TRIBUNALE DI AVELLINO

RELAZIONE DEL TECNICO ESTIMATORE

per incarico del
Curatore del Fallimento

Dott.ssa Dorotea Dello Russo

In relazione alla Procedura Fallimentare **n.8/2017** R. Gen. Fall. in danno di

"[redacted] SRL"



Professionista Incaricato
dott. ing. Gianpaolo Aucone

INDICE

Pag.

A. Prolegomeni: scopo, oggetto, contenuto, scelta dei criteri di valutazione. *5*

B. L'attività espletata. *9*

Il metodo di reperimento ed acquisizione della documentazione necessaria all'espletamento dell'attività d'estimo, il metodo di catalogazione e valorizzazione dell' inventario 10

C. ATTIVO: *11*

Immobilizzazioni immateriali (€ 0,00 Zero/00 Euro) 11

Rimanenze (€ 0,00 - Zero Euro) 11

Attivo Immobiliare Materiale (M€ 11,00_ Undicimilioni/00 EURO): 11

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI 19

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 21

STIMA: (il costo di riproduzione deprezzato) 22

Circa il canone di locazione : (il metodo patrimoniale misto e l'applicazione di un appropriato tasso di remunerazione del capitale investito nell'azienda locata.) 33

La determinazione del canone congruo nella procedura fallimentare [redacted] 33

ATTIVO MOBILIARE: 49

(€ 250.295,00 Duecentocinquantamiladuecentonovantacinque/00 Euro): 49

D. RIEPILOGO *51*

E. Asseverazione del Tecnico Estimatore. *52*

ELENCO ALLEGATI

1. Report fotografico
2. Visure catastali comprensive di planimetrie ed estratto di mappa Wegis;
3. Elenco formalità ispeziona ipotecaria al 31 gennaio 2018;
4. Istanza formale di accesso agli atti e Certificato di Destinazione Urbanistica;
5. Allegati inerenti ai titoli abilitativi edilizi e ai vari provvedimenti susseguitisi:
   1- Contratto di cessione delle aree;
   2- Autorizzazione Paesistico Ambientale del 13/03/1991;
   3- Nota del ministero per i beni culturali ed ambientali del 01/0/1991 con prescrizioni;
   4- Relazione tecnica del RUP del procedimento, ptro. 11489/2002, inerente all'esposto del privato cittadino Luigi D'Andrea riguardante opere abusive;
   5- Parere pro veritate del 22/04/2003 dell'Avv. [redacted] inerente alla legittimità del procedimento edilizio richiesto dalla Turistica Serinese con DIA del 28/05/2001, prot.5146;
   6- Nota della Procura della Repubblica di Avellino del 04/06/2003;
   7- Provvedimento di annullamento della DIA del 28/05/2001, prot.5146, al prot. 6621 del 26/06/2003;
   8- Ordinanza di rimozione delle opere abusive prot. 6779 del 01/07/2003;
   9- Trasmissione dell'ordinanza di demolizione delle opere abusive all'ing.Capo del Genio Civile di Avellino, prot. 6945 del 04/07/2003;
   10- Trasmissione dell'ordinanza di demolizione delle opere abusive al PRETORE di Avellino, prot. 6945 del 04/07/2003;
   11- Autorizzazione a sanatoria emesso dalla Comunità Montana "Serinese Solofrana" prot. 4480 del 17/09/2003;
   12- Controllo del 03/10/2003 effettuate dal comando della Polizia Municipale inerente delle disposizioni dell'ordinanza di demolizione n.6779 del 01/07/03;
   13- DIA richiesta 14790 del 26/11/2004;
   14- Integrazione del 05/01/2005;
   15- Richiesta di parere preventivo della Commisione Integrata L.R. 10/82, prot. 2466 del 01/03/2005;
   16- Sunto indagini P.G. prot. 4722 del 26/04/2005;
   17- Verbale 42 del 03/05/2005;
   18- Verbale n.49 del 06/06/2005;
   19- Istanza di completa di progetto trasmessa alla Soprintendenza dei Beni Paesistici prot.10190 del 06/09/2005;
   20- Autorizzazione Paesistica Ambientale prot. 10190 del 06/09/2005;
   21- Nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali , prot. 14715 del 13/12/2005;
   22- Trasmissione progetto e atti amministrativi alla G.R.R.C. prot. 15230 del 23/12/2005;
   23- Autorizzazione di compatibilità paesistica ambientale prot.619 del 15/01/2007;
   24- Notifica /comunicazione del 26/02/2007, prot. 2446, dell'impresa incaricata dalla Turistica Serinese per la realizzazione delle opere di cui alla DIA prot. 14790 del 26/11/2004;

