

CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016

Presidente: dott. Michele MONTELEONE

Giudice Delegato: dott. Michele CUOCO

Giudice: dott.ssa Serena BERRUTI



TRIBUNALE DI BENEVENTO

- SEZIONE FALLIMENTARE -

CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE

C.T.U.: ing. Vito PETESE

Data della nomina: 14.03.2017



CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016

Presidente: dott. Michele MONTELEONE

Giudice Delegato: dott. Michele CUOCO

Giudice: dott.ssa Serena BERRUTI

INDICE

1) <i>PREMESSA</i>	3
2) <i>CRITICITA' RILEVATE DAI COMMISSARI</i>	4
3) <i>FASI E OPERAZIONI PERITALI</i>	5
4) <i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI</i>	7
4.1) Individuazione della massa	7
4.2) Bene 1: foglio 99 particella 182	9
4.3) Bene 2: foglio 99 particella 200	11
4.4) Bene 3: foglio 99 particella 548	12
4.5) Bene 4: foglio 99 particella 551	14
4.6) Bene 5: foglio 99 particella 624 subalterno 5	16
4.7) Bene 6: foglio 99 particella 624 subalterno 6	23
4.8) Bene 7: foglio 99 particella 624 subalterno 8	27
4.8) Bene 8: foglio 99 particella 624 subalterno 9	28
4.9) Bene 9: foglio 99 particella 624 subalterno 11	30
5) <i>INQUADRAMENTO URBANISTICO</i>	31
6) <i>STORIA EDIFICATORIA E REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA</i>	33
7) <i>STIMA</i>	41
7.1) Criteri e procedimenti di valutazione	41
7.2) Individuazione compendi immobiliari	48
7.3) Valutazione compendio 1	50
7.4) Valutazione compendio 2	55
7.5) Valutazione compendio 3	58
7.6) Valutazione compendio 4	62
7.7) Valutazione compendio 5	64
<i>CONCLUSIONI</i>	66
<i>Allegati:</i>	70



1) PREMESSA

Con decreto del 14 marzo 2017, il Collegio preposto ai Fallimenti, composto dagli Illustriissimi Magistrati Presidente dott. Michele MONTELEONE, Giudice Delegato dott. Michele CUOCO, Giudice dott.ssa Serena BERRUTI nominava il sottoscritto ing. Vito PETESE, con studio tecnico in Pietrelcina (BN) alla piazza SS. Annunziata n. 92, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Concordato Preventivo n.12/2016.

La nomina si rendeva necessaria al fine di effettuare attività di supporto tecnico ai Commissari nel verificare la fondatezza dei profili di criticità evidenziati con riferimento alla valutazione dell'immobile sito nel Comune di Benevento tra Via dei Mulini e Via De Sanctis, effettuata dal perito Arch. Giuseppe Cecere in data 14 novembre 2016 e giurata in data 17 novembre 2016.

Il Giudice Delegato disponeva il deposito della relazione peritale entro il 13 giugno 2017.



2) CRITICITA' RILEVATE DAI COMMISSARI

Le criticità rilevate dai Commissari alla valutazione dell'immobile effettuata dall'Arch. Giuseppe CECERE riguardavano in particolare le questioni di seguito richiamate.

1. Il valore di mercato. Tale valore viene desunto solo ed unicamente dai valori OMI e non, come richiesto da tutti gli standard valutativi, anche da valori desunti da altre banche dati quali Nomisma, Scenari Immobiliari oppure Borsino Immobiliare. Inoltre, è buona norma svolgere una breve indagine di mercato diretta a riportare, con tanto di foto e localizzazione, i benchmark presenti.

2. Determinazione del valore dell'immobile. La seconda e più fondata critica, si basa sul fatto che l'albergo ha un valore in funzione del reddito che può generare e del canone atteso che un gestore può retrocedere al proprietario delle mura. In mancanza di una presenza continua di pubblico e di un reddito commerciale il valore da retrocedere alla proprietà cala sensibilmente. Tutti i fondi immobiliari e le banche, italiani o esteri, utilizzano solo il metodo della capitalizzazione degli affitti per la valutazione dei complessi alberghieri (includendo anche i proventi di sale convegni, banchetti, Spa, ecc. ed ovviamente detraendo le spese, le imposte ed altro). Solo attraverso un DCF (Discounted Cash Flow) che indichi il tasso di occupancy ed il prezzo medio a camera (oppure il range di vendita) si può arrivare a definire il valore. Per una corretta valutazione la fonte deve essere il numero di presenze comunicate dalla gestione ed il volume di affari dichiarato. In via subordinata si può operare attraverso una valutazione del mercato locale secondo le indicazioni Istat.

3. Valutazione del fit out. La perizia esaminata indica la valutazione del fit out (ovvero il complesso delle attrezzature ed arredi alberghieri) a "valore di libro". Un dato che non può essere evidentemente preso in considerazione. Tali beni, infatti, non hanno un mercato autonomo ma sono un tutt'uno con la struttura alberghiera.



3) FASI E OPERAZIONI PERITALI

Per verificare la fondatezza della perizia giurata a firma dell'Arch. Giuseppe CECE-RE lo scrivente CTU ha eseguito tutte le regolari attività propedeutiche e necessarie per la valutazione immobiliare del complesso alberghiero.

In particolare lo svolgimento dell'incarico si è articolato nelle fasi di seguito elencate.

- In data 29 marzo 2017 lo scrivente CTU Ing. Vito Petese, unitamente alla collaboratrice Ing. Antonia Fanigliuolo, accompagnato dall'Avv.to Bosco, Commissario del procedimento in epigrafe si è recato presso la struttura ricettiva denominata " per visionare lo stato dei luoghi. È stata eseguita una prima ricognizione di una parte del complesso alberghiero; sono state richieste tutte le pratiche edilizie in capo agli immobili comprensive della documentazione inerente agli impianti tecnologici.
- In data 5 aprile 2017 lo scrivente CTU Ing. Vito Petese, unitamente ai collaboratori Ing. Antonia Fanigliuolo e Ing. Giovanni Melillo, ha proseguito le operazioni peritali effettuando rilievi metrici e fotografici dell'intero complesso alberghiero; ha visionato tutta la documentazione tecnico - progettuale messa a disposizione dal Direttore dei Lavori Ing. Carmine Romano; ha avuto accesso agli atti presso i pubblici uffici Settore Tecnico del Comune di Benevento per la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle catastali costituenti l'intero complesso immobiliare.
- In data 26 aprile 2017 lo scrivente CTU Ing. Vito Petese, unitamente alla collaboratrice Ing. Antonia Fanigliuolo, ha proseguito i rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari con particolare riguardo ad individuare le particelle attualmente accatastate nel Catasto Terreni del Comune di Benevento.
- In data 11 maggio 2017 lo scrivente CTU Ing. Vito Petese, unitamente alla sua collaboratrice Ing. Antonia Fanigliuolo, ha proseguito le operazioni peritali presso la struttura alberghiera per eseguire una ricognizione dei beni mobili in dotazione all'albergo eseguendo un riscontro rispetto al registro dei beni ammortizzabili acquisito dall'amministrazione dell'albergo e rispetto all'elenco prodotto dall'Arch. Giu-



seppe Cecere nella relazione peritale.

- Previa regolare istanza di accesso agli atti trasmessa all'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento, lo scrivente CTU ha avuto accesso alla documentazione tecnico/amministrativa in capo al complesso immobiliare.

(*All.to n.1*: Verbali delle operazioni peritali)



4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI

4.1) Individuazione dei beni

Sulla base della documentazione in atti, dei sopralluoghi eseguiti e delle risultanze delle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio - Servizi Catastali il sottoscritto CTU ha individuato i beni immobili che costituiscono il complesso alberghiero oggetto di valutazione situati nella città di Benevento, al foglio n. 99 del NCEU del comune di Benevento.

Si riporta di seguito un elenco delle singole unità immobiliari che costituiscono il complesso alberghiero intestato alla società con sede in

ELENCO BENI IMMOBILI					
BENE Identificativo	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DIRITTI E ONERI REALI	Catasto
1	99	182		proprietà per 1/1	terreni
2	99	200		proprietà per 1/1	terreni
3	99	548		proprietà per 1/1	terreni
4	99	551	1	proprietà per 1/1	fabbricati
	99	551	2	proprietà per 1/1	fabbricati
	99	551	3	proprietà per 1/1	fabbricati
	99	551	4	proprietà per 1/1	fabbricati
5	99	624	5	proprietà per 1/1	fabbricati
6	99	624	6	proprietà per 1/1	fabbricati (in corso di costruzione)
7	99	624	8	proprietà per 1/1	fabbricati (in corso di costruzione)
8	99	624	9	proprietà per 1/1	fabbricati (in corso di costruzione)
9	99	624	11	proprietà per 1/1	fabbricati

Tab.1: Elenco dei beni immobili che costituiscono il complesso alberghiero intestato alla società

Tutte le unità immobiliari in questione vengono individuate nella rappresentazione grafica di seguito riportata elaborata con riferimento agli estratti di mappa catastale.

CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016
Presidente: dott. Michele MONTELEONE
Giudice Delegato: dott. Michele CUOCO
Giudice: dott.ssa Serena BERRUTI



Fig.1: Unità immobiliari intestate alla società
individuate su foglio di mappa catastale n.99 del Comune di Benevento

(All.to n.2: documentazione catastale)

4.2) Bene 1: foglio 99 particella 182

Dalla visura al Catasto Terreni risulta che il *bene 1* si sviluppa su una particella di terreno avente gli identificativi e le caratteristiche catastali di seguito riportate nel NCT del Comune di Benevento.

CATASTO TERRENI						
	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			
BENE identificativo	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ/CLASSE	SUPEFICIE (m²)	REDDITO (Euro)	
					Dominicale	Agrario
1	99	182	BOSCO ALTO 1	1275	1,98	0,40

Tab.2: Dati identificativi e dati di classamento per il *bene 1*

Nel foglio 99 del Catasto Terreni del Comune di Benevento la particella 182 che costituisce il *bene 1* della massa di proprietà confina a Nord con la particella 356 di altra proprietà; ad Est, Sud - Est con Via dei Mulini; ad Ovest con la particella 187 di altra proprietà.

Si tratta di un'area rettangolare inglobata nella porzione del complesso alberghiero attualmente agibile, adibita a parcheggi con la presenza di zone a verde.



Fig.2: Vista del *bene 1* attualmente adibito a zona parcheggi e aree a verde nella porzione del complesso alberghiero attualmente agibile

CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016
Presidente: dott. Michele MONTELEONE
Giudice Delegato: dott. Michele CUOCO
Giudice: dott.ssa Serena BERRUTI

Per il *bene 1* che nello stato di fatto risulta una pertinenza esterna dell'albergo (*bene 5*), necessita l'aggiornamento catastale.

(*All.to n.3*: allegato fotografico)



4.3) Bene 2: foglio 99 particella 200

Dalla visura al Catasto Terreni risulta che il *bene 2* si sviluppa su una particella di terreno avente gli identificativi e le caratteristiche catastali di seguito riportate nel NCT del Comune di Benevento.

CATASTO TERRENI						
	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			
BENE identificativo	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ/CLASSE	SUPEFICIE (m²)	REDDITO (Euro)	
					Dominicale	Agrario
2	99	200	ORTO IRRIGUO 3	1150	16,63	6,83

Tab.3: Dati identificativi e dati di classamento per il *bene 2*

Nel foglio 99 del Catasto Terreni del Comune di Benevento la particella 200 che costituisce il *bene 2* della massa di proprietà confina a Nord con la particella 199; ad Est con la particella 651; a Sud - Est, Sud con la particella 650; ad Ovest con la particella 199; tutte di altra proprietà.

Si tratta di un'area oblunga di forma irregolare compresa tra due canali di scarico ed una strada di accesso alle unità abitative poste ad Ovest.

Attualmente l'area si presenta incolta e non direttamente collegata al complesso alberghiero.

Fig.3: Vista del *bene 2*, area incolta, non direttamente collegata al complesso alberghiero

(All.to n.3: allegato fotografico)

4.4) Bene 3: foglio 99 particella 548

Dalla visura al Catasto Terreni risulta che il *bene 3* si sviluppa su una particella di terreno avente gli identificativi e le caratteristiche catastali di seguito riportate nel NCT del Comune di Benevento.

CATASTO TERRENI						
	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			
BENE identificativo	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ/CLASSE	SUPEFICIE (m²)	REDDITO (Euro)	
					Dominicale	Agrario
3	99	548	ORTO IRRIGUO 1	2422	75,05	18,76

Tab.4: Dati identificativi e dati di classamento per il *bene 3*

Nel foglio 99 del Catasto Terreni del Comune di Benevento la particella 548 che costituisce il *bene 3* della massa di proprietà confina a Nord con la particella 549; ad Est con la particella 547; ad Est con la particella 624; a Sud con la particella 252; ad Ovest con la particella 570.

Si tratta di un'area trapezoidale compresa nella porzione del complesso alberghiero le cui opere di realizzazione non sono state ultimate.

Attualmente tale particella è in parte adibita ad area verde, per l'altra parte costituisce area di cantiere consentendone l'accesso dalla pubblica via.



Fig.4: Vista del *bene 3*, area di cantiere

CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016
Presidente: dott. Michele MONTELEONE
Giudice Delegato: dott. Michele CUOCO
Giudice: dott.ssa Serena BERRUTI

Per il *bene* 3 che nello stato di fatto risulta un'area di pertinenza dell'albergo (bene 5) e di altre unità immobiliari in corso di realizzazione necessita l'aggiornamento catastale.

(*All.to n.3*: allegato fotografico)



4.5) Bene 4: foglio 99 particella 551

Dalla visura al Catasto Fabbricati risulta che il *bene 4* è costituito da quattro singole abitazioni di tipo ultrapolare che presentano gli identificativi e le caratteristiche cata-
stali di seguito riportate nel NCEU del Comune di Benevento.

CATASTO FEBBRICATI									
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					POSIZIONE
BENE identificativo	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPEFICIE CATASTALE (m²)	RENDITA (Euro)	INDIRIZZO
4	99	551	1	A/5 - abitazione ultrapopolare	2	2 vani	55	68,17	Via dei Mulini 5 piano terra
	99	551	2	A/5 - abitazione ultrapopolare	2	2 vani	54	68,17	Via dei Mulini 6 piano terra
	99	551	3	A/5 - abitazione ultrapopolare	3	1 vano	54	39,77	Via dei Mulini piano primo
	99	551	4	A/5 - abitazione ultrapopolare	4	2 vani	59	92,96	Via dei Mulini 7 piano primo

Tab.5: Dati identificativi e dati di classamento per Il *bene 4*

Si riporta di seguito uno stralcio delle planimetrie catastali del fabbricato a destina-
zione d'uso abitazione di tipo ultrapolare, identificato nel NCEU al foglio 99, particella
551, composto dai subalterni 1, 2, 3, 4.

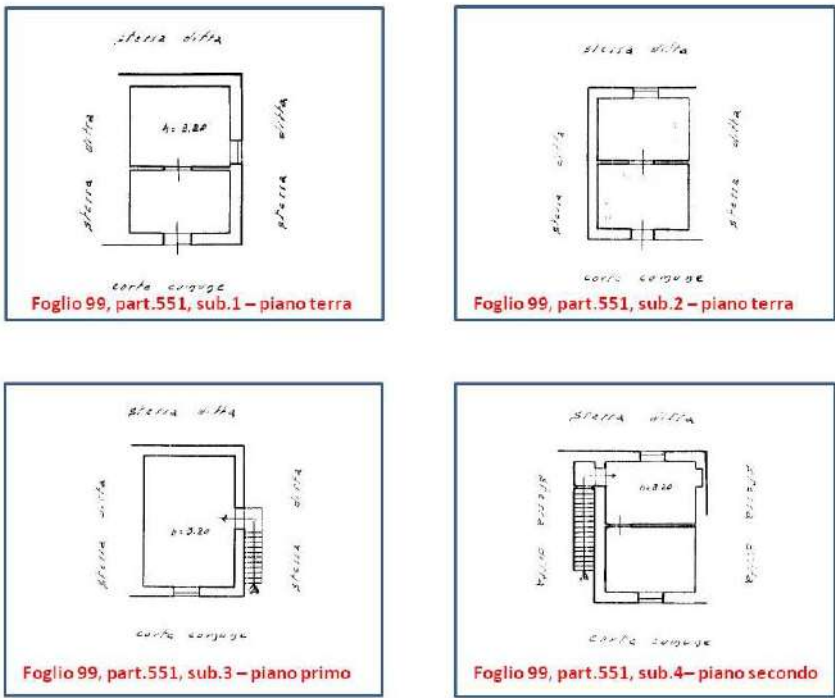


Fig.5: Planimetrie catastali del fabbricato a destinazione d'uso ABITAZIONE tipo ultrapolare,
identificato al NCEU del Comune di Benevento al Foglio 99, particella 551, subalterni 1, 2, 3, 4

L'intero fabbricato in disuso è un vecchio casolare in muratura portante costituito da quattro abitazioni singole su piano terra e piano primo che risultano prive di opere di finitura e impianti per la regolare agibilità/abitabilità.

Tale fabbricato è compreso nella zona cantiere del complesso immobiliare di proprietà



Fig.6: Vista del bene 4, vecchio casolare compreso nell'area di cantiere del complesso alberghiero



Fig.7: Vista del bene 4, vecchio casolare in disuso e abbandonato

(All.to n.3: allegato fotografico)

4.6) Bene 5: foglio 99 particella 624 subalterno 5

Dalla visura al Catasto Fabbricati risulta che il *bene 5*, costituito dal complesso alberghiero attualmente agibile, presenta gli identificativi e le caratteristiche catastali di seguito riportate nel NCEU del Comune di Benevento.

CATASTO FEBBRICATI									
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					POSIZIONE
BENE identificativo	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPEFICIE CATASTALE (m ²)	RENDITA (Euro)	INDIRIZZO
5	99	624	5	D/2 - alberghi	-	-	-	93.500,00	Via dei Mulini piano terra, primo, secondo

Tab.6: Dati identificativi e dati di classamento per il bene 5, albergo

Il complesso alberghiero attualmente agibile si sviluppa a piano terra, piano primo e piano secondo su tre corpi di fabbricati strutturalmente disgiunti ma collegati e fruibili tra loro, individuati con gli identificativi di progetto come di seguito riportato:

- CORPO A: in forma rettangolare con struttura esterna in muratura di tufo, solai in latero cemento dello spessore di 40/45 cm, una recente intelaiatura interna con pilastri e travi in calcestruzzo armato e fondazione realizzata su travi rovesce ordite in entrambe le direzioni, capriate di copertura preesistenti in calcestruzzo armato;
- CORPO B: struttura giuntata rispetto al corpo A costituita da un'orditura di travi e pilastri in cemento armato, con solai e travetti precompressi dello spessore di 25 cm, copertura a falde inclinate e fondazioni del classico tipo a travi rovesce;
- CORPO E: struttura giuntata rispetto al corpo A costituita da un'orditura di travi e pilastri in cemento armato, con solai e travetti precompressi dello spessore di 25 cm e fondazioni del classico tipo a travi rovesce.



Fig.8: Vista del *bene* 5 - albergo, prospetto principale

Il piano terra dell'unità immobiliare individuata catastalmente come albergo (*bene* 5) si sviluppa, secondo quanto riportato al Catasto, su una superficie lorda complessiva di 2.022 m² con un'altezza interna di 4,00 m; esso si articola in più ambienti a servizio dell'attività alberghiera: hall - reception, zona bar con annessi servizi, due sale di attesa che all'occorrenza vengono utilizzate per la ristorazione e per meetings, uffici con relativi bagni, spogliatoi e bagni riservati al personale, disimpegni e vani tecnici (per tre impianti ascensore), sala ristorante con accesso diretto al patio utilizzato per i buffets all'aperto (definito catastalmente come bene comune non censibile), reparto cucina con locali accessori, servizi igienici riservati alla clientela, disimpegni, quattro corpi scala, il vano montacarichi, un salotto.

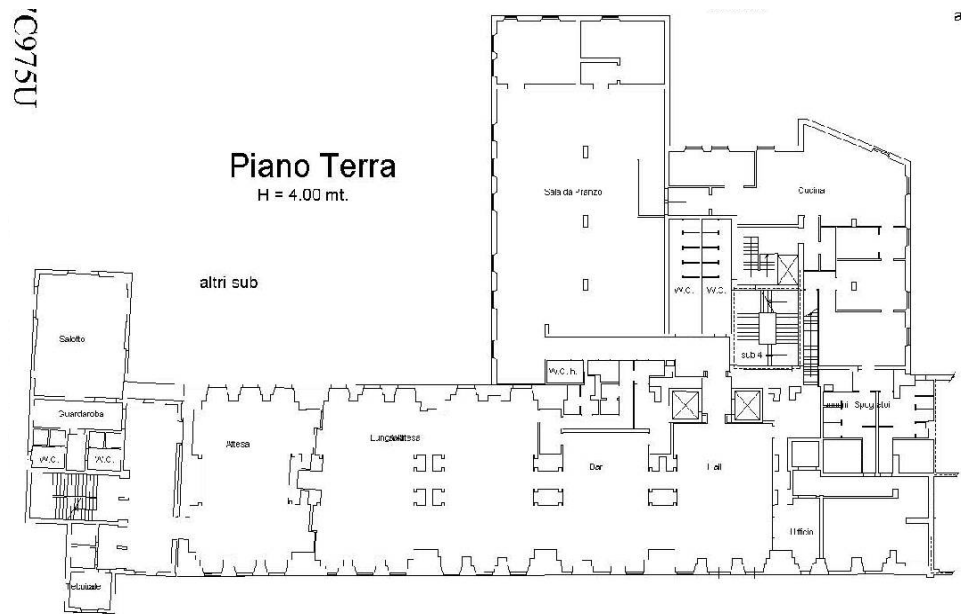


Fig.9: Planimetria catastale del piano terra del complesso alberghiero, *bene 5*

Il piano terra è caratterizzato da finiture interne di buona qualità con pavimenti in gres porcellanato, controsoffitti con pannelli di gesso in tutti gli ambienti ad eccezione dei locali di servizio, rivestimenti delle pareti con intonaci cementizi e tinteggiature lavabili, rivestimenti dei bagni in gres ceramico, porte in laminato e porte multiuso e REI dove prescritto, corpi illuminanti da incasso e sospesi.

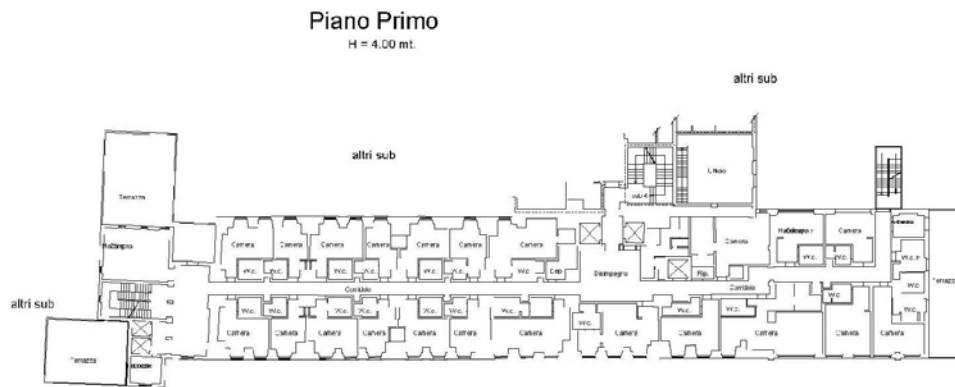
Il piano primo dell'unità immobiliare individuata catastalmente come albergo (*bene 5*) si sviluppa, secondo quanto riportato al Catasto, su una superficie lorda complessiva di 1.515 m² con un'altezza interna di 4,00 m ed una superficie a terrazzo di 170 m²; esso si articola in più ambienti a servizio dell'attività alberghiera: 23 camere, corridoi e disimpegno, ufficio, sala meetings e terrazze; è dotato di idonea scala di emergenza realizzata in acciaio.

CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016

Presidente: dott. Michele MONTELEONE

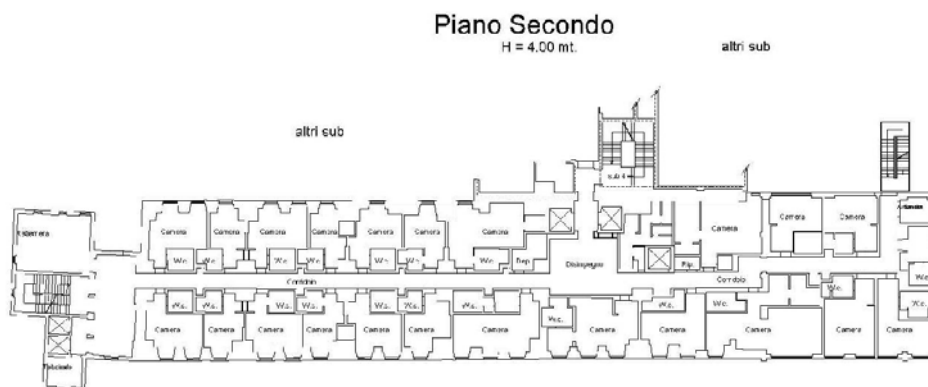
Giudice Delegato: dott. Michele CUOCO

Giudice: dott.ssa Serena BERRUTI

Fig.10: Planimetria catastale del piano primo del complesso alberghiero, *bene 5*

Il piano primo è caratterizzato da finiture interne di buona qualità con pavimenti in moquette, controsoffitti con pannelli di gesso in tutti gli ambienti, rivestimenti delle pareti con intonaci cementizi e tinteggiature lavabili, rivestimenti dei bagni in gres ceramico, porte in laminato, corpi illuminanti da incasso e appliques.

Il piano secondo dell'unità immobiliare individuata catastalmente come albergo (*bene 5*) si sviluppa, secondo quanto riportato al Catasto, su una superficie lorda complessiva di 1.440 m² con un'altezza interna di 4,00 m; esso si articola in più ambienti a servizio dell'attività alberghiera: 23 camere, corridoi, disimpegni e servizi; è dotato di idonea scala di emergenza realizzata in acciaio.

Fig.11: Planimetria catastale del piano secondo del complesso alberghiero, *bene 5*

Il piano secondo è caratterizzato da finiture interne di buona qualità con pavimenti in parquet nelle camere e in coque nel corridoio e nei locali servizi, controsoffitti con pan-

nelli di gesso in tutti gli ambienti, rivestimenti delle pareti con intonaci cementizi e tinteggiature lavabili, rivestimenti dei bagni in gres ceramico, porte in laminato, corpi illuminanti da incasso e appliques.

L'intero complesso alberghiero attualmente agibile (*bene 5*) presenta rivestimenti murali esterni con intonaci di malta cementizia e tinteggi comuni; è dotato di infissi in legno con doppio vetro e di impianti generali e specifici di produzione.

Tra i principali impianti di servizio generale si individuano: gli impianti elevatori tipo Schindler a trazione elettrica; la cabina di trasformazione elettrica da media tensione a bassa tensione; l'impianto di illuminazione e di distribuzione di corrente; l'impianto idrico di adduzione e di scarico, comprensivo della schermatura della distribuzione dell'acqua calda sanitaria; l'impianto di riscaldamento a gas metano gestito da apposita centrale in cui alloggiavano due caldaie funzionanti in parallelo, tre gruppi pompe e due serbatoi di accumulo; l'impianto di climatizzazione centralizzato con canalizzazioni in alluminio in controsoffitto alimentati da due macchine esterne situate sui piani di copertura dell'intera costruzione; l'impianto antincendio costituito da circuito chiuso, idranti, centrale di pompaggio e vasca di accumulo; l'impianto di protezione scariche atmosferiche; l'impianto di irrigazione delle aree a verde.

Tra i principali impianti specifici attinenti alla particolare attività alberghiera esercitata si individuano: i dispositivi e gli apparecchi utilizzatori; le attrezzature e gli allestimenti correlati; la linea telefonica, la rete internet LAN e WI-FI.

Funzionali all'attività esercitata e alla fruibilità degli spazi, pertanto imprescindibili dal *bene 5* (albergo) risultano i beni definiti catastalmente come beni comuni non censibili per la particella 624 del foglio 99 del NCEU del comune di Benevento individuati ai subalterni n. 4, 7 e 10.



CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016

Presidente: dott. Michele MONTELEONE

Giudice Delegato: dott. Michele CUOCO

Giudice: dott.ssa Serena BERRUTI

ELENCO BENI COMUNI NON CENSIBILI					
TIPOLOGIA	FOGLIO	PART.	SUB.	PIANI	DESCRIZIONE
AREA ESTERNA	99	624	4	TERRA	bene comune non censibile ai SUB. 5, 6, 7, 8, 9, 10
SCALA COMUNE	99	624	7	TERRA, PRIMO, SECONDO, TERZO	bene comune non censibile ai SUB. 5, 6 e 8
LOCALE CALDAIA	99	624	10	INTERRATO	bene comune non censibile ai SUB. 5, 6, 8, 9

Tab.7: Beni comuni non censibili imprescindibili dal bene 5

Il bene comune non censibile subalterno n.4, particella 624 del foglio 99 è l'area esterna di pertinenza all'intero complesso immobiliare della superficie catastale di 12.130 m²; tale area risulta in parte completata e utilizzata dall'attività alberghiera come zona a parcheggi, aree a verde e patio per i ricevimenti esterni; in parte costituisce la zona di cantiere da ultimarsi.

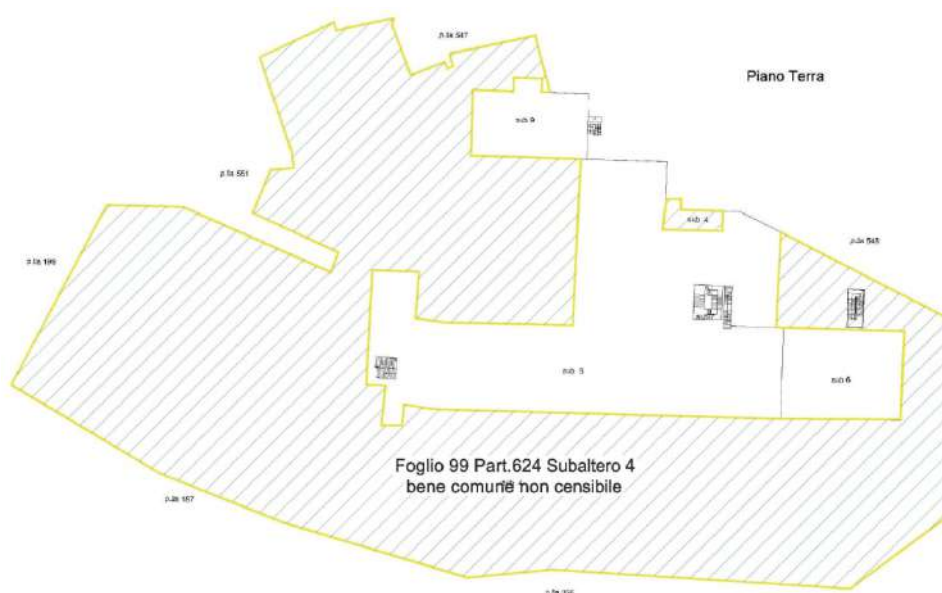


Fig.12: Stralcio elaborato planimetrico Foglio 99, particella 624, individuazione bene comune non censibile, subalterno 4 - area esterna

Il bene comune non censibile subalterno n.7, particella 624 del foglio 99 è il vano scala comune al bene 5 e alle unità immobiliari in corso di costruzione tutti intestati alla

società ; tale bene interessa tutti i piani terra, primo, secondo e terzo.

