ESPLETAMENTO

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Rossi, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3331 ed iscritto presso quello dei Periti Giudiziari del Tribunale di Spoleto al n. 28/2017 "Categoria Ingegneri", ha ricevuto l'incarico di perito stimatore dei beni mobili ed immobili inerenti alla S.E.A. SOCIETÀ ELBANA ALBERGHI S.r.l., cod. fisc. 00623490497 ed ha quindi provveduto alla valutazione degli stessi costituiti da:

- Beni Mobili ed Attrezzature;
- Beni Immobili.

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente Stimatore, si recava presso la sede principale della S.E.A. SOCIETÀ ELBANA ALBERGHI S.r.l., per l'avvio delle operazioni peritali. In particolare, veniva effettuato un attento sopralluogo di tutte le strutture oggetto di stima ed effettuare l'accesso agli atti presso i pubblici uffici del Comune di Campo nell'Elba (LI) per le successive attività. Veniva inoltre richiesta la documentazione necessaria per il successivo svolgimento della stessa e concordate le modalità di prosieguo.

Ricevuta la documentazione richiesta, lo scrivente effettuava i sopralluoghi:

- in data 19 maggio 2022;
- in data 20 maggio 2022;
- in data 21 maggio 2022;

supportato anche dalla proprietaria Sig.ra Valentini Fiorella ed il figlio della stessa il Sig. Giovanni Guglielmi per la S.E.A. SOCIETÀ ELBANA ALBERGHI S.r.l., veniva dato inizio alle verifiche di dettaglio delle giacenze di magazzino ed a tutte le operazioni peritali.



BENI MOBILI ED ATTREZZATURE**a.1 BENI MOBILI, ATTREZZATURE E STIMA**

Nella stima dei beni mobili e delle attrezzature presenti e di proprietà della SOCIETÀ ELBANA ALBERGHI S.r.l. per alcuni si è usato il valore di mercato, ovvero il valore del presunto realizzo in una vendita dell'usato, per altre, vista l'età anagrafica dei mezzi, il modello e condizione dello stesso. Si è fatto riferimento ai dati presi dai database della società con relative fatture di acquisto ed allo stato apparente di conservazione.

Al fine di poter procedere ad una corretta determinazione dei valori di macchinari ed attrezzature periziati, si è tenuto conto del prezzo di mercato dell'usato, in funzione dell'anno di fabbricazione o dell'anno di acquisto, dello stato di funzionamento, dello stato di manutenzione del macchinario o impianto e dell'eventuale onere per lo smontaggio o disinstallazione.

Tale prezzo, tiene già conto dell'eventuale costo di ripristino, in particolare relativamente agli aspetti di antinfortunistica e sicurezza, finalizzato alla successiva messa in commercio ed utilizzo degli stessi.

La diversità dei beni oggetto di perizia di stima ha reso necessario l'utilizzo di differenti principi e criteri di valutazione per meglio rispondere alle specifiche caratteristiche del compendio mobiliare.

Di volta in volta, a seconda del bene, si è proceduto o mediante procedimento comparativo o mediante utilizzo del principio di sostituzione. Mediante il procedimento comparativo si è provveduto ad attribuire un valore di mercato a tali beni attraverso un'analisi dei prezzi mediamente praticati nel comparto di vendita locale e nazionale per beni analoghi. Sono state fatte indagini presso operatori specializzati e le informazioni ottenute sono state poi confrontate e mediate tenendo conto sia del valore a nuovo dei beni, de ll' età, del loro stato ed anche della situazione del mercato in generale, per beni simili.

Mediante il principio di sostituzione, si è provveduto a stimare il valore del bene attraverso la valutazione del costo necessario al ripristino del bene mediante ricostruzione integrale o sostituzione dello stesso con analogo presente sul mercato, utilizzando opportuni coefficienti riduttivi del valore per tener conto dello stato di deterioramento o per valutare il reale grado di obsolescenza dello stesso.

Per detti beni la stima è stata effettuata mediante attribuzione di un valore di mercato a ogni singolo bene. È stato poi applicato un deprezzamento al fine di determinare il valore di stima



del bene che tenga in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

La stima dei beni è stata formulata rispettando i seguenti criteri:

- Analisi del mercato dell'usato di macchine ed attrezzature del settore di riferimento. In questa fase si è supposto che le macchine e le attrezzature fossero pienamente funzionanti ed utilizzabili proficuamente;
- Valutazione dell'obsolescenza, del danneggiamento ed in generale del cattivo stato dei beni. Si è cercato, quindi, in questa fase di valutare il costo necessario a ripristinare le macchine ed a riportarle al pieno funzionamento decurtandolo dal valore stabilito precedentemente, ove è servito;
- le condizioni strutturali e lo stato di conservazione e deperimento dei singoli lotti;
- la presenza o mancanza di certificazioni e/o autorizzazioni di Enti superiori del prodotto richiesto (ad esempio Marcatura CE);
- il valore attuale di beni ipotizzati nuovi con le stesse caratteristiche e prerogative di quelli esistenti;
- il valore commerciale di mercato degli oggetti usati tenuto conto del loro stato d'uso e di eventuale degrado;
- l'anno di costruzione del bene;
- il rispetto della vigente normativa tecnica-infortunistica.
- l'appetibilità e commerciabilità degli stessi sul libero mercato;
- eventuale obsolescenza dei materiali tecnologicamente superati.