25- Nota del Genio Civile di Avellino, prot. 8069 del 25/06/2007, controllo a campione sul deposito del progetto n.64383 del 08/05/2007 inerente alla DIA prot. 14790 del 26/11/2004;
26- Comunicazione della Turistica Serinese inerente ala cambio dell'impresa esecutrice dei lavori; prot.10022 del 08/08/2007;
27- Permesso di costruire in sanatoria prot. 14294 del 15/11/2011;
28- Relazione Tecnica del RUP del procedimento a seguito di esposto a nome del cittadino Antonio Masucci. Prot. 309 del 07/01/2005;
29- Ordinanza di demolizione di opere abusive prot. 554 del 14/01/2015;

6. Inventario dei beni mobili con valorizzazione e ispezione PRA autoveicoli;
7. Nota spese documentate e competenze professionali;

Il sottoscritto **dott.ing. Gianpaolo Aucone**, nato Napoli il **9 febbraio 1974**, con studio in Monteforte Irpino (AV) alla via Molinelle 6, is.38, C.F. **CNAGPL74B09F839Z**, dichiara:

- di essere iscritto presso **l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino SEZ – A al numero 1748**;
- di non trovarsi nelle situazioni di incompatibilità previste dal comma 2° dell'art.28 della legge fallimentare (come modificato con decorrenza 1 gennaio 2008 ex art.3 comma 4° D.Lgs. 169/2007);
- di non trovarsi in una situazione di conflitto di interessi nei confronti dell'impresa debitrice, dei suoi soci, dei dipendenti, dei creditori in genere e degli altri soggetti comunque interessati all'esito della procedura;
- di non vantare crediti verso la società ricorrente per il periodo anteriore al conferimento dell'incarico.

Premesso

- che è in essere la procedura fallimentare al ruolo allibrata al ruolo generale con il n. 8 anno 2017;
- che lo scrivente è stato nominato, ai sensi del 2° comma 2°, art. 87 della legge fallimentare, "Coadiutore nelle operazioni di inventariazione e di stima dei beni mobili ed immobili" di proprietà della fallita società in data **14 marzo 2017**; col predetto incarico , a firma del Curatore del Fallimento **Dott.ssa Dorotea Dello Russo,** veniva richiesto al tecnico estimatore di espletare tutte le attività di inventariazione e stima di tutti i cespiti e di quelli ricompresi nella procedura fallimentare;
- che in più date ed occasioni ha provveduto ai dovuti sopralluoghi presso gli immobili della Fallita;

Tutto ciò premesso

ha proceduto alla stesura della presente relazione utile per redigere ed aggiornare **l'inventario e la conseguente stima del patrimonio del debitore**.

La presente relazione è riferita alla data del 30 gennaio 2018 corrispondente con l'ultima ispezione ipotecaria condotta presso la Conservatoria dei RR II di Avellino; non si ha motivo di ritenere che nel frattempo siano intervenute variazioni di rilievo dal momento in cui questa relazione è stata chiusa.

A. Prolegomeni: scopo, oggetto, contenuto, scelta dei criteri di valutazione.

Preliminarmente si è deciso di scrivere un paragrafo appositamente dedicato alle ***premesse*** al fine di fissare i principi, la metodica e le modalità dell'operato dello scrivente.

- **Lo scopo** della presente relazione di stima è quello di **informare** i creditori ed il Tribunale sul più probabile **valore di mercato**, effettivamente **ricavabile** a **prezzi di realizzo** con la liquidazione coattiva fallimentare, dei beni e dei diritti del debitore sui quali sussiste una causa di prelazione a favore dei creditori prelatizi.

