

Rapporto di Valutazione



Proprietà	[REDACTED]	
Richiedente / Debitore		
NDG / CTR	-	
Tipologia Asset	Struttura ricettiva - Maneggio - Golf 9 buche	
Provincia	[REDACTED]	(PG)
Comune	Città di Castello (PG)	
Località / Frazione	[REDACTED]	
Indirizzo	[REDACTED]	
Destinazione d'Uso	Struttura ricettiva - Maneggio - Golf 9 buche	
Codice ISTAT	054013	
Codice Catastale	C745	
Rischio Sismico	2	
Zona Climatica	E	
Georeferenziazione	43°28'37.3"N 12°10'20.9"E	
latitudine	43.477.030	
longitudine	12.172.471	
Data Incarico		
Data Sopralluogo	25 settembre 2017	
Data Valutazione	30 settembre 2017	
Data Trasmissione		
Referente in Sito	-	
Protocollo Valutazione	Full	
Consulente Tecnico	L.C.	
Revisione	F.T.	
Supervisione	L.M.F.	
Valore di Mercato	€	10.629.000,00
Valore di Quick Sale	€	5.314.500,00

Premessa

Finalità della Valutazione è la determinazione del Valore di Mercato, e/o di altre basi di valore, per la gestione del credito.

La presente Valutazione è elaborata da [REDACTED], società appartenente al [REDACTED], in conformità a quanto previsto dagli accordi in essere con il Committente e con le "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" (ABI, dicembre 2015).

La Valutazione è stata condotta sulla base delle risultanze di un sopralluogo diretto ("Full") presso i beni - effettuato in data 25/09/2017 - e di un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare nella zona.

[REDACTED] dichiara di non essere in conflitto di interesse per lo svolgimento del presente incarico.

Indice

	ARGOMENTO
	Ubicazione / Localizzazione
	Descrizione
	Titolarietà
	Identificazione catastale
	Iter edilizio concessorio / Stato autorizzativo
	Inquadramento urbanistico
	Consistenze
	Valutazione
	Stima Fatturato
	Estratto Analisi Mercato Settore Alberghiero
	Conclusioni
	Comparativi
Definizioni, Criteri Valutativi - Avvertenze, Assunzioni e Limiti della Valutazione -
Condizioni generali del servizio
Allegato 1_Analisi di Mercato - Andamento del Settore Alberghiero 2017
Allegato 2_Scheda Valutativa - Valore di Mercato

Ubicazione / Localizzazione

Contesto

Città di Castello è un comune italiano che conta oggi circa 39.740 abitanti (Istat del 1/01/2017), della provincia di Perugia in Umbria, che costituisce il principale centro dell'alta valle del Tevere.

Il territorio comunale occupa un'area che si estende a nord rispetto a [REDACTED], capoluogo di Provincia, da cui dista circa 55 chilometri, raggiungibile percorrendo la E45.

La località è situata in posizione strategica in quanto prossima anche al confine con la [REDACTED] e la provincia di [REDACTED] e punto di partenza della E35 che a nord si ricollega con Sansepolcro fino a raggiungere Cesena e la zona costiera dell'Adriatico.

La città sorge principalmente in zona pianeggiante, circondata da un territorio collinare ancora prevalentemente agricolo e boschivo, caratterizzato dalla presenza di piccoli borghi e nuclei sparsi.

Cinta ancora per buoni tratti dalle mura cinquecentesche, Città di Castello si distende lungo [REDACTED] là dove i Romani avevano stabilito il municipio di [REDACTED]. Dopo essere stata saccheggiata e distrutta per opera di Totila durante le invasioni barbariche, la città viene ricostruita dal Vescovo Florido assumendo prima il nome di Castrum Felicitatis e poi, a partire dal X secolo, quello definitivo di Castrum Castelli. Durante il tardo Medioevo, fu soggetta di volta in volta al controllo da parte di Perugia, della Chiesa o [REDACTED]; solo nel '500, con Cesare Borgia, passò in modo definitivo nelle mani del Papato.

L'antica storia di Città di Castello è testimoniata da molti edifici storici di pregio, che furono sede delle antiche strutture amministrative, tra le quali ricordiamo in particolare il Palazzo del Podestà, con facciata barocca del 1686, e il Palazzo Comunale, eretto in forme gotiche con un elegante portale e bifore. Tracce di arte gotica si possono trovare anche sul fianco sinistro del Duomo. Da menzionare sono anche la chiesa di S. Domenico del 1424, quella di S. Maria Maggiore, di epoca gotica, e quella di S. Francesco. Nella Pinacoteca comunale, infine, sono conservate opere di Raffaello, Signorelli e di Domenico Ghirlandaio, oltre a quelle di artisti di scuola umbra toscana e marchigiana.

Città di Castello lega più recentemente il proprio nome ad un grande artista del Novecento: [REDACTED] uno dei maggiori esponenti dell'arte informale italiana.

[REDACTED] istituita nel 1978 per volontà dello stesso Burri, possiede e gestisce l'unica completa raccolta esistente delle opere dell'artista esposte a Città di Castello in due sedi museali: Palazzo Albizzini e gli Ex Essiccatoi del Tabacco.

Pertanto si può definire Città di Castello una località di indubbio interesse storico ed architettonico, capace di attrarre durante l'anno moltissimi turisti, anche per la bellezza del territorio circostante, al centro anche di un circuito gastronomico (vedi la produzione del tartufo bianco).

Oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da: una piccola struttura ricettiva con centro benessere; un campo da golf con 9 buche, un maneggio ubicata in località Caldese, zona agricola Collinare non distante dal centro di Città di Castello.

Accessibilità / Infrastrutture

Come già accennato, Città di Castello si colloca in una posizione strategica da un punto di vista dei collegamenti, essendo il suo territorio a confine con la [redacted] a sud, e con le [redacted] a nord.

La principale infrastruttura viaria della zona è costituita dalla [redacted], alla quale si aggiungono altre strade statali di una certa importanza, in particolare la [redacted] che collega Città di Castello con [redacted] percorrendo circa 40 chilometri in direzione ovest.

La città non è dotata di stazione ferroviaria, ma la vicina [redacted] sorge sul [redacted], collegata a Città di Castello da un efficiente sistema di autobus di linea.

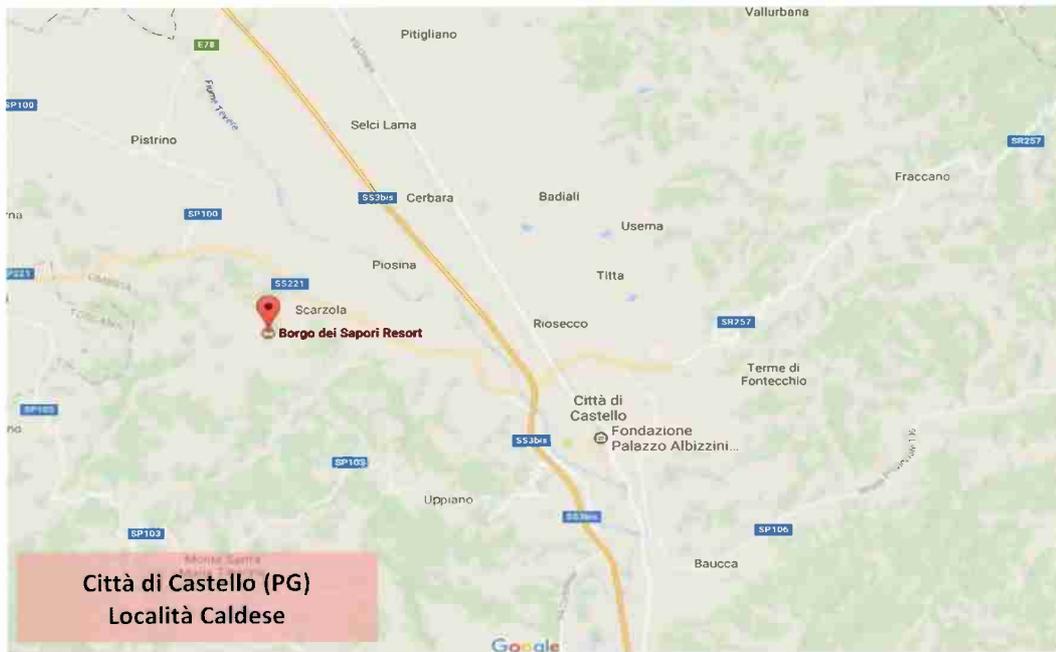
L'aeroporto regionale di riferimento è quello di [redacted], mentre i principali aeroporti internazionali di riferimento sono quelli di: [redacted], che dista da Città di Castello circa 132 chilometri e quello di Fiumicino (Leonardo Da Vinci) che dista circa 250 chilometri da Città di Castello.

La Proprietà come già accennato, si trova ubicata a ovest rispetto al centro di Città di Castello, da cui dista circa 6,5 chilometri, velocemente raggiungibile percorrendo la SS221, per poi ricollegarsi alla Strada Provinciale 102, su cui si immette il Vocabolo Caldese. La zona collinare si estende comprendendo terreni utilizzati come maneggio e golf.

Mappe localizzative



Inquadramento territoriale



Mappa di localizzazione Scala Urbana

Street View



Contesto



Contesto

Descrizione - "Caldese"

Caratteristiche tipologiche e compositive

Oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare ubicato in zona agrocola extraurbana del comune di Città di Castello, in località denominata Caldese.

Il complesso edilizio di fatto è costituito da una serie di terreni catastalmente agricoli, destinati in parte ad accogliere un campo da golf a 9 buche, in parte a maneggio, oltre una struttura ricettiva a quattro stelle denominata Borgo dei Sapori.

Struttura ricettiva e centro benessere

La struttura Borgo dei Sapori, sorge in zona collinare con vista sui terreni e vallata sottostante, ed è costituita da un casale principale, oltre annessi, adagiati a sfruttare la naturale pendenza del terreno, circondati da un'area sistemata a verde con piscina.

Il casale principale si distribuisce su tre livelli. Il piano terreno accoglie la zona ricevimento, oltre il ristorante con la cucina ed i locali di servizio annessi. Il primo livello è in parte destinato alla ricettività con camere dotate di bagno, in parte utilizzato come zona riunioni, studio ed uffici, con bagni annessi. Al secondo livello sono ubicate altre camere.

L'annesso Est ospita al piano terreno una enoteca, locali ad uso ufficio, uno dei quali destinato al golf club, una piccola cappella e locali tecnici. Al primo livello abbiamo un vecchio forno, un locale ad uso comune ed un appartamento destinato alla locazione. Accanto alla piscina sorge l'annesso anteriore. Esso ospita il bar al piano terreno, mentre al piano seminterrato sono locali tecnici e tecnologici.

Infine abbiamo l'annesso ovest, distribuito su due livelli con due camere e un magazzino al piano terreno, oltre un'altra camera al piano primo.

Fa parte della struttura ricettiva anche il centro benessere, che occupa il piano seminterrato di un fabbricato di nuova edificazione. Il piano terreno ospita un salone destinato a feste e ricevimenti non in locazione all'hotel.

Dai dati assunti in sopralluogo complessivamente le camere sono 10.

Non è stato possibile visitare ogni ambiente della struttura. Tuttavia gli edifici si presentano decisamente in buone condizioni manutentive. Si tratta di edifici oggetto di recupero e restauro, prevalentemente con struttura muraria in pietra faccia vista e coperture a falde con manto di tegole in laterizio. Altre porzioni risultano intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni ed esterni sono generalmente in legno e le pavimentazioni interne generalmente in cotto.

Come già relazionato nei terreni che si estendono al di sotto della struttura ricettiva, è stato realizzato un Campo Golf a 9 buche, con campo pratica e laghetto per irrigazione, collocato sul versante sud ovest della strada provinciale. Il campo si sviluppa su una superficie di circa 8,10 ha e si trova in buone condizioni manutentive generali.

Per quanto attiene il centro ippico trattasi di un'area attrezzata con maneggi, paddock, campo gare per ostacoli e pista perimetrale, con annessi servizi e parcheggi. L'area si estende in prossimità del torrente Cerfone.

Report fotografico



Foto 1 - Immagine struttura ricettiva



Foto 2 - Immagine struttura ricettiva

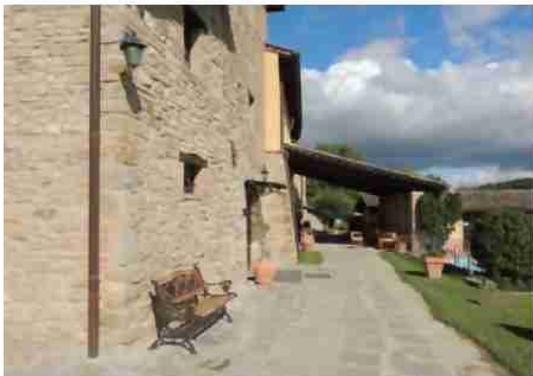


Foto 3 - Immagine struttura ricettiva



Foto 4 - Immagine piscina



Foto 5 - Immagine struttura ricettiva



Foto 6 - Immagine struttura ricettiva



Foto 7 - Immagine struttura ricettiva



Foto 8 - Immagine struttura recettiva



Foto 9 - Immagine edificio principale



Foto 10 - Ingresso



Foto 11 - Immagine Ristorante



Foto 12 - Immagine sala degustazione



Foto 13 - Immagine spazio preparazione pizzeria



Foto 14 - Immagine spazio preparazione pizzeria



Foto 15 - Immagine struttura ricettiva



Foto 16 - Immagine cappella



Foto 17 - Immagine struttura ricettiva



Foto 18 - Immagine struttura ricettiva



Foto 19 - Immagine struttura ricettiva



Foto 20 - Immagine struttura ricettiva



Foto 21 - Centro benessere

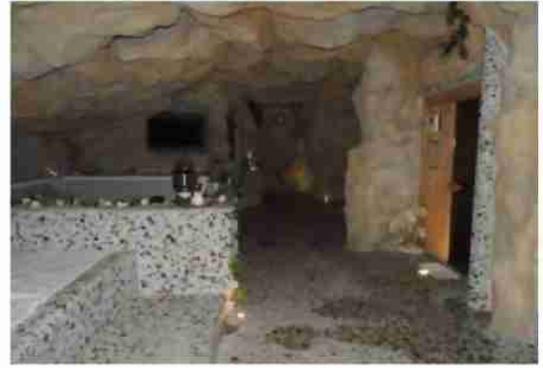


Foto 22 - Centro benessere



Foto 23 - Centro benessere



Foto 24 - Centro benessere



Foto 25 - Centro benessere

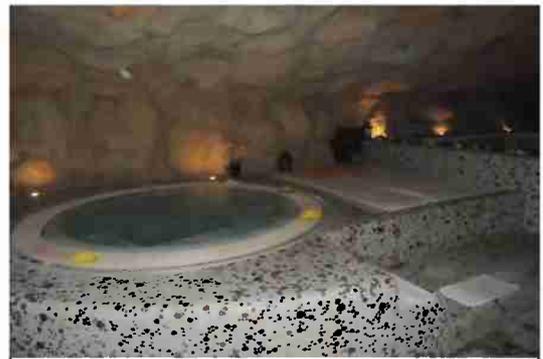


Foto 26 - Centro benessere



Foto 27 - Ingresso sala polivalente



Foto 28 - Ingresso sala polivalente



Foto 29 - Sala polivalente



Foto 30 - Sala polivalente



Foto 31 - Campo Golf



Foto 32 - Campo Golf



Foto 33 - Campo Golf



Foto 34 - Campo Golf



Foto 35 - Centro ippico parcheggio



Foto 36- Centro ippico



Foto 37 - Centro ippico



Foto 38 - Centro ippico



Foto 39 - Centro ippico



Foto 40 - Centro ippico

Titolarità

Le unità risultano principalmente censite al Catasto Fabbricati/Terreni di Città di Castello (PG) a nome di:

in liquidazione con sede a

Le unità immobiliari in elenco sono quelle desunte dalle visure catastali aggiornate all'attualità, con riferimento ai dati contenuti nella Perizia di Stima fornita a firma dell'ing. in data 02.01.2013.

Identificazione Catastale

Dal punto di vista catastale, secondo quanto rilevato dalla documentazione fornitaci, verificato per via telematica, Gli immobili risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Provincia di - Comune di Città di Castello

Vincoli e/o Servitù: ...

Catasto Terreni							
Comune di Città di Castello							
Foglio	Mappale	Subalterno	Qualità	Classe	Superficie (Mq)	Redd. Dom. (€)	Redd. Agr. (€)
106	47		Seminativo	4	2.920	8,29	10,56
106	54		Bosco alto	2	15.850	24,56	4,91
106	56		Seminativo	4	8.030	22,81	29,03
106	57		Seminativo	5	7.740	15,99	21,99
106	58		Sseminativo arborato	4	13.550	38,49	48,99
106	60		Seminativo	5	7.440	15,37	21,13
106	94		Ente urbano		4.680		
106	100		Seminativo arborato	4	3.200	9,09	11,57
106	101		Seminativo arborato	3	6.520	21,89	25,25
106	102		Seminativo arborato	3	9.330	31,32	36,14
106	103		Seminativo	5	22.840	47,18	64,88
106	110		Seminativo arborato	3	17.420	58,48	67,48
106	111		Pascolo arborato	2	640	0,36	0,23
106	122		Pascolo arborato	2	260	0,15	0,09
106	124		Seminativo	3	1.640	5,93	6,78
106	130		Bosco alto	1	320	0,58	0,10
106	132		Pascolo arborato	2	1.740	0,99	0,63
106	133		Seminativo arborato	3	8.400	28,20	32,54
106	134		Fabbricato rurale		730		
106	135		Pascolo	1	410	0,21	0,08
106	136		Seminativo	4	12.130	34,46	43,85
106	160		Bosco alto	3	12.230	15,79	3,16
106	161		Seminativo arborato	4	2.790	7,93	10,09
106	166		Seminativo	4	8.210	23,32	29,68
106	167		Pascolo cespugliato	1	970	0,30	0,25
106	168		Pascolo arborato	2	1.950	1,11	0,70
106	169		Seminativo arborato	4	5.520	15,68	19,96
106	170		Pascolo arborato	3	1.320	0,55	0,34
106	171		Seminativo	4	1.450	4,12	5,24
106	172		Seminativo	4	2.290	6,50	8,28
106	173		Seminativo	5	11.250	23,24	31,96

106	174		Bosco ceduo	3	19.170	9,90	2,97
106	175		Pascolo cespugliato	1	5.990	1,86	1,55
106	210		Seminativo	5	7.420	15,33	21,08
106	214		Bosco alto	2	1.130	1,75	0,35
106	215		Bosco alto	2	140	0,22	0,04
106	216		Bosco alto	2	110	0,17	0,03
106	219		Seminativo arborato	3	20.650	69,32	79,99
106	220		Seminativo	5	4.380	9,05	12,44
106	221		Pascolo arborato	2	260	0,15	0,09
106	657		Ente urbano		3.890		
106	658		Fase di accertamento		2.100		
106	669		Seminativo	4	10.587	30,07	38,27
106	670		Ente urbano		1.941		
106	671		Seminativo	4	1.220	3,47	4,41
106	672		Fase di accertamento		2.712		
127	8		Seminativo	4	5.110	14,52	18,47
127	11		Seminativo	5	21.900	45,24	62,21

Mappali centro ippico da contratti di locazione

72.640

Catasto Fabbricati							
Comune di Città di Castello							
Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Vani/mq	Rendita (€)
	106	94	2	D/2			11.915,00
	106	94	3	C/2	2	71 mq	66,00
	106	94	4	C/6	1	16 m	21,48
	106	657		D/6			1.621,67
	106	670		D/8			12.462,00

Note:

Si segnala che il succitato perimetro catastale è stato stilato sulla base di un confronto tra le visure all'attualità e le unità in elenco nella perizia di stima redatta dall'ing. [REDACTED] in data 02.01.2013. Le planimetrie catastali in allegato non sono comunque complete mancando copia del mappale 670. Si segnala infine che nella visura catastale aggiornata risultano le seguenti unità al catasto fabbricati: foglio 106, map 744 sub 1, 745 sub 1, 746 sub 1, 747 sub 1. Non si trova riscontro delle stesse al catasto terreni e nella mappa del catasto.

Giudizio sulla conformità catastale

Note eventuali difformità

Spese di regolarizzazione / Costi di ripristino

Non è possibile rilasciare un parere causa documentazione non esaustiva. Necessari ulteriori approfondimenti.

Iter edilizio concessorio / Stato autorizzativo

Documento	Data	Oggetto
Concessione Edilizia n. 9139	19/12/1996	Struttura ricettiva
Variante alla Concessione Edilizia n. 9139	22/02/2001	Struttura ricettiva
Variante alla Concessione Edilizia n. 9139	12/12/2002	Struttura ricettiva
Agibilità n 1168/03	14/04/2003	Struttura ricettiva
Permesso di Costruire n. 623	23/09/2004	Centro benessere e sala polivalente
Variante Permesso di Costruire n. 623	31/08/2005	Centro benessere e sala polivalente
Variante Permesso di Costruire n. 623	27/12/2005	Centro benessere e sala polivalente
DIA N. 2765	28/04/2006	Centro benessere e sala polivalente
Agibilità n 365/2006	07/04/2006	Centro benessere e sala polivalente - Parziale
Agibilità n 404/2006	28/07/2006	Centro benessere e sala polivalente - Parziale
Concessione Edilizia n. 10328	17/09/2001	Realizzazione centro equestre
Variante Concessione Edilizia n. 10328	23/11/2001	Realizzazione centro equestre
Agibilità n 1042/02	08/02/2002	Agibilità centro equestre

Note:

Dati desunti dai Certificati di Agibilità forniti

Giudizio sulla legittimità edilizio e urbanistica

Note eventuali difformità

Spese di regolarizzazione / Costi di ripristino

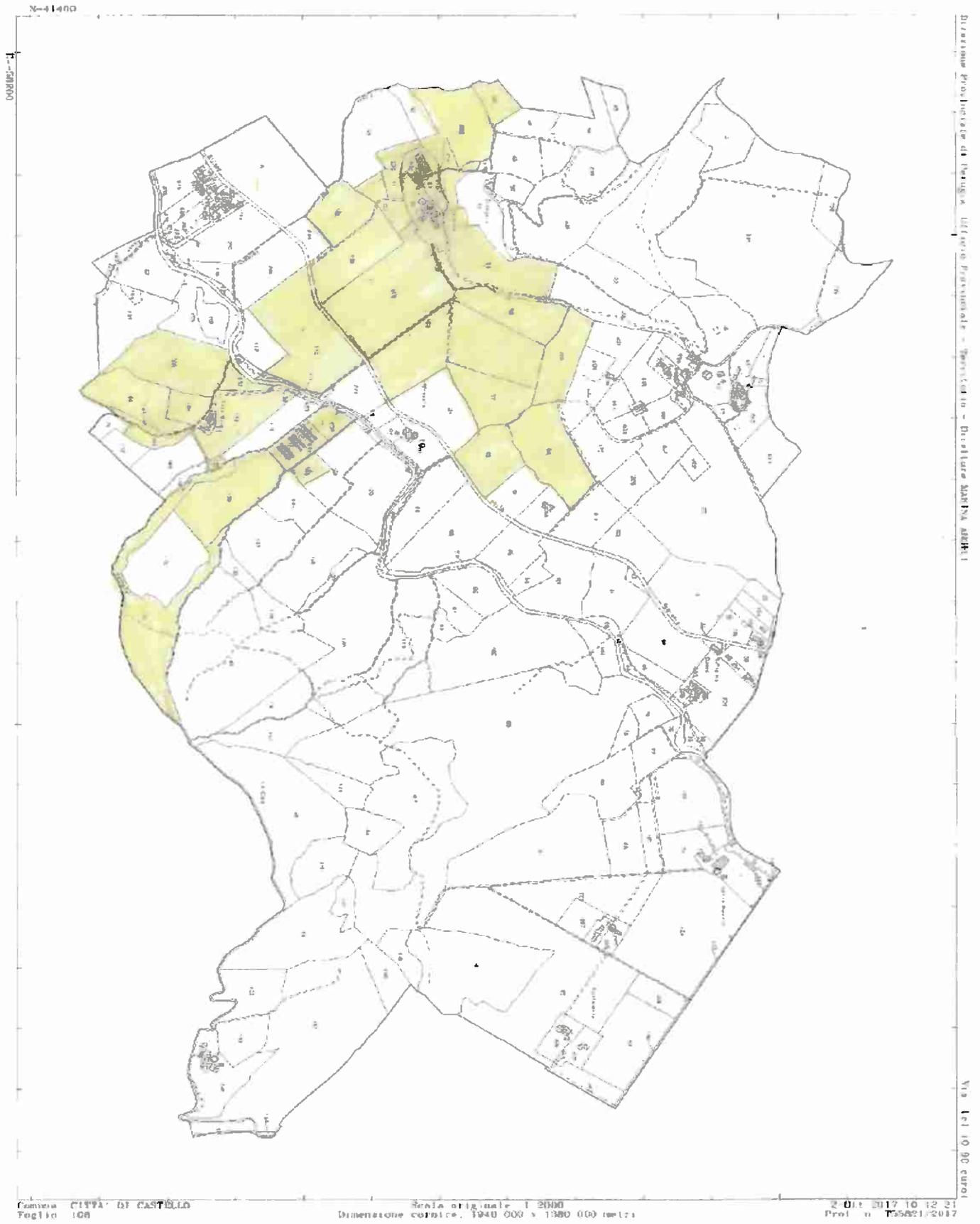
Parere sulla commerciabilità / valida circolazione giuridica

Note sulla commerciabilità / valida circolazione giuridica

Non è possibile rilasciare un parere causa assenza documentazione. Necessari ulteriori approfondimenti.

N.D.

Estratto di mappa, foglio 106



Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2017

Totale: Superficie 62.60 Redditi: Dominicale Euro 13,55 Agrario Euro 13,87

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTE ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 31/03/2016 protocollo n. PG0133473 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/07/2016 Reportorio n. 1886 Rogante [REDACTED] Sede [REDACTED] Registrazione Sede TNP Volume IT n. 35593 del 17/06/2016 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE (n. 2502/1/2016)			

2. Immobili siti nel Comune di CITTA' DI CASTELLO (Codice C745) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori		
								ha	ca			Dominicale	Agrario
1	106	47		-	SEMINAT IVO	4		29	20	Euro 8,29 L. 16.060	Euro 10,56 L. 20.440	Impianto meccanografico del 13/10/1976	
2	106	54		-	BOSCO ALTO	2	1	58	50	Euro 24,56 L. 47.550	Euro 4,91 L. 9.510	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/03/1989 (n. 217388)	
3	106	56		-	SEMINAT IVO	4		80	30	Euro 22,81 L. 44.165	Euro 29,03 L. 56.210	Impianto meccanografico del 13/10/1976	
4	106	57		-	SEMINAT IVO	5		77	40	Euro 15,99	Euro 21,99	Tabella di variazione del 19/05/1990 protocollo n. 167943 in atti dal 08/05/2003 VARIAZIONE COLTURALE (n. 981.1/2003)	
5	106	58		-	SEMIN ARBOR	4	1	35	50	Euro 38,49 L. 74.525	Euro 48,99 L. 94.850	Impianto meccanografico del 13/10/1976	
6	106	60		-	SEMINAT IVO	5		74	40	Euro 15,37	Euro 21,13	Tabella di variazione del 19/05/1990 protocollo n. 167943 in atti dal 08/05/2003 VARIAZIONE COLTURALE (n. 981.1/2003)	
7	106	100		-	SEMIN ARBOR	4		32	00	Euro 9,09 L. 17.600	Euro 11,57 L. 22.400	Impianto meccanografico del 13/10/1976	
8	106	101		-	SEMIN ARBOR	3		65	20	Euro 21,89 L. 42.380	Euro 25,25 L. 48.900	Impianto meccanografico del 13/10/1976	
9	106	102		-	SEMIN ARBOR	3		93	30	Euro 31,32 L. 60.645	Euro 36,14 L. 69.975	Impianto meccanografico del 13/10/1976	

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2017

26	106	170		-	PASCOLO ARB	3		13	20		Euro 0,55 L. 1.056	Euro 0,34 L. 660	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2000 in atti dal 21/03/2000 (n. 1916.1/2000)	Annotazione
27	106	171		-	SEMINAT IVO	4		14	50		Euro 4,12 L. 7.975	Euro 5,24 L. 10.150	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2000 in atti dal 21/03/2000 (n. 1916.1/2000)	Annotazione
28	106	172		-	SEMINAT IVO	4		22	90		Euro 6,50 L. 12.895	Euro 8,28 L. 16.830	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2000 in atti dal 21/03/2000 (n. 1916.1/2000)	Annotazione
29	106	173		-	SEMINAT IVO	5	1	12	50		Euro 23,24 L. 45.000	Euro 31,96 L. 61.875	Impianto meccanografico del 13/10/1976	
30	106	174		-	BOSCO CEDUO	3	1	91	70		Euro 9,90 L. 19.170	Euro 2,97 L. 5.751	Impianto meccanografico del 13/10/1976	
31	106	175		-	PASC CESPUG	1		59	90		Euro 1,86	Euro 1,55	Tabella di variazione del 19/05/1990 protocollo n. 146618 in atti dal 15/04/2003 VARIAZIONE COLTURALE (n. 870.1/2003)	
32	106	210		-	SEMINAT IVO	5		74	20		Euro 15,33	Euro 21,08	Tabella di variazione del 19/05/1990 protocollo n. 146618 in atti dal 15/04/2003 VARIAZIONE COLTURALE (n. 870.1/2003)	
33	106	214		-	BOSCO ALTO	2		11	30		Euro 1,75 L. 3.390	Euro 0,35 L. 678	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/03/1989 (n. 217388)	
34	106	215		-	BOSCO ALTO	2		01	40		Euro 0,22 L. 420	Euro 0,04 L. 84	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/03/1989 (n. 217388)	
35	106	216		-	BOSCO ALTO	2		01	10		Euro 0,17 L. 330	Euro 0,03 L. 66	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/03/1989 (n. 217388)	
36	106	219		-	SEMIN ARBOR	3	2	06	50		Euro 69,32 L. 134.225	Euro 79,99 L. 154.875	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/03/1989 (n. 217388)	
37	106	220		-	SEMINAT IVO	5		43	90		Euro 9,05	Euro 12,44	Tabella di variazione del 19/05/1990 protocollo n. 167943 in atti dal 08/05/2003 VARIAZIONE COLTURALE (n. 981.1/2003)	
38	106	221		-	PASCOLO ARB	2		02	60		Euro 0,15 L. 286	Euro 0,09 L. 182	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/03/1989 (n. 217388)	
39	127	8		-	SEMINAT IVO	4		51	10		Euro 14,52 L. 28.105	Euro 18,47 L. 35.770	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2000 in atti dal 21/03/2000 (n. 1916.1/2000)	Annotazione
40	127	11		-	SEMINAT IVO	5	2	19	00		Euro 45,24 L. 87.600	Euro 62,21 L. 120.450	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2000 in atti dal 21/03/2000 (n. 1916.1/2000)	Annotazione

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2017

63	106	669	-	SEMINAT IVO	4	1	05	87		Euro 30,07	Euro 30,27	FRAZIONAMENTO del 19/12/2005 protocollo n. PG 0272379 in atti dal 19/12/2005 (n. 272379.1/2005)	
64	106	671	-	SEMINAT IVO	4		12	20		Euro 3,47	Euro 4,41	FRAZIONAMENTO del 19/12/2005 protocollo n. PG 0272379 in atti dal 19/12/2005 (n. 272379.1/2005)	
65	106	672	-	FU D ACCERT			27	12				VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/07/2016 protocollo n. PG0141416 in atti dal 21/07/2016 RIS. PER RECUPERO VOLT. SOCIETARIA 2502/16 (n. 1376.1/2016)	Riserve Annotazione

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Decliv	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	106	169		-	SEMIN ARBOR	4	35	20		Euro 15,48 L. 30,360	Euro 19,96 L. 38,640	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2000 in atti dal 21/03/2000 (n. 1916.1/2000)	Annotazione

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 25/09/2017

Totale: vani 11 Rendita: Euro 24.202,85

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 31/05/2016 protocollo n. PG0133472 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/07/2016 Repertorio n. 1886 Rogate [REDACTED] [REDACTED] Sede: [REDACTED] Registrazione Sede: TNP Volume: IT n. 33593 del 17/06/2016 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE (n. 2501/1/2016)			

2. Unità Immobiliari site nel Comune di CITTA' DI CASTELLO(Codice C745) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		106	657				D/6				Euro 1.621,67	VOCABOLO CALDESE DI SOTTO piano T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2002 protocollo n. 444234 in atti dal 29/11/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65372/1/2002)	Annotazione
2		106	94	2			D/2				Euro 11.915,00	VOCABOLO CALDESE DI SOTTO piano S1-T-1-2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/04/2005 protocollo n. PG0082211 in atti dal 12/04/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5260/1/2005)	Annotazione Notifica
3		106	94	3			C/2	2	71 m²	Totale: 146 m²	Euro 66,00	VOCABOLO CALDESE DI SOTTO piano T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
4		106	94	4			C/6	1	16 m²	Totale: 17 m²	Euro 21,40	VOCABOLO CALDESE DI SOTTO piano T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
5		106	670				D/8				Euro 12.462,00	VOCABOLO MEZZAVIA n. SN piano: S1-T-1-2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/08/2006 protocollo n. PG0198581 in atti dal 29/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15385/1/2006)	Annotazione Notifica

Planimetrie catastali

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di

Dichiarazione protocollata ...
Planimetria di u.i.v. in Comune di Città di Castello

Loc/ta' voc/lo caldege

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 106
Particella: 94
Subalterno: 2

Compilata da:

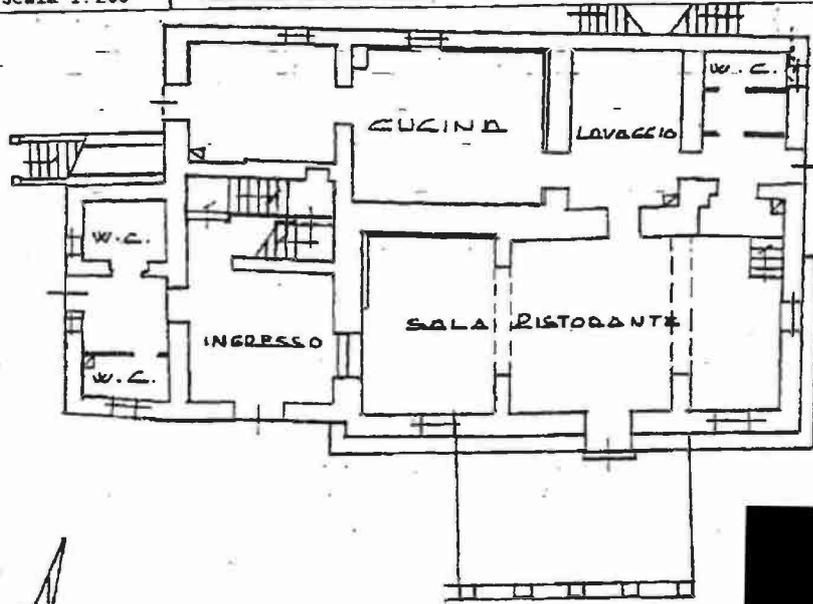
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov.

N. 3043

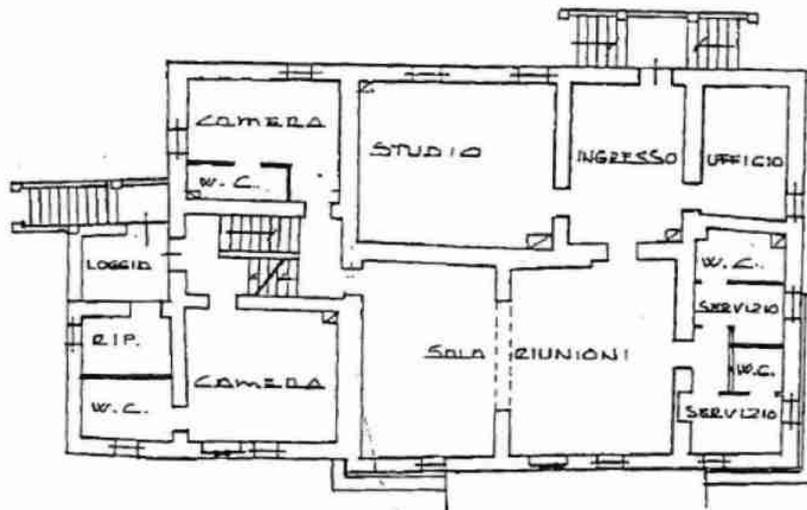
Scheda n. 1

Scala 1:200



NOORD

PIANO TERRA



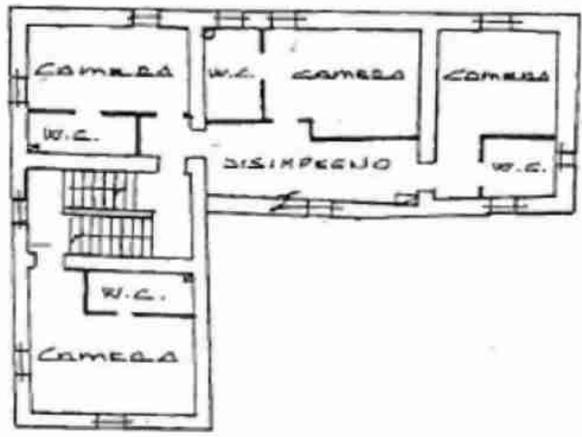
PIANO PRIMO

Planimetrie catastali

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di

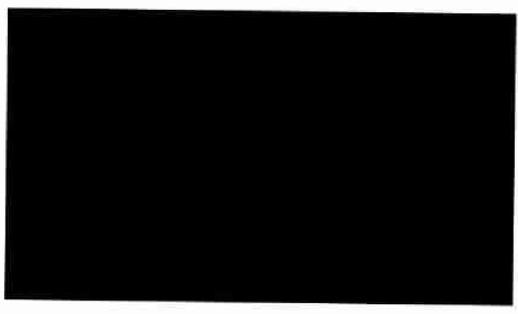
Planimetria di u.i.u. in Comune di Citta' Di Castello Loc./ta. Voa/fo Caldese		div.
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 106 Particella: 94 Subalterno: 2		Compilata da: Iscritto all'albo: Geometri Prov. N. 3043

Scheda n. 2 Scala 1:200



PIANO SECONDO

MOR

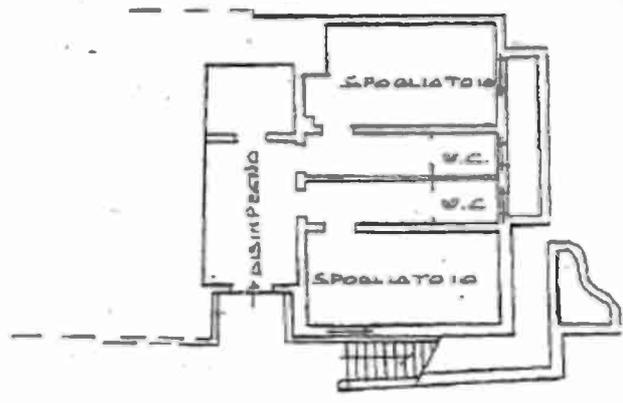


Planimetrie catastali

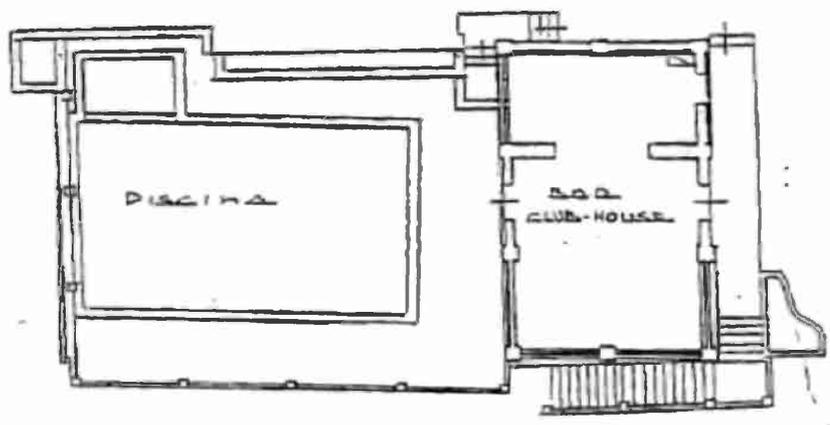
Agenzia del Territorio
CATASO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di

Planimetria di u.i.u. in Comune di Città Di Castello	
Loc./ca. Vgg/lo Caldesi	
Identificativi Catastali:	Comilata da:
Sezione:	[REDACTED]
Foglio: 106	Iscritte all'albo:
Particella: 94	Geometri
Subalterno: 2	Prov. [REDACTED] N. 3043

Scheda n. 3 Scala 1:200

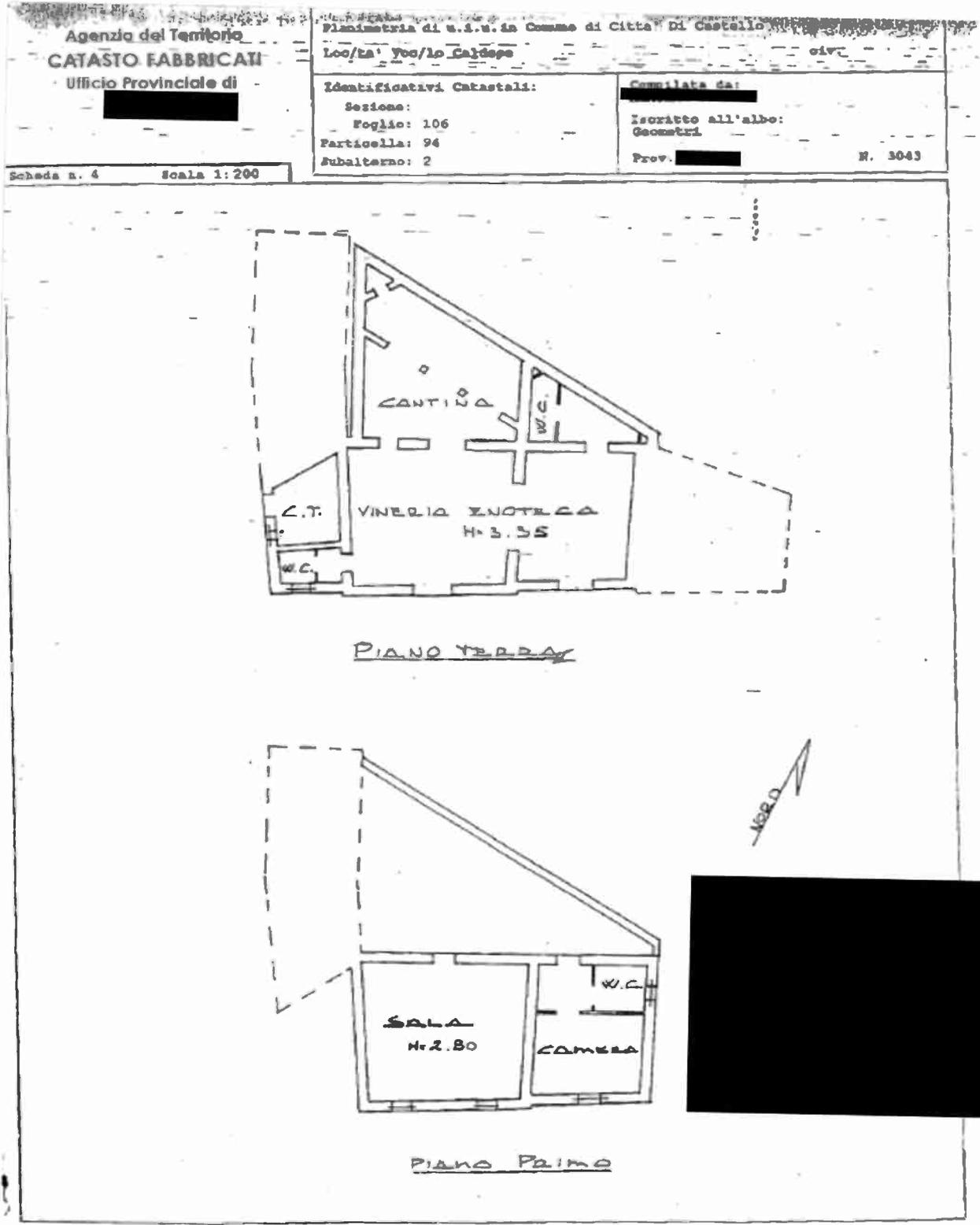


PIANO SEMINTERATO



PIANO TERZA

Planimetrie catastali



Planimetrie catastali

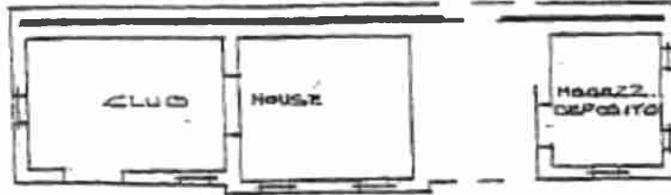
Agenzia del Territorio
CATASTO-FABBRICATI
Ufficio Provinciale di

Dichiarazione protocollo n. _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Citta' Di Castello**
Loc/ta' Voo/lo Caldese civ. _____

Identificativi Catastali:
Sezione: _____
Foglio: 106
Particella: 94
Subalterno: 2

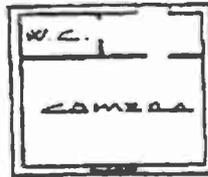
Compilata da: _____
Iscritto all'albo:
Geometri _____
Prov. _____ N. 3043

Scheda n. 5 Scala 1:200



PIANO TERRA

2



PIANO PRIMO

NORD

Planimetrie catastali

Agenzia del Imilono CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di [REDACTED]		Dichiarazione Planimetria di un'ud. in Comune di Citta Di Castello Loc./ta: Voc/lo Caldese Prov. [REDACTED]	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 106 Particella: 94 Subalterno: 4		Inscritto in: [REDACTED] Inscritto all'albo: Geometri Prov. [REDACTED] N. 3043	
Scheda n. 1	Scala 1:200		

PIANO TERRA

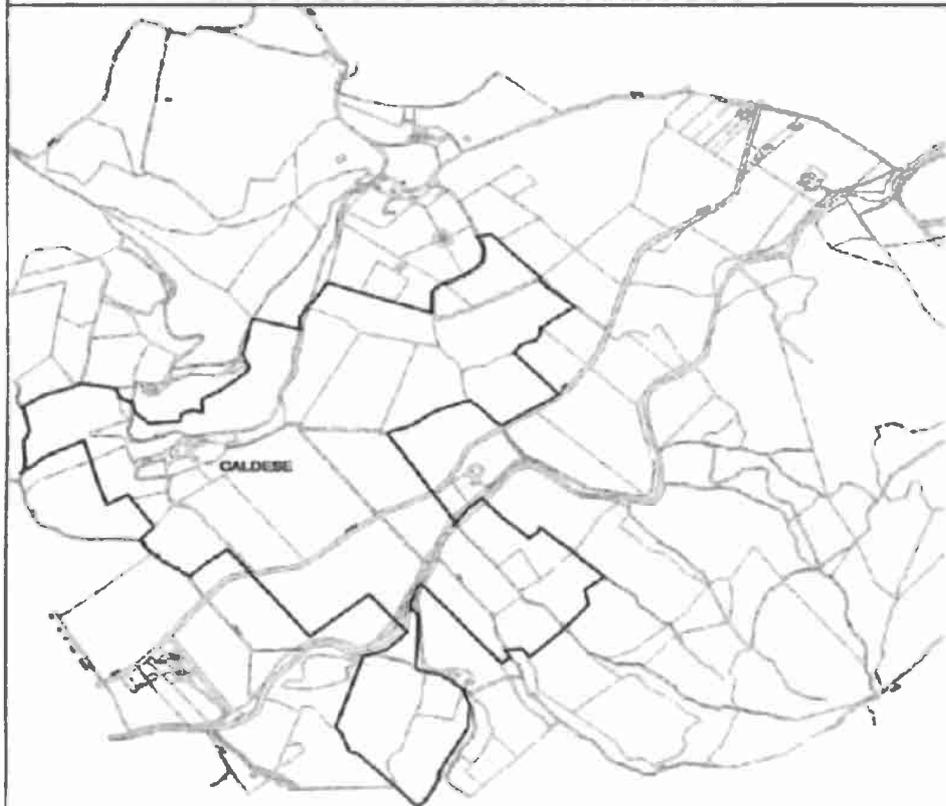
Inquadramento Urbanistico

Strumento Urbanistico Vigente	<p>Nel comune di Città di Castello è vigente PRG costituito da parte operativa e strutturale</p> <p>Il Piano Operativo vigente è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 73 del 18/12/2000.</p> <p>Inoltre risulta approvato nuovo Piano Strutturale con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 4/04/2016.</p> <p>Stante la fase transitoria sono in vigore norme di salvaguardia.</p>
Destinazione Urbanistica	<p>Ai sensi del Piano Operativo vigente l'area di Caldese risulta così inquadrata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comparto per servizi privati - Caldese, con le indicazioni di cui alla scheda di dettaglio. <p>Nel caso specifico Caldese è stato oggetto di Piano Attuativo approvato dal Consiglio Comunale di città in data 13/07/2001, con atto n. 59.</p> <p>Il nuovo Piano Strutturale inquadra l'area in esame come:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Area attrezzata per attività di supporto alla fruizione del territorio e del paesaggio e conferma la scheda di dettaglio di cui al Piano Operativo (in allegato). <p>La zona risulta sottoposta ai seguenti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in parte in area di interesse archeologico; - in zona sottoposta a vincolo idrogeologico; - parte zone boscate da PTCP e PRG - PS 2013; - area di tutela fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per fascia di rispetto (mt 150).

Comparto a servizi privati - Caldese ^{XLVI}

- In prossimità dell'agglomerato di Caldese sarà consentita una nuova edificazione pari ad una volumetrica di 1200 mc.
- Nel patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi previsti dalla Legge Regionale 31/97.
- Attrezzature di servizio all'attività sportiva (equestri, golfiste, ecc...) 50 mc/ettaro
- Altezza massima fuori terra: 7 mt
- Quota minima di parcheggi e verde: Secondo disposizioni L.R. 31/97
- Destinazioni d'uso ammesse: Campo da golf, pubblici esercizi, commercializzazione di prodotti tipici e/o dell'artigianato locale o comunque attinenti le attività ricettive e sportive praticate, attività turistico ricettive / alberghiere, attività per lo sport ed il tempo libero.

ESTRATTO CARTOGRAFICO

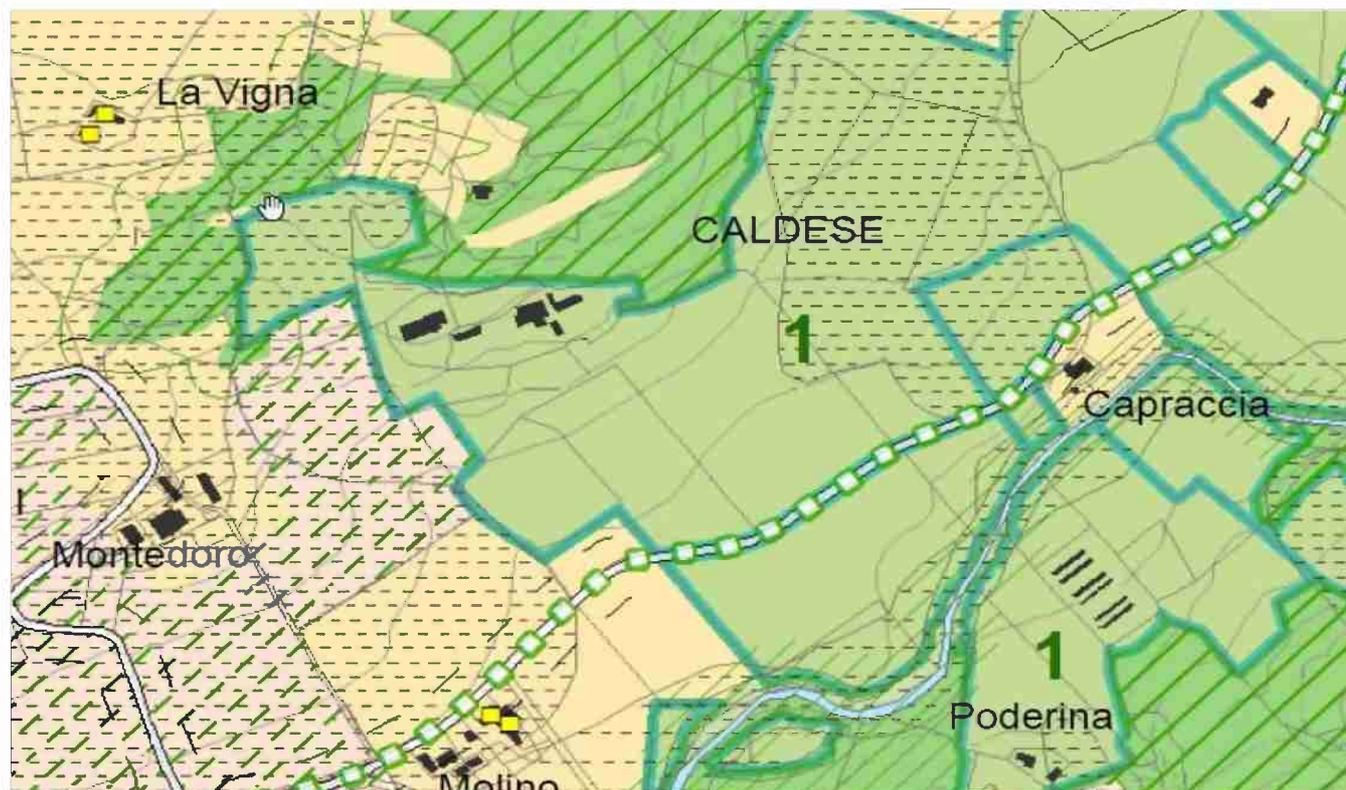


Indicazioni urbanistiche:

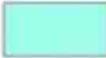
Le nuove costruzioni, le attrezzature di servizio dovranno avere i caratteri tipologici e materici dell'edilizia rurale storica.

XLVI Scheda modificata con la variante n. 5 approvata con atto di C.C. n° 57 del 13/07/2001

PIANO STRUTTURALE - Caldese



Luoghi di valorizzazione paesaggistico-ambientale

-  Terme di Fontecchio
-  Aree attrezzate per attività di supporto alla fruizione del territorio e del paesaggio
-  Aree attrezzate per la ricettività all'aria aperta
-  Corridoio agricolo multifunzionale

VINCOLI



BENI ED ELEMENTI DI INTERESSE CULTURALE E PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	IMPIANTI ED INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE
<p>Beni culturali</p> <p>Immobili vincolati (D.lgs. 42/2004, art. 10 e seguenti)</p> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico</p> <p>Aree di notevole interesse pubblico (D.lgs. 42/2004, art. 136, comma 1)</p> <p>Aree di notevole interesse pubblico con procedure in itinere</p> <p>Aree tutelate per legge</p> <p>Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (D.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c)</p> <p>Zone boscate individuate dal PRG - PS 2013</p> <p>Zone boscate individuate dal PTCP</p> <p>Beni di interesse archeologico</p> <p>Zone di interesse archeologico vincolate (D.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. m)</p> <p>Aree di interesse archeologico</p> <p>Punti di interesse archeologico</p> <p>Elementi di interesse paesaggistico ed ambientale</p> <p>Criinali individuati dal PRG parte strutturale (ai sensi dell'art. 35, comma 6, Normativa di attuazione del PTCP)</p> <p>Fascia di salvaguardia dei criinali</p> <p>Siti di Interesse Comunitario</p>	<p>Elettrodotto ad alta tensione (fonte CTR)</p> <p>Corridoio di attenzione dell'elettrodotto ad alta tensione</p> <p>Elettrodotto</p> <p>Linea gasdotto e relative cabine</p> <p>Acquedotto</p> <p>Depuratore</p> <p>Fascia di rispetto del depuratore</p> <p>Cimiteri</p> <p>Area di rispetto dei cimiteri</p> <p>Punti di captazioni idropotabili</p> <p>Aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili</p> <p>ALTRI VINCOLI E TUTELE</p> <p>Aree sottoposte a vincolo idrogeologico</p> <p>Innesiamento esistente</p>

Consistenze

Stuttura ricettiva	Piano	Destinazione	Superficie Lorda (Mq)	Coeff. di Virt.	Superficie Virtualizzata (Mq)
Annesso ovest	T/1	Struttura ricettiva e annessi	147,00	1,00	147,00
Annesso est	T/1	Struttura ricettiva e annessi	333,00	1,00	333,00
Annesso anteriore	T	Bar	70,00	1,00	70,00
Annesso anteriore	S1	Locali tecnici e tecnologici	97,00	0,25	24,25
Casale principale	T	Ristorante e servizi	295,00	1,00	295,00
Casale principale	T	Tettoia	40,00	1,00	40,00
Casale principale	1/2	Struttura ricettiva e annessi	440,00	1,00	440,00
Sala polivalente e centro benessere	S1	Centro benessere	540,00	1,00	540,00
Sala polivalente e centro benessere	T/1/2	Sala polivalente e annessi	421,00	1,00	421,00
Campo da golf a 9 buche		Terreni ad uso golf			
Centro Ippico		Centro ippico	72.340,00		
Percorsi pedonali, parcheggi ecc.					

Totale (Mq)**74.723,00****2.310,25****Note:**

Le succitate consistenze sono state desunte dalla periza di stima redatta dall'ing. [redacted]. Per quanto riguarda il centro ippico, la superficie è stata desunta dall'elenco dei mappali di cui agli atti di locazione forniti.

Criterio misurazione:

-

Rilievo metrico:

No

Consistenza desunta da planimetria:

No

Natura del documento / elaborato grafico:

visura catastale aggiornata

Tipologia di misurazione:

-

Note:

Valutazione - Determinazione del Valore di Mercato

Criteri Valutativi

Metodo Finanziario Reddituale (DCF)

Per la determinazione del Valore di Mercato del compendio immobiliare in esame è stato applicato il **Metodo Finanziario Reddituale**.

Questo criterio estimativo, basato sui flussi di cassa netti generabili entro un periodo di tempo, è risultato essere il più idoneo al fine di rappresentare adeguatamente il valore reale dei cespiti in esame, suscettibili di essere acquisiti sia come beni immobili per utilizzo diretto (uso strumentale) sia ai fini d'investimento, poiché fonte di reddito perdurante da canoni di locazione.

L'assunto alla base dell'approccio reddituale consiste nel fatto che un acquirente razionale non è disposto a pagare per l'acquisto del bene un costo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre in futuro.

Il valore del cespite, quindi, è funzione dei benefici economici che verranno da questo generati.

Per l'elaborazione della valutazione è stato usato un canone di locazione annuo a mercato (ERV); questo è stato valutato in funzione di un fatturato annuo ipotizzato per i singoli asset.

Per l'elaborazione del Market Value si sono indicizzati i canoni di locazione a mercato ipotizzati, considerando uno scenario temporale di 15 anni.

Nel modello si è quindi ipotizzata la vendita dell'immobile all'ultimo periodo con un valore ottenuto per capitalizzazione del reddito operativo relativo a quel periodo ad un tasso di capitalizzazione (Cap Rate) d'uscita, adeguato per ogni singolo immobile.

Tale valore di dismissione viene a sommarsi al reddito ricavato al quindicesimo periodo, per poi essere scontato al momento iniziale con un opportuno tasso di attualizzazione (Discount Rate) adeguato per ogni singolo immobile.

Per la determinazione del MV di seguito elenchiamo i principali drivers della valutazione:

I costi

A gravare sul reddito della proprietà insistono dei costi, alcuni dei quali sono costanti lungo tutta la durata del dcf, altri sono presenti solo in alcuni anni:

- Riserva per spese e manutenzione straordinaria: calcolata sul reddito lordo per ogni anno;
 - Gestione amministrativa: calcolata sul reddito lordo per ogni anno;
 - I.M.U. sulla proprietà: fornita dalla Committente;
 - Assicurazione: fornita dalla Committente;
 - Spese innovazioni e migliorie nuove locazioni (Tenant Improvements): calcolate in €/Mq sulla base delle condizioni e tipologia dei vari immobili;
 - Eventuali Capex: fornite dal Committente;
 - Il modello non considera l'Iva e l'imposizione fiscale
- All'ultimo periodo, cioè quando si ipotizza la cessione di ogni singolo immobile, si considerano anche le spese relative alla commercializzazione del cespite, che possono essere stimate nella misura del 2% del valore di realizzo.

I ricavi

I ricavi sono costituiti dalla locazione delle superfici di ogni immobile.

Il canone di locazione è stato considerato a mercato (ERV).

L'andamento dei flussi di cassa adotta le seguenti puntualizzazioni:

- Continuità di percepimento dei canoni relativi agli spazi in locazione, con andamento allineato al recupero dell'inflazione;
- Tutti i flussi sono stati imputati al momento del loro generarsi;
- A fini prudenziali i canoni contrattuali sono aumentati annualmente del 75% dell'aumento dell'indice dei prezzi al consumo;
- I canoni di mercato sono aumentati del 100% dell'aumento dell'indice dei prezzi al consumo sino al momento in cui non vengono applicati su una nuova locazione, dopo di che cresceranno nuovamente del 75% dell'indice ISTAT;

I tassi

Il livello dei tassi è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari).

Nello sviluppo dei calcoli si ipotizza:

- tasso di attualizzazione o di sconto (wacc)
- tasso di capitalizzazione del reddito al momento del disinvestimento finale (exit cap rate)

Quantificati, quindi, i redditi operativi annuali, dati dalle differenze tra il totale dei ricavi e il totale dei costi di ogni periodo, si è proceduto a calcolare, con il tasso di sconto assunto, i valori attualizzati all'inizio del primo periodo. La somma dei ricavi scontati all'attualità relativi a tutti i periodi dello scenario corrisponde al Market Value di ogni singolo immobile del portafoglio.

Nota Metodologica

Nel metodo finanziario-reddituale, se l'immobile risulta sfitto e si ipotizza la locazione a mercato, ove opportuno bisogna prevedere:

- STEP UP: incentivi per la locazione dello spazio ad un unico conduttore (monotenant);
- TAKE UP: assorbimento di varie unità a molteplici conduttori (pluritenant).

Metodo dei Valori Agricoli Medi (VAM)

Per la determinazione del Valore di Mercato di aree agricole/non edificabili, è stato utilizzato il **metodo dei valori agricoli medi**. Tale metodo, tiene conto del valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura presente nella zona fondo.

Il valore agricolo medio di riferimento è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente (fonte: Agenzia delle Entrate).

Il costo di ricostruzione a nuovo (CRN)

Per valore al costo di ricostruzione si intende il costo necessario alla ricostruzione dell'immobile, nel totale rispetto delle superfici, delle volumetrie delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche e del livello di finiture delle singole porzioni immobiliari.

Il valore viene determinato applicando un costo parametrico unitario (€/mq) alla superficie edificata dell'immobile.

Il costo parametrico unitario (€/mq) rappresenta il costo medio necessario alla costruzione di un fabbricato cielo terra; tale costo medio considera il fabbricato nella sua interezza, di conseguenza il valore espresso considera tutte le diverse destinazioni d'uso che costituiscono l'immobile.

Il costo parametrico applicato alla superficie edificata virtualizzata è stato desunto, immobile per immobile, sulla base dell'esperienza dei tecnici Patrigest ed in funzione della tipologia, delle caratteristiche architettoniche e del livello di finiture.

Come termine di riferimento, per la determinazione del costo parametrico, è stato considerato il manuale dei "Prezzi e Tipologie Edilizie" redatto dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano.

Descrizione Cespite

Vedi capitolo Descrizione - "Caldese"

Assunzioni

Il passing rent dei contratti di locazione, trattandosi questi di contratti infragruppo, non è stato preso in considerazione ai fini della valutazione. Come più avanti meglio spiegato, è stato stimato un canone di locazione a mercato (Canone Sostenibile) rispetto ad un fatturato ipotizzato.

Note di mercato

Si veda capitolo "Mercato immobiliare" e relativo Allegato "Analisi di Mercato, Andamento del Settore Alberghiero - Anno 2017"

Valore di Mercato

Il Valore di Mercato è definito come l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.

Struttura	Numero Buche		Valore di Mercato	Quick Sale Value
Campo da Golf	9		€ 1.350.000,00	€ 675.000,00

Struttura	Terreni ed Attrezzature (mq)		Valore di Mercato	Quick Sale Value
Centro Equestre	72.340,00		€ 356.000,00	€ 178.000,00

Struttura	Terreni (mq)	Superficie Lorda (mq) Fabbricati	Valore di Mercato	Quick Sale Value
Caldese (Borgo dei Saporì Resort)	-	2.384,00	€ 8.923.000,00	€ 4.461.500,00
Campo da Golf Caldese	-	-	€ 1.350.000,00	€ 675.000,00
Centro Equestre Caldese	-	-	€ 356.000,00	€ 178.000,00
TOTALE	-	2.384,00	€ 10.629.000,00	€ 5.314.500,00

Valore di Mercato (arrotondato)

€ 10.629.000,00

Valore Quick Sale (arrotondato)

€ 5.314.500,00

Note

Le superfici dei terreni e fabbricati sono espresse in mq.

Nella voce terreni sono ricomprese le qualità seminativo, bosco, pascolo, ecc.

Fonti

Valori Agricoli Medi della provincia di Perugia (Agenzia delle Entrate 2011).

DCF (modello di calcolo)

Si veda Allegato 1

Analisi dei Bilanci e del Canone di Locazione

Analisi dei Bilanci

La finalità della presente analisi è fornire un quadro di sintesi sui principali driver economici dell'albergo oggetto di valutazione, quali: ricavi, canoni e incidenza media della locazione sul fatturato.

A tale scopo sono stati recepiti i dati di bilancio dalla Committente;

- [REDACTED] in liquidazione

- [REDACTED]

e quelli di strutture alberghiere simili;

- [REDACTED]

- [REDACTED]

In particolare, dall'esame dei dati di bilancio al 31/12/2016 (e degli anni precedenti), sono stati rilevati i "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" relativi alla gestione caratteristica dell'impresa ed il trend di crescita degli hotel, mentre i dati sui canoni di affitto dei beni immobili (di seguito Canoni) sono stati recepiti direttamente dalla Committente.

Incidenza Canone vs Fatturato

Il canone di locazione per le strutture oggetto di studio è stato individuato ipotizzando uno scenario di Mercato, scenario che considera il fatturato sostenibile, stimato da Patrigest come meglio specificato in Allegato.

Il più probabile Canone Sostenibile è stato stimato come da prassi valutativa, per questo tipo di asset, nella misura del 20% del Fatturato potenziale.

Canone sostenibile struttura "Borgo dei Sapori Resort" Loc. Caldeese - Città di Castello (PG)

Ai fini valutativi si riporta lo schema di stima del fatturato a mercato ed il Canone annuo sostenibile.

BORGO DEI SAPORI RESORT (LOC. CALDESE)		
Rendita Immobiliare Scomposta		
SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq.	2.384
CAMERE	n.	10
NUMERO POSTI LETTO	n.	20
STAGIONE (vedi determinazione costo medio a camera)	GG	365
GIORNI EFFETTIVI DI UTILIZZO CAMERE	n.	146
TASSO MEDIO di OCCUPAZIONE STAGIONALE	%	40%
RICAVO MEDIO GG A CAMERA	€	40
RICAVO dalle CAMERE	€	146.000
RICAVO RISTORANTE (Food & Beverage)	€	2.912.400
RICAVO SALA RIUNIONI	€	0
RICAVO COLAZIONE	€	18.133
SPA	€	173.740
RICAVO TOTALE	€	3.250.273
detrazioni per commissioni su pagamenti per carta di credito *	2%	42.254
BASE VALORE	€	3.208.020
VOLUME AFFARI PRESUNTO (per Camera)	€	320.802
REND. IMMOBILIARE (su fatturato)	%	20,0%
CANONE ANNUO STIMATO (a regime)	€	641.604
* si assume che il 65% dei pagamenti avviene tramite carta di credito le cui commissioni per l'esercente sono nell'ordine del 2%		

Market Value "Borgo dei Sapori Resort" Loc. Caldeese - Città di Castello (PG)

Si riporta come allegato, la stima del Valore di Mercato con il metodo Discounted Cash Flow Analysis (DCF).

Mercato immobiliare

Quotazione OMI

Entrambi gli asset sono posizionati all'interno della zona OMI avente il codice di zona R2, Microzona 8. Fascia/Zona Extraurbana Zona Rurale Ovest; Comune Città di Castello, Provincia di Perugia.

Le uniche destinazioni indicate sono quelle a destinazione residenziale; qua sotto riportate in tabella

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	770	1050	L	2,6	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	950	L	2,3	3	L

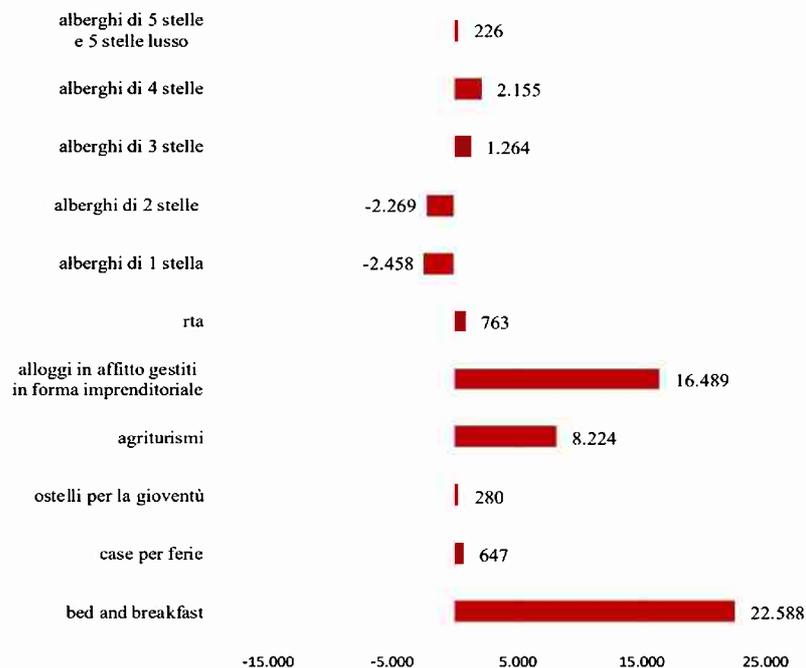
Analisi del segmento di mercato di riferimento

Estratto Allegato 2 - Analisi di Mercato, Andamento del Settore Alberghiero - Anno 2017

L'Italia dispone di un numero di strutture ricettive più alto rispetto ai principali Paesi europei ma, e questo è un trend in crescita continua, in termini di variazioni assolute sono gli esercizi alternativi all'hotel vero e proprio a far registrare le percentuali più rilevanti.

Il Bed & Breakfast, cioè la struttura che più di tutte è stata oggetto di investimento da parte di privati o società che intendevano ampliare i propri interessi nel settore ricettivo, ha visto il totale di esercizi attivi sul territorio italiano salire di 22.588 unità dal 2004 al 2015, gli agriturismi sono invece aumentati di 8.224 mentre gli alloggi in affitto gestiti in maniera imprenditoriale sono cresciuti di 16.489 unità.

Variazioni assolute esercizi ricettivi in Italia 2004 - 2015



Fonte: Istat

Questo incremento, così strutturato, è la risposta puntuale ad una domanda che ha esigenze diverse rispetto a qualche anno fa e, provando a leggere questi numeri in correlazione col territorio, bisogna prestare attenzione principalmente a due dati: il primo è che molti di questi esercizi sono situati in località che non hanno, o non hanno avuto fino ad anni recenti, particolari vocazioni turistiche o di business, ed il secondo è che la quasi totalità di essi ha deciso di optare, in termini strategici, sulla reperibilità e sulla comunicazione tramite mezzi tecnologici (internet e social media).

Anche in termini di attrattività dell'utente finale, queste strutture hanno concentrato le proprie risorse nell'offerta di esperienze basate sulle attitudini personali del gestore, che spesso è conoscitore del luogo in quanto ne è prima di tutto un abitante, e quindi in una sempre crescente atmosfera di autenticità, lontana dal modello in replica dei principali brand del settore alberghiero che, se da un lato garantiscono servizi e qualità riconosciute a livello internazionale, dall'altra si presentano talvolta avulsi dal contesto entro cui vanno ad operare.

Questa premessa è necessaria per spiegare le ragioni per cui, negli anni passati, l'offerta avesse faticato ad incontrare una domanda che stava progressivamente mutando abitudini e priorità nella scelta delle strutture alberghiere.

OCCUPANCY

Flussi Turistici Regione Umbria - Anno 2015 - Fonte Regione Umbria Statistiche sul Turismo

Nell'anno 2016 le strutture ricettive umbre hanno complessivamente dichiarato

2.369.196 arrivi

5.986.392 presenze

con una variazione del -1.06 negli arrivi e +1.28% nelle presenze rispetto al 2015, senza dimenticare che i dati dell'ultimo trimestre comprendono anche terremotati che alloggiano temporaneamente in strutture ricettive.

"Nell'ambito degli esercizi alberghieri, il 2016 si chiude con un calo degli arrivi (-2.57%) e un aumento delle presenze (1.13%). I turisti italiani fanno registrare un calo del -2.38%% negli arrivi e un aumento del +2.96% nelle presenze; intorno a 3% il calo dei flussi dei turisti stranieri".

"Nel ramo degli esercizi extralberghieri si evidenzia un aumento dei flussi pari al +2.07% negli arrivi e +1.46% nelle presenze. Positivo l'incremento dei flussi dei turisti stranieri (+6.89% arrivi e +1.68% presenze), mentre gli italiani evidenziano stabilità negli arrivi (+0.28%) e un aumento delle presenze (+1.29%)".

Trend Esercizi Alberghieri a 4 Stelle, 5 Stelle e 5 Stelle Lusso dal 2000, Fonte Regione Umbria Statistiche sul Turismo

Nell'anno 2016 la consistenza recettiva a livello regionale si attesta ad 82 esercizi per 8.369 posti letto, con una variazione percentuale rispetto al 2015 rispettivamente del -3,53% e -2,25%.

L'indice di utilizzo medio regionale per Strutture Alberghiere di elevato standing si attesta al 39,71% con un aumento rispetto al 2015 del 0,09%.

SWOT Analysis

STRENGTHS

Ottimo stato di manutenzione;

Prossimità a Città di Castello (PG) e buon collegamento con Arezzo (AR) e Perugia (PG);

Presenza ristorante e centro SPA;

Location e struttura molto apprezzata.

WEAKNESSES

Bassa Occupancy durante la bassa stagione (mesi invernali);

Numero di camere limitato.

OPPORTUNITIES

Immediata vicinanza a Golf Club e Centro Ippico;

Ampi spazi per cerimonie.

THREATS

Elevati costi di gestione.

Conclusioni

In base a quanto precedentemente riportato, la Valutazione dell'immobile è la seguente:

Valore di Mercato: 10.629.000 €
Tempistiche di Vendita: 36 mesi

Valore di Quick Sale: 5.314.500 €
Tempistiche di Vendita: 9 mesi

Milano, 09/10/2017

Patrigest S.p.A.

Alla presente valutazione hanno lavorato:



DEFINIZIONI

In aggiunta ai termini definiti in altri punti di della proposta / valutazione, le seguenti espressioni s'intendono avere il significato di seguito attribuito:

- "Unità immobiliare" (di seguito la "proprietà"): singola e determinata porzione di un fabbricato costituito da più "unità immobiliari" (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- "Immobile" (di seguito la "proprietà"): bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- "Complesso immobiliare": (di seguito la "proprietà"): insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- "Portafoglio Immobiliare": insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne), con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali e precisamente indica l'insieme di tutte le "proprietà" oggetto di analisi.
- "Portafoglio Crediti": insieme di crediti con sottese garanzie reali (immobiliari etc.), oltre ad altre eventuali tipologie di crediti (chirografari), oggetto di analisi.
- Pratiche "Retail - Business": beni immobili acquisibili in garanzia ipotecaria o per operazioni di leasing, per i quali elaborare la valutazione tecnico-economica del relativo programma di investimento e/o del relativo stato avanzamento lavori.
- Pratiche "Small loan": posizioni relative a finanziamenti a persona fisica / giuridica, aventi per garanzia un solo immobile di tipo "Retail" o assimilabile.
- Pratiche "Large loan": posizioni relative a finanziamenti a persona giuridica / fisica, aventi per garanzia un immobile di tipo "Business o Corporate".
- "Valutazione" indica la determinazione del "(...) valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione" (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).
- "Rapporto cauzionale": rapporto, ad una certa data, tra l'ammontare dei debiti risultanti dalla concessione di finanziamenti ed il valore dei beni acquisiti e/o da acquisire in garanzia a presidio dei medesimi finanziamenti.
- "Beni immobili ipotecati": beni immobili oggetto di ipoteca. Deve trattarsi di beni che ne siano capaci ai sensi dell'art. 2810, 1° comma, del codice civile.
- "Criteri di valutazione": modelli o schemi generali da seguire per lo svolgimento della stima.
- "Procedimento di Valutazione (Stima)": complesso di attività da svolgere per giungere alla formulazione del giudizio di stima.
- "Parere di Congruità" (cfr. anche Valutazione "Desk-top"): attività di analisi, verifica e valutazione condotta dal SERVICER su valutazioni effettuate da terzi (periti e/o altri operatori professionali) e sulla base della documentazione e dei dati forniti dal Cliente, al fine di fornire indicazioni sulla congruità del valore di mercato e sulle eventuali divergenze riscontrate.
- "Business Plan" (Business Plan): documento con i relativi elaborati, sviluppato dal software del SERVICER come modello previsionale di liquidazione di finanziamenti e come modello di prezzi, aggiornato periodicamente, e debitamente approvato dal Cliente / Titolare / Originator.
- "Valore in ambito coattivo" (JV, Judicial Value): discende dal Valore di Mercato, opportunamente riparametrato in funzione di coefficienti che tengono conto, a titolo esemplificativo, delle rigidità e delle tempistiche della vendita giudiziale, dello stato di occupazione da parte del debitore etc..
- "Valore di pronto realizzo" (VPR, o Quick Sale Value, QSR): da intendersi quale "valore speciale" riveniente da una dismissione che preveda tempistiche inferiori rispetto ai tempi ordinari di incontro tra la domanda e l'offerta. Per la determinazione del valore si applica un fattore di sconto rispetto a condizioni di ordinarietà, determinato sulla base di una serie di parametri che concorrono a specificare e pesare i fattori di maggiore rischio, nell'ipotesi di una dismissione che incontri la domanda in un arco temporale ridotto rispetto all'ordinarietà.
- "Valore di Procedura": valore attribuito al Bene Immobile o ai Beni Immobili ipotecati, a garanzia di un finanziamento / concessione creditizia, dalla perizia o dalle perizie effettuate da periti nominati dall'autorità giudiziaria (CTU) o, se differente, dal prezzo dell'ultima o prossima asta.
- "Impianti e Macchinari" (di seguito la "proprietà"): complesso degli impianti e dei macchinari acquistati ed impiegati specificatamente nel processo produttivo, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- "Prezzo": somma richiesta, proposta o pagata per un bene o servizio sul libero mercato. Il prezzo è un dato storico ed oggettivo, sia che venga pubblicamente diffuso o mantenuto confidenziale.
- "Canone di locazione": ammontare lordo annuo che un potenziale conduttore potrebbe ragionevolmente corrispondere per il diritto a godere di una proprietà. Il canone di locazione è determinato nel presupposto dei seguenti assunti: la libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto, senza condizionamenti coercitivi della volontà; una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della proprietà nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato; l'ipotesi che la proprietà sia proposta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un locatore.
- "Vita Utile": periodo di tempo stimato, espresso in anni, intercorrente tra la data d'inizio dell'attività di un bene, e quella in cui verrà a cessare la sua utilità, nell'ambito del processo operativo in cui esso è utilizzato.
- "Fungibilità del bene": indica la possibilità di riutilizzare il bene, vendendolo a terzi o concedendolo in leasing a nuovi utilizzatori. Misura la possibilità potenziale di ricollocare il bene sul mercato ad un prezzo variabile nel tempo, ma tale da garantire il recupero del credito in caso di contenzioso. Influenza il rischio associato all'operazione ed il conseguente costo. La fungibilità dipende sia dalle caratteristiche di settore che dalle caratteristiche del bene stesso.
- "Richiedente - Debitore": soggetto (persona fisica, persona giuridica), cliente della banca o della società di leasing.

In linea generale, le analisi e le valutazioni si attengono alle seguenti definizioni generali:

- "Valore di Mercato" indica "(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni". (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009)
- "Valore a garanzia del debito" e/o "Valore Cauzionale": indica il più probabile valore della proprietà proposta a garanzia di un debito secondo una stima prudenziale della futura commerciabilità della stessa considerando un orizzonte di sostenibilità del valore di lungo termine, le normali condizioni del mercato locale, l'attuale uso della proprietà e i possibili usi alternativi, ma senza prendere in considerazione elementi speculativi. (Traduzione della definizione di "Secured Lending" tratta dall'aggiornamento Aprile 2003 del "RICS Appraisal and Valuation Standards")
- "Valore Corrente di Utilizzo (VCU)": indica il valore attribuibile al Complesso Immobiliare in relazione alla consistenza, caratteristiche e vita residua, nel presupposto di un utilizzo continuato nell'attuale contesto produttivo. Il VCU è determinato senza considerare l'eventuale obsolescenza economica derivante da insufficienti prospettive reddituali, e non rappresenta l'ammontare che si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata o da un uso alternativo del Complesso immobiliare o della proprietà di cui lo stesso fa parte. Il VCU rappresenta il valore di scambio (o di mercato) al quale il Complesso Immobiliare potrebbe essere trasferito fra una parte cedente ed un'acquirente, senza costrizione, e con una ragionevole conoscenza di tutti i fatti rilevanti, con equità per entrambe, qualora il reddito prospettico sia sufficiente a garantire contemporaneamente un equo ritorno sia sul capitale circolante netto che sui beni stimati.
- "Valore dell'Iniziativa" consiste nel Valore Attuale Netto (VAN) alla data della stima della differenza tra i ricavi ed i costi dell'operazione immobiliare riferita alla proprietà, nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata.so.

CRITERI VALUTATIVI

In ambito di valutazione, sono adottati metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo - in particolare - ai seguenti criteri valutativi:

- Metodo Comparativo (o del Mercato) basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

- Metodo Reddituale: prende in considerazione due diversi approcci metodologici:

Capitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.

Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:

sulla determinazione, per un periodo di n. anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;

sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;

sull'attualizzazione, alla data della Valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

- Metodo della trasformazione: basato sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'investimento immobiliare (relativa alla Proprietà) nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata.

A tale metodo è associabile un modello valutativo finanziario (attualizzazione dei flussi di cassa) basato su di un progetto di sviluppo definito in quantità edificabili, destinazioni d'uso, costi di trasformazione e ricavi sostenibili. In altri termini, si utilizza un'analisi costi - ricavi per individuare il Valore di Mercato dell'area oggetto di indagine.

Il modello si articola in uno schema di flussi di cassa (entrate ed uscite) relative al progetto immobiliare di trasformazione. Tra le uscite sono previsti: costruzione, demolizione, urbanizzazione, progettazione e direzione lavori e altri costi; tra le entrate sono previste le vendite effettuate per ciascun settore di destinazione d'uso (residenziale, industriale, artigianale, ricettivo, commerciale, terziario e dei servizi).

La distribuzione temporale dei costi e dei ricavi consente di ottenere uno schema di flussi di cassa al netto del profitto del promotore, riportati all'attualità con un opportuno tasso di sconto che rappresenta il costo del capitale, che deve tenere in conto:

- le percentuali di capitale proprio e capitale di debito

- i tassi correnti privi di rischio con eguale durata temporale dell'operazione - tassi di remunerazione per il rischio specifico dell'operazione (rischio nazione, località, tipologia)

- le percentuali di capitale proprio e capitale di debito

- il costo del capitale di debito

- gli spreads correttivi del tasso senza rischio con eguale durata temporale dell'operazione (illiquidità, rischio paese, rischio iniziativa e rischio urbanistico)

Per quanto attiene i profili economici e finanziari, i classici indicatori di rendimento - VAN (valore attuale netto) e TIR (tasso interno di rendimento) - forniscono utili indicazioni sui livelli di convenienza delle ipotesi progettuali, tenendo conto delle diverse fonti di finanziamento e di gestione. Anche per questi indicatori, sono definite soglie minime oltre le quali il progetto perde i requisiti di convenienza.

- Metodo del Costo: si basa sul costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare la proprietà in esame con un nuovo bene, avente le medesime caratteristiche e utilità della proprietà medesima. Tale costo deve essere diminuito in considerazione di vari fattori di deprezzamento derivanti dalle condizioni osservate: utilità, stato d'uso, obsolescenza funzionale, vita utile, vita residua etc. in confronto a beni nuovi dello stesso tipo.

Al risultato ottenuto è sommato il valore del terreno, determinato con il metodo comparativo.

Nella determinazione dei costi di rimpiazzo sono considerati:

- i prezzi correnti di mercato includendo materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari

- i costi d'installazione ed allacciamento

- Gli oneri finanziari relativi al periodo di costruzione

Non sono, invece, presi in considerazione eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni di cui gode la proprietà in oggetto.

I criteri di valutazione sopra descritti possono essere applicati singolarmente e/o integrati l'uno con l'altro - a discrezione del SERVICER -, in considerazione del fatto che non sempre sono applicabili a causa di eventuali criticità nell'individuazione dei relativi segmenti di mercato.

AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

Il SERVICER indica espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

Salvo quanto diversamente indicato nella presente proposta o specificato nella valutazione, il SERVICER non procede alla verifica in loco delle dimensioni delle proprietà oggetto delle analisi.

Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni delle proprietà in esame sono fornite dal SERVICER al solo scopo di consentirne l'identificazione. Esse non possono essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, in assenza di preventiva e accurata verifica da parte di un notaio o di un legale.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e il contesto in cui sono ubicate. Nonostante gli elaborati siano preparati utilizzando al meglio i dati disponibili, non devono essere considerati come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

In relazione ad ogni Proprietà oggetto di valutazione - salvo quanto espressamente indicato nella presente proposta o specificato in perizia -, il SERVICER non verifica l'esistenza del relativo titolo di proprietà in capo ai soggetti che ne esercitano attualmente il possesso, ma si basa esclusivamente sulle indicazioni acquisite. Del pari, non esegue verifiche ipotecarie e catastali se non espressamente richiesto e concordato con il Cliente, né accertamenti in relazione all'esistenza di altri diritti di terzi sulle Proprietà, o in ordine alla conformità alle vigenti normative. Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili, il SERVICER esegue esclusivamente quanto previsto nei precedenti articoli.

Il SERVICER non esegue alcuna indagine ambientale, ma presume la conformità delle Proprietà a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. Il SERVICER, inoltre, presume che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli. Il SERVICER non considera eventuali "passività ambientali" gravanti sulla proprietà, intendendosi con ciò tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, che per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale.

La valutazione del SERVICER esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici etc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. In tali fattispecie, e/o anche dietro segnalazione del SERVICER, potrà risultare opportuno procedere all'espletamento di indagini ambientali per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali potenzialmente di impatto significativo sulla determinazione del valore.

Salvo quanto diversamente indicato nella presente proposta o specificato in perizia, la stima del valore che il SERVICER elabora esclude specificatamente la valutazione di eventuali opere d'arte (i.e. sculture, affreschi etc.).

Il SERVICER non svolge verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità alle persone disabili dei luoghi di lavoro.

Il SERVICER non esegue alcuna analisi del suolo, né analizza i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

Il SERVICER presuppone che le Proprietà siano conformi al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti, salvo quanto espressamente indicato nella presente proposta o specificato in perizia. Parimenti, presuppone che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.

Nella determinazione del valore, non sono considerati i costi (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della Proprietà. I valori espressi non includono l'IVA.

Le attività escluse dalla presente proposta: indagine ambientale, regolamentazione in materia ambientale, esame dell'impatto ambientale etc., potranno essere oggetto di incarichi specifici, in relazione alle eventuali richieste del Cliente o alle segnalazioni operate dal SERVICER.

I sopralluoghi e gli accessi alle Proprietà sono svolti da personale esperto nel settore immobiliare e/o negli specifici ambiti di competenza. Le competenze possono essere integrate con il concorso di società e/o strutture del Gruppo Gabetti e/o di Beni Stabili, specializzate nei diversi settori di attività (agrario, ricettivo, ambientale, industriale etc.).

Il SERVICER, salvo che non sia espressamente previsto nella presente proposta o in perizia, non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale delle Proprietà, inclusa la conformità a speciali requisiti quali la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori, o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.

CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO (ESTRATTO)

Finalità della Valutazione

La Valutazione dei beni elaborata dal SERVICER è esclusivamente finalizzata a: operazioni di leasing; concessione di finanziamenti; surrogazioni; mutui di liquidità e assimilabili, da parte di società di leasing / istituti di credito, nonché a quanto connesso con la gestione del credito da parte dei ridetti soggetti, bad-banks / SPV, organi delle procedure etc.
La determinazione del valore è basata sull'applicazione degli IVS nonché sulle linee guida di riferimento e/o emanate dagli istituti di credito e società di leasing.

...

Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del Cliente

Soltanto il Cliente, firmatario del Contratto, può utilizzare i risultati dell'incarico svolto dal SERVICER, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo Il Cliente non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto dal SERVICER come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

...

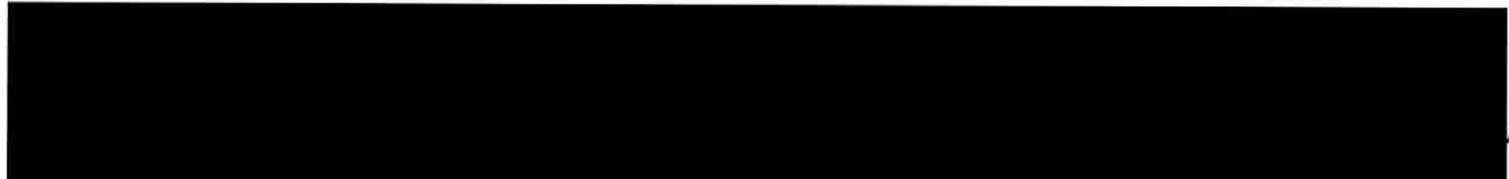
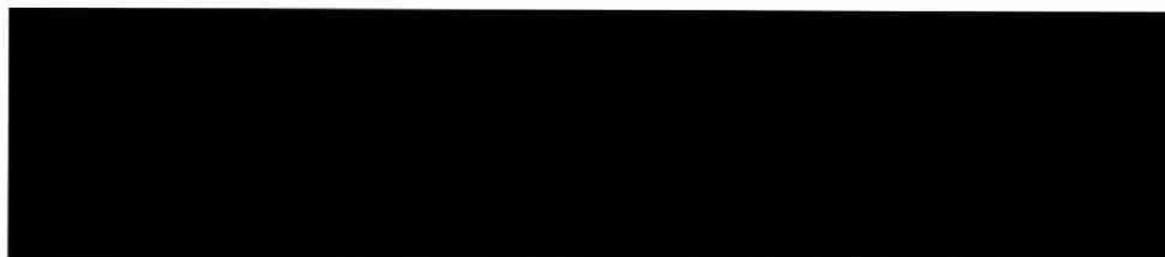
Limiti nell'uso della Valutazione

I risultati delle analisi elaborate dal SERVICER potranno essere utilizzati esclusivamente per le finalità indicate nel contratto / proposta / offerta, e secondo le avvertenze specificate nella presente proposta e/o nella valutazione stessa. Ogni altro uso è considerato improprio.

Valutazione "Desk-top"

Il valore espresso dalla stima "Desk-top" potrà comportare un range di tolleranza del +/- 20%. Eventuali successive valutazioni, condotte con altre modalità (es. protocollo "Full"), potranno evidenziare eventuali scostamenti.

Data
09/10/2017



Cod. Immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Società	Metodo Valutativo	Periodi
1	Città di Castello	Vocabolo Caldese di Celle	RICETTIVO		Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	15

ASSUMPTIONS

Ricavi Contrattuali

id	Tenants	main use	Superficie		Periodo Contrattuale			Importo		Step up step up	Step up numero periodi step up	Canone attuale	Canone a regime	Indiciz. canone a reg. % inflazione
			Lorda mq	Comm.le mq	start date	I° exp.	II° exp.	Canone a regime €	€/mq/a					
1	TENANT 1	RICETTIVO	2.384	2.384				-	no		-	-	75%	
tot.			2.384	2.384										

Ricavi di Mercato

id	Tenants	main use	Superficie		Canoni			Scadenza ipotizzata	Take up - Step up				Indiciz. Passing new % Inflazione	
			Lorda mq	Comm.le mq	A regime €/mq/a	ERV €/mq/a	Δ %		vacancy mesi	periodo 1	periodo 2	periodo 3		periodo 4
1	TENANT 1	RICETTIVO	2.384	2.384	-	269			100%					75%
tot.			2.384	2.384										

Costi

Costi	Fonte e unità di misura	Importo
Riserva per manutenzione straordinaria	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	2,00%
Gestione amministrativa	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	1,50%
Imposta di registro	Agenzia delle Entrate - Quota del canone annuo (%)	0,50%
Property Tax	Dati forniti dalla committente (€)	22.555
Assicurazione	Dati forniti dalla committente (€)	1.147
Tenant Improvements (TI)	Stima Patrigest (€/mq)	-
Capex	Dati forniti dalla committente (€) (al netto dell'inflazione)	-
Spese di commercializzazione vendita	Stima Patrigest su valore di vendita (%)	2,00%
Spese di commercializzazione locazione	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	

Tassi

Tassi	Fonte	%
a	Inflazione a regime	1,35%
a.1	Inflazione periodo 1	1,00%
a.2	Inflazione periodo 2	1,18%
a.3	Inflazione Exit cap rate	1,35%
b	WACC	7,32%
c	GROSS CAP RATE	7,52%
c.1	NET CAP RATE	6,98%
d	Risk Free	2,20%
e	Risk Free EXIT CAP RATE	2,89%
f	Risk Premium (Wacc)	7,73%
g	Adjusted Risk Premium (Cap Rate)	5,91%
h	Spread	3,50%
i	IRS	1,00%

Market Value

MV € 8.923.000

TABELLA A

Discount Rate - WACC			
MEZZI PROPRI (Equity)	MEZZI DI TERZI (Banche)		
50,00%	50,00%		
RITORNO MEZZI PROPRI (Equity)	RITORNO MEZZI DI TERZI (Banche)		
Risk Free	2,20%	IRS	1,00%
Risk Premium	7,73%	Spread	3,50%
Ke	10,10%	Kd	4,53%
WACC	Tot. Corrente		7,32%

TABELLA B

CAP RATE	
Risk Free	2,89%
Adjusted Risk Premium	5,91%
Inflazione	1,35%
CAP RATE	Tot. Costante 7,52%
Note Variazioni	

Stima Centro Equestre

Località	Foglio	Particella	Sub	Qualità/Categoria	Classe	SA	are	ca	Superficie in mq	Valore Particella (€)	
	106	110	-	Semin Arbor	3	0	24	20	17420	19.620,15	
	106	111	-	Pascolo Arb	2	0	6	40	640	101,06	
	106	122	-	Pascolo Arb	2	0	2	60	260	41,05	
	106	130	-	Bosco Alto	1	0	3	20	320	104,19	
	106	132	-	Pascolo Arb	2	0	17	40	1740	274,75	
	106	133	-	Semin Arbor	3	0	84	0	8400	9.460,92	
	106	134	-	Fabb Rurale	-	0	7	30	730	-	
	106	135	-	Pascolo	1	0	4	10	410	63,76	
	106	160	-	Bosco Alto	3	1	22	30	12230	3.982,09	
	106	161	-	Semin Arbor	4	0	27	90	2790	3.142,38	
	106	166	-	Seminativo	4	0	82	10	8210	9.007,19	
	106	167	-	Pasc. Cespig.	1	0	9	70	970	90,31	
	106	168	-	Pascolo Arb	2	0	19	50	1950	307,91	
	106	169	-	Semin Arbor	4	0	55	20	5520	6.217,18	
	106	170	-	Pascolo Arb	3	0	13	20	1320	208,43	
	106	171	-	Seminativo	4	0	14	50	1450	1.590,80	
	106	172	-	Seminativo	4	0	22	90	2290	2.512,36	
	106	657	-	Ente Urbano (ex D6 - stalle)	-	0	38	90	3890	194.500,00	
	106	658	-	FU D ACCERT	-	0	21	0	2100	105.000,00	
Totale										72.640,00	356.000,00

Qualità/Categoria	Valore Agricolo (€/ha)
Semin Arbor	11263
Pascolo Arb	1579
Bosco Alto	3256
Seminativo	10971
Pasc. Cespig.	931
Pascolo	1559

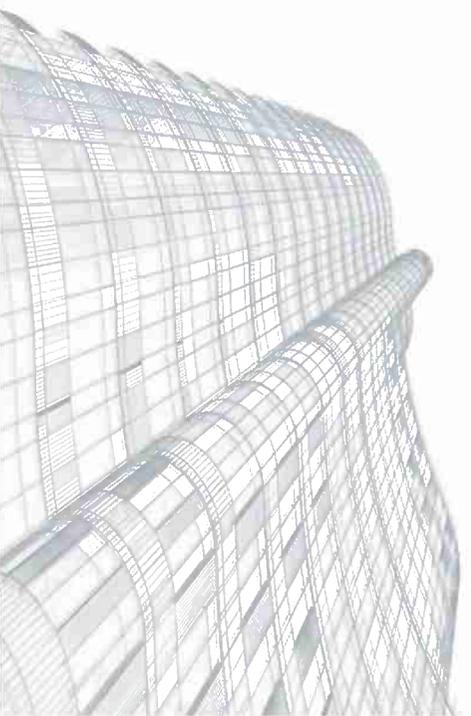
Qualità/Categoria	Valore (€/mq)
Fabb Rurale	0
Ente Urbano (ex D6 -	50
FU D ACCERT	50

Stima Campo da Golf

Numero di Buche	Costo di costruzione a buca (€)	Totale (€)
9,00	150.000,00	1.350.000,00

ANALISI DI MERCATO

Andamento del Settore Alberghiero - Anno 2017



Indice

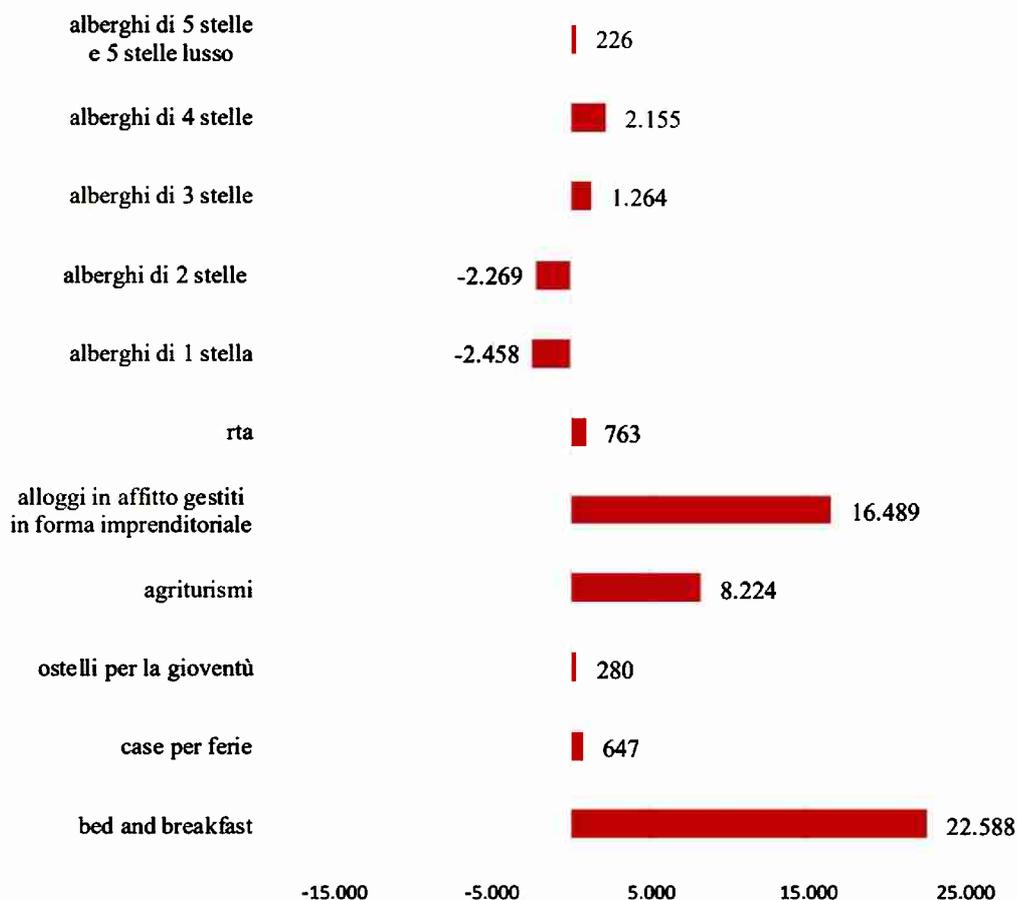
Il mercato italiano del settore alberghiero.....	3
La domanda alberghiera italiana	7
L'offerta alberghiera italiana	9
Numero degli Esercizi Alberghieri per Categoria	9
Gli sviluppi immobiliari in Italia: Luglio 2016 – Maggio 2017	11
Prezzi medi e tassi di occupazione	14
Classifica degli indicatori alberghieri delle principali città Italiane (Gen.-Dic.2015)	15
Principali transazioni del mercato alberghiero italiano	16

Il mercato italiano del settore alberghiero

L'Italia dispone di un numero di strutture ricettive più alto rispetto ai principali Paesi europei ma, e questo è un trend in crescita continua, in termini di variazioni assolute sono gli esercizi alternativi all'hotel vero e proprio a far registrare le percentuali più rilevanti.

Il Bed & Breakfast, cioè la struttura che più di tutte è stata oggetto di investimento da parte di privati o società che intendevano ampliare i propri interessi nel settore ricettivo, ha visto il totale di esercizi attivi sul territorio italiano salire di 22.588 unità dal 2004 al 2015, gli agriturismi sono invece aumentati di 8.224 mentre gli alloggi in affitto gestiti in maniera imprenditoriale sono cresciuti di 16.489 unità.

Variazioni assolute esercizi ricettivi in Italia 2004 - 2015



Fonte: Istat

Questo incremento, così strutturato, è la risposta puntuale ad una domanda che ha esigenze diverse rispetto a qualche anno fa e, provando a leggere questi numeri in correlazione col territorio, bisogna prestare attenzione principalmente a due dati: il primo è che molti di questi esercizi sono situati in località che non hanno, o non hanno avuto fino ad anni recenti, particolari vocazioni turistiche o di business, ed il secondo è che la quasi totalità di essi ha deciso di optare, in termini strategici, sulla reperibilità e sulla comunicazione tramite mezzi tecnologici (internet e social media).

Anche in termini di attrattività dell'utente finale, queste strutture hanno concentrato le proprie risorse nell'offerta di esperienze basate sulle attitudini personali del gestore, che spesso è conoscitore del luogo in quanto ne è prima di tutto un abitante, e quindi in una sempre crescente atmosfera di autenticità, lontana dal modello in replica dei principali brand del settore alberghiero che, se da un lato garantiscono servizi e qualità riconosciute a livello internazionale, dall'altra si presentano talvolta avulsi dal contesto entro cui vanno ad operare.

Questa premessa è necessaria per spiegare le ragioni per cui, negli anni passati, l'offerta avesse faticato ad incontrare una domanda che stava progressivamente mutando abitudini e priorità nella scelta delle strutture alberghiere.

Ad ogni modo, benché nell'ambito di un nuovo scenario, il mercato dei grandi gruppi alberghieri si è comunque ampliato a ritmi costanti, ed a riprova di quanto detto si possono riportare alcuni dati relativi ad alcuni interventi tra i più significativi sul territorio nazionale, con Lombardia e Sicilia a guidare la classifica con, rispettivamente, dieci e nove nuove strutture recentemente inaugurate.

Ad esempio [redacted] ha aperto due nuove strutture, con la propria linea *mid target* Ibis Styles, a Milano e Varese ed ha ristrutturato integralmente il [redacted], la linea *business & leisure* del gruppo; [redacted] ha ristrutturato, prestando particolare attenzione all'innovazione tecnologica, la propria struttura di Milano, [redacted] ha appena inaugurato [redacted], struttura di design dedicata al segmento *business & leisure*, così come [redacted] ha inaugurato il nuovo [redacted] [redacted] ha aperto il nuovo [redacted].

Non è tuttavia solo Milano a registrare un momento dinamico nel settore alberghiero: a Como la catena [redacted] ha preso in gestione uno storico albergo, il [redacted], ed ha aperto una nuova struttura fronte lago creata con diversi designer di fama internazionale, in [redacted] [redacted] ha rilevato addirittura quattro storiche strutture al di fuori dei classici circuiti turistici e le ha trasformate in hotel di lusso dotati di Spa e spiagge private, e la stessa cosa succede a Roma, con l'inaugurazione di diverse strutture da parte di brand come [redacted] e [redacted].

in Toscana, con gli interventi di [redacted] e di [redacted] e di [redacted] in cui si segnala l'apertura del primo *capsule hotel*, in zona aeroporto e gestito da Gesac.

Consistenze e variazioni del settore ricettivo in Italia per tipologia di località (2004 – 2015)

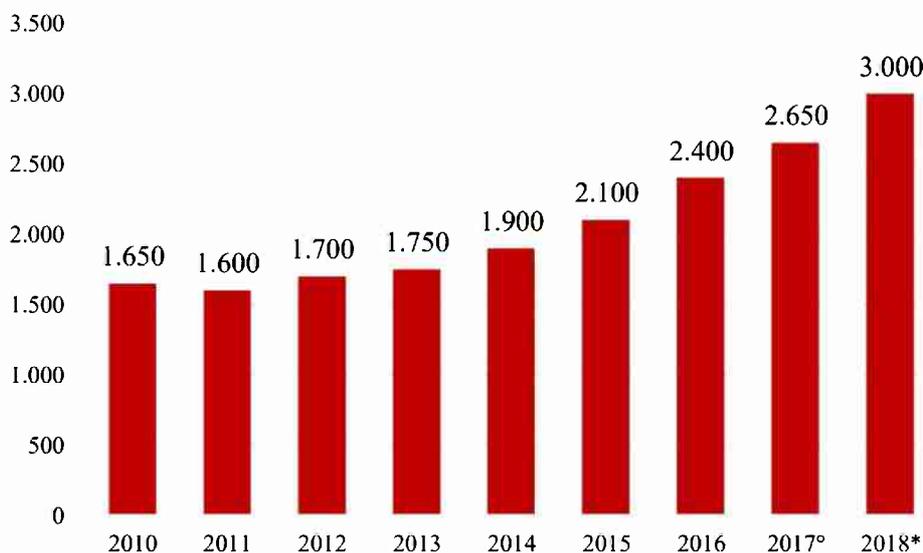
	n° esercizi - alberghiero				n° esercizi - extra alberghiero			
	2004	2015	var. assoluta		2004	2015	var. assoluta	
5 stelle	75	143	68	città di interesse storico e artistico (307 comuni)	3.916	14.211	10.295	alloggi in affitto
4 stelle	778	1.353	575		1.737	3.171	1.434	agriturismi
3 stelle	1.801	2.186	385		77	168	91	ostelli
2 stelle	944	877	-67		497	815	318	case per ferie
1 stella	794	535	-259		2.455	8.577	6.122	b&b
RTA	219	282	63					
5 stelle	26	62	36	comuni n.a.c. (5.213 comuni)	2.100	5.441	3.341	alloggi in affitto
4 stelle	718	1.356	638		3.565	5.210	1.645	agriturismi
3 stelle	2.583	3.044	461		91	163	72	ostelli
2 stelle	1.480	1.064	-416		239	391	152	case per ferie
1 stella	1.170	636	-534		3.091	11.541	8.450	b&b
RTA	239	362	123					
5 stelle	9	29	20	località collinari e di interesse vario (669 comuni)	1.582	2.126	544	alloggi in affitto
4 stelle	156	243	87		2.209	3.498	1.289	agriturismi
3 stelle	716	771	55		29	62	33	ostelli
2 stelle	612	454	-158		77	108	31	case per ferie
1 stella	333	171	-162		466	1.917	1.451	b&b
RTA	179	209	30					
5 stelle	12	15	3	località lacuali (130 comuni)	867	3.753	2.886	alloggi in affitto
4 stelle	166	241	75		366	577	211	agriturismi
3 stelle	659	747	88		8	15	7	ostelli
2 stelle	421	312	-109		43	54	11	case per ferie
1 stella	293	158	-135		115	867	752	b&b
RTA	65	112	47					
5 stelle	63	121	58	località marittime (325 comuni)	35.315	31.349	-3.966	alloggi in affitto
4 stelle	901	1.282	381		778	1.494	716	agriturismi
3 stelle	4.378	4.449	71		36	63	27	ostelli
2 stelle	2.210	1.485	-725		207	317	110	case per ferie
1 stella	1.303	677	-626		655	4.058	3.403	b&b
RTA	600	871	271					
5 stelle	8	34	26	località montane (1.170 comuni)	11.697	14.590	2.893	alloggi in affitto
4 stelle	390	693	303		2.152	3.487	1.335	agriturismi
3 stelle	2.835	3.115	280		49	89	40	ostelli
2 stelle	2.101	1.535	-566		513	489	-24	case per ferie
1 stella	1.200	652	-548		558	1.983	1.425	b&b
RTA	666	873	207					
5 stelle	20	28	8	località termali (90 comuni)	917	789	-128	alloggi in affitto
4 stelle	201	243	42		420	706	286	agriturismi
3 stelle	817	745	-72		11	20	9	ostelli
2 stelle	416	200	-216		42	56	14	case per ferie
1 stella	240	94	-146		89	329	240	b&b
RTA	62	72	10					

Fonte: Istat

In termini numerici, questa vivacità si tramuta in una crescita del fatturato del mercato immobiliare ricettivo, tra il 2015 ed il 2016, del 14,3% per un totale di 2,4 miliardi di euro tra contratti di vendita e locazione.

Questa crescita è motivata da due fattori: in primis l'interesse sempre crescente da parte di catene e privati investitori per l'Italia come destinazione turistica, in seconda battuta la grande disponibilità di immobili e di *trophy asset* da valorizzare consentono importanti opportunità di sviluppo e, di conseguenza, di creazione di valore sul territorio.

Andamento e previsioni del fatturato del mercato immobiliare alberghiero in Italia, 2010 – 2018
(milioni di euro)



(°) stima

(*) previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Secondo l'Agenzia Nazionale per l'attrazione degli Investimenti e lo sviluppo economico, nel triennio 2016-2018 si prevede una crescita di oltre il 3% degli arrivi di turisti in Italia, prevalentemente trainata dal movimento extra-europeo (oltre il 5%).

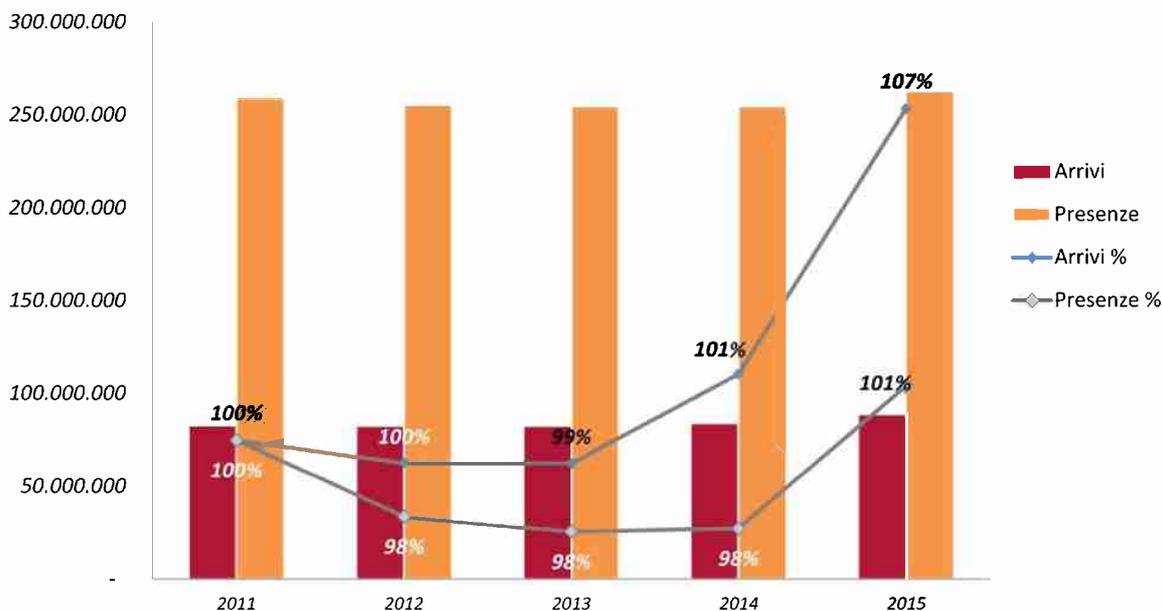
La previsione si basa sulla dinamica delle partenze verso l'estero che conferma le performance positive dei flussi dai mercati asiatici emergenti, benché in decelerazione rispetto al biennio precedente, e sull'ottimo recupero nella propensione a viaggiare all'estero dei mercati d'oltreoceano più tradizionali, in primis Stati Uniti.

Infine, il contesto economico, orientato ad una maggiore fiducia, dovrebbe favorire il rientro sul mercato anche delle fasce marginali della popolazione, per quanto ancora sulle brevi distanze.

La domanda alberghiera italiana

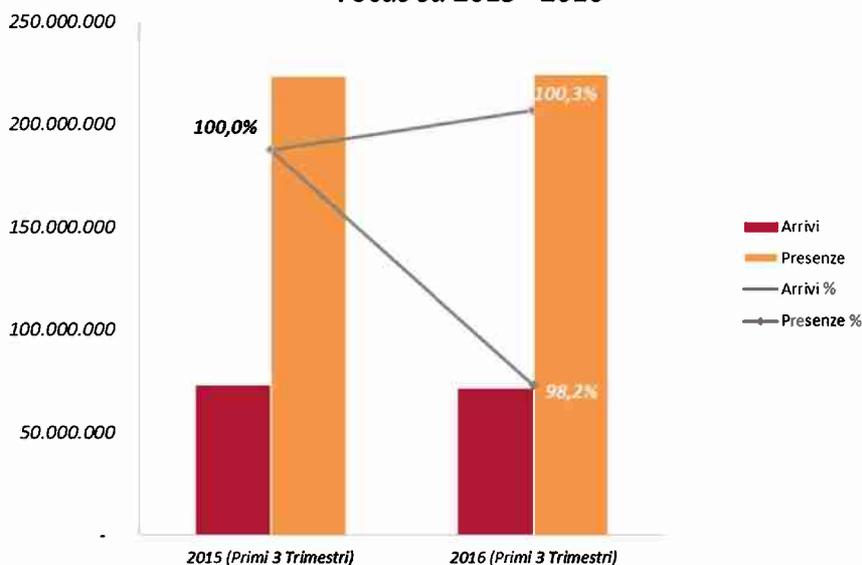
In Italia si sono registrati 89 Mln di arrivi (come somma di residenti in Italia e all'estero) in hotel e sistemazioni similari nel 2015, + 5,6% rispetto allo stesso periodo del 2014 (84 Mln termini di trend annuali, la serie storica mostra una sensibile crescita nel 2015, rispetto ad un periodo di stabilità 2011–2013 (83 Mln).

Arrivi e Presenze 2011-2015



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti sui dati Istat

Focus su 2015 - 2016



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti sui dati Istat

Nonostante la netta riqualificazione del settore alberghiero, fenomeno in atto dal 2010 che vede la crescita nel numero di alberghi a 4 – 5 stelle e la conseguente decrescita nelle strutture con minor numero di stelle, la discrepanza fra le aspettative della domanda e dell'offerta viene confermata anche nel 2016 (Sole 24 Ore, 04/08/2016).

Secondo questo studio, si rilevano delle inadeguatezze rispetto agli standard strutturali, energetici, dimensionali e inoltre si registra inadeguatezza dei servizi correlati anche se i numeri delle strutture di 5 stelle hanno mantenuto la crescita anche nel 2016.

La spesa per i viaggiatori stranieri in Italia, secondo la Banca d'Italia, vedono nel primo semestre del 2016 un aumento delle spese dei viaggiatori stranieri in Italia del 3,1%, pari all'importo di 16.093 milioni di euro . Nel I semestre 2016, limitatamente ai viaggiatori pernottanti, la spesa pro capite giornaliera degli stranieri, escludendo il trasporto internazionale, è diminuita del 2,2%, raggiungendo la quota di 103 euro, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Sempre con riferimento ai viaggiatori pernottanti, la durata media del viaggio è stata di 6,1 giorni (invariata rispetto al 2015) per i turisti stranieri.

Arrivi in alberghi e strutture similari – Anno 2015



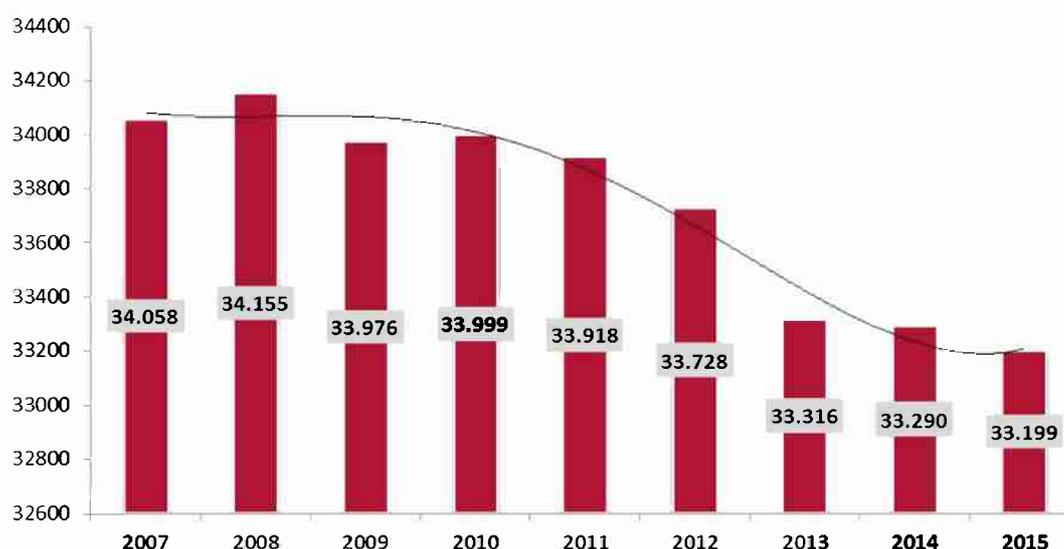
Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti sui dati Eurostat

L'offerta alberghiera italiana

Numero degli Esercizi Alberghieri per Categoria

Secondo i dati Istat, nel 2015 in Italia si sono registrati circa 33.199 esercizi alberghieri in Italia, -0,3% rispetto al 2014.

Guardando la serie storica dal 2007, emerge come dal picco del 2008, in cui si contavano 34.155 esercizi alberghieri, il numero si sia progressivamente ridotto, per arrivare nel 2015 al minimo del periodo considerato.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

Analizzando invece la distribuzione degli esercizi alberghieri per area geografica, emerge come il 60% sia concentrato nel Nord Italia, seguito dal Sud e Isole (21%) e dal Centro (19%).

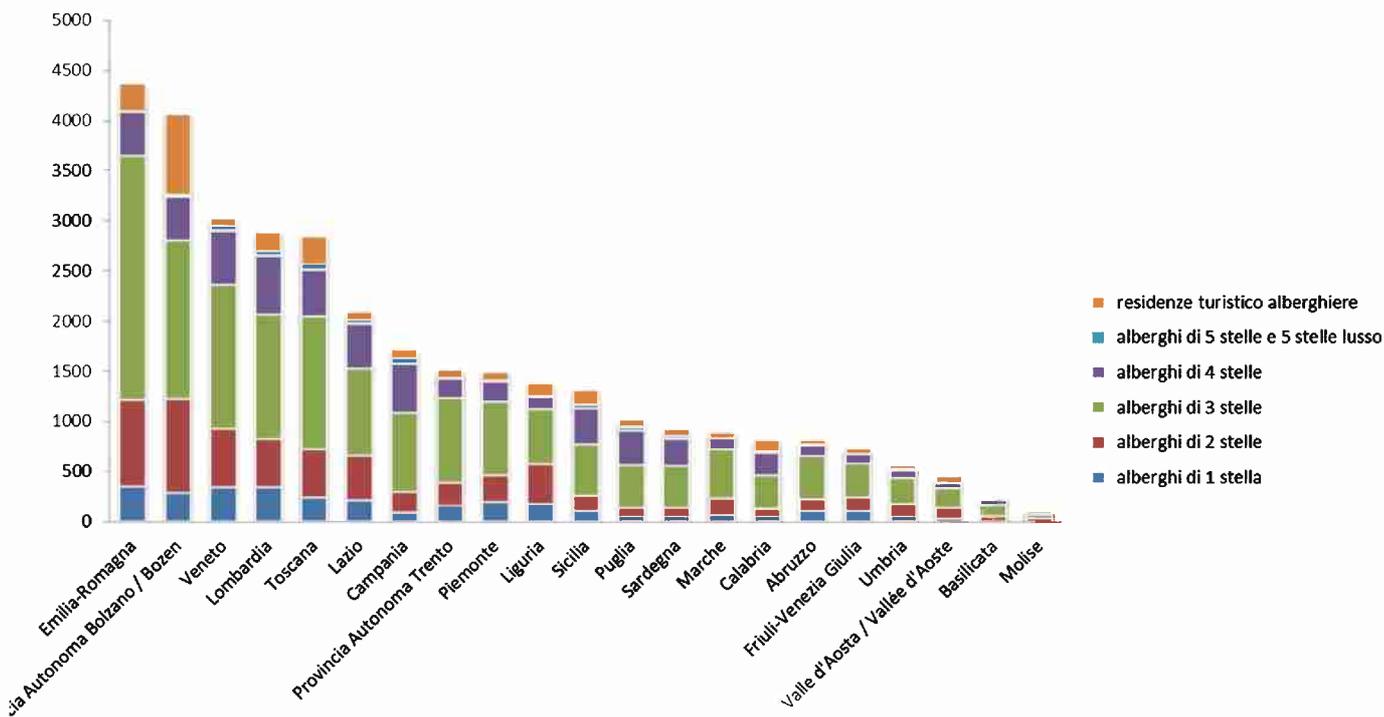
La regione che presenta il numero maggiore di esercizi è l'Emilia Romagna, che da sola rappresenta circa il 13% del totale nazionale con un volume di 4.367 esercizi; in questo contesto dobbiamo però considerare che sommando i dati relativi alle province autonome di Trento e Bolzano, il Trentino nel suo insieme raggiunge una cifra superiore, pari a 5.580 esercizi.

Il Veneto e la Lombardia si attestano su un totale complessivo di esercizi intorno alle 3.000 unità, mentre la Toscana e la Campania confermano il primato rispettivamente nell'area Centro e Sud.

Guardando la classifica di esercizi per tipologia, emerge come la Lombardia sia al primo posto per

numero di esercizi alberghieri a 4 stelle, per un totale di 586 esercizi, seguita da Veneto, Campania e Toscana.

Considerando invece la categoria 5 stelle il primato spetta invece alla Toscana (62 esercizi), seguita da Campania, v [redacted]. L'insieme delle province autonome di Trento e Bolzano è al primo posto per numero di strutture ad una stella, seguito dall'Emilia Romagna e dalla Lombardia.



Fonte: Elaborazione Gabetti sui dati Istat

Gli sviluppi immobiliari in Italia: Luglio 2016 – Maggio 2017

Nel complesso il parco alberghiero si è rinnovato nell'ultimo anno con 40 nuove strutture, tra nuovi sviluppi, cambi di gestione e ristrutturazioni, per un totale complessivo di 3.088 camere, orientate principalmente sul segmento alto di servizio, a quattro ed a cinque stelle.

Risulta significativa la quota di nuove aperture, 17 in totale (1.414 camere).

Le casistiche analizzate, in definitiva, presentano una rinnovata varietà di opportunità attrattive che fuoriescono dalle mete considerate in cima alle preferenze dell'utente finale come possono essere le città d'arte, le destinazioni business o le località prettamente balneari.

Queste cosiddette "altre destinazioni" sono in grado di andare incontro alla domanda per come essa si è evoluta nei tempi più recenti, ovvero la ricerca di esperienze a tutti gli effetti uniche e non replicabili da nessun'altra parte.

Come logica conseguenza questa strada, battuta in principio da strutture più piccole e gestite direttamente da privati che vivono quotidianamente il territorio, ha destato l'attenzione delle grandi catene, che sembrano sempre più interessate ad intervenire con strutture organizzate e gestite in maniera professionale anche su mercati e location che, fino a poco tempo fa, non avrebbero avuto alcuna attrattività in termini commerciali.

Aperture più rappresentative di esercizi alberghieri in Italia (nuove realizzazioni, ristrutturazioni o cambi di gestione) Luglio 2016 – Maggio 2017 (per regione)

n°	tipo intervento	Gestore	Regione	Localizzazione	Nome albergo	Stelle	n° camere	Data di apertura
1	A	Gateway Hospitality Group Int.	Abruzzo	Pescara	G Hotel Pescara	4	76	apr-17
2	G	Châteaux & Hôtels Collection	Campania	Casamicciola Terme (Na)	Hotel La Madonnina	4	21	gen-17
3	G	Châteaux & Hôtels Collection	Campania	Napoli	Santa Chiara Boutique Hotel	4	7 suites	gen-17
4	A	Gesac Aeroporti	Campania	Napoli (Aeroporto Capodichino)	BenBo	-	42 microunità di 16mq	gen-17
5	G	Allegroitalia Hotel & Condo	Emilia Romagna	Bologna	Espressohotel Bologna Centrale	4	82	gen-17
6	A	Privati	Lazio	Roma	The Building	4 L	108 comprensive di suite	nov-16
7	A	Generator Hostels	Lazio	Roma	Generator	5	75	nov-16

Analisi sull'andamento del Settore Alberghiero – Anno 2017

	tipo n° intervento	Gestore	Regione	Localizzazione	Nome albergo	Stelle	n° camere	Data di apertura
8	A		Lazio	Roma		4	84	feb-17
9	G		Lazio	Roma		51	93	apr-17
10	A		Lazio	Roma		4	187	mag-17
11	A		Lazio	Roma		-		prim 2016
12	A		Lazio	Roma (Stazione Termini)		-	95 stanze (private e dormitori) per 320 letti	-
13	A		Liguria	Genova		4	25	apr-17
14	R		Lombardia	Milano		4	320	giu-16
15	G		Lombardia	Milano		3	105	nov-16
16	A		Lombardia	Milano		4 L.	299	feb-17
17	A		Lombardia	Milano		4	59	mag-17
18	A		Lombardia	Milano		5	124	mag-17
19	R		Lombardia	Milano (Linate)		4	206	giu-16
20	G		Lombardia	Torno (Co)		5	19	ago-16
21	A		Lombardia	Torno (Co)		5	30 suites	ago-16
22	A		Lombardia	Varese		4	73	mag-17
23	A		Piemonte	Abnna VaSesia Vercelli		5	50 abitazioni	gen-17
24	G		Sardegna	Marina di Sorso (Ss)		4		apr-17
25	G		Sicilia	Siracusa		5	102	gen-17
26	G		Sicilia	Carruba di Riposto (Ct)		4	17 suite, 8 natura! lodge, 1 dependance	giu-17
27	G		Sicilia	Catolabiano (Ct)		4	5 suite, 30 casolari	giu-17
28	A		Sicilia	Favara (Ag)		4	20	mar-17
29	G		Sicilia	Marina di Ragusa		4	6 camere	giu-17
30	R		Sicilia	Milano		3 / 4	66	mar-17
31	A		Sicilia	Siracusa		5	24 suites	giu-17
32	G		Sicilia	Taormina (Ct)		5		gen-17
33	G		Sicilia	Trapani		4	6	giu-17
34	A		Sicilia	Vulcano (Me)		4	93	mag-17

n°	tipo intervento	Gestore	Regione	Localizzazione	Nome albergo	Stelle	n° camere	Data di apertura
35	G		Toscana	Pisa		5	121	gen-17
36	G		Toscana	Castiglione della Pescaia (Gr)		5	37	gen-17
37	G		Toscana	Elba		4	condohotel 31 appartamenti	gen-16
38	G		Toscana	Firenze		5	46	gen-17
39	G		Toscana	Isola d'Elba (Livorno)		4	148	apr-17
40	G		Veneto	Lido di Venezia		5 L	174 camere, 8 suites, 15 junior suite	apr-17

*Tipo: (A) nuova apertura; (G) cambio di gestione; (R) ristrutturazione; (G-R) cambio di gestione con previa ristrutturazione

Fonte: Scenari Immobiliari

**Riepilogo numerico principali aperture di esercizi alberghieri in Italia
(nuove realizzazioni, ristrutturazioni o cambi di gestione)
Luglio 2016 – Maggio 2017**

Tipo di intervento	Apertura		Cambio di gestione e ristrutturazione		Ristrutturazione		Totale	
	n° alberghi	n° camere	n° alberghi	n° camere	n° alberghi	n° camere	n° alberghi	n° camere
Paese								
Abruzzo	1	76					1	76
Campania	1	42	2	28			3	70
Emilia Romagna			1	82			1	82
Lazio	6	549	1	93			7	642
Liguria	1	25					1	25
Lombardia	5	585	2	124	2	526	9	1.235
Piemonte			1	-			1	-
Sardegna			1	-			1	-
Sicilia	3	137	6	175	1	66	10	378
Toscana			5	383			5	383
Veneto			1	197			1	197
Totale	17	1.414	20	1.082	3	592	40	3.088

Fonte: Scenari Immobiliari

Prezzi medi e tassi di occupazione

	Tasso Occupazione Camere			Ricavo Medio per Camera Occupata			Ricavo Medio per Camera Disponibile		
	Gen-Apr 2015	Gen-Apr 2016	Gen-Apr 2017	Gen-Apr 2015	Gen-Apr 2016	Gen-Apr 2017	Gen-Apr 2015	Gen-Apr 2016	Gen-Apr 2017
Alberghi 5 Stelle	68,3%	56,1%	57,5%	312	274	290	213	154	167
Alberghi 4 Stelle	67,7%	59,8%	63,4%	115	102	103	78	61	65
Alberghi 3 Stelle	69,1%	61,4%	63,5%	57	52	52	39	32	33
Media Italia	68,1%	59,6%	63,0%	141	123	125	96	73	79

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Aica

Nel periodo Gennaio-Aprile 2015–2017, si è registrato un tasso di occupazione delle camere in calo per tutte le tipologie ricettive analizzate.

Dopo un 2016 che ha visto un calo del tasso di occupazione medio significativo, il 2017 ha registrato nello stesso periodo una ripresa, non sufficiente in ogni caso per ritornare ai livelli del 2015.

Questa tendenza trova riscontro anche nel prezzo medio per camera occupata e disponibile, che ha registrato un significativo calo nel 2016 e una tendenza alla ripresa nel 2017.

Classifica degli indicatori alberghieri delle principali città Italiane (Gen.-Dic.2015)

Città	Anno	TOC* (%)	ADR** (Eur)	RevPar*** (Eur)	Ranking
Venezia	2014	67%	303,20	202,50	1°
	2015	68%	342,80	233,10	
Firenze	2014	736%	146,50	107,90	2°
	2015	74%	158,50	117,90	
Milano	2014	63%	130,40	82,70	3°
	2015	69%	155,60	107,90	
Roma	2014	69%	144,50	99,40	4°
	2015	68%	152,40	104,30	
Napoli	2014	61%	89,40	54,30	5°
	2015	66%	91,70	60,70	
Genova	2014	67%	83,60	55,60	6°
	2015	68%	87,00	59,00	
Torino	2014	55%	82,90	48,90	7°
	2015	63%	87,00	54,90	
Bologna	2014	59%	81,90	48,30	8°
	2015	62%	81,50	50,10	

* TOC: Tasso di occupazione netto delle camere degli esercizi alberghieri.

** ADR: Ricavo medio per camera occupata, ottenuto dagli introiti complessivi della vendita delle camere (al netto di IVA e del prezzo della colazione) diviso per il numero delle camere occupate.

*** RevPar: Ricavo medio per camera disponibile, ottenuto dal prodotto del numero delle camere occupate per il ricavo medio diviso il numero delle camere disponibili.

Principali transazioni del mercato alberghiero italiano

Viene riportato un breve elenco delle principali transazione nel mercato alberghiero italiano, dal secondo trimestre del 2016 al primo trimestre 2017.

Queste transazioni permettono di evidenziare inoltre l'interesse che il mercato estero manifesta per il mercato alberghiero italiano.

N°	Anno	Hotel	Città	Stelle	Camere	Buyer	Buyer Origin
1	Q2-2016		Firenze	5	171		Qatar
2	Q2-2016		Firenze	5	99		Qatar
3	Q3-2016		Torino	4	182		Germania
4	Q1-2017		Roma	3	51		Italia

Fonte: *Scenari Immobiliari*