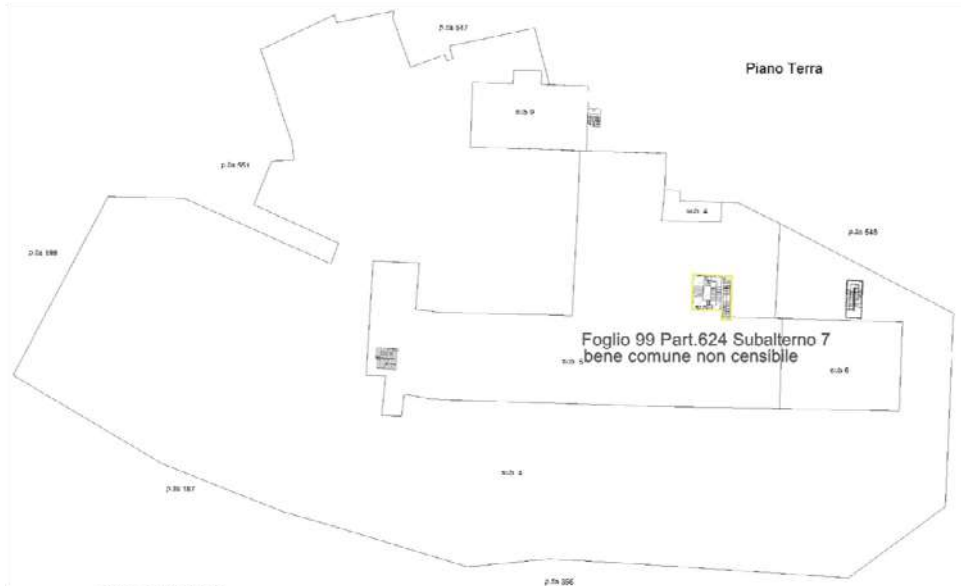
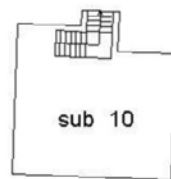


Fig.13: Stralcio elaborato planimetrico - piano terra Foglio 99, particella 624, individuazione bene comune non censibile, subalterno 7 - scala interna per la fruibilità del bene 5 - albergo agibile e dei beni in corso di costruzione (beni 6 - 7 - 8)

Il bene comune non censibile subalterno n.10, particella 624 del foglio 99 è il locale interrato nel quale è ubicata la centrale termica di superficie complessiva lorda pari a 76 m²; si tratta di un vano tecnico comune al bene 5 - albergo e alle unità immobiliari in corso di costruzione tutti intestati alla società



Foglio 99 Part.624 Subalterno 10 bene comune non censibile

Fig.14: Stralcio elaborato planimetrico - piano seminterrato Foglio 99, particella 624, individuazione bene comune non censibile, subalterno 10 - vano centrale termica

(All.to n.3: allegato fotografico)

4.7) Bene 6: foglio 99 particella 624 subalterno 6

Dalla visura al Catasto Fabbricati risulta che il *bene 6* presenta gli identificativi e le caratteristiche catastali di seguito riportate nel NCEU del Comune di Benevento.

CATASTO FEBBRICATI									
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					POSIZIONE
BENE identificativo	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPEFICIE CATASTALE (m ²)	RENDITA (Euro)	INDIRIZZO
6	99	624	6	in corso di costruzione	-	-	-	-	Via dei Mulini piano terra, primo, secondo

Tab.8: Dati identificativi e dati di classamento per il *bene 6*, in corso di costruzione

Si tratta di una porzione del complesso alberghiero in fase di costruzione che si sviluppa a piano terra, piano primo e piano secondo su due (corpo A e corpo B) dei tre corpi di fabbrica precedentemente individuati nella trattazione del *bene 5* - albergo, strutturalmente disgiunti ma collegati e fruibili tra loro.

Il piano terra dell'unità immobiliare in corso di costruzione (*bene 6*) si sviluppa, secondo quanto riportato al Catasto, su una superficie lorda complessiva di 338 m²; esso presenta un'altezza interna di 4,00 m; si tratta dei locali che secondo le previsioni progettuali saranno adibiti a centro benessere/fitness, attualmente allo stato grezzo con i soli interventi strutturali terminati e gli impianti e le opere edili eseguiti per una parte esigua.

CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016

Presidente: dott. Michele MONTELEONE

Giudice Delegato: dott. Michele CUOCO

Giudice: dott.ssa Serena BERRUTI

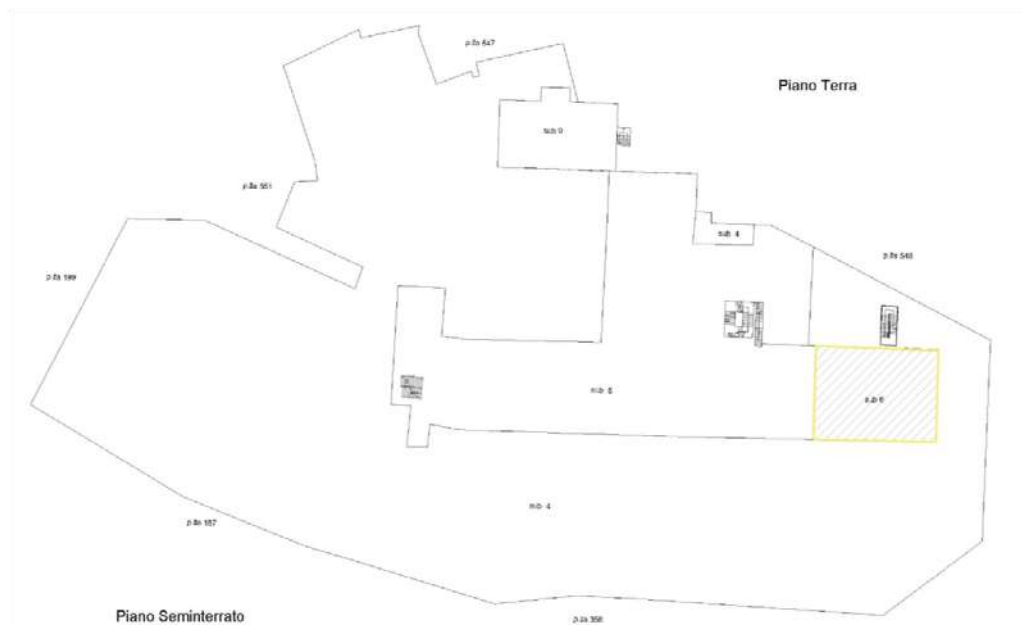


Fig.15: Stralcio elaborato planimetrico Foglio 99, particella 624, subalterno 6 - piano terra (in corso di costruzione)

Il piano primo dell'unità immobiliare in corso di costruzione (*bene 6*) si sviluppa su una superficie lorda complessiva di 582 m² con un terrazzo da adibire a giardino pensile di area pari a 90 m². Si tratta dei vani che secondo le previsioni progettuali saranno adibiti a n.9 camere, un ufficio, locali servizio e corridoio; attualmente tutti i vani si trovano allo stato grezzo; sono stati completamente terminati i soli interventi strutturali e realizzate soltanto le ripartizioni interne come opere edili; sono completamente assenti gli infissi; sono stati realizzati l'impianto di distribuzione elettrico, gli scarichi dell'impianto idrico - sanitario, l'impianto di aria condizionata.

CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016

Presidente: dott. Michele MONTELEONE

Giudice Delegato: dott. Michele CUOCO

Giudice: dott.ssa Serena BERRUTI

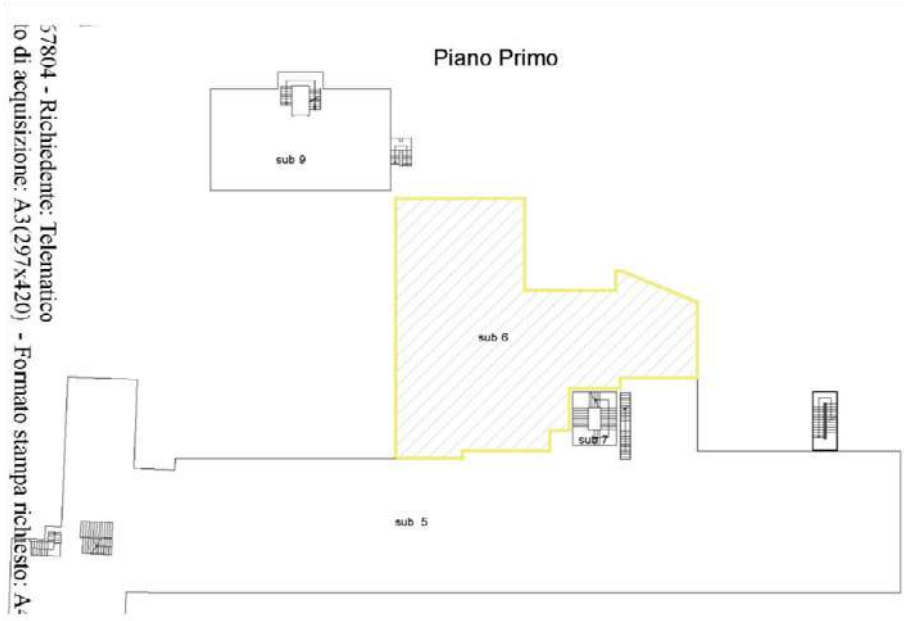


Fig.16: Stralcio elaborato planimetrico Foglio 99, particella 624, subalterno 6 - piano primo (in corso di costruzione)

Il piano secondo dell'unità immobiliare in corso di costruzione (*bene 6*) si sviluppa su una superficie lorda complessiva di 490 m² con un terrazzo di area pari a 167 m². Si tratta dei vani che secondo le previsioni progettuali saranno adibiti a n.7 camere, locali servizio e corridoio. Attualmente tutti i vani si trovano allo stato grezzo; sono stati completamente terminati i soli interventi strutturali e realizzate soltanto le ripartizioni interne come opere edili; sono completamente assenti gli infissi; sono stati realizzati le predisposizioni dell'impianto di distribuzione elettrico, i collettori di distribuzione.

CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016
Presidente: dott. Michele MONTELEONE
Giudice Delegato: dott. Michele CUOCO
Giudice: dott.ssa Serena BERRUTI

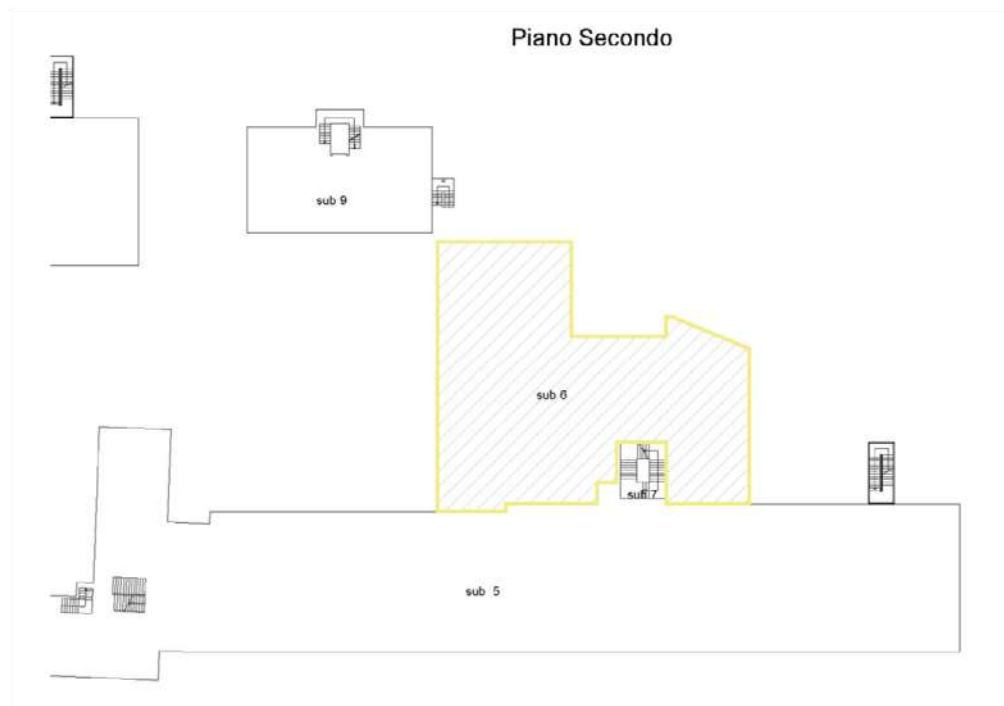


Fig.17: Stralcio elaborato planimetrico Foglio 99, particella 624, subalterno 6 - piano secondo (in corso di costruzione)

(All.to n.3: allegato fotografico)

4.8) Bene 7: foglio 99 particella 624 subalterno 8

Dalla visura al Catasto Fabbricati risulta che il *bene 7* presenta gli identificativi e le caratteristiche catastali di seguito riportate nel NCEU del Comune di Benevento.

CATASTO FEBBRICATI									
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					POSIZIONE
BENE identificativo	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPEFICIE CATASTALE (m ²)	RENDITA (Euro)	INDIRIZZO
7	99	624	8	in corso di costruzione	-	-	-	-	Via dei Mulini piano terzo

Tab.9: Dati identificativi e dati di classamento per il *bene 7*, in corso di costruzione

Si tratta della porzione del complesso alberghiero in fase di costruzione che si sviluppa a piano terzo sui tre corpi di fabbrica precedentemente individuati nella trattazione del *bene 5* - albergo, strutturalmente disgiunti ma collegati e fruibili tra loro.

Tale unità immobiliare si sviluppa su una superficie lorda complessiva di 1900 m²; si tratta dei locali che secondo le previsioni progettuali saranno adibiti ad ospitare n.17 camere, un'ampia sala conferenze, corridoi, disimpegni, locale guardaroba, servizi igienici, zona bar e servizi accessori, locali deposito e vani tecnici; attualmente allo stato grezzo con i soli interventi strutturali terminati e gli impianti e le opere edili eseguiti per una minima parte.

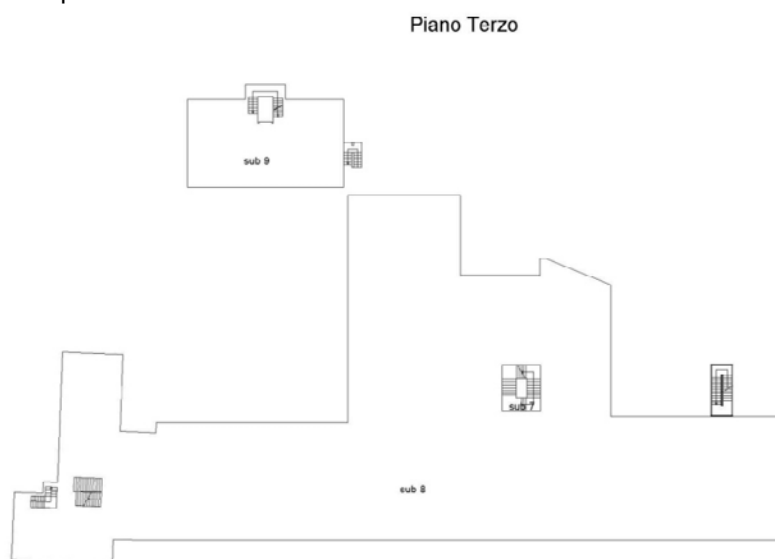


Fig.18: Stralcio elaborato planimetrico Foglio 99, particella 624, subalterno 8 - piano terzo (in corso di costruzione)

(ALL.TO N.3: ALLEGATO FOTOGRAFICO)

4.8) Bene 8: foglio 99 particella 624 subalterno 9

Dalla visura al Catasto Fabbricati risulta che il *bene 8* presenta gli identificativi e le caratteristiche catastali di seguito riportate nel NCEU del Comune di Benevento.

CATASTO FEBBRICATI									
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					POSIZIONE
BENE identificativo	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPEFICIE CATASTALE (m ²)	RENDITA (Euro)	INDIRIZZO
8	99	624	9	in corso di costruzione	-	-	-	-	Via dei Mulini interrato piano terra, primo, secondo, terzo, quarto

Tab.19: Dati identificativi e dati di classamento per il *bene 8*, in corso di costruzione

Si tratta della porzione del complesso alberghiero in fase di costruzione che comprende interamente il corpo di fabbrica (identificato nei documenti progettuali corpo C) che si sviluppa su cinque piani fuori terra per una superficie lorda a piano pari a 265 m² ed un'altezza complessiva di 17 metri dal piano stradale; tale unità immobiliare, strutturalmente indipendente dagli altri corpi di fabbrica individuati nel complesso immobiliare, comprende un piano interrato di più ampie dimensioni per una superficie lorda complessiva di 900 m² perché direttamente collegato alla zona interrata dei corpi di fabbrica identificati nei documenti progettuali (corpo B e corpo G).

Tale unità immobiliare attualmente allo stato grezzo con i soli interventi strutturali terminati, secondo le previsioni progettuali è destinata ad ospitare locali tecnici al piano interrato, cucina e servizi accessori al piano terra e n.20 unità abitative ai piani superiori da adibire a residence.

CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016
Presidente: dott. Michele MONTELEONE
Giudice Delegato: dott. Michele CUOCO
Giudice: dott.ssa Serena BERRUTI

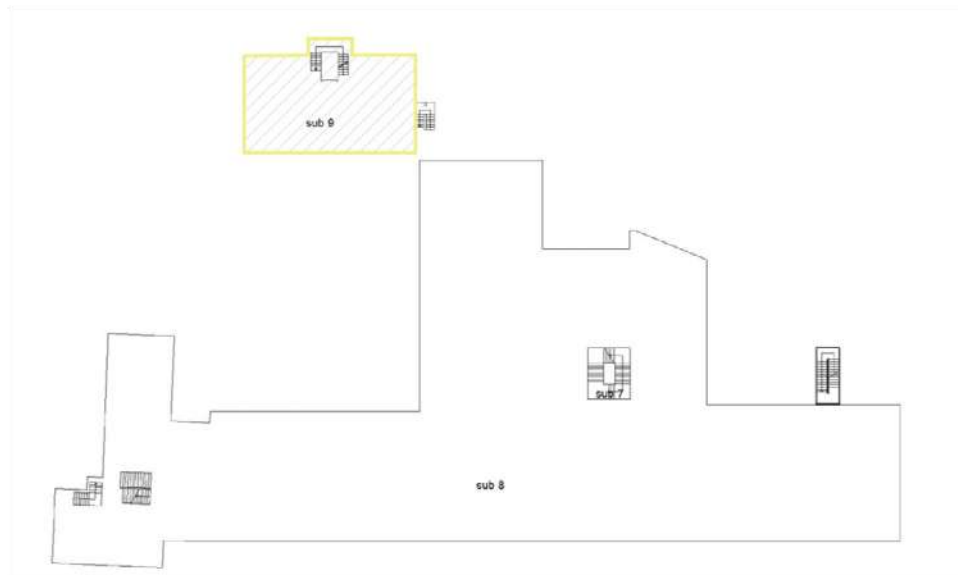


Fig.20: Stralcio elaborato planimetrico Foglio 99, particella 624, subalterno 9 - (in corso di costruzione)

(All.to n.3: allegato fotografico)

4.9) Bene 9: foglio 99 particella 624 subalterno 11

Dalla visura al Catasto Fabbricati risulta che il *bene 11* presenta gli identificativi e le caratteristiche catastali di seguito riportate nel NCEU del Comune di Benevento.

CATASTO FEBBRICATI									
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					POSIZIONE
BENE identificativo	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPEFICIE CATASTALE (m ²)	RENDITA (Euro)	INDIRIZZO
9	99	624	11	A/5 - abitazione ultrapolare	2	1,5 vani	46	51,13	Via dei Mulini 8 piano terra, primo

Tab.11: Dati identificativi e dati di classamento per il *bene 9*, in corso di costruzione

Si riporta di seguito uno stralcio delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare a destinazione d'uso abitazione di tipo ultrapolare, identificata nel NCEU al foglio 99, particella 624, subalterno 11.

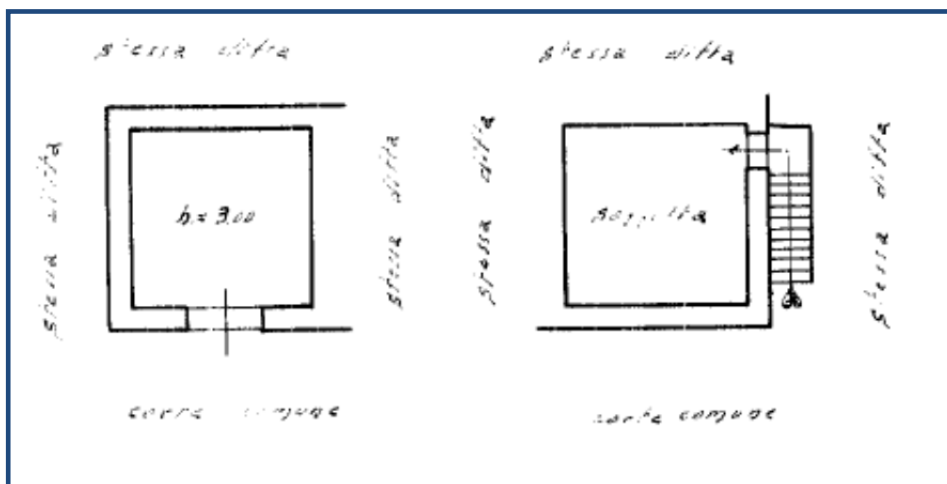


Fig.21: Planimetrie catastali dell'immobile a destinazione d'uso ABITAZIONE tipo ultrapolare, identificato al NCEU del Comune di Benevento al Foglio 99, particella 624, subalterno 11.

I sopralluoghi eseguiti e le indagini catastali effettuate hanno evidenziato l'assenza in sito di tale corpo di fabbrica; l'analisi degli atti progettuali fa presumere che si tratti di uno dei piccoli corpi di fabbrica demoliti durante le opere di realizzazione del complesso alberghiero; va pertanto effettuato il regolare aggiornamento catastale.

5) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Per la corretta individuazione dell'inquadramento urbanistico relativo a tutte le aree che costituiscono la massa immobiliare oggetto di valutazione, lo scrivente CTU ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il *Settore OO. PP. Programmazione Comunitarie - Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia* del Comune di Benevento (*All.to n.4: Certificato di destinazione urbanistica - pratica n.739/2017*).

Le aree in questione per effetto del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di Benevento in vigore risultano inquadrate nelle zone di tipo B1, D2, D3, F2z e Strade.

Si riporta di seguito uno stralcio della tavola P7 - *Carta della zonizzazione urbanistica inquadramento generale*, con l'individuazione delle aree di interesse.

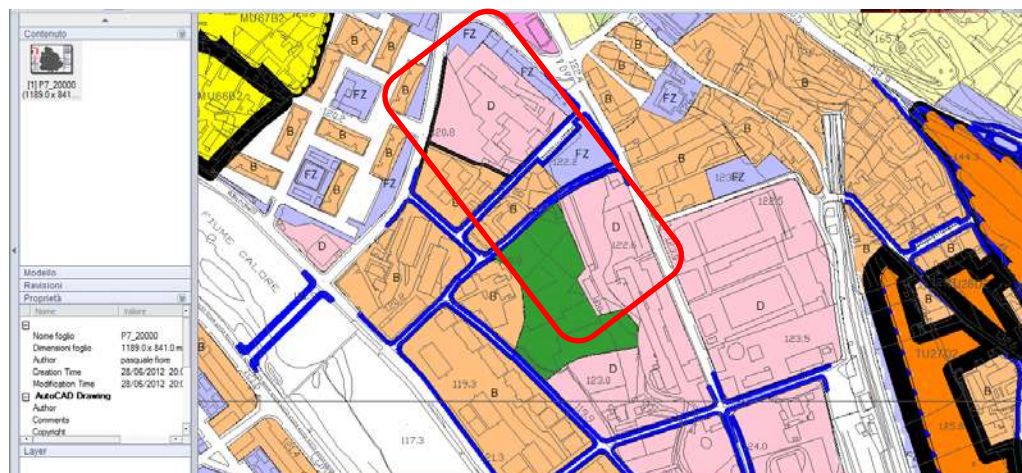


Fig.22: Stralcio della tavola P7 - *Carta della zonizzazione urbanistica inquadramento generale*

La tabella riepilogativa estratta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Benevento rilasciato in data 26/04/2017, individua nel dettaglio le destinazioni.

CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016

Presidente: dott. Michele MONTELEONE

Giudice Delegato: dott. Michele CUOCO

Giudice: dott.ssa Serena BERRUTI

Estratto Certificato di Destinazione Urbanistica (All.to n.4)		
FOGLIO	PARTICELLA	Destinazione
99	182	F2z - del tipo F2z, spazi pubblici destinati a verde attrezzato, giardini pubblici ed impianti per il gioco e lo sport di ruolo locale Strade - Viabilità, parcheggi e/o spazi aperti pubblici o di uso pubblico
99	200	D2 - del tipo D2, costituita da aree destinate alla media o grande distribuzione commerciale, nonché esercizi commerciali che trattano merce ingombrante, impianti di distribuzione carburanti e simili
99	548	D3 - del tipo D3, costituita da aree destinate a nuovi insediamenti per attività ed attrezzature ad alta specializzazione per il turismo, la ricettività, la congressualità, ed i servizi connessi, il turismo all'aria aperta
99	551	B1 - del tipo B1, costituito da parte edificata consolidata, ad impianto urbano regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici
99	624	B1 - del tipo B1, costituito da parte edificata consolidata, ad impianto urbano regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici D3 - del tipo D3, costituita da aree destinate a nuovi insediamenti per attività ed attrezzature ad alta specializzazione per il turismo, la ricettività, la congressualità, ed i servizi connessi, il turismo all'aria aperta F2z - del tipo F2z, spazi pubblici destinati a verde attrezzato, giardini pubblici ed impianti per il gioco e lo sport di ruolo locale Strade - Viabilità, parcheggi e/o spazi aperti pubblici o di uso pubblico

Tab.12: Destinazioni Urbanistiche



6) STORIA EDIFICATORIA E REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Gli immobili oggetto di valutazione rientrano in un processo edificatorio e di ristrutturazione iniziato nel 2004, terminato soltanto parzialmente con l'attestazione del certificato di agibilità parziale (*All.to n.5: Certificato di agibilità parziale - cartella n.3/2010*).

Le indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento e la documentazione tecnica fornita dal [redacted], hanno consentito allo scrivente CTU di ricostruire la recente storia edificatoria e/o di ristrutturazione dei fabbricati al fine di valutarne lo stato di avanzamento lavori e la possibilità di ulteriori processi di trasformazione in ragione di ulteriori distinte destinazioni d'uso e/o di residue capacità edificatorie dei suoli.

Il processo edificatorio del complesso immobiliare alberghiero è avvenuto con le pratiche edilizie/autorizzative di seguito elencate ed analizzate.

1. Concessione Edilizia n.7850 del 21/06/2004

Rilasciata al Sig. [redacted] in qualità di Amministratore Unico della ditta [redacted] e [redacted] per il *"recupero degli immobili ubicati in Via dei Mulini [redacted] da adibire ad Hotel - Sale cerimonie e ristorante - centro congressi - Residence - Cultura e Libreria - Piscina coperta - S.p.A. e cultura del corpo."*

Dalla documentazione progettuale reperita si evince che veniva concessa l'autorizzazione per una volumetria di 43.315,60 m³ e una superficie utile complessiva di 7.900,19 m², suddivisa tra Hotel, sala matrimoni e ristorante, sala convegni, caffè culturale e libreria, sala polivalente e servizi, residence e locali tecnici; veniva ampiamente soddisfatto il fabbisogno delle aree a parcheggio con un esubero di 2917 m².

Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria generale di progetto.



CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016

Presidente: dott. Michele MONTELEONE

Giudice Delegato: dott. Michele CUOCO

Giudice: dott.ssa Serena BERRUTI

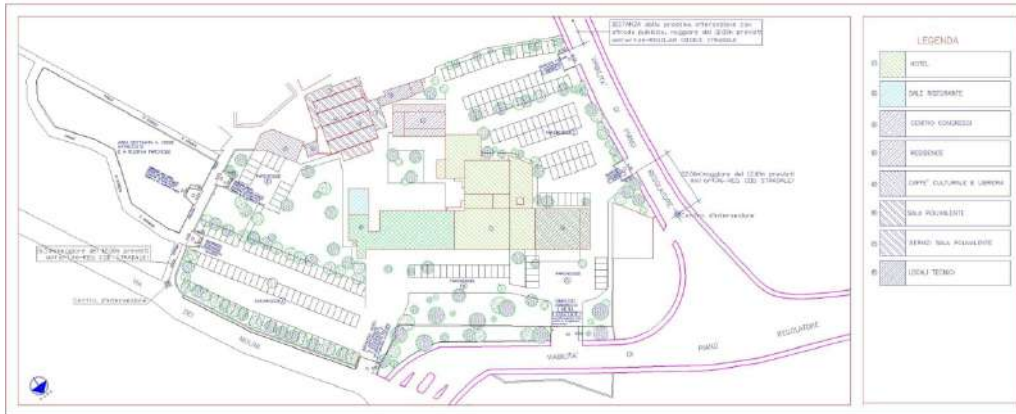


Fig.23: Stralcio planimetria generale di progetto - Concessione Edilizia n.7850/2004

(All.to n.6: Concessione Edilizia n.7850 del 21/06/2004)

2. Provvedimento Autorizzativo Unico del SUAP n. 24 del 02/11/2004

Rilasciato al Sig. in qualità di Amministratore Unico della ditta
 per la "ristrutturazione e variazione destinazione d'uso di un immobile ubicato in Via dei Mulini ".

(All.to n.7: Provvedimento Autorizzativo Unico del SUAP n. 24 del 02/11/2004)

3. Denuncia di Inizio Attività n. 21107 del 13/04/2006

Prevedeva opere in variante senza alcun incremento di volumetria riguardanti la demolizione e successiva ricostruzione in sito a parità di sagoma e altezza del corpo posteriore del pastificio da destinare ad hotel, nonché la demolizione e ricostruzione in sito del silos da destinare a residence.

(All.to n.8: Denuncia di Inizio Attività n. 21107 del 13/04/2006)

4. Denuncia di Inizio Attività n. 41800 del 03/08/2006

Prevedeva ulteriori opere in variante senza alcun incremento di volumetria riguardanti la distribuzione interna di alcuni locali e la modifica delle superfici accessorie (office e servizi) della sala ristorante; veniva modificata la nomenclatura per due edifici: l'ex silos già indicato come residence assumeva la denominazione di corpo principale

del "villaggio albergo" e l'immobile denominato "caffè letterario" veniva nominato secondo blocco del "villaggio albergo".

(All.to n.9: Denuncia di Inizio Attività n. 41800 del 03/08/2006)

5. Denuncia di Inizio Attività n. 2300 del 14/06/2007

Prevedeva ulteriori opere in variante per l'adeguamento di una scala di emergenza e per la realizzazione di un collegamento interrato tra il corpo dell'albergo e il corpo principale del "villaggio albergo".

(All.to n.10: Denuncia di Inizio Attività n. 2300 del 14/06/2007)

6. Denuncia di Inizio Attività n. 641 del 20/02/2009

Prevedeva la realizzazione della cabina elettrica del tipo prefabbricata e della centrale termica.

(All.to n.11: Denuncia di Inizio Attività n. 641 del 20/02/2009)

7. Permesso di costruire n. 1332 del 21/04/2009

Rilasciato al Sig. in qualità di Amministratore Unico della ditta per eseguire "lavori in variante alla Concessione Edilizia n.7850 del 2 novembre 2004 al corpo C ed al corpo D ed alle sistemazioni esterne di carattere non sostanziale..".

In particolare tale concessione edilizia autorizzava modifiche nella distribuzione degli spazi interni, nello spostamento dei collegamenti verticali e delle facciate per il cosiddetto corpo C "villaggio albergo"; autorizzava inoltre modifiche strutturali al cosiddetto corpo D "sala ristorante" con una copertura a terrazzo anziché a tetto con due falde.

Dalla documentazione progettuale reperita si evince che le modifiche apportate comportano una diminuzione della volumetria complessiva a 43.031,31 m³.

(All.to n.12: Permesso di costruire n. 1332 del 21/04/2009)

Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria generale di progetto.



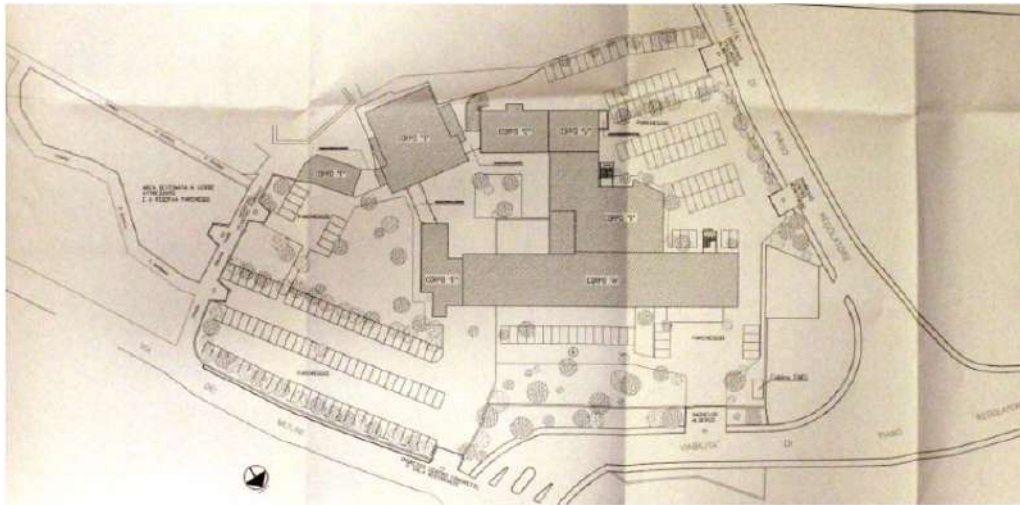


Fig.24: Stralcio - Planimetria generale - Permesso di Costruire n.1332 del 21/04/2009

8. Provvedimento Autorizzativo Unico del SUAP n. 11 del 12/09/2009

Rilasciato al Sig. [] qualità di Amministratore Unico della ditta []
 [] per "effettuazione dei lavori in variante alla Concessione Edilizia
 n.7850/2004 relativa al recupero di [] - Sala
 cerimonie - Centro Congressi - Residence - Centro Benessere".

(All.to n.13: Provvedimento Autorizzativo Unico del SUAP n. 11 del 12/09/2009)

9. Denuncia di Inizio Attività n. 3886 del 15/09/2009

Prevedeva lavori in variante rispetto ai precedenti titoli autorizzativi relativi allo spostamento dell'ingresso carrabile principale e ad alcune modifiche della sistemazione esterna.

(All.to n.14: Denuncia di Inizio Attività n. 3886 del 15/09/2009)

10. Denuncia di Inizio Attività n. 4684 del 04/11/2009

Trattasi di integrazione alla Denuncia di Inizio attività n.3886 del 15/09/2009

(All.to n.15: Denuncia di Inizio Attività n. 4684 del 04/11/2009)

11. Denuncia di Inizio Attività n. 597 del 04/02/2010

Trattasi di integrazione in variante alla Denuncia di Inizio attività n.3886 del

15/09/2009 relativa a nuove modifiche agli accessi esterni con il cambiamento e la razionalizzazione dei percorsi carrabili interni e delle aree a verde.

(All.to n.16: Denuncia di Inizio Attività n. 597 del 04/02/2010)

Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria generale di progetto.



Fig.25: Stralcio - Planimetria generale - Denuncia di Inizio Attività n.597 del 04/02/2010

12. Denuncia di Inizio Attività n. 2122 del 14/05/2010

Trattasi di nuova variante alla Denuncia di Inizio attività n.3886 del 15/09/2009 relativa a modifiche agli accessi esterni con la modifica e la razionalizzazione dei percorsi carrabili interni e delle aree a verde.

(All.to n.17: Denuncia di Inizio Attività n. 2122 del 14/05/2010)

Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria generale di progetto.



Fig.26 Stralcio - Planimetria generale - Denuncia di Inizio Attività n.2122 del 14/05/2010

13. Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 03/12/2010

L'ultima pratica edilizia riconducibile agli immobili prevede lavori di realizzazione di un nuovo ingresso carrabile alla via De Sanctis.

(*All.to n.18*: Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 03/12/2010)

In data 16 settembre 2010 veniva attestato per maturazione del silenzio assenso certificato di agibilità parziale n.3/2010 relativo all'immobile identificato al catasto al foglio 99, particella 624, subalterno 5 (*bene 5*)

(*All.to n.5*: Certificato di agibilità parziale - cartella n.3/2010)

I grafici di seguito riportati individuano le porzioni delle superfici agibili evidenziate con il colore arancione.

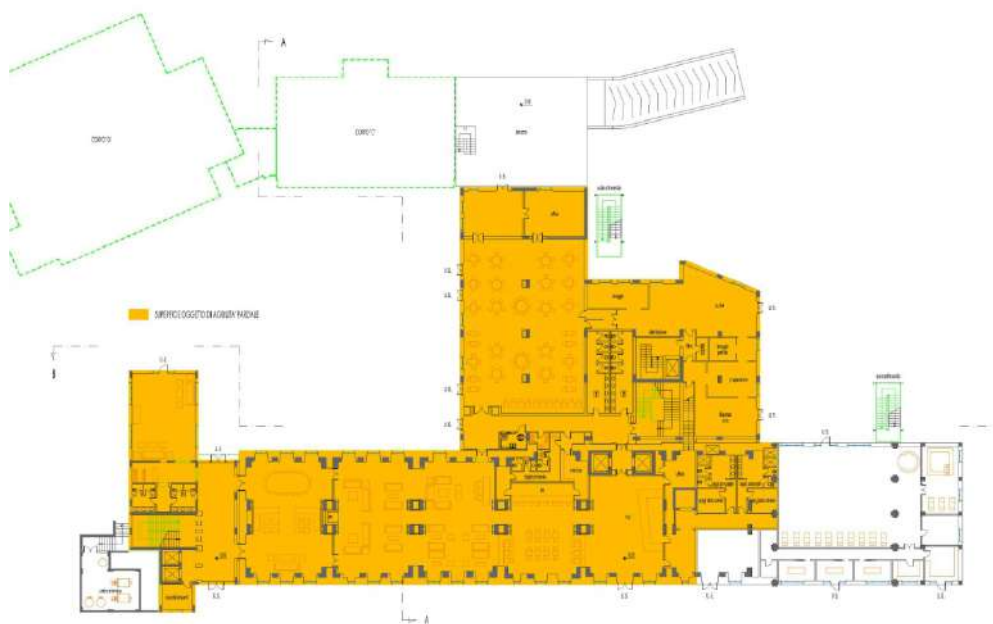


Fig.27: Individuazione della porzione agibile - piano terra - *bene 5*

CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016

Presidente: dott. Michele MONTELEONE

Giudice Delegato: dott. Michele CUOCO

Giudice: dott.ssa Serena BERRUTI

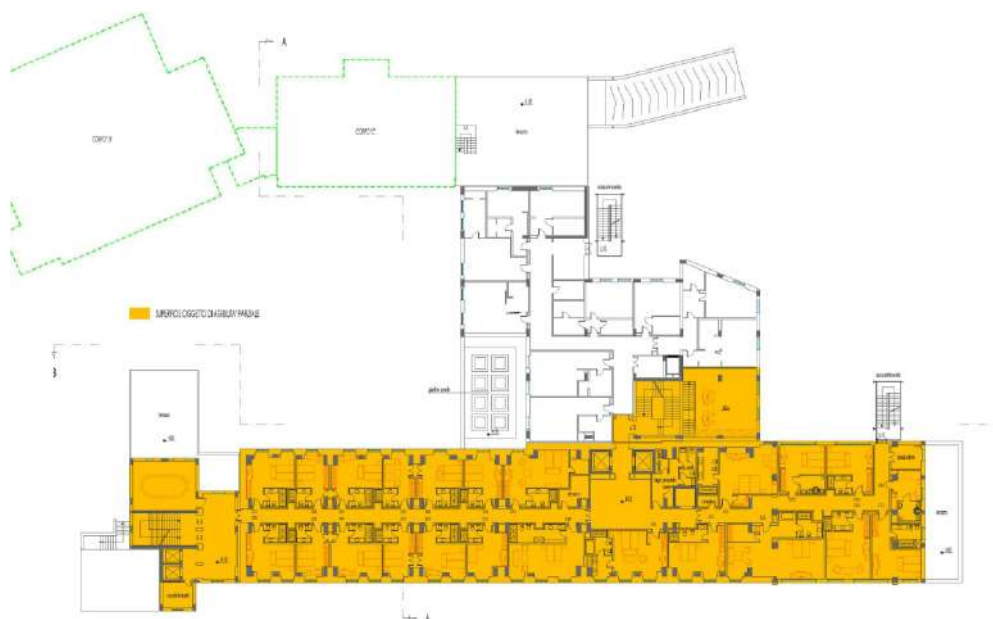


Fig.28: Individuazione della porzione agibile - piano primo - bene 5



Fig.29: Individuazione della porzione agibile - piano secondo - bene 5

In ordine alla conformità dello stato di fatto con quanto assentito e dichiarato agibile per il bene 5 (foglio 99, particella 624, subalterno 5) lo scrivente C.T.U. non ha rilevato particolari difformità se non nella distribuzione di alcuni spazi interni, atteso che la pertinenziale superficie da destinare a parcheggi e a verde, di cui al fg. 99, p.lla 200 (inte-

ro bene 2) risulta attualmente incolta (*All.to n.19*: Planimetria generale - stato di fatto).

Per tutti gli altri beni compresi nella massa immobiliare, le opere previste nelle varie fasi progettuali esaminate risultano attualmente sospese; tuttavia non si rileva l'esistenza di volumetrie non assentite.



7) STIMA

7.1) Criteri e procedimenti di valutazione

Con riferimento alla definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "*Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche*" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, oltre che alla definizione contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

In conformità agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, per la congrua scelta della metodologia di stima lo scrivente CTU ha effettuato ricerche ed analisi del segmento di mercato immobiliare relativo al settore alberghiero.



In particolare le indagini esperite presso le agenzie immobiliari locali, i tecnici del settore e presso l'Istituto Indipendente di Studi e Ricerche - Scenari Immobiliari hanno evidenziato l'assenza di recenti transazioni in zona nel settore alberghiero.

(All.to n.20: Riconcontro Scenari Immobiliari - Istituto indipendente di studi e ricerche)

L'assenza di un mercato attivo e quindi di dati immobiliari necessari per la valutazione ha condotto lo scrivente CTU ad escludere il metodo del confronto del mercato che risulta nel caso di specie inapplicabile.

In tale circostanza la stima si può affrontare attraverso il metodo finanziario che comprende tutti quei procedimenti tesi ad analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Il metodo finanziario si articola in tre procedimenti: il procedimento di *capitalizzazione diretta* che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile attraverso il saggio di capitalizzazione; il procedimento di *capitalizzazione finanziaria* che applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi finanziari e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare; l'*analisi del flusso di cassa scontato* (*discounted Cash Flow Analysis - DCFA*) che si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa costituito dai costi e ricavi dell'immobile da valutare.

■ CAPITALIZZAZIONE DIRETTA

Il metodo della *capitalizzazione diretta* permette di valutare il valore di mercato (V) di un immobile a partire dal canone di mercato annuale, detto anche reddito annuale netto (R) dell'immobile da valutare attraverso il saggio di capitalizzazione annuo netto (i) mediante la formula seguente:

$$V = \frac{R}{i}$$

Strettamente strumentale al procedimento per *capitalizzazione diretta* (o capitalizzazione del reddito) è l'analisi del cosiddetto *bilancio estimativo*, un particolare tipo di bi-



lancio economico volto a considerare la redditività prospettica di un immobile ai fini della stima del suo valore di mercato.

Il bilancio estimativo mira a determinare il reddito netto di un immobile attraverso l'analisi dei ricavi e dei costi di esercizio annuali dell'impresa proprietaria; il bilancio estimativo è preventivo, medio e ordinario.

Il bilancio estimativo è preventivo in quanto, redatto alla data di stima, riguarda la previsione dei risultati di una gestione futura (diversamente il bilancio consuntivo è redatto alla chiusura dell'esercizio produttivo e riguarda l'accertamento dei risultati economici).

Il bilancio estimativo è ordinario in quanto è redatto con riferimento alla figura del proprietario normale come definito nel valore di mercato dagli standard valutativi; infatti se lo scopo della stima è la ricerca del valore di mercato occorre considerare che: il venditore è spinto a vendere l'immobile alle condizioni di mercato e il compratore ad acquistare in base alle circostanze reali e alle aspettative del mercato. La transazione avviene tra parti che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra. L'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata e la sua permanenza sul mercato è sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Sia l'acquirente sia il venditore sono ragionevolmente informati sulla natura e sulle caratteristiche dell'immobile, sul suo uso corrente e sui potenziali usi alternativi e sullo stato del mercato al momento della valutazione. Secondo il principio di ordinarietà la figura del proprietario ordinario è simmetrica a quelle del compratore medio, ossia dell'acquirente che possiede capacità e disponibilità economiche equivalenti a quelle medie. I valori medi di entrate e uscite del bilancio estimativo e il principio dell'ordinarietà si sussidiano: così per certe componenti duali del bilancio, come a esempio eseguire o non eseguire una certa operazione si ricorre al principio di ordinarietà del comportamento dell'imprenditore normale nell'eseguire o non eseguire l'operazione medesima.



■ CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA

Il metodo della *capitalizzazione finanziaria* applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da valutare.

Questo metodo mira a simulare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello della rivendita finale, quando si può generare un guadagno o una perdita in conto capitale.

Il reddito da capitalizzare è calcolato al netto delle spese; il reddito netto è il reddito di un immobile al netto delle deduzioni per costi a carico del proprietario, calcolati su base annua.

Tale metodologia di stima prevede l'applicazione del modello dell'analisi del flusso di cassa scontato (*Discounted Cash Flow Analysis - DCFA*) relativo alla gestione della struttura ricettiva, quale attività imprenditoriale svolta nell'immobile da valutare.

La stima del valore di mercato della struttura ricettiva viene effettuata dietro l'assunto base degli *International Valuation Standards* (IVS) per cui un soggetto investitore non è disposto a pagare un bene ad un valore superiore al valore attuale della somma dei benefici netti che questo sarà in grado di produrre.

Il valore di mercato del bene equivale al suo *Net Present Value*: la somma dei flussi di cassa attesi dalla gestione della struttura ricettiva nell'arco di un determinato periodo al termine del quale l'immobile viene ceduto ad un valore residuo (*Residual Value*).

La formalizzazione alla base della stima è pertanto la seguente:

$$NPV = Vm = \sum_{t=1}^n \frac{R - Cd - Ci - Cf}{(1+r)^n} + \frac{RV}{(1+S)^{n-1}}$$

- R rappresenta i ricavi lordi annuali;
- Cd rappresenta la sommatoria dei costi diretti annuali;
- Ci rappresenta la sommatoria dei costi indiretti;
- Cf rappresenta i costi fissi;



- RV rappresenta il valore residuo;
- t è la variabile temporale;
- n rappresenta il numero di anni del periodo di analisi che può essere fissato secondo la durata di un contratto di affitto oppure secondo le condizioni del mercato immobiliare;
- r riflette il tasso di sconto dei flussi di cassa;
- s riflette il tasso di capitalizzazione del valore residuo di cessione del bene.

■ ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA SCONTATO - VALORE DI TRASFORMAZIONE

L'analisi del flusso di cassa scontato (*Discounted Cash Flow Analysis - DCFA*) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della valutazione; il flusso di cassa è costituito dai costi e ricavi dell'immobile da valutare.

L'applicazione della DCFA è praticamente obbligata quando per l'immobile da valutare sono previsti interventi edilizi e spese straordinarie, così come avviene ad esempio per le aree edificabili e/o per gli immobili in ristrutturazione: si calcola il cosiddetto valore di trasformazione.

Il *valore di trasformazione* è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso l'opportuna differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione; tale metodologia prevede che venga valutato un piano di intervento che consideri l'effettiva potenzialità di trasformazione del bene con la corretta individuazione dei costi e dei ricavi organizzati sull'asse del tempo secondo il modello dell'analisi del flusso di cassa scontato.

Nel caso specifico per alcuni beni rientranti nella massa (fabbricati da completare / aree con volumetria residua), il valore di mercato è dato dal valore attuale netto (VAN).

In termini economico - finanziari il valore attuale netto si calcola dalla formula generale di seguito riportata e rappresentata graficamente secondo il metodo dell'analisi dei flussi di cassa scontato, per il quale vengono considerati una serie di costi (C) e di ricavi (R) in un ciclo di produzione/ristrutturazione edilizia rappresentato sull'asse del tempo



generico t , con un saggio di rendimento interno (i) calcolato come utile dell'imprenditore di un flusso di cassa già noto:

$$VAN = Co = -\sum_{t=1}^m Ct ((1+i)^{-t}) + \sum_{t=m+1}^n Rt ((1+i)^{-t})$$

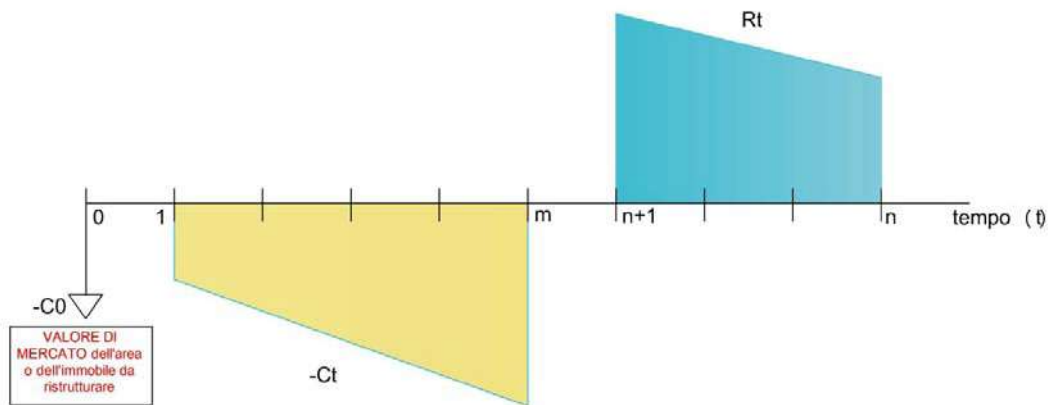


Fig. 30: Flusso di cassa (determinazione valore attualizzato netto VAN)

Nell'applicazione di tale metodologia lo scrivente CTU ha elaborato dei piani di intervento ritenuti congrui per gli immobili da valutare in ragione dei vincoli e delle disposizioni riportate nello strumento urbanistico del comune di Benevento.

Successivamente ha quantificato i costi di ristrutturazione e/o i costi di costruzione a nuovo mediante l'applicativo elaborato dal "Centro ricerche economiche e sociali del mercato dell'edilizia - CRESME" che consente di determinare i costi di costruzione base di un processo edilizio analizzando i progetti costruttivi delle varie tipologie edilizie, tenendo conto sia delle caratteristiche intrinseche dell'opera quali tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità dell'eventuale sottotetto, livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, ecc. sia dei fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, quali la localizzazione geografica, la localizzazione del cantiere, la facilità di accesso, e vari aspetti legati all'organizzazione dello stesso.

Infine lo scrivente CTU ha determinato i possibili ricavi considerando i profitti derivanti dalle vendite degli immobili edificati e/o ristrutturati, con riferimento agli ultimi dati desumibili dalle banche dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate confrontati con i dati reperiti presso le agenzie immobiliari locali per il particolare segmento di mercato considerato; in altri casi ha considerato i profitti derivanti dall'attività imprenditoriale svolta all'interno degli immobili edificati e/o ristrutturati.

In quest'ultimo caso il valore di mercato dell'immobile è stato elaborato dall'applicazione di un metodo misto comprendente contemporaneamente il *metodo della capitalizzazione finanziaria* e il metodo del *valore di trasformazione*.

Nell'ambito del criterio di stima del valore di trasformazione lo scrivente CTU ha applicato il principio dell'*highest and best use* (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, precisamente l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione tra i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile compreso l'uso attuale.



7.2) Individuazione compendi immobiliari

Per la corretta applicazione dei metodi finanziari sopra definiti lo scrivente CTU ha individuato tra i beni oggetto di valutazione dei compendi immobiliari che si differenziano taluni per capacità attuale di produrre reddito in quanto agibili, altri perché rientrano in un momento intermedio del ciclo di produzione edilizia, altri ancora perché possono cambiare la loro destinazione d'uso e diventare più redditizi, altri infine perché possiedono una capacità edificatoria residua.

Risulta fondamentale evidenziare che i compendi immobiliari, così come individuati dallo scrivente CTU per l'applicazione di procedimenti di stima coerenti caratteristiche che li contraddistinguono, costituiscono nello stato di fatto e di diritto un unico esteso complesso immobiliare, oggetto di un processo edificatorio soltanto parzialmente conclusosi.

Pertanto per la vendita separata anche di un solo compendio necessita l'acquisizione di idonea autorizzazione del Settore Tecnico del Comune di Benevento da ottenersi, da parte della committente società obbligatoriamente con la presentazione di nuove pratiche edilizie in variante alle concessioni già avute che tengano conto delle caratteristiche di accessibilità e fruibilità dei beni e degli standard urbanistici richiesti sia relativamente all'albergo attualmente agibile, sia relativamente ai fabbricati da ultimarsi e a quelli da realizzarsi.

COMPENDIO 1

(albergo attualmente agibile /destinazione d'uso attuale)

Il compendio 1 è comprensivo dei beni immobili di seguito elencati:

- *bene 1*: foglio 99, particella 182;
- *bene 5*: foglio 99, particella 624, subalterno 5 (parzialmente, in quanto va esclusa la porzione a piano terra non agibile, di fatto costituente un vano del bene);
- *bene comune non censibile area esterna*: foglio 99, particella 624, subalterno 4;



- *bene comune non censibile scala comune*: foglio 99, particella 624, subalterno 7;
- *bene comune non censibile locale caldaia* foglio 99, particella 624, subalterno 10.

Il compendio 1 viene valutato ed inteso come complesso immobiliare in grado di produrre reddito dall'attività alberghiera per la quale risulta agibile.

COMPENDIO 2

(albergo da completare / destinazione d'uso di progetto)

Il compendio 2 è comprensivo dei beni immobili di seguito elencati:

- *bene 6*: foglio 99, particella 624, subalterno 6;
- *bene 7*: foglio 99, paricella 624, subalterno 8;
- *bene comune non censibile area esterna*: foglio 99, particella 624, subalterno 4;
- *bene comune non censibile scala comune*: foglio 99, particella 624, subalterno 7;
- *bene comune non censibile locale caldaia* foglio 99, particella 624, subalterno 10.

Il compendio 2 viene valutato ed inteso come complesso immobiliare in corso di costruzione da destinare alla destinazione d'uso di progetto, vale a dire all'ampliamento dell'attività ricettiva e di ristorazione svolta nel compendio 1 e all'introduzione di centro benessere.

COMPENDIO 3

(da destinarsi a terziario/uffici / *highest and best use*)

Il compendio 3 è comprensivo dei beni immobili di seguito elencati:

- *bene 3*: foglio 99, particella 548;
- *bene 8*: foglio 99, paricella 624, subalterno 9;
- *bene comune non censibile area esterna*: foglio 99, particella 624, subalterno 4;
- *bene comune non censibile locale caldaia* foglio 99, particella 624, subalterno 10.

Il compendio 3 viene valutato ed inteso come complesso immobiliare costituito da un corpo di fabbrica in corso di costruzione (*bene 8*) ed un'area che possiede una volumetria residua da destinare interamente ad un'attività differente da quella progettuale. In



particolare per tale compendio lo scrivente CTU applicando il principio dell'*highest and best use* (HBU), ha ritenuto essere più conveniente e quindi maggiormente redditizia la destinazione d'uso per attività terziaria / uffici, comunque prevista dalla destinazione urbanistica attuale.

(All.to n.4: Certificato di destinazione urbanistica - pratica n.739/2017)

COMPENDIO 4

(da destinarsi a residenze / *highest and best use*)

Il compendio 4 è comprensivo dei beni immobili di seguito elencati:

- bene 4: foglio 99, particella 551

Il compendio 4 viene valutato ed inteso come complesso immobiliare costituito da un corpo di fabbrica da ristrutturare (*bene 4*) da destinare interamente ad un'attività differente da quella progettuale. In particolare per tale compendio lo scrivente CTU applicando il principio dell'*highest and best use* (HBU), ha ritenuto essere più conveniente e quindi maggiormente redditizia la destinazione d'uso per abitazione civile, comunque prevista dalla destinazione urbanistica attuale.

(All.to n.4: Certificato di destinazione urbanistica - pratica n.739/2017)

COMPENDIO 5

(terreno edificabile - volumetria da destinarsi a negozi - *highest and best use*)

Il compendio 5 è comprensivo dei beni immobili di seguito elencati:

- bene 2: foglio 99, particella 200

Il compendio 5 viene valutato ed inteso come terreno edificabile (*bene 2*) per il quale è previsto un processo di costruzione che conduca alla realizzazione di una costruzione da adibire ad attività commerciale, prevista dalla destinazione urbanistica attuale.

(All.to n.4: Certificato di destinazione urbanistica - pratica n.739/2017)

7.3) Valutazione compendio 1



La stima del *compendio 1*, inteso come complesso immobiliare a servizio dell'attività alberghiera attualmente esistente dotata di 46 camere, sale meeting e sala ristorante viene effettuata con il metodo della *capitalizzazione finanziaria* attraverso l'applicazione del modello dell'analisi del flusso di cassa scontato.

Secondo il metodo della *capitalizzazione finanziaria* precedentemente descritto la valutazione del valore di mercato del *compendio 1* viene effettuata con riferimento alle seguenti fasi principali:

- a. si procede alla stima dei ricavi lordi annui mediante l'analisi della domanda e dell'offerta ricettiva nella zona;
- b. si determinano i costi annui di gestione della struttura alberghiera;
- c. si determina il ricavo operativo, reddito al netto delle spese;
- d. si definisce il periodo di analisi e l'articolazione temporale dei ricavi e dei costi;
- e. si determina il valore residuo di cessione.

I ricavi annuali lordi derivanti dall'attività alberghiera sono pari alla somma dei ricavi ottenuti dalle diverse fonti di reddito: i ricavi da camera, i ricavi derivanti dall'attività dei reparti (ristorante, sala meeting); la stima dei valori di base viene effettuata mediante l'analisi della domanda/offerta.

L'analisi della domanda/offerta che consente di stimare la percentuale di occupazione media dell'offerta alberghiera in zona è stata elaborata con riferimento ai dati ISTAT forniti nei documenti del Centro Studi Federalberghi: "*Settimo rapporto sul sistema alberghiero in Italia - dicembre 2014*" e "DATATOUR Trend e Statistiche sull'economia del turismo - 2016".

In particolare analizzando i dati relativi alla domanda/offerta alberghiera della provincia di Benevento lo scrivente CTU ha calcolato un tasso di occupazione delle stanze (media annuale) pari al 21,3% per gli alberghi di categoria quattro stelle, secondo i dati riportati nella tabella successiva.



CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016

Presidente: dott. Michele MONTELEONE

Giudice Delegato: dott. Michele CUOCO

Giudice: dott.ssa Serena BERRUTI

TASSO OCCUPAZIONE CAMERE alberghi - BENEVENTO						
fonte dati: ISTAT - Centro Studi FEDERALBERGHI						
	5 Stelle	4 Stelle	3 Stelle	2 Stelle	1 Stelle	TOTALE
OFFERTA STUTTURE %	1,7%	24,1%	53,4%	12,2%	8,6%	100,0%
OFFERTA n. STUTTURE	1,0	14,0	31,0	7,1	5,0	58
POSTI LETTO %	1,0%	52,6%	36,2%	6,3%	4,0%	
OFFERTA POSTI LETTO	25	1311	902	157	100	2.492
CAMERE %	1,0%	53,4%	35,4%	6,2%	3,9%	
OFFERTA CAMERE	13	705	468	82	52	1.321
DISPONIBILITA' MASSIMA ANNUALE	4822	257476	170686	29894	18804	481.683
PRESENZE TOTALI STRUTTURE RICETTIVE	102.523					
incidenza presenze alberghiere	84,70%					
distribuzione percentuale presenze alberghiere	64,5%		32,3%		3,2%	
presenze alberghiere	56010		28048		2779	86837
presenze alberghiere	1045	54965	23891	4158	2779	86837
TASSO DI OCCUPAZIONE STANZE (media annuale)	21,7%	21,3%	14,0%	13,9%	14,8%	18,0%

Tab.13: Calcolo occupazione media delle stanze - alberghi - provincia di Benevento

I ricavi derivanti dalla gestione degli altri reparti alberghieri sono stati stimati in percentuale sui ricavi da camera in ragione dei prezzi applicati in strutture analoghe e considerando le seguenti voci: la vendita delle sale conferenze a clienti interni ed esterni alla struttura; i ricavi del reparto *food and beverage*; i ricavi derivati dai servizi alberghieri che considerano le entrate connesse ai servizi offerti quali lavanderia, telefono, facchinaggio, ecc.

I costi derivati dalla gestione dell'albergo sono stati articolati prevedendo le seguenti tipologie: i costi diretti derivati dall'attività alberghiera comprensivi delle spese connesse alla gestione dei reparti camere, ristorazione, sala conferenze e servizi alberghieri, calcolati il percentuale sul relativo ricavo; i costi indiretti legati alla gestione aziendale (amministrazione, marketing e costi energetici) anch'essi calcolati in percentuale sui ricavi; i costi fissi riconducibili alle imposte e alle assicurazioni stimati in base alla normativa vigente e alle spese necessarie per l'assicurazione contro eventuali danni.