- **L'oggetto** della relazione in esame **sarà** dato dall'aver **colpito** il "**più probabile valore di mercato a prezzi di realizzo**" dei **beni** e dei **diritti** sui quali sussiste la causa di prelazione, pegno, ipoteca o privilegio, generale o speciale **al netto delle spese inerenti di carattere specifico**. **Non sarà**, viceversa, **oggetto** della relazione a seguire, la **quota parte di spese generali** o **comuni** alle varie masse, imputabile al **realizzo del bene** o del diritto oggetto della garanzia prelatizia. Sulla scorta delle su esposte considerazioni, per quanto concerne la nozione di "beni e diritti", il relativo valore di mercato effettivamente realizzabile sarà esplicitamente indicato nella relazione estimativa. Per completezza, la distinzione tra **beni** e **diritti** è stabilita dal codice civile negli artt. 812 e 813 c.c. **I beni immobili** sono elencati positivamente e tassativamente dall'art. 812, co. 1, che indica quelli per natura e per accessione o incorporazione, e dall'art. 812, co. 2, che indica quelli per destinazione in funzione della loro utilizzazione. **I beni mobili** sono individuati negativamente dall'art. 812, co. 3, come tutti i beni che non sono immobili. I diritti sono distinti in diritti immobiliari e diritti mobiliari in forza dell'art. 813 c. c. I diritti immobiliari sono **i diritti reali** che hanno per oggetto i beni immobili e le loro azioni. I diritti mobiliari sono tutti gli altri. Oggetto della stima, dunque, saranno i beni e i diritti su cui grava la garanzia che assiste il credito oggetto di falcidia in base al piano di concordato.

- Il **contenuto** specifico della relazione estimativa, verrà esposto come segue:

  1. la descrizione dell'incarico ricevuto, con l'indicazione dei beni e dei diritti da stimare;

  2. la descrizione dei beni e dei diritti stimati;

  3. la indicazione dei criteri di valutazione adottati in relazione alle categorie di beni e diritti oggetto di stima;

  4. la descrizione delle modalità seguite per la stima dei beni e dei diritti;

  5. la data di riferimento della stima;

  6. l'attestazione del valore di mercato realizzabile nella liquidazione fallimentare, indicando il valore massimo, presumibile, vale a dire che il valore realizzabile non è superiore ad un determinato importo; valore da intendersi come comprensivo delle eventuali detrazioni per oneri specifici;

  7. il giuramento della stima.

Va ancora detto che si fini della redazione della relazione estimativa non vi è uno schema o un modello fissato dalla legge, per cui **la forma è e sarà libera**; nello specifico ogni professionista incaricato può indubbiamente procedere secondo la propria esperienza e competenza tecnica, capacità di analisi e sintesi. Verrà comunque redatta mediante una struttura per sezioni o parti autonome per ciascuno degli argomenti indicati in precedenza. Si ravvisa che verrà effettuata una sola stima, di modo da non offrire ai creditori e al Tribunale un ventaglio di valori, in quanto lo scopo della relazione si realizza e concretizza fattivamente se la stima è certa e univoca ed è volta alla **massimizzazione del ricavato**.

