

**COMPLESSO IMMOBILIARE E TERRENO
SITI IN VIA BELVEDERE
LOCALITA' SANTA BARBARA
COMUNE DI RODI GARGANICO (FG)**



NOTA ESPLICATIVA

alla

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

febbraio 2020

Ing. Marcello Scifoni



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il n°11691, in riferimento alla perizia tecnico estimativa redatta in data 30.04.2019 su un complesso immobiliare costituito da N. 6 fabbricati e su un terreno, siti in via Belvedere nel Comune di Rodi Garganico (FG), finalizzata alla domanda di concordato preventivo ai sensi dell'art. 160 e successivi della L.F.. presentata dall'impresa Pietro Cidonio S.p.A. in liquidazione, su richiesta specifica dei Commissari Giudiziali, circa

LA STIMA DEI COSTI DI GESTIONE DEL REALIZZANDO COMPLESSO TURISTICO valutata nella percentuale del 25% della sua redditività, puntualizza quanto segue.

COSTI FISSI DI GESTIONE

Tasse sull'immobile (IMU)			€	10 000,00
Assicurazione			€	5 000,00
TARSU			€	8 000,00
		TOTALE SPESE FISSE	€	23 000,00

COSTI VARIABILI DI GESTIONE

Consumi energetici				
(80 €/mese * 60 bilo)				
Giugno	4 800,00	45%	€	2 160,00
Luglio	4 800,00	80%	€	3 840,00
Agosto	4 800,00	100%	€	4 800,00
Settembre	4 800,00	40%	€	1 920,00
		Totale consumi energetici	€	12 720,00

Consumi idrici			
(40 €/mese * bilo)			
Giugno	2 400,00	45%	€ 1 080,00
Luglio	2 400,00	80%	€ 1 920,00
Agosto	2 400,00	100%	€ 2 400,00
Settembre	2 400,00	40%	€ 960,00
Totale consumi idrici			€ 6 360,00

Linea ADSL			
Canone annuo			€ 2 500,00

Servizi di pulizia			
(1 ora * 60 bilo * 10 gg/mese)			
(una pulizia ogni 3 gg)			
Giugno	6 000,00	45%	€ 2 700,00
Luglio	6 000,00	80%	€ 4 800,00
Agosto	6 000,00	100%	€ 6 000,00
Settembre	6 000,00	40%	€ 2 400,00
Totale servizi di pulizia			€ 15 900,00

Servizi di biancheria			
un cambio (8€) * bilo ogni 3gg			€ 5 760,00
Giugno	5 760,00	45%	€ 2 592,00
Luglio	5 760,00	80%	€ 4 608,00
Agosto	5 760,00	100%	€ 5 760,00
Settembre	5 760,00	40%	€ 2 304,00
Totale servizi di biancheria			€ 15 264,00

Manutenzione			
Opere civili + impianti			
500 €/anno * bilo		€ 30 000,00	
Verde		€ 10 000,00	
			€ 40 000,00

		Totale parziale	€ 92 744,00
VARIE non previste 10%			€ 9 274,40
		TOTALE SPESE VARIABILI	€ 102 018,40

Per un totale pari a:

SPESE FISSE + SPESE VARIABILI = € 23.000,00 + € 102.018,40 = € 125.018,40

In c.t. 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00)

che risulta pari al 25% del rendimento lordo annuo stimato in perizia pari a € 500.000,00.

Roma, 4 febbraio 2020

Ing. Marcello Scifoni

