Relazione di Stima

Impianto di erogazione carburanti

Albergo denominato Park Hotel

Situati al Km 49+900 del R.A. 05 Sicignano Potenza

Proprietà, [redacted]

Redatta dall' ing. Mauro De Luca Picione

VALUTATORE IMMOBILIARE UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 AVANZATO

Certificato N. 20FI00196PU11

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

PREMESSA ED INCARICO

Il sottoscritto ing. Mauro De Luca Picione iscritto all'ordine degli ingegneri di Potenza al n. 1443, valutatore immobiliare Livello avanzato Certificato ai sensi della UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016, con studio in Potenza al Corso Umberto I, 26, con dispositivo del 05/04/2022 veniva nominato stimatore, in relazione al Fallimento della Societ[redacted] R.F 5/2022 dal giudice delegato Dottoressa Annachiara DI PAOLO.

Tutte le informazioni acquisite durante lo svolgimento dell'incarico sono state trattate con riservatezza.

L'ing. Mauro De Luca Picione al fine di svolgere l'incarico ha eseguito diversi sopralluoghi nelle date 09/02/2023, 14/09/2023, oltre ad un rilievo con l'utilizzo del drone del 14/02/2023 ed ulteriori sopralluoghi nel 2024 ed ultimo in data 31/01/2025.

L'accesso è avvenuto su autorizzazione del curatore fallimentare sempre accompagnato da rappresentanti della società [redacted] ed in alcuni casi da proprio collaboratore.

RIFERIMENTI E NOTE

La presente relazione di stima immobiliare è stata redatta sulla base della documentazione fornita dalla committenza ed acquisita presso la società e le banche dati on-line in particolare per quanto attiene la ricerca di mercato.

L'attività valutativa è stata svolta con riferimento alle norme UNI 11558, UNI/PdR 19:2019 e Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

PARTE 1
DESCRIZIONE CESPITI OGGETTO DI VALUTAZIONE

INQUADRAMENTO Territoriale

La proprietà oggetto di stima si compone di due asset differenti il primo denominato LOTTO A costituito dal hotel denominato PARK HOTEL. e LOTTO B relativo all'impianto di erogazione dei carburanti con annessa attività commerciale. Al momento ad entrambi i lotti si accede direttamente dal Raccordo Autostradale R.A. 05 Km 49+900.

Il compendio immobiliare si sviluppo sui circa 3 ettari ed è individuato dalle coordinate WGS84 40.6355 Nord e 15.8283 Est, nel Comune di Potenza e collocata tra le contrade Bucaletto e Marrucaro, è presente un accesso di servizio su via delle Primule. Il complesso immobiliare si presenta allo stato unico senza separazione tra la parte destinata all'impianto erogazione e quella destinata all'albergo. Le due porzioni allo stato dei luoghi condividono gli accessi autostradali e la viabilità interna.

I lotti sono in area industriale del comune di Potenza, zona periferica, tuttavia, ben collegati con la città e nella prossimità del Viale di Basento zona con una buona densità commerciale.

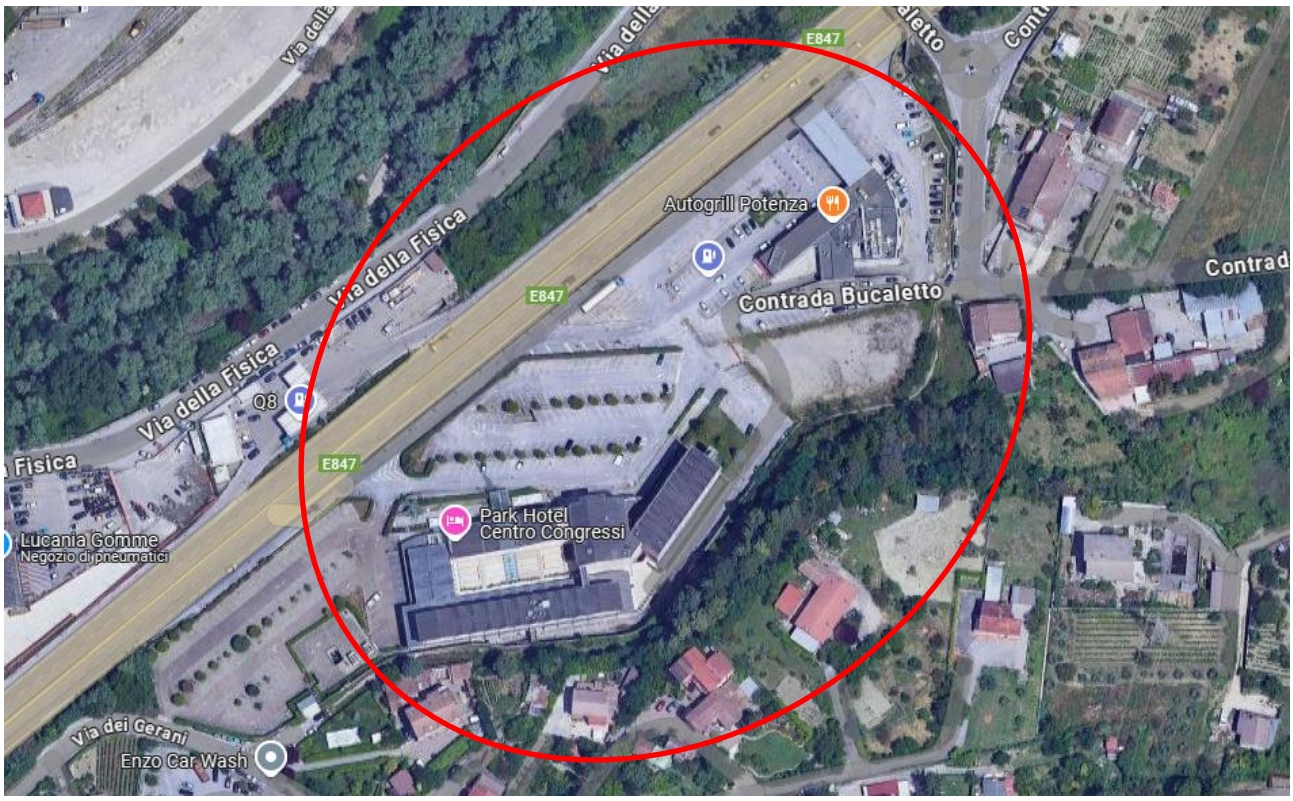


Figura 1 Inquadramento Generale

L'intera proprietà immobiliare, oggetto di valutazione si compone, dunque di un albergo/centro congressi a 4 stelle e di un distributore di carburanti con annessi locali di ristoro sotto l'insegna Autogrill, il tutto accessibile dalla superstrada Basentana lato direzione Matera.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

La proprietà al fine della valutazione sarà suddivisa in due Lotti autonomi e separati, il Lotto A costituito dall'Albergo Centro Congressi con un suo proprio ed autonomo ingresso come sarà relazionato in seguito e il Lotto B costituito dall'impianto erogazione carburanti con l'Autogrill.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE - TITOLARITÀ - SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Con riferimento alla documentazione agli atti ai sopralluoghi effettuati, ai rilievi ed alla certificazione notarile il compendio oggetto di valutazione, si compone, con riferimento alle formalità, catastalmente come di seguito descritto.



Figura 2 immagine generale

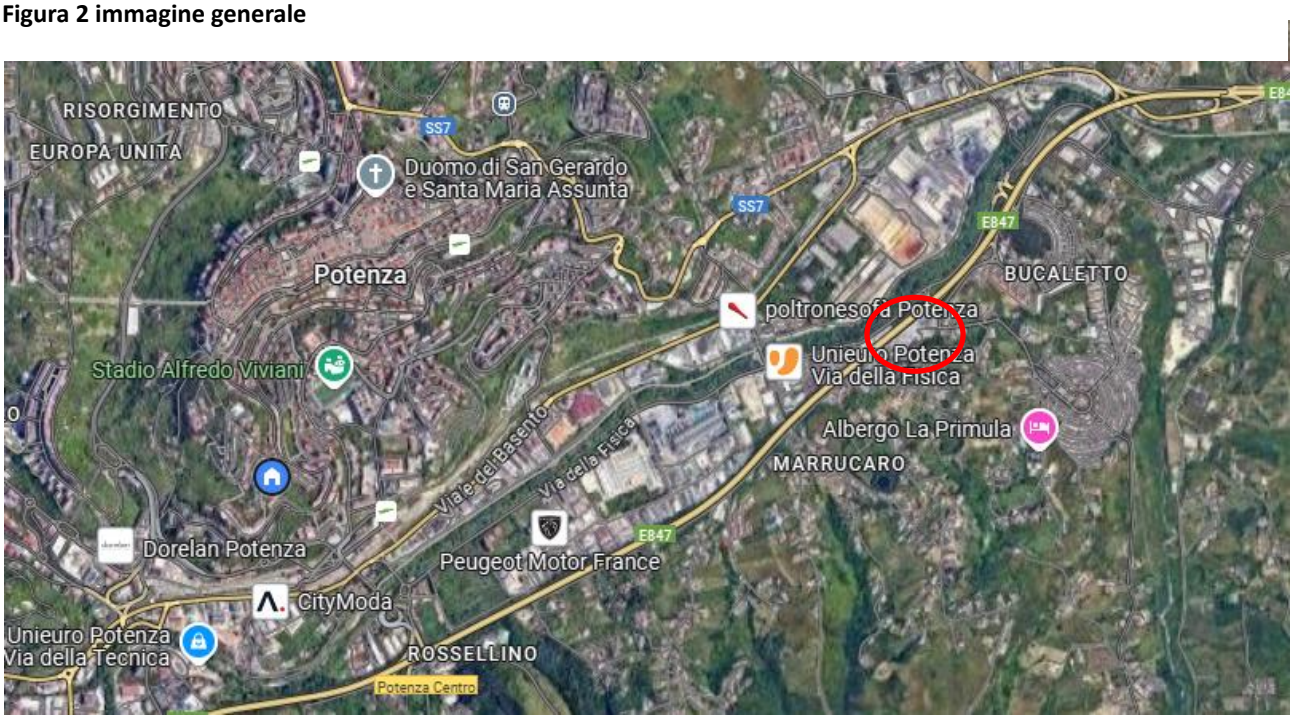


Figure 3 inquadramento generale in riferimento al centro urbano

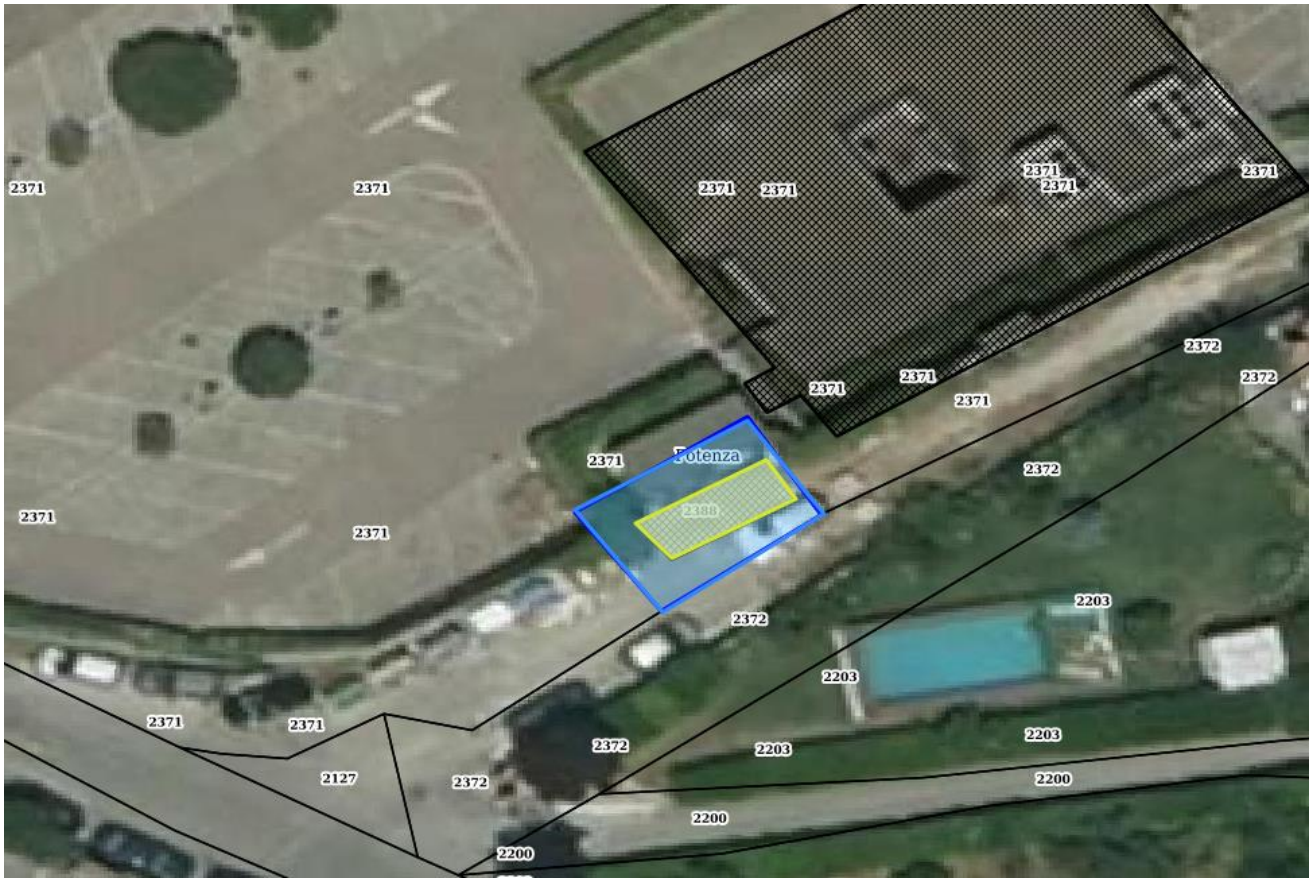
Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

PARTICELLE CENSITE AL CATASTO TERRENI (enti urbani) ed AL CATASTO FABBRICATI

FOGLIO 51, PARTICELLA 2388

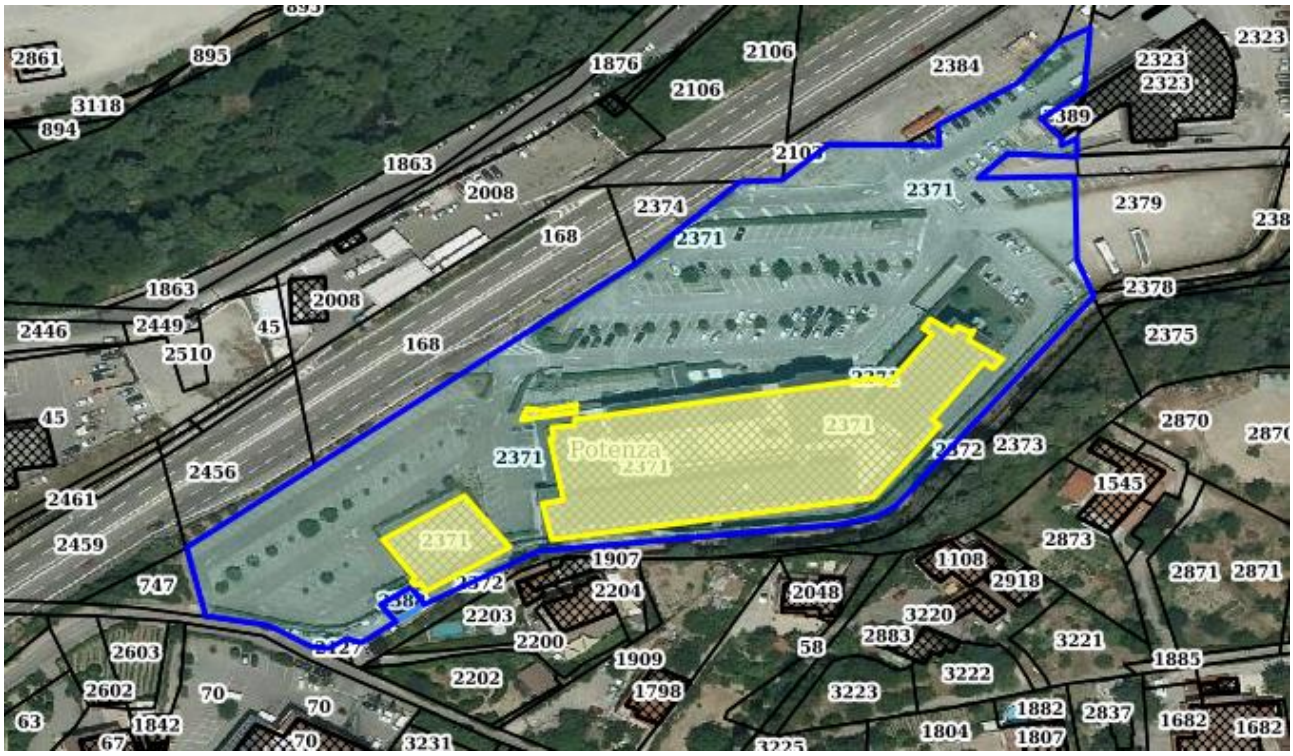


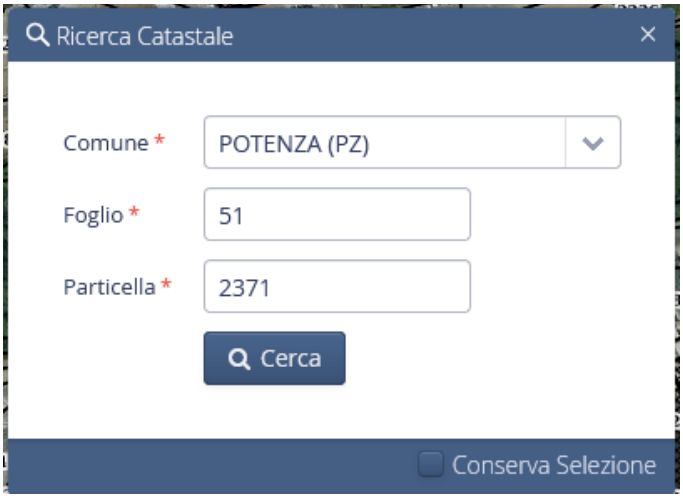


Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

FOGLIO 51, PARTICELLA 2371





Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

FOGLIO 51, PARTICELLA 2389





Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

FOGLIO 52, PARTICELLA 2323



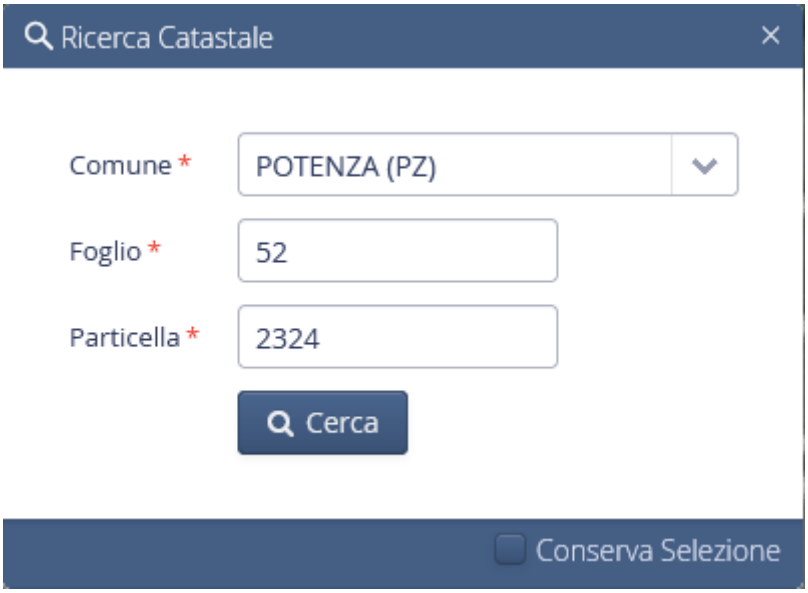


Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

FOGLIO 52, PARTICELLA 2324





Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

FOGLIO 52, PARTICELLA 2326





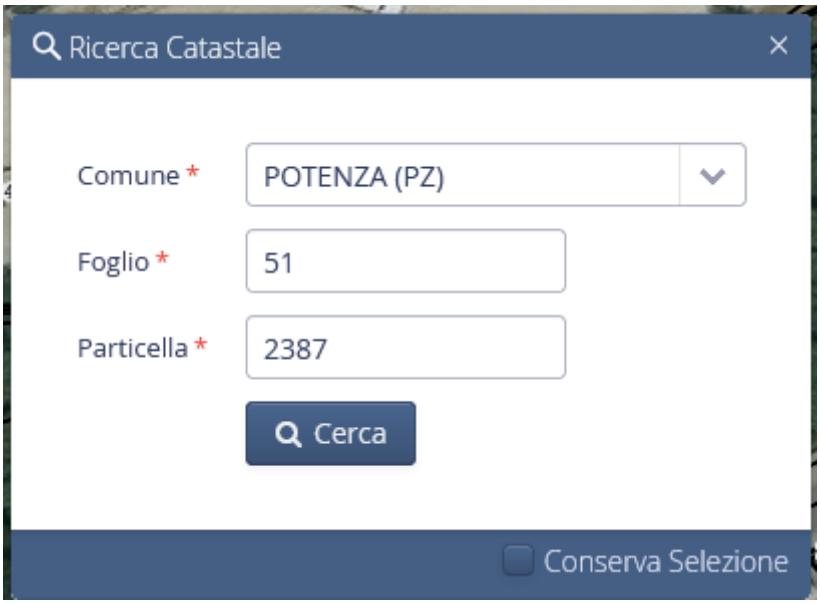
Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