Dopo aver eseguito l'ispezione di tutti i beni oggetto della valutazione, si è proceduto alla stima degli stessi nel rispetto dei criteri sopra descritti.

Si riporta di seguito uno schema di sintesi dei valori:



DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
BENI MOBILI ALBERGO	
ARREDAMENTO CAMERE (2 comodini, 2 letti singoli gemellati con reti in doghe di legno e materassi rei 30, 1 armadio 2/3 ante, 1 scrivania, 2 sedie, 1 frigobar, 1 cassetta di sicurezza, 1 portavalige, a abt jour, fon)	53.500,00 EURO
ATTREZZATURE	
CUCINA (2 stufe 4 fuochi con sotto-forno a gas, friggitrice doppia vasca da 90 litri, piastra per griglia bagnomaria, cuoci pasta, 2 banchi frigo a tre sportelli, frigo a colonna 2 porte (carne/pesce), 2 lavabi, lavapiatti industriale, impastatrice, robot per taglio verdure, abbattitore, 2 forni combinati elettrici, macchina trita formaggio e carne, sottovuoto, macchina del gelato carpigiani, banco caldo, servizio piatti, posate per 130 persone)	16.340,00 EURO
SALA PRANZO (50 tavoli in legno 100x60, 110 sedie, 23 carrelli, banco buffet, bicchieri acqua e vino per 130 pers, 2 macchine automatiche per colazione, frigo gelati, bar completo (lavabar, macchina del ghiaccio, frigo bibite, sorbetteria, asciuga posate, asciuga bicchieri)	5.700,00 EURO
LAVANDERIA (n.1 Asciugatrice Miele Industriale, n°2 Lavatrici Miele Industriali)	3.000,00 EURO
STIRERIA (Ferro da stiro con asse, n.° 1 mangano mt 2,00 industriale, n° 1 mangano mt. 1,00)	500,00 EURO
SPOGLIATOIO (n° 6 armadietti pulito/sporco)	600,00 EURO
CELLE FRIGORIFERE (n° 3 celle 1 verdura/latticini, 1 carne/pesce, 1 congelati)	2.400,00 EURO
TOTALE:	82.090,00 EURO



BENI IMMOBILI**b.1 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI**

I beni immobili da stimare, da parte della S.E.A. SOCIETÀ ELBANA ALBERGHI S.r.l. rappresentata in qualità di Amministratore Unico da Valenti Fiorella.

Il complesso immobiliare, destinato a struttura turistico ricettiva e denominata “Hotel Santa Caterina”, categoria 3 Stelle, risulta facilmente raggiungibile dalla Strada Pubblica di Via Per Portoferraio, dalla quale, si dirama ortogonalmente, Viale Elba, all’interno di detta Via al n° 85, si trova l’accesso pedonale alla struttura.

Lungo detta Via, prima di arrivare al n° 85, troviamo un cancello scorrevole, automatizzato, per l’accesso carrabile alla struttura, all’incrocio verso mare, con Viale degli Etruschi, si trova, un ulteriore accesso carrabile.

Nello specifico, trattandosi di centro urbano, si nota l’ottima accessibilità sia pedonale che carrabile al complesso turistico ricettivo, rifinita lungo Viale Elba, con una recinzione in ferro zincato e cancelli di accesso, anch’essi in ferro zincato.

All’interno si sviluppa il complesso immobiliare, composto da un corpo centrale, una dependance e il parco-giardino di pertinenza, in parte utilizzato come parcheggio dei clienti della struttura.

Gli edifici che costituiscono il complesso, che si affacciano direttamente sulla Via pubblica denominata Viale Elba, sono circondati su quattro lati da area cortiliva esclusiva di pertinenza.

La zona ove ricade il complesso in esame, risulta notevolmente attrattiva a livello turistico, per una serie di concomitanze, legate all’ubicazione, ossia, ubicata all’interno del centro urbano, con affaccio diretto della proprietà, sul Viale degli Etruschi, posto immediatamente alle spalle dell’Arenile e/o Golfo di Campo Nell’Elba, dove i clienti possono arrivare direttamente a piedi, senza utilizzo di alcun mezzo, sia questo privato che pubblico.

Il collegamento posto nelle immediate vicinanze della Via Per Portoferraio, quale arteria principale di collegamento alla costa Occidentale e Orientale.

Il Corpo Centrale, si articola su tre piani fuori terra, oltre seminterrato, e la Dependance, in un piano fuori terra, oltre seminterrato.

In dettaglio, il Corpo Centrale, presenta ai vari piani le seguenti destinazioni d’uso:

Edificio Principale

- Piano Interrato e Seminterrato.: Magazzino, Spogliatoio, Servizi Igienici, Celle Frigo, Trincea, ecc.;



- Piano Terra: Reception, Hall, Sala, Cucina, Camere con bagno e terrazze, Servizi Igienici, Corridoio, ecc...;
- Piano Primo: Camere con bagno e terrazze, Corridoio, ecc..;
- Piano Secondo: Camere con bagno e terrazze, Corridoio, ecc..;

In dettaglio la Dependance, presenta ai vari piani le seguenti destinazioni d'uso:

Dependance

- Piano Interrato e Seminterrato: Ingresso di accesso, Locale Deposito;
- Piano Terra: Camere con bagno e terrazze.