- **La scelta dei criteri di valutazione** in relazione ad ogni categoria di beni e di diritti da stimare rappresenta un tratto fondamentale nel procedimento valutativo. La mancanza negli articoli di legge ad alcun riferimento ai criteri di valutazione e di indicazioni al riguardo può interpretarsi come un rinvio alla discrezionalità del professionista, che resta libero non solo di scegliere uno o più criteri di valutazione, ma anche di indicare o meno nella relazione i criteri prescelti. Tale rilievo è rafforzato dal fatto che al Tribunale è preclusa in sede di designazione la predeterminazione dei criteri di valutazione. Il silenzio del legislatore sul punto può essere dato dal fatto che non è possibile stabilire quali siano i criteri di valutazione da adottare caso per caso. In questa prospettiva, pertanto, in relazione verranno non solo indicati i criteri adottati, ma anche le ragioni che hanno condotto alla scelta effettuata, tenendo conto, altresì, delle alternative che potevano essere in astratto utilizzate, secondo un principio del tutto ascrivibile alla *capacity design* del tecnico estimatore incaricato e della conseguente attività di sintesi per giungere alla stima. Anzitutto, è necessario **asseverare** che la stima sarà condotta in maniera del tutto imparziale, ovvero basata su **criteri oggettivi**. Norma e prassi vigente fissano due punti di riferimento essenziali per effettuare la valutazione allorché affermano che la valutazione vada commisurata "sul ricavato in caso di liquidazione" e che bisogna avere riguardo "al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti". Sono, dunque, i due concetti di "**liquidazione**" e "**valore di mercato**" che insieme devono costituire la linea guida da seguire nell'attività d'estimo. I due concetti, se analizzati separatamente, non presentano particolari difficoltà interpretative, nel senso che la prassi comune ha ben chiaro il concetto di impresa in liquidazione, che è banalmente il contrario di impresa in attività. Nel contempo, neppure particolarmente difficile risulta essere il riferimento al valore di mercato allorché un mercato esista e sia accessibile. Di converso, quello che, nel caso in esame, rende **complesso** il lavoro dell'Esperto incaricato è che i due concetti sopraindicati sono **reciprocamente antitetici**, atteso che, di fatto, **non esiste** un "**mercato delle liquidazioni**". Ossia, la parola mercato presuppone la esistenza di un contesto dinamico, non necessariamente geografico, ma anche telematico o via web, etc., cui gli operatori possono accedere e comunicare tra loro; inoltre tale contesto non può essere occasionale ma deve presentare il requisito della **continuità** oppure della **periodicità**. Elementi questi ultimi che mancano nella ipotesi della liquidazione di impresa, costituendo quest'ultimo un **evento** comunque **eccezionale** e quindi **non prevedibile**. In effetti, se il riferimento al mercato, inteso nella sua accezione letterale, può apparire criterio idoneo alla valutazione dei beni fungibili, dei beni liberamente reperibili in commercio e finanche dei crediti commerciali, vi sono almeno due considerazioni che dovrebbero indurre per buon senso a considerare anche un diverso significato del termine. **La prima considerazione** è che il criterio di stima **non può trascurare l'ambito** in cui la liquidazione del bene o diritto avviene, che è **l'ambito fallimentare.** La cessione avverrà, pertanto, secondo la prassi e i vincoli procedurali del fallimento, con valori presumibilmente e ragionevolmente **inferiori** a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato, non foss'altro che per **l'assenza di garanzie sui vizi della cosa ex art. 1490 c.c.** che le vendite concorsuali comportano, visto il tenore dell'art. **2922 c.c.**. La **seconda considerazione** riguarda il fatto che **non tutti i beni** e **i diritti** aziendali **sono valutabili secondo criteri di mercato**. Non lo sono, ad esempio, i crediti da risarcimento danni, né i

crediti in contenzioso, o nei confronti di soggetti insolventi o di procedure concorsuali, né i rapporti finanziari; non lo sono i rami aziendali, né le unità produttive, né specifici marchi, per i quali il criterio adottabile dipenderà dalla "*best practice"* applicabile alla fattispecie. In conclusione, il riferimento del legislatore al valore di mercato non vuole e non può riferirsi ad una valorizzazione che tenga conto del prezzo comunemente individuato da un indeterminato numero di liberi acquirenti e venditori quanto, piuttosto, semplicemente e coerentemente con la disciplina concorsuale, **al valore di realizzo dei beni** e dei diritti oggetto di prelazione. Ciò posto e, quindi, preso atto che la interpretazione letterale delle due norme citate **evidenzia una contraddizione in termini**, imponendo di **coniugare** il concetto di **liquidazione** con quello di **mercato**, è necessario individuare, **nell'interesse dei creditori**, le linee guida al fine di attribuire il valore di mercato a prezzi di realizzo ai beni in questione. Le tipologie di beni e diritti da valutare possono presentarsi come segue:

- beni immateriali (avviamento, marchi, brevetti);
- beni immobiliari (terreni, fabbricati civili e industriali);
- impianti, macchinari e attrezzature;
- magazzino (materie prime, semilavorati, prodotti finiti)
- crediti (commerciali e finanziari);
- partecipazioni (in società quotate e società non quotate);
- diritti di vario genere;

