



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO

(N. 84/2015 R.F. – Curatori Fallimentari Avv. Filippo Masotta e Dott. Antonio Galli)

RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA BENI MOBILI ED IMMOBILI

Teramo, 12.05.2016

Il tecnico
(Ing. Giovanni Di Eugenio)

Il sottoscritto **Ing. Giovanni Di Eugenio**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 496, all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Teramo al n. 187 e membro della Commissione Sicurezza dell' UNI (Ente Nazionale italiano di Unificazione) nominato in data 09.09.2015 dai Curatori Fallimentari, **Avv. Filippo Masotta** e **Dott. Antonio Galli**, su autorizzazione del Giudice Delegato **Dott. Giovanni Cirillo**, coadiutore tecnico per la stima dei beni mobili e immobili di proprietà della società in intestazione _____ in fallimento,

ESPONE

nella presente perizia **il valore effettivamente attribuibile ai singoli beni che risulta essere non superiore alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione nell'impresa, nonché ai valori correnti ed alle quotazioni rilevate in mercati regolamentari italiani ed esteri.**

PREMESSA

La presente perizia ha per oggetto la valutazione di stima di beni mobili ed immobili di proprietà della ditta in fallimento _____, con sede legale in Teramo – _____, C.F. e

P.IVA: _____ La proprietà è suddivisa in n. 2 lotti, estesi in parte nel comune di Morro d'Oro (TE) (Lotto n. 1) ed in parte in quello di Notaresco (TE) (Lotto n. 2). Il sottoscritto tecnico ha proceduto alla valutazione in maniera distinta per ciascun lotto. È stata altresì determinato il canone mensile di locazione dei beni di cui sopra.

Si precisa inoltre che allo stato attuale parte dei beni, precisamente gli immobili ubicati nel comune di Morro d'Oro (TE), Foglio 10, particelle 415, 330, 411, 413 e di Notaresco (TE), Foglio 23, particelle 790, 791, 792, 793, 794, 795, oltre alla totalità dei beni mobili, risulta oggetto di affitto ramo d'azienda stipulato tramite scrittura privata in data 10.04.2014 tra la ditta _____ in qualità di proprietaria, e la ditta _____.

I CC.GG. hanno sottoposto al sottoscritto tecnico i seguenti quesiti:

- 1. Determinare il valore di tutto il lotto comprensivo dei beni mobili ed immobili ed il relativo prezzo di vendita*
- 2. Determinare separatamente il valore dei beni mobili e dei beni immobili ed il loro prezzo di vendita*
- 3. Determinare il valore dei due lotti separati – Vitaria e Boom - evidenziando distintamente le valutazioni dei beni mobili e dei beni immobili ed il loro prezzo di vendita*
- 4. Determinare ed evidenziare separatamente il valore dell'impianto fotovoltaico ed il relativo prezzo di vendita*
- 5. Determinare ed evidenziare separatamente il valore dei terreni ed il relativo prezzo di vendita*
- 6. Determinare il congruo canone di affitto mensile dei due lotti congiuntamente e separatamente.*

I sopralluoghi presso il sito sono stati effettuati in date 29.09.15 e 26.10.15, alla presenza del Sig. _____ in qualità di Legale Rappresentante della società

ATTIVITA' SVOLTA

Il compendio immobiliare in oggetto, esteso su una superficie pari a circa 11 ettari, è stato realizzato in un arco di tempo tra l'anno 2005 e l'anno 2013 ed è classificabile come struttura turistico – ricettiva per cosiddetto *turismo rurale*.

La prima fase dei lavori ha interessato le strutture ubicate nel comune di Morro d'Oro (TE) ed ha riguardato in particolare la ristrutturazione di casa colonica nell'anno 2005, a cui è stata assegnata destinazione d'uso residenza di campagna con alloggi e servizi igienici, e l'edificazione, in fasi successive dal 2007 al 2009, di nuovo corpo di fabbrica con funzioni di sala ristorante per cerimonie. Esternamente sono state ricavate zona parcheggio, ampia area cortiliva ed area verde nelle quali si è proceduto alla realizzazione di strutture finalizzate ad attività ludiche e di soggiorno estivo, quali piscina, bar all'aperto e settore giochi per bambini. È stata inoltre potenziata l'impiantistica di supporto: acqua, energia elettrica, gas metano, nonché implementata videosorveglianza ed alimentazione acqua antincendio.

I successi lavori sono stati eseguiti tra gli anni 2010 e 2013 ed hanno interessato l'area ricadente nel comune di Notaresco (TE). È stato edificato ulteriore edificio a destinazione residenza di campagna, nonché realizzate, analogamente a quanto sopra riportato, aree verdi e cortilive con varie strutture ad uso sportivo quali campo da calcetto, pallacanestro, beach volley, maneggio e scuderia, oltre ad ulteriore piscina.

Il campo di calcetto è stato dotato di servizi igienici ed impianto di illuminazione autonomi, nonché di struttura perimetrale di protezione completa di paletti metallici e reti in tessuto.

Per la costruzione del campo di pallacanestro si è proceduto a lavoro di sbancamento e di riporto su area con pendenza pari a circa il 6 – 7 % al fine di formarne il piano di imposta. La scarpata formata sul lato Est presenta pendenza del 50% e dispone di opportuno inerbimento. La pavimentazione è stata realizzata con manto sintetico su massetto armato di cls con sottostante massicciata in materiale arido, mentre la recinzione con paletti e rete metallici di altezza pari a m 2.20.

Contestualmente sono state predisposte n. 2 vie di accesso asfaltate, una per ciascun lotto, mediante lavori di livellamento della sede stradale con la stesa e rullatura di pietrisco stabilizzato e la successiva depolverizzazione con conglomerato bituminoso a masse chiuse mediante la posa in opera di uno strato di Binder ed il successivo tappetino di usura. Si è proceduto altresì alla posa in opera di materiali di arredo urbano, quali panchine e cestini porta-rifiuti, nonché alla realizzazione di impianto di illuminazione esterna ed irrigazione.

È stato inoltre ampliato l'impianto di raccolta delle acque meteoriche, al fine di gestire lo scolo lungo i pendii delle acque piovane ed evitare fenomeni di erosione delle massicciate stradali, delle banchine e delle scarpate. A ridosso dei singoli impianti ed a bordo delle scarpate sono state ricavate cunette in terra per il convogliamento delle acque alla fognatura acque bianche, nonché opere di captazione lungo le sedi viabili e nei piazzali mediante pozzetti con caditoie in ghisa e griglie a nastro. I fognoli sono stati realizzati

con tubazioni in PVC di vario diametro, in grado di convogliare le acque piovane al fossato esistente a confine della proprietà lungo tutto il lato Ovest.

La sistemazione dell'area verde circostante ha visto la piantumazione di varie tipologie di essenze arboree di alto e medio fusto, quali ulivi secolari, piante da frutto ed altre ornamentali allo scopo di creare ombreggiamenti e di ripristinare la flora preesistente e prevalente nella zona.

Parte della superficie ricadente in ciascun lotto è soggetta a vincolo archeologico: la predetta area è stata adeguatamente recintata ed è rimasta immune da qualsiasi intervento.

Riassumendo, la struttura è impiegabile come:

- **residenza di campagna, dotata di n. 12 alloggi, completi di servizi igienici di pertinenza autonomi;**
- **locale per cerimonie e banchetti, completo di apposita sala ristorante di idonee dimensioni ed ampia area verde circostante;**
- **ristorante, pizzeria e servizio bar - aperitivi, all'interno di apposita altra sala di nuova edificazione;**
- **cantina degustazione vini;**
- **soggiorno estivo, disponendo di n. 2 piscine, di cui una comprensiva di vasca idromassaggio, complete di area limitrofa ad uso ombrelloni, docce e servizi igienici, n. 2 locali bar all'aperto, nonché di terrazza con lettini prendisole;**
- **locali ad uso palestra e beauty center;**

l'area verde circostante dispone di impianti sportivi quali:

- **campo di calcetto, comprensivo di spogliatoi;**
- **campo di pallacanestro;**
- **campo di beach volley;**
- **maneggio e scuderia;**

nonché di zona destinata ad attività ludiche per bambini e passeggio, comprensiva di panchine.

A servizio della struttura è altresì installato impianto fotovoltaico.

INTRODUZIONE

Caratteristiche dell'attività

La tipologia di immobile in oggetto è classificabile, come già sopra menzionato, come struttura turistico-ricettiva per **turismo rurale**.

Il turismo, almeno a partire dal secondo dopoguerra, è percepito come una risorsa sempre più importante per numerosi territori rurali europei, in particolare per quelli rimasti più al margine dei processi di modernizzazione agricola e di sviluppo delle attività del settore secondario. Ne è testimonianza il fatto che esso rappresenta un elemento portante della strategia di promozione del territorio e una componente centrale nelle iniziative attivate dalle istituzioni locali.

Il turismo rurale è un segmento in crescita e con interessanti opportunità di sviluppo che derivano dalla capacità di rispondere ad alcune delle tendenze emergenti finalizzate premiare forme di fruizione meno massificate e più attente ai valori della natura, della cultura, dell'enogastronomia, della campagna in senso lato.

Le comunità rurali vedono nello sviluppo del turismo una opportunità per diversificare l'economia delle relative aree e rivitalizzare territori altrimenti non più competitivi a fronte delle dinamiche dei mercati e dell'evoluzione delle politiche agricole. L'interesse per il turismo come fattore di sviluppo delle aree rurali risiede in numerosi elementi, reali o presunti, quali il fabbisogno di lavoro elevato e con preparazione facilmente acquisibile, dunque in grado di garantire un elevato coinvolgimento della popolazione locale specie nelle fasce femminili e giovanili, la possibilità per gli attori locali di avviare nuove attività con investimenti privati anche limitati, ma anche di attrarre flussi di investimento dall'esterno, nonché l'attivazione di una domanda capace di creare indotto e quindi effetti estesi su una molteplicità di attività economiche locali.

In alcuni casi, il turismo rurale è oggetto di specifica definizione normativa, ad esempio la regione Marche con la LR 3/2002 stabilisce all'art.21 che *"per turismo rurale s'intende una specifica articolazione dell'offerta turistica regionale composta da un complesso di attività che possono comprendere ospitalità, ristorazione, attività sportive, del tempo libero e di servizio, finalizzate alla corretta fruizione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale. In particolare, l'attività di turismo rurale deve essere esercitata in immobili già esistenti, ubicati all'esterno del territorio urbanizzato o nei borghi rurali così come delimitato dagli strumenti urbanistici vigenti, che mantengono le caratteristiche proprie dell'edilizia tradizionale della zona"*.

Nella pubblicistica vengono spesso utilizzati i termini *turismo verde* (che comprende le varie forme svolte in ambiente "verde", dunque con un qualche contatto con la natura; talvolta viene denominato con la formula "turismo-natura"), *ecoturismo* (che si svolge in aree di particolare pregio ecologico, e - secondo

alcuni - con forme rispettose del contesto) e *turismo enogastronomico* (rivolto alla fruizione di prodotti alimentari locali nell'ambito del loro contesto di produzione). Nessuno di questi termini può però essere usato come sinonimo di turismo rurale, mentre rappresentano invece particolari segmenti del turismo rurale, anche se non sempre interamente ricompresi in esso (ad esempio, il turismo enogastronomico può svolgersi anche in area non rurale).

Numerose forme di fruizione del contesto rurale riguardano attività ricreative riconducibili all'escursionismo giornaliero, senza dunque la presenza del pernottamento che è un elemento costitutivo della fruizione turistica. Anche queste forme di escursionismo svolgono un ruolo importante nell'economia delle aree rurali, in special modo nelle aree periurbane, come anche il fenomeno del turismo nelle seconde case. Il turismo rurale quindi, anche se identificabile dal punto di vista concettuale, è un fenomeno fortemente sfocato all'atto pratico e difficilmente può essere oggetto di quantificazione sulla base delle fonti statistiche disponibili.

La multiformità del turismo rurale si è andata progressivamente accentuando con il passaggio dalla fase pionieristica all'attuale fase di crescita sostenuta. La relazione tra ruralità e turismo è molto complessa e articolata, in considerazione dei molteplici legami che intercorrono tra le diverse componenti della ruralità e il fenomeno turistico, e quanto più quest'ultimo da fatto pionieristico diviene uno dei motori dell'economia locale, o comunque uno dei poli delle strategie di sviluppo territoriale.

Il processo di creazione del valore mediante il turismo rurale si basa sulla combinazione, operata da un attore o - più spesso - da una pluralità di attori, di un insieme di risorse, alcune delle quali generiche e altre invece specifiche del patrimonio locale rurale, attraverso l'esercizio di attività volte alla produzione e alla vendita di uno o più servizi di tipo turistico e ricreativo. Le risorse della ruralità potenzialmente incorporabili appartengono a diversi tipi di capitale territoriale: ambientale, culturale, sociale, economico, umano ... Il ruolo effettivo giocato dalle risorse rurali è però diversificato a seconda delle situazioni. Alcune risorse rurali sono utilizzate in maniera diretta nel processo produttivo (es.: gli immobili rurali usati per l'alloggio, le aree naturali usate come supporto per i servizi di escursionismo), altre invece rappresentano degli attributi di contesto del prodotto turistico (es.: la qualità paesaggistica, la reputazione dei prodotti tipici del territorio) che però possono essere determinanti nella decisione del consumatore.

Altro aspetto rilevante è la natura collettiva e "non privata" di alcune delle risorse rurali utilizzate nel processo di creazione del valore turistico. Si tratta cioè di risorse che sono prodotte e mantenute con il contributo di numerosi attori, spesso mediante processi di lunga durata. In numerosi casi il contributo degli agricoltori risulta determinante, grazie al fatto che le aziende agricole gestiscono una grandissima parte del suolo in area rurale.

Molte risorse rurali hanno la natura di bene pubblico, ovvero sono liberamente utilizzabili da una pluralità di attori che le organizzano nel processo di produzione del bene turistico. In queste condizioni, non sempre il valore generato dall'attività turistica va a remunerare coloro che effettivamente contribuiscono al

mantenimento dei capitali rurali, pregiudicando dunque la riproduzione di questi capitali e quindi la sostenibilità stessa del processo di valorizzazione turistica. Un caso emblematico è quello dei beni pubblici generati dall'attività agricola, come i paesaggi culturali, la conservazione della biodiversità agricola, la cultura materiale locale, spesso valorizzati turisticamente senza che le imprese agricole partecipino alla ripartizione dei benefici.

Fino a che il territorio rurale è dotato di una propria vitalità economica e sociale, l'agricoltura e gli altri protagonisti dell'uso del suolo e della costruzione del tessuto culturale rurale producono e rigenerano spontaneamente i capitali rurali come un sottoprodotto della loro attività principale, quella produttiva di beni. Nel momento in cui ciò non accade più, o anche quando l'evoluzione tecnica ed economica mette a disposizione nuove modalità di produzione (es.: modelli di agricoltura super-intensiva) che impattano negativamente sui capitali più integrabili con lo sviluppo turistico, si pone il problema di come garantire e come orientare la riproduzione dei capitali rurali.

Diffusione sul territorio

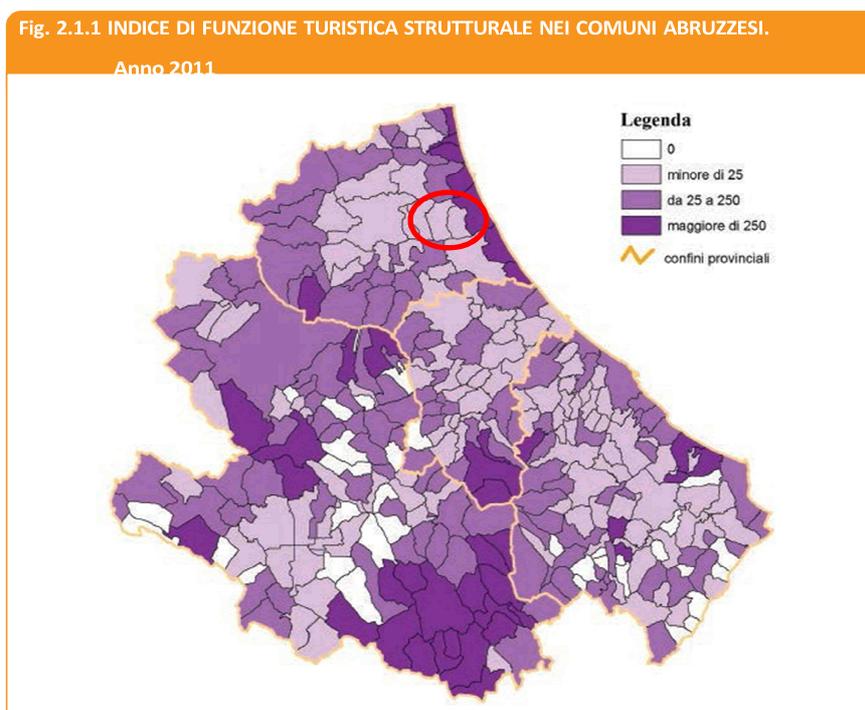
Il turismo è un'attività economica complessa, la cui offerta si compone di diversi servizi. Quelli turistici in senso stretto sono tutti quei servizi essenziali quali la ricettività, l'organizzazione del viaggio e la fruizione di attività tipiche del territorio di riferimento, come ad esempio gli stabilimenti balneari o gli impianti di risalita. Ad esse si aggiunge una serie di attività economiche indirettamente legate al turismo, le cui strutture possono essere di tipo sia pararicettivo, che soddisfano il bisogno di ristorazione, sia di tipo complementare, che soddisfano il bisogno di svago.

La capacità ricettiva globale della regione Abruzzo al 31 dicembre 2011 è pari a 111.552 posti letto distribuiti in 2.373 esercizi ricettivi. Essi rappresentano il 2,4% della capacità ricettiva nazionale posizionando la regione al sedicesimo posto della graduatoria nazionale seguita solo da Umbria, Valle d'Aosta, Basilicata e Molise e preceduta, ai primissimi posti da Veneto, Toscana, Emilia-Romagna e Trentino-Alto Adige, regioni che globalmente assorbono quasi il 60% degli esercizi e circa il 45% dei posti letto, mostrando un'evidente polarizzazione dell'offerta nazionale. D'altra parte, nello stesso anno, le regioni settentrionali hanno rappresentato il 50,9% della capacità ricettiva nazionale a fronte del 25,8% del Mezzogiorno e del 23,3% del Centro.

Nel corso del decennio 2001-2011 la **capacità ricettiva abruzzese** è aumentata in termini di esercizi più di quella italiana (+89,1% rispetto a +19,8%) mentre in termini di posti letto ha subito un incremento di uguale misura (tra il 17% e il 18%) ma per entrambi gli indicatori la crescita è risultata inferiore a quella rilevata nelle regioni meridionali (esercizi: +183,1%; posti letto: +26,9%). Tra le regioni spiccano, per aumento dei posti letto, Sicilia (+46,6%), Umbria (+40%) e Lombardia (+39,1%) mentre solo Molise, Marche e Friuli-Venezia Giulia hanno fatto registrare una diminuzione.

Per confrontare le regioni italiane sulla base di un criterio omogeneo, è opportuno ricorrere anche agli indici di densità turistica, quale ad esempio **l'indice di funzione turistica strutturale, di cui alla figura di seguito riportata,**

cioè il rapporto tra il numero dei posti letto disponibili in un'area e 1.000 abitanti ivi residenti. Questo indice si può distinguere in alberghiero ed extralberghiero secondo la tipologia di posti letto considerata. **Nel 2011 l'Abruzzo ha fatto registrare un tasso di funzione turistica strutturale complessivo pari a 85,3 posti letto per 1.000 abitanti.** Tale valore è risultato superiore al dato nazionale (79,8) e a quello del Mezzogiorno (59,2), ma inferiore a quelli registrati dal Nord (88,8) e dal Centro (95,2). Tra le regioni meridionali **l'Abruzzo si è posizionato terzo**, preceduto da Sardegna (126,1 p.l./1000 ab.) e Calabria (99,6).



Indice di funzione turistica strutturale a livello regionale anno 2011: rapporto tra il numero dei posti letto disponibili in un'area e 1.000 abitanti ivi residenti; per i comuni di Morro d'Oro e Notaresco (il cui territorio è delimitato dall'ellisse rossa), il valore risulta minore di 25.

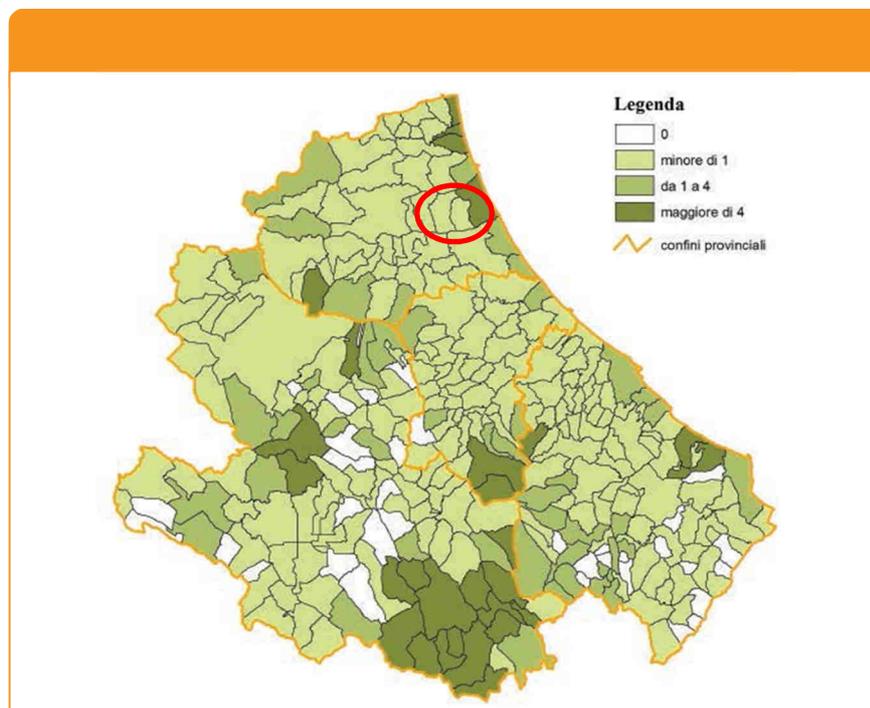
Analizzando l'indice di funzione turistica strutturale con maggiore dettaglio territoriale, si evidenzia che tra le province abruzzesi, **Teramo ha fatto rilevare il valore più elevato (164,8 p.l./1000 ab.)** seguito da L'Aquila (82,4), Chieti (64,0) e Pescara (37,1). Tutte le province hanno registrato una crescita nel decennio 2001-2011, in particolar modo L'Aquila, seguita da Teramo, Chieti e Pescara. L'analisi comunale mostra che solo un decimo dei comuni abruzzesi nel 2011 non risulta dotato di alcuna struttura ricettiva. Si tratta di alcuni comuni della provincia dell'Aquila, distribuiti in sezioni della media Valle dell'Aterno, nella sezione orientale del Fucino e nel versante meridionale del Gran Sasso, e della provincia di Chieti, situati in porzioni limitate della valle del Trigno, della valle del Sinello e della media valle del Sangro. Al contrario, alcune aree del territorio regionale, distribuite in tutte le province abruzzesi, sono fortemente dotate di strutture ricettive, disponendo di oltre 250 posti letto per 1000 abitanti. **Per quanto riguarda la costa, l'indice assume valori elevati in tutti i comuni della sezione teramana, con il massimo a Tortoreto (753,2 p.l./1000 ab.),** e in una parte limitata di quella teatina dove emergono Torino di Sangro (767,2) e Casalbordino (354,3).

Nel corso del decennio 2001-2011, la capacità ricettiva regionale ha subito una notevole evoluzione in quanto il numero di comuni sprovvisti di strutture ricettive è sceso da un terzo a un decimo del totale, evidenziando la forte diffusione del fenomeno turistico anche alle aree interne del territorio, nelle quali sono sorti numerosi nuovi esercizi extralberghieri. Tuttavia, occorre precisare che gli elevati indici di funzione turistica strutturale registrati nelle aree interne rispetto a quelle costiere, sono dovuti spesso alla bassa consistenza demografica che fa assumere al rapporto tra posti letto e popolazione valori altissimi e, a volte, maggiori dei comuni a forte connotazione turistica che, al contempo, presentano una consistenza demografica maggiore.

Per ottenere un'ulteriore conferma di quanto detto, si può ricorrere anche **all'Indice di Florence**, che analizza la specializzazione dei singoli comuni in rapporto al contesto regionale e si ottiene confrontando il rapporto tra i posti letto e la popolazione di un comune con il rapporto tra i posti letto e la popolazione della regione. Anche l'indice di Florence si può riferire sia ai posti letto totali sia a quelli alberghieri sia a quelli extralberghieri. Per valutare correttamente i risultati, bisogna tener presente che i comuni che presentano un indice pari a 0 non sono dotati di posti letto mentre quelli che ottengono valori inferiori o pari a 1 mostrano un'incidenza dei posti letto sui residenti inferiore o pari a quella regionale e pertanto si definiscono non specializzati.

Di conseguenza, quanto più elevato di 1 è l'indice di Florence, tanto più evidente è la specializzazione turistica comunale. **In Abruzzo circa l'80% dei comuni presenta un indice di Florence minore o uguale a 1 e quindi non risulta specializzato dal punto di vista turistico (come evidenziato dalla figura di seguito riportata).**

Il restante 20% mostra un'evidente specializzazione e si distribuisce prevalentemente nelle stesse aree caratterizzate da un alto indice di funzione turistica strutturale. Per quanto riguarda l'area costiera teramana, si distinguono per l'elevata specializzazione i comuni di Tortoreto (8,8), Alba Adriatica (4,9), Martinsicuro (4,9) e Roseto degli Abruzzi (4,9). Relativamente alla restante parte della costa abruzzese e alle aree interne, si conferma quanto già evidenziato dall'analisi dell'indice di funzione turistica strutturale e, in particolar modo, spiccano i comuni ricompresi nei parchi nazionali e regionali e quelli tradizionalmente dediti alle attività turistiche, come Rivisondoli e Roccaraso.



Fonte: elaborazione CRESA su dati Istat

Indice di Florence anno 2011: rapporto tra il numero dei posti letto e la popolazione di un comune con il rapporto tra i posti letto e la popolazione della regione; per i comuni di Morro d'Oro e Notaresco (il cui territorio è delimitato dall'ellisse rossa), il valore risulta minore di 1

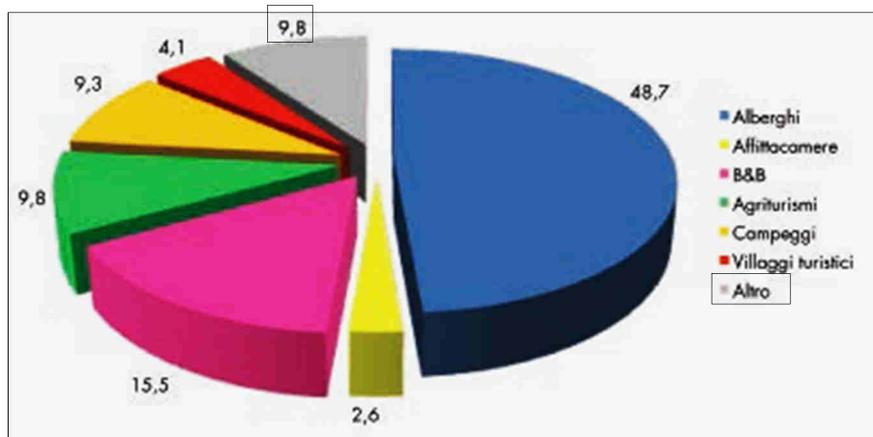
La tipologia agriturismi e alloggi del turismo rurale include al 2011, gli agriturismi, le country house o residenze di campagna e tutti i tipi di alloggio, previsti dalle leggi regionali, che rientrano nel cosiddetto "turismo rurale". In Abruzzo, questa tipologia, con 5.246 posti letto in 421 esercizi, rappresenta l'8,8% dei posti letti extralberghieri totali. Tra le province abruzzesi, Teramo (come da indicazione da rettangolo blu nella tabella seguente) dispone della quota maggiore sia di esercizi sia di posti letto, pari al 37% regionale; seguono da Pescara e Chieti, entrambe vicine al 24%, e L'Aquila (15%). In questo caso, il peso degli esercizi e dei posti letto sul totale regionale è approssimativamente simile per il fatto che gli alloggi agrituristici abruzzesi hanno una dimensione media piuttosto omogenea (dagli 11 ai 14 posti letto per esercizio).

TAB. 2.1.35 CAPACITA' DELLE ALTRE STRUTTURE RICETTIVE DELLE PROVINCE ABRUZZESI. ANNO 2011

Provincia	Agriturismi e alloggi del turismo rurale		Ostelli per la gioventù		Case per ferie		Rifugi alpini		Bed & breakfast	
	Esercizi	Letti	Esercizi	Letti	Esercizi	Letti	Esercizi	Letti	Esercizi	Letti
valori assoluti										
L'Aquila	59	822	6	185	4	137	5	114	185	1.187
Teramo	153	1.940	4	144	3	298	1	16	108	701
Pescara	94	1.262	8	245	1	21	2	41	163	960
Chieti	115	1.222	0	0	4	748	1	16	202	1.228
Abruzzo	421	5.246	18	574	12	1.204	9	187	658	4.076
valori percentuali										
L'Aquila	14,0	15,7	33,3	32,2	33,3	11,4	55,6	61,0	28,1	29,1
Teramo	36,3	37,0	22,2	25,1	25,0	24,8	11,1	8,6	16,4	17,2
Pescara	22,3	24,1	44,4	42,7	8,3	1,7	22,2	21,9	24,8	23,6
Chieti	27,3	23,3	0,0	0,0	33,3	62,1	11,1	8,6	30,7	30,1
Abruzzo	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

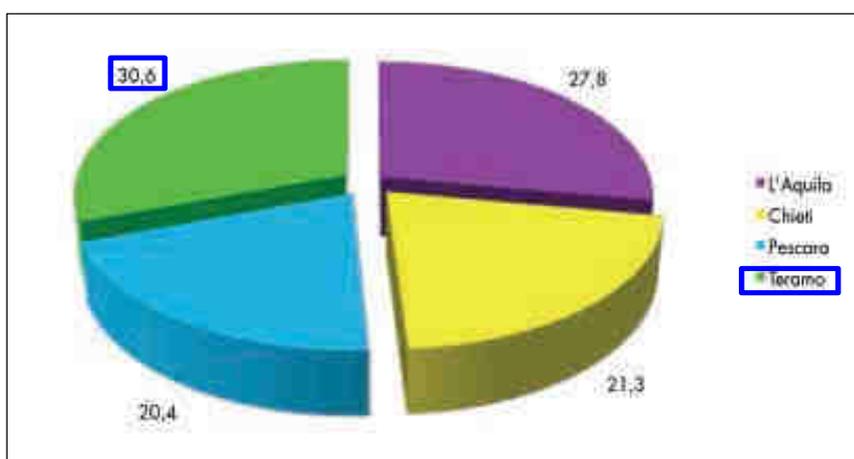
Il Centro studi CRESA, tra **gennaio e maggio 2013**, proseguendo peraltro nella direzione intrapresa qualche anno fa verso lo studio di sempre più numerosi settori e il conseguente incremento della produzione autonoma di dati, ha realizzato un'indagine diretta presso gli operatori turistici operanti in Abruzzo con l'obiettivo di raccogliere informazioni, non diversamente reperibili, riguardanti specifici aspetti dell'offerta, con particolare riguardo per quelli, quali gli investimenti e le politiche di marketing, più rilevanti per la comprensione della capacità competitiva del sistema delle imprese turistiche regionali.

Poco meno del 90% delle imprese intervistate opera nel campo della ricettività; poco più del 10% svolge, invece, attività diverse. Gli alberghi rappresentano quasi la metà delle strutture ricettive, i Bed&Breakfast il 15%, i campeggi e gli agriturismi poco meno del 10%, i villaggi turistici del



5%, gli affittacamere del 3%. **Intorno al 10% anche il peso delle strutture ricettive di tipo diverso; si tratta in prevalenza di case e appartamenti per vacanze, residenze turistiche alberghiere e country house (voce indicata dai rettangoli neri nella figura di cui sopra).** Gli stabilimenti balneari costituiscono l'83% delle strutture che forniscono attività di svago, gli impianti sciistici il 17%.

Per quanto attiene alla distribuzione provinciale delle imprese del campione, **Teramo ospita poco più del 30% delle strutture intervistate (come indicato dai rettangoli blu nella figura a lato),** L'Aquila il 28%. Di poco superiori al 20% sono i pesi delle aziende operanti a Chieti e a Pescara. Gli alberghi rappresentano la frazione maggiore



delle imprese ricettive in tutte le province e la loro quota sul totale del campione va dal 44% di Teramo al 52% dell'Aquila. Hanno pesi superiori al 20% i B&B all'Aquila e a Pescara, i campeggi e villaggi turistici a Teramo e Chieti. Particolarmente forte la presenza di agriturismi nella provincia di Pescara (18%). Per quanto riguarda le strutture turistiche non ricettive presenti nel campione, il 53% degli stabilimenti balneari ha sede nei comuni costieri teramani, il 26% in quelli pescaresi e il 21% in quelli chietini. La metà degli impianti di risalita presenti nel campione si colloca nella provincia dell'Aquila e l'altra metà è equidistribuita tra quelle di Chieti e Teramo.

CRITERI DI STIMA VALUTAZIONE FABBRICATO ED AREE CORTILIVE E VERDI DI PERTINENZA

La valutazione di stima di fabbricati e delle aree circostanti di pertinenza è generalmente effettuata adottando il criterio sintetico-comparativo, che prevede l'attribuzione di quotazioni sulla base dei correnti prezzi di mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche costruttive e funzionali, nonché dello stato di conservazione e del luogo di ubicazione.

Altro criterio d'uso comune è rappresentato dalla valutazione per capitalizzazione del reddito, ossia la stima della resa futura (intesa come capacità di produrre reddito) dell'attività svolta, calcolata sulla base dei dati di fatturato e di altri parametri di tipo economico.

Nel caso in oggetto, il metodo di valutazione ritenuto più appropriato è quello del **costo di costruzione**, in quanto la struttura turistico – ricettiva ad uso country house si configura come combinazione di componente immobiliare – mobiliare (i fabbricati, i terreni, gli spazi ludici e ricettivi, gli arredi e gli impianti) ed attività d'impresa la cui gestione rappresenta quel valore aggiunto capace di produrre reddito. Il metodo consiste nell'assumere quale valore di mercato il costo complessivo dell'area e quello di costruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Il valore complessivo del costo di costruzione (Cc) è pari alle spese complessive sostenute per la realizzazione dell'opera, dell'area scoperta e del potenziale reddito derivante dalla fornitura dei vari servizi.

Pertanto si ha:

$$\mathbf{C_c = C_e + V_{ser} + V_{sc}}$$

Le singole voci sono rispettivamente pari a:

$$\mathbf{V_{ser} = V_p + V_r + V_l}$$

$$\mathbf{V_{sc} = V_s + V_c + V_a + V_{re} + V_e}$$

Dove:

C_e = Costo costruzione dell'edificio in sé

V_p = Valorizzazione del servizio di pernottamento

V_r = Valorizzazione del servizio di ristorazione

V_l = Valorizzazione attività ludiche di pertinenza, intesa come capacità di produzione di reddito da servizi sportivi e ricreativi offerti

V_s = Valorizzazione terreno di sedime, definito come area coperta al lordo di tettoie adiacenti ed al netto di scale esterne

V_c = Valorizzazione area cortiliva esterna

V_a = Valorizzazione area verde

V_{re} = Valorizzazione relitti stradali

Ve = Valorizzazione essenze arboree

Per quanto concerne in particolare il costo di costruzione dell'edificio in sé, esso discende dal prodotto tra i costi complessivi sostenuti, espressi in €/m³, e la cubatura della struttura:

$$Ce = (Cp + Cmat + Cm + Nt + Sg) * CU$$

Dove:

Cp = costi di progettazione e direzione lavori

Cmat = costi materiali

Cm = costo manodopera

Nt = noli e trasporti

Sg = spese generali (es. costi di allestimento del cantiere, opere di urbanizzazione)

CU = cubatura complessiva della struttura

CRITERI DI STIMA VALUTAZIONE RELITTI STRADALI

I relitti stradali sono definiti come tratti di strade provinciali o di porzione di superficie stradale o pertinenziale che, a seguito di esecuzione di lavori di modifica, rettifica, ampliamento, ammodernamento, variante o della realizzazione di altro tracciato, non risultino più in esercizio e non costituiscano pertinenza di esercizio né pertinenza di strada provinciale e/o che non siano ritenuti utilizzabili per futuri interventi sulla strada medesima a parere del manutentore o gestore della strada.

Per la valutazione di stima si è proceduto alla combinazione di metodo di stima del costo di ricostruzione ed attribuzione di quotazione al m².

CRITERI DI STIMA VALUTAZIONE ESSENZE ARBOREE

La valutazione di stima delle essenze arboree si è basata sui seguenti parametri:

- specie o varietà (alberi d’alto fusto, alberi da frutto, piante ornamentali, ecc.)
- caratteristiche dimensionali (altezza, circonferenza del tronco)
- stato di conservazione (esemplare vigoroso o meno, presente solitario o in gruppo, ecc.)
- ubicazione (aree urbane, agricole, ecc.)
- vetustà
- correnti prezzi di mercato forniti da vivai.

In particolare il valore ornamentale **V** è dato da:

$$\underline{V = P_u * I_e * I_p * I_d}$$

Dove:

P_u = prezzo base relativo alla specie, pari a **P_v (prezzo al dettaglio) * 0,1**

I_e = indice estetico e fitosanitario dell’esemplare da sostituire, variabile come riportato nella seguente tabella

I_p = indice di posizione urbanistica rispetto al territorio comunale, variabile come riportato nella seguente ulteriore tabella

I_d = indice di dimensioni, variabile come segue dalla combinazione dei parametri riportati nell’ultima tabella

CALCOLO INDICE I_e	
VALORE	DESCRIZIONE
0,1	Pianta con scarsissimo valore, in gruppo o filare
0,5	Pianta senza vigore, ammalata, in gruppo o filare
2	Pianta poco vigorosa, a fine ciclo vegetativo o malformata, in gruppo o filare
3	Pianta poco vigorosa, a fine ciclo vegetativo, solitaria
5	Pianta sana, di media vigoria, in gruppo
6	Pianta sana, di media vigoria, in filare
7	Pianta sana, di media vigoria, solitaria o esemplare
8	Pianta sana, vigorosa, in gruppo
9	Pianta sana, vigorosa, in filare
10	Pianta sana, vigorosa, solitaria o esemplare

CALCOLO INDICE Ip

VALORE	DESCRIZIONE
6	Zone agricole, rurali e artigianali
8	Centro abitato e esterno agli ambienti tutelati
10	Centro storico, ambiti tutelati

CALCOLO INDICE Id

VALORE		DESCRIZIONE	
Circonferenza (cm)	Indice	Circonferenza (cm)	Indice
30	1	170	17
40	1,4	180	18
50	2	190	19
60	2,8	200	20
70	3,8	220	21
80	5	240	22
90	6,4	260	23
100	8	280	24
110	9,5	300	25
120	11	320	26
130	12,5	340	27
140	14	360	28
150	15	380	29
160	16	400	30
Altezza		Indice	
da 0,5 a 1		1	
da 1 a 2		1,5	
da 2 a 3		2,5	
da 3 a 4		3,5	
da 4 a 6		5	
da 6 a 8		7	
oltre 8		10	

Al valore **V** sopra determinato occorre sommare, nel caso di piantumazione presso altro sito, la somma dei costi di abbattimento ed eliminazione ceppaia (**Sa**) e residui radicali e dei lavori di sistemazione e ripristino del sito (**Sr**).

In caso di accertamento di danneggiamenti, la valutazione andrà inoltre decurtata dei seguenti parametri:

1. **Da** = danno fisiologico all'apparato radicale
2. **Db** = danno fisiologico alla chioma
3. **Dc** = danno fisiologico al tronco

L'apparato radicale svolge:

- funzione meccanica: ancoraggio dell'albero al suolo e stabilità meccanica
- funzione fisiologica: assorbimento soluti dal terreno dalla soluzione circolante e tessuto di riserva dell'albero

Le lesioni subite da tale apparato determinano:

- deperimento generale dell'albero
- problemi di stabilità meccanica

$$\underline{Da = V * H}$$

Dove:

V è il valore sopra determinato

H rappresenta l'incidenza in percentuale dell'apparato radicale reciso (angolo) sull'angolo giro (360°)

$$\underline{H = \arccos [(s + m/2) + (t + m/2) * 2 - n] / [2 * (s + m) (t + m)]}$$

Dove:

s – t = distanze scavo dal colletto della pianta

m = diametro del fusto al colletto, in metri

n = ampiezza fronte di scavo

Db = stima danno prodotto da interventi di potature, sbracature, taglio rami, ecc.

$$\underline{Dc = 2 * L/C}$$

Dove:

L = larghezza massima della ferita (espressa in cm)

C = circonferenza dell'albero all'altezza in cui è stata riscontrata la ferita

Pertanto:

$$\underline{V = (Pu * Ie * Ip * Id) - (Sa + Sr) - (Da + Db + Dc)}$$

CRITERI DI STIMA PER VALUTAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

La valutazione di stima dell'impianto è stata effettuata considerando quanto potrà rendere all'utilizzatore nel periodo di vita utile residua in termini di incentivi da parte del GSE e risparmio in fattura ed al netto dei costi di manutenzione. Sono stati considerati in particolare i seguenti parametri:

- caratteristiche tecniche (potenza, tipologia pannelli, impiantistica di supporto, ecc.);
- orientamento pannelli;
- vita utile residua di esercizio;
- importo riconosciuto dal GSE;
- consumi mensili dell'attività, desunti dall'analisi delle bollette emesse da ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A.;
- produttività dell'impianto come stimata dalla ditta installatrice;
- stato di conservazione della componentistica e dell'impiantistica di supporto;
- costi di utilizzo energia elettrica fornita da ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A.
- costi di manutenzione.

In particolare sono stati adottati due distinti metodi per quanto concerne il risparmio in fattura: il primo che tramite calcolo dei costi del servizio ENEL, il secondo mediante calcolo degli effettivi incentivi erogati da parte di ENEL e di quelli ricavati dalle utenze.

Si precisa che per quanto concerne gli altri beni mobili rinvenuti ed inventariati (arredi, macchine elettroniche da ufficio, attrezzature, impianti tecnologici, autoveicoli) si è proceduto unicamente all'elencazione degli stessi e non alla valutazione di stima, in quanto inglobata nella valorizzazione dell'intera attività.

CRITERI DI VALUTAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

La determinazione del canone di locazione si è basata sulla stima del potenziale fatturato annuo dell'attività, a cui è stata applicata percentuale che, nel caso di strutture della tipologia in oggetto è generalmente variabile tra il 20% ed il 25%.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare in oggetto (**FOTO 1: foto aerea con proprietà delimitata dalla poligonale rossa**), avente superficie complessiva pari a **62.098 m²**, si compone di edificio destinato a residenza di campagna e di terreni circostanti ed è sito nel comune di Morro d'Oro (TE) – Contrada Sant'Antonio.

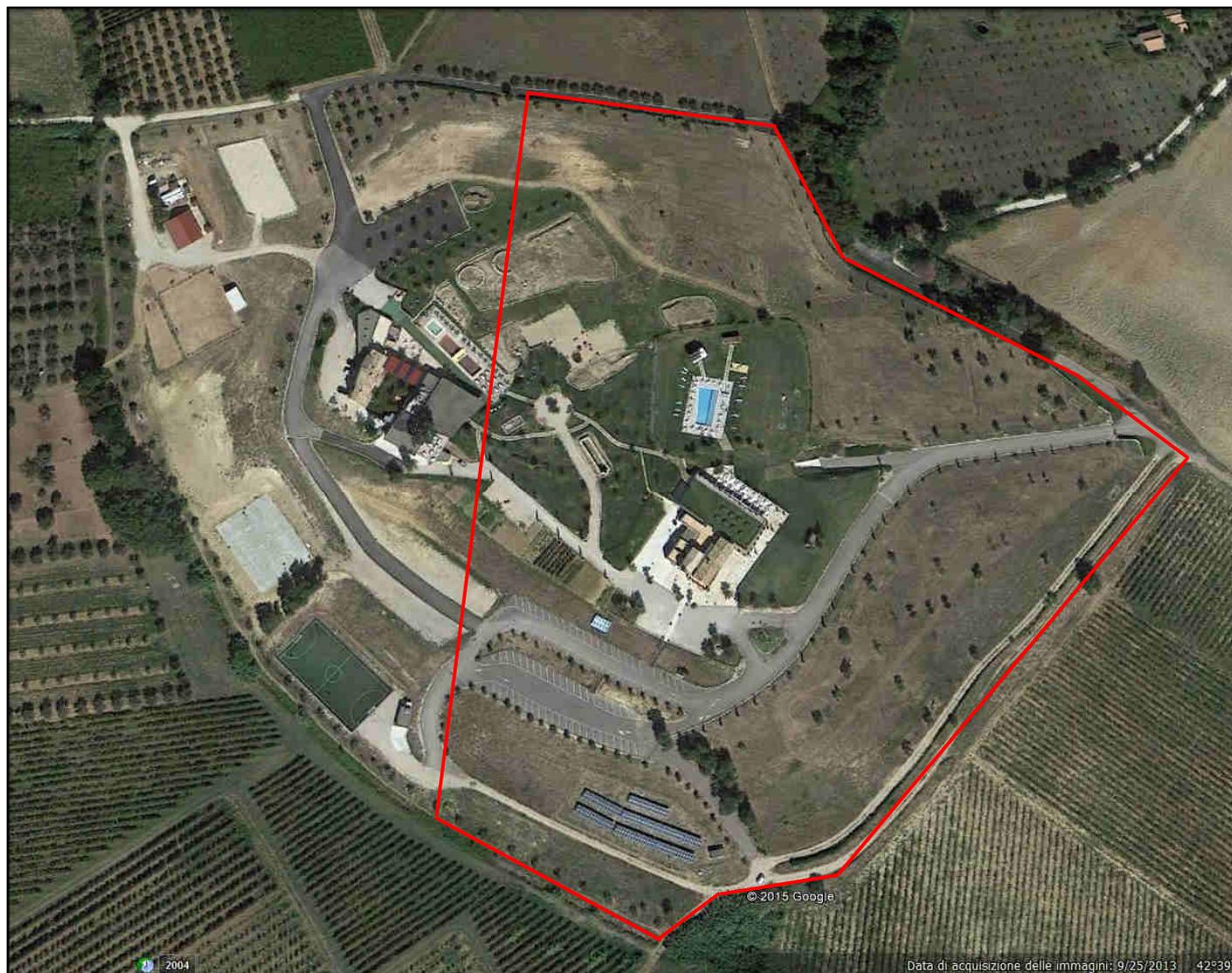


FOTO 1: LA POLIGONALE ROSSA DELIMITA IL LOTTO IN OGGETTO

Il **fabbricato**, comprensivo di area verde di pertinenza ed area cortiliva esterna, si estende per **3.852 m²**, dei quali **703 m²** di superficie in pianta coperta, sviluppata su piano terra, piano primo e piano seminterrato. L'edificio si compone di due corpi di fabbrica di cui uno realizzato nell'anno 2005, a seguito di ristrutturazione di casa colonica (**FOTO 2**), con struttura in c.a., solai in lastre di pannelli prefabbricati, latero-cementizi e con massetto in cls, coperture a coppi, coperture laterali in muratura o mattoncini faccia a vista e tramezzi in muratura tradizionale. Le pavimentazioni sono in ceramica e/o gres porcellanato. La struttura oggetto di ampliamento (**FOTO 3**), edificata nel periodo compreso tra il 2009 ed il 2010, è

realizzata in c.a. con pilastri, solaio in latero-cemento, tamponature in muratura e laterizio e porzione a sbalzo esterna sorretta da pilastri in acciaio con profilo a V. Internamente è stata apposta struttura centinata di controsoffitto, mentre esternamente copertura in parte a coppi ed in parte a tetto giardino con guaina impermeabilizzante in ghiaia.

I locali sono così ubicati:

- piano seminterrato: cantina **200 m²**, palestra **83 m²** (**FOTO 4**), servizi igienici **42 m²**, disimpegno **95 m²**, magazzino **120 m²**, per complessivi **540 m²**;
- piano terra: locali cucina **92 m²**, locali reception, sala colazione e sala ristorante **287 m²** (**FOTO 5**), servizi igienici **35 m²**, patio **175 m²**, portico **105 m²**, per complessivi **694 m²**;
- piano primo: n. 6 alloggi **130 m²** (**FOTO 6, raffigurato uno di essi**), servizi igienici di pertinenza **22 m²**, disimpegno **17 m²**, terrazzo **170 m²** (**FOTO 7**), per complessivi **339 m²**.

Al piano seminterrato è inoltre localizzato volume tombato (non accessibile) avente superficie in pianta pari a **70 m²**.

Esternamente sono individuate area cortiliva pavimentata (**FOTO 8**), adibita a parcheggio e viabilità ed estesa per **1.080 m²**, piscina (**FOTO 10**), avente superficie di **102 m²**, completa di locale tecnico di alloggiamento gruppi di filtrazione acqua e di alimentazione cloro (**FOTO 9**), area verde circostante, destinata in parte ad attività ludiche, estesa per **880 m²**, area archeologica (**FOTO 11**), di superficie pari a **1.490 m²**, ed area di pertinenza di impianto fotovoltaico (**FOTO 12**), di superficie pari a **1.087 m²**. La superficie utile coperta del fabbricato è pari a **1.563 m²**.

I locali sopra elencati hanno altezza pari a 3,15 m (disimpegno e cantina piano seminterrato), 3,03 m (palestra), 3,05 m (cucina), 2,93 m (sala colazione), 2,93 m (disimpegno piano primo) e variabili tra 2,48 m e 3,87 m (alloggi).

Internamente è stata riscontrata altresì presenza di vani scala, montacarichi per vivande e ascensore.

A livello impiantistico il fabbricato dispone di:

- unità di trattamento aria per sala ristorante ed alloggi, composta da centrale di alimentazione, tubazioni di collegamento, gruppi motocondensanti e gruppo elettrogeno, installati in parte al piano seminterrato all'interno di apposito locale di superficie pari a **32 m²** ed in parte al piano primo all'interno di vano in muratura coperto da tettoia, di superficie pari a **27 m²**;
- centrale idrica, ubicata al piano seminterrato ed anch'essa installata in apposito vano, completa di n. 4 serbatoi e gruppo di pompaggio, ed avente area pari a **20 m²**;
- centrale termica, completa di generatore di calore alimentato a gas CH₄, alloggiata in apposito locale al piano terra ed accessibile dall'esterno, estesa per **9 m²**;
- caldaia di produzione acqua calda sanitaria installata in ciascun alloggio;

-
- impianto di videosorveglianza;
 - impianto di illuminazione esterno;
 - impianto diffusione sonora;
 - impianto filtrazione acqua piscina ed adduzione cloro;
 - cabina elettrica a servizio di impianto fotovoltaico.

I terreni circostanti (**FOTO 13**) si estendono **58.246 m²** su area collinare con inclinazione NordOvest – SudEst. Su di essi è stata inoltre riscontrata presenza di essenze arboree di varia tipologia (**FOTO 14**).

Il sito è localizzato a distanza pari a 8 Km circa dal casello autostradale A14 di Roseto degli Abruzzi (TE), da 13 Km circa dal mare Adriatico ed è accessibile da strada comunale e strada privata interna (**FOTO 15**).

ANALISI DEGLI ATTI TECNICO-LEGALI, SITUAZIONE EDILIZIA ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalle visure catastali per immobile (ALLEGATE), si evincono i seguenti dati:

Intestatario

Il fabbricato, così come l'area cortiliva esterna ed i terreni circostanti, sono di piena proprietà della ditta
, C.F.: .

Pertinenza

Il lotto n. 1 insiste su area ubicata nel comune di Morro d'Oro (TE) ed inquadrata catastalmente come segue:

- fabbricato distinto al N.C.E.U., Foglio n. 10, Particella n. 415 (ex parte 328, 329 e parte 326), categoria D/2 (*Alberghi e pensioni, con fine di lucro*), Rendita: € 10.791,37 (derivante da variazione di classamento, n. 11459.1/2010 del 10.12.2010, prot. n. TE 0270221);
- fabbricato distinto al N.C.E.U., Foglio n. 10, Particella n. 454 (ex parte 47 e parte 57), categoria D/1 (*Opifici*), Rendita: € 1.478,00 (derivante da variazione di classamento, n. 32935.1/2014 del 13.06.2014, prot. n. TE 0073976);
- terreno distinto al N.C.T., Foglio n. 10, Particella n. 330, qualità *Seminativo arboreo*, classe 2, Superficie: 20.040 m², Reddito dominicale: € 134,55, Reddito agrario: € 113,85 (derivante da frazionamento, n. 66792.1/2005 del 27.06.2005, prot. n. TE 0066792);
- terreno distinto al N.C.T., Foglio n. 17, Particella n. 327, qualità *Seminativo arboreo*, classe 3, Superficie: 260 m², Reddito dominicale: € 1,34, Reddito agrario: € 1,21 (derivante da frazionamento, n. 66789.1/2005 del 27.06.2005, prot. n. TE 0066789);

-
- terreno distinto al N.C.T., Foglio n. 17, Particella n. 329, qualità *Vigneto*, classe 2, Superficie: 300 m², Reddito dominicale: € 2,87, Reddito agrario: € 1,86 (derivante da frazionamento, n. 66789.1/2005 del 27.06.2005, prot. n. TE 0066789);
 - terreno distinto al N.C.T., Foglio n. 17, Particella n. 332, qualità *Relitto stradale*, Superficie: 210 m², derivante da istrumento, n. 7446.1/2005 del 18.07.2005);
 - terreno distinto al N.C.T., Foglio n. 17, Particella n. 333, qualità *Relitto stradale*, Superficie: 120 m², derivante da istrumento, n. 7446.1/2005 del 18.07.2005);
 - terreno distinto al N.C.T., Foglio n. 10, Particella n. 411 (ex 327), qualità *Seminativo*, classe 3, Superficie: 24.273 m², Reddito dominicale: € 137,90, Reddito agrario: € 106,56 (derivante da frazionamento, n. 5702.1/2010 del 15.01.2010, prot. n. TE 0005702);
 - terreno distinto al N.C.T., Foglio n. 10, Particella n. 413 (ex 326), qualità *Seminativo arboreo*, classe 2, Superficie: 6.700 m², Reddito dominicale: € 44,98, Reddito agrario: € 38,06 (derivante da frazionamento, n. 5702.1/2010 del 15.01.2010, prot. n. TE 0005702);
 - terreno distinto al N.C.T., Foglio n. 10, Particella n. 450 (ex parte 47), qualità *Pascolo arborato*, classe U, Superficie: 2.713 m², Reddito dominicale: € 2,24, Reddito agrario: € 0,70 (derivante da mappale, n. 48479.1/2013 del 16.05.2013, prot. n. TE 0048479);
 - terreno distinto al N.C.T., Foglio n. 10, Particella n. 453 (ex parte 57), qualità *Vigneto*, classe 2, Superficie: 3.630 m², Reddito dominicale: € 34,68, Reddito agrario: € 22,50 (derivante da mappale, n. 48479.1/2013 del 16.05.2013, prot. n. TE 0048479).

Provenienza

Detto Lotto è pervenuto alla società intestataria in virtù dei seguenti titoli:

- **Nota n. 4252 (Reg. part.), n. 7107 (Reg. gen.) del 10.05.2005:** atto di compravendita – soggetto acquirente, Rep. 15730/2625 del 21.04.2005, pubblico ufficiale Notaio Franco Campitelli;
- **Nota n. 7445 (Reg. part.), n. 12534 (Reg. gen.) del 01.08.2005:** atto di compravendita – soggetto acquirente, Rep. 17469/2962 del 18.07.2005, pubblico ufficiale Notaio Franco Campitelli;
- **Nota n. 7446 (Reg. part.), n. 12535 (Reg. gen.) del 01.08.2005:** atto di compravendita – soggetto acquirente, Rep. 17469/2962 del 18.07.2005, pubblico ufficiale Notaio Franco Campitelli.

Situazione edilizia

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato in fasi successive tra gli anni 2005 e 2009, a partire da ristrutturazione di casa colonica, ampliamento della struttura con realizzazione di portico, piscina scoperta, centrale termica e sistemazione area esterna.

Si elencano di seguito gli atti comprovanti la legittimità urbanistica del fabbricato.

- Permesso di costruire n. 47 SUAP del 04.08.2005

-
- Permesso di costruire n. 70 SUAP del 06.02.2007
 - Permesso di costruire n. 90 SUAP del 23.09.2008
 - Permesso di costruire n. 260 del 11.06.2009
 - Permesso di costruire n. 97 SUAP del 16.06.2009
 - Certificato di Agibilità n. 30/09 del 20.07.2009
 - Certificato di Agibilità n. 9/2010 del 09.03.2010

tutte rilasciate dal Comune di Morro d'Oro (TE).

ANALISI DIFFORMITA' RISCONTRATE IN MERITO ALL'ACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto tecnico, esaminata la documentazione di cui sopra ed effettuati i sopralluoghi presso il sito, ha riscontrato che le seguenti difformità in merito ad immobili **non dichiarati nel Catasto Edilizio Urbano**:

- tettoia in legno n. 1 ad uso ricovero attrezzature, di superficie pari a **20 m² (FOTO 16)**;
- tettoia in legno n. 2 ad uso ricovero attrezzature, di superficie pari a **13 m² (FOTO 17)**;
- locale tecnico a servizio di impianto fotovoltaico, di superficie pari a **4 m² (FOTO 21)**.

I seguenti manufatti, previa verifica progettuale, risulterebbero esclusi dall'obbligo di accatastamento in quanto manufatti precari, privi di fondazione e non stabilmente infissi al suolo:

- locale bar n. 1, di superficie pari a **11 m² (FOTO 18)**;
- locale bar n. 2, di superficie pari a **12 m² (FOTO 19)**;
- vano servizi igienici, di superficie pari a **9 m² (FOTO 20)**;

Si segnala inoltre che le seguenti porzioni di fabbricato **risultano avere destinazione d'uso diversa da quella per la quale sono accatastate**:

- porzione di locale ad uso sala ristorante, accatastato come patio, di superficie pari a **175 m² (FIGURA 1, delimitata dalla poligonale rossa)**;
- porzione di locale ad uso sala ristorante, accatastato come portico, di superficie pari a **105 m² (FIGURA 1, delimitata dalla poligonale blu)**;
- terreni agricoli ad uso parcheggi e strade di viabilità interna, di superficie pari rispettivamente a **350 m²** (particella n. 350), a **1.127 m²** (particella n. 411), a **1.635 m²** (particella n. 330) e a **832 m²** (particella n. 413) (**FOTO 22**).

ANALISI GRAVAMI

Sulla base delle ricerche eseguite dal sottoscritto tecnico presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo, la proprietà risulta essere gravata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni in essere – Ipoteche giudiziali

- **Nota n. 1974 (Reg. part.), n. 15465 (Reg. gen.) del 18.12.2013:** Rep. 2681/2013 del 12.12.2013, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – soggetto debitore, Pubblico ufficiale: Tribunale di Teramo;
- **Nota n. 1434 (Reg. part.), n. 12394 (Reg. gen.) del 20.10.2014:** Rep. 2343 del 10.10.2014, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – soggetto debitore, Pubblico ufficiale: Tribunale di Teramo.

Iscrizioni in essere – Ipoteche volontarie

- **Nota n. 985 (Reg. part.), n. 5050 (Reg. gen.) del 31.03.2011:** Rep. 37390/11981 del 30.03.2011, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato – soggetto debitore, Annotazione di quietanza e conferma, n. 2055 del 09.08.2011;
- **Nota n. 2896 (Reg. part.), n. 16650 (Reg. gen.) del 18.11.2011:** Rep. 38992/13095 del 16.11.2011, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – soggetto debitore;

Iscrizioni non più in essere

- **Nota n. 993 (Reg. part.), n. 5517 (Reg. gen.) del 31.03.2008:** Rep. 30325/6959 del 27.03.2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato – soggetto debitore, Annotazione di quietanza e conferma, n. 1061 del 21.04.2010, Comunicazione n. 957 del 16.05.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18.04.2011, Cancellazione totale eseguita in data 19.05.2011;
- **Nota n. 4180 (Reg. part.), n. 20473 (Reg. gen.) del 25.11.2008:** Rep. 31793/7887 del 21.11.2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato – soggetto debitore, Annotazione di quietanza e conferma, n. 1060 del 21.04.2010, Comunicazione n. 956 del 21.04.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18.04.2011, Cancellazione totale eseguita in data 19.05.2011;
- **Nota n. 4930 (Reg. part.), n. 18479 (Reg. gen.) del 10.11.2010:** Rep. 36245/11132 del 08.11.2010, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato – soggetto debitore, Comunicazione n. 955 del 16.05.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18.04.2011, Cancellazione totale eseguita in data 19.05.2011;

Trascrizioni contro

- **Nota n. 4069 (Reg. part.), n. 6780 (Reg. gen.) del 04.05.2005:** costituzione di vincolo di destinazione, Rep. 15731 del 21.04.2005, pubblico ufficiale Notaio Franco Campitelli;
- **Nota n. 9785 (Reg. part.), n. 16079 (Reg. gen.) del 28.09.2009:** atto unilaterale d'obbligo edilizio, Rep. 122075/35997 del 23.09.2009, pubblico ufficiale Notaio Giovanni Battista Bracone;

Trascrizioni a favore

- **Nota n. 4252 (Reg. part.), n. 7107 (Reg. gen.) del 10.05.2005:** atto di compravendita – soggetto acquirente, Rep. 15730/2625 del 21.04.2005, pubblico ufficiale Notaio Franco Campitelli;
- **Nota n. 4253 (Reg. part.), n. 7108 (Reg. gen.) del 10.05.2005:** costituzione di diritti reali a titolo oneroso, Rep. 15730/2625 del 21.04.2005, pubblico ufficiale Notaio Franco Campitelli;
- **Nota n. 7445 (Reg. part.), n. 12534 (Reg. gen.) del 01.08.2005:** atto di compravendita – soggetto acquirente, Rep. 17469/2962 del 18.07.2005, pubblico ufficiale Notaio Franco Campitelli;
- **Nota n. 7446 (Reg. part.), n. 12535 (Reg. gen.) del 01.08.2005:** atto di compravendita – soggetto acquirente, Rep. 17469/2962 del 18.07.2005, pubblico ufficiale Notaio Franco Campitelli.

Cartografia esaminata

- Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Morro d’Oro
- Piano Settore Agricolo del Comune di Morro d’Oro
- Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo:
 - carta della Pericolosità geologica ed idrogeologica
 - carta della Pericolosità da frana
 - carta della Pericolosità da fenomeni gravitativi e processi erosivi
- Carta rischio idraulico del Comune di Morro d’Oro
- Carta zone sottoposte a tutela ambientale della Regione Abruzzo

Inquadramento urbanistico

L’area in oggetto rientra nelle seguenti zone di PRE:

- particelle 330, 413, 450, 411, 453, 327, 329: Zona E1 – *Agricola normale*.
- particelle 332, 333: Zona 17.1-Ca – *Viabilità (Strade comunali)*.

Le norme tecniche di attuazione del P.R.E. riportano, agli articoli 15.1 e 15.2, quanto segue:

- *le costruzioni residenziali sono ammesse esclusivamente per strutture strettamente necessarie alla conduzione del fondo (abitazioni, stalle, silos, serbatoi, ecc.) con indice di edificabilità fondiario relativo alla residenza pari a $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di superficie edificabile, $h_{max} = 7,5 \text{ m}$, distanza dai confini di almeno 5 m , $S_e \text{ max}$ di ogni singolo edificio residenziale pari a 266 m^2 ed unità minima aziendale di 30.000 m^2 ;*
- *i manufatti connessi alla conduzione del fondo devono avere superficie utile tale per cui I_{max} di utilizzazione non superi 150 m^2 , per ettaro ed in assoluto non superiore a 600 m^2 , distanza minima dai confini di almeno 5 m e dai fabbricati residenziali di 10 m o 20 m per ricoveri e stalle per animali domestici;*

- gli impianti produttivi devono rispettare i seguenti parametri: rapporto di utilizzazione del suolo non superiore ad $\frac{1}{4}$ del lotto di pertinenza e comunque non superiore ad $\frac{1}{20}$ della superficie aziendale, distacchi minimi tra i fabbricati di 20 m, distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. 495/92, distanza dai confini di 10 m, parcheggi di superficie pari ad almeno $\frac{1}{20}$ dell'area coperta, distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dal PRE e dalle sorgenti di non esclusiva utilizzazione del fondo non inferiore a 300 m o 500 se per allevamenti suinicoli;
- per le attività ricettive e di turismo rurale, l'art. 15.9 stabilisce che:

SCHEDE Parametri Urbanistici		tab.9
STRUTTURE RICETTIVE DI TIPO DIFFUSO IN SOTTOZONA "FR" - TURISTICA RURALE		
-attività ricettiva alberghiera ed extra alberghiera integrate alle attività e all'ambiente agricolo		
Lotto di Asservimento	Ai suddetti immobili va vincolato mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, una parte del fondo quale pertinenza dell'edificio recuperato, nella misura minima di mq. 100 per ogni mq. di costruzione e comunque dell'intera superficie aziendale se inferiore a quella come sopra determinata. Non sarà possibile la vendita separatamente della costruzione o di tale area. Si precisa, altresì, che l'unità minima aziendale è di 30.000 mq.	
Indice di utilizzazione fondiaria	0.025 mq./mq. in collina (areale E1.ac tav.5) 0.012 mq./mq. in pianura (areale E1.af tav.5) N.B. è esclusa dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria la superficie di pertinenza dei fabbricati già adibiti ad attività ricettiva realizzati ai sensi della LR 75/95 pari a mq. 7000;	
Sup. Appartamento per vacanza rurale	Se max 60 mq. (max 5 posti letto per unità)	
Dimensionamento Max Attività Ricettiva (n° max case per vacanze e Se max) per ambiti perimetrati quali sottozona "FR -turistica rurale" ricadenti nei seguenti areali:	-areale E1.ac con lotto di superficie fondiaria fino a Ha 5.00.00 Max n° 8 unità (Se complessiva non superiore a mq. 480) -areale E1.ac con lotto di superficie fondiaria fino a Ha 10.00.00 Max n° 30 unità (Se complessiva non superiore a mq. 1800) -areale E1.af con lotto di superficie fondiaria fino a Ha 15.00.00 Max n° 20 unità (Se complessiva non superiore a mq. 1200) -areale E1.af con lotto di superficie fondiaria fino a Ha 20.00.00 Max n° 30 unità (Se complessiva non superiore a mq. 1800)	
Piani Fuori Terra	Max 2 Piani	
Distanze dai Confini	5,00 Mt.	
Distanze da Edifici	ml. 10,00 N.B. quando due o più costruzioni assumono carattere di aggregato con elementi di collegamento anche leggeri tra i diversi corpi di fabbrica la distanza minima tra edifici è derogabile fermo restando una distanza tra i diversi corpi pari ad $\frac{1}{2}$ dell'edificio più alto.	
Distanze dalla Viabilità	Come da D.P.R 495/92'	
Altezza Massima	ml. 6,50 per edifici principali, ml. 3,50 per annessi, fatte salve le situazioni con fabbricati esistenti dove può essere conservata l'altezza preesistente anche se maggiore ai limiti fissati.	
Portici e Logge	Restano esclusi dal computo le superfici dei portici al servizio degli edifici principali, quando la loro superficie complessiva non superi il 30% della superficie coperta; le superfici eccedenti saranno valutate al 60%	
Permeabilità del suolo	Al fine di garantire una ampia permeabilità dei suoli la realizzazione di camminamenti, marciapiedi e viabilità, parcheggi e pavimentazioni in genere, potrà essere realizzata con materiali non permeabili per una superficie massima non superiore al 40% delle superficie coperta delle costruzione.	
Scale	Le superfici utili dei corpi scala, conteggiate come ingombro a terra al netto dei muri, saranno escluse dal computo fino ad una superficie 18 mq., le superfici eccedenti saranno valutate al 60%	
Servizi ed Accessori	La superficie per servizi ed accessori ove poste in piani interrati saranno escluse dal calcolo della superficie complessiva, ove poste fuori terra saranno valutate al 60% ed il loro quantitativo non potrà superare il 30% della Superficie Utile Complessiva	
Destinazioni d'Uso	Ricettività Alberghiera, Ricettività Extra-Alberghiera	
Parcheggi	parcheggi privati 15 mq/100 mq di Se parcheggi privati di uso pubblico 30 mq/100 mq di Se Al fine di ridurre al minimo l'infrastrutturazione del suolo il soddisfacimento dello standard di parcheggio e la loro localizzazione potrà essere anche di tipo concentrato (sia a raso che interrati) con posizionamento non adiacente ai fabbricati e privi di pavimentazioni permeabili,	
Verde Attrezzato e indice di piantumazione	Verde Attrezzato 30 mq/100 mq di Se Un albero di alto fusto ogni 50 mq. di Se più un albero di medio fusto ogni 30 mq. di Se N.B. le alberature potranno assumere anche un carattere concentrato con ambiti boscati a segnare cigli o scarpe nonché incrementare la vegetazione ripariale in prossimità di fossi o canali, riproponendo la distribuzione delle vegetazione secondo modelli storici del paesaggio agricolo.	

Definizioni e specifiche di dimensionamento:

L'appartamento per vacanza rurale rappresenta la unità di dimensionamento delle strutture ricettive di tipo diffuso; la superficie parametrizzata di 60 mq. massima assegnata per unità "appartamento" indica la superficie utile convenzionale che comprende oltre gli spazi soggiorno e pranzo gli ambienti notte con i relativi servizi nonché gli spazi accessori e di distribuzione.

L'edificio in oggetto rientra in categoria: **E1ac - Zona agricola normale ambito collinare**, per la quale valgono i limiti di cui alla precedente tabella, indicati dai **rettangoli blu**. L'appartenenza alla predetta zona è verificabile dalla cartografia riportata in allegato.

Ipotizzando l'ampliamento secondo la superficie massima edificabile di 1.800 m², si ottiene un indice I_f di 0,018, inferiore al limite di 0,025. Pertanto l'ampliamento massimo possibile risulta essere di 2,5 volte circa rispetto all'attuale fabbricato.

Numero residuo alloggi realizzabili	18
Superficie in pianta coperta attuale	703 m²
Superficie massima edificabile	1.800 m²
Superficie residua edificabile	1.097 m²
Area di pertinenza esterna attuale	2.062 m²
Superficie complessiva lotto	62.098 m²
Superficie lotto al netto di quella dell'attuale fabbricato comprensivo di area di pertinenza	59.333 m²
Indice di utilizzazione fondiaria nell'ipotesi di massima edificazione	1.097 / 59.333 = 0,018 (inferiore al limite di 0,025)

Vincoli gravanti sul sito

- Foglio 10, particella 330: Rischio idraulico R1-Moderato (1,2%), Pericolosità erosione P2-Elevata (1,2%)
- Foglio 10, particella 413: Archeologico (0,8%)
- Foglio 10, particella 450: Rischio idraulico R1-Moderato (91,9%), Pericolosità erosione P1-Media (91,9%), Rischio geologico ed idrogeologico (59,8%)
- Foglio 10, particella 411: Archeologico (56,2%), Rischio idraulico R1-Moderato (11,2%), Pericolosità erosione P1-Media (11,2%), Rischio geologico ed idrogeologico (0,7%)
- Foglio 10, particella 453: Rischio idraulico R1-Moderato (74,4%), Pericolosità erosione P1-Media (74,4%), Rischio geologico ed idrogeologico (98,5%)
- Foglio 17, particella 332: Zona sottoposta a tutela acqua e boschi (56,4%)
- Foglio 17, particella 333: Zona sottoposta a tutela acqua e boschi (34,8%)
- Foglio 10, particella 415: Archeologico (2,4%)
- Foglio 10, particella 454: Rischio idraulico R1-Moderato (76,2%), Pericolosità erosione P1-Media (76,2%), Rischio geologico ed idrogeologico (60,3%)

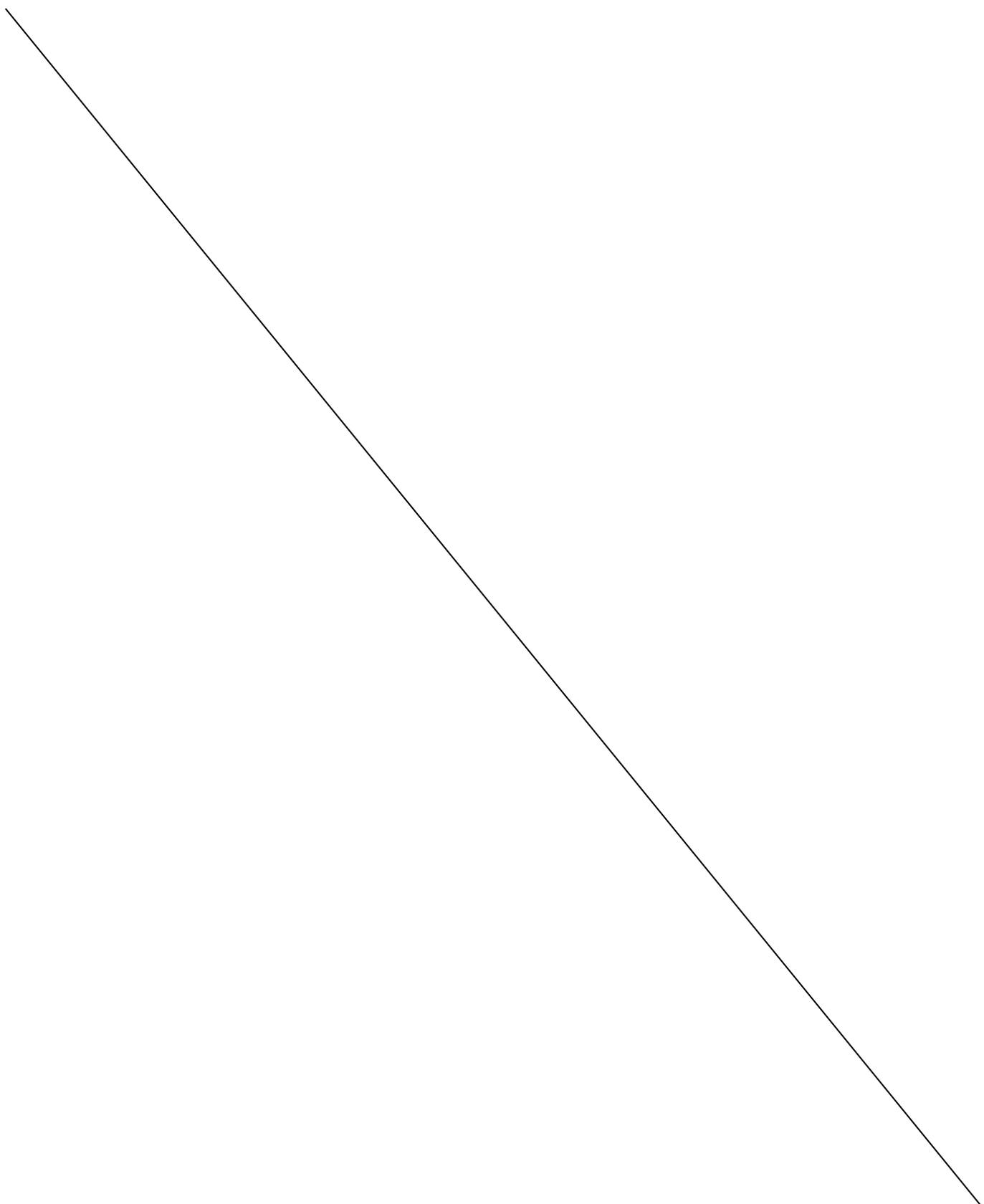
Ulteriore documentazione esaminata

- Comunicazione inviata in data 31.12.2009, Pratica n. 22549, Prot. n. 13318, alla ditta
. ed Comune di Morro d'Oro di avvenuto rilascio di Certificato di Prevenzione Incendi per attività ex n. 91, ora 74.1.A ai sensi del D.P.R. 151/11, - *Impianti produzione calore con potenzialità compresa tra 116 kW e 350 kW*;

-
- Autorizzazione all'allaccio delle acque reflue domestiche rilasciato da RUZZO SERVIZI S.p.A., Prot. n. 4873 del 17.06.2008;
 - Parere preventivo favorevole rilasciato dalla ASL di Giulianova in data 14.08.2008 relativamente al cambio di destinazione d'uso del fabbricato da rurale a country house.
 - Dichiarazione di Conformità impianto elettrico a servizio del fabbricato alla regola dell'arte ai sensi del DM 37/08 rilasciato dalla ditta _____ in data 26.06.2009;
 - Collaudo impianto elettrico effettuato da _____ con esito positivo in data 13.07.2009;
 - Nulla Osta del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in merito alla realizzazione di piscina, Prot. 266 del 15.01.2010;
 - Relazione tecnica - progetto esecutivo impianto fotovoltaico redatto dalla ditta _____ in data 14.03.2010;
 - Contratto di mutuo stipulato in data 15.12.2010 tra BANCA DELL'ADRIATICO S.p.A. ed _____ . per finanziamento di impianto fotovoltaico per importo pari a € 200.000,00.
 - Nulla Osta del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in merito alla sistemazione dell'area archeologica e degli edifici rurali, Prot. 2954 del 01.04.2011;
 - Dichiarazione di Conformità dell'impianto di videosorveglianza alla regola dell'arte ai sensi del DM 37/08 rilasciato dalla ditta _____ in data 18.12.2011;
 - Attestato di Prestazione Energetica (Classe G) relativa al fabbricato rilasciata dall'Ing. _____ in data 12.03.2014.

VALUTAZIONE DI STIMA DEL FABBRICATO (Ce)

La tabella di seguito riportata riepiloga i valori attribuiti ripartiti per particelle catastali e per vani. Il costo di costruzione attribuito al fabbricato si intende al m³ vuoto per pieno ed è unitariamente determinato, per la provincia di Teramo e per la tipologia di manufatto di cui trattasi, in **182,00 €/m³**. Si precisa che si è proceduto all'applicazione di coefficienti riduttivi nel caso di particelle sulle quali gravano i vincoli suesposti e nel caso di porzioni di fabbricato non oggetto di accatastamento, come sopra documentato.



	Categoria	Zona PRG	Vincoli	Superficie (m ²)	Cubatura (m ³)	Costo di costruzione (€/m ³)	VALORE DI STIMA
FOGLIO 10							
PARTICELLA 415 (ex parte 328, 329, parte 326)	D/2	E1	Archeologico (2,4%)				
Piano terra							
Locali cucina				92	303,60		
Servizi igienici				35	115,50		
Reception-Area colazione-Area ristorante (edif.origin.)				287	1.090,60		
Patio				175	717,50		
Portico				105	430,50		
Locale tecnico				9	26,10		
Piano primo							
N. 6 Alloggi				130	481,00	182	€ 1.015.705,00
Servizi igienici				22	81,40		
Disimpegni				17	62,90		
Terrazzo				170			
Tettoia Locale tecnico				27	54,00		
Piano seminterrato							
Cantina				200	670,00		
Palestra				83	278,05		
Servizi igienici				42	140,70		
Disimpegni				95	318,25		
Locali tecnici				52	174,20		
Volume tombato - non accessibile				70	234,50		
Magazzino				120	402,00		

FOGLIO 10	Categoria	Zona PRG	Vincoli	Superficie (m ²)	Valore area pertinenza (€/m ²)	VALORE DI STIMA
PARTICELLA 415 (ex parte 328, 329, parte 326)	D/2	E1	Archeologico (2,4%)			
Area cortiliva pertinenziale				1960	50	€ 98.000,00

Valore di stima FABBRICATO (Ce): € 1.113.705,00 (EURO UNMILIONESETTECENTOTREDICIMILASETTECENTOCINQUE/00)

VALUTAZIONE DI STIMA DEL TERRENO DI SEDIME

La valutazione del terreno di sedime, come sopra definito, è attribuita in percentuale al valore del costo di costruzione dell'edificio come sopra calcolato secondo valori variabili dal 15% al 50%, sulla base dei correnti prezzi di mercato e dell'ubicazione dell'immobile. Nel caso in oggetto, considerando un valore pari al 20%, si ha:

$$V_s = (C_e * 0,2)$$

Valore di stima TERRENO DI SEDIME (Vs): € 203.141,00 (EURO DUECENTOTREMILACENTOQUARANTUNO/00)

VALORIZZAZIONE AREA CORTILIVA ESTERNA (Vc) E AREA VERDE (Va):

l'area scoperta esterna, individuata secondo le particelle catastali richiamate, risulta particolarmente valorizzata dalle attività ludiche che su essa insistono, dalle essenze arboree presenti (stimate € 25.200,00), dal parco giochi e dalla piscina. Si ritiene pertanto di poter attribuire un valore di stima mediato per le singole valorizzazioni e pari a **16 €/m²**.

Particelle	Destinazione d'uso	Zona PRG	Vincoli	Superficie (m ²)	Quotazione €/m ²	VALORE DI STIMA		
FOGLIO 10								
330	Area verde	E1	Rischio idraulico R1-Moderato (1,2%) Pericolosità erosione P2-Elevata (1,2%)	20.040	16	€ 990.272,00		
413 (ex 326)	Area verde	E1	Archeologico (0,8%)	6.700				
450 (ex parte 47)	Area verde	E1	Rischio idraulico R1-Moderato (91,9%) Pericolosità erosione P1-Media (91,9%) Rischio geologico ed idrogeologico (59,8%)	2.713				
411 (ex 327)	Area verde	E1	Archeologico (56,2%) Rischio idraulico R1-Moderato (11,2%) Pericolosità erosione P1-Media (11,2%) Rischio geologico ed idrogeologico (0,7%)	24.273				
453 (ex parte 57)	Area verde	E1	Rischio idraulico R1-Moderato (74,4%) Pericolosità erosione P1-Media (74,4%) Rischio geologico ed idrogeologico (98,5%)	3.630				
450	Parcheggi e strade di accesso	E1		350				
411		E1		1.127				
330		E1		1.635				
413		E1		832				
411	Servizi igienici	E1		9				
411	Locale bar n. 1	E1		11				
413	Locale bar n. 2	E1		12				
FOGLIO 17								
327		E1		260				
329		E1	Zona sottoposta a tutela acqua e boschi (56,4%)	300				

In **rosso** sono evidenziati i fabbricati e le altre opere risultanti non accatastati.

Valore di stima AREA CORTILIVA ESTERNA (Vc) E AREA VERDE (Va): € 990.272,00 (EURO NOVECENNONOVANTAMILADUECENTOSETTANTADUE/00)

STIMA BENI COSTITUENTI MOBILIA ED ATTREZZATURE

VALORIZZAZIONE SERVIZIO PERNOTTAMENTO

La stima risulta pari a:

$$V_p = (NP * R)$$

Dove:

NP = Numero di camere adibite all'esercizio alberghiero, pari a **6**

R = valore arredo di ciascuna camera, assunto pari a **€ 11.500,00**

Si ha pertanto:

$$V_p = (6 * € 11.500,00) = € 69.000,00$$

VALORIZZAZIONE SERVIZIO PERNOTTAMENTO (Vp): € 69.000,00 (EURO Z/00)

VALORIZZAZIONE SERVIZIO RISTORAZIONE

Fanno parte delle attrezzature i tavoli, le sedie, i banconi, cucina ed impianti a servizio della ristorazione

La stima risulta pari a:

$$V_r = (NC * R)$$

Dove:

NC = Numero di coperti, pari a **100**

R = valore di ciascun coperto, assunto pari a **€ 1.650,00**

Si ha pertanto:

$$V_r = (100 * € 1.650,00) = € 165.000,00$$

VALORIZZAZIONE SERVIZIO RISTORAZIONE (Vr): € 165.000,00 (EURO Z/00)

VALUTAZIONE DI STIMA DEI RELITTI STRADALI

I relitti stradali in oggetto hanno seguente estensione:

- foglio 17, particella 332, superficie: **210 m²**
- foglio 17, particella 333, superficie: **120 m²**

Il costo di ricostruzione del relitto stradale tiene conto dell'effettuazione delle seguenti lavorazioni:

- scavo
- formazione di fondazione stradale
- compattazione
- regolarizzazione del fondo
- messa in sagoma definitiva

- sistemazione e preparazione del piano di posa
- compattazione materiale stabilizzato

I costi da sostenere sono:

- **Cs** = scavo, utilizzando escavatore meccanico: **10,00 €/m³**
- **Cf** = formazione di fondazione stradale, comprensiva di compattazione: **20,00 €/m³**
- **Rf** = regolarizzazione del fondo, comprensiva di messa in sagoma, sistemazione e preparazione del piano di posa e compattazione materiale stabilizzato: **3 €/m²**

Considerando uno scavo di **0,4 m** ed un fondo stradale di spessore pari a **0,3 m**, si ha:

Lavorazione	Spessore (m)	Superficie (m ²)	Volume (m ³)	Costo unitario	Costo totale
Cs	0,4	330	132	10,00 €/m³	€ 1.320,00
Cf	0,3	330	99	20,00 €/m³	€ 1.980,00
Rf	/	330	/	3 €/m²	€ 990,00
TOTALE:					€ 4.290,00

Dall'applicazione di tale metodo risulta che il valore di stima è dell'ordine dei **13,00 €/m²** che appare certamente equo. Considerando altresì che il relitto di cui alla particella 333 ricade in zona sottoposta a tutela acqua e boschi per percentuale pari al 34,8% della superficie, si è applicato coefficiente di riduzione pari a 0,75.

FOGLIO 17	Qualità classe	Zona PRG	Vincoli	Superficie (m ²)	Quotazioni €/m ²	Coeff. Riduz.	VALORE DI STIMA
332	Relitto stradale	17.1-Ca	/	210	13	1	
333	Relitto stradale	17.1-Ca	Zona sottoposta a tutela acqua e boschi (34,8%)	120	13	0,75	

Valore di stima RELITTI STRADALI (Vre): € 4.290,00 (EURO QUATTROMILADUECENTONOVANTA/00)

VALUTAZIONE DI STIMA DELLE ESSENZE ARBOREE

Sui terreni in oggetto è stata rinvenuta la presenza delle seguenti essenze arboree:

- n. 12 piante di ulivo ad alto fusto
- n. 22 piante di ulivo basse
- n. 110 circa di altre essenze, tra le quali:
 - pini
 - meli
 - peschi
 - salici
 - nespole
 - melograni
 - noci
 - peri
 - fichi
 - lauri
 - siepi

Il sopralluogo effettuato dal sottoscritto tecnico ha evidenziato che:

- le essenze visionate sono risultate mediamente sane, vigorose, in parte solitarie ed in parte in gruppo;
- l'area di piantumazione è compresa in zona agricola;
- le circonferenze dei tronchi sono variabili ma mediamente si attestano sui 30 – 40 cm;
- le altezze sono variabili ma mediamente si attestano sui 3 – 4 m;
- non sono stati riscontrati danneggiamenti di alcun tipo;
- non si prevede sradicamento delle stesse e piantumazione presso altro sito;
- i correnti prezzi di mercato si assestano sui **1.000,00 – 1.200,00 €** per piante di ulivo a fusto, **10,00 €/m** per le siepi e mediamente **100,00 – 150,00 €** per piante di ulivo basse ed altre tipologie di piante.

Applicando la formula riportata nel paragrafo riguardante i criteri di stima:

$$\underline{V = (Pu * Ie * Ip * Id) - (Sa + Sr) - (Da + Db + Dc)}$$

attribuendo valori unitari di **1.000,00 €** per piante di ulivo a fusto, **10,00 €/m** per le siepi e **100,00 €** per piante di ulivo basse ed altre tipologie di piante ed omettendo per brevità le operazioni di calcolo, si ha:

Essenze arboree	Quotazioni (€/pz)	VALORE DI STIMA
N. 12 Piante tronco ulivi	1.000,00	€ 12.000,00
N. 22 Piante basse ulivi	100,00	€ 2.200,00
Altre piante (circa 110)	100,00	€ 11.000,00

Valore di stima ESSENZE ARBOREE (Ve): € 25.200,00 (EURO VENTICINQUEMILADUECENTO/00)

VALUTAZIONE DI STIMA – IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto fotovoltaico installato presso il sito in oggetto, comprensivo di cabina elettrica di regolazione (**FOTO 32**), avente potenza pari a **48,3 kW**, è a servizio delle utenze di entrambi i lotti. La ditta ha stipulato contratto di convenzione con il GSE per il riconoscimento delle tariffe incentivanti ai sensi del DM 19.02.2007 (2^a Conto Energia). L'importo riconosciuto risulta pari a **0,346 €/kWh** per un arco di tempo pari a 20 anni a decorrere dalla data di entrata in esercizio (27.07.2010). La valutazione di stima dell'impianto è stata effettuata considerando quanto potrà rendere all'utilizzatore nel periodo di vita utile residua in termini di incentivi e risparmio in fattura ed al netto dei costi di manutenzione.

L'energia producibile dall'impianto per quanto concerne il residuo periodo di utilizzo è stata calcolata mediante utilizzo di software PVGIS ed ha determinato il valore di 63.000 kWh per il primo anno di esercizio. Sapendo che la percentuale di resa dei pannelli decresce di un 2% circa all'anno, i valori di produttività per i restanti anni sono riportati nella tabella seguente.

Nelle righe a fondo verde sono riportati gli anni di usufrutto degli incentivi del GSE e del risparmio in fattura, mentre quelle a fondo azzurro indicano i residui anni di esclusivo risparmio in fattura.

ANNO DI ESERCIZIO	VALORE PRODUTTIVITA' (kWh)
1	63.000
2	61.740
3	60.505
4	59.295
5	58.109
6	56.947
7	55.808
8	54.692
9	53.598
10	52.526
11	51.476
12	50.446
13	49.437
14	48.448
15	47.479
16	46.530
17	45.599
18	44.687

19	43.794
20	42.918
21	42.059
22	41.218
23	40.394
24	39.586
25	38.794

1^ metodo di stima – tramite analisi costi in fattura

Il periodo residuo di esercizio dell'impianto è stato diviso in due fasi: la prima dalla data odierna al 2030 (arco temporale di riconoscimento degli incentivi dal GSE e di risparmio in fattura) e la seconda dal 2030 al 2035 (periodo residuo di vita utile con il solo risparmio in fattura).

Il ricavo complessivo di cui l'utilizzatore beneficerà è pari alla somma di due contributi:

- **R1** - importo riconosciuto dal GSE, come sopra riportato, per un arco di tempo residuo di 15 anni (l'impianto è entrato in esercizio 5 anni fa);
- **R2** - risparmio in fattura, calcolato applicando la tariffa di ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A., al netto di IVA ed altre imposte, ottenuta dalla somma del costo di produzione dell'energia attiva e dei costi di trasporto e distribuzione, riconosciuto per l'intero periodo di vita utile residua, dunque 20 anni;

A fronte dei predetti ricavi, la ditta dovrà sostenere spese di manutenzione:

- **C** – costo di manutenzione, calcolato secondo appositi tariffari in base al numero di interventi annui ed alla potenza dell'impianto (si precisa che la ditta non ha fornito al riguardo alcun contratto di manutenzione stipulato con l'installatore).

L'utile sarà pertanto dato dalla differenza tra ricavi e costi: **U = (R1+R2) - C**

Il consumo di energia elettrica dell'attività in oggetto nel mese di agosto dell'anno 2014 (mese di maggior afflusso di clienti), riscontrato dall'analisi della fattura, è pari a 31.849 kWh. La tabella di seguito riportata indica dei valori di stima relativi agli altri mesi.

STIMA CONSUMI MENSILI DI ENERGIA ELETTRICA (kWh)	
Mese	Consumo
GENNAIO	5.000
FEBBRAIO	7.000
MARZO	10.000
APRILE	12.000
MAGGIO	17.000
GIUGNO	22.000
LUGLIO	27.000

AGOSTO	31.849 (*)
SETTEMBRE	24.000
OTTOBRE	15.000
NOVEMBRE	9.000
DICEMBRE	5.000
TOTALE:	184.849 kWh / anno

(*) Unico valore effettivamente accertato, relativo al mese del picco di consumo.

Il calcolo dell'utile sarà diviso in due contributi: l'utile relativo al periodo compreso tra gli anni 2015-2030, in cui vi sarà effettivo ricavo R1 + R2 (presenti anche incentivi del GSE) e nel periodo residuo di vita utile (anni 2030-2035, in cui sarà presente esclusivamente il contributo R2).

Pertanto si ha:

$$U = U1 \text{ (anni 2015-2030)} + U2 \text{ (anni 2030-2035)}$$

Dove:

$$U1 = (R1 + R2) - C$$

$$U2 = R2 - C$$

Calcolo utile anni 2015-2030

Media annua produttività energia dell'impianto	49.625,69 kWh
Quota incentivo GSE unitaria	0,346 € / kWh
Quota media incentivo GSE per 1 anno	R1 = € 17.170,49
Stima consumi annui, come sopra riportata	184.849 kWh / anno
Costo attuale fornitura energia elettrica da ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A., ottenuto quale somma dei costi di produzione energia attiva, trasporto e distribuzione, al netto di IVA ed altre imposte	0,16 € / kWh
Quota lorda annua riconosciuta dal GSE energia scambiata come risparmio in fattura, dato dal prodotto tra la produzione media annua ed il costo di fornitura energia elettrica (0,16 € / kWh)	€ 7.940,11
Quota effettiva riconosciuta dal GSE, al netto delle imposte, stimate in un 25%	R2 = € 5.955,08
Ricavo annuo - RT = R1 + R2	R = € 23.125,57
Ricavo totale per 15 anni (periodo 2015-2030)	RT = € 346.883,60
Costi unitari attuali di manutenzione annui nell'ipotesi di n. 1 intervento	CU = 8 € / kWh
Potenza impianto	48,3 kW
Costi manutenzione complessivi annui	CA = € 386,40
Coefficiente aumento costi	5% € / anno
Costi di manutenzione totali periodo 2015-2030	C = € 8.337,96
Utile periodo 2015-2030 - U1 = RT - C	U1 = € 338.545,64

Calcolo utile anni 2030-2035

Media annua produttività energia dell'impianto	40.410,24 kWh
Quota incentivo GSE unitaria	0,00 € / kWh
Quota incentivo GSE per 1 anno	R1 = € 0,00
Stima consumi annui, come sopra riportata	184.849 kWh / anno
Costo attuale fornitura energia elettrica da ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A., ottenuto quale somma dei costi di produzione energia attiva, trasporto e distribuzione, al netto di IVA ed altre imposte	0,17 € / kWh
Quota lorda riconosciuta dal GSE energia scambiata come risparmio in fattura, dato dal prodotto tra la produzione media annua ponderata ed il costo di fornitura energia elettrica (0,17 € / kWh)	€ 6.869,64
Quota effettiva riconosciuta dal GSE, al netto delle imposte, stimate in un 25%	R2 = € 5.152,31
Ricavo annuo - RT = R1 + R2	R = € 5.152,31
Ricavo totale per 5 anni (periodo 2030-2035)	RT = € 25.761,53
Costi unitari attuali di manutenzione annui nell'ipotesi di n. 1 intervento	CU = 8 € / kWh
Costi di manutenzione totali periodo 2030-2035, ottenuti considerando come sopra un aumento del 5% € / anno a partire dal costo attuale CU = 8 € / kWh	C = € 4.438,73
Utile periodo 2030-2035 - U2 = RT - C	U = € 21.322,80

Calcolo utile totale

Utile periodo 2015-2030 - U1 = RT - C	U1 = € 338.545,64
Utile periodo 2030-2035 - U2 = RT - C	U2 = € 21.322,80
Utile totale = U1 + U2	U = € 359.868,44
ARROTONDAMENTO	U = € 360.000,00

2^ metodo di stima – tramite effettivi incentivi da ENEL e sulle utenze

Il metodo in oggetto considera per ciascun anno di vita residua la quota riconosciuta dal GSE, pari, come visto, a **0,346 €/kWh del 100%** della produttività, quella ceduta all'ENEL, riconosciuta per importo pari a **0,03 €/kWh del 50%** della produttività, e quella alle utenze, con risparmio in fattura di **0,15 €/kWh del 50%** della produttività. I costi di manutenzione coincidono con quelli sopra calcolati. Nel dettaglio si ha:

ANNO DI ESERCIZIO	PRODUTTIVITA' (kWh)	QUOTA GSE	QUOTA ENEL	QUOTA UTENZE
6	56.947	€ 19.703,67	€ 854,21	€ 4.271,03
7	55.808	€ 19.309,59	€ 837,12	€ 4.185,61
8	54.692	€ 18.923,40	€ 820,38	€ 4.101,89
9	53.598	€ 18.544,93	€ 803,97	€ 4.019,86
10	52.526	€ 18.174,03	€ 787,89	€ 3.939,46
11	51.476	€ 17.810,55	€ 772,13	€ 3.860,67
12	50.446	€ 17.454,34	€ 756,69	€ 3.783,46
13	49.437	€ 17.105,26	€ 741,56	€ 3.707,79
14	48.448	€ 16.763,15	€ 726,73	€ 3.633,63
15	47.479	€ 16.427,89	€ 712,19	€ 3.560,96
16	46.530	€ 16.099,33	€ 697,95	€ 3.489,74
17	45.599	€ 15.777,34	€ 683,99	€ 3.419,94
18	44.687	€ 15.461,80	€ 670,31	€ 3.351,55
19	43.794	€ 15.152,56	€ 656,90	€ 3.284,51
20	42.918	€ 14.849,51	€ 643,76	€ 3.218,82
21	42.059	€ 0,00	€ 630,89	€ 3.154,45
22	41.218	€ 0,00	€ 618,27	€ 3.091,36
23	40.394	€ 0,00	€ 605,91	€ 3.029,53
24	39.586	€ 0,00	€ 593,79	€ 2.968,94
25	38.794	€ 0,00	€ 581,91	€ 2.909,56
TOTALE		€ 257.557,35	€ 14.196,55	€ 70.982,75
TOTALE COMPLESSIVO				€ 392.362,34
COSTI DI MANUTENZIONE				€ 12.776,68
UTILE TOTALE				€ 379.585,65
ARROTONDAMENTO				€ 380.000,00

Tra i valori ottenuti si procede all'effettuazione di una media, pertanto il valore finale è pari a **€ 370.000,00**.

Valore di stima IMPIANTO FOTOVOLTAICO: € 370.000,00 (EURO TRECENTOSETTANTAMILA/00)

**Valore di stima complessivo COMPENDIO IMMOBILIARE – MOBILIARE LOTTO 1 (VITARIA) -
MORRO D'ORO**

**(FABBRICATO, SERVIZI, AREA SCOPERTA, IMPIANTO FOTOVOLTAICO): € 2.712.267,60 (EURO
DUEMILIONISETTECENTODODICIMILADUECENTOESSANTASETTE/60).**

Per completare il QUESITO N. 2, relativamente alla stima dei soli beni mobili, già indicata con il metodo del costo di costruzione per le voci di servizi pernottamento e ristoro, si consideri che:

1. Le attività di inventario hanno evidenziato la presenza di n. 4 categorie di beni mobili, come elencato in ALLEGATO 12.
2. Appartengono alla categoria ARREDI n. 10.353 beni inventariati, alla categoria ALTRE ATTREZZATURE ED APPARECCHIATURE n. 305 beni, alle ATTREZZATURE DA CUCINA n. 43 beni;
3. Gli IMPIANTI TECNOLOGICI sono i seguenti:
 - Refrigerazione aria
 - Centrale idrica
 - Centrale termica
 - Videosorveglianza
 - Illuminazione esterna ed interna
 - Diffusione sonora
 - Filtrazione acqua piscina e adduzione cloro
 - Impianto allarme antincendio
 - Impianto di irrigazione

Le stime dei beni appartenenti alle n. 4 categorie sopra indicate, elencati in ALLEGATO 12, portano a determinare il valore complessivo di **€ 234.000,00**.

**Valore di stima complessivo COMPENDIO MOBILIARE LOTTO 1 (VITARIA) - MORRO D'ORO
(ARREDI, ALTRE ATTREZZATURE ED APPARECCHIATURE, ATTREZZATURE DA CUCINA, IMPIANTI):
€ 234.000,00 (EURO DUECENTOTRENTAQUATTROMILA/00).**

CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE

La locazione di una struttura quale un country-house non è assimilabile a quella di un semplice immobile, ma assume carattere di complessità in quanto legata alla redditività della gestione dello stesso. Essa si configura nell'ambito di un contratto di affitto di ramo d'azienda che il proprietario della struttura stipula con il conduttore. Per il proprietario il canone rappresenta il rendimento atteso sul capitale immobilizzato, mentre per il conduttore è un costo da contenere entro una percentuale dei ricavi di gestione.

In linea generale una stima congrua del canone è tale per cui esso non superi la quota del 15 -30% rispetto al fatturato annuo dell'attività. Ovviamente tali valori sono applicabili unicamente nell'ipotesi di massimo rendimento di gestione, per cui vanno necessariamente ponderati considerando anche i seguenti parametri:

- costi di gestione per l'utilizzatore derivanti dall'accoglienza delle utenze (fornitura di gas metano, energia elettrica, acqua, ecc.);
- avviamento;
- incidenza dell'impianto fotovoltaico in termini di risparmio energetico;
- costi per l'utilizzatore legati all'esecuzione di migliorie nella struttura;
- resa effettiva dell'attività nel tempo;
- carattere di stagionalità dell'attività;
- rischi per il proprietario legati a scarse garanzie fornite dall'utilizzatore.

Analizzati tali parametri, si ritiene congrua l'applicazione prudenziale di un coefficiente pari al 10% del potenziale fatturato, la cui stima è riportata nella seguente tabella:

	Prezzo a persona	Numero coperti/clienti per pernottamento	Numero eventi/giorni di permanenza	FATTURATO
Ristorazione - cerimonie alta stagione	€ 120,00	100	15	€ 180.000,00
Ristorazione - cerimonie bassa stagione	€ 100,00	100	5	€ 50.000,00
Pernottamento - mezza pensione alta stagione	€ 140,00	15	120	€ 252.000,00
Pernottamento - mezza pensione bassa stagione	€ 120,00	8	240	€ 230.400,00
TOTALE:				€ 712.400,00

Applicando coefficiente pari al 10% si ottiene:

$$\mathbf{€ (712.400,00 * 0,1) = € 71.400,00}$$

Da cui si ha quale canone mensile:

$$\mathbf{€ (71.400,00 / 12) = € 5.950,00}$$

Valutazione di stima CANONE MENSILE DI LOCAZIONE COMPENDIO MORRO D'ORO: € 5.950,00 (EURO CINQUEMILANOVECENTOCINQUANTA/00)