Le dotazioni impiantistiche tecnologiche, risultano essere le seguenti: impianto idrico, impianto elettrico a norma, impianto telefonico, impianto di condizionamento, impianto di riscaldamento centralizzato (da revisionare), impianto acqua calda sanitaria centralizzato, impianto di messa a terra a norma. Assente l'impianto contro le scariche atmosferiche, non dovuto rispetto alla zona di ubicazione da quanto riferito dalla proprietà.

Le dotazioni impiantistiche appaiono, in generale di livello medio/basso e conformi alla vigente normativa.

b.2 CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di perizia, si assume come metodo di stima, per la valutazione, quello che si basa sull'applicazione del metodo a costo (Cost Approach), che si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e particolari che non sono scambiati frequentemente sul mercato per la loro unicità che nasce dalla tipologia, oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o altri fattori, attira relativamente pochi potenziali clienti (mercato limitato). In entrambe le fattispecie (bene speciale e particolare o mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Il mercato italiano è caratterizzato da un'elevata varietà e frammentazione dell'offerta alberghiera. L'offerta alberghiera è attualmente costituita per il 35% da alberghi appartenenti ad una fascia medio alta (4-5 stelle), mentre dieci anni fa essa rappresentava solo il 25% delle camere.

La dimensione tipica delle strutture italiane (30 camere in media) è determinata dalla prevalenza di operatori indipendenti e gestioni di tipo familiare e da una scarsa penetrazione da parte delle catene alberghiere. Solo il 4% delle strutture e il 13% delle camere di albergo sono



attualmente riconducibili a operatori professionali specializzati, generalmente interessati a dimensioni maggiori e standard specifici.

La valutazione di immobili adibiti ad attività alberghiera richiede l'applicazione delle linee guida contenute nel Red Book e definite per la valutazione delle singole proprietà adibite ad attività commerciale. Per proprietà adibite ad attività commerciale si intende qualsiasi tipo di proprietà destinata a uno specifico tipo di attività commerciale, dove il valore della proprietà è fortemente collegato al potenziale commerciale di tale attività (Red Book VPGA4 par. 2.12).

Il valore di un hotel è infatti basato sulle potenzialità produttive dell'attività alberghiera che si svolge all'interno dell'immobile stesso. Un potenziale acquirente comprerà l'albergo sulla base dei futuri profitti che un operatore ragionevolmente efficiente dovrebbe conseguire dall'utilizzo della proprietà. Per tale ragione la valutazione deve considerare, oltre agli aspetti intrinseci dell'immobile, anche gli aspetti propri della gestione alberghiera e del mercato di riferimento.

La destinazione turistico-ricettiva rappresenta una asset class ben specifica del mercato real estate e pertanto la valutazione degli immobili che ne fanno parte necessita di specifiche analisi con un più elevato livello di complessità rispetto alle altre tipologie di immobili. Analogamente a tutte le altre proprietà commerciali, come espresso nella definizione del Red Book di RICS (VPGA 4), il valore degli alberghi è direttamente correlato alla redditività dell'attività commerciale. Al valutatore è richiesta una specifica competenza e conoscenza, oltre che immobiliare, anche della gestione economico/finanziaria alberghiera e del relativo mercato di riferimento, che non attiene direttamente alla sfera immobiliare.

In termini di offerta alberghiera, il mercato italiano è caratterizzato da un'elevata frammentazione. In considerazione di questa varietà, si è resa necessaria l'introduzione di uno strumento condiviso per poter valutare correttamente il patrimonio immobiliare ricettivo diffuso sul territorio nazionale. Prendendo le mosse dallo standard VPG4 incluso nel Red Book, il documento verte sulle caratteristiche specifiche del settore alberghiero, composto da un'ampia varietà di tipologie immobiliari che si differenziano principalmente per ubicazione, mercato di riferimento e categoria.

Pertanto, la valutazione di ogni albergo richiede un'analisi approfondita della proprietà e del suo mercato, al fine di stabilirne le ragionevoli performance a lungo termine.

L'analisi, da condursi a livello sia macro sia micro, deve includere una descrizione del contesto circostante e tenere conto dell'ubicazione, nonché di diversi elementi fra i quali accessibilità, visibilità e prossimità a generatori di domanda o attrazioni. È altresì importante svolgere un'analisi



socio-economica dell'area al fine di valutare le condizioni al momento della valutazione e identificare i probabili futuri cambiamenti.

È importante analizzare la location anche in relazione al posizionamento dei principali concorrenti per stabilire eventuali vantaggi o svantaggi competitivi.

La descrizione dell'asset dovrebbe altresì includere alcuni aspetti distintivi tipici del settore alberghiero, quali: dimensionamento delle camere e layout, capacità degli spazi comuni, superfici e consistenze, manutenzione, caratteristiche costruttive, dotazione impiantistica, licenze e autorizzazioni.

Una corretta valutazione non può prescindere da un'approfondita analisi del mercato alberghiero e delle sue dinamiche. Il valutatore dovrebbe conoscere il trend di domanda/offerta alberghiera e l'andamento delle performance della concorrenza. L'obiettivo principale di tale analisi è quello di studiare l'evoluzione storica della domanda e dell'offerta e quindi valutare le performance ragionevolmente ottenibili nel medio lungo termine.

Il documento fornisce anche una disamina delle diverse situazioni contrattuali che interessano le proprietà alberghiere e sono di assoluta rilevanza ai fini valutativi, come ad esempio, affitto d'azienda, contratto di locazione, contratto di gestione, vacant possession.

Inoltre, il documento contiene delle informazioni sugli standard del sistema uniforme di contabilizzazione "Uniform System of Accounts for the Lodging Industry*", largamente utilizzati dalle catene alberghiere internazionali ed essenziali per confrontare le performance degli alberghi, in termini sia di ricavi sia di costi. Infine, il documento analizza gli approcci valutativi da utilizzare per ciascuna delle situazioni contrattuali sopra menzionate e fornisce una panoramica chiara degli elementi minimi da considerare quando in valutazione, fermo restando che la metodologia utilizzata sarà sempre quella del DCF, salvo che per hotel di piccole dimensioni con redditività netta stabilizzata.

Come richiesto dall'incarico, lo scrivente ha provveduto alla determinazione del "valore di mercato" e/o del "valore commerciale" del bene in esame, in funzione dello scopo della stima, principio generale su cui si basa l'estimo.

Anche gli "Standard di Valutazione Italiani", definendo il "principio dello scopo", recitano che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima".

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico, riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.



Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta... " (I. Micheli - "Corso di Estimo" Ed. Calderini – Cap. 1 - Pag. 142).

Ed infatti "... il valore non è... un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato" (G. Porciani ed E.V. Finzi Ottolunghe in " Estimo " - Ed. Edagricole – Pag. 63).

È quindi evidente che possa sussistere un differente valore nel libero mercato, in quanto differenti sono i rapporti che possano intercorrere tra fatti, cose e persone.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda e offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena coscienza del bene, lo può obiettivamente comprare, per quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data di immissione in possesso.

Anche gli "Standard di Valutazione Internazionali" (International Valuation Standards, ultima edizione 2007), definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (I.V.S. 2007-S.1 punto 3.1).

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (CVI, terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2, pubblicato da Tecnoborsa e che definisce gli Standard Italiani di Valutazione).

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare 263/2006, sezione IV, punto 1, della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con condizioni di causa, con prudenza e senza nessuna costrizione".



b.3 STIMA DEI BENI IMMOBILI

Definite le caratteristiche del compendio immobiliare da stimare, tenuto conto delle destinazioni e consistenze, appare opportuno usare il Cost Approach, con indicazione del più probabile valore di mercato con le varie destinazioni d'uso, comprensive di pertinenze e servizi, considerati nella fattispecie il contesto urbanistico, le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione, quantità e qualità degli impianti tecnologici e loro messa a norma, aree di manovra e parcheggi, ubicazione su strade di primaria importanza, vicinanza di svincoli stradali o arterie importanti e servizi.

Le valutazioni delle proprietà, devono essere svolte in funzione di determinati principi e regole (IVS 2007-GN1-).

Come si è già visto, gli Standard Italiani di Valutazione indicano tra questi il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato e/o commerciale.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, metodo del "confronto di mercato" (Sales Comparison Approach), quello "finanziario" (Income capitalisation approach) e quello dei "costi" (Cost Approach) e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo degli immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato (Sales Comparison Approach), riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè, dalla differenza di prezzo tra immobili simili, deriva, la differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite, immobili simili) ed i prezzi sono influenzati da caratteristiche quantitative e qualitative.

Il metodo finanziario (Income capitalisation approach), particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità di produrre reddito, ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla loro capacità di produrre reddito.



Il metodo a costo (Cost Approach) si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e particolari che non sono scambiati frequentemente sul mercato per la sua unicità che nasce dalla tipologia, oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o altri fattori, attira relativamente pochi potenziali clienti (mercato limitato); infatti in entrambe le fattispecie (bene speciale e particolare o mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Abbandonando perciò il procedimento di stima, per confronto di mercato, data l'impossibilità di reperire dati comparabili e/o per confronto, ed il metodo finanziario, data l'impossibilità di reperire sul mercato dati di confronto attendibili (Redditi, Saggi di capitalizzazione, ecc..), si decide di adottare il metodo a costo, in quanto non siamo in presenza di immobili speciali e particolari (Opifici, Alberghi, Pensioni, RTA, Teatri, Cinematografi, Sale Concerti, Istituti di credito, ecc...).

Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio è detto anche metodo del costo di riproduzione (o sostituzione).

La stima del costo di ricostruzione è richiesta nella stima di edifici, impianti, equipaggiamenti, attrezzature e macchine destinate a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarità con il terreno.

L'impiego del Cost Approach è altresì suggerito nella stima di immobili speciali, di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi, «... tale approccio [...] consente di determinare, con procedimento indiretto, tramite la quantificazione del valore venale con riferimento al costo di ricostruzione, vale a dire attraverso il calcolo del costo a nuovo dell'immobile e degli impianti fissi, opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale [...] al fine di assicurare la coerenza con l'approccio di mercato, la stima del costo deve tenere conto di un profitto normale (P) del promotore immobiliare, giacché i valori di mercato (V) e di costo di produzione (K) identificano due distinte entità economiche, per le quali il più significativo fattore di scostamento è costituito proprio dal profitto...»