È ovvio che la suesposta classificazione non esaurisce l'intera casistica, potendosi procedere ad ulteriori suddivisioni, ma esemplifica a livello generale le fattispecie cui bisogna attribuire dei valori numerici di stima. Per naturale ulteriore conseguenza, il richiamato concetto del "**ricavato in caso di liquidazione**" non può e non potrà che essere l'obiettivo da raggiungere. Per quando già detto, **non esiste un mercato dei beni fallimentari**, nel senso proprio della parola mercato, è ragionevole dedurre gli ulteriori principi inerenti "al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti" vogliano fare riferimento al **valore ordinario** e presumibile che da quei beni può essere ricavato allorché i medesimi saranno offerti sul mercato, intendendo quest'ultimo non **come il luogo dove abitualmente si scambiano le contrattazioni tra operatori, bensì come la pluralità di possibili compratori che possono rilevare beni dalle procedure fallimentari**. Le stesse considerazioni valgono per i **beni mobili** connotati da specificità, tipo impianti e macchinari, i quali in genere hanno una **platea ristretta** di interessati proprio perché sono stati concepiti per una specifica impresa e non sono facilmente adattabili ad un'altra. Ovviamente il criterio appena descritto vale per tutte le categorie di beni, sicché si può quindi ricordare una regola generale, sulla quale verrà imperniata la presente relazione, peraltro ben nota a tutti gli stimatori, ossia che quanto più un bene è **connotato da specificità**, **monograficità** e quindi quanto più ristretta è la platea dei suoi possibili utilizzatori, tanto più ridotto sarà il suo valore

di **presumibile realizzo**, mentre, laddove il bene è agevolmente utilizzabile da molti soggetti, è fondato presumere che il suo valore di realizzo possa avvicinarsi al valore **normale** con cui quel bene ordinariamente si acquista. Naturalmente, occorre sempre tenere conto del fatto che la procedura vende il bene *rebus sic stantibus* **senza garanzia alcuna**; quindi bisogna comunque **operare una ragionevole decurtazione rispetto al prezzo normale, ragionevole decurtazione che in ogni caso NON potrà mai assumere il carattere, (ovvero la percentuale di decurtazione tale da determinare), di svendita fallimentare**. In sintesi, la valutazione estimativa dei beni e dei diritti sui quali insiste la causa di prelazione va operata a "*valori di mercato*" "*in caso di liquidazione*". Dunque, non secondo criteri di funzionamento, ma secondo criteri di realizzo. Pertanto, per i beni non sarà il **valore normale** o il valore corrente o il valore di mercato che essi hanno sul mercato in caso di funzionamento, ma sarà il **valore corrente in caso di liquidazione**: dunque, occorre applicare al valore corrente di funzionamento un **coefficiente di deprezzamento**, variabile da caso a caso, per stimare il valore di realizzo o di liquidazione fallimentare. Infatti, le vendite fallimentari e quelle in sede di esecuzione forzata sono effettuate senza la garanzia per i vizi, per cui ciò comporta inevitabilmente una svalutazione superiore rispetto ad una vendita di liquidazione non fallimentare o non di esecuzione forzata.

B. L'attività espletata.

Lo scrivente, per quanto concerne il complesso dei beni **mobili** ed **immobili** della fallita, fisicamente collocati nel cosiddetto "[redacted]", ubicato nel comune di **SERINO (AV)**, alla Contrada Cerreto, civico 119, (catastalmente identificato al **C.F.** al **foglio 27 particella 154, P**. T-1-2-3-4-S1 interno: S2 scala: S2; rendita Euro 73.026,00 e **C.T. stesso foglio particella 154, ente urbano, 15.319 m², senza rendita, e particella 161, mq 340, R.d. 0,53€, R.a. 0,70€)** , ha provveduto ad esaminare la documentazione disponibile e reperita inerente a tutto il **30 gennaio 2018**, data dell'ultima ispezione ipotecaria e catastale, e a **rielaborarla** secondo un piano di tipo "**liquidatorio**", ossia con l'utilizzazione di criteri orientati al valore di presunto realizzo per l'attivo e di estinzione per il passivo, specificatamente limitatamente a:

- Immobilizzazioni materiali e immateriali;
- Rimanenze, intese come rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo, più prodotti in corso di lavorazione e semilavorati;
- Attivo Immobiliare materiale;
- Immobilizzazioni in corso;
- