

# IN LIQUIDAZIONE

\*\*\*\*\*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E ATTREZZATURE AZIENDALI DELLA IN LIQUIDAZIONE GESTIONE "GRAND HOTEL DE LA VILLE" VILLA SAN GIOVANNI (RC)

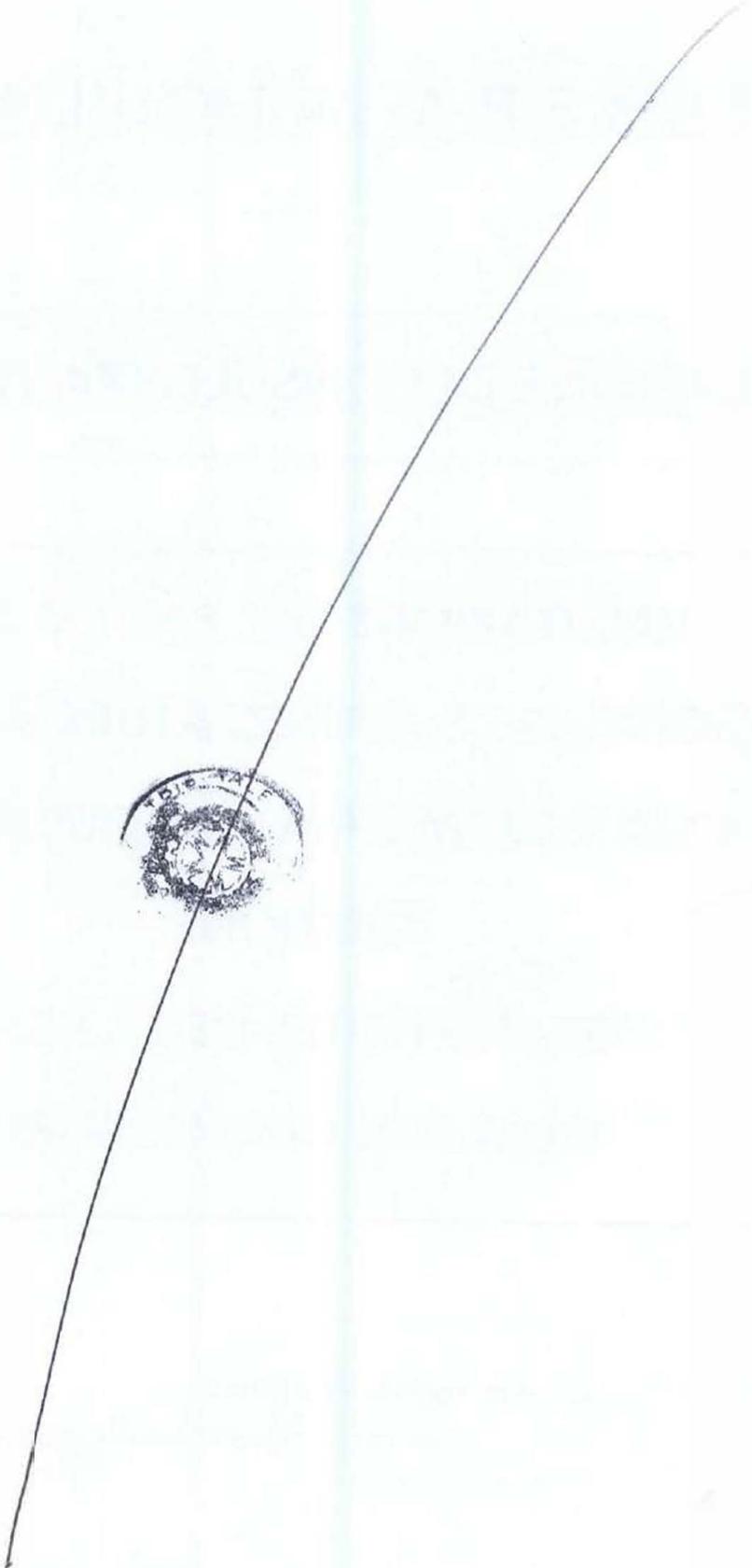
Consulente Tecnico: dott. ing. Giuseppe Barreca

(iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. 1684)



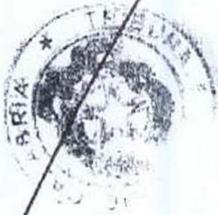
dott. ing. Giuseppe Barreca

via Vecchia Cimitero n.17 - 89126 REGGIO CALABRIA - tel. / fax 0965 26794  
via Adeodato Ressi, n. 5/A - 20125 MILANO - tel. / fax 02 45485692  
Email : gbarreca@studio-barreca.it - PEC : giuseppe.barreca@ingpec.eu



## Sommario

Premessa.....	4
Inquadramento Territoriale - Descrizione dei beni oggetto di stima .....	5
Accertamenti esperiti.....	10
Patrimonio Immobiliare .....	11
Determinazione delle superfici caratteristiche.....	12
Identificazione del bene – Dati Catastali .....	13
Provvedimenti abilitativi alla costruzione ed esercizio dell'attività alberghiera – Conformità Urbanistica .....	15
Dati di consistenza - Determinazione delle superfici caratteristiche.....	20
Piano Primo Seminterrato.....	20
Piano Terra.....	23
Piano Primo.....	26
Piano Secondo .....	29
Piano Terzo.....	32
Piano Quarto .....	35
Piano Quinto.....	38
Piano Sesto.....	41
Dati caratteristici totali.....	44
Metodi di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del Complesso Immobiliare .....	46
Criteri di Stima.....	51
Valore Complementare.....	53
Valore di Trasformazione.....	53
Valore di Surrogazione.....	54



Valore del costo di riproduzione.....	54
Primo Metodo di Stima - "Metodo del Costo Parametrico".....	56
Secondo Metodo di Stima - "Costo di Riproduzione del Fabbricato" .....	57
Terzo Metodo di Stima "Valore di Ricostruzione a nuovo" .....	63
Determinazione del Probabile Valore di Mercato.....	65
Stato di Fatto e Valutazione dei Cespiti del complesso alberghiero "Grand Hotel de La Ville" .....	66
Beni Mobili.....	67
Stima Cespiti .....	67
Ispezioni Ipocatastali.....	71
Conclusioni .....	78



**Premessa**

Per incarico conferito dal dott. Fortunato Malavenda, n.q. di liquidatore della Società ██████████ in liquidazione, il sottoscritto ing. Giuseppe Barreca, con studio in Reggio Calabria alla via Vecchia Cimitero n. 17 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al nr. 1684, ha provveduto alla redazione della presente Relazione di Consulenza Tecnica finalizzata alla "*... stima del probabile valore di mercato del sopra citato complesso immobiliare adibito ad albergo, sito in Villa San Giovanni*", nonché di tutte le attrezzature, impianti, beni mobili ed arredi a servizio della struttura ricettiva denominata "Grand Hotel de la Ville" (categoria alberghiera 4 stelle), sita in Villa San Giovanni alla via Zanotti Bianco (già via Ammiraglio Curzon prolungamento Sud) e di proprietà della società in epigrafe.

La ██████████ ha per oggetto sociale la gestione di alberghi, pensioni, ostelli, rifugi, villaggi turistici, campeggi, agriturismi, strutture alberghiere in genere, anche con formula bed and breakfast, centri sportivi, termali, curativi, fieristici, di benessere, beauty farm, di assistenza a disabili ad anziani ed altre categorie svantaggiate, parchi ludici e di divertimento, centri nautici da diporto, stabilimenti balneari;

Il Grand Hotel de la Ville, ultimato nel 1989, ha iniziato l'attività alberghiera nei primi anni '90 del secolo scorso; concepito come centro congressi e ricevimenti, l'albergo si è contraddistinto nel settore turistico alberghiero locale, per servizi ricettivi di alta fascia e organizzazione di grandi eventi, sfruttando l'ampiezza dei suoi saloni e terrazze.



### Inquadramento Territoriale - Descrizione dei beni oggetto di stima

Il complesso edilizio sede del "Grande Hotel de la Ville", oggetto della presente valutazione di stima, è sito nel Comune di Villa San Giovanni, in zona centrale, in fregio alla via Zanotti Bianco.

La struttura alberghiera è ubicata nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale A2 (ex autostrada A3 SA-RC), a brevissima distanza dagli imbarchi marittimi (Bluvia e Caronte/Tourist) e dalla Stazione Ferroviaria, lungo un'arteria stradale di primaria importanza immediatamente collegabile con la principale viabilità urbana ed extraurbana (SS 18 tirrenica inferiore)

Urbanisticamente, l'area di edificazione del Complesso Alberghiero, di proprietà della ██████████ è caratterizzata da intensa urbanizzazione con edifici del tipo civile – residenziale, commerciale e direzionale. A poca distanza sono presenti esercizi commerciali, istituti bancari, ristoranti, ecc.

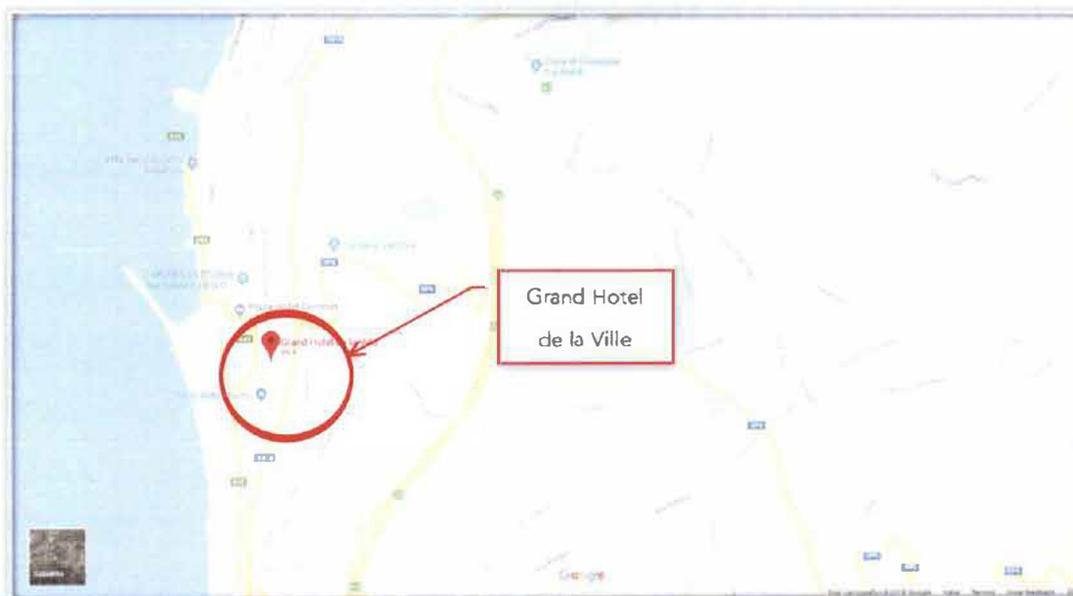


Figura 1 : Stralcio stradale Comune di Villa San Giovanni.



dott. ing. Giuseppe Barreca

Via Vucchia Cimitero n.17 - 89126 REGGIO CALABRIA - tel. / fax 0965 26794

Via Adeodato Ressi, n. 5/A - 20125 MILANO - tel. / fax 02 45485692

Email : gbarreca@studio-barreca.it - PEC : giuseppe.barreca@ingpec.eu



Vertical text on the right margin, possibly a page number or reference code, including the number "14".



Figura 2 : Aerofoto Comune di Villa San Giovanni.



Figura 3 : Stralcio stradale Comune di Villa San Giovanni.



Il Grand Hotel de la Ville è accessibile direttamente da un ingresso pedonale posto in fregio alla via Zanotti Bianco, dal quale si accede direttamente alla zona reception.

Il complesso edilizio è altresì dotato di un ingresso carrabile, posto sul confine Nord del fabbricato, che consente l'accesso ai locali garage, depositi e vani tecnologici a servizio della struttura alberghiera.

L'area di ubicazione dell'immobile, ben collegata dal servizio di mobilità urbana municipale, è facilmente raggiungibile percorrendo l'Autostrada A2 (ex autostrada A3), uscita Villa San Giovanni.

Il compendio immobiliare denominato "Grand Hotel de la Ville" di proprietà della società in epigrafe, oggetto di valutazione, è costituito da un fabbricato con destinazione alberghiera.

L'immobile è pervenuto alla ██████████ con Atto di Compravendita e Costituzione di Servitù, Repertorio n.° 22844, Raccolta n.° 6286 del 06 novembre 1990, Notaio Francesco Maria Albanese, registrato presso l'Ufficio del Registro Immobiliare di Reggio Calabria in data 13 novembre 1990 e trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 19 novembre 1990 ai numeri 15284/13037.

Il fabbricato, censito al N.C.E.U. del Comune di Villa San Giovanni, catastalmente è così identificato:

- Unità immobiliare censita al foglio A/7, particella 399, subalterno 36, categoria D/2, formalmente intestata a "██████████ ██████████", per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- Unità immobiliare censita al foglio A/7, particella 399, subalterno 37, categoria area urbana (che per come rilevabile dalla planimetria catastale è pari a



mq. 350,00), formalmente intestata a " [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ", per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- Unità immobiliare censita al foglio A/7, particella 399, subalterno 39, categoria lastrico solare – Piano Primo- formalmente intestata a " [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ", per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Dalla consultazione del foglio di mappa catastale è stato possibile accertare che la sagoma dell'immobile (censito in Catasto) non risulta inserita in mappa e che le planimetrie catastali presentate in data 27/06/1990 a firma dell'ing. Aurelio Ruoti SONO DIFFORMI dallo stato di fatto in quanto NON RIPORTANTI :

- AL PIANO INTERRATO la sala convegni ed accessori (realizzata **SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO**). La planimetria evidenzia inoltre la diversa distribuzione dei locali interni;
- AL PIANO PRIMO il Centro Benessere realizzato nell'anno 1997 (con regolare titolo abilitativo edilizio). Non risulta altresì aggiornata la consistenza delle SALE RIUNIONI, LOCALE ARCHIVIO, DEPOSITO, TERRAZZO COPERTO;
- AL PIANO SESTO la SALA RISTORANTE, i locali CUCINA, DEPOSITO ed accessori (realizzati **SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO**).

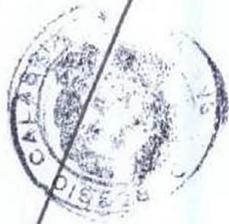
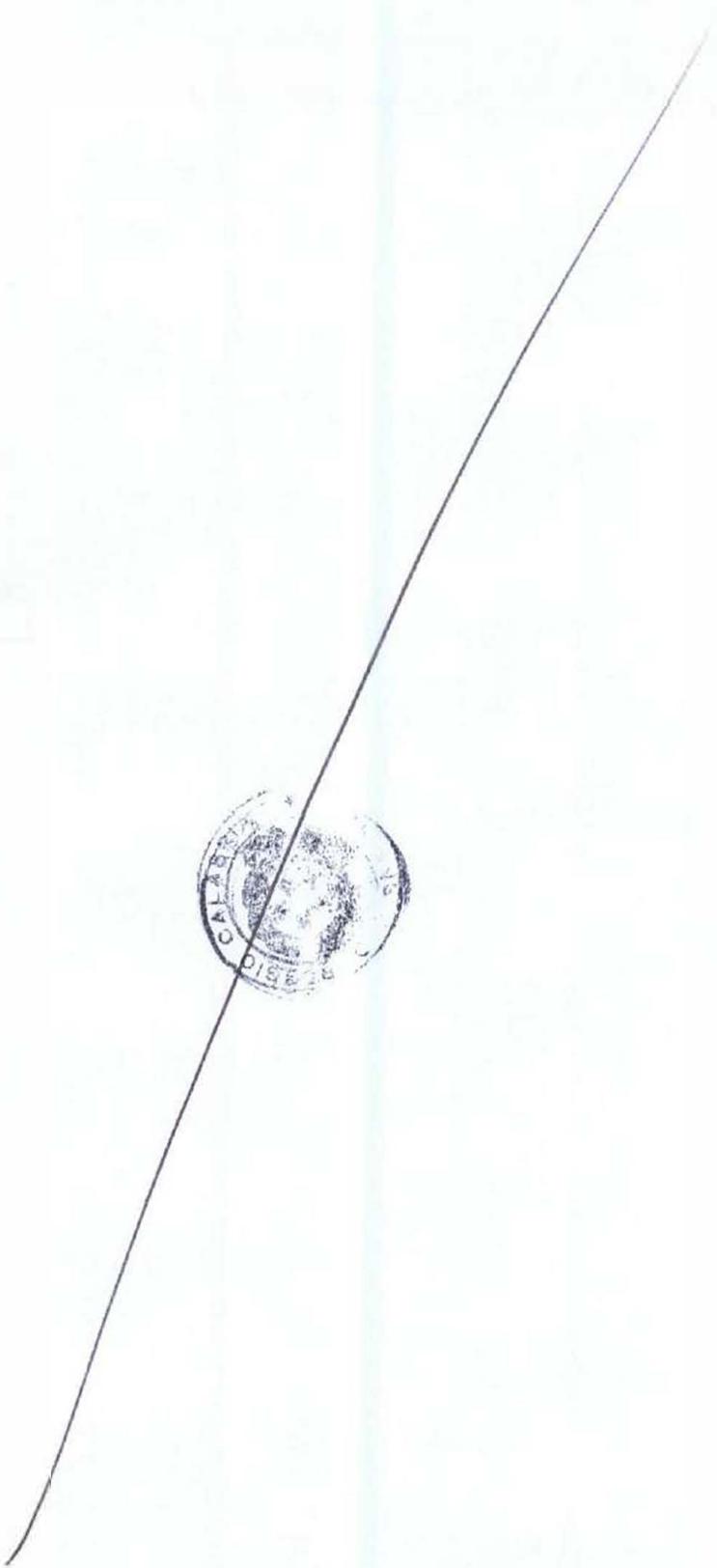
Il "Grand Hotel de la Ville" è un albergo a 4 stelle, situato sulla centralissima via Zanotti Bianco, dotato di 63 camere dotate di aria condizionata, tv, frigobar.

L'Hotel è dotato di centro benessere, di seguito descritto, e di terrazza panoramica; dispone inoltre di una sala conferenze idonea a contenere circa 300 persone e due sale ristorante, una situata a piano terra ed avente una superficie di circa 345 mq -



nella quale vengono generalmente tenuti i banchetti nuziali e ricevimenti in genere -  
l'altra, situata al sesto piano, avente un'estensione di circa 120 mq. (PER CUI NON È  
STATO RINVENUTO IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO).





1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12

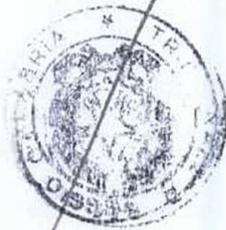
**Accertamenti esperiti**

Per assolvere all'incarico affidatogli, lo scrivente ha utilizzato la seguente metodologia di lavoro:

- effettuato numerosi sopralluoghi presso la struttura alberghiera oggetto di accertamento eseguendo appositi rilievi metrici e fotografici;
- visionato la documentazione in atti;
- acquisito copia di parte della documentazione tecnico – urbanistica presente agli atti del Comune di Villa San Giovanni (RC) relativamente agli interventi edilizi effettuati dalla data di costruzione ad oggi;
- provveduto all'accurata ispezione e descrizione dei beni immobili, accertando superfici e consistenza, rilevando strutture interne ed esterne, rifiniture, impianti e quant'altro utile ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto;
- provveduto al censimento dei beni mobili, previa identificazione catalogando ogni singola macchina / attrezzatura oggetto di valutazione <sup>(1)</sup>, rilevando altresì lo stato d'uso / funzionalità il locale presso cui è stata rinvenuta.

---

<sup>(1)</sup> è stata compilata ed allegata alla presente relazione, la documentazione contabile e i riferimenti alla documentazione fotografica.



***Patrimonio Immobiliare***

Il Complesso Immobiliare oggetto di stima è complessivamente costituito da un immobile con struttura portante in cemento armato di n. 6 piani fuori terra oltre n. 1 piano seminterrato.

Il complessivo stato di conservazione delle partizioni esterne appare mediocre e in diversi punti sono presenti evidenti fenomeni di ammaloramento dell'intonaco (con ampi distacchi) per cui sono necessari interventi di manutenzione straordinaria e ripristino.

Gli ambienti interni sono - per ogni piano - finiti e completati in ogni loro parte e i percorsi sono concepiti in soluzione di continuità con il mantenimento costante del livello di piano.

Sono presenti e solo in parte funzionanti gli impianti tecnologici: elettrico, telefonico, televisivo, igienico sanitario, trasmissione dati, antincendio, videosorveglianza, continuità, gruppo elettrogeno, ascensori, montacarichi; tutta l'impiantistica manifesta evidente grado di vetustà tecnologica e necessita di accurate verifiche e revisioni / innovazioni funzionali atte a garantire livelli consoni di funzionalità e sicurezza.

Risulta del tutto inefficiente l'impianto di condizionamento che, a parere dello scrivente, appare del tutto inutilizzabile.



### Determinazione delle superfici caratteristiche

Nella presente sezione, oltre alla descrizione qualitativa del complesso immobiliare oggetto di valutazione, saranno indicate le superfici significative valutate in considerazione delle risultanze degli accertamenti esperiti in loco e della specificità attribuita:

**SUPERFICIE UTILE ABITABILE (SU)** – per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne non comuni, di logge e balconi.

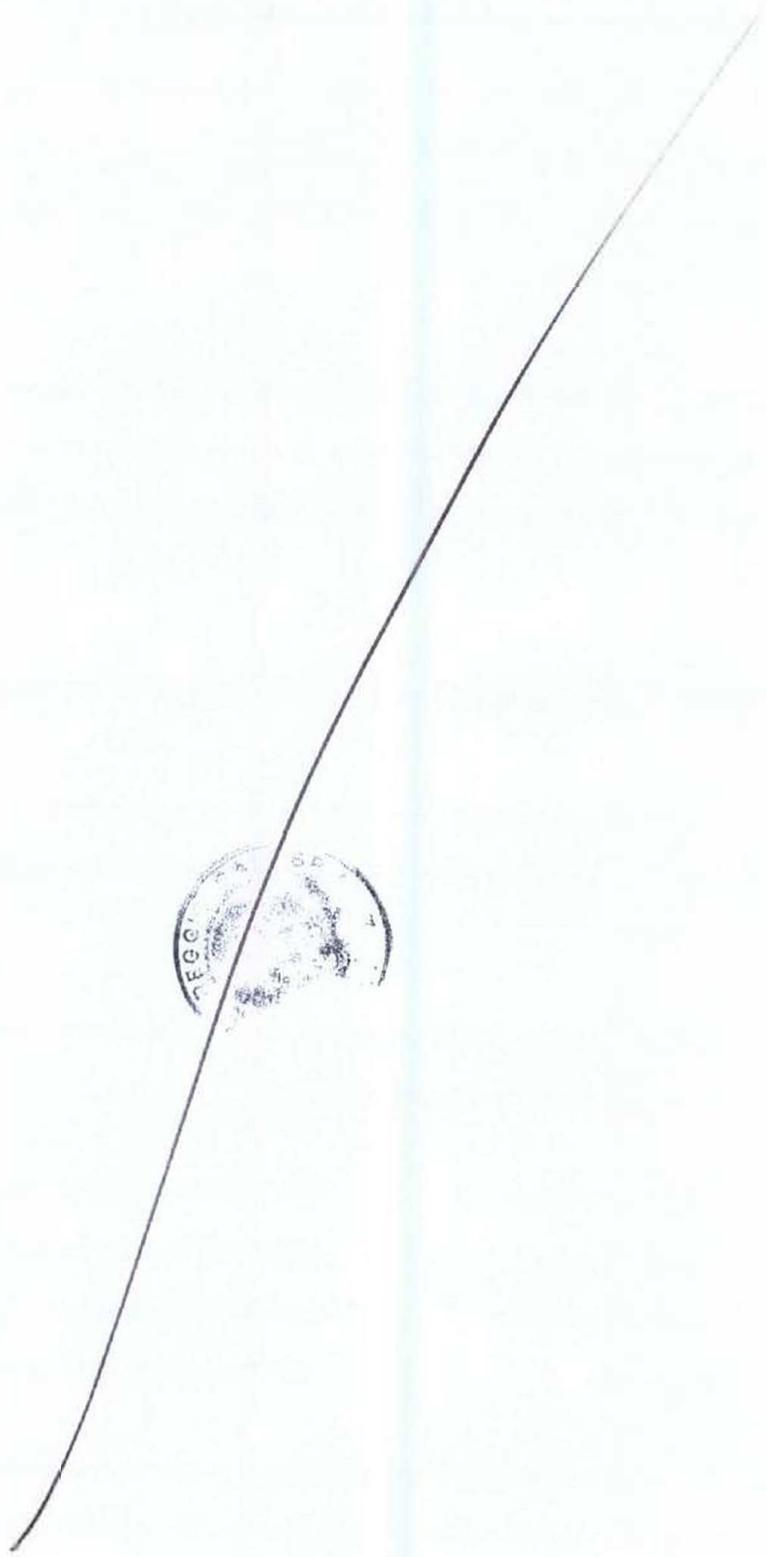
**SUPERFICIE COMMERCIALE (SC)** – che è il risultato della sommatoria della:

**Superficie coperta** (al lordo dei muri perimetrali in cui non vengono computate le superfici degli ambienti aventi altezza libera inferiore a mt. 1,50) ;

**Superfici non residenziali** (S.n.r.) determinate secondo i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

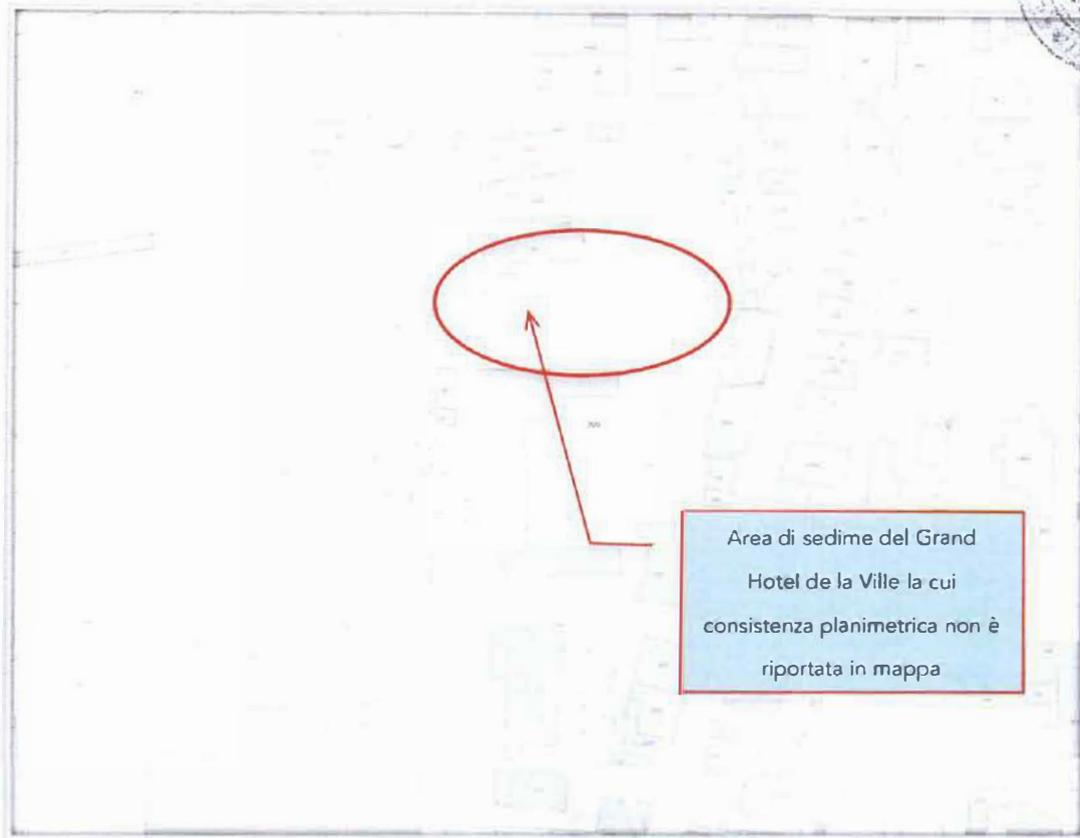
Balconi scoperti:	il 25% della superficie reale;
Lastrico solare:	il 25 % della superficie reale;
Corte / giardino:	il 10 % della superficie reale;
Veranda:	il 60 % della superficie reale.

Successivamente, saranno individuate le caratteristiche strutturali, di finitura, le condizioni di conservazione e manutenzione e le superfici (utile calpestabile e commerciale) degli stessi.





### Identificazione del Bene – Dati Catastali



**Figura 4:** Stralcio del foglio di mappa n.° A/7 part. 399 del Comune di Villa San Giovanni (RC).

Il complesso immobiliare oggetto di trattazione è censito agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali al N.C.E.U. del Comune di Villa San Giovanni, così come di seguito indicato:

- Unità immobiliare censita al foglio A/7, particella 399, subalterno 36, categoria D/2, formalmente intestata a “XXXXXXXXXX”, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;



- Unità immobiliare censita al foglio A/7, particella 399, subalterno 37, categoria area urbana di mq. 350, formalmente intestata a " [REDACTED] [REDACTED] ", per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- Unità immobiliare censita al foglio A/7, particella 399, subalterno 39, categoria lastrico solare (Piano Primo), formalmente intestata a " [REDACTED] [REDACTED] ", per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Dalla consultazione del foglio di mappa catastale è stato possibile accertare che la sagoma dell'immobile (regolarmente censito) non risulta inserita in mappa e che le planimetrie catastali presentate in data 27/06/1990 a firma dell'ing. Aurelio Ruoti **SONO DIFFORMI** dallo stato di fatto in quanto **NON RIPORTANTI** :

- **AL PIANO INTERRATO** la sala convegni ed accessori (realizzata **SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO**). La planimetria evidenzia inoltre la diversa distribuzione dei locali interni;
- **AL PIANO PRIMO** il Centro Benessere realizzato nell'anno 1997 (con regolare titolo abilitativo edilizio). Non risulta aggiornata la consistenza delle SALE RIUNIONI, LOCALE ARCHIVIO, DEPOSITO, TERRAZZO COPERTO;
- **AL PIANO SESTO** la SALA RISTORANTE, i locali CUCINA, DEPOSITO ed accessori (realizzati **SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO**).



Provvedimenti abilitativi alla costruzione ed esercizio dell'attività alberghiera – Conformità urbanistica

Il compendio immobiliare "Grand Hotel de la Ville", è costituita da immobile con struttura portante in cemento armato a sei piani fuori terra oltre un piano seminterrato.

Dalla documentazione rinvenuta presso gli uffici amministrativi della società e presso l'archivio del Comune di Villa San Giovanni è stato possibile accertare che i lavori di costruzione dell'immobile hanno avuto inizio in data 14/04/1978 e sono stati ultimati (nella prima fase) il 27/06/1989.

Per la realizzazione del complesso immobiliare in trattazione sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n.° 53 del 5 novembre 1974 e successiva Licenza di Variante n. 14 del 18 aprile 1977, volturata in data 18 giugno 1983 col n. 26/83 e prorogata di validità in data 10 ottobre 1987 fino al 30 giugno 1989.  
Certificato di Collaudo Statico delle Strutture dell'edificio, redatto dall'ing. Bartolo Lucio Talia e depositato ai sensi dell'art. 7 della Legge 05/11/1971 n. 1086, depositato agli atti dell'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria in data 10/10/1984  
In data 01/06/1983 e in data 07/12/1984, l'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria ha rilasciato i certificati (prot. 6417 e 17278) di conformità strutturale delle opere in c.a..
  
- Agibilità sanitaria prot. n. 149 del 2 luglio 1991, rilasciata dalla Regione Calabria – Unità Sanitaria locale n. 29 - recante "... Parere favorevole in



*ordine alla agibilità sanitaria per cui detti locali sono destinati : Albergo e Ristorante ...”.*

- **Autorizzazione sanitaria del 18 ottobre 1991**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Villa San Giovanni al sig. Caminiti Vittorio per l'esercizio dell'attività di " *albergo mediante la produzione preparazione, manipolazione e somministrazione di alimenti e bevande ...”.*
- **Licenza per l'esercizio di albergo, prot. n. 7343 del 18 ottobre 1991**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Villa San Giovanni al sig. Caminiti Vittorio " *... per l'esercizio di albergo di Albergo in via Ammiraglio Curzon prol. Sud di questo comune all'insegna di "Grand Hotel del la Ville ...”;*
- **Verbale n. 1 della Commissione Edilizia Comunale in data 28.02.1992 inerente la variante eseguita in corso d'opera.**
- **Autorizzazione di Agibilità – prot. 11733 del 2 maggio 1994** – con cui il Comune di Villa San Giovanni autorizza l'agibilità del fabbricato adibito ad "Albergo – Ristorante denominato Grand Hotel de la Ville “.
- **Autorizzazione Comunale – prot. 9323 del 01/08/1994** – con cui il Comune di Villa San Giovanni autorizza la ditta Barilà Vincenzo n.q. di presidente del Consiglio di Amministrazione della ██████████ ad eseguire i lavori per " *Installazione di una struttura in profilati metallici con copertura di un tendone in PVC a carattere provvisorio nella stagione estiva in una terrazza di un fabbricato adibito a Grand Hotel de la Ville”* .
- **Concessione Edilizia n.° 87/1995 del 8 settembre 1995**, rilasciato alla ditta ██████████ nella qualità di Direttore del Grand Hotel de la Ville per la " *Realizzazione di una copertura frangisole tra le due terrazze a servizio*



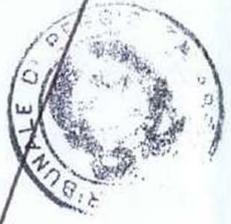
degli spazi esterni del "Grand Hotel del la Ville" sito in via A. Curzon n. 44".

- Concessione Edilizia n.° 2/1997 rilasciata il 08/01/1997 per la realizzazione dei locali destinati a Centro Benessere e Bellezza" e successivo deposito ai sensi delle Legge 662/1996 art. 2 comma 60/7 relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni operata in fase di completamento delle opere.
- Proroga Concessione Edilizia n.° 87/1995 rilasciata il 15 ottobre 1999 – prot. 13645 rilasciato alla ditta Barilà Vincenzo n.q. di presidente del Consiglio di Amministrazione della [REDACTED].
- Rinnovo della Concessione Edilizia n.° 87/1995 del 13 dicembre 2006, rilasciato alla ditta [REDACTED] per la "Realizzazione di una copertura frangisole tra le due terrazze a servizio degli spazi esterni del "Grand Hotel del la Ville" sito in via Umberto Zanotti Bianco n.° 9 di questo Comune".
- Concessione Edilizia n. 148/2006, pratica edilizia n. 108/06 prot. n.° 14895 del 14 dicembre 2006, rilasciata dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Villa San Giovanni, alla ditta [REDACTED] per la "Realizzazione di una copertura frangisole tra le due terrazze a servizio degli spazi esterni del "Grand Hotel del la Ville" sito in via Umberto Zanotti Bianco n.° 9 di questo Comune".
- Certificato di Prevenzione Incendi Attività 66.2.B  
In merito al certificato di prevenzione incendi, tutta la documentazione è rinvenuta da un accesso agli atti richiesto dal Dott. Fortunato Malavenda



dott. ing. Giuseppe Barreca

Vecchia Cimitero n.17 – 89126 REGGIO CALABRIA – tel. / fax 0965 26794  
via Adeodato Ressi, n. 5/A – 20125 MILANO – tel. / fax 02 45485692  
Email : gbarreca@studio-barreca.it - PEC : giuseppe.barreca@ingpec.eu

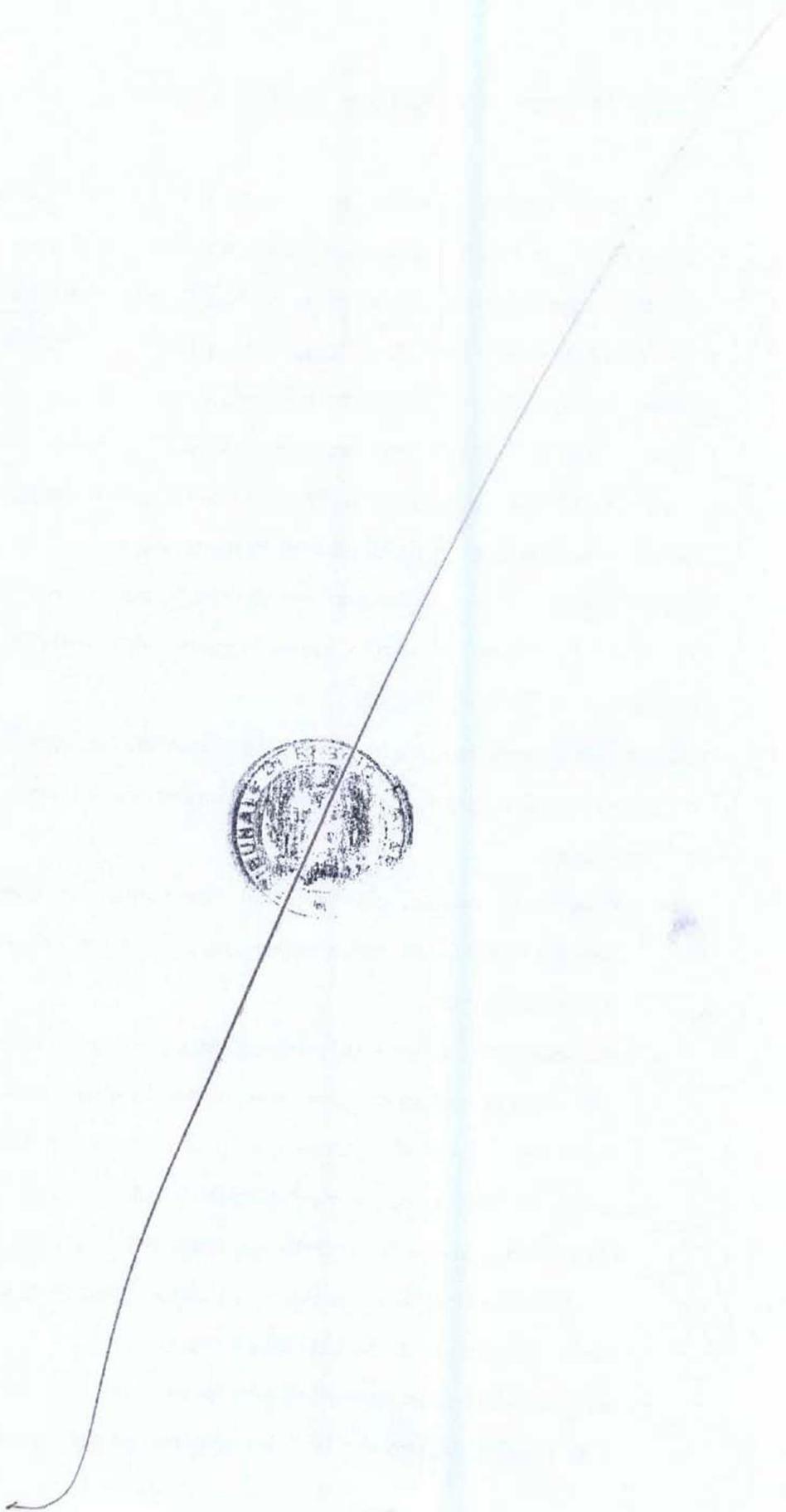
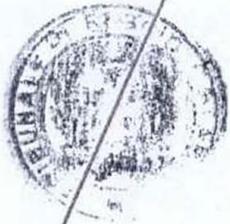


in data 21/12/2017 e rilasciato dal Comando Provinciale in data 17/01/2018.

Dall'analisi documentale risulta che in testa alla ditta [REDACTED] "Grand Hotel de la Ville" è stato rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi in data 06/04/2006 per l'Attività 66.2.B; tale certificato risulta scaduto in data 30/01/2012. A tutt'oggi non è stata presentata l'istanza di rinnovo. Esiste nota del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Reggio Calabria - Ufficio prevenzione incendi - prot. n. 4645 del 07/04/2015 a firma del Funzionario Responsabile Ing. A. Gattuso, in cui si specifica che in merito al Certificato di Prevenzione Incendi, in caso di mancata presentazione dell'attestazione di rinnovo periodico al succitato Comando, si applicano le sanzioni penali previste dall'art. 50 del Decreto Legislativo n. 139 del 08.03.2006.

Nella stessa nota, pertanto, per non incorrere in dette sanzione si invitava a regolarizzare con urgenza la posizione con la presentazione di quanto di seguito indicato:

- richiesta di rinnovo periodico di conformità antincendio sul modello PIN 3-2014, con allegata copia di valido documento di identità del titolare;
- asseverazione, a firma di professionista antincendio, attestante l'efficienza dei dispositivi, dei sistemi e degli impianti finalizzati alla protezione attiva antincendi, con esclusione delle attrezzature mobili di estinzione, sul modello PIN 3.1-2014. L'asseverazione deve riferirsi anche ai prodotti e sistemi per la protezione delle costruzioni ai fini della resistenza al fuoco, con allegata copia di valido documento di identità del professionista;
- attestato del versamento effettuato, ai sensi del D.M. 02.03.2012, di €. 400,00 intestato alla Tesoreria provinciale dello Stato.



Dalla consultazione degli atti abilitativi è stato possibile accertare che per l'immobile in questione sono emerse le seguenti difformità urbanistiche relative a opere edilizie realizzate senza titolo abilitativo, la cui consistenza (per quelli ritenuti non sanabili) non è stata inserita nella determinazione del probabile valore di mercato:

- **AL PIANO INTERRATO** la sala convegni ed accessori è stata **realizzata SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO**). Si rileva altresì la diversa distribuzione dei locali interni;
- **AL PIANO PRIMO** si rileva la diversa distribuzione dei locali interni per cui è necessario predisporre SCIA / CILA in Sanatoria;
- **AL PIANO SESTO** la SALA RISTORANTE, i locali CUCINA, DEPOSITO ed accessori sono stati **realizzati SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO**.



***Dati di consistenza - determinazione delle superfici caratteristiche***

Le superfici, dei diversi piani, vengono di seguito descritte in forma tabellare specificandone le destinazioni:

**PIANO PRIMO SEMINTERRATO**

ZONA/AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq.)
Spogliatoio 1	9,55
Spogliatoio 2	7,70
Disimpegno 5	6,35
Locale montacarichi	6,35
Wc uomini 2	2,60
Wc donne 2	2,40
Condizionamento Ristorante e Aria Primaria	22,65
Gruppo elettrogeno	13,80
Deposito 6	67,40
Deposito 4	28,00
Disimpegno 3	23,95
Dispensa	6,55
Laboratorio pasticceria 2	19,35
Disimpegno 4	7,85
Centrale termica	6,80
Laboratorio pasticceria 1	46,00
Deposito 5	16,90
Autorimessa	140,85
Cabina elettrica 1	13,00
Cabina elettrica 2	9,20
Cabina Enel	17,45



ZONA/AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq.)
Ripostiglio 4	1,75
Disimpegno 1	29,50
Wc uomini 1	8,10
Wc donne 1	8,30
Locale autoclave	14,90
Disimpegno 2	11,40
Deposito 2	13,00
Deposito 1	7,40
Pompe di Calore	59,80
Deposito 3	18,75
Sala per riunioni	214,50
Ripostiglio 1	3,55
Ripostiglio 2	3,55
Ripostiglio 3	3,55
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE PIANO PRIMO SEMINTERRATO</b>	<b>872,75</b>



Figura 5: "Grand Hotel de La Ville" – Pianta piano primo seminterrato.

  
**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**  
**ARCA DA BOLLO €16,00**  
**SEOTC1/00**  
**Entrate**  
 DP006103 00008516 W1452001  
 00000985 15/02/2018 10:01:23  
 4578-00010 8FE511DC80CD92BA  
**IDENTIFICATIVO : 01161374715518**  
 0 1 16 137471 551 8  




La disposizione delle zone/ambienti sopra riportata è raffigurata nell'allegato grafico Tav. n.° 1.

La Superficie coperta (SC) (al lordo dei muri perimetrali) è pari a circa 1035 mq.

La Superficie commerciale è stata calcolata come sommatoria della Superficie Coperta e della Superficie non residenziale, quest'ultima a sua volta determinata con l'applicazione dei coefficienti di ragguglio:

ZONA/AMBIENTE	COEFF. DI RAGGUAGLIO (%)	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
SUPERFICIE COPERTA	100	1.035,00	1.035,00
SUPERFICIE SCOPERTA (non residenziale)	10	350,00	35,00
<b>TOTALE SUPERFICI</b>			<b>1.070,00</b>

Riassumendo in tabella le superfici caratteristiche calcolate si avrà, per il **PRIMO PIANO SEMINTERRATO**:

Superficie Utile (Su)	mq.	872,75
Superficie non residenziale (S.n.r.)	mq.	350,00
Superficie Coperta (Sc)	mq.	1.035,00
Superficie Commerciale	mq.	1.070,00



*[A large, faint, handwritten signature or scribble is present across the page, crossing through the central seal.]*

PIANO TERRA

ZONA/AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq.)
Sala ristorante	383,10
Disimpegno 3	2,15
Dispensa cucina	20,20
Deposito	21,80
Cucina	109,10
Disimpegno 2	5,15
Disimpegno 1	4,05
Bagno uomini	16,25
Bagno donne	9,80
Ripostiglio 2	1,20
Retro bar 2	2,65
Ripostiglio 1	1,35
Retro bar 1	7,20
Bar	10,95
Sala attesa clienti	169,50
Entrata	47,15
Reception	21,50
Ufficio 1	11,10
Ufficio 2	19,25
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE PIANO TERRA</b>	<b>863,45</b>

La disposizione delle zone/ambienti sotto riportata è raffigurata nell'allegato grafico Tav. n.° 2.



*[A large, faint, handwritten signature or scribble is present, crossing the page diagonally from the bottom left towards the top right.]*

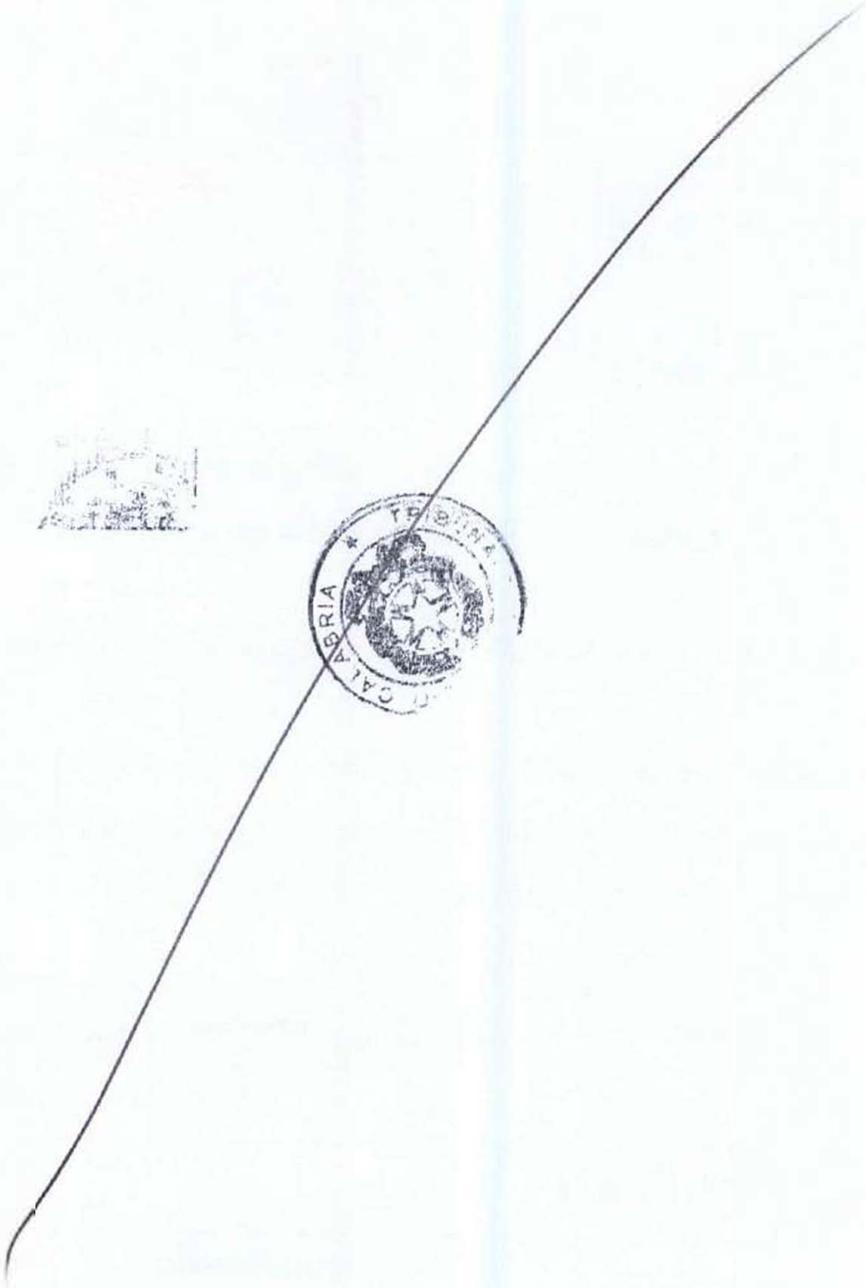
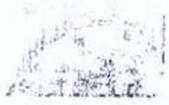


**Figura 6:** "Grand Hotel de La Ville" – Pianta piano terra.

La Superficie coperta (SC) (al lordo dei muri perimetrali) è risultata pari a circa 1.060 mq.

La Superficie commerciale è stata calcolata come sommatoria della Superficie Coperta e della Superficie non residenziale, quest'ultima a sua volta determinata con l'applicazione dei coefficienti di ragguglio:

ZONA/AMBIENTE		COEFF. DI RAGGUAGLIO (%)	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
SUPERFICIE COPERTA		100	1.060,00	1.060,00
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	CORTILE	10	165,90	16,60
<b>TOTALE SUPERFICI</b>				<b>1.076,60</b>



Riassumendo in tabella le superfici calcolate, si avrà per il **PIANO TERRA**:

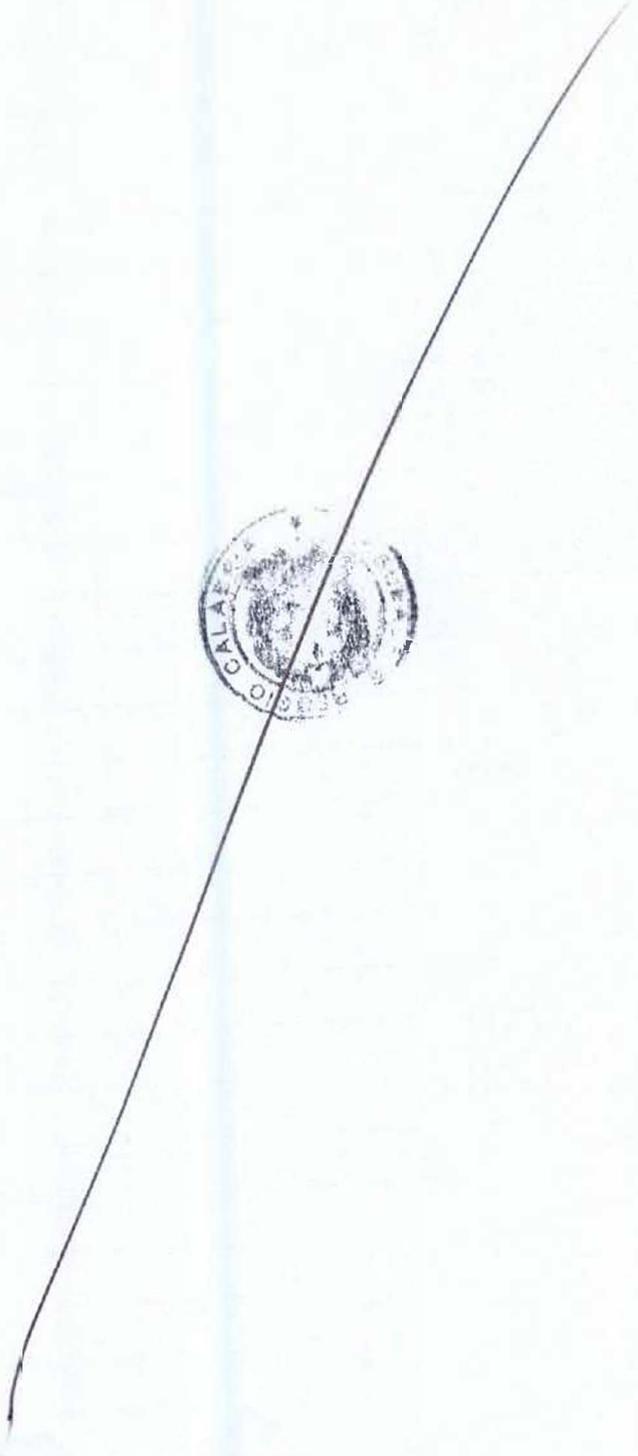
Superficie Utile (Su)	mq.	863,45
Superficie non residenziale (S.n.r.)	mq.	165,90
Superficie Coperta (Sc)	mq.	1.060,00
Superficie Commerciale	mq.	1.076,60





PIANO PRIMO

ZONA / AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq.)
Filtro 1	8,40
Filtro 2	3,05
Ripostiglio 1	4,55
Deposito 1	73,90
Doccia 1	2,00
Doccia 2	2,75
Sauna	5,55
Disimpegno 2	13,45
Sala relax	11,55
Bagno turco	12,75
Sala massaggi 1	14,60
Disimpegno 1	18,75
Ripostiglio 2	0,90
Reception	10,35
Sala massaggi 2	9,05
Deposito 2	6,55
Locale custode	10,50
Spogliatoio 2	4,60
Bagno 7	3,45
Spogliatoio 1	9,15
Bagno 8	4,45
Bagno 6	5,05
Camera 101	12,30
Archivio 1	8,15
Ripostiglio 5	4,30
Archivio 2	35,90
Ripostiglio 4	3,15
Ripostiglio 3	3,10

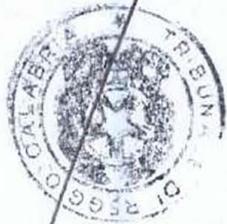


ZONA / AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq.)
Bagno 5	4,40
Camera	19,00
Deposito 1	73,90
Sala riunioni	38,80
Vano	4,65
Bagno 1	4,25
Sala conferenze	59,25
Bagno 2	4,45
Bagno 3	4,40
Bagno 4	4,40
Corridoio	70,75
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE PIANO PRIMO</b>	<b>590,50</b>

La disposizione delle zone/ambienti è raffigurata nell'allegato grafico Tav. n. 3.



**Figura 7:** "Grand Hotel de La Ville" – Pianta piano primo.



La Superficie coperta (SC) (al lordo dei muri perimetrali) è risultata pari a circa 675,00mq.

La Superficie commerciale è stata calcolata come sommatoria della Superficie Coperta e della Superficie non residenziale, quest'ultima a sua volta determinata con l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio:

ZONA/AMBIENTE		COEFF. DI RAGGUAGLIO (%)	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
SUPERFICIE COPERTA		100	675	675,00
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	TERRAZZA PRATICABILE	25	21,70	5,40
	TERRAZZA COPERTA	60	290,00	174,00
	BALCONE 1	25	32,80	8,20
	BALCONE 2	25	5,70	1,40
	BALCONE 3	25	5,70	1,40
<b>TOTALE SUPERFICI</b>				<b>865,40</b>

Riassumendo in tabella le superfici calcolate, si avrà per il **PIANO PRIMO**:

Superficie Utile (Su) :	mq.	590,50
Superficie non residenziale (S.n.r.) :	mq.	355,90
Superficie Coperta (Sc) :	mq.	675,00
Superficie Commerciale :	mq.	865,40



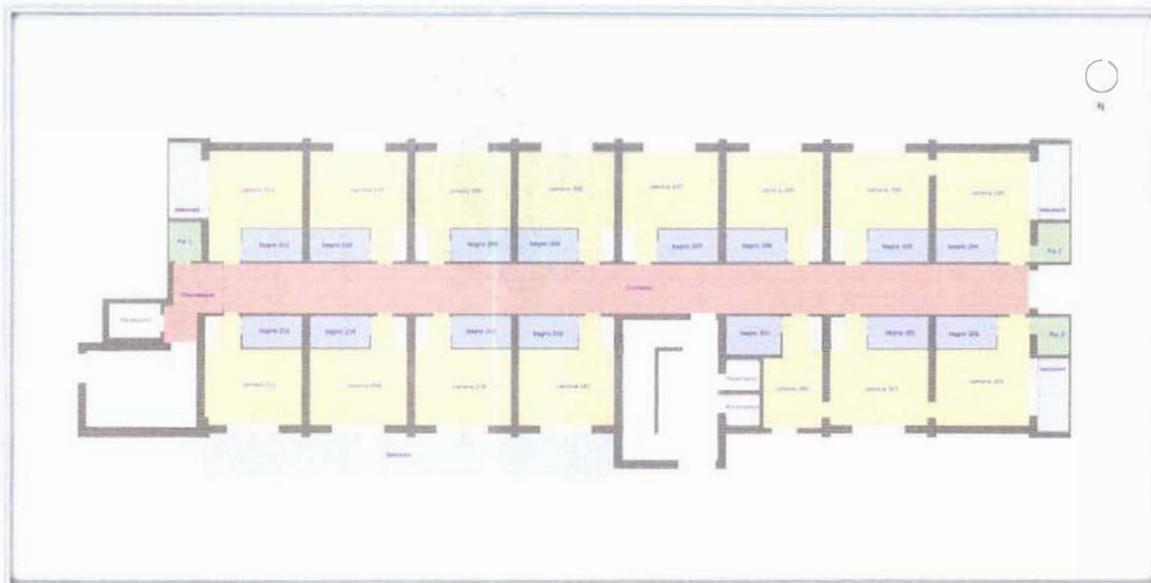
PIANO SECONDO

ZONA / AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq.)
Disimpegno	8,00
Ripostiglio 1	2,95
Camera 211	<b>18,95</b>
Bagno 211	4,40
Camera 210	19,00
Bagno 210	4,40
Camera 209	18,85
Bagno 209	4,40
Camera 208	19,00
Bagno 208	4,40
Camera 207	18,85
Bagno 207	4,40
Camera 206	18,85
Bagno 206	4,40
Camera 205	19,10
Bagno 205	4,40
Camera 204	19,15
Bagno 204	4,40
Ripostiglio 2	3,10
Corridoio	92,50
Ripostiglio 3	3,10
Camera 203	19,10
Bagno 203	4,40
Camera 202	19,30
Bagno 202	4,40
Camera 201	12,70
Bagno 201	4,90
Camera 216	19,00



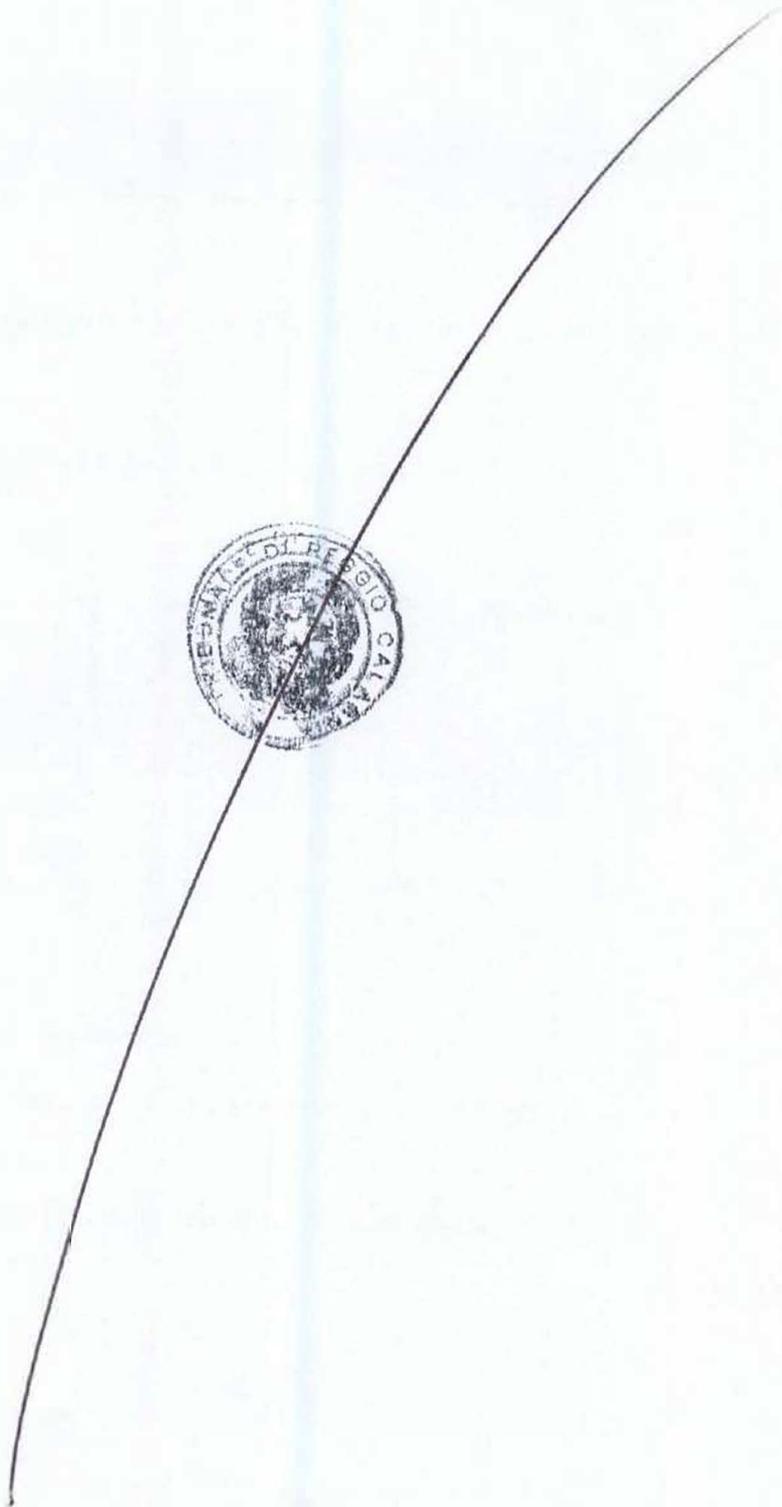
Bagno 216	4,40
Camera 215	19,00
Bagno 215	4,40
Camera 214	19,00
Bagno 214	4,40
Camera 212	18,95
Bagno 212	4,40
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE PIANO SECONDO</b>	<b>454,95</b>

La disposizione delle zone/ambienti è raffigurata nell'allegato grafico Tav. n.º 5.



**Figura 8:** "Grand Hotel de La Ville" – Pianta piano secondo.

La Superficie coperta (SC) (al lordo dei muri perimetrali) è risultata pari a circa 630,00 mq.



La Superficie commerciale è stata calcolata come sommatoria della Superficie Coperta e della Superficie non residenziale, quest'ultima a sua volta determinata con l'applicazione dei coefficienti di ragguglio:

ZONA / AMBIENTE		COEFF. DI RAGGUAGLIO (%)	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
SUPERFICIE COPERTA		100	630	630,00
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	BALCONE 1	25	42,60	10,65
	BALCONE 2	25	5,70	1,40
	BALCONE 3	25	5,70	1,40
	BALCONE 4	25	5,70	1,40
<b>TOTALE SUPERFICI</b>				<b>644,85</b>

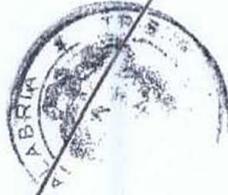
Riassumendo in tabella le superfici calcolate, si avrà per il **PIANO SECONDO**:

Superficie Utile (Su) :	mq.	454,95
Superficie non residenziale (Snr) :	mq.	59,70
Superficie Coperta (Sc) :	mq.	630,00
Superficie Commerciale :	mq.	644,85



**PIANO TERZO**

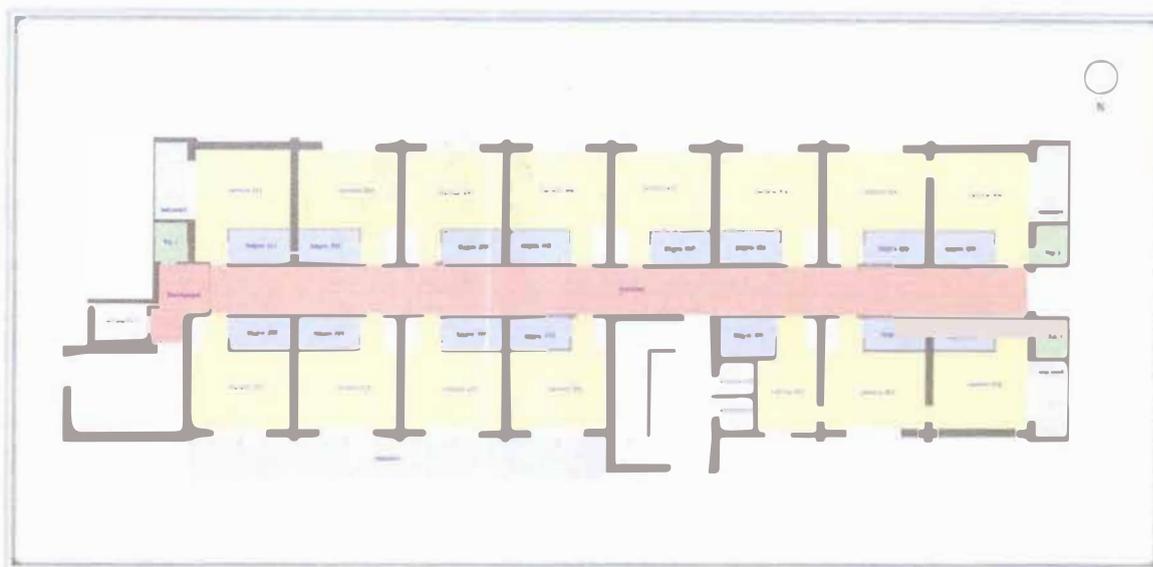
ZONA / AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq.)
Disimpegno	8,00
Ripostiglio 1	2,95
Camera 311	18,95
Bagno 311	4,40
Camera 310	19,00
Bagno 310	4,40
Camera 309	18,85
Bagno 309	4,40
Camera 308	19,00
Bagno 308	4,40
Camera 307	18,85
Bagno 307	4,40
Camera 306	18,85
Bagno 306	4,40
Camera 305	19,10
Bagno 305	4,40
Camera 304	19,15
Bagno 304	4,40
Ripostiglio 2	3,10
Corridoio	92,50
Ripostiglio 3	3,10
Camera 303	19,10
Bagno 303	4,40
Camera 302	19,30
Bagno 302	4,40
Camera 301	12,70
Bagno 301	4,90



10/10/2009

Camera 316	19,00
Bagno 316	4,40
Camera 315	19,00
Bagno 315	4,40
Camera 314	19,00
Bagno 314	4,40
Camera 312	18,95
Bagno 312	4,40
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE PIANO TERZO</b>	<b>454,95</b>

La disposizione delle zone/ambienti è raffigurata nell'allegato grafico Tav. n.° 6.



**Figura 9:** "Grand Hotel de La Ville" – Pianta piano terzo.

La Superficie coperta (SC) (al lordo dei muri perimetrali) è risultata pari a circa 630,00 mq.

La Superficie commerciale è stata calcolata come sommatoria della Superficie Coperta e della Superficie non residenziale, quest'ultima a sua volta determinata con l'applicazione dei coefficienti di ragguglio:





ZONA / AMBIENTE		COEFF. DI RAGGUAGLIO (%)	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
SUPERFICIE COPERTA		100	630	630,00
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	BALCONE 1	25	42,60	10,65
	BALCONE 2	25	5,70	1,40
	BALCONE 3	25	5,70	1,40
	BALCONE 4	25	5,70	1,40
<b>TOTALE SUPERFICI</b>				<b>644,85</b>

Riassumendo in tabella le superfici calcolate, si avrà per il PIANO TERZO:

Superficie Utile (Su) :	mq.	454,95
Superficie non residenziale (S.n.r.) :	mq.	59,70
Superficie Coperta (Sc) :	mq.	630,00
Superficie Commerciale :	mq.	644,85



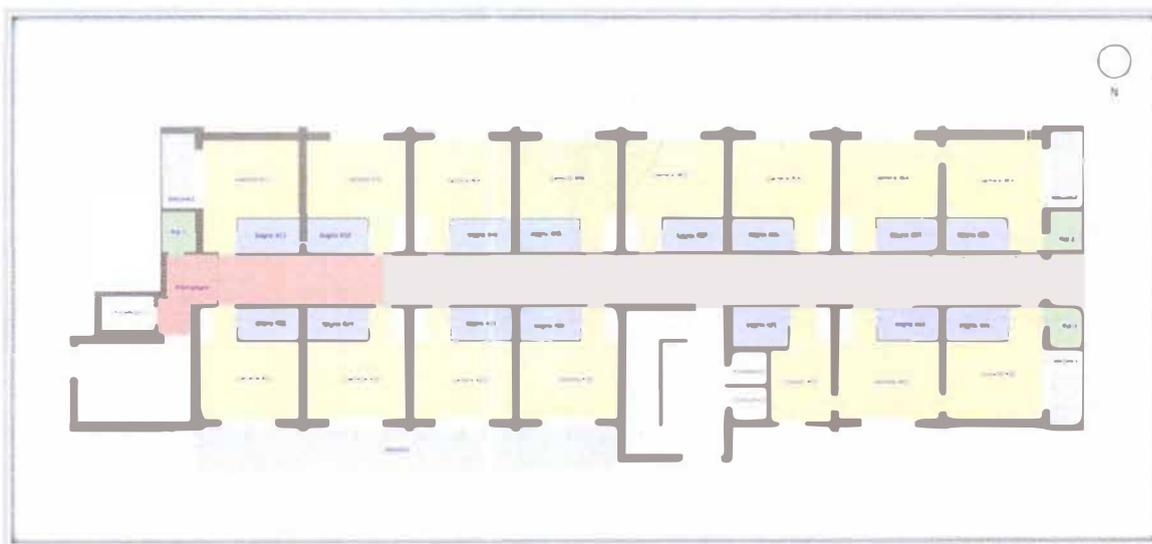
PIANO QUARTO

ZONA / AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq.)
Disimpegno	8,00
Ripostiglio 1	2,95
Camera 411	18,95
Bagno 411	4,40
Camera 410	19,00
Bagno 410	4,40
Camera 409	18,85
Bagno 409	4,40
Camera 408	19,00
Bagno 408	4,40
Camera 407	18,85
Bagno 407	4,40
Camera 406	18,85
Bagno 406	4,40
Camera 405	19,10
Bagno 405	4,40
Camera 404	19,15
Bagno 404	4,40
Ripostiglio 2	3,10
Corridoio	92,50
Ripostiglio 3	3,10
Camera 403	19,10
Bagno 403	4,40
Camera 402	19,30
Bagno 402	4,40
Camera 401	12,70
Bagno 401	4,90



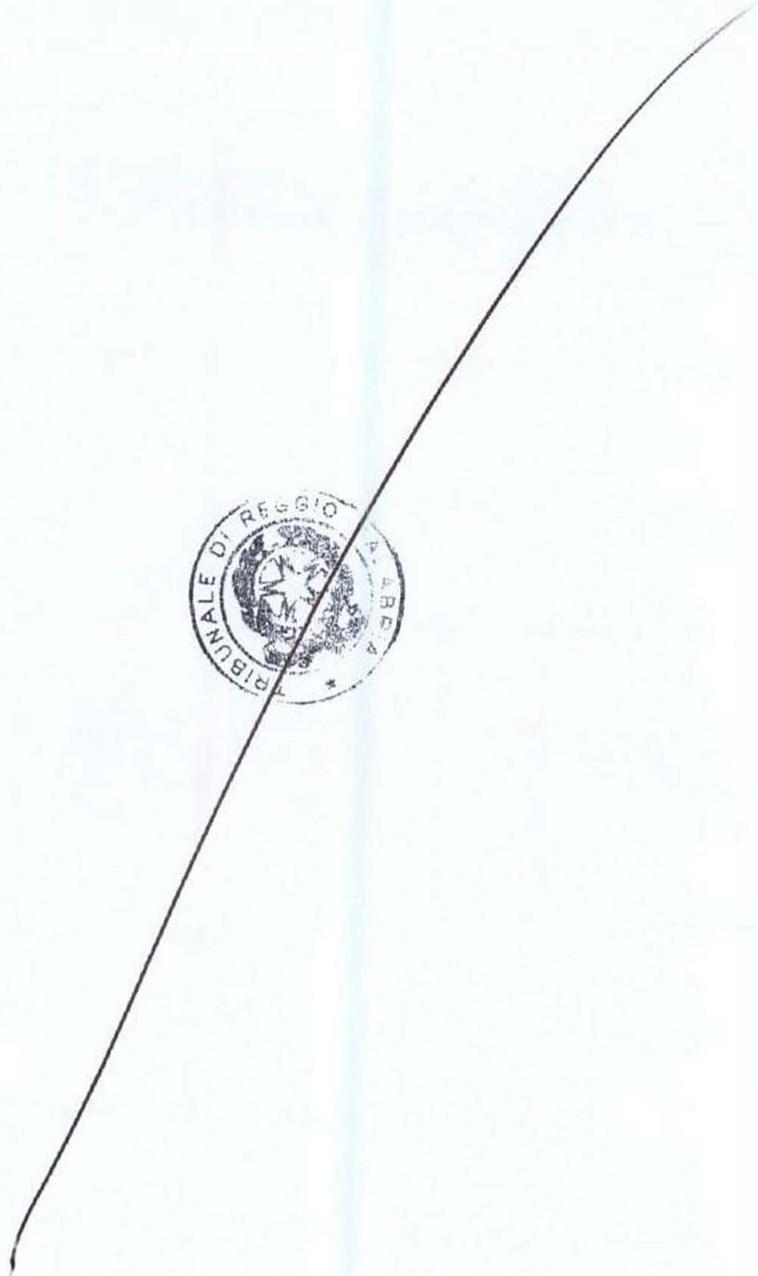
Camera 416	19,00
Bagno 416	4,40
Camera 415	19,00
Bagno 415	4,40
Camera 414	19,00
Bagno 414	4,40
Camera 412	18,95
Bagno 412	4,40
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE PIANO QUARTO</b>	<b>454,95</b>

La disposizione delle zone/ambienti è raffigurata nell'allegato grafico Tav. n.º 7.



**Figura 10:** "Grand Hotel de La Ville" – Pianta piano quarto.

La Superficie coperta (SC) (al lordo dei muri perimetrali) è risultata pari a circa 630,00 mq.



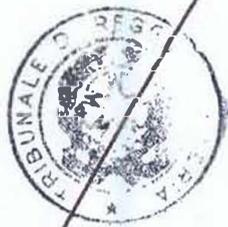
La Superficie commerciale è stata calcolata come sommatoria della Superficie Coperta e della Superficie non residenziale, quest'ultima a sua volta determinata con l'applicazione dei coefficienti di ragguglio:

ZONA / AMBIENTE		COEFF. DI RAGGUAGLIO (%)	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
SUPERFICIE COPERTA		100	630	630,00
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	BALCONE 1	25	42,60	10,65
	BALCONE 2	25	5,70	1,40
	BALCONE 3	25	5,70	1,40
	BALCONE 4	25	5,70	1,40
<b>TOTALE SUPERFICI</b>				<b>644,85</b>

Riassumendo in tabella le superfici calcolate, si avrà per il **PIANO QUARTO**:

Superficie Utile (Su) :	mq.	454,95
Superficie non residenziale (S.n.r.) :	mq.	59,70
Superficie Coperta (Sc) :	mq.	630,00
Superficie Commerciale :	mq.	644,85





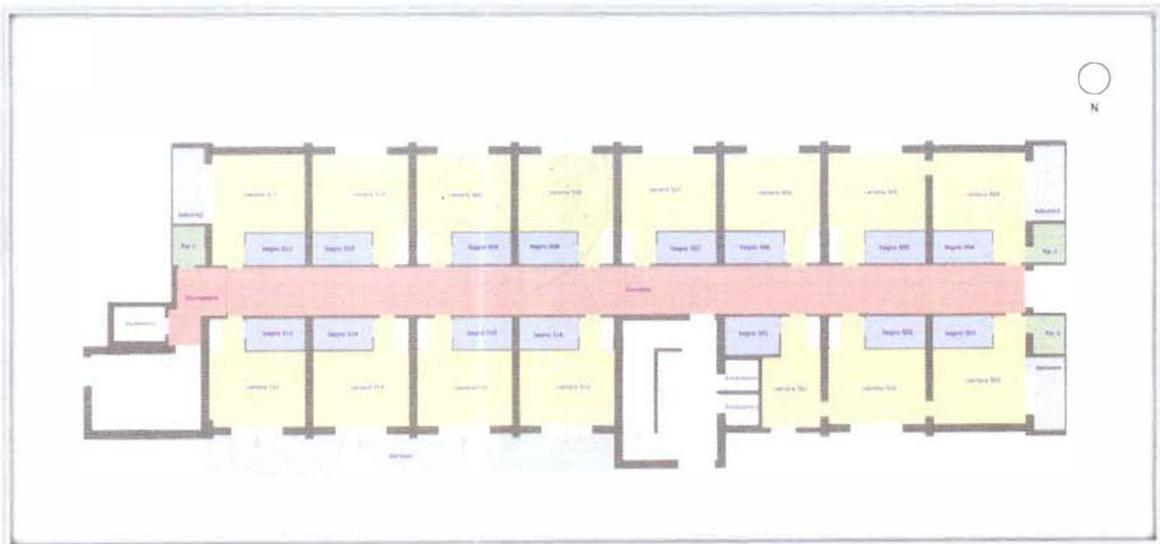
**PIANO QUINTO**

ZONA / AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq.)
Disimpegno	8,00
Ripostiglio 1	2,95
Camera 511	18,95
Bagno 511	4,40
Camera 510	19,00
Bagno 510	4,40
Camera 509	18,85
Bagno 509	4,40
Camera 508	19,00
Bagno 508	4,40
Camera 507	18,85
Bagno 507	4,40
Camera 506	18,85
Bagno 506	4,40
Camera 505	19,10
Bagno 505	4,40
Camera 504	19,15
Bagno 504	4,40
Ripostiglio 2	3,10
Corridoio	92,50
Ripostiglio 3	3,10
Camera 503	19,10
Bagno 503	4,40
Camera 502	19,30
Bagno 502	4,40
Camera 501	12,70
Bagno 501	4,90



Camera 516	19,00
Bagno 516	4,40
Camera 515	19,00
Bagno 515	4,40
Camera 514	19,00
Bagno 514	4,40
Camera 512	18,95
Bagno 512	4,40
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE PIANO QUINTO</b>	<b>454,95</b>

La disposizione delle zone/ambienti è raffigurata nell'allegato grafico Tav. n.° 8.



**Figura 11:** "Grand Hotel de La Ville" – Pianta piano quinto.

La Superficie coperta (SC) (al lordo dei muri perimetrali) è risultata pari a circa 630,00 mq.

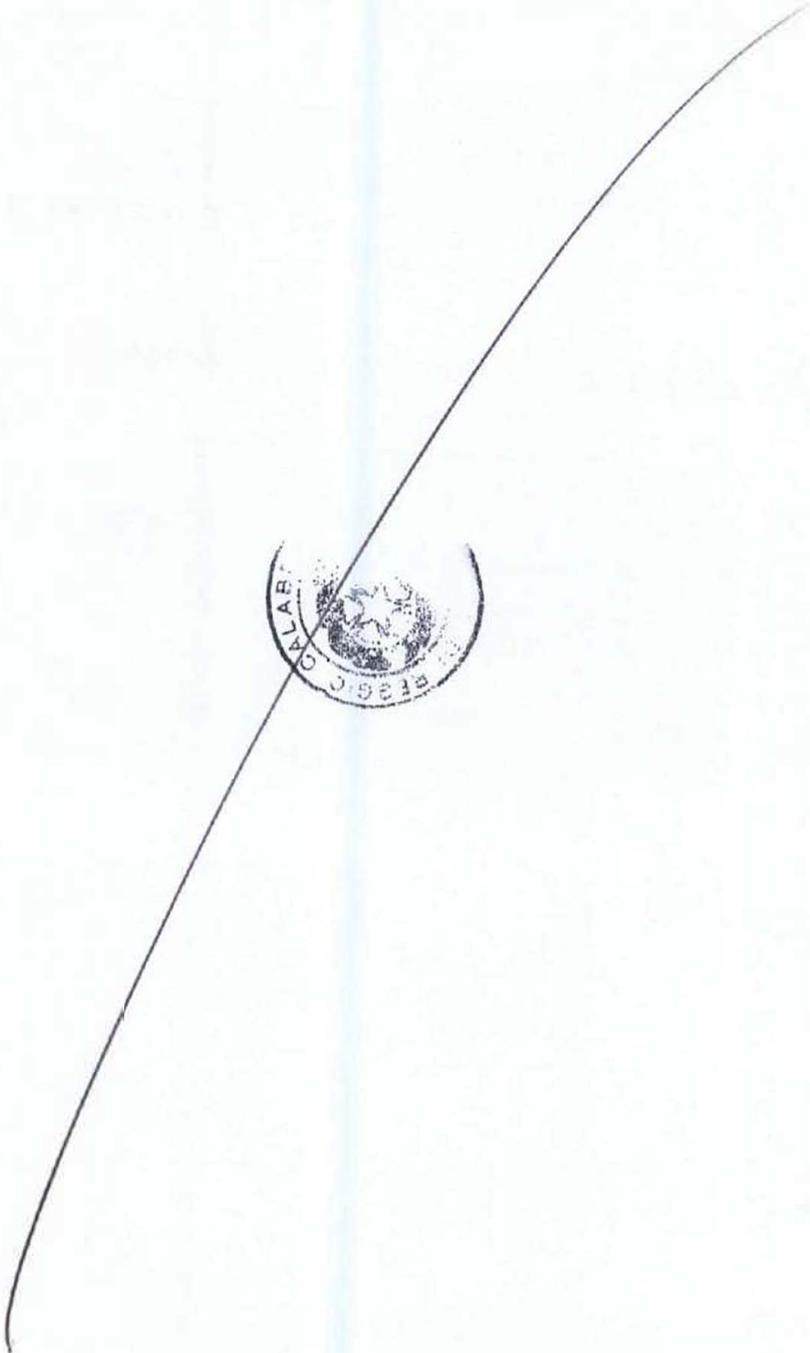
La Superficie commerciale è stata calcolata come sommatoria della Superficie Coperta e della Superficie non residenziale, quest'ultima a sua volta determinata con l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio:



ZONA / AMBIENTE		COEFF. DI RAGGUAGLIO (%)	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
SUPERFICIE COPERTA		100	630	630,00
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	BALCONE 1	25	42,60	10,65
	BALCONE 2	25	5,70	1,40
	BALCONE 3	25	5,70	1,40
	BALCONE 4	25	5,70	1,40
<b>TOTALE SUPERFICI</b>				<b>644,85</b>

Riassumendo in tabella le superfici calcolate, si avrà per il PIANO QUINTO:

Superficie Utile (Su) :	mq.	454,95
Superficie non residenziale (S.n.r.) :	mq.	59,70
Superficie Coperta (Sc) :	mq.	630,00
Superficie Commerciale :	mq.	644,85





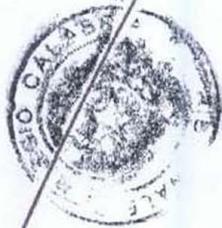
## PIANO SESTO

ZONA / AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq.)
Disimpegno 3	2,25
Deposito	15,10
Disimpegno 1	15,70
Bagno 1	3,75
Bagno 2	4,05
Cucina/dispensa	18,65
Cucina	26,10
Disimpegno 2	12,60
Sala ristorante	121,70
Disimpegno 4	1,75
Locale tecnico 1	17,75
Locale tecnico 2	1,65
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE PIANO SESTO</b>	<b>241,05</b>

La disposizione delle zone/ambienti è raffigurata nell'allegato grafico Tav. n.° 9.



Figura 12: "Grand Hotel de La Ville" – Pianta piano sesto.



Riassumendo, le superfici caratteristiche del piano sono:

ZONA / AMBIENTE		COEFF. DI RAGGUAGLIO (%)	SUPERFICIE (mq)
SUPERFICIE COPERTA		100	337,00
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	TERRAZZA PRATICABILE	25	227,00
	TERRAZZA SU SOPPALCO	25	86,00
TOTALE SUPERFICI			650,00

Ai fini della stima del Più Probabile Valore di Mercato, la Superficie commerciale è stata calcolata, al netto delle superficie dei locali ad oggi realizzati sul lastrico solare, in quanto, per come già evidenziato, a seguito di un raffronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria di progetto depositata in atti del Comune di Villa San Giovanni, tali manufatti risultano essere privi dei necessari titoli urbanistici abilitativi.

Pertanto, la Superficie Commerciale sarà pari alla Superficie non Residenziale dell'intero lastrico solare (pari a 570 mq), ponderata con l'applicazione dei coefficienti di ragguglio:

ZONA / AMBIENTE	COEFF. DI RAGGUAGLIO (%)	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (LASTRICO SOLARE)	25	570	142,50
TOTALE SUPERFICI			142,50



Riassumendo in tabella le superfici calcolate, si avrà per il PIANO SESTO :

Superficie non residenziale (S.n.r.) :	mq.	570,00
Superficie Commerciale:	mq.	142,50

\* \* \* \* \*



**Dati caratteristici totali**

Riepilogando, complessivamente le grandezze caratteristiche totali della struttura, computate ai fini della stima del Più Probabile Valore di Mercato della struttura alberghiera "Grand hotel de la Ville" (ovvero al netto delle superfici e volumi dei locali realizzati sul lastrico solare del piano 6° in assenza di regolare titolo abilitativo) sono:

**SUPERFICIE CARATTERISTICHE TOTALI :**

SUPERFICIE UTILE TOTALE (SU)	MQ.	4.146,50
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE TOTALE (S.N.R.)	MQ.	1.680,60
SUPERFICIE COPERTA TOTALE (SC)	MQ.	5.290,00
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE	MQ.	5.733,89
VOLUME	MC.	18.427,88

Di seguito i dati relativi alle caratteristiche costruttive, alla destinazione d'uso e alla consistenza, del complesso immobiliare oggetto di trattazione.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / TIPOLOGICHE :**

- struttura portante in c.a.;
- muri divisorii interni in laterizio e/o in cartongesso;
- pareti interne intonacate e tinteggiate al civile;
- pavimenti interni in piastrelle di marmo / ceramica / gres porcellanato / linoleum;
- pavimenti balconi in piastrelle di ceramica;
- pavimenti e rivestimenti dei bagni con piastrelle di ceramica;





- serramenti esterni in alluminio;
- elementi oscuranti del tipo a tapparella avvolgibile;
- porte interne in legno tamburato;
- porte in metallo tagliafuoco in corrispondenza dei confini di compartimento antincendio.

#### IMPIANTI TECNOLOGICI :

- idrico – sanitario e fognario collegati alle reti municipali;
- elettrico sottotraccia;
- alimentazione elettrica privilegiata sotto gruppo elettrogeno;
- continuità;
- ascensore;
- montacarichi;
- antincendio;
- aerazione bagni;
- condizionamento con ventilconvettori a parete;
- impianto telefonico;
- impianto TV;
- videosorveglianza a circuito chiuso.

Tutti gli impianti tecnologici manifestano evidente grado di vetustà tecnologica e necessitano di accurate verifiche e revisioni / innovazioni funzionali atte a garantire livelli consoni di funzionalità e sicurezza.

Risulta inefficiente l'impianto di condizionamento che, a parere dello scrivente, appare del tutto inutilizzabile.



**METODI DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE  
VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

È noto che il valore della stima dipende dallo scopo della stima stessa. Vale ormai il principio che stimare un qualsiasi bene economico significa attribuirgli un valore rispondente al fine della stima e che questo valore da attribuire non solo può ma anche deve essere diverso a seconda del fine stesso.

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dei beni immobili oggetto della presente si rende necessaria una scelta idonea di procedimenti di valutazione che sia finalizzata ad una corretta formulazione di giudizi di stima.

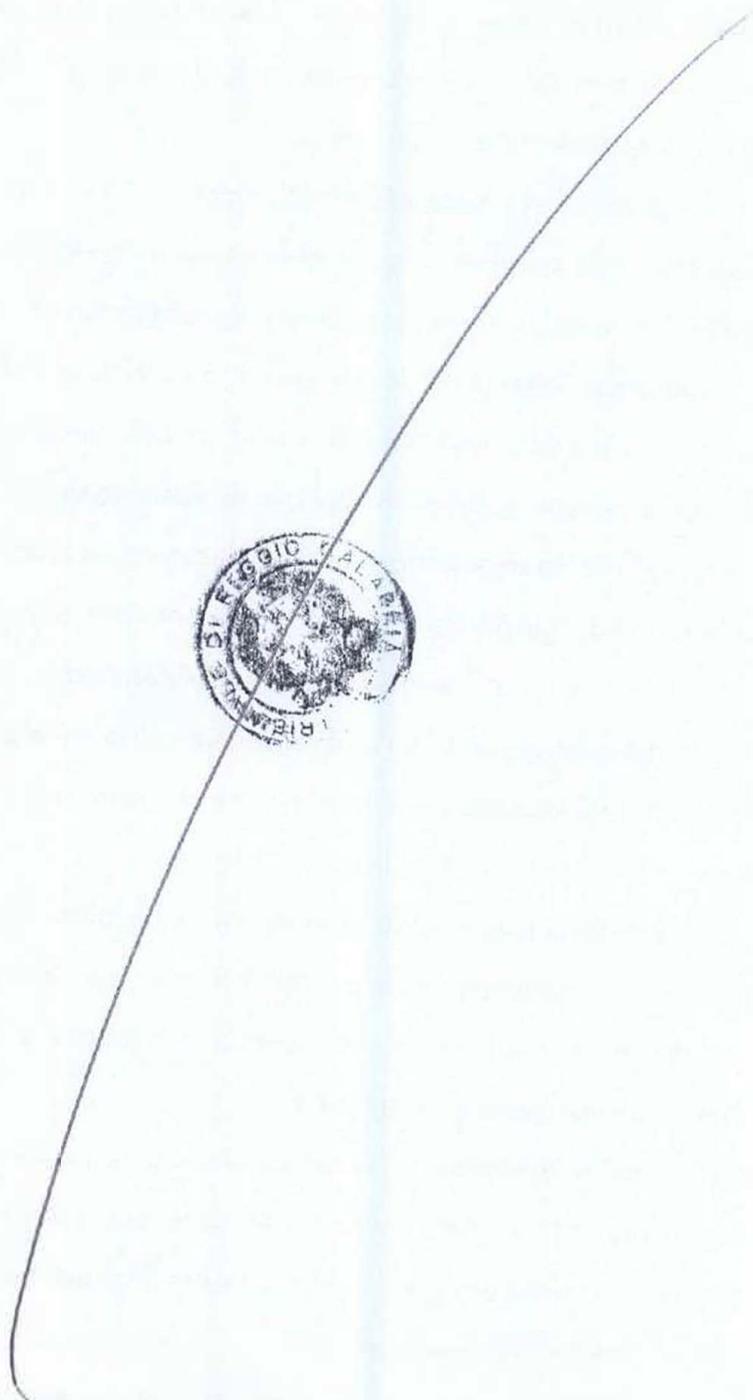
Le peculiarità della stima in questione comportano l'esposizione di alcune premesse metodologiche indispensabili alla precisa individuazione dell'aspetto economico da osservare, essendo il giudizio di stima stesso la previsione della più probabile equivalenza tra un aspetto economico, appunto, e la moneta.

Appare quindi opportuno svolgere alcune considerazioni di carattere generale per meglio chiarire i vari profili del procedimento valutativo che sarà seguito.

I giudizi storici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelle che si chiamano valutazioni o stime. I prezzi si constatano, mentre le stime si ipotizzano.

Come si vedrà la premessa della locuzione "*il più probabile*", attribuita ai cinque aspetti del valore di uno stesso bene, è in relazione alla già rilevata natura probabilistica del giudizio di stima: l'unicità di ciascun aspetto - implicita nella locuzione stessa - è già provata in teoria e non occorre giustificarla.

La stima ha in sé necessariamente il carattere della previsione e, generalmente, il fondamento di ogni stima è dato dalla constatazione della previsione del mercato e cioè dei prezzi. Queste constatazioni non possono essere fatte nel medesimo momento della stima: non ci sarebbe infatti mezzo per averne conoscenza. Si deve dunque ragionare su previsioni fatte nel passato, più o meno prossimo, a seconda dei casi di stima.



Dal punto di vista logico la stima ha bisogno, quindi, di ipotizzare la permanenza di tutti quei fattori che inducono i partecipanti al mercato a formulare le previsioni fatte per stabilire i prezzi posti a fondamento della stima in atto: ha bisogno, cioè, della invarianza del mercato.

Ciò da un punto di vista meramente teorico. Ma, praticamente, in ciascuna stima si pretende di raggiungere l'esattezza assoluta e, quindi, si è soddisfatti quando possa ritenersi che le variazioni del mercato siano così lievi da non influire sensibilmente sulla misura dei prezzi. Quando ciò non possa ritenersi, in mancanza di meglio, occorre attenersi al partito di tener conto dell'influenza, al momento della stima, delle variazioni, con accorgimenti tutti riducibili al fatto sintetico dell'apprezzamento soggettivo dell'estimatore, dell'influenza di esso su quello che sarebbe il prezzo nell'ipotetico scambio del bene stimato, al momento della stima.

Nella realtà lo stimatore ha davanti a sé prezzi di mercato concreti, prezzi che non sono simultanei e che, pur riferendosi ad unità uguali di uniforme qualità, sono diversi. D'altro canto, se alla ricerca estimativa del probabile valore di mercato vuol darsi un contenuto determinato ed obiettivo, occorre immaginare che oggetto di ricerca sia non un probabile prezzo realizzabile nel mercato concreto in cui si suppone scambiato il bene economico da stimare, ma il più probabile prezzo di mercato. Così la ricerca è determinata perché non si vuol conoscere uno qualunque dei prezzi che il bene economico potrebbe avere nel mercato, ma quello fra essi che ha maggiore probabilità di verificarsi.

La ricerca diventa obiettiva nel senso che non è riferita ad un solo soggetto, non ha cioè di mira la determinazione dei valori soggettivi, ma la determinazione di quel valore, necessariamente unico, che verrebbe attribuito dalla generalità dei soggetti partecipi di un mercato.

Fatte certe ipotesi - talvolta solo implicite - sul regime economico in cui si trova il mercato considerato, e dato un sistema di prezzi dei prodotti e dei fattori produttivi, si dimostra che, nel momento dello scambio, il valore dei beni economici di una classe



tende ad una misura determinata, a quella misura che viene generalmente chiamata ordinaria, normale; giusta, equa, meritata dal bene economico; è quella misura che, in sostanza, consente ad ordinari imprenditori di ottenere, per le loro prestazioni nella combinazione produttiva in cui è impiegato il bene economico, un compenso uguale a quello che potrebbero ricavare sul mercato.

Salvo casi speciali, la determinazione del probabile prezzo di mercato s'intende, in estimo, fatta in condizioni di ordinarietà: si ha così l'unicità di questo probabile prezzo che diventa il più probabile. Si ha infatti tendenza verso un valore di mercato uguale al prezzo che può essere corrisposto da ordinari imprenditori i quali non realizzano profitto, positivo o negativo, nella combinazione produttiva in cui viene adoperato il bene economico.

Nella maggior parte dei casi i prezzi concreti, rilevati sul mercato, si considerano prezzi praticamente simultanei: essi non sono riferiti a beni rigorosamente identici, ma a beni appartenenti ad una determinata classe, aventi cioè - fra l'altro - praticamente uguale capacità a rendere in rapporto a determinata qualità e quantità di mezzi di produzione. Essi possono interpretarsi come indici della capacità dei singoli imprenditori partecipi del mercato considerato: la loro distribuzione statistica tende ad addensarsi attorno ai prezzi corrisposti da ordinari imprenditori. Quindi, in condizioni statiche, non essendovi ragione di supporre che questa distribuzione statistica dei prezzi sia influenzata da cause sistematiche, è lecito supporre che sia casuale e segua la legge di Gauss. Vi è allora un prezzo che presenta la maggiore frequenza statistica; esso è quindi quello più probabile: nelle ipotesi fatte - com'è noto - coincide con la media aritmetica dei prezzi concreti.

Dal punto di vista strettamente logico, ogni ricerca estimativa non può avere oggetto diverso dalla ricerca del più probabile valore di mercato. Però, da un punto di vista pratico, può invece ritenersi che possa formare oggetto di ricerca autonoma una qualunque combinazione della entità logica del più probabile valore di mercato e, stando a ciò che è finora conosciuto, soltanto quelle cinque entità economiche o aspetti del valore che definiremo nel prosieguo.



1

Sotto questo aspetto, criterio o scopo di stima sono la stessa cosa; esprimono, cioè, il medesimo concetto che è diverso da quello di scopo inteso come motivo, ragione pratica, uso, ufficio o impiego della stima.

L'esistenza di una serie praticamente illimitata di valori di stima, in corrispondenza della serie praticamente illimitata degli impieghi, cui essa può servire, si concilia con la limitazione a soli cinque dei criteri o scopi della stima, riflettendo sul fatto che ciascuna delle cinque entità o aspetti del valore può dar luogo ad una serie praticamente illimitata di valori in ragione del mutamento di mercato rispetto al quale hanno significato i prezzi sui quali esse trovano fondamento.

Queste cinque entità sono combinazioni di previsti prezzi; è quindi naturale che, ad ogni cambiamento del mercato di riferimento, cambi la misura delle entità stesse, ma non la loro natura. In sostanza ciò significa che di un bene economico non si ha soltanto un valore di mercato, ma tanti valori di mercato quanti sono i mercati in cui sono formati i prezzi sui quali essi trovano fondamento.

L'azienda alberghiera è considerata una componente del settore turistico di cui fanno parte fra le altre le aziende di agenzia di viaggi e villaggi turistici, di ristorazione, ecc. L'hotel rappresenta un'impresa ricettiva che fornisce un alloggio previo pagamento, utilizzato solitamente per soggiorni di breve durata. Accanto alla funzione "alberghiera" di pernottamento, esistono spesso, servizi complementari, come l'attività ristorativa (bar e ristoranti), attività sportive o benessere (piscine, palestre, SPA, ecc.), attività ricreative (sale riunioni per conventions e incontri, ecc.).

La tipologia di clientela (turismo artistico, naturalistico, religioso; clientela aziendale per fiere, convention, ecc.) e la stagionalità impattano sulla copertura dei costi fissi, i tempi di apertura e quindi, indirettamente anche sulla valutazione.

La qualità degli alberghi, classificata in base alle stelle (da una a cinque o anche più, in funzione crescente del lusso), concorre come caratteristica distintiva a determinare il valore. L'evoluzione dell'industria alberghiera pone un accento crescente non solo sul collegamento dell'albergo con mezzi di trasporto (aeroporti, stazioni, autostrade, mezzi



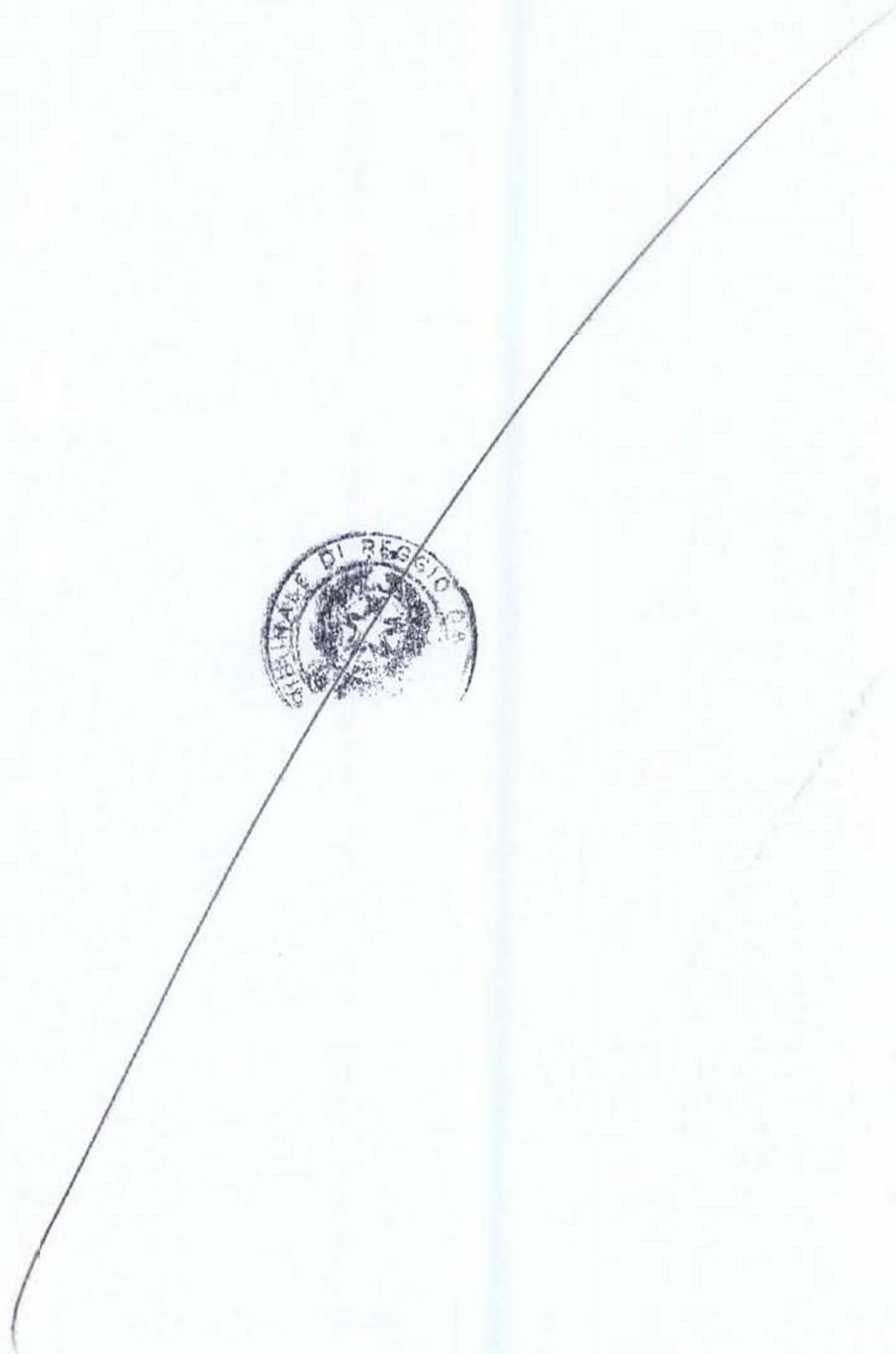
dott. ing. Giuseppe Barreca

a Vecchia Cimitero n.17 - 89126 REGGIO CALABRIA - tel. / fax 0965 26794  
via Adeodato Ressi, n. 5/A - 20125 MILANO - tel. / fax 02 45485692  
Email : gbarreca@studio-barreca.it - PEC : giuseppe.barreca@ingpec.eu



pubblici, ecc.), ma anche su servizi immateriali, relativi a postazioni internet e a canali marketing e prenotazione sempre più orientati al web.

Valore e mercato sono cioè termini correlativi inseparabili: si può chiedere di determinare una serie di valori storici riferiti a tempi diversi, anche passati, s'intende: ma ciascun valore della serie resta univocamente determinato dal coevo stato del mercato di riferimento.



### ***Criteria di Stima***

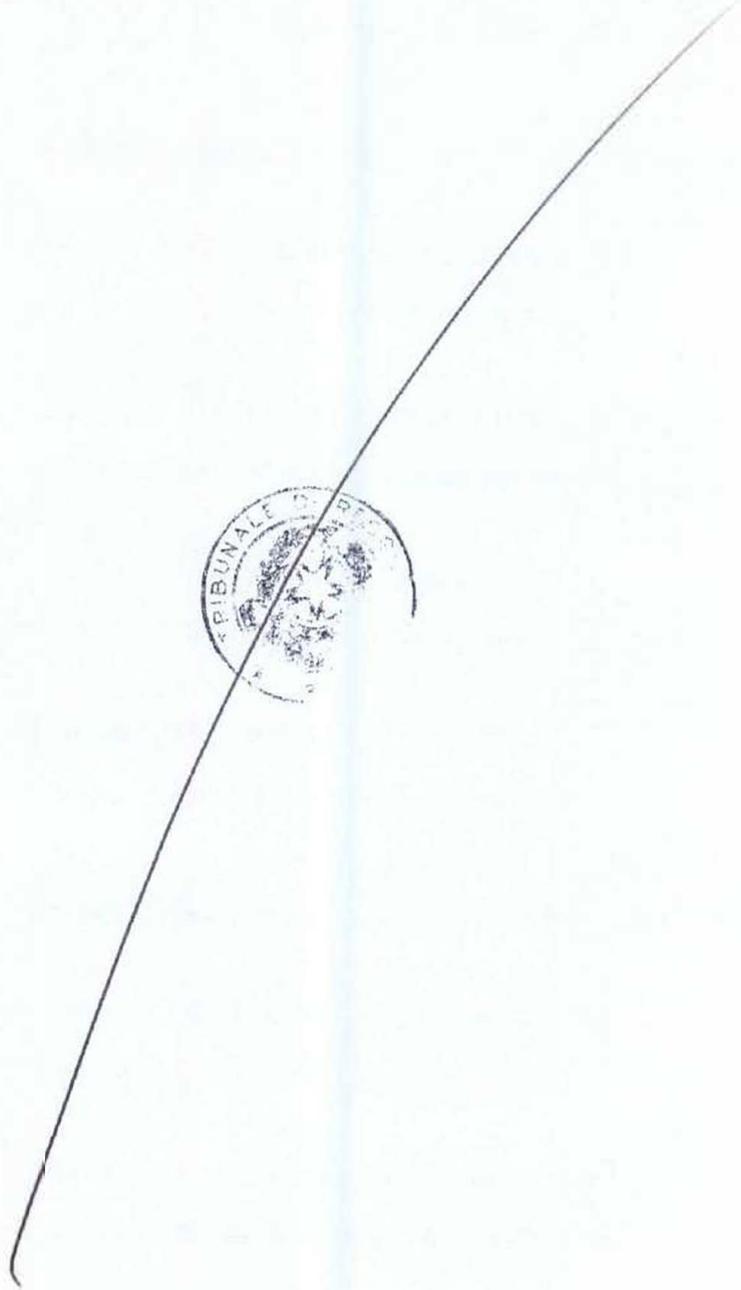
Il valore di mercato di un'immobile deve essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in sé stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in:

- caratteristiche di localizzazione (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.);
- caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.);
- caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.);
- caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.).

Le caratteristiche immobiliari possono essere altresì classificate in:

- caratteristiche quantitative, misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, ecc.);
- caratteristiche qualitative misurate nelle scale nominale e ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.).



In questo paragrafo esporremo quindi le procedure e metodi di valutazione per rappresentare il modo con cui verrà condotta l'operazione estimativa per giungere alla soluzione del problema valutativo.

I metodi di valutazione sono gli strumenti attraverso i quali si giunge alla formulazione quantitativa della valutazione. La metodologia estimativa fornisce i principi e le norme per la valutazione dei beni immobili. I metodi di valutazione applicano procedimenti ripetibili e uniformi, che si basano sulla rilevazione dei dati immobiliari, sull'analisi quantitativa e sulla verifica dei risultati, evitando in tal modo errori e complicazioni impreviste.

I metodi di stima usualmente impiegati sono:

- il valore del confronto di mercato;
- il valore complementare;
- il valore di trasformazione;
- il valore di surrogazione;
- il costo di riproduzione.

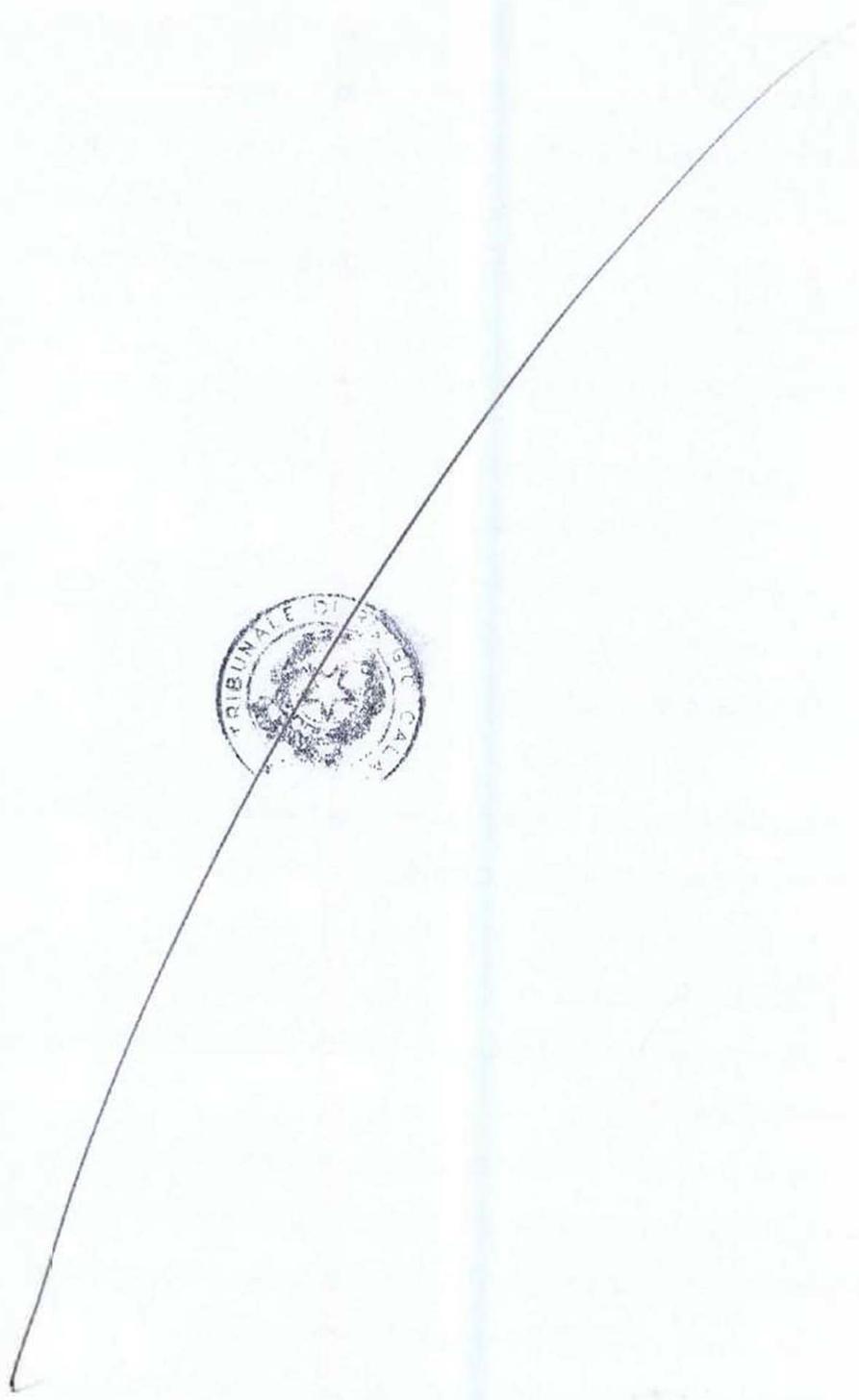
Tutti i cinque metodi tendono al valore di mercato nell'economia classica, cioè, per quello che ci interessa, nell'economia ricardiana.

#### VALORE DI MERCATO

Si possono utilizzare due gruppi di metodi: stime sintetiche e stime analitiche a capitalizzazione di reddito.

Le stime sintetiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari appetibilità e caratteristiche con le detrazioni ed aggiunte del caso. Dal paragone si ricavano indici unitari che permettono di risalire al prezzo cercato.

La stima analitica consiste invece nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito. Viene oggi anche detto più probabile



valore di capitalizzazione, in quanto il valore di capitalizzazione deriva da un prezzo di mercato, rappresentato dal reddito (prezzo d'uso) di un determinato bene e da un numero (saggio di capitalizzazione) che serve a tradurre in capitale quel prezzo.

Incidentalmente si nota che il prezzo è il fondamento di ogni stima, in quanto l'unica realtà sulla quale ci si può fondare per comparare grandezze economiche, è rappresentata dai prezzi. Ecco perché si userà la locuzione: il più probabile prezzo in comune commercio.

### VALORE COMPLEMENTARE

È la differenza fra il più probabile prezzo in comune commercio del bene economico e quello che avrebbe la parte complementare (o residua) qualora staccata dal bene e separatamente vendibile.

È, ad esempio, il caso di un esproprio parziale di un bene; occorre tener conto che l'esproprio può portare ad una variazione del prezzo in comune commercio della parte residua del bene.

Così, ad esempio, la legge del 1885 accogliendo un tale principio, stabiliva che, nel caso di espropriazione parziale di un immobile, l'indennità era data dalla differenza fra il valore dell'immobile intero e il valore (residuo), dopo l'esproprio. La stessa legge urbanistica obbliga i proprietari confinanti relitti di terreno, lasciati liberi dall'esecuzione di un piano regolatore, ad acquistarli pagando una somma equivalente all'incremento del patrimonio che l'inclusione procura alle singole proprietà.

### VALORE DI TRASFORMAZIONE

È dato dalla differenza tra il più probabile prezzo in comune commercio dei prodotti trasformati e il più probabile prezzo della costruzione. È questo, fra l'altro, il metodo classico di valutazione di un'area edificabile; essa è data dalla differenza fra il più probabile prezzo in comune commercio del, o dei, fabbricati costruibili defalcato del più probabile prezzo delle costruzioni.



dott. ing. Giuseppe Barreca

via Vecchia Cimitero n.17 - 89126 REGGIO CALABRIA - tel. / fax 0965 26794

via Adeodato Ressi, n. 5/A - 20125 MILANO - tel. / fax 02 45485692

Email : gbarreca@studio-barreca.it - PEC : giuseppe.barreca@ingpec.eu



### VALORE DI SURROGAZIONE

Il valore di surrogazione è il più probabile prezzo in comune commercio di un bene capace di surrogare, per dati fini, il bene da stimare. In ultima analisi il prezzo di surrogazione è un vero e proprio prezzo di mercato, e non altro che il prezzo pagato per acquistare beni capaci di sostituire il bene da stimare.

### VALORE DEL COSTO DI RIPRODUZIONE

Il costo risulta da tutte le spese che deve sostenere un imprenditore ordinario per giungere fino alla vendita di un dato prodotto. Se l'imprenditore ha già disponibilità di qualcuno degli elementi della produzione, egli li deve, con opportune stime, includere nei costi come se dovesse acquistarli all'esterno.

\* \* \* \* \*

Il mercato immobiliare italiano ha fatto registrare negli ultimi anni una fase di stasi e una decrescita notevole, principalmente determinati dalla crisi economica i cui effetti sono fortemente riverberati nell'economia reale.

Recentemente si registrano lievi segnali di ripresa, dovuti anche alle nuove logiche gestionali che caratterizzano gli asset immobiliari, dall'ormai avviato processo di "finanziarizzazione" e dalla presenza di operatori espressione di mercati consolidati.

Nonostante questo, il confronto con gli altri Paesi europei ci vede ancora necessariamente impegnati nell'obiettivo di un complessivo incremento di qualità in alcuni ambiti significativi: la disponibilità di dati attendibili, la trasparenza e la circolazione di informazioni che possano supportare l'attività professionale a diversi livelli, un codice informativo comune a domanda ed offerta. In particolare i dati relativi ai valori immobiliari in Italia fanno riferimento a diverse fonti, organizzazioni pubbliche e private, ognuna delle quali opera secondo metodi e procedure non sempre noti ai professionisti del settore.



Tutto ciò premesso, prima di procedere alla determinazione del valore ricercato, appare utile ribadire che - per il carattere non ordinario del complesso immobiliare in questione - una valutazione di tipo "sintetico-comparativo" formulata, appunto, attraverso una comparazione "diretta", nel mercato, con altri beni a questo similari non è di facile attuazione. Parimenti risultati cui, in astratto, si potrebbe giungere sarebbero gravemente inficiati dall'aleatorietà e inconsistenza del campione di riferimento. In tali circostanze, la pratica estimativa consiglia di procedere nel giudizio estimativo attraverso il calcolo del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare attraverso l'applicazione di tre diversi metodi di stima come di seguito esplicitato.



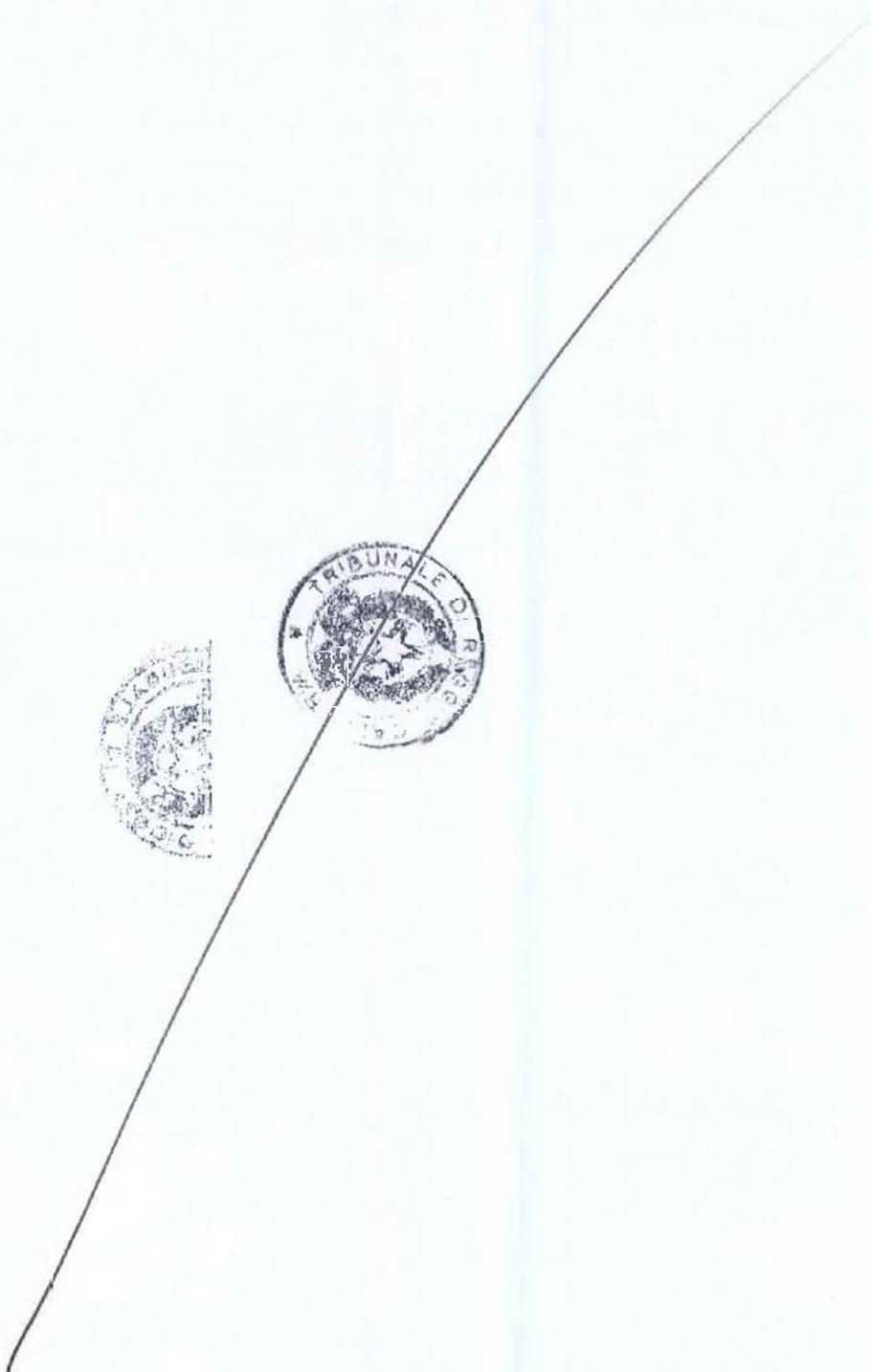
**PRIMO METODO DI STIMA - "METODO DEL COSTO PARAMETRICO"**

Il Valore di Mercato del bene oggetto di stima è stato determinato sulla scorta del costo parametrico "posto letto" (dati riferiti alla pubblicazione "UNIRC" - Procedimento sintetico di costo) – rapportato alla categoria di qualità alberghiera di riferimento.

Il costo tipologico "per camera", pubblicato e riferito all'anno 2006, è stato rivalutato all'attualità e, successivamente, è stato applicato un "coefficiente di deprezzamento" pari alla quota ritenuta congrua per la vetustà – anche in termini di mancata manutenzione ordinaria e/o straordinaria del complesso alberghiero.



CATEGORIA	N.° CAMERE	COSTO TIPOLOGICO PER CAMERA (anno 2006)	RIVALUTAZIONE MONETARIA (novembre 2017)	VALORE RETTIFICATO	VALORE DI MERCATO
Quattro Stelle	63	€ 75.792,00	€ 88.752,43	€ 76.701,00	€ 4.832.163,00



## SECONDO METODO DI STIMA - "COSTO DI RIPRODUZIONE DEL FABBRICATO"

Il Valore di Mercato del bene oggetto di stima è determinato dalla somma del costo di costruzione dell'immobile (deprezzato della quota utile calcolata in funzione della vetustà e dell'obsolescenza dell'edificio) e dal valore dell'area di sedime.

Il Valore di Mercato del bene oggetto di stima è stimato come rapporto tra la Vita effettiva / Vita Utile ( $V_{te} / V_{tu}$ ) dell'edificio e il valore residuo ( $V_r$ ) dello stesso al termine della vita utile.

Più specificatamente, per COSTO DI RIPRODUZIONE DEL FABBRICATO ( $C_r$ ) si intende la sommatoria di tutti i costi per la realizzazione della struttura, cioè:

1. Il costo di costruzione edilizia;
2. I costi accessori costituiti dalle competenze tecniche, dagli oneri di urbanizzazione e dal contributo sul costo di costruzione, da spese generali ecc.

Si avrà :

### 1 - COSTO DI COSTRUZIONE EDILIZIA



Nella fattispecie, poiché dalla consultazione del Prezzario tipologico della Regione Calabria pubblicazione anno 2013, non sono stati rinvenuti dati tabellari su costi di costruzione riferiti a tipologie alberghiere, ai fini della presente, sono stati presi a riferimento i costi di costruzione determinati per le tipologie residenziali (abitazioni di tipo civile), opportunamente ponderati in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima. Pertanto, previa rivalutazione monetaria all'attualità, si ritiene adeguato adottare un costo unitario dell'opera pari a **450,00 €/mc.**

Il volume del complesso immobiliare è così determinato:



PIANO	SUPERFICIE COPERTA (mq)	VOLUME (mc)
Piano seminterrato	1.035,00	3.864,10
Piano Terra	1.060,00	4.486,58
Piano Primo	675,00	2.127,00
Piano Secondo	630,00	1.987,55
Piano Terzo	630,00	1.987,55
Piano Quarto	630,00	1.987,55
Piano Quinto	630,00	1.987,55
Piano Sesto	/	/
<b>Totale Volume</b>		<b>18.427,88</b>

Tenuto conto che il volume edilizio della struttura alberghiera "Grand Hotel de la Ville", è pari a 18.427,88 mc, ne segue che il costo della costruzione edilizia (Kc) sarà pari a:

$$K_c = \text{€}/\text{mc} * \text{mc} = 8.292.546,68 \text{ Euro}$$

## 2 - COSTI ACCESSORI (C<sub>A</sub>)

I costi accessori rappresentano le spese generali per la realizzazione dell'opera, esse in base all'esperienza, vengono determinate in percentuale dello stesso costo tecnico, in particolare si possono riassumere in:

### A. COMPETENZE TECNICHE

Rappresentano gli oneri professionali quali: la progettazione, la direzione lavori, ecc., le varie certificazioni ed il collaudo.



Si assume il 5 % del costo della costruzione edilizia (kc), ovvero: 414.627,33

Euro

**B. ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE**

Per la tipologia dell'opera si assume il 2 % del costo della costruzione edilizia (kc), ovvero: 165.850,93 Euro

**C. ONERI FINANZIARI SULLA COSTRUZIONE**

Si assume il 5 % del costo della costruzione edilizia (kc), ovvero: 414.627,33 Euro

**D. PROFITTO ORDINARIO**

Rappresenta il profitto dell'imprenditore, stimato – secondo prassi – nel 10 % del costo della costruzione edilizia (kc), ovvero: 829.254,67 Euro

Per quanto sopra, il COSTO DI RIPRODUZIONE EDILIZIA (C<sub>r</sub>) è rappresentato dalla somma di tutti i costi stimati, ovvero:

$$C_r = K_c + CA = 10.116.906,94 \text{ EURO}$$

**3 – COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO (K<sub>o</sub>)**

Per una corretta valutazione, devono essere considerati:

- a) la vetustà, cioè il degrado delle opere edilizie che costituiscono il cespite, dovuto al trascorrere del tempo ed al naturale invecchiamento delle strutture;



- b) l'obsolescenza, cioè l'invecchiamento tecnologico, ossia la lenta ma continua e progressiva perdita di efficienza, di funzionalità e di valore, delle finiture e degli impianti <sup>(2)</sup>, dovuto sia al subentro di nuova normativa che all'utilizzo di nuovi materiali da costruzione rinvenibili in commercio.

A tal proposito applicando le direttive della Circolare del 30/11/2012 n. 6 - Agenzia del Territorio, si è calcolato il coefficiente di Deprezzamento [ $k_d$ ] <sup>(3)</sup> che in generale risulta essere funzione:

- della vita effettiva ( $V_{TE}$ ), ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento ;
- della vita utile ( $V_{TU}$ ), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato.

Per il calcolo del deprezzamento, si può applicare la formula analitica:

$$D [\%] = [(100 V_{TE} / V_{TU} + 20)^2 : 140] - 2,86$$

dove :

- Vita effettiva dei lavori eseguiti ( $V_{TE}$ )

<sup>(2)</sup> tenuto conto del livello di efficienza e funzionalità riscontrato.

<sup>(3)</sup> nella determinazione di tale coefficiente attesa la tipologia dei beni in esame del complesso delle opere oggetto di valutazione è stato scomposto in gruppi omogenei al fine di tenere in debita considerazione i valori differenti della vita effettiva (opere realizzate in tempi diversi), della vita utile e del valore residuo (opere di diversa natura, tipologia e tecnologia, efficienza e funzionalità) nonché da andamenti del degrado nel tempo non analoghi.



- Vita utile dei lavori eseguiti ( $V_{TU}$ )

La costruzione del complesso immobiliare sede della struttura alberghiera "Grand Hotel de la Ville" è stata avviata nella metà degli anni settanta del secolo scorso ed ultimata nell'anno 1989.

Si determina quindi la vita effettiva ( $V_{TE}$ ) dei lavori eseguiti dall'ultimazione del fabbricato in 29 anni e si considera la vita utile dei lavori eseguiti ( $V_{TU}$ ) pari a circa 45 anni.

Applicando la formula analitica sopra riportata il deprezzamento (D %) sarà pari al 48,07 % per cui il coefficiente di deprezzamento  $K_d = 0,52 \cong 0,50$

#### 4 VALORE DELL'AREA ( $V_a$ )

Per il calcolo del valore dell'area, si è fatto riferimento ai valori riportati nelle tabelle per il calcolo del valore delle aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) anno 2011 – Comune di Villa San Giovanni – previa rivalutazione monetaria all'attualità.

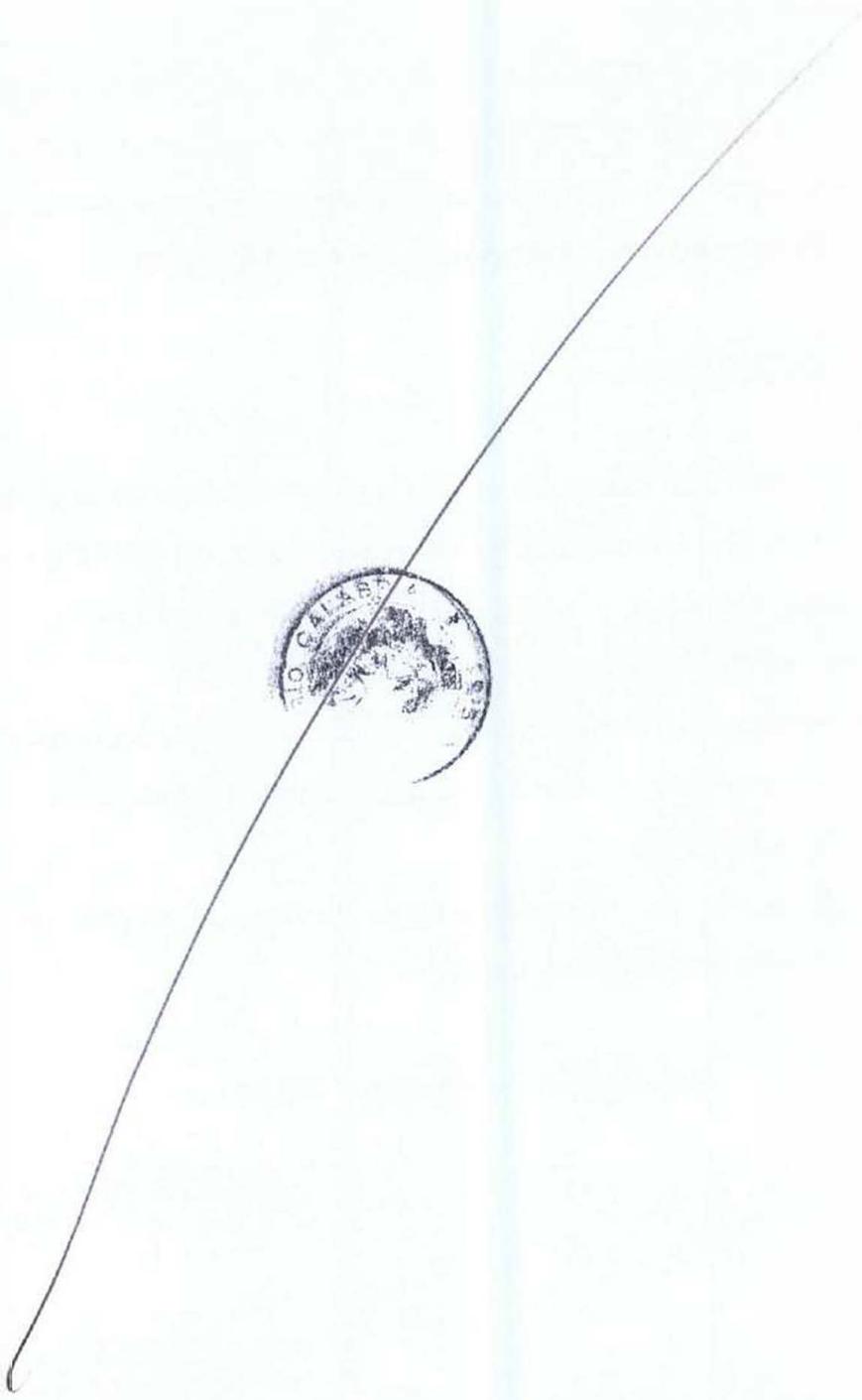
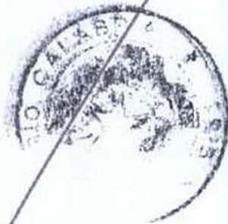
Considerata, la conformazione planimetrica del lotto e la peculiare posizione nel tessuto urbano comunale, si ritiene congruo assumere il valore di mercato dell'area edificabile pari a 160 €/mq.

Tenuto conto che la superficie lorda dell'area di sedime del complesso alberghiero è pari a circa 1200 mq, si avrà:

$$V_a = 1200 \text{ mq} \times 160 \text{ €/mq} = 192.000 \text{ Euro}$$

\* \* \* \* \*





Applicando la formula empirica impiegata per determinare il **PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO ALBERGHIERO** attraverso il **METODO DEL VALORE DI COSTO ( $V_f$ )** :

$$V_f = V_a + C_r K_d$$

ed esplicitando i valori sopra determinati, si avrà:

$$V_f = \text{Euro } 192.000 + (\text{Euro } 10.116.726,93 \times 0,50) = \text{Euro } \underline{\underline{5.059.813,47}}$$

Nella tabella sottostante, si riportano in sintesi i risultati ottenuti:

CALCOLO COSTO DI RIPRODUZIONE EDILIZIA (Cr)		
N.	Descrizione voce di calcolo	Euro
1	Costo di costruzione (Kc)	8.292.546,68
2	Costo Accessori (Ca)	
	A Competenze tecniche (5%)	414.627,33
	B Oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione (2%)	165.850,93
	C Oneri finanziari sulla costruzione (5%)	414.627,33
	D Profitto Ordinario	829.254,67
	<b>Totale Costi accessori</b>	<b>1.824.360,27</b>
	<b>Totale Costo di Riproduzione (Cr = Kc + Ca)</b>	<b>10.116.906,94</b>
3	Calcolo Coefficiente di deprezzamento	
	$D [\%] = [(100 V_{TE} / V_{TU} + 20)^2 : 140] - 2,86 = 48,07$	
	$V_{TE}$ 29 anni	
	$V_{TU}$ 45 anni	
	<b>Coefficiente di deprezzamento (<math>K_d</math>) = 0,52 <math>\approx</math> 0,50</b>	
4	Calcolo Valore di mercato dell'area	
	Valore delle aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'imposta comunale sugli immobili (i.c.i.) anno 2011 rivalutato al 2017 (€/mq)	Superficie edificabile (mq)
	Euro 160,00	1.200,00
	<b>Totale Valore di mercato dell'area</b>	
	<b>€ 192.000,00</b>	
	<b>COSTO DI COSTRUZIONE COMPLESSIVO</b>	
	<b>€ 5.059.813,47</b>	





**TERZO METODO DI STIMA "VALORE DI RICOSTRUZIONE A NUOVO"**

Per la determinazione del più Probabile Valore di Mercato attraverso il metodo del "Valore di Ricostruzione a nuovo" sono stati presi a riferimento i dati pubblicati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari della Agenzia delle Entrate (Valori OMI massimi e minimi per unità di riferimento €/mq – 1° semestre anno 2017), che si riferiscono a prezzi medi di compravendite reali, per unità immobiliari con caratteristiche simili nella stessa zona territoriale omogenea di ubicazione.

Nella fattispecie, il fabbricato sede del "Grand Hotel de la Ville" ricade nella Zona Omogenea Territoriale denominata "B1 – Centrale".

Non essendo disponibili prezzi di compravendita per la categoria di destinazione alberghiera, sono stati adottati quelli riferiti alla categoria terziario (Uffici) che per le attuali caratteristiche tipologiche e di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di valutazione possono essere considerati come assimilabili; sono previsti i seguenti valori OMI:

Valore OMI minimo

750,00 €/mq

Valore OMI massimo

1.100,00 €/mq

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima e del suo stato di manutenzione e conservazione, si ritiene congruo adottare un Valore OMI pari ad € 1.000/mq..



Applicando la formula:

$$V_i = (V_f - C) / q^n$$

dove:

- $V_i$  = Valore iniziale corrispondente al valore di mercato cercato;  
 $V_f$  = Valore di mercato del prodotto trasformato finito;  
 $C$  = Sommatoria di tutti i costi ipotizzabili per la trasformazione;  
 $n$  = numero di anni necessari per eseguire i lavori di trasformazione;  
 $q$  =  $1+r$  dove  $r$  è il tasso di sconto;  
 $V_f$  = rappresenta il valore dell'unità immobiliare trasformata rimanendo invariate le condizioni di mercato.

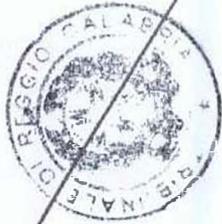
si ha:

$$V_t = (V_f - C) / q^n$$

Da cui il Probabile Valore di Trasformazione è stimato in Euro € 4.976.584,00

\* \* \* \* \*





**Determinazione del Probabile Valore di Mercato**

Tutto ciò premesso, il Probabile Valore di Mercato del compendio immobiliare "Grand Hotel de la Ville" è individuabile dalla media dei valori determinati attraverso l'applicazione dei precedenti metodi di stima, per cui definitivamente il:

**PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE  
"GRAND HOTEL DE LA VILLE" è stimato in EURO 4.956.186,75**





Stato di fatto e valutazione dei cespiti del complesso alberghiero "Grand Hotel de La Ville"

Di seguito si fornisce la valutazione dei cespiti del "Grand Hotel de La Ville", sito in Villa San Giovanni, Via Zanotti Bianco, 9, così suddiviso:

- Camere da Letto
- Area Ospitalità
- Zona Bar
- Zona Ristorante
- Cristalleria
- Posateria
- Ceramica
- Accessori in Acciaio
- Attrezzatura Varia
- Cucina
- Pasticceria
- Magazzino
- Uffici
- Beauty Farm
- Uffici
- Zona Esterna
- Automezzi

Preliminarmente saranno introdotte le definizioni di bene mobile, atte a chiarire il criterio con cui è stato prodotto l'inventario.

Successivamente, saranno definiti i concetti di utilizzo, vetustà e dismissione del bene.



Il valore residuo calcolato per ogni attrezzatura e ciascun cespite (catalogato secondo la categoria cespiti di competenza), per la quale si avrà un valore espresso, sarà sinteticamente riportato nella tabella riepilogativa.

### **Beni Mobili**

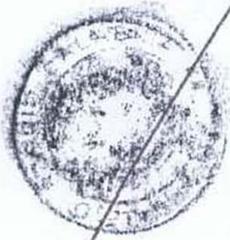
Presso il "Grand Hotel de la Ville" si trovano attrezzature ovvero beni strumentali finalizzati all'esercizio dell'attività recettiva e ristorativa oltre che arredi da ritenersi complementari allo svolgimento delle predette attività.

I beni inventariati possono essere divisi in:

1. mobili ed arredi a servizio delle camere
2. mobili ed arredi a servizio della cucina
3. mobili ed arredi a servizio della hall, reception, bar, sala TV, zona uffici, sala convention, sala ristorante e sala colazione.

### **Stima Cespiti**

Per definire il costo dei Cespiti riportati nell'allegato A del n. 7026 di Racc. fornito durante le fasi di sopralluogo, si è posto come punto cardine della stessa stima, il criterio con cui attribuirne il valore d'uso corrente. Il valore effettivamente attribuibile ai singoli beni non risulta essere superiore alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione in impresa, nonché ai valori correnti ed alle quotazioni rilevate in mercati regolamentari italiani ed esteri. Per ogni cespite presente in struttura è stato effettuato, una classificazione secondo famiglia merceologica, che riporta sia il valore di acquisto che il valore di stima d'uso odierno, il rilievo fotografico del bene.



Di seguito vengono esposti i criteri di stima:

➤ **Criteri di stima per valutazione degli arredi a servizio delle camere**

E' stata effettuata la stima applicando come criterio il costo storico del bene modificato in base al deprezzamento che tiene conto della vetustà, della obsolescenza.

I beni inventariati a servizio delle camere sono stati tutti realizzati secondo lo stesso stile, che risale agli anni 1989 - 1990 presumibilmente su indicazioni progettuali della committenza. Le camere hanno una composizione standard:

- I letti sono tutti provvisti di sommier con piano rigido a uno o due piazze con materasso a molle pillow - top completi di testate;
- Gli armadi presenti possono essere di due tipologie ovvero con o senza casse e ambedue hanno inserti in legno chiaro scuro nella parte centrale;
- I tavoli sono per lo più rettangolari, e sono corredati da specchi con cornice perimetrale in legno appesi al di sopra dei tavoli stessi e da una sedia imbottita;
- i comodini si trovano accanto ai due lati del letto.

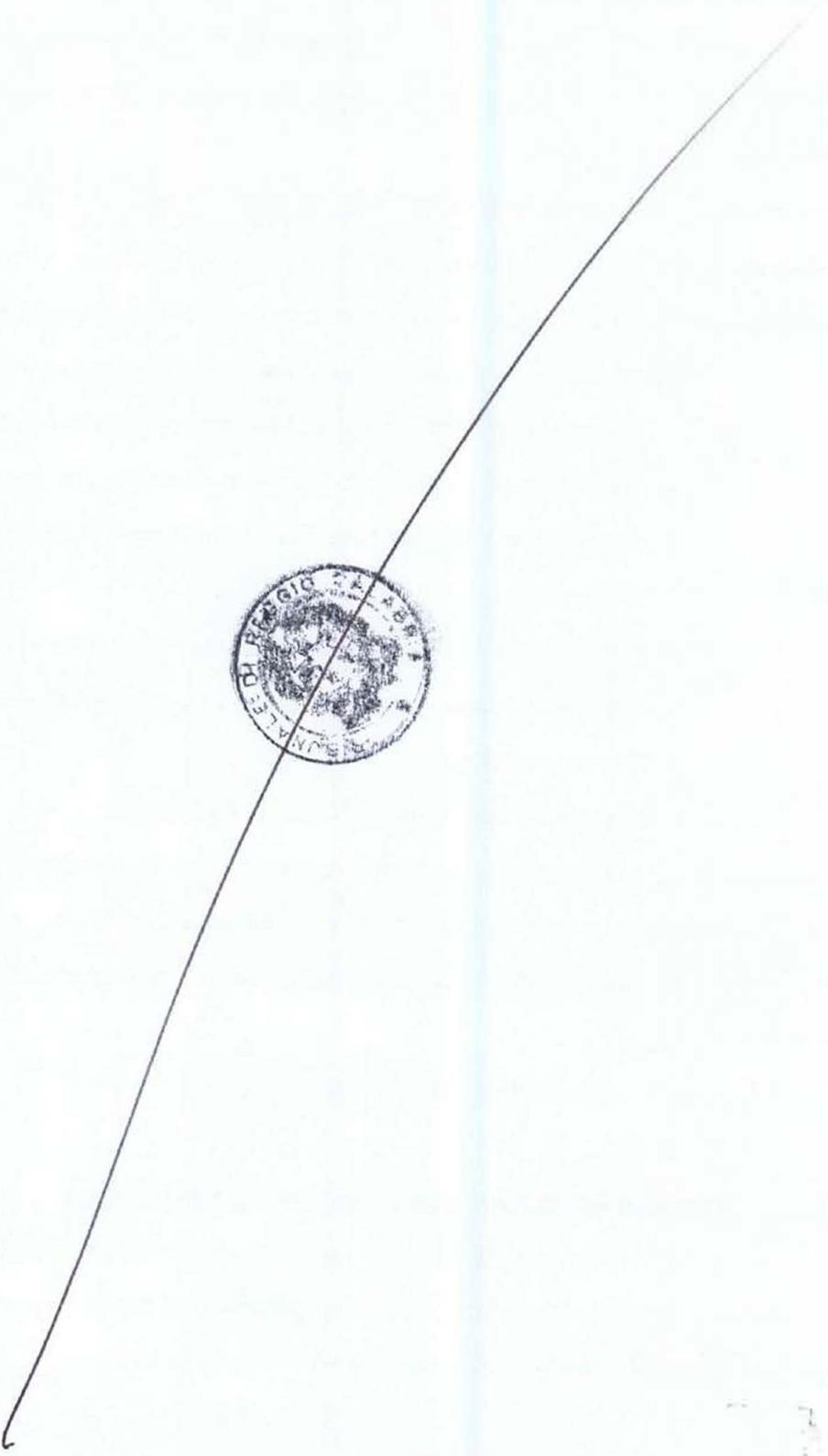
Oltre quanto sopra le camere sono tutte provviste di: una o due tende con doppi teli di cui uno oscurante, un frigobar di circa 40 lt, un televisore da CRT con decoder per digitale terrestre, un porta valigia, una o due abat Jour e una lampada da scrivania.

I punti luce sono costituiti da applique e plafoniere.

➤ **Criteri di stima per valutazione degli arredi a servizio della cucina**

La cucina a servizio dell'Albergo è arredata e corredata dell'attrezzatura necessaria. Progettata in modo razionale presenta tre distinte zone: lavaggio stoviglie e pentole, dispensa e cottura - preparazione vivande.





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

Tale prezzo, per i singoli macchinari univocamente individuati attraverso le targhe identificative documentate con foto ove presenti, tiene già conto dell'eventuale costo di ripristino, in particolare relativamente agli aspetti di antinfortunistica e sicurezza, finalizzato al successivo utilizzo degli stessi.

➤ Criteri di stima per la valutazione dei beni a servizio delle altre aree

Durante i sopralluoghi è stata visionata e raccolta la documentazione relativa ai beni della [REDACTED]. I dati di tali materiali sono riportati nell'A del n. 7026 di Racc. e ispezionati durante i sopralluoghi effettuati.

Nella tabella sottostante vengono riportate le somme dei valori dei singoli cespiti, rinvenuti secondo categoria, di cui si allegano alla presente le schede sintetiche per singolo bene:

CATEGORIA	VALORE DI STIMA (€)
Camere da Letto	40.167,23
Area Ospitalità	6.501,00
Zona Bar	1.680,00
Zona Ristorante	6.803,85
Cristalleria	664,16
Posateria	48.259,20
Ceramica	1.643,75





CATEGORIA	VALORE DI STIMA (€)
Accessori in Acciaio	851,33
Attrezzatura varia	475,50
Zona Cucina	6.044,67
Zona Pasticceria	1.099,50
Zona Magazzino	1.308,75
Zona Beauty Farm	1.537,50
Zona Uffici	1.573,50
Zona Esterna	4.657,50
Automezzi	800,00
<b>VALORE TOTALE</b>	<b>124.067,44</b>





Ispezioni Ipocatastali

Di seguito le risultanze delle ispezioni Ipocatastali effettuate, per cui viene fornita copia autentica del Certificato Ipotecario Speciale prot. n. RC 120769 del 18/12/2017 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria – Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare, per il periodo intercorrente tra il 15/12/1997 e il 15/12/2017.

**TRASCRIZIONI**

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 26/07/2001 Registro Generale n. 9810 – Registro Particolare n. 8049

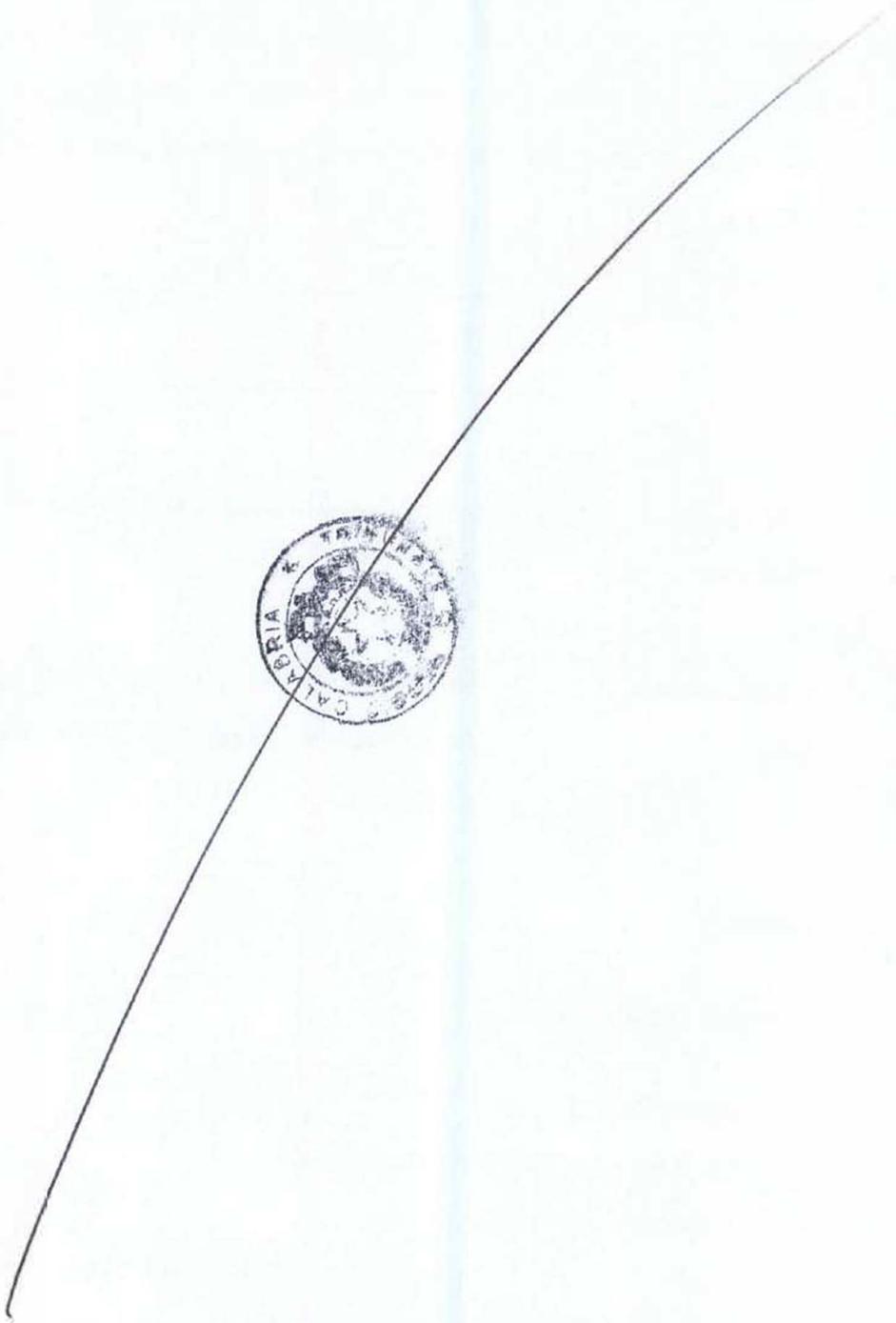
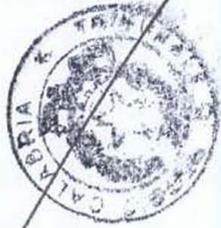
**Pubblico ufficiale:** Notaio De Tommasi Antonio in Reggio Calabria  
**Atto:** Atto Notarile Pubblico – Atto tra vivi - Atto d'Obbligo

**Immobili:**

**Unità negoziale n. 1**

**Immobile n. 1**

Comune : Villa San Giovanni (RC)  
Catasto : Fabbricati  
Foglio : 7      particella      399      subalterno      36  
Natura : D2 – Alberghi e Pensioni



Indirizzo : via Ammiraglio Curzon Prolung. Sud – Villa San Giovanni  
(RC)

**Immobile n. 2**

Comune : Villa San Giovanni (RC)

Catasto : Fabbricati

Foglio : 7 particella 399 subalterno 37

Natura : D2 – Alberghi e Pensioni

Indirizzo : via Ammiraglio Curzon Prolung. Sud – Villa San Giovanni  
(RC)

**Immobile n. 3**

Comune : Villa San Giovanni (RC)

Catasto : Fabbricati

Foglio : 7 particella 399 subalterno 39

Natura : D2 – Alberghi e Pensioni

Indirizzo : via Ammiraglio Curzon Prolung. Sud – Villa San Giovanni  
(RC)



**Soggetti:**

**A favore:**

Regione Calabria - sede Catanzaro (CZ) – relativamente  
all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di uso per la quota di 1/1

**Contro:** [REDACTED] – sede  
di Villa San Giovanni (RC) – relativamente all'unità negoziale n.  
1 - per il diritto di uso per la quota di 1/1



Al Quadro "D" di detta trascrizione è riportato :

" ... La Società " [REDACTED] " [REDACTED] " sedente in Villa San Giovanni alla via Ammiraglio Curzon prolungamento sud n.44, capitale sociale deliberato lire 2.500.000.000 versato lire 2.464.160.000 codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Reggio Calabria [REDACTED] debitamente autorizzato dal C.D.A., ha vincolato, ai sensi dell'art.63 comma 1 Legge Regionale Calabria n.13 del 28 marzo 1985 alla destinazione alberghiera indicata nel decreto di concessione n. 296 del 26 novembre 1999 per un periodo di 15 (quindici) anni a partire dalla suddetta data del 26 novembre 1999 il seguente immobile: in Villa San Giovanni, località via Zanotti Bianco, n. 44 edificio a 6 (sei) piani fuori terra e piano seminterrato con aree scoperte annesse, confinante da una parte con la predetta via Zanotti Bianco, da due parti con una strada privata di altra proprietà per la quale, tramite servitù di passaggio, si accede al cortile posteriore ed ai locali al piano seminterrato e dall'altro lato ancora con un ulteriore terrazzo di proprietà altrui. Riportato al nuovo catasto edilizio urbano con le seguenti indicazioni: Foglio A/7, particella 399 e subalterni 36, 37 e 39, via Ammiraglio Curzon Prolungamento Sud ...".

\*\*\*\*\*





**TRASCRIZIONE CONTRO** del 20/02/2015 Registro Generale n. 2473 – Registro Particolare n. 2063

**Pubblico ufficiale:** Tribunale di Reggio Calabria – Misure di Prevenzione

**Atto:** Atto Giudiziario – Atto Esecutivo o Cautelare - Decreto Sequestro n 1442/14 ESEC PT

**Immobili:**

**Unità negoziale n. 1**

**Immobile n. 1**

Comune : Villa San Giovanni (RC)  
Catasto : Fabbricati  
Foglio : 7 particella 399 subalterno  
36  
Natura : Appartamento  
Indirizzo : via Zanotti Bianco – Villa San Giovanni (RC)

**Immobile n. 2**

Comune : Villa San Giovanni (RC)  
Catasto : Fabbricati  
Foglio : 7 particella 399 subalterno 37  
Natura : Appartamento  
Indirizzo : via Zanotti Bianco – Villa San Giovanni (RC)





11

### Immobile n. 3

Comune : Villa San Giovanni (RC)  
Catasto : Fabbricati  
Foglio : 7 particella 399 subalterno 39  
Natura : Appartamento  
Indirizzo : via Zanotti Bianco – Villa San Giovanni (RC)

### Soggetti:

#### A favore:

- Finanze dello Stato sede di Roma – relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 50,770/100

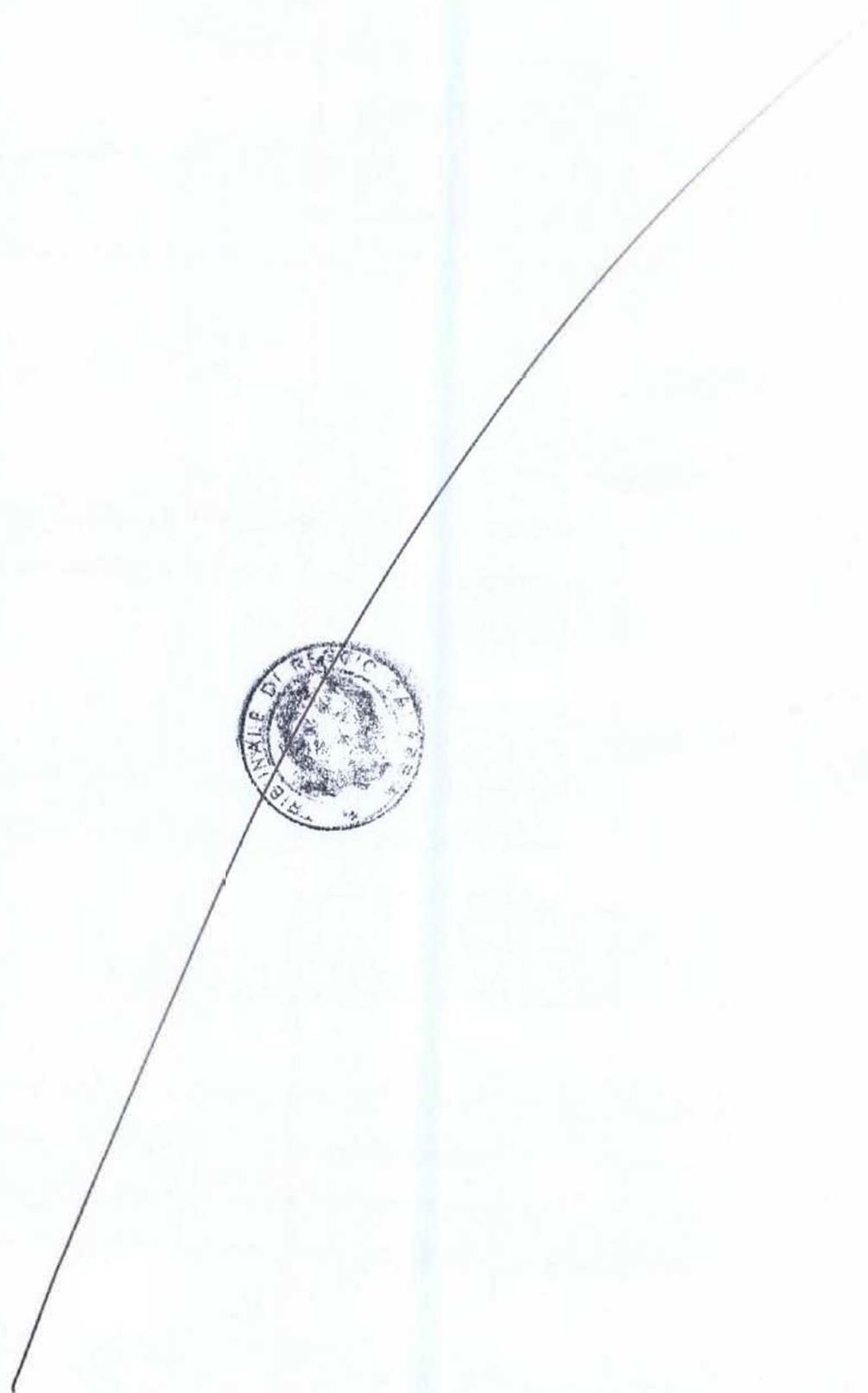
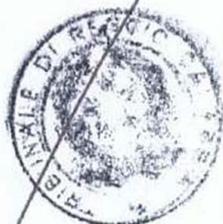
#### Contro:

-  -- sede di Villa San Giovanni – per il diritto di proprietà per la quota di 50,770/100

Al Quadro "D" di detta trascrizione è riportato :

"... Si precisa che il bene di cui all'unità negoziale 1) deve intendersi posto sotto sequestro, in forza del decreto emesso in data 10.10.2012 da questo tribunale, con cui è stato disposto il sequestro del 50,77% delle quote sociali della  e della corrispondente parte del patrimonio aziendale ..."

\* \* \* \* \*



## ISCRIZIONI

**ISCRIZIONE CONTRO** del 27/07/2005 Registro Generale n. 19203 – Registro Particolare n. 6441

**Autorità Emittente:** E.T.R. S.P.A. - Cosenza (CS)  
**Atto:** Atto Amministrativo - Ipoteca Legale – A norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602  
**Capitale € 77.984,88**      **Totale € 155.969,76**

**Immobili:**

### Unità negoziale n. 1

#### **Immobile n. 1**

**Comune :** Villa San Giovanni (RC)  
**Catasto :** Fabbricati  
**Foglio :** 7      particella      399      subalterno      37  
**Natura :** D2 – Alberghi e Pensioni  
**Indirizzo :** via Ammiraglio Curzon Prolung. Sud – Villa San Giovanni (RC)

**Soggetti:**

#### **A favore:**

- E.T.R. S.P.A. - sede di Cosenza (CS) – relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 10000/10000



Contro:

- [REDACTED] -  
sede di Villa San Giovanni (RC) – relativamente all'unità  
negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di  
10000/10000





**Conclusioni**

Determinati il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare e quello dei cespiti del "Grand Hotel De La Ville", il valore di mercato del compendio può essere così sintetizzato:

N.	Descrizione	Valore Commerciale
1	Complesso immobiliare	Euro 4.956.186,75
2	Beni mobili	Euro 124.067,44
<b>TOTALE</b>		<b>Euro 5.080.254,19</b>

Da quanto sopra, arrotondando, il

**PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI CESPITI  
DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "GRAND HOTEL DE LA VILLE"  
è stimato in EURO 5.080.000,00.**

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti, si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Reggio Calabria, li gennaio 2018

Il Consulente Tecnico  
dott. ing. Giuseppe Barreca





TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA  
UFFICIO ASSEVERAZIONI

Marca  
da bollo  
€ 16,00

VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Reg. Cron. nr. 538/2018

L'anno 2018 il giorno 15/16 del mese di FEBBRAIO

negli Uffici del Tribunale di Reggio Calabria, avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario,  
è personalmente comparso il Signor

cognome BARRECA nome GIUSEPPE

nato il 21/05/1967 a MEUTO DI PORTO SALVO Prov. RC

codice fiscale: BRG GPP 67 F 21 F 112 P

residente al seguente indirizzo:

VIA REGGIO CAMPI INT. N. 131, REGGIO CAL. Prov. RC

identificato con documento CARTA DI IDENTITÀ numero AT 4786588

rilasciato da SINDACO DEL COMUNE DI RC in data 24/06/2013

il quale esibisce la perizia che precede, da lui redatta e firmata in data \_\_\_\_\_

nell'interesse di [REDACTED] "GRAND HOTEL DE LA VILLE"

dichiara di  essere -  non essere iscritto negli Albi Speciali di Tribunale

e chiede di poterla asseverare con giuramento ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi e per gli effetti dell'art. 483 CP, il comparente presta il giuramento ripetendo la formula <<Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità>>.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Partito

Il Funzionario Giudiziario

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
Dott. Rinaldo Platèrotti