PARTICELLE CENSITE AL CATASTO TERRENI – ENTE URBANO

FOGLIO 51, PARTICELLA 2387



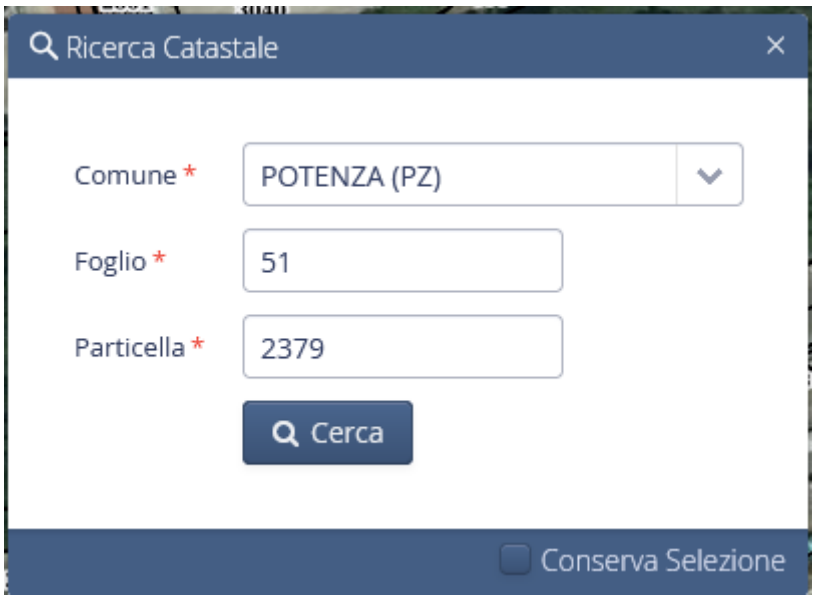


Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

FOGLIO 51, PARTICELLA 2379

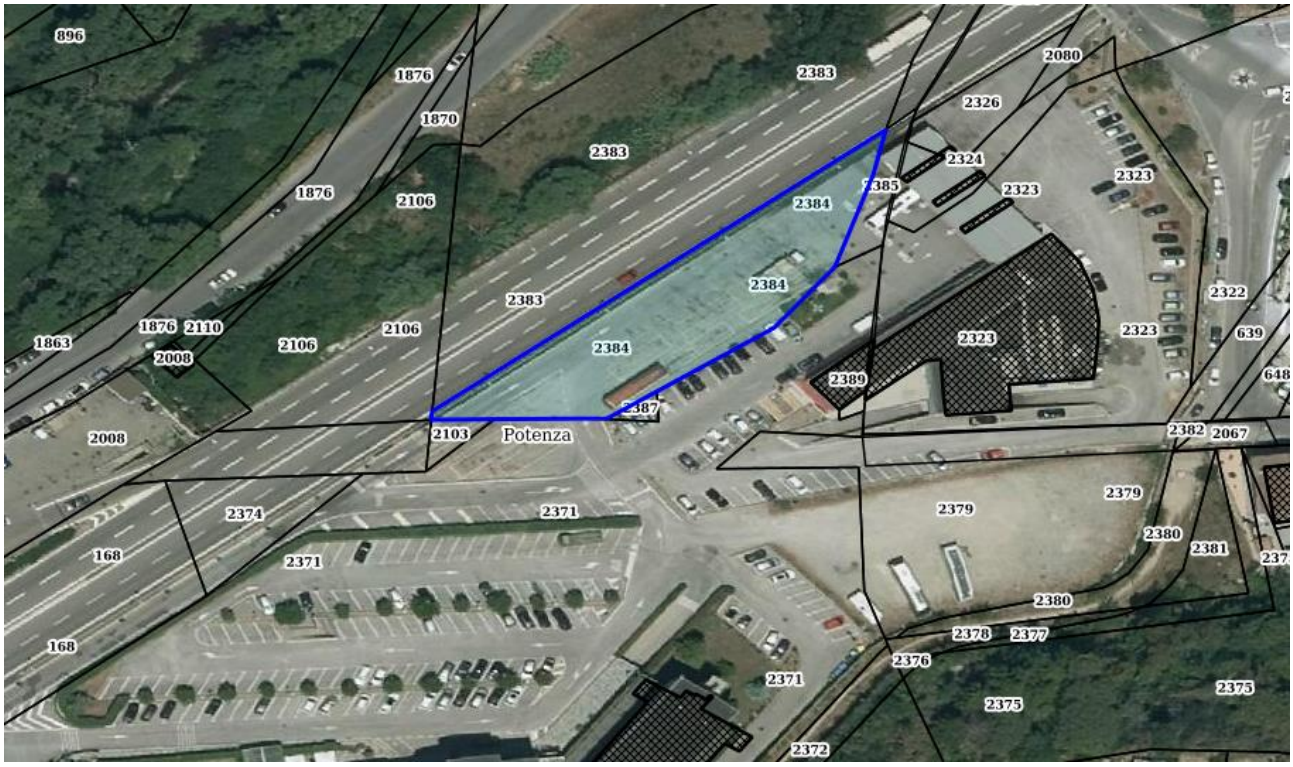


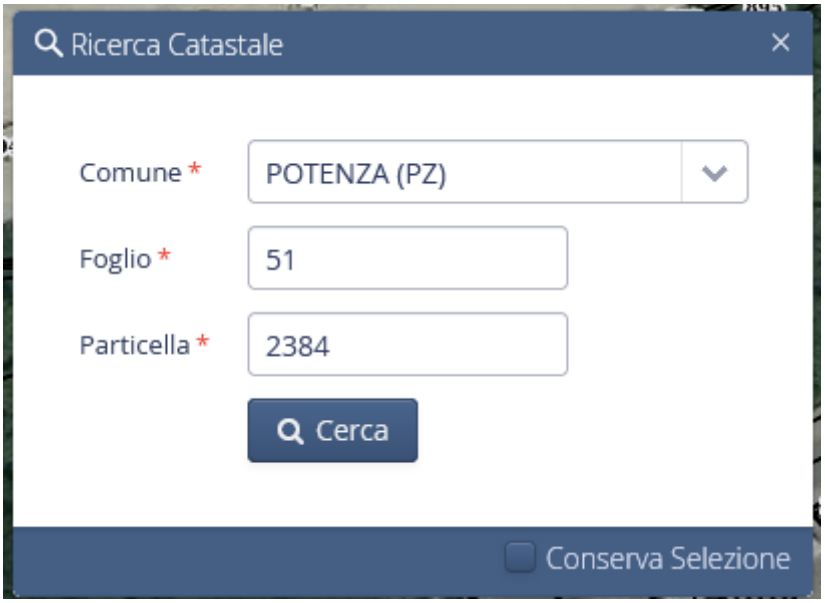


Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

FOGLIO 51, PARTICELLA 2384





Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

FOGLIO 51, PARTICELLA 2385



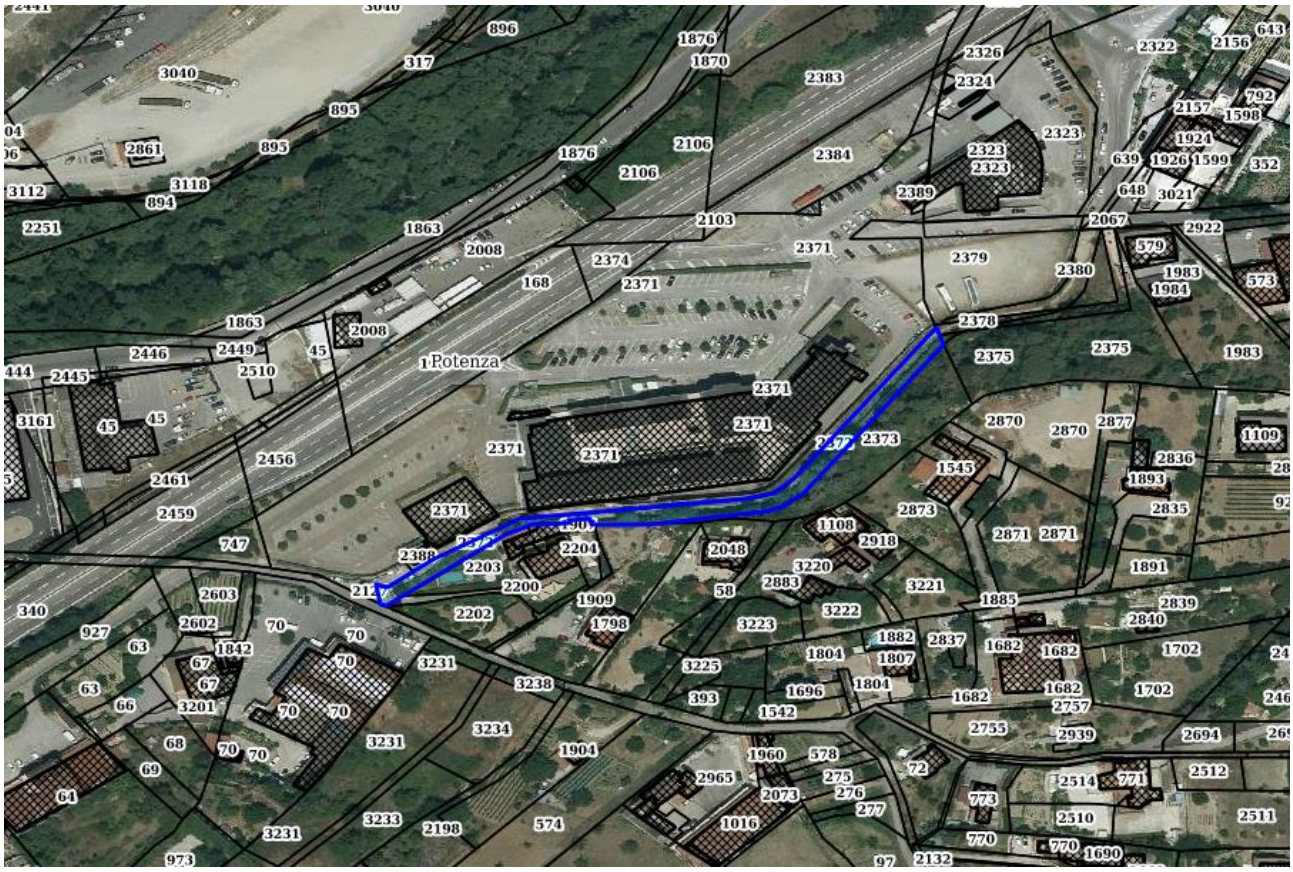


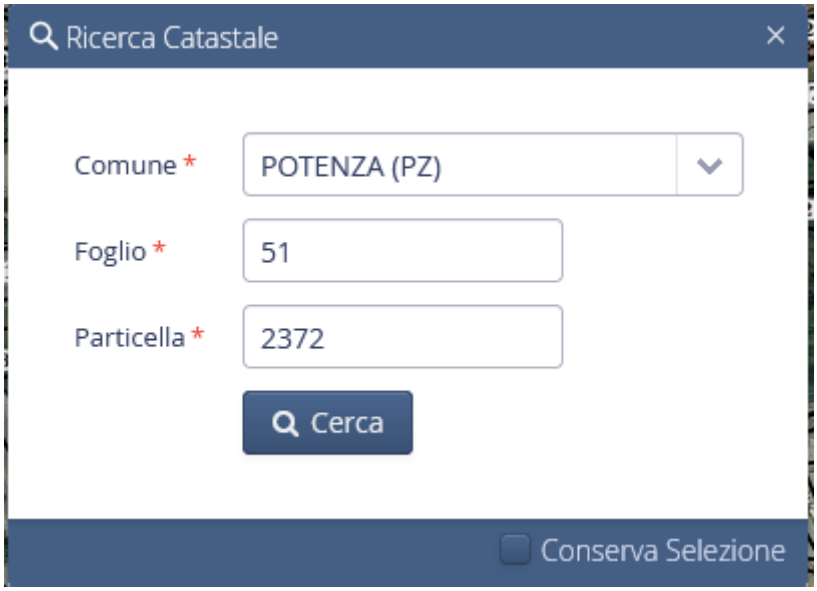
Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

PARTICELLE CENSITE AL CATASTO TERRENI

FOGLIO 51, PARTICELLA 2372

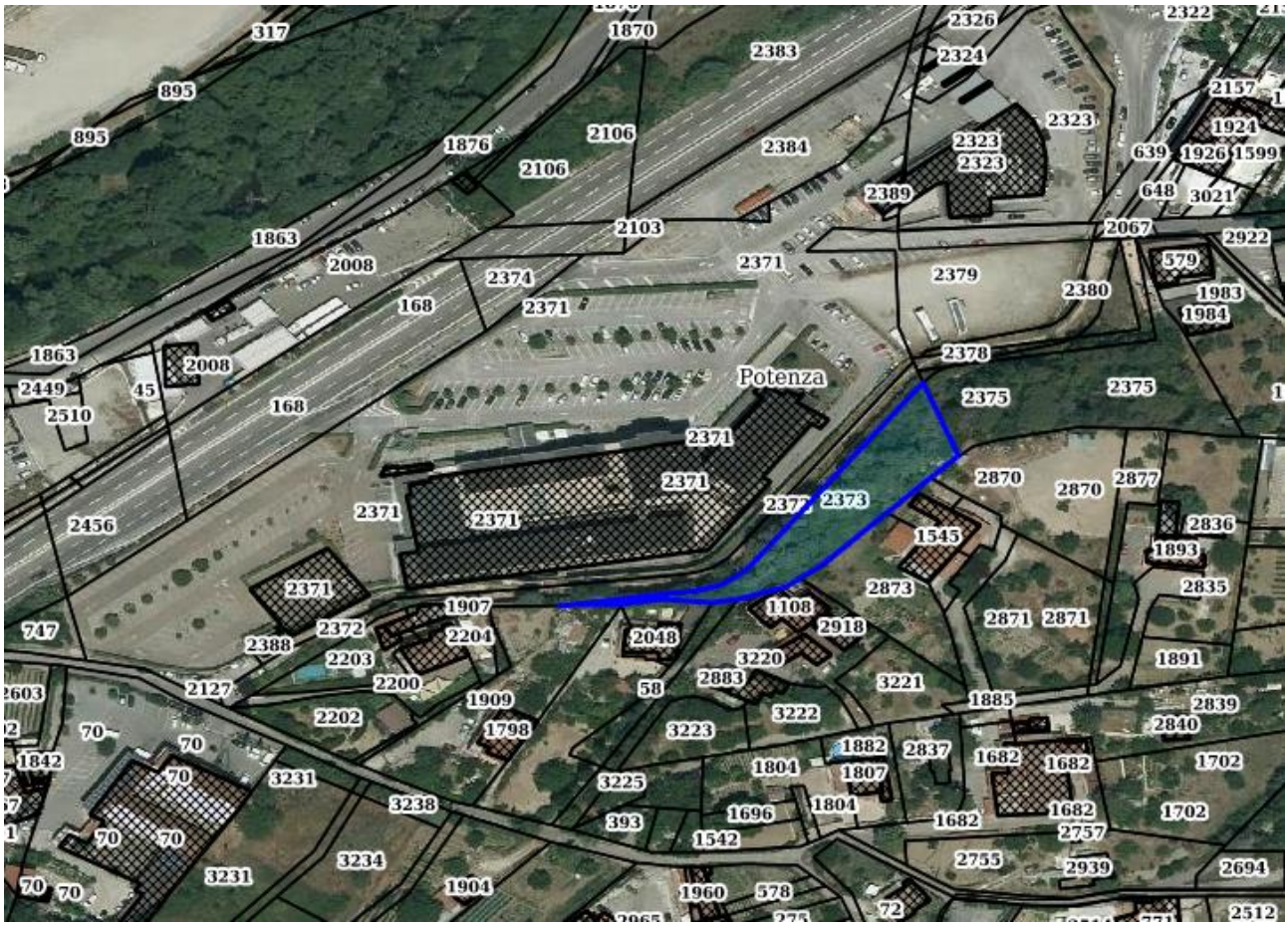




Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

FOGLIO 51, PARTICELLA 2373



Ricerca Catastale

Comune * POTENZA (PZ)

Foglio * 51

Particella * 2373

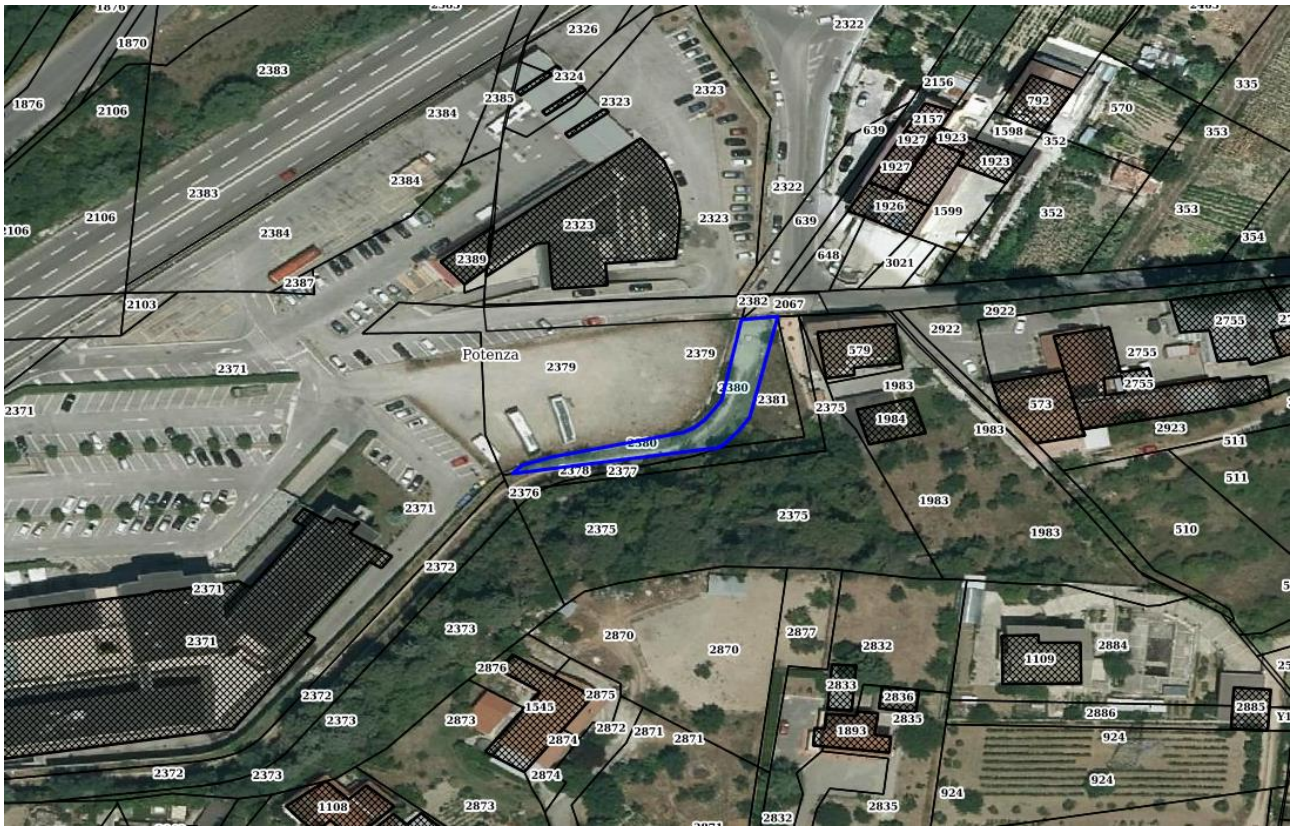
Cerca

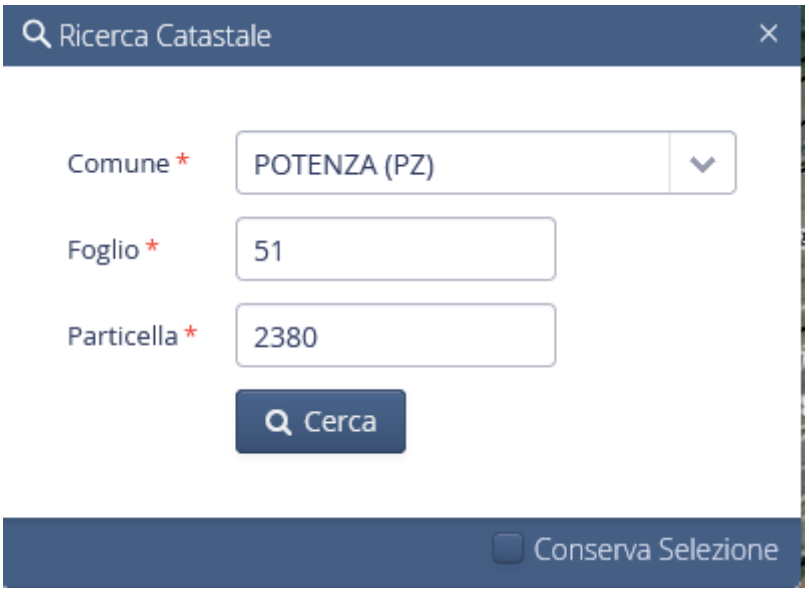
Conserva Selezione

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

FOGLIO 51, PARTICELLA 2380



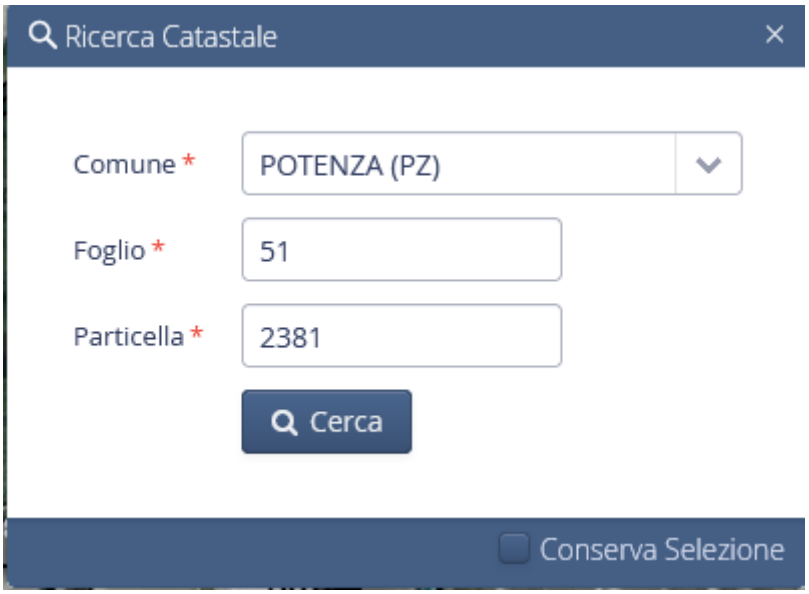


Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

FOGLIO 51, PARTICELLA 2381



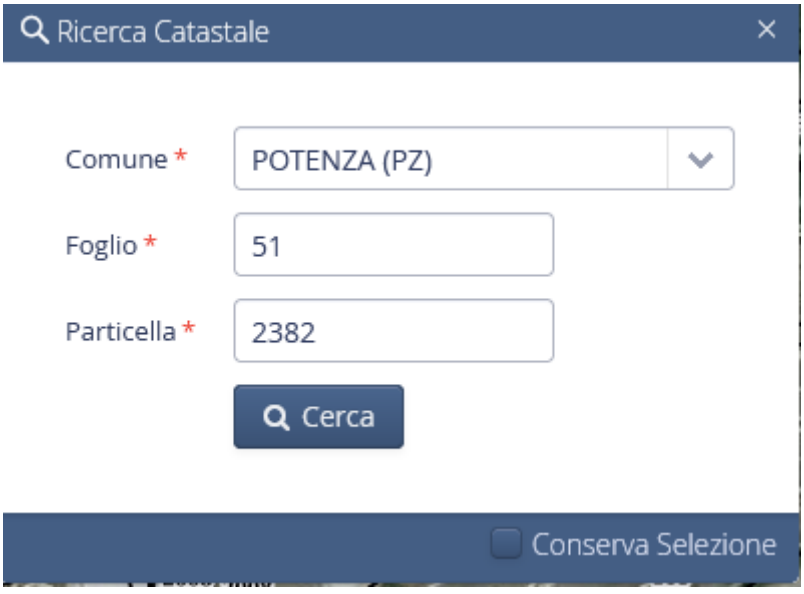


Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

FOGLIO 51, PARTICELLA 2382



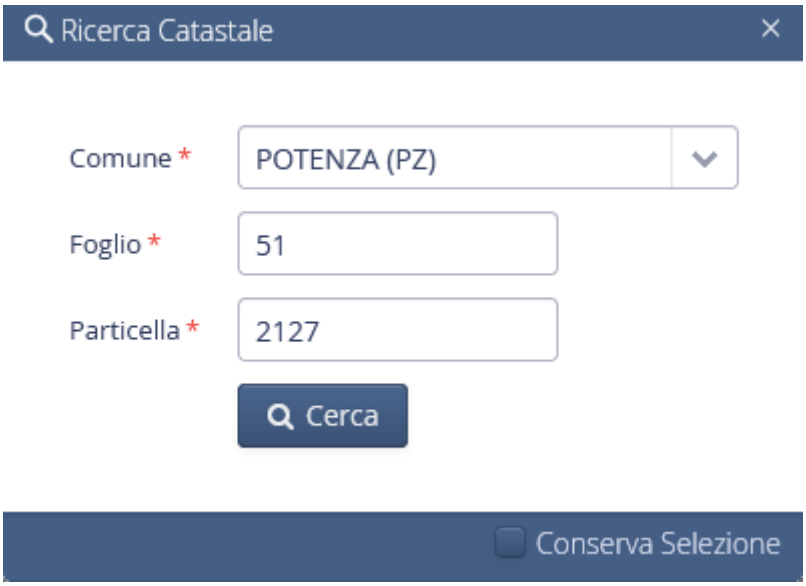


Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

FOGLIO 51, PARTICELLA 2127

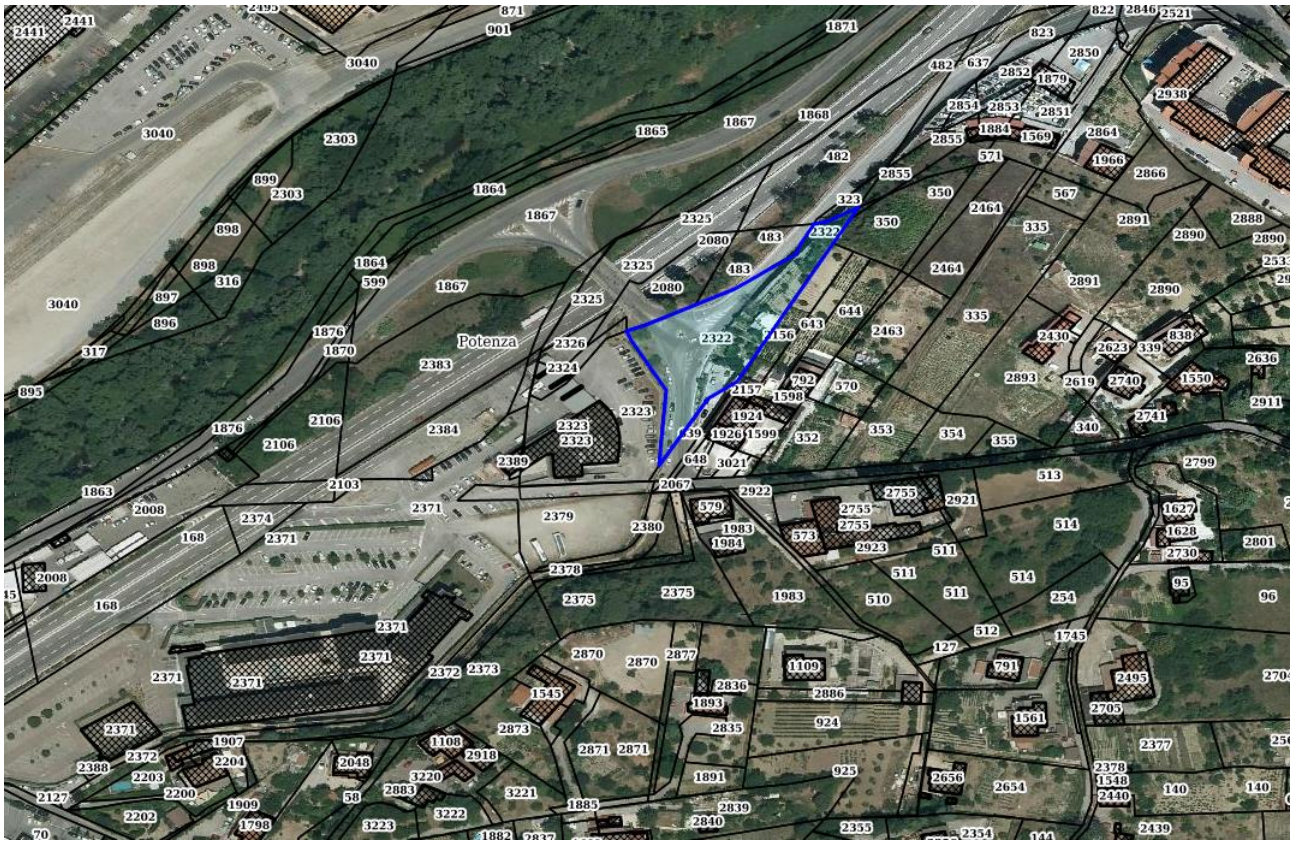




Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

FOGLIO 52, PARTICELLA 2322



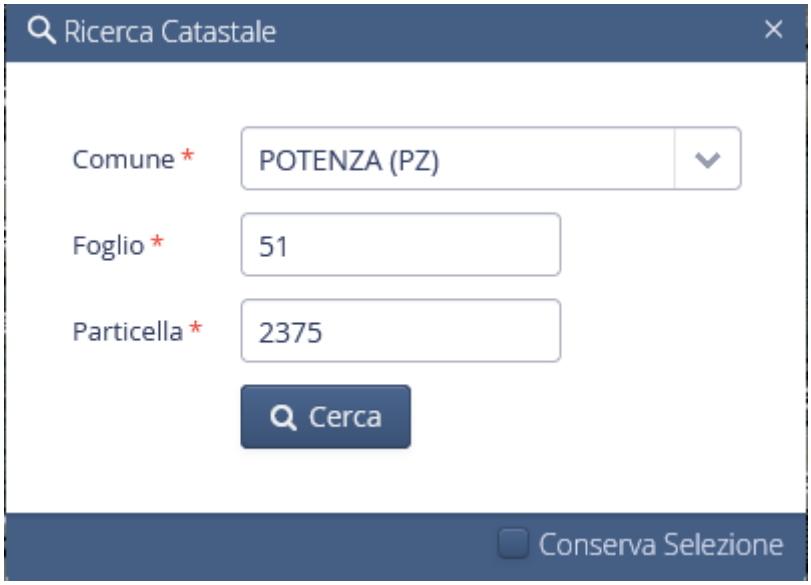


Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

FOGLIO 51, PARTICELLA 2375



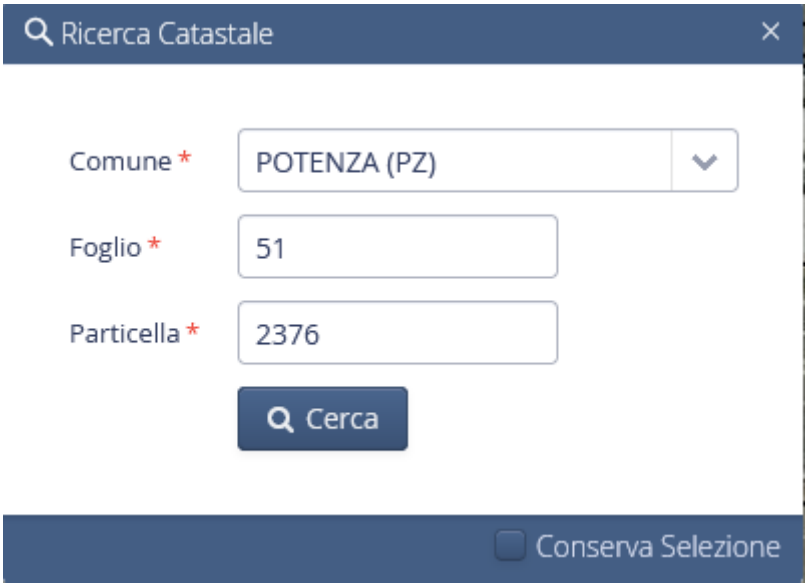


Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

FOGLIO 51, PARTICELLA 2376



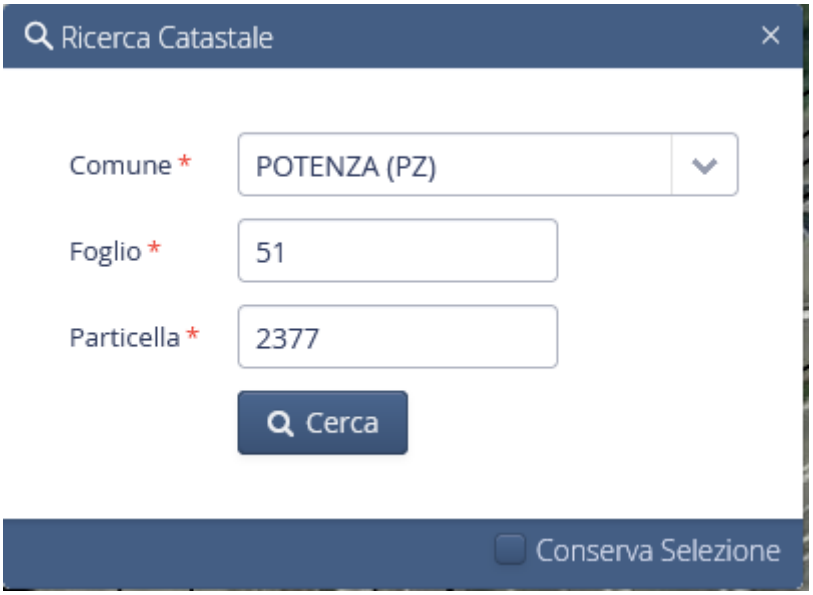


Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

FOGLIO 51, PARTICELLA 2377



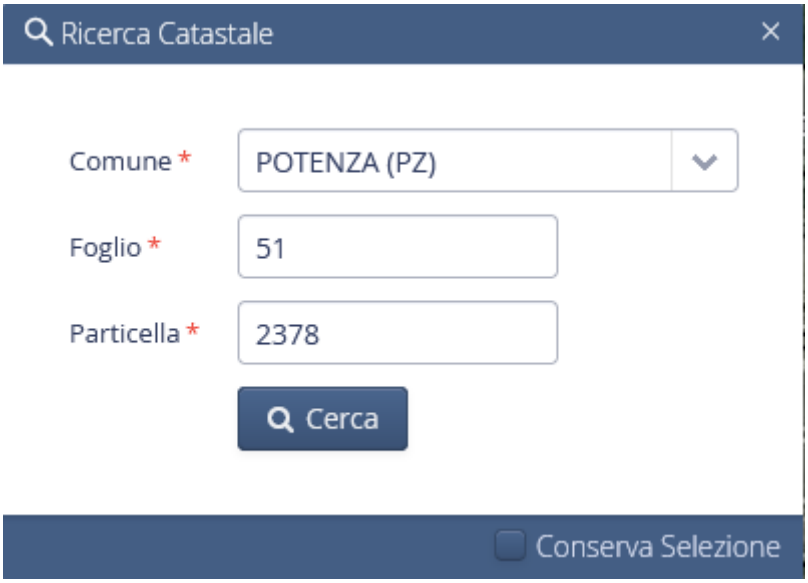


Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

FOGLIO 51, PARTICELLA 2378



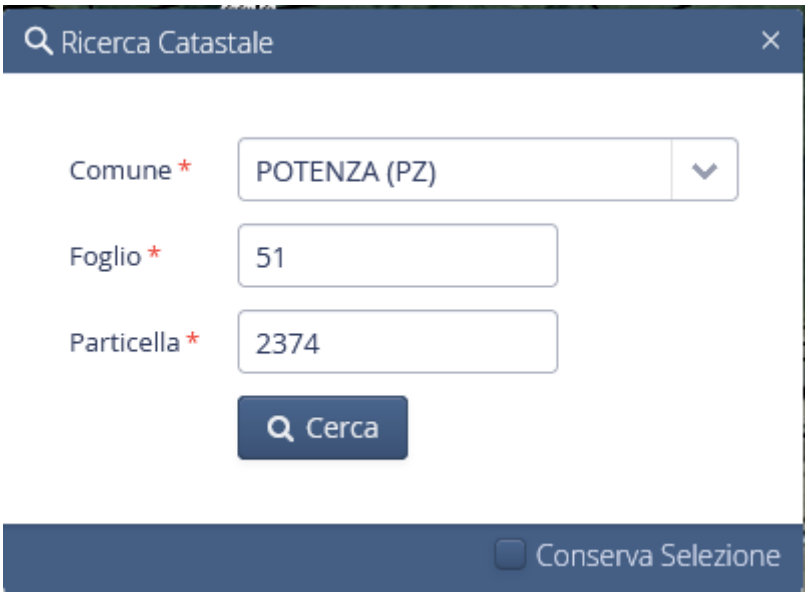


Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

FOGLIO 51, PARTICELLA 2374





Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Si evidenzia che con attività catastale del 14/04/2025 si è proceduto a frazionare le particelle 2371 e 2379 al fine di definire due lotti identificati autonomamente e quindi collocabili al mercato in manera distinta.

Il frazionamento ha originato quanto segue:

Foglio 51 p.lla 2379 di 1754 mq diviene foglio 51 p.lla 2379 di 1146 mq e foglio 51 p.lla 3254 di 608 mq

Foglio 51 p.lla 2371 di 17225 mq diviene foglio 51 p.lla 2371 di 11898 mq e foglio 51 p.lla 3255 di 5327mq.



Figura 2 Nuova mappa catastale a seguito del frazionamento.

Si evidenzia che con attività catastale del 30/07/2025 si è proceduto a frazionare le particelle 52/2322 51/2375 e 51/2377 come descritto di seguito:

La particella **52/2322** afferente al Lotto Area di servizio (Autogrill + Distributore), è stata soppressa e sono state generate le seguenti due particelle:

- **52/3295** di mq 395 inclusa nelle particelle oggetto di vendita.

- **52/3296** di mq 2.605 esclusa dall'elenco delle particelle oggetto di vendita, in quanto occupata dalla sagoma della strada ed in parte da superfetazioni non censibili, la superficie che la compone non è funzionale all'area di servizio e non ne pregiudica l'esercizio.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

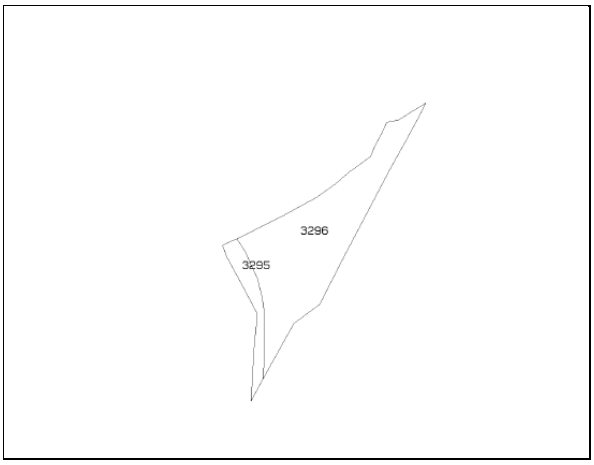


Figura 3 Mappa post frazionamento

Le particelle **51/2375** e **51/2377** afferenti il lotto Albergo, sono state soppresse e sono state generate le seguenti cinque particelle:

- **51/3257** di mq 18 (derivante dalla ex 51/2377) esclusa dalla vendita, in quanto occupata da costruzione realizzata da terzi;
- **51/3258** di mq 252 (derivante dalla ex 51/2377) inclusa nella vendita;
- **51/3259** di mq 42 (derivante dalla ex 51/2375) esclusa dalla vendita, in quanto occupata da costruzione realizzata da terzi;
- **51/3260** di mq 14 (derivante dalla ex 51/2375) inclusa nella vendita;
- **51/3261** di mq 1.921 (derivante dalla ex 51/2375) inclusa nella vendita.

Le particelle escluse dalla vendita non pregiudicano l'autonomia e la funzionalità tecnica del lotto e quindi l'esercizio.

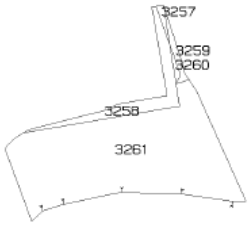


Figura 4 Mappa post frazionamento

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

TITOLI DI PROVENIENZA

Proprietà 1

FG. 51, PART. 2388	FG. 51, PART. 2387	FG. 51, PART. 2371	FG. 51, PART. 2385
FG. 51, PART. 2372	FG. 51, PART. 2373	FG. 51, PART. 2374	

1. Atto di affrancazione per Notaio Polosa Antonio da Potenza in data 08 ottobre 1999 Rep. 50088, trascritto a Potenza il 19 ottobre 1999 ai nn. 15059/11810 contr[redacted]
2. Atto di compravendita per Notaio Polosa Antonio da Potenza in data 28 luglio 1999, Rep. 49847, trascritto a Potenza il 30 luglio 1999 ai nn. 10952/8587 contr[redacted]
3. Atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Polosa Antonio da Potenza in data 10 maggio 1999, Rep. 49412, trascritto a Potenza il 02 giugno 1999 ai nn. 7746/6161 contr[redacted]
4. Atto di trasformazione di società per Notaio Polosa Antonio da Potenza in data 21 settembre 1995 rep. 43822 racc. 8880, trascritto a Potenza il 09 ottobre 1995 ai nn. 12669/11072 contr[redacted]
5. Atto di compravendita per Notaio Polosa Antonio da Potenza in data 02 ottobre 1992, rep. 39609 racc. 7668. Trascritto a Potenza il 10 ottobre 1992 ai nn. 12442/10967 contr[redacted]
6. Atto di compravendita per notaio Polosa Sebastiano da Potenza in data 23 marzo 1973, rep. 94935 racc. 7054, trascritto a Potenza il 09 aprile 1973 ai nn. 7829/7119 contro [redacted]
7. Atto di compravendita per notaio Pierluigi Giuliani da Genzano di Lucania in data 15 settembre 1969, rep. 19234 racc. 5358 trascritto a Potenza il 02 ottobre 1969 ai nn. 22620/671112 contro [redacted]
8. Atto di compravendita per notaio Pierluigi Giuliani da Genzano di Lucania in data 15 settembre 1969 rep. 19235 racc. 5359, trascritto a Potenza il 02 ottobre 1969 ai nn. 22619/71111 [redacted]
9. Atto di compravendita per notaio Pierluigi Giuliani da Trivigno in data 23 marzo 1967 rep. 12007 racc. 3117, trascritto a Potenza il 30 marzo 1967 ai nn. 7207/6835, contr[redacted]
10. Atto di compravendita per notaio Pierluigi Giuliani da Trivigno in data 07 marzo 1965 rep. 7031 racc. 1733, trascritto a Potenza il 31 marzo 1965 ai nn. 6445/322347 contro [redacted]

Proprietà n. 2

FG. 52, PART. 2324

1. Atto di trasformazione di società per notaio Polosa Antonio da Potenza in data 21 settembre 1995 rep. 43822 racc. 8880, trascritto a Potenza il 09 ottobre 1995 ai nn. 12669/11072 contr[redacted]
2. Atto di compravendita per notaio Polosa Antonio da Potenza in data 21 settembre 1995 rep. 43820, trascritto a Potenza il 12 ottobre 1995 ai nn. 12827/11216 contr[redacted]

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Proprietà n. 3

FG. 52, PART. 2326

1. L'immobile risulta intestato alla società ma non è stata reperita alcuna provenienza. La particella 2326, ente urbano, su cui è stato edificato il fabbricato risulta in ditta a [redacted] Dalle ricerche ipotecarie non emerge alcun atto traslativo da parte della diocesi a favore della [redacted] A conferma di ciò nella visura storica emerge la riserva di atti di passaggio intermedi non esistenti.

Proprietà n. 4

FG. 52, PART. 2323 sub. 2	FG. 52, PART. 2323 sub. 3	FG. 52, PART. 2323 E.U.	FG. 51, PART. 2389 E.U.

1. Atto di trasformazione di società per notaio Polosa Antonio da Potenza in data 21 settembre 1995 rep. 43822 racc. 8880, trascritto a Potenza il 09 ottobre 1995 ai nn. 12669/11072 contr[redacted]
2. Atto di compravendita per Notaio Polosa Antonio da Potenza in data 21 settembre 1995, Rep. 43820, trascritto a Potenza il 12 ottobre 1995 ai nn. 12827/11216 contro [redacted]
3. Atto di compravendita per notaio Pierluigi Giuliani da Trivigno in data 07 marzo 1965 rep. 7031 racc. 1733, trascritto a Potenza il 31 marzo 1965 ai nn. 6445/322347 contr[redacted]

Proprietà n. 5

FG. 51, PART. 2384

1. L'immobile risulta intestato alla società ma non è stata reperita alcuna provenienza. La particella 2384, ente urbano, su cui è stato edificato il fabbricato risulta in ditta [redacted] Dalle ricerche ipotecarie non emerge alcun atto traslativo da parte della diocesi a favore della [redacted] A conferma di ciò nella visura storica emerge la riserva di atti di passaggio intermedi non esistenti.

Proprietà n. 6

FG. 51, PART. 2379	FG. 51, PART. 2380	FG. 51, PART. 2381	FG. 51, PART. 2382

1. Atto di trasformazione di società per notaio Polosa Antonio da Potenza in data 21 settembre 1995 rep. 43822 racc. 8880, trascritto a Potenza il 09 ottobre 1995 ai nn. 12669/11072 contr[redacted]
2. Atto di compravendita per Notaio Polosa Antonio da Potenza in data 14 marzo 2003, Rep. 53987, trascritto a Potenza il 25 marzo 2003 ai nn. 8246/5937 contro il [redacted]
3. Atto di compravendita per notaio Pierluigi Giuliani da Trivigno in data 07 marzo 1965 rep. 7031 racc. 1733, trascritto a Potenza il 31 marzo 1965 ai nn. 6445/322347 contro [redacted]

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Proprietà n. 7

FG. 51, PART. 2127

1. Atto di trasformazione di società per notaio Polosa Antonio da Potenza in data 21 settembre 1995 rep. 43822 racc. 8880, trascritto a Potenza il 09 ottobre 1995 ai nn. 12669/11072 contr[redacted]
2. Atto di compravendita per Notaio Polosa Antonio da Potenza in data 02 ottobre 1992, rep. 39609 racc. 7668. Trascritto a Potenza il 10 ottobre 1992 ai nn. 12442/10967 contro [redacted].

Proprietà n. 8

FG. 52, PART. 2322

1. Atto di trasformazione di società per notaio Polosa Antonio da Potenza in data 21 settembre 1995 rep. 43822 racc. 8880, trascritto a Potenza il 09 ottobre 1995 ai nn. 12669/11072 contr[redacted]
2. Atto di compravendita per notaio Polosa Antonio da Potenza in data 21 settembre 1995 rep. 43820, trascritto a Potenza il 12 ottobre 1995 ai nn. 12827/11216 contr[redacted]

Proprietà n. 9

FG. 51, PART. 2375	FG. 51, PART. 2376	FG. 51, PART. 2377	FG. 51, PART. 2378

1. Atto di trasformazione di società per notaio Polosa Antonio da Potenza in data 21 settembre 1995 rep. 43822 racc. 8880, trascritto a Potenza il 09 ottobre 1995 ai nn. 12669/11072 contr[redacted]
2. Atto di compravendita per notaio Pierluigi Giuliani da Trivigno in data 07 marzo 1965 rep. 7031 racc. 1733, trascritto a Potenza il 31 marzo 1965 ai nn. 6445/322347 contr[redacted]

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

NOTE E PRECISAZIONI

identificazione catastale, provenienza e disponibilità

a. La particella 2326, ente urbano, risulta in ditta al [redacted] Dalla documentazione notarile consultata non emerge alcun atto traslativo da parte della diocesi a favore dell[redacted]

b. Si evidenzia che relativamente alla particella 2384 confluita nell'ente urbano p.lla 2387 non si rileva la provenienza, dalla visura catastale risultava in ditta [redacted]

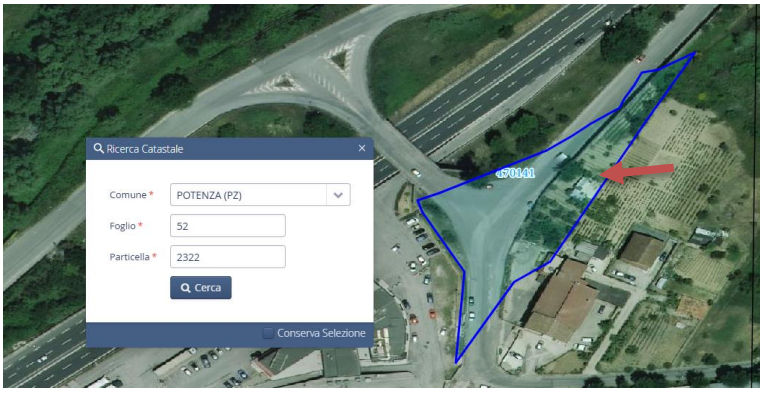
c. Le particelle nn. 2127 2372 2380 2378 2376 2382 tutte al foglio 51 verranno escluse dalla stima poiché per le stesse è stata formulata dal Comune di Potenza formale richiesta di esclusione delle stesse dalla massa attiva poiché destinate a viabilità come descritto e previsto nel Permesso di Costruire rilasciato per l'ampliamento della struttura alberghiera.

d. Il complesso alberghiero identificato dalla particella 2371 del foglio 51 è, allo stato in esercizio condotto da società cooperativa in forza di occupazione temporanea concordata con la curatela, con il riconoscimento di una indennità annua di € 108.000,00 e con il diritto della curatela a richiedere in qualunque momento la restituzione del ramo d'azienda.

e. L'immobile adibito a "Stazione Autogrill" è al momento in esercizio, con l'annesso piazzale parcheggio, il tutto identificato dalle particelle 2323 sub. 2 foglio 52 e 2389 foglio 51 (graffate) e dalle particelle 2371 del foglio 51 (in parte) e particelle 2384 e 2387 del foglio 51 (piazzale). Tale ramo d'azienda è al momento condotto in fitto dalla società Autogrill SPA in forza del contratto registrato a Milano il 29-06-2004 al n. 3797, prorogato a tutto il 31/12/2028.

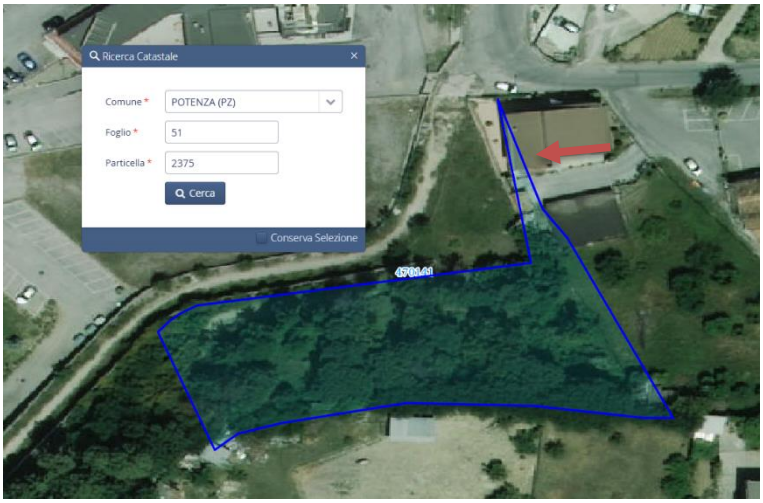
f. L'impianto di distribuzione di prodotti petroliferi, è al momento in esercizio, e collocato sulle particelle 2324, 2326 e 2323 del foglio 52, utilizzato da società terza.

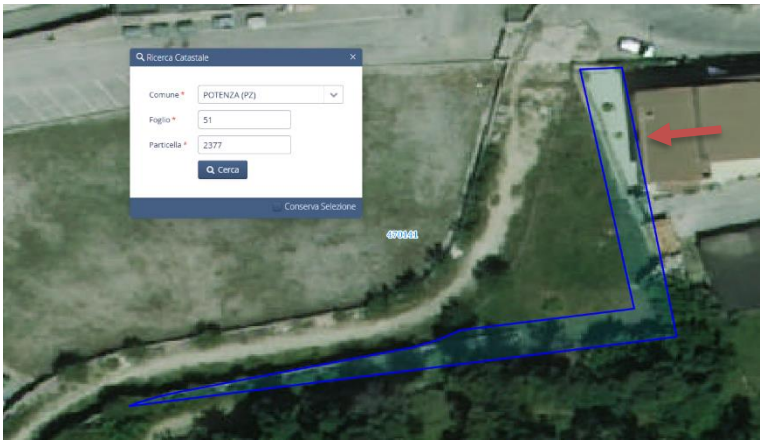
g. Si evidenzia che le particelle 2322, 2375 e 2377, sulle quali sono presenti delle preesistenze immobiliari non documentate, sono state oggetto di frazionamento come descritto in precedenza al fine di escludere dalla vendita le porzioni occupate.



Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70





Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

LOTTO A - Albergo Centro Congressi

Descrizione

L'immobile destinato ad attività alberghiera è stato realizzato come primo impianto nel 1970 e successivamente ristrutturato ed ampliato, come emerge dalla documentazione in atti, in forza dei seguenti atti:

- Concessione edilizia del 23 settembre 1999, Prat. n.335/1991. Prot. Gen. n.16973
- Concessione edilizia del 26 aprile 2001, Prat. n.478/2000. Prot. Gen. n. 178
- Concessione edilizia del 11 dicembre 2001, Prat. n.235/2001. Prot. Gen. n. 235
- Permesso di costruire del 9 settembre 2003, Prat. Ed. n.35/2003
- Denuncia di inizio attività del 7 ottobre 2003, Prot. N.10681
- Denuncia di inizio attività del 7 novembre 2003, Prot. N. 12048
- Deposito collaudo statico opere in c.a. al n. 9901/V in data 22 ottobre 2003
- Certificato di Agibilità Prot. Gen. 12969 del dicembre 2003.

La struttura si sviluppa su 5 livelli fuori terra oltre al sottotetto ed al livello seminterrato, l'albergo/centro congressi ha una categoria di 4 stelle con un livello medio alto destinato ad una clientela prevalentemente "affari", è arricchito da un'area scoperta circostante di circa 13.000,00 m, le camere sono complessivamente 144 con diverse sale ricettive di varie dimensioni.

L'edificio mostra delle caratteristiche tecnologiche costruttive tradizionali con struttura a telaio in c.a. - tamponature e tramezzature in laterizio - solai in latero-cemento copertura a falde con pendenza variabile. Caratteristiche tecnologiche:

Parziale rivestimento esterno piano terra a parete ventilata in marmo.

Parziale rivestimento esterno piani superiori a parete ventilata in pietra ricostruita/marmetto.

Infissi camere in pvc a taglio termico e vetro camera.

Infissi piano terra in pvc a taglio termico e vetro camera.

Infissi corridoi e disimpegni in pvc a taglio termico e vetro camera.

Porte di ingresso in pvc a taglio termico e vetro camera.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Porte camere e sale in legno tamburato / legno tamburato e vetro di varie tipologie.

Porte vani scala e uscite di emergenza in ferro tipo tagliafuoco dotate di maniglioni di sicurezza.

Pavimentazione camere e corridoi in moquette

Rivestimenti bagni camere in travertino.

Rivestimenti sale, atri e spazi comuni in marmo.

Rivestimenti bagni comuni e a servizio delle sale ricettive in mosaico ceramico di piccolissimo taglio.

Sale e spazi comuni generalmente controsoffittati e muniti di luci da incasso - camere parzialmente controsoffittate

Impianto riscaldamento/acqua calda sanitaria alimentato da caldaia a gas/metano dotata di moduli multipli

Impianto supplementare di climatizzazione caldo/freddo con diffusione mediante convettori incassati nel controsoffitto

Impianti adeguatamente manutenuti e dotati di relativa certificazione

Piano Terra destinato all'accoglienza/ricettività/congressi ed i piani 1-2-3-4 destinati ad albergo ed il piano seminterrato destinato a garage e impianti tecnici.

In generale si presenta in un buono stato di conservazione mostra le evidenze di una costante manutenzione.

Dalla documentazione tecnica visionata e dalle planimetrie catastali, in allegato, emerge che il fabbricato sviluppa le seguenti superfici

- Circa 9.930,00 mq superficie lorda piani fuori terra
- Circa 1.970,00 mq superficie lorda piano interrato destinato a garage
- Circa 445 mq superficie lorda locali tecnici.

Dall'esame degli estratti planimetrici presenti in catasto si rileva la corrispondenza del fabbricato destinato ad albergo/centro congressi con la presenza di marginali difformità distributive.

Si rileva inoltre che non risultano complete e funzionale le due sale polivalenti collocare nella ala ovest.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Al momento non è stata reperita la certificazione energetica dell'immobile.

Il Park Hotel risulta essere adeguatamente manutenuto, con materiali di pregio nelle zone comuni e collocato in posizione strategica per l'utenza "affari".

Il Layout della struttura mostra una significativa offerta di spazi per riunioni così descritte, come dalla documentazione disponibile:

Sala Conferenze G. Fortunato 300 posti (338,00 mq) - Sala Foyer 50 posti (156,00 mq) - Sala Riunioni Bradano 10 posti (23 mq) -Sala Riunioni Agri 10 posti (25 mq) - Sala Riunioni Sinni 35 posti (44 mq) - Sala Riunioni Basento 80 posti (111, mq) - Sala Banchetti Orazio 150 posti (300 mq) - Sala Banchetti Federico II 200 posti (265 mq) - Ristorante Lycos sala prima colazione 60 posti - Sala Gianturco 10 posti - Sala mostre ed esposizioni non ultimata su due livelli di circa 390mq a piano terra e 345 mq piano primo.

Mentre le camere sono così descritte 81 camere classic (20 mq e 22 mq) - 22 camere comfort (28 mq) - 2 junior suite (30 mq)

8 suite (52 mq) - 23 superior (36 mq) 8 disabili (22 mq).

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Di seguito elaborati grafici in atti

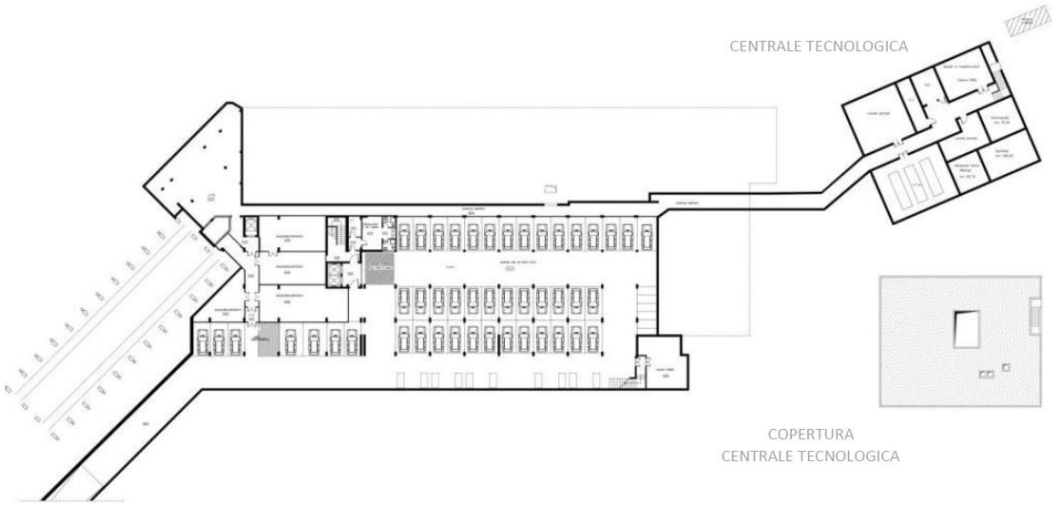


Figura 4 Piano seminterrato

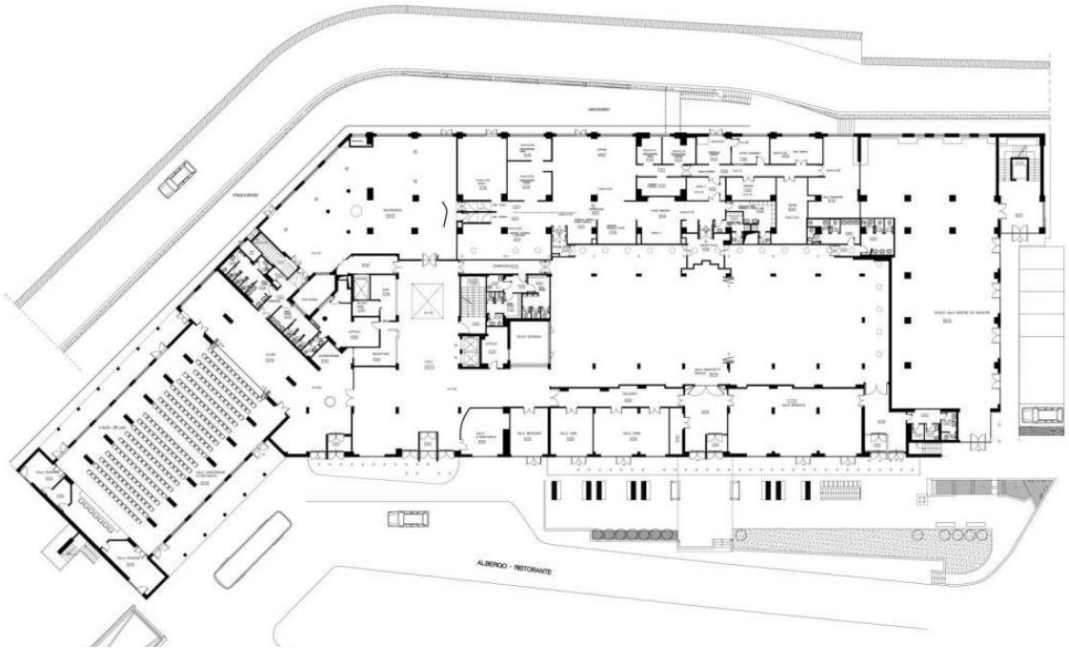


Figura 5 Piano Terra

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

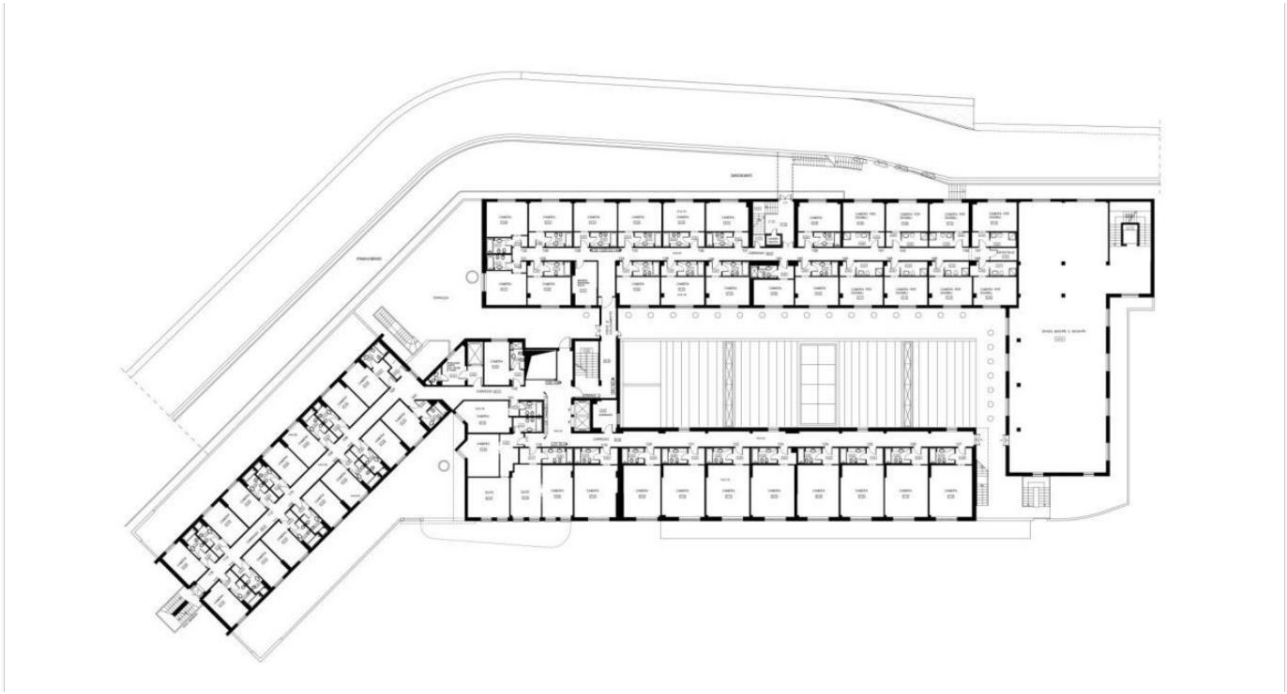


Figura 6 Piano Primo

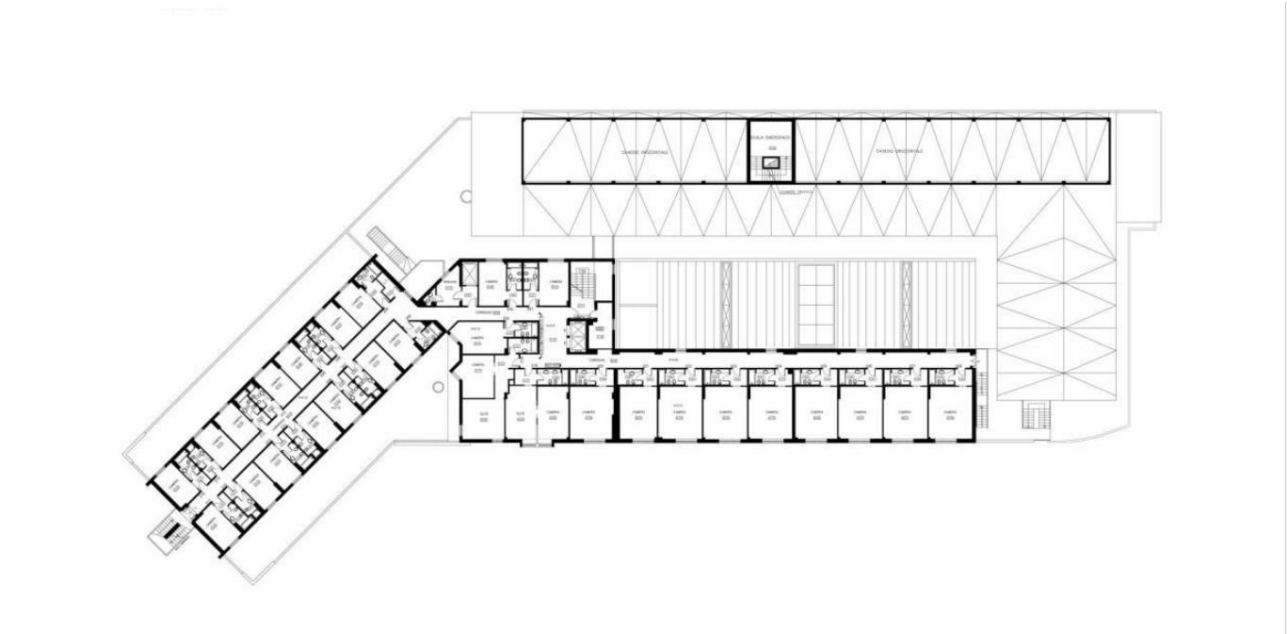


Figura 7 Piano Secondo

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

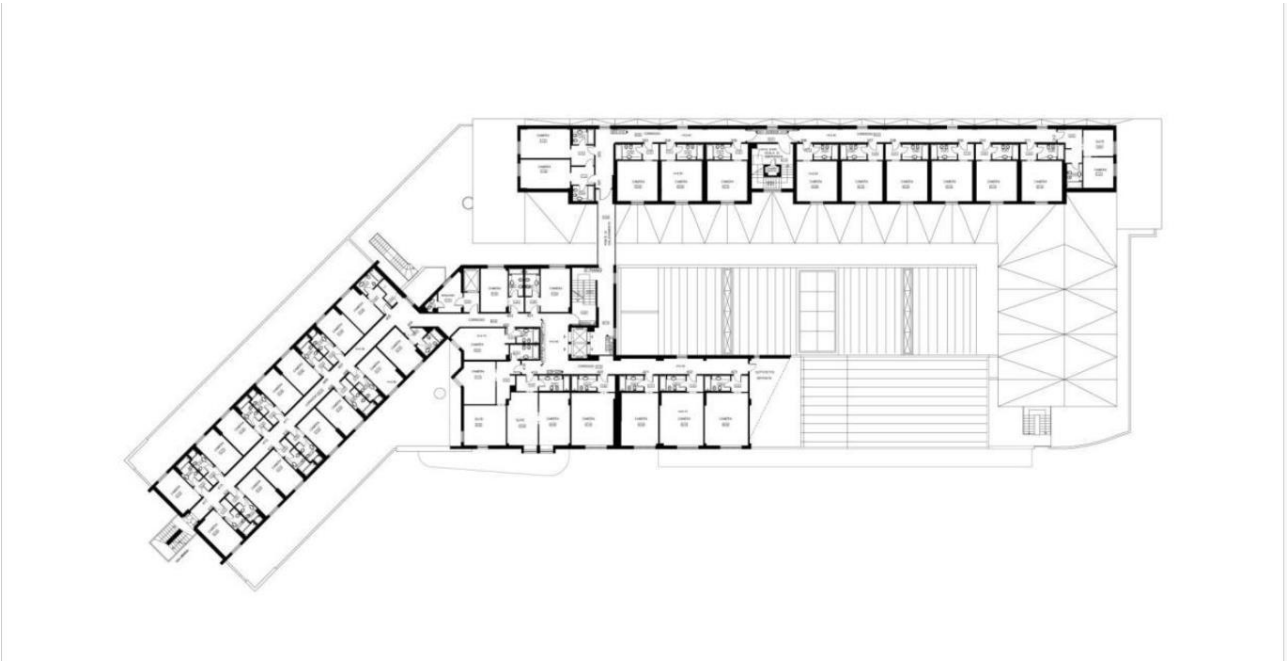


Figura 8 Piano Terzo

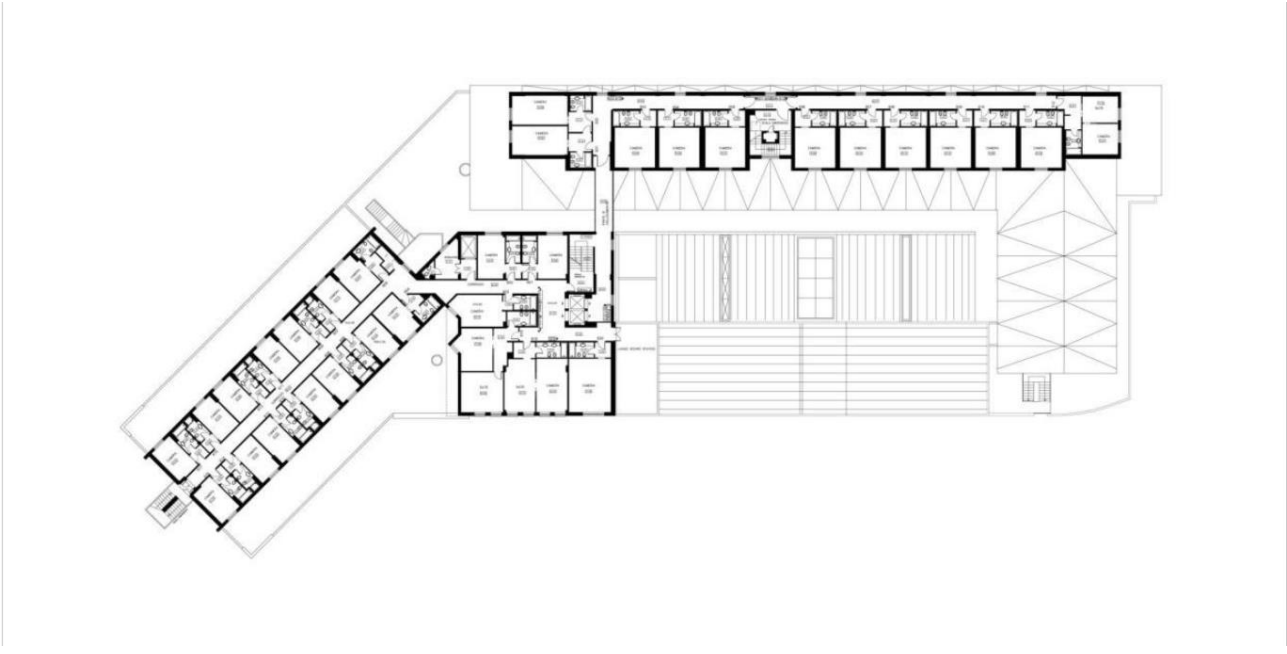


Figura 8 Piano Quarto

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70



Figura 9 Prospetti



Figura 10 Prospetti

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

L'albergo è in esercizio ed in funzione completamente arredato, si rimanda, per la definizione completa, all'estratto dell'inventario in allegato alla presente.

Si evidenzia che tutti i beni sono afferenti alla procedura ed eccezione dei seguenti beni, poiché non di proprietà dell[redacted] come riportato nell'inventario.

- gli arredi delle 24 camere identificate con i numeri da 301 a 311, 312JS, da 501 a 511 e 512JS;
- gli arredi della Sala Sinni e della Sala Basento;
- gli arredi della Sala Direzione e della Sala TV;
- n. 530 sedie Modello Sherwood del Salone Feste;
- n. 10 Poltrone in pelle nera;
- gli arredi del Locale Caffetteria.

Sono altresì esclusi dal presente inventario, in quanto di proprietà della Park Hotel Soc. Coop. ed in particolare essendo stati acquistati da quest'ultima nel corso dell'esercizio dell'attività alberghiera, i beni indicati nel riepilogo dei cespiti riportati nel relativo libro contabile tenuto da detta società cooperativa ed allegato all'inventario depositato agli atti. Di seguito si riportano le indicazioni dei beni tipo pe le diverse tipologie di camere:

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Arredamento stanza 101 Classic

STANZA N°	101	LIVELLO PRIMO	PIANO
	DESCRIZIONE		Quantità
A)	MOBILIO		
-	Testata letto		1
-	Comodini		
-	Monoblocco scrivania-mobile bar- portavalige		
	Specchio con cornice		
-	Armadio		
-	Sedia scrivania		1
-	Rete tubolare		2
-	Poltroncina		1
B)	LAMPADE		
-	Soffitto camera:	Ditta Nemo mod. LUNA Ø 40	1
-	Testata letto:	Applique ditta Candle mod. SARA	2
-	Scrivania :	Lampada	1
-	Bagno :	Applique	1
-	Soffitto Bagno:	Ditta Nemo mod. LUNA Ø 32	1
-	Soffitto Ingresso:	Faretto da incasso ILLUMINA RA230	1
-	Emergenza:	Plafoniera di microemergenza OVA	2
C)	ACCESSORI BAGNO		
-	Cestino portarifiuti INDA, art. 404 - lt5		1
-	Asciugacapelli 1.200W - 220v INDA, attacco al muro, Art. 452		1
-	Porta salviette cm 45 cromo INDA, art. AO494B		1
-	Specchio ingranditore da parete, cromo INDA, art. 458		1
-	Sgabello cromo INDA, art. AO375A		1
-	Porta salviette anello cromo INDA, art. AO416O		1
-	Porta rotolo cromo INDA, art. 3827		1
-	Porta scopino cromo INDA, art. 3814		1
-	Porta sapone cromo INDA, art. 2311		1
-	Ogni giorno porta teli cm 55 cromo Valli & Valli, art. A6818		1
-	Porta abiti cromo INDA, art. 421		1
-	Porta salviette anello cromo INDA, art. 2316		1
-	Porta per vasca ante scorrevoli, Novellini tipo Star V, cristallo		1
D)	COMPLEMENTI		
-	Frigobar Electrolux Mod. RH 400LR lt 40		1
-	Cassaforte Amadori serie 3036E		1
-	Materasso cm 90x195		2
-	Guanciale		3
-	Coprimaterasso cm 90x195		2
-	Tenda		1
-	Copriletto		2

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Arredamento stanza 201 Superior (campione)

STANZA N°	201	LIVELLO PRIMO	PIANO
		DESCRIZIONE	*Quantità*
A)	*MOBILIO*		
-	Testata letto		
-	Comodini		
-	Monoblocco scrivania-mobile bar- portavalige		1
	Specchio con cornice		
-	Armadio		
-	Sedia scrivania		1
-	Rete tubolare		2
B)	*LAMPADE*		
-	***Soffitto camera:***	Ditta Nemo mod. LUNA Ø 40	1
-	***Testata letto:***	Applique ditta Candle mod. SARA	2
-	***Scrivania :***	Lampada	1
-	***Bagno :***	Applique	1
-	***Soffitto Bagno:***	Lampada fluorescente ILLUMINA RA230	1
-	***Soffitto Ingresso:***	Faretto da incasso ILLUMINA RA230	1
-	***Emergenza:***	Plafoniera di microemergenza OVA	2
C)	*ACCESSORI BAGNO*		
-	Cestino portarifiuti INDA, art. 404 - lt5		1
-	Asciugacapelli 1,200W - 220v INDA, attacco al muro, Art. 452		1
-	Porta salviette cm 45 cromo INDA, art. AO494B		1
-	Specchio ingranditore da parete, cromo INDA, art. 458		1
-	Sgabello cromo INDA, art. AO375A		1
-	Porta salviette anello cromo INDA, art. AO416O		1
-	Porta rotolo cromo INDA, art. 3827		1
-	Porta scopino cromo INDA, art. 3814		1
-	Porta sapone cromo INDA, art. 2311		1
-	Angolo doccia cromo INDA, art. 449		1
-	Ogni giorno porta teli cm 55 cromo Valli & Valli, art. A6818		1
-	Porta abiti cromo INDA, art. 421		1
-	Porta per vasca ante scorrevoli, Novellini tipo Star V, cristallo		1
-			
D)	*COMPLEMENTI*		
-	Frigobar Electrolux Mod. RH 400LR lt 40		1
-	Cassaforte Amadori serie 3036E		1
-	Materasso cm 90x195		2
-	Guanciale		3
-	Coprimaterasso cm 90x195		2
-	Tenda		1
-	Copriletto		2

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Arredamento stanza 310 Comfort (campione)

STANZA N°	310	LIVELLO SECONDO	PIANO
	DESCRIZIONE		Quantità
A)	MOBILIO		
-	Testata letto		1
-	Comodini		2
-	Monoblocco scrivania-mobile bar- portavalige		1
-	Armadio		1
	Elementi somier/turca		2
	Specchio con cornice		1
-	Sedia scrivania		1
-	Poltroncina		1
-	Tavolino laccato nero		1
B)	LAMPADE		
-	Soffitto camera:	Ditta Nemo mod. LUNA Ø 40	1
-	Testata letto:	Applique ditta Luce Plan mod. Costanzina	2
-	Scrivania :	Lampada tavolo Luce Plan Costanzina H 51	1
-	Bagno :	Applique ditta VIABIZZUONO mod. Mexal spot	1
-	Soffitto Bagno:	Ditta Nemo mod. LUNA Ø 32	1
-	Soffitto Ingresso:	Faretto da incasso ILLUMINA RA230	1
-	Emergenza:	Plafoniera di microemergenza OVA	2
C)	ACCESSORI BAGNO		
-	Cestino portarifiuti INDA, art. 404 - lt5		1
-	Asciugacapelli 1,200W - 220v INDA, attacco al muro, Art. 452		1
-	Porta salviette cm 45 cromo INDA, art. AO494B		1
-	Specchio Ingranditore da parete, cromo INDA, art. AO416O		1
-	Sgabello cromo INDA, art. AO375A		1
-	Porta salviette anello cromo INDA, art. AO416O		1
-	Porta rotolo cromo INDA, art. 3827		1
-	Porta scopino cromo INDA, art. 3814		1
-	Porta sapone cromo INDA, art. 2311		1
-	Angolo doccia cromo INDA, art. 449		1
-	Ogni giorno porta teli cm 55 cromo Valli & Valli, art. A6818		1
-	Porta abiti cromo INDA, art. 421		1
-	Porta a tre ante scorrevoli, Novellini tipo Star V, cristallo		1
-			
D)	COMPLEMENTI		
-	Frigobar Vitrifrigo Mod. C420SL New lt 40		1
-	Cassaforte Amadori serie 4040E		1
-	Materasso cm 90x200		2
-	Guanciale		4
-	Coprimaterasso cm 90x200		2
-	Tenda		1
-	Copriletto		2
-	Stira calzoni Mod. Berta		1

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Arredamento stanza 618 Suite (campione)

STANZA N°	618	LIVELLO SUITES	PIANO
	DESCRIZIONE		Quantità
A)	MOBILIO		
	Letto Modello Hidra Materasso		1
	Comodini cm 60x60		2
	Scrivania cm 180x70		1
	Armadio		1
	Specchio		1
	Portavaligia		1
	Credenza		1
	Cassettone		1
	Tavolo circolae		1
	Tavolino		1
	Sedia modello Vittoria		4
	Sedia modello Vittoria con braccioli		2
	Poltroncine modello Vittoria		2
	Divano letto Mod . Residence ditta MIMO		1
	Poltrona Mod . Alice ditta MIMO		1
	Tenda		2
B)	LAMPADE		
-	Soffitto :	Ditta Flos mod. Venus2 Ø 46,2	2
-	Comodini:	Ditta Artemide mod. Iole Notte H 33,5	2
-	Scrivania :	Ditta Artemide mod.Iole tavolo H 44	1
	Parete:	Ditta Fontana Arte mod. Triple H 43	1
-	Bagno :	Applique ditta VIABIZZUONO mod. Mexal	1
-	Soffitto Bagno:	Ditta Nerno mod. LUNA Ø 32	1
-	Soffitto Ingresso:	Faretto da incasso ILLUMINA RA230	2
-	Emergenza:	Plafoniera di microemergenza OVA	2
C)	ACCESSORI BAGNO		
-	Cestino portarifiuti INDA, art. 402 - lt5		1
-	Asciugacapelli 1,200W - 220v INDA, attacco al muro, Art. 452		1
-	Porta salviette cm 30cromo V & V, art. A6041		2
	Porta salviette anello cromo V & V, art. A6045		1
-	Specchio ingranditore da parete, cromo V&V art. K6811		1
-	Sgabello cromo INDA, art. AO375A		1
	Porta bicchiere cromo V & V, art. C 6041		1
	Porta sapone SX cromo V & V art. B6041		1
	Porta teli cromo V & V art. A 4027		1
	Porta rotolo cromo , V & V art. G6043		1
	Porta scopino cromo V & V art. H6041		1
	Porta salviette a due aste cromo V & V , art. A6044		1
	Filo stendibiancheria cromo INDA, art . AO466O		1
	Porta abiti cromo V & V , art. F6041		2
	Porta a tre ante scorrevoli, Novellini tipo Star V, cristallo		1
D)	COMPLEMENTI		
-	Frigobar Electrolux Mod. RH 400LR lt 40		1
-	Cassaforte Amadori serie 4040E		1
-	Guanciale		6
-	Coprilietto		1
-	Cestino gettacarte		2

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Arredamento stanza 141 Disabili (campione)

STANZA N°	141	LIVELLO PRIMO	PIANO
	DESCRIZIONE		Quantità
A)	MOBILIO		
-	Testata letto		1
-	Comodini		
-	Monoblocco scrivania-mobile bar- portavalige		
-	Specchio con cornice		
-	Armadio		1
-	Sedia scrivania		2
-	Rete tubolare		
B)	LAMPADE		
-	Soffitto camera:	Ditta Nemo mod. LUNA Ø 40	1
-	Testata letto:	Applique ditta Candle mod. SARA	2
-	Scrivania :	Lampada	1
-	Bagno :	Applique	1
-	Soffitto Bagno:	Lampada fluorescente ILLUMINA RA230	1
-	Soffitto Ingresso:	Faretto da incasso ILLUMINA RA230	1
-	Emergenza:	Plafoniera di microemergenza OVA	2
C)	ACCESSORI BAGNO		
-	Mensola c/maniglione 63,5x9		1
-	Maniglione c/att. Doccia		1
-	Impugnatura di sostegno con ribaldabile		1
-	Porta salviette		1
-	Corrimano montante cm 66		1
-	Asciugacapelli a muro		1
-	Tubo a L 100x100 D32		1
-	Tenda doccia		1
-	Supporto verticale cm 73		1
-	Contenitore per rifiuti		1
-	Porta scopino bianco		1
-	Appendiabito		1
-	Specchio inclinabile con vetro sicurezza		
D)	COMPLEMENTI		
-	Frigobar Electrolux Mod. RH 400LR lt 40		1
-	Cassaforte Amadori serie 3036E		1
-	Materasso cm 90x195		2
-	Guanciale		3
-	Coprimaterasso cm 90x195		2
-	Tenda		1
-	Copriletto		2

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Anche le sale ricevimenti e la cucina sono arredate complete in esercizio ed in funzione come da Layout che segue

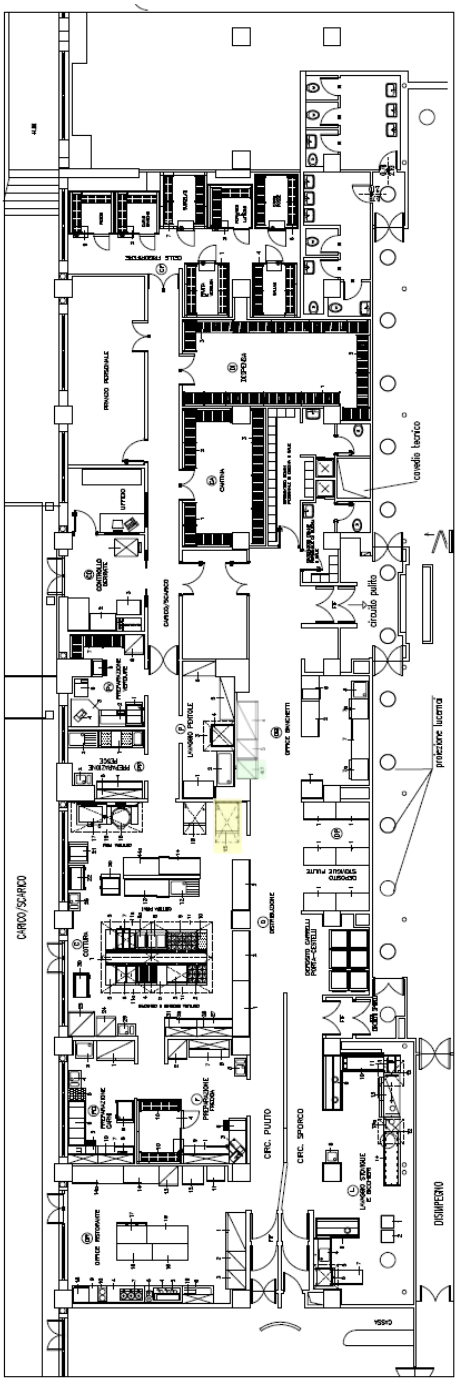


Figura 7 LAYOUT cucine e servizi

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70



Foto 1 Prospetto principale (gennaio 2025)



Foto 2 Prospetto Principale (gennaio 2025)

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70



Foto 3 Prospetto laterale (gennaio 2025)



Foto 4 Prospetto principale e laterale (gennaio 2025).

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

LOTTO B - Impianto erogazione carburanti e locali annessi

Descrizione

La struttura si compone di un corpo di fabbrica principale destinato alla vendita al pubblico ed alla ristorazione e del gruppo erogatori carburanti collocato sotto una tettoia di protezione.
Il complesso è dotato di Certificato di agibilità prot. 28229 del 15/07/2004 e con riferimento alla documentazione in atti è stato realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi.

1. Concessione edilizia datata 23/09/1999, Prat. 335/1991, prot. gen. 16973;
2. Concessione edilizia datata 26/04/2001, Prat. 478/2000, prot. gen. 178;
3. Concessione edilizia datata 11/12/2001, Prat. 235/2001, prot. gen. 235;
4. Concessione edilizia datata 28/03/2003, Prat.172/2002, prot. gen. 175;
5. Permesso di costruire datato 09/09/2003, Prat. ed. 35/2003;
6. Permesso di costruire datato 28/11/2003, Prat. ed. 136/2003;
7. Denuncia inizio attività del 14/06/2004.

La struttura, dunque, si compone di un'area destinata ad autogrill con locali aperti al pubblico deposito e servizi, ed una area destinata ad uffici e di supporto all'impianto di erogazione carburati con un'area esterna di circa 6.500,00 mq.

L'edificio è realizzato con struttura in in c.a. e tecnologie tradizionali con murature in laterizi e blocchetti in cls si sviluppa su 2 livelli fuori terra per un totale di circa 1.100,00 mq ed 1 livello interrato di circa 900,00 mq per un totale di circa 2.000,00 mq coperti; la pensilina posta a copertura degli erogatori carburanti ha una superficie di circa 300,00 mq.

Le misure sono state ricavate dalla documentazione in atti e dalle planimetrie catastali in allegato.

La posizione dell'impianto con l'accesso dal Raccordo Autostradale è un punto di forza per l'appetibilità commerciale della struttura che quindi può rivolgersi sia alla clientela in transito sulla direttrice Salerno - Potenza - Matera - Taranto che all'utenza locale.

Le principali caratteristiche tecnologiche sono

Struttura a telaio in c.a. - tamponature e tramezzature in laterizio - solai in latero-cemento - Copertura piana, nel complesso la struttura è su 3 livelli, 2 livelli fuori terra ed 1 interrato. Nel

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

dettaglio il Piano Interrato è adibito a servizi e deposito ed ha anche un ingresso carrabile esterno; il Piano Terra è destinato ad autogrill e attività commerciali ed il piano Piano Primo è destinato a locali tecnici, la copertura è a terrazza accessibile.

In merito agli arredi ed alle attrezzature si rimanda all'inventario in allegato tuttavia si descrive quanto segue:

Esercizio Commerciale Autogrill

Le attrezzature e gli arredi consistono in scaffali ed arredi, si rimanda per la relativa individuazione ai rilievi fotografici in allegato precisando che sono escluse dal presente inventario le attrezzature presenti in tale punto vendita, in quanto di proprietà dell'attuale società affittuaria, come previsto al punto 17 del contratto di affitto di ramo di azienda del 9 giugno 2004, registrato presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano 3, in data 29 giugno 2004 al n. 3797 Serie 2.

Stazione di servizio per la vendita di carburante ed accessori per auto

Per quanto il distributore di carburante, non sono presenti arredi o attrezzature aventi significativo valore d'inventario, si rimanda ai rilievi fotografici in allegato.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Di seguito elaborati grafici in atti

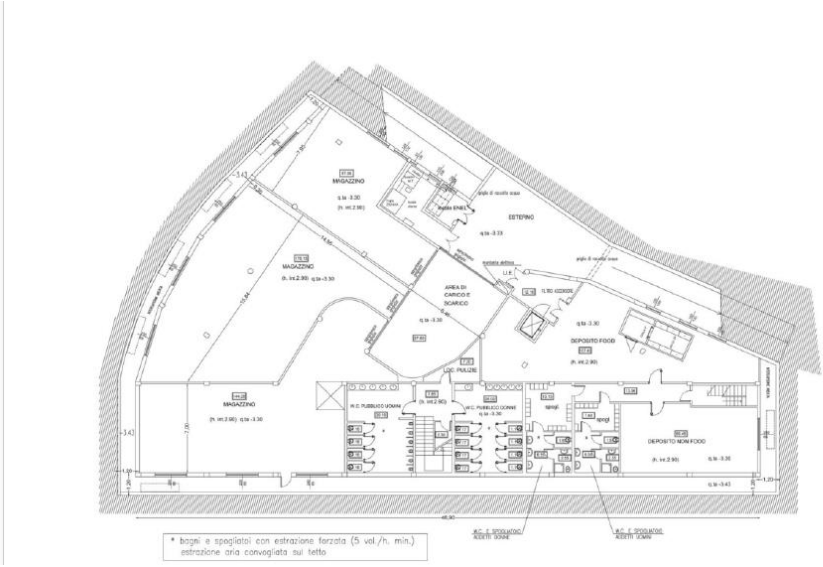


Figura 8 Piano seminterrato

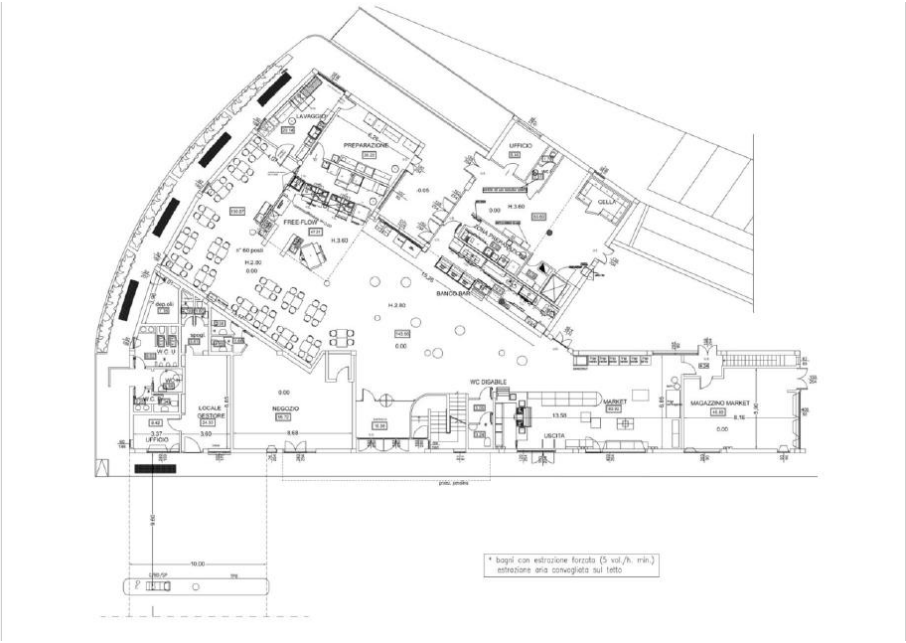


Figura 9 Piano Terra

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

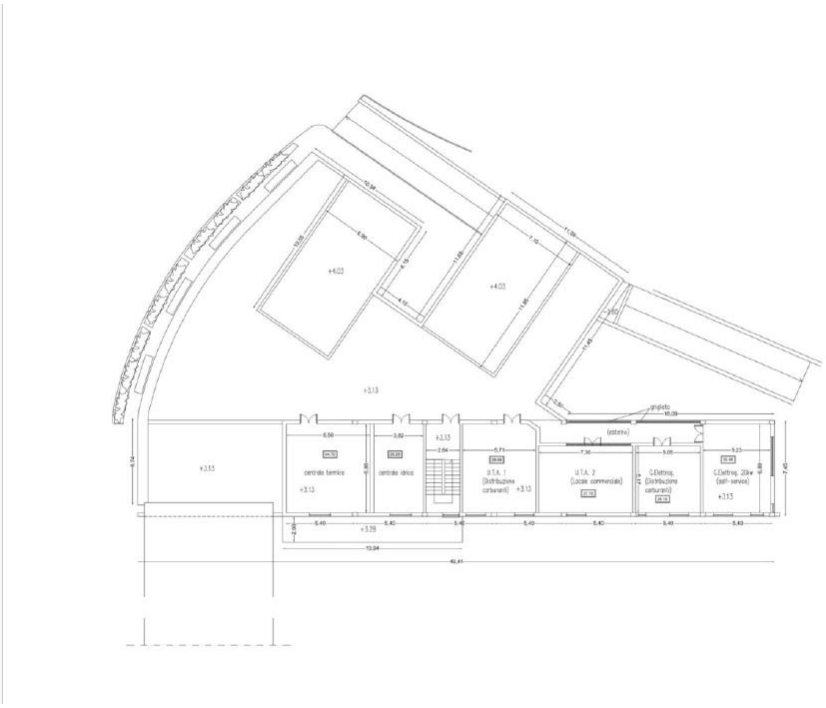


Figura 10 Piano Primo

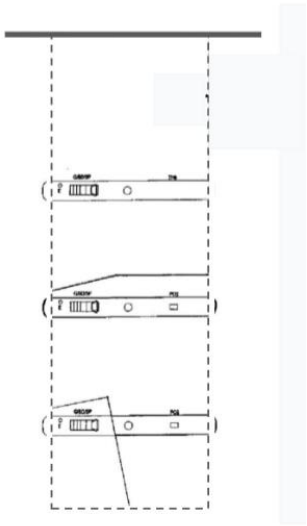


Figura 11 Schema tettoie impianto erogazione carburanti.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70



Figure 12 Prospetti principali.

L'impianto si compone di tre colonnine multi - prodotto collegate a 6 serbatoi come meglio descritto dalle seguenti figure estratte dal verbale di collaudo impianto del 17 10 2019.

COLONNINE DI EROGAZIONE						
n.	**Marca**	**Modello**	**Matricola o serie MD**	**Carburante**	**Tipo (*)**	**Collegato al serbatoio nr.**
1	NUOVO PIGNONE S.p.A.	DPX 040 GE (2003)	364179 364182 365066 365135 365052 365056	gasolio (n. 4) benzina super senza piombo (n.2)	M	1, 2, 3, 4, 5 e 6
2	NUOVO PIGNONE S.p.A.	DPX 040 GE (2003)	367267 367529 367259 367249 367534 367537	gasolio (n. 4) benzina super senza piombo (n.2)	M	1, 2, 3, 4, 5 e 6
3	NUOVO PIGNONE S.p.A.	DPX 090 GE (2003)	289790	gasolio (n. 4) benzina super senza piombo (n.2)	M	1, 2, 3, 4, 5 e 6
(*) **S** = singolo; **D** = doppio; **M** = multiprodotto; **MD** Duo multiprodotto; **A** = erogatori a funzione alternata.						

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

SERBATOI							
n.	Capacità totale (mc)	Capacità settore (mc)	Prodotto	Marca e tipo	Matricola	Doppia camera	Note
1	25		benzina super senza piombo	-	-	SI	
2	25		benzina super senza piombo	-	-	SI	
3	25		Gasolio	-	-	SI	
4	25		Gasolio	-	-	SI	
5	25		Gasolio			SI	
6	25		Gasolio	-	-	SI	
OLIO LUBRIFICANTE							
Olio lubrificante, in confezioni originali sigillate in apposito locale per **un quantitativo massimo di 3 mc.**							

L'impianto è stato oggetto di collaudo da parte della Regione Basilicata e degli enti convolti, il collaudo ha avuto esito positivo, pertanto, l'impianto è da considerarsi tecnicamente rispondente alla normativa di settore.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70



Foto 5 Tettoia con colonnine di erogazione (gennaio 2025)



Foto 6 Prospetto principale (Gennaio 2025)

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70



Foto 7 Prospetto posteriore (Gennaio 2025)



Foto 8 Vista generale (Gennaio 2025)

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

NOTE TECNICHE PRELIMINARI ALLA VALUTAZIONE

In merito alla condizione autorizzativa dell'impianto carburante si riporta che Anas ha richiesto l'adeguamento degli svincoli di ingresso e di uscita dall'area di servizio poiché non più idonei e conformi alla normativa attualmente in vigore.

In particolare, in data 24 aprile 2020 viene emesso un provvedimento di diniego al rinnovo dell'autorizzazione a causa di carenze tecniche nello specifico così descritte:

- *"non risultano rispettate le distanze indicate al punto 7 "Accessi" secondo il DM 19/04/2006 con particolare riferimento alla corsia di accelerazione;*
- *è presente un accesso diretto ubicato lungo la corsia di decelerazione;*
- *non risultano rispettati i dimensionamenti delle corsie di accelerazione e decelerazione con riferimento alla circolare Anas n. 03/2008 e al DM 19/04/2006.*

A seguito di detto dinego interveniva ordinanza del Prefetto di Potenza in data 23 marzo 2021 per la chiusura degli svincoli considerati non a norma.

Successivamente a detti provvedimenti si apriva un tavolo tecnico presso ANAS per individuare la migliore soluzione possibile per mantenere aperti gli svincoli, e quindi consentire la prosecuzione delle attività, verificando ed adeguando sia la corsia di entrata che quella in uscita dal Raccordo Autostradale.

La [redacted] attraverso la curatela procedeva ad incaricare un progettista di redigere, in accordo alle indicazioni di ANAS, un progetto volto a superare le criticità descritte nella nota di diniego.

L'attività di progettazione si è conclusa con il deposito di SCIA "DBSLRT67S02A662T-13022024-39536 con protocollo generale N° 17852 - 13/02/2024" inerente il progetto, approvato ed autorizzato da ANAS, di messa in sicurezza temporanea degli svincoli.

Il lavori previsti da detta SCIA sono in corso di avvio e sono rivolti ad eliminare le criticità principali ovvero quelli legati alla corsia di immissione/accelerazione ed l'eliminazione dell'accesso diretto al Motel.

L'attività di progettazione è proseguita con la redazione del progetto definitivo che prevede la messa in sicurezza risolutiva degli svincoli, soluzione che è stata approvata da ANAS, questo progetto è più

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

complesso e prevede la completa ridefinizione della viabilità all'interno del lotto con il ridisegno delle corsie di ingresso ed uscita, nel rispetto della norma di riferimento. Il progetto approvato prevede, inoltre, la necessità di utilizzare limitate superfici afferenti ad alcune particelle non di proprietà e ulteriori attività collaterali come la chiusura sotto-passo

All'interno della attività di progettazione definitiva si è individuato un costo presumibile dei lavori previsti stimabili in circa 800.000 euro.

Nell'autorizzare la soluzione temporanea ANAS ha concesso due anni di tempo, salvo proroga, per condurre l'impianto con la soluzione temporanea e procedere alla conclusione della procedura di vendita.

L'aggiudicatario avrà l'obbligo di realizzare a proprie spese la soluzione definitiva approvata da ANAS.

In merito agli accesi dell'Albergo, si riporta che la società conduttrice, con l'autorizzazione della Curatela e con l'approvazione di ANAS, ha presentato una SCIA per modificare definitivamente gli accessi del Motel Park eliminando l'accesso diretto dal Raccordo Autostradale e trasferendo detto ingresso su viabilità ordinaria comunale.

Sul punto la SCIA è stata presentata ed i lavori sono in procinto di iniziare.

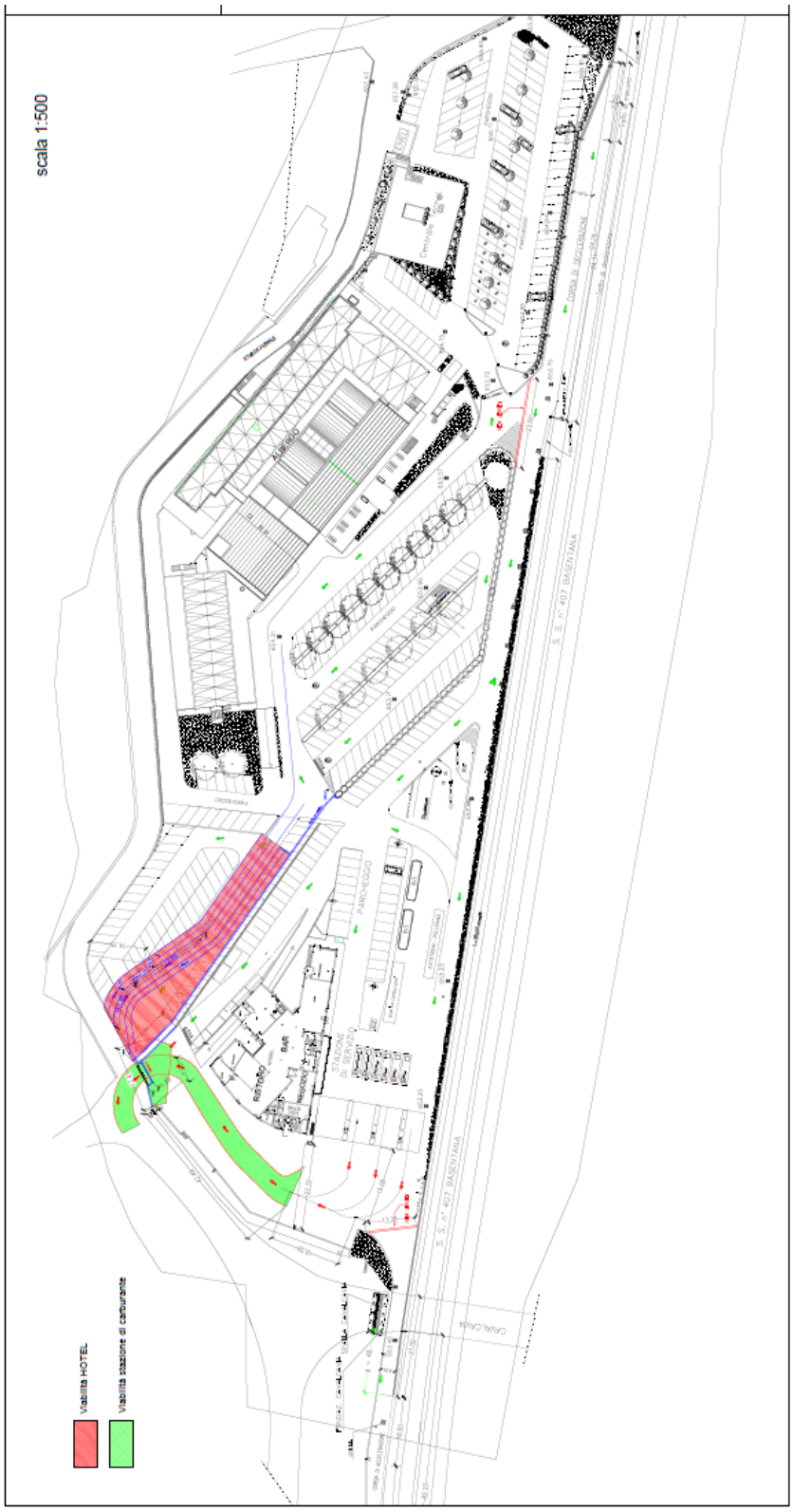
Per quanto sopra l'attività di valutazione che segue deve, per ovvie ragioni, considerare il panorama tecnico – autorizzativo descritto e quindi vengono poste alla base della stessa valutazione le seguenti considerazioni vincolanti:

- Si considera consentito ed autorizzato l'accesso dell'impianto di erogazione carburante al raccordo autostradale nella configurazione definitiva autorizzata da ANAS ovvero con l'effettuazione dei lavori di adeguamento delle corsie di ingresso e di uscita, prevedendo il relativo costo stimato.
- Si considera il Motel Park non più collegato alla rete Autostradale con l'eliminazione della necessaria concessione di ANAS.
- Per come configurata la geometria, che emerge dalle attività descritte in precedenza, i due lotti sono da considerare divisi autonomi e indipendenti e quindi si deve procedere a due differenti valutazioni.

Il tutto descritto nei seguenti schemi grafici:

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

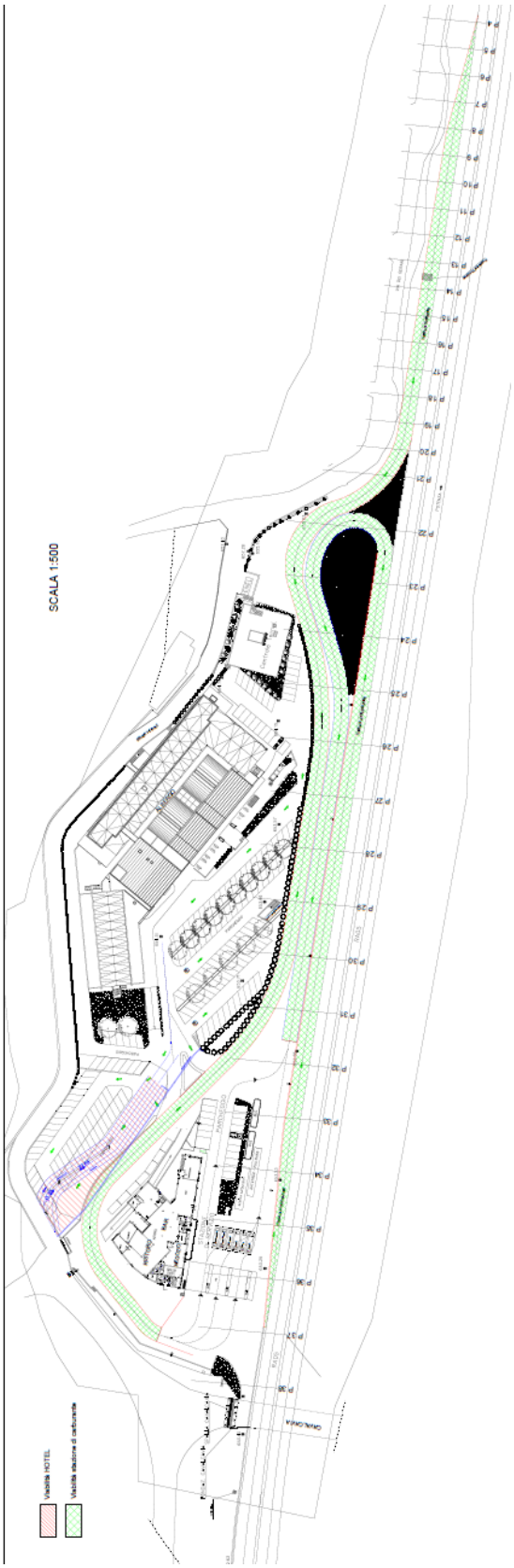
Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70



Elaborato grafico 1 Soluzione temporanea di messa in sicurezza come da SCIA depositata

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70



Elaborato grafico 2 Soluzione definitiva progetto approvato da ANAS.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

PARTE 2

VALUTAZIONE

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'analisi è stata svolta secondo quanto previsto dalle linee guida ABI ed. 2024 e della norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016. Al fine di individuare il valore commerciale del cespite da periziare si è provveduto a ricercare compravendite di cespiti comparabili nella zona, detta ricerca effettuata, anche attraverso piattaforme dati informatizzate specializzate, non ha restituito la presenza di comparabili per tipologia e dimensione al fine di definire un valido sistema di comparazione.

Il cespite in esame è destinato alla attività alberghiera/ pubblico esercizio e pertanto si ritiene di applicare, ai fini della stima, i metodi finanziari previsti dalla norma UNI e dalle linee guida ABI.

Per completezza si riporta che l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio

Per la zona D1 del comune di Potenza mostra i seguenti valori

Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1650	1800	L	4	4,5	L
Abitazioni civili	Normale	740	1050	L	4,1	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	860	L	2	2,9	L
Autorimesse	Normale	630	750	L	1,8	2,3	L
Box	Normale	650	800	L	1,9	2,5	L
Ville e Villini	Normale	1200	1500	L	3,5	4,6	L

Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	Ottimo	1250	1400	L	4,5	5,4	L
Magazzini	Normale	500	620	L	1,5	2	L
Negozi	Normale	1150	1300	L	4	5,8	L
Negozi	Ottimo	1500	1650	L	5,8	7,5	L

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Per la zona C2 del comune di Potenza mostra i seguenti valori
Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1300	L	3,2	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	670	890	L	2	3	L
Autorimesse	Normale	700	800	L	2,1	2,5	L
Box	Normale	720	850	L	2,2	2,7	L

Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	Ottimo	1200	1500	L	4,2	6,2	L
Magazzini	Normale	570	680	L	1,9	2,4	L
Negozi	Normale	1300	1500	L	4,4	6,2	L
Negozi	Ottimo	1600	1900	L	6	8	L

Come riportato in precedenza in considerazione delle attività in corso volte a separare il Motel dal distributore di carburanti l'attività di valutazione sarà svolta in maniera distinta per i due Lotti individuando il confine in relazione alla documentazione tecnica della SCIA relativa alla modifica dell'accesso del Motel in corso di attuazione.

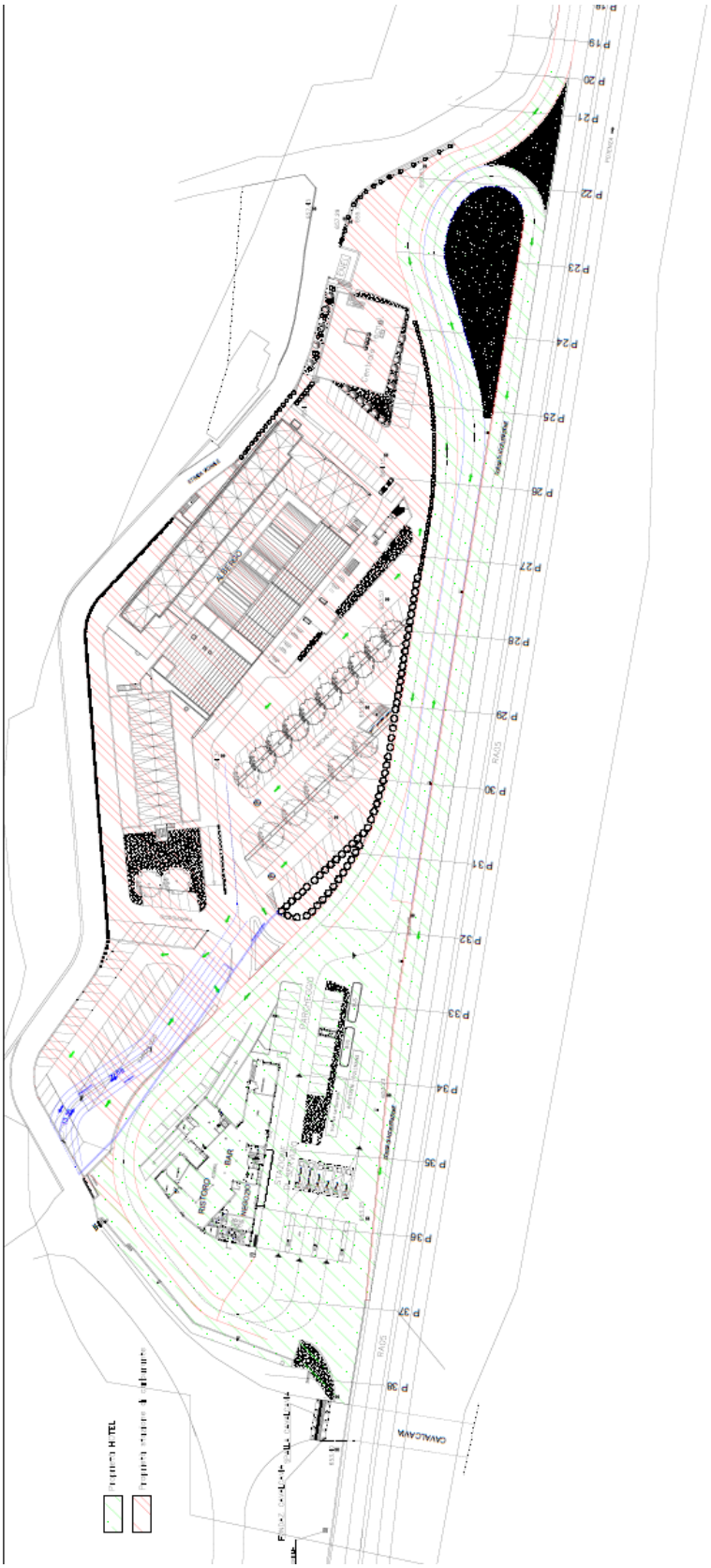
La separazione determina una riconfigurazione generale delle superfici delle aree delle due porzioni ovvero superficie impianto carburanti 12.074 mq e Motel 13.805 mq.

Si evidenzia che l'eventuale acquisizione dei due lotti da soggetti diversi richiederà una attività di frazionamento e di definizione dei confini di proprietà.

Seguono elaborati grafici identificativi ed illustrativi della condizione di valutazione.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

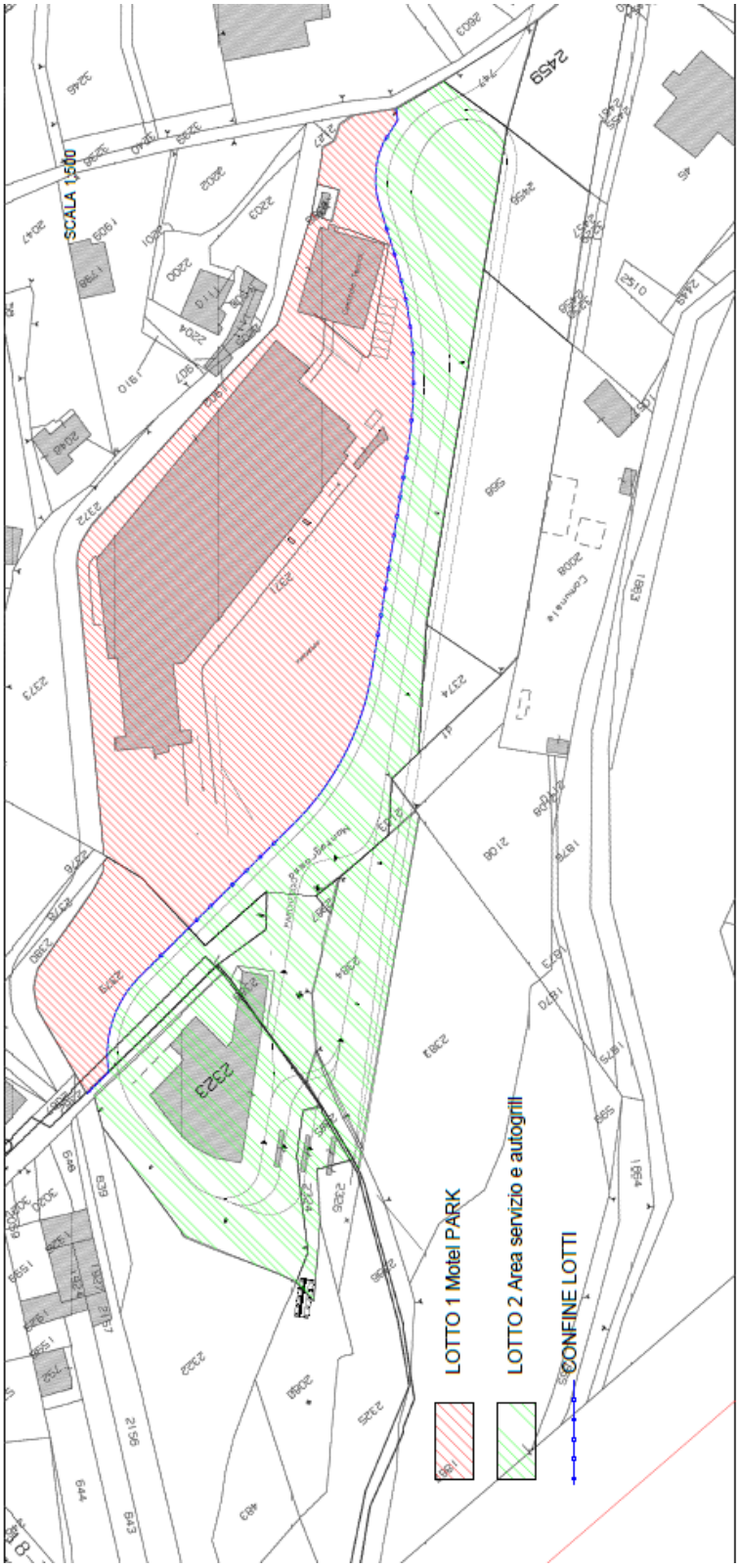
Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70



Elaborato grafico 3 Suddivisione dei Lotti su planimetrie di progetto

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70



Elaborato grafico 4 Suddivisione dei Lotti su mappa catastale situazione pre-frazionamento.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70



Elaborato grafico 5 Suddivisione dei Lotti su mappa catastale situazione post-frazionamento

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Per tutto quanto descritto in precedenza le particelle che identificano i due lotti ai fini della valutazione sono riportate nella seguente tabella aggiornata agli esiti dell'attività di frazionamento:

CATASTO FABBRICATI										
dati identificativi			dati di classamento						note	LOTTO
foglio	particella	subalterno	zona	microzona	categoria	classe	consistenza	rendita in €		
51	2385				F/1		140.00		4 - 5	Lotto 2 Area servizio e Autogrill
51	2371				D/2			107.576.00	1	Lotto 1 Motel Park
51/52	2389/2323	2			D/8			7.884.00		Lotto 2 Area servizio e Autogrill
52	2323	3			E/3			626.50		Lotto 2 Area servizio e Autogrill
51	2384				F/1		1284.00		3 -4	Lotto 2 Area servizio e Autogrill
51	2379				F/1		1754.00		1	Lotto 1 Motel Park
51	2387				F/1		4.00			Lotto 2 Area servizio e Autogrill
52	2324				E/3			633.50	4	Lotto 2 Area servizio e Autogrill
52	2326				E/3			308.00	3 -4	Lotto 2 Area servizio e Autogrill
51	2388				D/1			78.00		Lotto 1 Motel Park
CATASTO TERRENI										
dati identificativi				superficie				reddito		note	LOTTO
foglio	particella	porz.	qualità	classe	ha	are	ca	dominicale	agrario		
51	2127		seminativo	3	0	0	34	0.06	0.05	2	
52	3295		seminativo	3	0	3	95	0.71	0.61	7	Lotto 2 Area servizio e Autogrill
51	3260		seminativo	4		0	14	0.01	0.02	7	Lotto 1 Motel Park
51	3261		seminativo	4		19	21	1.98	2.48	7	Lotto 1 Motel Park
51	2376		seminativo	4		0	12	0.01	0.02	2	
51	3258		seminativo	4		2	52	0.26	0.33	7	Lotto 1 Motel Park
51	2378		seminativo	4			92	0.10	0.12	2	
51	2380		seminativo	4		3	28	0.34	0.42	2	
51	2381		seminativo	4		2	2	0.21	0.26		Lotto 1 Motel Park
51	2382		seminativo	4			16	0.02	0.02	2	
51	2372		ortoirrig	1		12	50	32.28	12.91	2	
51	2373		ortoirrig	1		14	90	38.48	15.39		Lotto 1 Motel Park
51	2374		ortoirrig	1		3	60	9.30	3.72	5	Lotto 2 Area servizio e Autogrill
51	2371		ENTE URBANO				11898.00			6	Lotto 1 Motel Park
51	2379		ENTE URBANO				1146.00			6	Lotto 1 Motel Park
51	3254		REL ENTE URBANO				608.00			6	Lotto 2 Area servizio e Autogrill
51	3255		REL ENTE URBANO				5327.00			4 - 6	Lotto 2 Area servizio e Autogrill
51	2384		ENTE URBANO				1280.00			3 -4	Lotto 2 Area servizio e Autogrill
52	2324		ENTE URBANO				298.00			4-5	Lotto 2 Area servizio e Autogrill
52	2326		ENTE URBANO				280.00			3 -4	Lotto 2 Area servizio e Autogrill
51	2385		ENTE URBANO				140.00			4 - 5	Lotto 2 Area servizio e Autogrill

Nota 1 particelle interessate al frazionamento e definizione dei confini per la determinazione dei due lotti
Nota 2 particelle escluse dalla valutazione perché da cedere al comune per la definizione della viabilità.
Nota 3 particelle per le quali non è stato riscontrato atto transattivo a favore del [redacted]
Nota 4 particelle rientranti in tutto o in parte nell'esproprio ANAS con superficie come da tabella che segue
Nota 5 Particella intestata all [redacted] **ma area di sedime dell'raccordo autostradale.**
Nota 6 Particelle derivanti dal frazionamento del 14 aprile 2025.
Nota 7 Particelle derivanti dal frazionamento del 30 luglio 2025.

Note 1-6 particelle interessate al frazionamento effettuato con la definizione dei confini per la determinazione dei due lotti secondo il seguente schema dimensionale.

		Part.lle frazionate lotto 1		Part.lle frazionate lotto 2	
Particella originaria	mq	numero	mq	numero	mq
2379	1.754	2379	1.146	3254	608
2371	17.225	2371	11.898	3255	5327

Nota 2 particelle escluse dalla valutazione perché da cedere al comune per la definizione della viabilità.
Nota 3 particelle per le quali non è stato riscontrato atto transattivo a favore della [redacted]
Nota 4 particelle rientranti in toto o in parte nell'esproprio ANAS e 1935 mq occupati per l'utilizzo area di servizio come da concessione ANAS come da tabella che segue

Foglio	Particella	superficie complessiva (mq)	area sedime autostradale (mq)	Superficie occupata dall'impianto (mq)	nota
51	2385	140	10	130	
51	3255	5327	0	71	ex 2371
51	2384	1280	104	1176	
52	2324	298	20	278	
52	2326	280	0	280	
totale		**7325**	**134**	**1935**	

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Nota 7 Particelle originate con il frazionamento del 30/07/2025 con il quale sono state soppresse le particelle 52/2322 51/2375 e 51/2377 con la creazione delle seguenti

- **52/3295** (ex 52/2322) di mq 395 inclusa nella vendita.
- **51/3258** di mq 252 (derivante dalla ex 51/2377) inclusa nella vendita;
- **51/3260** di mq 14 (derivante dalla ex 51/2375) inclusa nella vendita;
- **51/3261** di mq 1.921 (derivante dalla ex 51/2375) inclusa nella vendita.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

Nella scelta del metodo più idoneo all'immobile da stimare non è stato possibile adottare il metodo della comparazione di immobili simili non avendo, come indicato in precedenza, riscontrato un campione valido allo scopo. Essendo i due lotti immobiliari usati per attività turistico alberghiera ed in una condizione di unicità si è ritenuto di utilizzare i metodi finanziari (Income Approach); in particolare per quanto attiene ad i metodi finanziari si è ritenuto, al fine di individuare il valore dell'immobile da rivalutare, di utilizzabile il metodo della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) ovvero convertendo la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel suo valore utilizzando un saggio di capitalizzazione, come descritto dalla nota Esplicativa N.2 Linee Guida ABI 2024.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

LOTTO 1 ALBERGO – CENTRO CONGRESSI

METODI FINANZIARI (INCOME APPROACH)

- ### PROCEDIMENTO DI CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA E ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA SCONTATO

Il procedimento di 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 stimare (ABI N 3.5).

L'analisi del flusso di cassa scontato 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. Il valore attuale netto può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte componente o a interessi o a diritti durevoli sull'immobile medesimo. (ABI N 2.4).

Il procedimento di 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 stimare.

L'analisi è stata effettuata costruendo la redditività della struttura con il calcolo del valore della produzione, in particolare la determinazione del reddito lordo da capitalizzare è stata effettuata attraverso un bilancio estimativo della gestione alberghiera considerando nell'attivo il fatturato dell'albergo e nel passivo i costi della gestione alberghiera e il profitto normale, ed un bilancio volto a determinare il reddito lordo dell'immobile considerando nell'attivo il reddito lordo annuo e nel passivo il costo di esercizio dell'immobile.
Per la redazione di entrambi i bilanci si è operato secondo i concetti di previsione, di media e di ordinarietà volti a identificare il reddito da capitalizzare composto dalla rendita dell'edificio stesso confrontati con i dati forniti.

Il complesso è a 4 stelle, e secondo le informazioni che si è potuto reperire, risulta, aperto tutto l'anno, con attività di ristorazione e congressuale.
Sono stati acquisiti gli ultimi bilanci di esercizio disponibili anni 2019 -2020- 2021 che però risentono del periodo di pandemia e si mostrano in perdita.

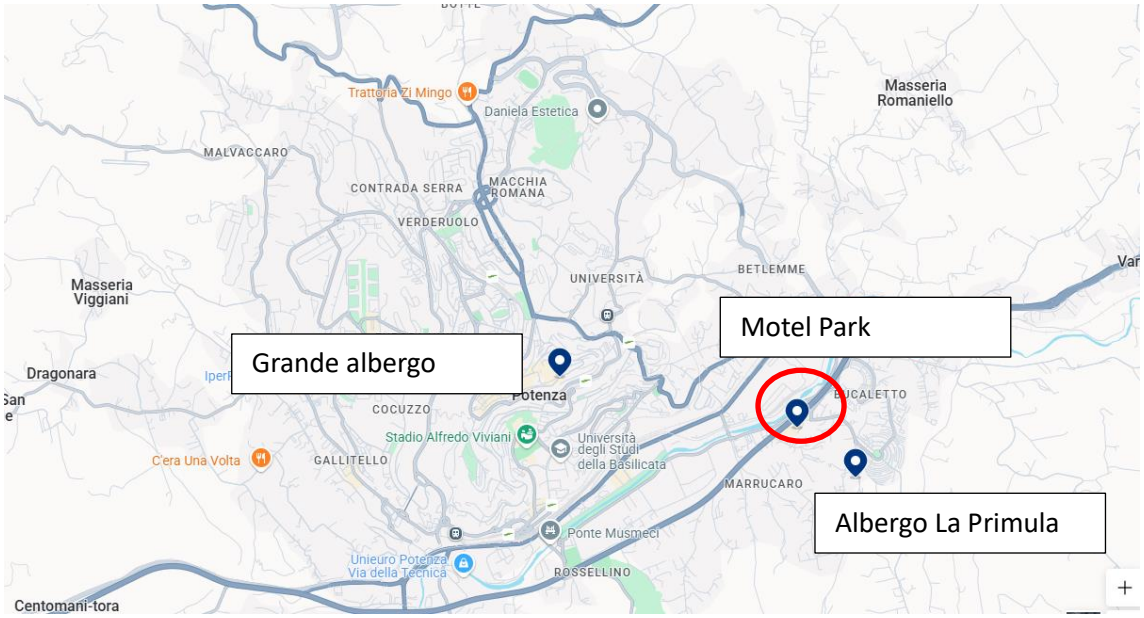
Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Per quanto sopra, in considerazione della condizione di non ordinarietà in cui versa la struttura, con tassi di occupazione non sostenibili attorno a 11%, per la situazione debitoria pregressa si ritiene che il canone immobiliare ad oggi condiviso con il gestore è individuabile in linea provvisoria in 100.000 euro/anno.

Detto canone per quanto descritto però non può essere considerato ai fini dell'individuazione del valore dell'immobile perché non derivante da una condizione di ordinarietà come richiesto dalle norme di riferimento.

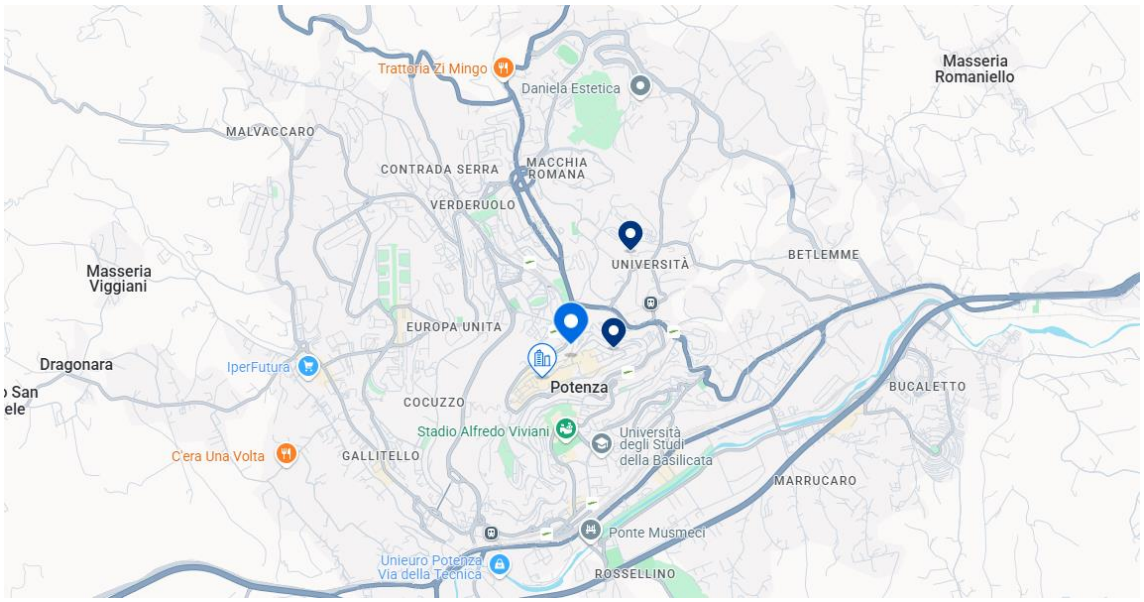
Come richiesto dalla norma UNI di riferimento e dalle linee guida ABI, infatti, il reddito immobiliare da capitalizzare deve essere individuato attraverso la definizione di un bilancio di ordinarietà che prevede un utilizzo economicamente sostenibile della struttura.

Per quanto sopra si è proceduto a costruire il bilancio ordinario della struttura con l'analisi dei possibili comparabili, ovvero delle strutture alberghiere, che possano costituire una alternativa al possibile cliente, considerando tuttavia, che anche con la revisione degli accessi il Motel costituisce una proposta pressoché unica in particolare per la clientela affari.



Mappa comparabili 1 Hotel 4 stelle

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70



Mappa comparabili 2 Hotel 3 stelle

Al fine di determinare e confermare il costo medio per camera si è svolta una indagine di mercato individuando alcuni comparabili che per categoria e servizi possano essere alternative al subject al fine di determinare il prezzo medio per le camere e per le attività congressuali e di ristorazione.
Principali riferimenti

Grande Albergo Potenza Corso XVIII Agosto Potenza 4 stelle
Prezzi proposti Camera doppia tra 120 - 144 euro/ notte Suite tra 225 - 250 euro/notte.

Albergo La Primula Via delle Primule 84 Potenza 4 stelle
Prezzi proposti Camera doppia tra 100 – 136 euro/ notte Suite tra 246 - 250 euro/notte

In merito alla apertura ed al coefficiente di riempimento, sono stati acquisiti gli ultimi dati disponibili che, come per i bilanci, risentono della fase emergenziale COVID19, si è quindi sulla scorta dell'analisi di mercato effettuata direttamente in sito si è ritenuto di considerare valido e sostenibile un tasso di occupazione medio (tra il 25%ed il 30 %) pari circa al 27,5% su base annua, valore prudenziale che prevede un incremento degli ultimi dati disponibili che non si ritengono affidabili perché derivanti da una condizione di difficoltà generale e non rispondenti ai criteri di ordinarietà previsti dal metodo di stima adottato.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

La valutazione ha tenuto conto anche del mercato specifico e dei relativi dati riscontrati oltre che le performance consuntivo 2024 descritte dal sito di riferimento ITALIAN HOTEL MONITOR – trademark Italia per le principali città italiane.

Ai fini della stima si è confrontato il listino proposto dall'hotel ed i servizi offerti, confrontando con i comprabili, al fine di determinare un prezzo medio prudenziale in relazione alle tipologie di camere disponibili come di seguito illustrato

Si sono considerati i ricavi in forma percentuale per l'attività di ristorazione e ricevimento e congressuale.

Prezzi Camere

categoria	4 stelle	camere totali	144	100%
Camera Classic Comfort	136,00	singole	111	77,1%
Camera Superior	180,00	doppie	23	16,0%
Junior Suite	200,00	triple	2	1,4%
Suite	250,00	quadruple	8	5,6%

DATI DI OCCUPAZIONE E RICAVI STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA — Tipologia Camere

mese	giorni	% occup.	camere		1	2	3	4
gennaio	31	27,5%	4.464		128.693	35.294	3.410	17.050
febbraio	28	27,5%	4.032		116.239	31.878	3.080	15.400
marzo	31	27,5%	4.464		128.693	35.294	3.410	17.050
aprile	30	27,5%	4.320		124.542	34.155	3.300	16.500
maggio	31	27,5%	4.464		128.693	35.294	3.410	17.050
giugno	30	27,5%	4.320		124.542	34.155	3.300	16.500
luglio	31	27,5%	4.464		128.693	35.294	3.410	17.050
agosto	31	27,5%	4.464		128.693	35.294	3.410	17.050
settembre	30	27,5%	4.320		124.542	34.155	3.300	16.500
ottobre	31	27,5%	4.464		128.693	35.294	3.410	17.050
novembre	30	27,5%	4.320		124.542	34.155	3.300	16.500
dicembre	31	27,5%	4.464		128.693	35.294	3.410	17.050
TOTALE	365	27,5%	52.560		1.515.261	415.553	40.150	200.750

I dati precedenti determinano il seguente bilancio ordinario di gestione predisposto per la valutazione immobiliare.

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

BILANCIO DI GESTIONE

ricavi di gestione			costi globali di gestione (inserire la % sul ricavo totale)		
camere	87,7%	2.171.714	consumi	20,0%	495.151
ristorante	2,0%	43.434	servizi	5,0%	123.788
banchetti	10,0%	217.171	lavoro	33,0%	816.999
congressi	2,0%	43.434	oneri finanziari	0,0%	0
	0,0%	0	imposte (totale)	10,0%	247.575
totale ricavi (Ft)		2.475.753	totale costi (Ct)		1.683.512

Per definire il Canone immobiliare per la capitalizzazione si è utilizzata le seguenti formule considerando l'utile di esercizio (Ut) pari al 20% dei costi complessivi

Canone (Ca) = Fatturato (Ft) – Costi (Ct) – Utile di gestione (Ut)

(Ut) = 20% (Ct + Ca)

Da cui deriva

(Ca) = (Ft-Ct(1+0,2))/(1+0,20)

BILANCIO DI GESTIONE									
ricavi	2.475.753 €						costi	68%	1.683.512 €
reddito immobiliare + ricavo di gestione : (Ft-Ct) = (R + Ut)			2.475.753 €	-	1.683.512 €	=	792.241 €	32%	
Canone di mercato lordo annuale R)		=	2.475.753,00 €	-	1.683.512,04 €	*	(1+20%)	43%	379.615 €
					(1+20%)				
Percentuale utile di esercizio del gestore sui costi			20%						

Definendo un canone annuo pari a 379.615,00 euro arrotondato a 380.000,00 euro.

Il canone sarà dunque determinato dal ricavo a cui sono sottratti i costi incrementati del 20% percentuale di utile di esercizio del gestore che rappresenta un costo per il proprietario.

Riepilogo	
Ricavi	2.475.753 €
Costi di gestione	- 1.683.512 €
Utile gestore % sui costi complessivi	- 412.626 €
Canone di mercato	- 379.615 €

Nella valutazione che precede si sono considerate le seguenti variabili: un totale ricavi pari a 2.475.753,00 euro considerando la prevista apertura su tutto l'anno ed una incidenza costi complessiva sulla attività di gestione del 68% in media con i dati del settore, definendo canone di mercato pari al 15,33 % del fatturato.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA SCONTATO ABI N.2.5

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.
Il tasso al quale viene attualizzato il flusso di cassa previsto deve riflettere non solo il valore temporale del denaro, ma anche i rischi associati al tipo di flusso di cassa e alle operazioni future dell'attività.

La ricerca del saggio di capitalizzazione è stata effettuata con riferimento a quanto previsto dalle linee guida ABI N.2.4.5.1
Ovvero utilizzando come riferimento i dati OMI delle categorie confrontabili con quello del subject nello specifico si è ritenuto di utilizzare, per il saggio nella valutazione dell'Albergo la media dei dati relativi alla zona C2 e D1 come di seguito descritto.
Calcolando la somma dei redditi attesi lordi diviso per la sommatoria dei valori di mercato

$$\text{saggio di capitalizzazione} = \frac{\sum_{h-1}^{n} i_h \cdot P_h}{\sum_{h-1}^{n} P_h}.$$

		Valore di mercato			Valore di locazione						
Zona	Tipologia	min €/mq	max €/mq	media €/mq	min €/mq/mese	max €/mq/mese	media €/mq/mese	media €/mq			saggio
C2	Abitazioni Civili	1150	1300	1225	3,2	4,1	3,65	43,8	0,035755	100	3,58
C2	Negozi	1600	1900	1750	6	8	7	84	0,048	100	4,80
D1	Abitazioni Civili	1650	1800	1725	4	4,5	4,25	51	0,029565	100	2,96
D1	Ville e Villini	1200	1500	1350	3,5	4,6	4,05	48,6	0,036	100	3,60
D1	cenri commerciali	1250	1400	1325	4,5	5,4	4,95	59,4	0,04483	100	4,48
	media	3,88									

I dati OMI restituiscono un valore medio pari a 3,88%.

A detto valore è necessario aggiungere un fattore di specificità e di rischio che recepisca la differenza tra le categorie immobiliari utilizzate e la categoria del subject.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Al fine di determinare lo specifico delta incrementale si è proceduto a determinare il tasso attraverso la metodologia WACC (Costo medio Ponderato del Capitale) con riferimento a quanto previsto dalle linee guida ABI N.2.4.5.2.

Applicando, al tasso di rendimento medio di titoli privi di rischio quali BTP con periodo a 10 anni individuato in circa il 3,50 % lordo (3,06 % netto), una serie di incrementi percentuali relativi a fattori di rischio e di specificità del subject con riferimento ai dati disponibili nella letteratura specializzata si ottiene quanto segue.

Fonte https://tradingeconomics.com/italy/government-bond-yield
Fonte damodaran: https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/

		Peso	%	Peso * %
RISCHIO PAESE	Eventi naturali Sviluppo socio demografico Sviluppo economico complessivo e attrattività internazionale Condizioni politiche, legislative, fiscali e monetarie Mercato immobiliare del comparto	5%	4.00%	0.20%
RISCHIO REGIONE	Eventi naturali Sviluppo socio demografico Sviluppo economico e attrattività Mercato immobiliare del comparto	20%	3.60%	0.72%
RISCHIO POSIZIONE	Convenienza posizione di dettaglio per tipo di bene e potenziali locatari Aspetto del quartiere e della localizzazione Qualità delle infrastrutture di trasporto dell'area e di quartiere Qualità dei servizi forniti nell'area e nel quartiere per locatari potenziali Imprevisti	25%	4.01%	1.00%
RISCHIO PROPRIETA'	Architettura e tipologia costruttiva Dotazioni Condizioni strutturali Situazione dell'area Sostenibilità ecologica Redditività del tipo di fabbricato	30%	2.13%	0.64%
RISCHIO CONDUZIONE	Situazione del locatario occupante Potenziale di crescita del canone e del valore Prospettive di rilascio situazione di sfitto o rilascio spese operative recuperabili o non recuperabili Utilizzabilità da parte di altri e prospettive di utilizzo	20%	5.40%	1.08%
			Sommatoria	**3.64%**
Ke = RF + Σ Ki Pi = 6.70%			BTP netto	**3.06%**
				6.70%

Tabella 1 Fattori correttivi rischi specifici

Dove Ke è la percentuale somma del valore di riferimento netto 3,06% titolo privi di rischio e la somma ponderata dei fattori di rischio.

I riferimenti consultati determinano i seguenti valori correttivi

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Settore di attività (cfr. damodaran) 2025	β levered	D/E ratio	taxes	β unlevered	Kd
Alberghi	1.280	33.23%	12.81%	1.020	6.750

Tabella 2 Fattori caratteristici del settore di analisi rif. Banca dati

Dove
β levered coefficiente di rischiosità dell'impresa
D/E ratio rapporto di indebitamento
Taxes tasse
β unlevered coefficiente di rischiosità operativa
kd costo del debito

D/E ratio	33.23%	(1-t)	87.19%
taxes	12.81%	kd	6.8%
E/(D+E)	75.1%	D/(D+E)	24.9%

WACC D/(D+E)* Ke *(1-t) + E/(D+E)* Ke	**6.50%**	*D/(D+E)*	*kd*	*E/(D+E)*	*ke*
		24.94%	*6.75%*	*75.06%*	*6.70%*

Pertanto, si ritiene di sommare al saggio come definito in precedenza con riferimento ai dati OMI pari a 3.88% un coefficiente correttivo pari a + 2.62 % per un saggio complessivo pari a 6.50 %.

Nel calcolo si sono utilizzati i seguenti paramenti e coefficienti

Saggio	(S)	6,50%
Periodo di disponibilità	(t)	10 anni
Canone Lordo annuale	(c)	circa 380.000 euro
Incremento dei ricavi annuale	(R)	2%
Rivalutazione immobile annuale	(RV)	3,00%
Coefficiente di Attualizzazione	(Ca)	28,41% = 1-((1+RV)/(1+S))^t

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Calcolo del flusso diretto

anno	flusso diretto					
	Canone Lordo (c)	sconto (sc)	canone scontato (cs)			
1	€ 380.000,00	0,94	356808,€		sconto (sc) =	(1+S)^-1
2	€ 387.600,00	0,88	€ 341.731,14		sconto (sc) =	(1+S)^-2
3	€ 395.352,00	0,83	€ 327.291,79		sconto (sc) =	(1+S)^-3
4	€ 403.259,04	0,78	€ 313.462,56		sconto (sc) =	(1+S)^-4
5	€ 411.324,22	0,73	€ 300.217,67		sconto (sc) =	(1+S)^-5
6	€ 419.550,71	0,69	€ 287.532,41		sconto (sc) =	(1+S)^-6
7	€ 427.941,72	0,64	€ 275.383,16		sconto (sc) =	(1+S)^-7
8	€ 436.500,55	0,60	€ 263.747,25		sconto (sc) =	(1+S)^-8
9	€ 445.230,56	0,57	€ 252.603,00		sconto (sc) =	(1+S)^-9
10	€ 454.135,18	0,53	€ 241.929,63		sconto (sc) =	(1+S)^-10

Valore Attuale netto (VAN) Pari alla somma dei canoni scontati 2.960.706 euro =

Valore immobiliare a flusso di cassa scontato ad oggi = VAN/Ca = 2.960.706 €/28,41% = 10.423.000€

Valore ad oggi 10.423.000 euro.

Il valore immobiliare cosi evidenziato determina un costo a mq pari a 10.423.000,00 € / 12.345 mq = circa 845 euro/mq che si ritiene valido come confronto in considerazione delle superfici destinate a locali tecnici e garage poste al piano seminterrato pari a circa 2.415 mq.

All'importo individuato pari a 10.423.000, è da aggiungere il valore di mercato degli arredi e delle attrezzature come in precedenza descritti e con riferimento all'inventario depositato.

Con riferimento ai dati contabili forniti ed alla analisi di mercato effettuata, all'epoca di acquisto e alle condizioni di manutenzione si sono individuati i seguenti valori sintetici, richiamando le eccezioni indicate in precedenza:

Arredi Camere 120 camere di diverse tipologie costo a camere medio 2.000 € * 120 = 240.000 €

Arredi sale escluse quelle non di proprietà 60.000 €

Arredi e attrezzature di cucine 100.000€

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Per complessivi 400.000,00€.

Si richiama che le attrezzature e gli arredi sono funzionali all'attività della struttura per la produzione del reddito posto a base della valutazione.

VALORE DI MERCATO 10.423.000 EURO + 400.000 EURO

per complessivi 10.823.000 EURO

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

LOTTO 2 IMPIANTO EROGAZIONE CARBURANTI ED ANNESSO ESERCIZIO COMMERCIALE

METODI FINANZIARI (INCOME APPROACH)

- ### PROCEDIMENTO DI CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA E ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA SCONTATO

Il procedimento di 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 stimare (ABI N 3.5).

L'analisi del flusso di cassa scontato 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. Il valore attuale netto può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte componente o a interessi o a diritti durevoli sull'immobile medesimo. (ABI N 2.4).

Il procedimento di 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 stimare.

RICERCA CANONE

Al fine di individuare il valore più probabile del canone immobiliare relativo all'impianto di erogazione carburanti della [redacted], si è proceduto ad individuare i dati storici di vendita dello stesso impianto e si è ricorsi ad una analisi di mercato per ricercare dati di impianti simili ed individuare i valori marginali per il proprietario/gestore di impianti di vendita carburanti anche ricorrendo a quanto disponibile presso le agenzie e gli enti di settore.

La tipologia del cespite oggetto di valutazione ha indotto ad utilizzare quale metodologia di valutazione e stima immobiliare, per l'individuazione del canone immobiliare, quella basata sui metodi finanziari considerando il volume di carburate venduto nell'arco dell'anno solare, la percentuale di ricavi spettante al gestore ed i costi standard per l'attività. Si è a tale scopo proceduto alla analisi dei dati il tutto come di seguito illustrato.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

PROCEDIMENTO DI CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA E ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA

Il procedimento di 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 stimare.

L'analisi del flusso di cassa scontato 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. Il valore attuale netto può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte componente o a interessi o a diritti durevoli sull'immobile medesimo.

ANALISI DI MERCATO METODOLOGIA DI STIMA

Per individuare il canone da corrispondere al proprietario relativo all'attività di distribuzione dei carburanti si è fatto riferimento ai dati storici disponibili relativi agli ultimi anni per costruire una base dati che consentisse di determinare redditi, ricavi ed utili dell'attività di somministrazione di carburanti.

Sono state effettuate, dunque, indagini di mercato presso associazioni, federazioni di categoria, nonché diversi proprietari di distributori di carburanti, tali indagini hanno permesso di individuare un valore di riferimento per il margine medio pro-litro del Committente (Proprietario) corrispondente alla differenza tra il ricavo sulla vendita e la commissione da pagare al gestore ovvero :

MLC	=	PVL	-	CA	-	IC
margine pro-litro del Committente		Prezzo vendita litro		costo di acquisto dalle società petrolifere		importo della commissione da pagare al gestore

Evidenziando che la stima del valore del canone relativo all'impianto, in considerazione della tipologia del bene, può essere sviluppata applicando il procedimento della capitalizzazione dei redditi, si è quindi reso necessario individuare detti redditi.

I redditi da utilizzare sono, esclusivamente, quelli ritraibili dal possesso del bene e non quelli derivanti dalla gestione dell'attività commerciale anche se come è evidente le due tipologie sono in assoluta correlazione.

Per identificare questi redditi è necessario descrivere quale è la ordinaria gestione da parte della proprietà di un impianto di distribuzione di carburanti.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Le opzioni possibili sono:

A. la stipula di un contratto di comodato e somministrazione/ fornitura.

B. la cessione a un terzo, titolare di un diritto personale di godimento sul bene, a fronte del pagamento di un canone;

(A) Stipula di un contratto di comodato e somministrazione/ fornitura

Nella prima opzione, che appunto rappresenta la condizione utilizzata maggiormente, il comodato è gratuito (c.c. 1803 -1809), mentre con la parte relativa alla somministrazione (c.c. 1977) il gestore, dichiarando di essere in possesso delle qualità morali e delle capacità economiche, tecniche ed imprenditoriali necessarie, si impegna a gestire e custodire il bene (le spese di esercizio sono a suo carico), allo scopo di vendere per conto della proprietà (Committente) al pubblico i carburanti e lubrificanti forniti dalla stessa e/o da ditte da essa incaricate. All'ente gestore, sulla vendita spetta una commissione pro-litro. Gli accordi sindacali (Faib Confesercenti) prevedono per questa commissione una media di 3 centesimi di euro al litro variabile per il servito sino a 6 centesimi di euro al litro.

Il margine del Committente (Proprietario) è anch'esso definito pro-litro e corrisponde alla differenza tra il ricavo sulla vendita (prezzo di vendita litro meno costo di acquisto dalle società petrolifere) e l'importo della commissione da pagare al gestore, il margine è dunque variabile e legato alla determinazione del prezzo di vendita al pubblico prezzo per litro legato ai rapporti con le compagnie.

Dalle verifiche fatte si è evidenziato che le compagnie petrolifere consigliano un margine (differenza tra prezzo pagato dal cliente e costo del carburante) che si caratterizza per una forte variabilità legata a specificità territoriali, localizzazione degli impianti e a fattori puntali. Si può definire una variabilità tra i 10 ed i 25 centesimi/litro.

Tale margine è normalmente assottigliato dalla concorrenza, nello specifico in considerazione della "densità" di impianti presenti nelle vicinanze del Subjet in stima

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

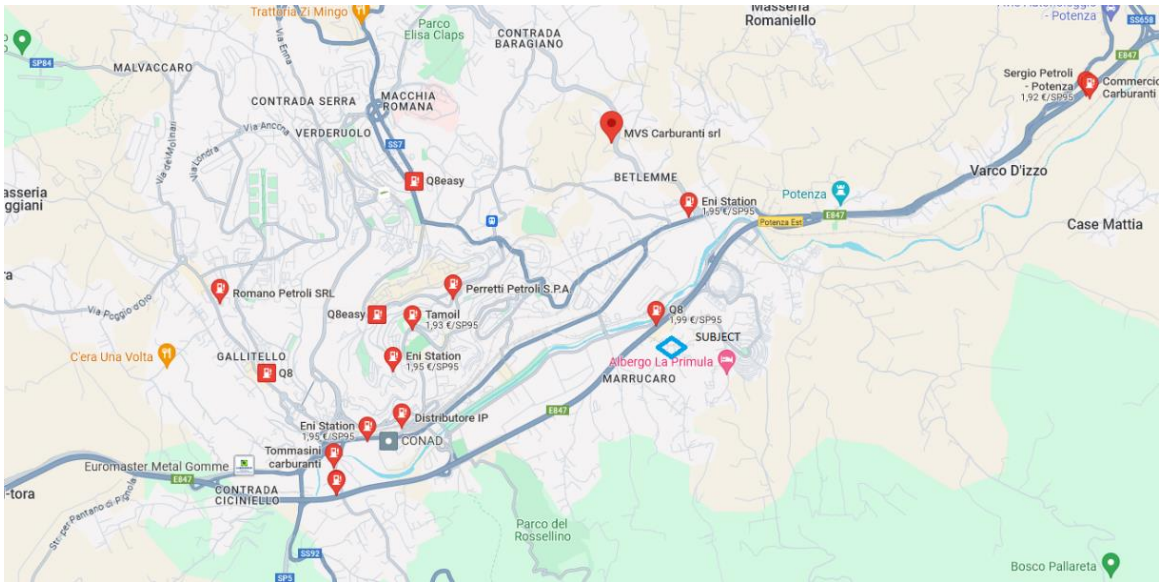


Figura 5 impianti di erogazione carburanti nelle vicinanze del subject

Concordemente alle analisi effettuate in sito si identifica una marginalità ordinaria prudenziale pari a circa 12 cent/l.

Posto pari a 5 cent/l la commissione per il gestore, il margine operativo per la proprietà è dunque stimabile intorno ai 7 cent/l.

Questo tipo di contratto tra proprietà e gestore sostituisce il contratto di fitto, e rappresenta rispetto a quest'ultimo una modalità con la quale la proprietà in parte si assume il rischio d'impresa, con l'attesa di ottenere ricavi maggiori.

(B) Ipotesi canone di gestione

Nel caso in cui il rapporto tra proprietà e gestore si basi sul pagamento di un canone annuale è evidente che tale canone pur collegato all'attesa e previsione dei ricavi sollevi la proprietà dal rischio di impresa che ricade sul gestore avendo quest'ultimo una più ampia marginalità operativa sulla definizione del prezzo all'utenza in considerazione del mercato al fine di mantenere il flusso di vendite necessario.

La stima del valore del canone di uso / locazione dell'impianto nel caso in analisi esclude per la proprietà il rischio commerciale ed i relativi rischi connessi alla gestione può dunque essere condotta partendo dalla valutazione del margine operativo lordo, come appena definito, scontando quest'ultimo del rischio connesso all'attività commerciale.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA CALCOLO DEL CANONE

Dai dati ricavati si è definito che nel periodo 2019 -2024 la stazione di servizio ha erogato e venduto complessivamente circa 29.764.109,00 litri di carburate, come descritto nella tabella che segue:

	gasolio	Benzina	totale
2019	2.764.176,00	249.236,00	3.013.412,00
2020	3.330.528,00	410.280,00	3.740.808,00
2021	5.249.890,00	758.469,00	6.008.359,00
2022	4.934.821,00	852.297,00	5.787.118,00
2023	4.671.093,00	985.415,00	5.656.508,00
2024	4.534.534,00	1.023.370,00	5.557.904,00
totale	25.485.042,00	4.279.067,00	29.764.109,00

I valori determinano una media pari a 29.764.109 / 6 = 4.960.684,83 litri anno.

Sulla base dei dati analizzati riferibili alla zona si ritiene prospetticamente valido valutare in 4.000.000 i litri vendibili dall'impianto in oggetto.

La forte concorrenza nella zona e la presenza di "alternative commerciali" per l'utente richiede una politica dei prezzi aggressiva, pertanto, si individua, come descritto in precedenza un Margine Operativo Lordo (MOL) complessivo 0,12 €/litro ovvero:

Margine Operativo Lordo (MOL) è di L/anno 4.000.000 x €/L 0,12 = 480.000,00 €/anno

Sulla base dei dati analizzati si stabilisce nel 50 % il totale dei costi e nel 25% dei costi l'utile di esercizio del gestore calcolato sui costi come di seguito descritto, la percentuale dei costi include in via prospettica l'incidenza delle Royalty ed i diritti spettanti ad ANAS al momento stimabili in circa 0,03 euro/litro.

Per definire il Canone immobiliare per la capitalizzazione si è utilizzata la seguente formula considerando l'utile di esercizio (Ut) pari al 25% dei costi complessivi

Canone (Ca) = Fatturato (Ft) – Costi (Ct) – Utile di gestione (Ut)

(Ut) = 25% (Ct + Ca)

Da cui deriva

(Ca) = (Ft-Ct(1+0,25))/(1+0,25)

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

BILANCIO DI GESTIONE										
ricavi			costi							
ricavo vendita carburante MOL	480.000,00 €		costi di gestione vendita carburanti	50%	240.000,00 €					
reddito immobiliare + ricavo di gestione : (Ft-Ct) = (R + Ut			480.000,00 €	-	240.000,00 €	=	240.000,00 €	50%	
Canone di mercato lordo annuale (R)	R	=	480.000,00 €	-	240.000,00 €	*	(1+25%)	43%	**144.000,00 €**
					(1+25%)				
utile di esercizio del gestore in % (Ut)	25%								

Definendo un canone annuo pari a 144.000,00 euro.

Riepilogo			
Ricavi			480.000 €
Costi di gestione			- 240.000 €
Utile gestore % sui costi			- 96.000 €
Canone di mercato			- 144.000 €

Il canone sarà dunque determinato dal ricavo a cui sono sottratti i costi di gestione incrementati del 25% percentuale di utile di esercizio del gestore che rappresenta un costo per il proprietario.

Il tutto determina il canone di mercato lordo annuale in 144.000 euro che determina un valore per litro pari a 144.000 euro / 4.000.000 litri = 0,036 euro/litro che si ritiene valido e confrontabile con il mercato al netto delle Royalty ANAS.

A detto canone deve essere aggiunto quello relativo all'Autogrill al momento condotto in forza di contratto di fitto d'azienda dalla società Autogrill con un canone annuale attuale di euro 150.000 euro + iva al lordo delle Royalty ANAS e diritti di concessione spettanti.

Si ritiene in linea prospettiva valido ed utilizzabile il valore di 100.000 euro annuo al netto Royalty ANAS da considerare a carico del gestore.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA SCONTATO ABI N.2.5

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.
Il tasso al quale viene attualizzato il flusso di cassa previsto deve riflettere non solo il valore temporale del denaro, ma anche i rischi associati al tipo di flusso di cassa e alle operazioni future dell'attività.

La ricerca del saggio di capitalizzazione è stata effettuata con riferimento a quanto previsto dalle linee guida ABI N.2.4.5.1
Ovvero utilizzando come riferimento i dati OMI delle categorie confrontabili con quello del subject nello specifico si è ritenuto di utilizzare, per il saggio nella valutazione dell'impianto di erogazione carburanti la media dei dati relativi alla zona C2 e D1 come di seguito descritto.
Calcolando la somma dei redditi attesi lordi diviso per la sommatoria dei valori di mercato

$$\text{saggio di capitalizzazione} = \frac{\sum_{h-1}^{n} i_h \cdot P_h}{\sum_{h-1}^{n} P_h}.$$

		Valore di mercato			Valore di locazione						
Zona	Tipologia	min €/mq	max €/mq	media €/mq	min €/mq/mese	max €/mq/mese	media €/mq/mese	media €/mq			saggio
C2	Negozi	1600	1900	1750	6	8	7	84	0,048	100	4,80
C2	cenri commerciali	1200	1500	1350	4,2	6,2	5,2	62,4	0,046222	100	4,62
D1	cenri commerciali	1250	1400	1325	4,5	5,4	4,95	59,4	0,04483	100	4,48
D1	negozi	1500	1650	1575	5,8	7,5	6,65	79,8	0,050667	101	5,12
	media	4,76									

I dati OMI restituiscono un valore medio pari a 4,76%.
Il valore ricavato è stato confrontato con il rendimento medio di titoli primi di rischio quali BTP con periodo a 10 anni individuato in circa il 3,50 %
Fonte https://tradingeconomics.com/italy/government-bond-yield

A detto valore è necessario aggiungere un fattore di specificità e di rischio che recepisca la differenza tra le categorie immobiliari utilizzate e la categoria del subject.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Al fine di determinare lo specifico delta incrementale i proceduto a determinare il tasso attraverso la metodologia WACC (Costo medio Ponderato del Capitale) con riferimento a quanto previsto dalle linee guida ABI N.2.4.5.2.

Applicando, al tasso di rendimento medio di titoli privi di rischio quali BTP con periodo a 10 anni individuato in circa il 3,50 % lordo (3,06 % netto), una serie di incrementi percentuali relativi a fattori di rischio e di specificità del subject con riferimento ai dati disponibili nella letteratura specializzata si ottiene quanto segue.

Fonte https://tradingeconomics.com/italy/government-bond-yield

Fonte damodaran: https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/

		Peso	%	Peso * %
RISCHIO PAESE	Eventi naturali Sviluppo socio demografico Sviluppo economico complessivo e attrattività internazionale Condizioni politiche, legislative, fiscali e monetarie Mercato immobiliare del comparto	5%	4.00%	0.20%
RISCHIO REGIONE	Eventi naturali Sviluppo socio demografico Sviluppo economico e attrattività Mercato immobiliare del comparto	20%	3.60%	0.72%
RISCHIO POSIZIONE	Convenienza posizione di dettaglio per tipo di bene e potenziali locatari Aspetto del quartiere e della localizzazione Qualità delle infrastrutture di trasporto dell'area e di quartiere Qualità dei servizi forniti nell'area e nel quartiere per locatari potenziali Imprevisti	25%	7.20%	1.80%
RISCHIO PROPRIETA'	Architettura e tipologia costruttiva Dotazioni Condizioni strutturali Situazione dell'area Sostenibilità ecologica Redditività del tipo di fabbricato	30%	6.55%	1.97%
RISCHIO CONDUZIONE	Situazione del locatario occupante Potenziale di crescita del canone e del valore Prospettive di rilascio situazione di sfitto o rilascio spese operative recuperabili o non recuperabili Utilizzabilità da parte di altri e prospettive di utilizzo	20%	6.90%	1.38%
			Sommatoria	**6.07%**
Ke = RF + Σ Ki Pi =	**9.13%**		BTP netto	**3.06%**
				9.13%

Tabella 3 Fattori correttivi rischi specifici

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Dove Ke è la percentuale somma del valore di riferimento netto 3,06% titolo privi di rischio e la somma ponderata dei fattori di rischio.

I riferimenti consultati determinano i seguenti valori correttivi

Settore di attività (cfr. damodaran) 2025	β levered	D/E ratio	taxes	β unlevered	Kd
Area di servizio	0.610	56.00%	12.60%	0.430	5.270

Tabella 4 Fattori caratteristici del settore di analisi rif. Banca dati valori mediati tra le categorie Beverage e oil

Dove
β levered coefficiente di rischiosità dell'impresa
D/E ratio rapporto di indebitamento
Taxes tasse
β unlevered coefficiente di rischiosità operativa
kd costo del debito

D/E ratio	56.00%	(1-t)	87.40%
taxes	12.60%	kd	5.3%
E/(D+E)	64.1%	D/(D+E)	35.9%

		D/(D+E)	kd	E/(D+E)	ke
WACC D/(D+E)* Ke *(1-t) + E/(D+E)* Ke	**7.50%**	*35.90%*	*5.27%*	*64.10%*	*9.13%*

Pertanto, si ritiene di sommare al saggio come definito in precedenza con riferimento ai dati OMI pari a 4.76 % un coefficiente correttivo pari a + 2.74 % per un saggio complessivo pari a 7.50 %.

Nel calcolo si sono utilizzati i seguenti paramenti e coefficienti

Saggio	(S)	7,50%
Periodo di disponibilità	(t)	10 anni
Canone Lordo annuale	(c)	244.000 euro (144.000 € + 100.000 €)
Incremento dei ricavi annuale	(R)	2%
Rivalutazione immobile annuale	(RV)	2,00%
Coefficiente di Attualizzazione	(Ca)	40,86% = 1-((1+RV)/(1+S))^t

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

Calcolo del flusso diretto

anno	flusso diretto				
	Canone Lordo (c	sconto (sc	canone scontato (cs)		
1	244.000,00 €	0,93	226.976,74 €	sconto (sc) =	(1+S)^-1
2	248.880,00 €	0,87	215.363,98 €	sconto (sc) =	(1+S)^-2
3	253.857,60 €	0,80	204.345,36 €	sconto (sc) =	(1+S)^-3
4	258.934,75 €	0,75	193.890,48 €	sconto (sc) =	(1+S)^-4
5	264.113,45 €	0,70	183.970,50 €	sconto (sc) =	(1+S)^-5
6	269.395,72 €	0,65	174.558,06 €	sconto (sc) =	(1+S)^-6
7	274.783,63 €	0,60	165.627,18 €	sconto (sc) =	(1+S)^-7
8	280.279,30 €	0,56	157.153,23 €	sconto (sc) =	(1+S)^-8
9	285.884,89 €	0,52	149.112,83 €	sconto (sc) =	(1+S)^-9
10	291.602,59 €	0,49	141.483,80 €	sconto (sc) =	(1+S)^-10

Valore Attuale netto (VAN) Pari alla somma dei canoni scontati 1.812.482,00 euro =

Valore immobiliare a flusso di cassa scontato ad oggi = VAN/Ca = 1.812.482,00/40,86% = 4.436.000,00 €.

Valore ad oggi 4.436.000,00 euro.

A detto valore è da sottrarre l'importo di euro 800.000,00 stima dei costi necessari per l'adeguamento delle corsie di ingresso ed uscita secondo il progetto approvato da ANAS.

Valore di mercato ad oggi 4.436.000,00 euro – 800.000,00 = 3.636.000 euro.

A tale importo è da aggiungere il valore di mercato degli arredi e delle attrezzature come in precedenza descritti e con riferimento all'inventario depositato.

Si tratta di scaffali e arredi di magazzino con una ridotta appetibilità con riferimento ai dati contabili forniti ed alla analisi di mercato effettuata, all'epoca di acquisto ed alle condizioni di manutenzione si sono individuati il valore sintetico di euro 4.000,00.

Si richiama che le attrezzature e gli arredi i sono funzionali all'attività della struttura per la produzione del reddito posto a base della valutazione.

Pertanto il valore complessivo è pari a 3.636.000,00 €+ 4.000,00 €= 3.640.000,00 €.

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

CONCLUSIONI

In conclusione, si riportano le note e precisazioni poste alla base della presente relazione

- Per le particelle 2326 e 2384 non sono emersi atti traslativi a favore della [redacted]
- Le particelle nn. 2127 2372 2380 2378 2376 2382 tutte al foglio 51 sono escluse dalla stima poiché per le stesse è stata formulata dal Comune di Potenza formale richiesta di esclusione delle stesse dalla massa attiva poiché destinate a viabilità come descritto e previsto nel Permesso di Costruire rilasciato per l'ampliamento della struttura alberghiera.
- E' in corso di attuazione SCIA relativa al progetto di messa in sicurezza temporaneo degli svincoli approvato ed autorizzato da ANAS a cui dovrà seguire l'attuazione del progetto definitivo di riconfigurazione della viabilità di accesso ed uscita dell'impianto di erogazione carburanti con i relativi costi di esecuzione.
- E' in corso di attuazione SCIA presentata dalla società conduttrice dell'Hotel, con l'autorizzazione della Curatela, per la modifica definitiva degli accessi del Motel Park con l'eliminazione dell'accesso diretto dal Raccordo Autostradale e trasferendo detto ingresso su viabilità ordinaria comunale.

Nella valutazione dunque:

- Si è considerato consentito ed autorizzato l'accesso dell'impianto di erogazione carburante al raccordo autostradale nella configurazione definitiva autorizzata da ANAS ovvero con l'effettuazione dei lavori di adeguamento delle corsie di ingresso e di uscita, prevedendo il relativo costo stimato.
- Si è considerato il Motel Park non più collegato alla rete Autostradale con l'eliminazione della necessaria concessione di ANAS e relative Royalty.
- Pertanto i due lotti sono stati considerati divisi autonomi e indipendenti con due valutazioni indipendenti come da specifica attività di frazionamento catastale effettuata.

L'analisi di mercato è stata svolta secondo quanto previsto dalle linee guida ABI ed. 2024 e della norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016. Al fine di individuare il valore commerciale del cespite da periziare si è provveduto a ricercare compravendite di cespiti comparabili nella zona, detta ricerca effettuata, anche attraverso piattaforme dati informatizzate specializzate, non ha restituito la presenza di comparabili per tipologia e dimensione al fine di definire un valido sistema di comparazione, poiché il cespite in esame è destinato alla attività alberghiera/ pubblico esercizio si è ritenuto di applicare, ai fini della stima, i metodi finanziari previsti dalla norma UNI e dalle linee guida ABI.

In particolare essendo i due lotti immobiliari usati per attività turistico alberghiera ed in una condizione di unicità si è ritenuto di utilizzare i metodi finanziari (Income Approach); in particolare per quanto attiene ad i metodi finanziari si è ritenuto, al fine di individuare il valore dell'immobile da rivalutare, di utilizzabile il

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70

metodo della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) ovvero convertendo la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel suo valore utilizzando un saggio di capitalizzazione. Con riferimento alla nota Esplicativa N.2 Linee Guida ABI 2024.

Per tutto quanto sopra si sono individuati i seguenti valori

Il lotto immobiliare n. 1 Motel Park valore di mercato pari a 10.823.000 EURO

Il lotto immobiliare n. 2 Impianto carburati e Autogrill valore di mercato pari a 3.640.000 EURO

Tanto si rassegna in ossequio all'incarico ricevuto.

Potenza 14/09/2025



Ing. Mauro De Luca Picione

Allegati

1. **Riferimenti ricerca di mercato effettuata**
2. **Documentazione catastale ed autorizzativa**
3. **Inventario con documentazione fotografica.**
4. **Integrazione catastale post frazionamento.**

Corso Umberto I , 28 – 85100 Potenza
Mobile phon +39 338 9845312 delucapicionemauro@gmail.com

Firmato Da: DE LUCA PICIONE MAURO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 79888812bbe78b70