Ne discende la formula

$$V = K + P$$

dove

V = valore venale

K = costo di produzione



P = profitto normale del promotore

Il costo di produzione complessivo (K) è a sua volta costituito dai seguenti costi indicati, come di seguito:

$$K = C1 + C2 + C3 + C4 + C5$$

dove

C1 = valore del lotto (costituito dall'area coperta e dalle aree scoperte accessorie e pertinenziali in forma esclusiva);

C2 = costo di realizzazione a nuovo delle strutture;

C3 = spese tecniche;

C4 = oneri connessori e di urbanizzazione;

C5 = oneri finanziari e utile del promotore;

Costo delle strutture ed impianti fissi a nuovo			Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo a nuovo
CF1	1S.	Superfici interrato, seminterrate (Magazzino, Spogliatoio, Servizi Igienici, Celle Frigo, Scannafosso, ecc.);	2050,00	Mq.	104,50	214.225,00
CF1	P.T.	Superficie fuori terra; (Reception, Hall, Sala, Cucina, Camere con bagno e terrazze, Servizi Igienici, Corridoio, ecc.);	2050,00	Mq.	726,40	1.489.120,00
CF1	P.1.	Superficie fuori terra; (Camere con bagno e terrazze, Corridoio, ecc.);	2050,00	Mq.	455,10	932.955,00
CF1	P.2.	Superficie fuori terra; (Camere con bagno e terrazze, Corridoio, ecc.);	2050,00	Mq.	369,70	757.885,00
CF2	1S.	Superfici interrato, seminterrate; (Ingresso di accesso, Locale di deposito);	2050,00	Mq.	79,90	163.795,00
CF2	P.T.	Superfici fuori terra; (Camere con bagno e terrazze);	2050,00	Mq.	159,90	327.795,00
Opere esterne						
Camminamenti esterni, pavimentazioni in piastrelle, sistemazioni a verde, ecc...			50,00	Mq.	200	10.000,00
C2						3.895.775,00

Per quanto alla determinazione del valore del lotto, nell'ipotesi di "lotto ineditato" [...] sulla base delle risultanze di una specifica e dettagliata indagine di mercato, riferita all'epoca censuaria stabilita per legge [...] Quando non possa farsi una valutazione di dettaglio, ovvero in assenza di dati storici, il valore dell'area può essere stimato, con metodo indiretto.

Comune di Campo Nell'Elba, Zona OMI B3 Produttiva $IA_{med}=14\%$ $C_{med}=0,163$

La percentuale IA, indicata anche come rapporto di permuta, rappresenta il rapporto tra il Valore dell'immobile ed il Valore dell'area.



A sua volta il Valore dell'immobile è costituito dalla somma del Valore dell'area ed il Valore del fabbricato.

Riportato in formule,

$$p = V_i / V_a$$

$$V_i = V_a + V_f$$

dove

$$V_f = C.2$$

Per quanto attiene la determinazione del rapporto di complementarietà, il costo delle strutture, di cui al precedente punti C2.

Ne discende il rapporto di complementarità fra il Valore del fabbricato ed il Valore dell'area.

$$r_c = p (1-p)$$

da cui,

$$\text{Valore dell'area} = r_c * (C.2)$$

	VALORE DELL'AREA Stima Indiretta C1	Incidenza area	Rapporto di Complementarietà (p)	Costo di realizzazione delle strutture C2	Costo C1
C1	Valore Area	14%	0,163	3.895.775,00	635.011,32
				C1	635.011,32

Di seguito il calcolo delle spese tecniche C3 e Oneri concessori e di urbanizzazione C4:

	Spese Tecniche Oneri concessori e di urbanizzazione	Tasso o Aliquota %	Quantità	Costo €.
C3	Spese Tecniche-Onorari Professionali-(Σ C2)	4%	3.895.775,00	155.831,00
C4	Oneri concessori e di urbanizzazione, varie (Σ C2)	5%	3.895.775,00	194.788,75
			C3+C4	350.619,75

In linea con quanto indicato, per il calcolo degli oneri finanziari sono stati assunti, un saggio di interesse annuo del 2,93%, ed una durata dell'operazione immobiliare di anni tre, quale effettiva durata in considerazione, sia delle dimensioni della struttura in esame, sia dei tempi di realizzazione, in funzione della località prettamente turistica balneare, imponendo alle attività,



anche limitrofe, di essere in efficienza, per accogliere ospiti, dal mese di Aprile a Ottobre di ogni stagione balneare.

Ipotizzando che gli oneri finanziari, sono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito), riguardo al rischio connesso con l'operazione immobiliare in questione, tenuto conto che il promotore ordinario tende a utilizzare al massimo la cosiddetta leva finanziaria (ovvero la convenienza ad addebitarsi, collegata alla deducibilità fiscale degli interessi passivi, al fine di massimizzare i profitti), s'ipotizza nella fattispecie un mix di capitale proprio e di capitale preso a prestito. Si fissa la percentuale di capitale reperito dal sistema creditizio, pari al 50% del capitale totale.

$$I = O_f = C \times d \times (q \times n - 1)$$

Oneri Finanziari		Costi	Tasso r	Quota debito d%	Costo Of
$O_f = (C1+C2+C3+C4) * (d) * (q \times n - 1)$					
Σ Costi (C1+C2+C3+C4)	q	n (anni)	d%	Costo oneri finanziari	
(635.011,32+3.895.775,00+155.831,00+194.788,75) = 4.881.406,07	2,93%	3	50%	214.537,79	
				C5	214.537,79

Riguardo al profitto del promotore normale (P), esso è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito, che il promotore ritrae per lo svolgimento la sua attività.

Il profitto deve essere in grado di coprire il costo-opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato.

Occorre comunque fare alcune considerazioni preliminari. La remunerazione degli interessi sul capitale occorrente per l'investimento non può essere stimata per intero, sia come costo del capitale di debito (debit), sia come remunerazione del capitale di rischio (capitale proprio - equity). Il capitale complessivamente investito in un progetto è infatti di norma costituito dalla somma tra l'ammontare di capitale proprio e di capitale a debito. Il profitto normale dell'investitore nell'ambito degli investimenti immobiliari è costituito dal premio per il rischio e per la remunerazione del capitale proprio investito. Anche se anomalo come rapporto tra capitale a debito e capitale a rischio, che di norma oscilla tra il 50% ed il 70%, si considera l'investimento interamente finanziato a debito.



Rimane in tal caso da conteggiare, quale profitto normale dell'investitore, il rischio specifico dell'iniziativa.

Nel campo immobiliare le principali componenti di rischio dell'investimento sono costituite da:

- Rischio illiquidità;
- Rischio urbanistico;
- Rischio specifico dell'iniziativa.

Tali rischi sono da considerare, con pesi diversi, anche nel caso di un intervento effettuato direttamente dal committente. Il rischio illiquidità infatti (aumento costo del denaro, mancanza di denaro per costi imprevisti) interessa il promotore finanziario come il committente che interviene direttamente. Stesso discorso per il rischio urbanistico, che nel corso dell'iter che dalla progettazione porta all'agibilità, può portare variazioni su norme o incidere sui tempi previsti di realizzazione. Infine il rischio specifico dell'iniziativa, la cui percentuale di rischio può in effetti variare a seconda del soggetto che interviene nella gestione dell'intervento, perché possono variare le voci di dettaglio che compongono il rischio.

Nello specifico, si ritiene che la fattispecie in esame (struttura turistico ricettiva "Albergo"), rientri tra quelle a carattere speciale o particolare che nell'ordinarietà, possa escludere la figura del promotore finanziario, in quanto realizzato direttamente dalla committenza, come del resto tutte le strutture turistiche ricettive, del territorio in cui è inserita: l'Isola dell'Elba.

La tipologia e la destinazione dell'immobile in oggetto, è tale che nella stessa zona, in teoria, non si potrebbero trovare immobili simili realizzati da un promotore finanziario.

Alla luce di quanto sopra esposto si è proceduto ad attribuire una remunerazione per il promotore del 5,00% calcolato su tutti i costi sopra elencati, in sintesi:

$$Up = (C1+C2+C3+C4+C5) * 10,00\%$$

UTILE DEL PROMOTORE		
Up= (C1+C2+C3+C4) + (C5)	%	Costo
(635.011,32+3.895.775,00+155.831,00+194.788,75)+(214.537,79)=5.095.943,86	5,0	254.797,19
Utile del Promotore		254.797,19

Il valore di riproduzione a nuovo è la somma di tutti i costi in precedenza determinati, in sintesi:



Valore dell'area – C1	635.011,32
Costo di realizzazione delle strutture – C2	3.895.775,00
Spese Tecniche – C3	155.831,00
Oneri concessori e di urbanizzazione – C4	194.788,75
Oneri finanziari – C5	214.537,79
Utile del promotore – P	254.797,19
Valore di riproduzione a nuovo	5.350.741,05

L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento. Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene.

L'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica. L'ammortamento ha, in genere, tre finalità:

- la distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene;
- la ricostituzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione;
- la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

La funzione valore-tempo nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.), propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale D%, in modo che all'inizio per $t=0$ il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per $t=n$ il deprezzamento percentuale è del 100%.

Di seguito lo sviluppo del deprezzamento, in base alla formula U.E.C..

Per la determinazione del deprezzamento, lo scrivente ha tenuto conto che il complesso non è stato realizzato contemporaneamente, ma negli anni si sono susseguiti interventi di ampliamento e ristrutturazione, determinando sostituzioni ed innovazioni che nel complesso



determinano una VTU maggiore, per le strutture, finiture ed impianti. Nello specifico si applicherà una percentuale di deterioramento univoca sia per le strutture, finiture ed impianti.

TIPO	Tipologia	Inc.	VTU	Vet.	VD Valore deprezzato	
C2	Deterioramento Fisico	St.Fin.Imp.	70%	150	50	931.035,22
C2	Obsolescenza funzionale	Int. di contenim. energetico				30.000,00
VD						961.035,22

Poiché le indagini e/o ricerche hanno permesso di determinare, per il metodo di stima adottato, per la tipologia presa in esame (Struttura turistico-Ricettiva o Produttiva/Commerciale), si riportano di seguito i dati del valore di riproduzione a nuovo del compendio immobiliare in esame. Per effetto dei dati sopra riportati:

$$\text{Valore di Mercato} = \text{VM} - \text{VD} = 5.350.741,05 - 961.035,22 = \mathbf{4.389.705,83}$$

Qualora si volessero vendere le due strutture separatamente, in due Lotti, il più probabile prezzo di vendita potrebbe essere il seguente:

STRUTTURA	VD Valore deprezzato
Lotto 1 Hotel Santa Caterina – Edificio Principale	3.747.616,91
Lotto 2 Hotel Santa Caterina - Depandance	642.088,92
TOTALE	4.389.705,83

b.4 STIMA DEL CANONE D'AFFITTO

Scopo della presente capitolo è l'individuazione del più probabile valore di mercato del canone di locazione degli immobili in esame.

Per valore di mercato si intende il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere data in locazione alla data della stima.

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta. Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse



caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

La conoscenza e l'analisi del mercato immobiliare e delle sue specificità sono preliminari alla formulazione del giudizio di valore, in quanto forniscono i criteri tramite i quali giudicare la comparabilità dell'immobile oggetto di stima con gli altri immobili.

Il mercato immobiliare, in particolare, è assai differente rispetto agli altri mercati, per il fatto che gli immobili sono generalmente beni complessi, spesso atipici e talvolta rari, unici e irriproducibili, non trasferibili fisicamente e quindi inscindibilmente legati al contesto ove sono collocati e pertanto soggetti agli avvenimenti esterni e agli effetti ambientali. Il prezzo delle risorse immobiliari dipende dalle caratteristiche tecniche economiche possedute dagli immobili e anche dall'interazione tra domanda (costituita da soggetti privati e pubblici che richiedono gli immobili per fini istituzionali, per uso abitativo diretto, per uso produttivo, per finalità di prestigio sociale, per investimento) e offerta. Il mercato immobiliare presenta dinamiche proprie legate ai cicli di mercato e alle tendenze di fondo e differenze evidenti si pongono sugli andamenti del mercato residenziale del nuovo rispetto a quello dell'usato, del mercato degli affitti rispetto a quello delle compravendite, del mercato residenziale rispetto a quello terziario, del mercato di zone centrali e di edilizia qualificata rispetto a quello di edilizia periferica e degradata. Va osservato, infine, che il mercato immobiliare italiano presenta una serie di condizionamenti, dovuti principalmente alla mancanza di trasparenza dei prezzi immobiliari, alla ridotta competitività, alla legislazione fiscale, al livello impositivo e alla carenza di prodotti immobiliari diversificati.

La crisi economica in atto e le vicende degli ultimi anni hanno modificato radicalmente il quadro economico congiunturale del nostro paese; le difficoltà legate alla mancanza di liquidità ed alla possibilità di accesso ai finanziamenti ha limitato, da alcuni anni, la dinamicità del mercato immobiliare.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi dell'OMI, che analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali:

- NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 transazione);



- IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate, realizzate in un periodo di tempo, con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione (stock) presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Per la valutazione del più probabile canone mensile di locazione si è tenuto conto:

delle risultanze della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia delle entrate, sopra richiamata, che per la zona interessata nel Comune di Campo nell'Elba, nel caso di albergo, prevede un valore di locazione per superficie lorda da un minimo di 9,3 €/mq al mese, ad un massimo di 11,5 €/mq al mese. Applicando quindi i dati che vengono giudicati confacenti con le caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione, si esprime il seguente giudizio di stima: si è ritenuto idoneo di dover utilizzare il valore di 9,3 €/mq. Il valore totale della locazione mensile è così determinato:

Struttura			Sup. Lorda	Unità di Misura	Coeff. Correttivo	Canone d'Affitto al mese
Hotel	1S.	Superfici interrato, seminterrate (Magazzino, Spogliatoio, Servizi Igienici, Celle Frigo, Scannafosso, ecc.);	104,50	Mq.	0,5	485,925
Hotel	P.T.	Superficie fuori terra; (Reception, Hall, Sala, Cucina, Camere con bagno e terrazze, Servizi Igienici, Corridoio, ecc...);	726,40	Mq.	1	6.755,52
Hotel	P.1.	Superficie fuori terra; (Camere con bagno e terrazze, Corridoio, ecc.);	455,10	Mq.	1	4.232,43
Hotel	P.2.	Superficie fuori terra; (Camere con bagno e terrazze, Corridoio, ecc.);	369,70	Mq.	1	3.438,21
Depandance	1S.	Superfici interrato, seminterrate; (Ingresso di accesso, Locale di deposito);	79,90	Mq.	0,5	371,535
Depandance	P.T.	Superfici fuori terra; (Camere con bagno e terrazze);	159,90	Mq.	1	1.487,07
Servizi Collettivi						
Camminamenti esterni, pavimentazioni in piastrelle, sistemazioni a verde, ecc...			200	Mq.	0,1	186,00
TOTALE						16.956,69

A seguito di quanto sopra calcolato, il prezzo d'affitto annuo congruo per le strutture oggetto di perizia, è pari a **203.480,28 €** (duecentotremilaquattrocentottanta/28).

Si precisa infine che per poter cedere in locazione a soggetti diversi i due compendi in stima, avendo gli stessi attualmente in comune, ingressi e corte, sarà necessario procedere a frazionamento della corte per l'attribuzione in via esclusiva, nelle medesime modalità e con le stesse superfici ipotizzate per l'esecuzione della stima.



b.5 CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla verifica dei documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campo nell'Elba, si evince che il complesso edilizio è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 41/1971 del 02.03.1971;
- Licenza Edilizia n. 45/1972 del 20.03.1972;
- Permesso Edilizio n. 73/1973 del 15.03.1973;
- Permesso Edilizio n. 78/1973 del 18.09.1973;
- Permesso Edilizio n. 27/1974 del 29.01.1974;
- Permesso Edilizio n. 49/1975 del 17.05.1975;
- Permesso Edilizio n. 1/1978 del 07.01.1978;
- Condono Edilizio n. 210/1985 del 13.12.1991;
- Permesso Edilizio n. 80/1996 del 12.07.1996;
- Permesso Edilizio n. 285/1997 del 04.11.1998;

Dalla verifica della documentazione tecnica che ha legittimato il complesso immobiliare e della documentazione catastale alla data odierna presente in atti, nella banca dati SISTER dell'Agenzia delle Entrate, sez. territorio di Livorno, si evidenziano delle difformità, come di seguito elencate:

Corpo Centrale

- Il porticato sul lato EST è stato chiuso su tre lati, con muretto di base e infissi in legno, sono state eliminate le pareti che delimitavano la sala dal porticato, incorporando la superficie alla sala pranzo;
- La terrazza scoperta sul lato NORD-EST del corpo centrale è stata coperta con orditura in legno, muretti di base ed infissi, annettendola alla sala da pranzo;
- Alla terrazza sopra menzionata, è stata aggiunta, con la stessa finitura, un'altra porzione, identificata in planimetria, adibita a sala da pranzo;
- Sull'esterno della struttura, sul lato EST, risulta esser stata realizzata una pergola senza titolo edilizio;
- La disposizione degli ambienti di quella che è identificata come sala da pranzo risulta diversa, infatti vi è stato realizzato un ufficio e la reception;



- Al piano terra, ci sono differenze nella distribuzione delle fondellature delle camere. Inoltre risulta esser stato chiuso un balcone posto sul lato NORD;
- Al piano seminterrato, la scala di accesso risulta esser stata realizzata in maniera diversa rispetto a quanto presente negli elaborati grafici;
- Al piano primo le disposizioni delle camere poste a NORD-OVEST, risultano diverse rispetto a quanto presente negli elaborati grafici. Sono state realizzate n. 3 camere con disposizioni diverse degli ambienti e dei bagni. Inoltre, si è ricorso all'aumento di superficie utile, mediante la chiusura e lo sfruttamento, della metratura del terrazzo che ora è inglobato in una delle camere;
- Al piano secondo, la parte terminale del corridoio distributivo, è stato chiuso con una fondellatura e realizzato un ripostiglio.

Dependance

- La Dependance, lungo il prospetto NORD, presenta due difformità, per la realizzazione di un servizio igienico a NORD-OVEST, mediante la chiusura di una parte del terrazzo ed un locale centrale termica a NORD-EST, mediante chiusura del terrazzo;
- Gli appartamenti hanno delle divisioni interne diverse rispetto a quanto presentato agli atti;
- La lunghezza della dependance, risulta, sul lato lungo, di metratura inferiore rispetto a quanto assentito. Per l'esattezza, è stata realizzata di 0,50 m più corta rispetto a quanto presentato in comune e quanto presente sugli elaborati presenti sul Sister.

Le planimetrie catastali presenti in atti, non sono aggiornate, dovrà essere eseguita variazione catastale DOCFA, regolata mediante pratica edilizia presso il Comune di Campo dell'Elba.

Si segnala che queste difformità sono sanabili grazie alla Deliberazione n. 22/2022 della Giunta Comunale del Comune di Campo nell'Elba, dove all'art. 23 "Strutture turistiche ricettive" comma 2, sono ammessi ampliamenti volumetrici una-tantum nei limiti del 30% della SE esistente (Allegato 3).

Per quanto sopra descritto, si ritiene opportuno quantificare gli oneri per i ripristini applicando una percentuale al valore delle sole Strutture C2, come di seguito:

$$C2 = 3.895.775,00 \times 2,5\% = 97.394,37 \text{ (Oneri per ripristini)}$$



CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il più probabile valore del complesso immobiliare in esame sia il seguente:

$$VM + VBM - OR = (4.389.705,83 + 82.090,00) - 97.394,37 = \underline{4.374.401,46}$$

BENI IMMOBILI E TERRENI	
DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
BENI MOBILI	
	82.090,00 EURO
BENI IMMOBILI	
	4.389.705,83 EURO
ONERI PER RIPRISTINI	- 97.394,37 EURO
TOTALE:	4.374.401,46 EURO

Si esprime, invece, per quanto riguarda il canone di affitto delle strutture, il più probabile valore annuo (12 mesi):

STRUTTURA		CANONE DI AFFITTO
Lotto 1	Hotel Santa Caterina EDIFICIO PRINCIPALE	15.098,09 €/mese
Lotto 2	Hotel Santa Caterina DEPANDANCE	1.858,60 €/mese
TOTALE		16.956,69 €/mese 203.480,28 €/anno

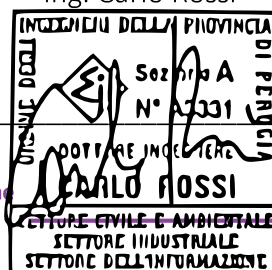
Con la presente perizia, redatta in pagine n. 25 e n. 4 allegati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

L'elaborato viene depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto, insieme agli allegati.

In fede.

Foligno li, 5 gennaio 2024

Il Perito Stimatore
Ing. Carlo Rossi



Ing. Carlo Rossi - Studi8 Progettazione

Via dei Molini, 8/C - Foligno
Perizia di Stima - S.E.A. S.r.l.