Dalla differenza tra i ricavi lordi ed i costi si determina il ricavo operativo annuale (o reddito netto).

L'articolazione temporale dei ricavi e dei costi è stata sviluppata per un periodo di analisi di 18 anni, equivalente ad un contratto di locazione 9 anni + 9 anni, secondo la formula locativa degli esercizi alberghieri ed attività analoghe.

Sul fronte dei ricavi è stata ipotizzata una gestione in crescita del 10% per i primi 3 anni di attività e una successiva gestione a regime con una crescita del 1,5% per gli anni successivi in linea con le previsioni di crescita del PIL "DATATOUR Trend e Statistiche sull'economia del turismo - 2016" - Centro Studi Federalberghi; il prezzo medio a camera applicato calcolato con riferimento ad alberghi simili presenti in zona subisce un incremento annuo nell'arco del periodo di analisi del 3% coerentemente con le attese di crescita del settore degli alberghi di fascia alta in Campania.

Le indagini esperite, infatti, hanno evidenziato dati positivi legati all'incremento dei turisti stranieri e agli investimenti che la Regione Campania si appresta a stanziare per lo sviluppo della mobilità turistica che interesserà tra le altre anche la linea dedicata al turismo religioso Benevento - Pietrelcina e al turismo enogastronomico e culturale della città di Benevento (Associazione Italiana Confindustria Alberghi - rassegna stampa del 15 maggio 2017 / Ente Provinciale per il turismo di Benevento).

Sul fronte dei costi nella costruzione del flusso di cassa, i costi per reparto e i costi indiretti variano in funzione dei ricavi mentre i costi fissi incidono in modo costante nell'arco del periodo di analisi.

(All.to n.21: Analisi dei flussi di cassa - compendio 1)

Costruiti i bilanci estimativi dell'attività alberghiera per il compendio 1 si effettuano le due operazioni di attualizzazione previste nel modello:

- l'attualizzazione dei redditi operativi di ciascun anno (dal 1° al 17°) con un tasso di attualizzazione dei flussi di cassa (10%) che riflette il costo opportunità del capitale impiegato in investimenti ad analogo rischio;
- l'attualizzazione della stima del valore residuo con un tasso di capitalizzazione (13%) stimato con riferimento al tasso di capitalizzazione per gli alberghi nell'ambito dei procedimenti reddituali.



CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016

Presidente: dott. Michele MONTELEONE

Giudice Delegato: dott. Michele CUOCO

Giudice: dott.ssa Serena BERRUTI

Si calcola il valore residuo di cessione che rappresenta il valore del cespite alla fine del periodo di gestione (17° anno) pari al reddito operativo del 18° anno capitalizzato al saggio di capitalizzazione che riflette la maggiore obsolescenza funzionale del bene.

Si ottiene il valore di mercato del *compendio 1* che equivale al suo *Net Present Value*, calcolato secondo il prospetto del flusso di cassa di seguito riportato.

Tempo (anni)	Ricavi	Costi	Netti	FATTORE DI SCONTO $(1+i)^{-\text{anni}}$	NPV
0	0	0	0	1	€ 4.477.300,28
1	694.898	439.877	255.020	0,909090909	
2	787.319	490.401	296.918	0,826446281	
3	892.033	547.645	344.388	0,751314801	
4	932.576	569.808	362.768	0,683013455	
5	974.961	592.979	381.982	0,620921323	
6	1.019.273	617.203	402.070	0,56447393	
7	1.065.599	642.528	423.072	0,513158118	
8	1.114.031	669.003	445.027	0,46650738	
9	1.164.663	696.683	467.981	0,424097618	
10	1.217.597	725.620	491.977	0,385543289	
11	1.272.937	755.872	517.065	0,350493899	
12	1.330.792	787.500	543.292	0,318630818	
13	1.391.276	820.564	570.712	0,28966438	
14	1.454.510	855.132	599.378	0,263331254	
15	1.520.617	891.271	629.347	0,239392049	
16	1.589.730	929.052	660.677	0,217629136	
17	7.259.488	968.551	6.290.937	0,197844669	
18	0	0	0	0,17985879	

Tab.14: Calcolo del valore di mercato del compendio 1

Il valore di mercato del compendio 1 ammonta alla cifra arrotondata di euro 4.477.000,00 (Euro quattromilioniquattrocentosettantasette,00).

7.4) Valutazione compendio 2

La stima del *compendio 2*, inteso come complesso immobiliare in corso di costruzione e destinato ad ampliare l'attuale attività alberghiera con l'introduzione di 33 nuove camere, del centro benessere e di una nuova sala meeting, viene effettuata mediante l'applicazione mista del metodo della *capitalizzazione finanziaria* e del metodo del *valore di trasformazione* con il modello dell'analisi del flusso di cassa scontato.

Si sviluppa il metodo della capitalizzazione finanziaria secondo i parametri e le fasi precedentemente descritte per una diversa attività alberghiera dotata fino al terzo anno delle caratteristiche del *compendio 1* e che dal terzo anno in poi viene ampliata con le nuove dotazioni offerte dal *compendio 2*.

(All.to n.22: Analisi dei flussi di cassa - compendio 1+compendio 2)

Si affianca all'analisi dell'attività alberghiera la valutazione dei flussi di cassa relativa al processo edilizio di completamento delle opere per rendere agibile il *compendio 2*.

In particolare dopo aver effettuato un calcolo delle superfici lorde del *compendio 1* attualmente agibile e del *compendio 2* da completare, si ricavano tramite l'applicativo del CRESME i costi di completamento per differenza e sulla base del grado di finitura rilevato in sito.

CALCOLO SUPERFICIE LORDA ALBERGO ESISTENTE (Compendio 1) - m²	
piano interrato	952
piano terra	1963
piano primo	1518
stanze	947
vani tecnici e servizi	571
piano secondo	1441
stanze	973
vani tecnici e servizi	468
TOTALE STANZE	1920
TOTALE VANI TECNICI E SERVIZI	3002
SUPERFICIE LORDA	4922

Tab.15: Calcolo superficie lorda - compendio 1



CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016

Presidente: dott. Michele MONTELEONE

Giudice Delegato: dott. Michele CUOCO

Giudice: dott.ssa Serena BERRUTI

CALCOLO SUPERFICIE LORDA ALBERGO DA COMPLETARE (Compendio 2) - m²	
piano terra	397
piano primo	582
stanze	459
vani tecnici	123
piano secondo	490
stanze	368
vani tecnici	122
piano terzo	1887
stanze	797
vani tecnici	1090
TOTALE STANZE	1624
TOTALE VANI TECNICI E SERVIZI	1732
SUPERFICIE LORDA	3356

Tab.16: Calcolo superficie lorda - compendio 2

CALCOLO SUPERFICIE LORDA Compendio 1 e Compendio 2 - m²	
piano interrato	952
TOTALE STANZE	3544
TOTALE VANI TECNICI E SERVIZI	4734
	8278

Tab.17: Calcolo superficie lorda complessiva

	Compendio 1 + Compendio 2	Compendio 1	DIFFERENZA COSTI	grado di completamento	COSTI DA SOSTENERE per il completamento del compendio 2
edilizia	€ 4.654.275,00	€ 2.919.701,66	€ 1.734.573,34	15%	€ 1.474.387,34
strutture	€ 2.799.465,00	€ 1.756.149,00	€ 1.043.316,00	100%	€ 0,00
impianti elettrici	€ 507.203,00	€ 318.177,00	€ 189.026,00	15%	€ 160.672,10
altri impianti	€ 838.950,00	€ 526.287,00	€ 312.663,00	15%	€ 265.763,55
					€ 1.900.822,99

Tab.18: Analisi dei costi di completamento

Si ottiene il valore di mercato dell'intero complesso alberghiero costituito dal compendio 1 e dal compendio 2 attualizzando il modello relativo all'attività alberghiera secondo i tassi di capitalizzazione precedentemente individuati e attualizzando il modello relativo al processo edilizio di completamento delle opere per il compendio 2 sviluppa-

CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016

Presidente: dott. Michele MONTELEONE

Giudice Delegato: dott. Michele CUOCO

Giudice: dott.ssa Serena BERRUTI

tosì in un periodo di tempo di tre anni secondo il tasso di capitalizzazione pari al 5 %
che riflette l'utile dell'imprenditore.

Tempo (anni)	Ricavi	Costi	Netti	FATTORE DI SCONTO (1+i)^-anni	Ricavi	Costi - complemento edilizio	Netti	FATTORE DI SCONTO (1+i)^-anni	NPV/VAN
0	0	0	0	1	0	0	0		€ 6.057.280,44
1	694898	439877	255020	0,909090909	0	633607,663	-633608	0,952380952	
2	787319	490401	296918	0,826446281	0	633607,663	-633608	0,907029478	
3	892033	547645	344388	0,751314801	0	633607,663	-633608	0,863837599	
4	1767096	1073042	694054	0,683013455					
5	1847410	1118403	729007	0,620921323					
6	1931375	1165826	765549	0,56447393					
7	2019156	1215404	803752	0,513158118					
8	2110926	1267235	843691	0,46650738					
9	2206868	1321422	885446	0,424097618					
10	2307170	1378072	929098	0,385543289					
11	2412031	1437297	974735	0,350493899					
12	2521658	1499213	1022445	0,318630818					
13	2636267	1563943	1072324	0,28966438					
14	2756086	1631616	1124470	0,263331254					
15	2881350	1702364	1178986	0,239392049					
16	3012307	1776328	1235979	0,217629136					
17	13594258	1853653	11740604	0,197844669					
18	0	0	0	0,17985879					

Tab.19: Calcolo del valore di mercato del compendio 1 + compendio 2

Il valore di mercato del compendio 1 e del compendio 2 a destinazione alberghiera è pari ad € 6.057.280,44.

Per differenza con il valore di mercato del *compendio 1* (€ 6.057.280,44 - € 4.477.300,28) si ricava il valore di mercato del *compendio 2* pari a € 1.579.980,16.

Il valore di mercato del compendio 2 ammonta alla cifra arrotondata di euro 1.600.000,00 (Euro unmilionesecento,00).

7.5) Valutazione compendio 3

La stima del *compendio 3*, inteso come complesso immobiliare in corso di costruzione da destinare, secondo il principio dell' *highest and best use* ad attività terziaria / uffici, viene effettuata con il metodo del *valore di trasformazione* attraverso l'applicazione del modello dell'analisi del flusso di cassa scontato sia al processo di completamento e cambio di destinazione d'uso del bene 8 sia al processo di realizzazione a nuovo della volumetria residua calcolata in ragione degli indici urbanistici previsti dal PUC del comune di Benevento.

Con riferimento al processo di completamento e cambio di destinazione del *bene 8*, realizzato fino ad oggi soltanto per la parte relativa alle strutture, lo scrivente CTU ha quantificato le superfici lorde in gioco ed i costi di completamento delle opere.

CALCOLO SUPERFICIE BENE 8 - m ²	
piano terra	245
piano primo	245
piano secondo	245
piano terzo	245
piano quarto	245
piano quinto	245
SUPERFICIE LORDA	1470
SUPERFICIE COMMERCIALE	1323

Tab.20: Calcolo superficie del bene 8

	COSTO A NUOVO TERZIARIO UFFICI	grado di completamento	COSTI DA SOSTENERE per completare il bene 8
edilizia	€ 632.676,39	0%	€ 632.676,39
strutture	€ 451.168,00	100%	€ 0,00
impianti elettrici	€ 53.120,00	0%	€ 53.120,00
altri impianti	€ 124.576,00	0%	€ 124.576,00
			€ 810.372,39

Tab.21: Calcolo dei costi per il completamento del bene 8

Successivamente all'analisi del piano di intervento lo scrivente CTU ha valutato i ricavi dalla vendita dell'intero fabbricato destinato a terziario/uffici moltiplicando l'intera superficie commerciale per il valore massimo (1.600 €/m²) delle quotazioni nell'area territoriale omogenea zona B2 - Zona urbana centrale - Via degli Ati - Viale Mellusi - Pavevecchia in linea con i valori reperiti dalle indagini eseguite per il particolare segmento di mercato presso le agenzie immobiliari locali; i ricavi ammontano al valore complessivo di € 2.116.800,00.

La costruzione della tabella dei flussi di cassa che tiene conto di un saggio di rendimento interno (i) pari al 5 % calcolato come utile dell'imprenditore di un flusso di cassa già noto, riporta una distribuzione dei costi e dei ricavi in un processo di ristrutturazione e vendita che si sviluppa in cinque anni, durante i quali:

- nei primi tre anni si sostengono equamente i costi di completamento delle opere;
- dal terzo anno in poi si effettuano le vendite.

Il valore di mercato del *bene 8* da completare e da adeguare per la nuova destinazione d'uso terziaria - uffici è pari al valore attuale netto (VAN) come di seguito calcolato.

Tempo (anni)	Ricavi	Costi	Netti	FATTORE DI SCONTO (1+i) ^{-anni}	VAN
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1	€ 1.007.263,73
1	€ 0,00	€ 270.124,13	-€ 270.124,13	0,952380952	
2	€ 0,00	€ 270.124,13	-€ 270.124,13	0,907029478	
3	€ 705.600,00	€ 270.124,13	€ 435.475,87	0,863837599	
4	€ 705.600,00	€ 0,00	€ 705.600,00	0,822702475	
5	€ 705.600,00	€ 0,00	€ 705.600,00	0,783526166	

Tab. n.22: Analisi del flusso di cassa (determinazione valore attualizzato netto VAN) - *bene 8*

Con riferimento al processo di realizzazione della volumetria disponibile, da realizzarsi in sostituzione del cosiddetto corpo D previsto nel progetto approvato e da adibire a terziario/uffici, lo scrivente CTU ha quantificato le superfici lorde in gioco ed i costi di realizzazione delle opere che ammontano ad € 1.504.000,00.

CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016

Presidente: dott. Michele MONTELEONE

Giudice Delegato: dott. Michele CUOCO

Giudice: dott.ssa Serena BERRUTI

CALCOLO SUPERFICIE LORDA - VOLUMETRIA DISPONIBILE -m²	
piano terra	500
piano primo	500
VANI TECNICI	100
interrato	500
SUPERFICIE LORDA	1600
SUPERFICIE COMMERCIALE	1260

Tab.23: Calcolo superficie e volumetria disponibile

Successivamente all'analisi del piano di intervento lo scrivente CTU ha valutato i ricavi dalla vendita del nuovo fabbricato destinato a terziario/uffici moltiplicando l'intera superficie commerciale per il valore massimo (1.600 €/m²) delle quotazioni nell'area territoriale omogenea zona B2 - Zona urbana centrale - Via degli Ati - Viale Mellusi - Pavevecchia in linea con i valori reperiti dalle indagini eseguite per il particolare segmento di mercato presso le agenzie immobiliari locali; i ricavi ammontano al valore complessivo di € 2.016.000,00.

La costruzione della tabella dei flussi di cassa che tiene conto di un saggio di rendimento interno (i) pari al 5 % calcolato come utile dell'imprenditore di un flusso di cassa già noto, riporta una distribuzione dei costi e dei ricavi in un processo di realizzazione e vendita che si sviluppa in cinque anni, durante i quali:

- nei primi tre anni si sostengono equamente i costi di completamento delle opere;
- dal terzo anno in poi si effettuano le vendite.

Il valore di mercato del terreno edificabile per terziario - uffici compreso nel compendio 3 è pari al valore attuale netto (VAN) come di seguito calcolato.

Tempo (anni)	Ricavi	Costi	Netti	FATTORE DI SCONTO (1+i)^-anni	VAN
0	0	0	0	1	€ 294.629,50
1	0	501.333	-501.333	0,952380952	
2	0	501.333	-501.333	0,907029478	
3	672.000	501.333	170.667	0,863837599	
4	672.000	0	672.000	0,822702475	
5	672.000	0	672.000	0,783526166	

Tab.24: Analisi del flusso di cassa (determinazione valore attualizzato netto VAN)

porzione terreno edificabile

In definitiva il valore di mercato del compendio 3 è dato dalla somma del valore di mercato del bene 8 da completare e da destinare a terziario - uffici e della porzione di terreno edificabile avente una volumetria residua da destinarsi a terziario - uffici in sostituzione del cosiddetto corpo D previsto nel progetto approvato: (€ 1.007.263,73 + € 294.629,50) = € 1.301.893,24.

Il valore di mercato del *compendio 3* ammonta alla cifra arrotondata di euro 1.302.000,00 (Euro unmilionetrecentoduemila,00).



7.6) Valutazione compendio 4

La stima del *compendio 4*, inteso come complesso immobiliare da ristrutturare da adibire ad abitazione civile secondo il principio dell'*highest and best use*, viene effettuata con il metodo del *valore di trasformazione* attraverso l'applicazione del modello dell'analisi del flusso di cassa scontato al processo di ristrutturazione del bene 4 da adibire a civile abitazione secondo il principio dell'*highest and best use* (HBU).

Con riferimento al processo di ristrutturazione edilizia del bene 4 lo scrivente CTU ha quantificato le superfici lorde in gioco ed i costi di ristrutturazione delle opere che ammontano ad euro 163.000,00.

CALCOLO SUPERFICIE BENE 4 - m ²	
piano terra	110
piano primo	110
SUPERFICIE LORDA	220
SUPERFICIE COMMERCIALE	187

Tab.25: Calcolo superficie *compendio 4*

Successivamente all'analisi del piano di intervento lo scrivente CTU ha valutato i ricavi dalla vendita dell'intero fabbricato destinato a abitazione civile moltiplicando l'intera superficie commerciale per il valore medio (1.950 €/m²) delle quotazioni nell'area territoriale omogenea zona B2 - Zona urbana centrale - Via degli Ati - Viale Mellusi - Pacevecchia in linea con i valori reperiti dalle indagini eseguite per il particolare segmento di mercato presso le agenzie immobiliari locali; i ricavi ammontano al valore complessivo di € 364.650,00.

La costruzione della tabella dei flussi di cassa che tiene conto di un saggio di rendimento interno (i) pari al 5 % calcolato come utile dell'imprenditore di un flusso di cassa già noto, riporta una distribuzione dei costi e dei ricavi in un processo di ristrutturazione e vendita che si sviluppa in quattro anni, durante i quali:

- nei primi due anni si sostengono equamente i costi di ristrutturazione;
- dal terzo anno in poi si effettuano le vendite.

Il valore di mercato del *compendio 4* da ristrutturare e da destinare ad abitazione di-



CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2016

Presidente: dott. Michele MONTELEONE

Giudice Delegato: dott. Michele CUOCO

Giudice: dott.ssa Serena BERRUTI

versamente da quanto previsto nel progetto approvato è pari al valore attuale netto (VAN) come di seguito calcolato.

Tempo (anni)	Ricavi	Costi	Netti	FATTORE DI SCONTO (1+i)^-anni	VAN
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1	€ 155.956,47
1	€ 0,00	€ 81.500,00	-€ 81.500,00	0,952380952	
2	€ 0,00	€ 81.500,00	-€ 81.500,00	0,907029478	
3	€ 182.325,00	€ 0,00	€ 182.325,00	0,863837599	
4	€ 182.325,00	€ 0,00	€ 182.325,00	0,822702475	
5	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,783526166	

Tab. 26: Analisi del flusso di cassa (determinazione valore attualizzato netto VAN) - compendio 4

Il valore di mercato del compendio 4 ammonta alla cifra arrotondata di euro 156.000,00 (EURO CENTOCINQUANTASEIMILA,00).



7.7) Valutazione compendio 5

La stima del *compendio 5*, inteso come terreno edificabile per il quale è previsto un processo di costruzione che conduca alla realizzazione di un fabbricato da adibire ad attività commerciale secondo il principio dell' *highest and best use*, viene effettuata con il metodo del *valore di trasformazione* attraverso l'applicazione del modello dell'analisi del flusso di cassa scontato al processo di realizzazione edilizia.

Con riferimento al processo di costruzione lo scrivente CTU ha quantificato le superfici e i volumi in gioco ed i costi di realizzazione delle opere che ammontano ad euro 320.000,00.

CALCOLI URBANISTICI - COMPENDIO 5		
if	3	m ³ /m ²
volumetria disponibile	3450	m ³
hc	3	m
superficie coperta	1150	m ²
superficie realizzabile con distanza dai confini	150	m ²
altezza massima	10	m
volume realizzabile	1500	m ³
deposito	150	m ²
SULV	0,25	
superficie di vendita	287,5	m ²
rc	0,5	
2 piani da 287,5/2	143,75	m ²
volume da realizzare	862,5	m ²
parcheggi	86,25	m ²
superficie scoperta	1006,25	m ²
area a verde	503,125	m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	350	m²

Tab. 27: Calcoli urbanistici - compendio 5

Successivamente all'analisi del piano di intervento lo scrivente ha valutato i ricavi dalla vendita dell'intero fabbricato destinato a negozi moltiplicando l'intera superficie commerciale per il valore minimo (2.200 €/m²) delle quotazioni nell'area territoriale omogenea zona B2 - Zona urbana centrale - Via degli Ati - Viale Mellusi - Pacevecchia in linea con i valori reperiti dalle indagini eseguite per il particolare segmento di mercato

presso le agenzie immobiliari locali; i ricavi ammontano al valore complessivo di € 770.000,00.

La costruzione della tabella dei flussi di cassa che tiene conto di un saggio di rendimento interno (i) pari al 5 % calcolato come utile dell'imprenditore di un flusso di cassa già noto, riporta una distribuzione dei costi e dei ricavi in un processo di ristrutturazione e vendita che si sviluppa in quattro anni, durante i quali:

- nei primi tre anni si sostengono equamente i costi di ristrutturazione;
- dal terzo anno in poi si effettuano le vendite.

Il valore di mercato del *compendio 5* è pari al valore attuale netto (VAN) come di seguito calcolato.

Tempo (anni)	Ricavi	Costi	Netti	FATTORE DI SCONTO $(1+i)^{-n}$ anni	VAN
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1	€ 358.973,39
1	€ 0,00	€ 106.617,00	-€ 106.617,00	0,952380952	
2	€ 0,00	€ 106.617,00	-€ 106.617,00	0,907029478	
3	€ 385.000,00	€ 106.617,00	€ 278.383,00	0,863837599	
4	€ 385.000,00	€ 0,00	€ 385.000,00	0,822702475	

Tab. 28: Analisi del flusso di cassa (determinazione valore attualizzato netto VAN) - compendio 5

Il valore di mercato del compendio 5 ammonta alla cifra arrotondata di euro 359.000,00 (Euro trecentocinquantanovemila,00).



CONCLUSIONI

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto in ordine alla valutazione dei beni compresi nella massa della società sottoscritto coadiuvato dai collaboratori ha:

- analizzato la documentazione in atti;
- effettuato una serie di sopralluoghi presso la struttura ricettiva denominata per accertare lo stato di fatto del complesso agibile e di tutti quei beni compresi nella massa per i quali il processo edificatorio e di ristrutturazione non si è concluso;
- reperito la documentazione tecnica relativa agli immobili da valutare tramite il Direttore dei Lavori
- effettuato regolare istanza di accesso agli atti presso il Settore Tecnico del Comune di Benevento acquisendo tra la documentazione tecnica amministrativa quella relativa al certificato di agibilità parziale di alcune porzioni di fabbricati compresi nel complesso alberghiero;
- effettuato le indagini presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio - Servizi Catastali acquisendo visure, planimetrie, estratti di mappa ed elaborati planimetrici, evidenziando per taluni beni la necessità di modifiche/aggiornamenti catastali;
- individuato e descritto i beni immobili oggetto di valutazione;
- provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Settore OO. PP. Programmazione Comunitarie - Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Benevento per analizzare l'inquadramento urbanistico di tutte le aree che costituiscono la massa immobiliare;
- ricostruito il processo edificatorio e di ristrutturazione iniziato nel 2004 e terminato soltanto parzialmente con il rilascio del certificato di agibilità parziale n.505 del 5 febbraio 2010, al fine di valutarne la regolarità urbanistica ed edilizia; di valutarne lo stato di avanzamento lavori e la possibilità di ulteriori processi di trasformazione



in ragione della possibilità di mutare la destinazione d'uso di alcuni fabbricati e/o di residue capacità edificatorie dei suoli;

- analizzato le possibili metodologie di stima In conformità agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa;
- effettuato uno studio del particolare segmento di mercato legato agli alberghi attraverso le indagini esperite presso le agenzie immobiliari locali, i tecnici del settore e presso l'Istituto Indipendente di Studi e Ricerche - Scenari Immobiliari che ha evidenziato l'assenza di recenti transazioni in zona nel settore alberghiero;
- evidenziato la necessità di elaborare la stima attraverso il metodo finanziario che comprende tutti quei procedimenti tesi ad analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale, suggerito tra l'altro dai Commissari;
- evidenziato che i beni da valutare, pur rientrando in un complesso immobiliare a destinazione ricettiva, possiedono profili di unicità in quanto taluni in grado di produrre reddito perché agibili, altri compresi in un momento intermedio del ciclo di produzione edilizia, altri ancora suscettibili di processi di trasformazione che li rendano maggiormente redditizi con opportuni cambi di destinazione d'uso, secondo il principio dell'*highest and best use* (HBU), altri infine caratterizzati da una capacità edificatoria residua;
- individuato n.5 compendi immobiliari che pur presentando gradi di redditività e suscettibilità edificatoria differenti costituiscono nello stato di fatto e di diritto un unico esteso complesso immobiliare, oggetto di un processo edificatorio soltanto parzialmente conclusosi;
- evidenziato, in ragione della suddetta circostanza che la vendita separata anche di un solo compendio necessita l'acquisizione di idonea autorizzazione del Settore Tecnico del Comune di Benevento da ottenersi, da parte della committente società obbligatoriamente con la presentazione di nuove pratiche



edilizie in variante alle concessioni già avute che tengano conto delle caratteristiche di accessibilità e fruibilità dei beni e degli standard urbanistici richiesti sia relativamente all'albergo attualmente agibile, sia relativamente ai fabbricati da ultimarsi e a quelli da realizzarsi;

- effettuato una serie di approfondite indagini legate allo sviluppo alberghiero in Campania ed in particolar modo nella provincia di Benevento per supportare le proiezioni economiche della gestione dell'attività alberghiera, in funzione delle analisi offerta/domanda, al fine di determinare i flussi di cassa per l'applicazione del metodo dell'analisi dei flussi di cassa (i dati sono stati reperiti da documenti elaborati dal Centro Studi Federalberghi e dall' Associazione Italiana Confindustria Alberghi sulla base dei dati ISTAT);
- analizzato i particolari segmenti di mercato legati all'attività terziaria/uffici, ai negozi e alle abitazioni civili in zona e calcolato i costi di nuova costruzione e/o ristrutturazione - completamento per la applicazione del metodo del *valore di trasformazione* ai fini della stima di tutti quei beni suscettibili di attività edificatoria.

Alla luce delle indagini condotte, delle argomentazioni esposte nei paragrafi precedenti e dei calcoli eseguiti, il sottoscritto in riscontro alle criticità rilevate dai Commissari ha stimato il valore di mercato del complesso alberghiero, avendo preliminarmente dato contezza dei criteri di stima adottati, non potendosi liquidare la valutazione di un siffatto bene, che per la sua natura e identità è particolarmente articolato, con un mero riferimento alle banche dati OMI, atteso che dalla lettura della "guida alla consultazione delle quotazioni OMI" alla voce introduzione viene, tra l'altro, espressamente esplicitato che i valori ivi contenuti *non possono intendersi sostitutivi della stima ma soltanto di ausilio alla stessa*. Nel caso di specie i valori OMI non possono costituire un valido ausilio in quanto riferibili a categorie di immobili tipologicamente diverse dai beni oggetto di stima.

All'esito delle valutazioni effettuate, lo scrivente CTU ha computato per il



complesso dei beni ricadenti nella massa di proprietà a somma complessiva di euro 7.894.000,00 (euro settemilioniottocentonovantaquattromila,00) suddivisa secondo le aliquote di seguito riportate.

Compendio 1 (albergo attualmente agibile /destinazione d'uso attuale)	
valore di mercato	€ 4.477.000,00
Compendio 2 (albergo da completare / destinazione d'uso di progetto)	
valore di mercato	€ 1.600.000,00
Compendio 3 (da destinarsi a terziario/uffici / highest and best use)	
valore di mercato	€ 1.302.000,00
Compendio 4 (da destinarsi a residenze / highest and best use)	
valore di mercato	€ 156.000,00
Compendio 5 (terreno edificabile - volumetria da destinarsi a negozi - highest and best use)	
valore di mercato	€ 359.000,00
COMPLESSO IMMOBILIARE	€ 7.894.000,00

Tab. 29: Tabella riepilogativa

Si evidenzia che non sono state condotte indagini ipocatastali sugli immobili, in quanto non richieste.

L'importo stimato del valore di mercato del compendio immobiliare è da considerare comprensivo della valutazione del *fit out* (ovvero il complesso delle attrezzature ed arredi alberghieri), attesa la natura dei beni mobili tutti funzionali al decoro e all'esercizio dell'attività alberghiera e considerata la tipologia di procedura (concordato preventivo in continuità di attività).

Con la presente relazione, composta di n. 69 pagine dattiloscritte, oltre gli allegati, il sottoscritto ritiene di aver adeguatamente risposto ai quesiti ed assolto l'incarico conferitogli.

Con osservanza

Il C.T.U.

Dott. Ing. Vito Petese



ALLEGATI:

Allegato n.1: Verbali delle operazioni peritali

Allegato n.2: Documentazione catastale

Allegato n.3: Allegato fotografico

Allegato n.4: Certificato di destinazione urbanistica - pratica n.739/2017

Allegato n.5: Certificato di agibilità parziale - cartella n.3/2010

Allegato n.6: Concessione Edilizia n.7850 del 21/06/2004)

Allegato n.7: Provvedimento Autorizzativo Unico del SUAP n. 24 del 02/11/2004)

Allegato n.8: Denuncia di Inizio Attività n. 21107 del 13/04/2006)

Allegato n.9: Denuncia di Inizio Attività n. 41800 del 03/08/2006)

Allegato n.10: Denuncia di Inizio Attività n. 2300 del 14/06/2007)

Allegato n.11: Denuncia di Inizio Attività n. 641 del 20/02/2009)

Allegato n.12: Permesso di costruire n. 1332 del 21/04/2009)

Allegato n.13: Provvedimento Autorizzativo Unico del SUAP n. 11 del 12/09/2009)

Allegato n.14: Denuncia di Inizio Attività n. 3886 del 15/09/2009)

Allegato n.15: Denuncia di Inizio Attività n. 4684 del 04/11/2009)

Allegato n.16: Denuncia di Inizio Attività n. 597 del 04/02/2010)

Allegato n.17 Denuncia di Inizio Attività n. 2122 del 14/05/2010)

Allegato n.18 Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 03/12/2010)

Allegato n.19: Planimetria generale - stato di fatto

Allegato n.20: Riscontro Scenari Immobiliari - Istituto indipendente di studi e ricerche

Allegato n.21: Analisi dei flussi di cassa - compendio 1

Allegato n.22: Analisi dei flussi di cassa - compendio 1+compendio 2

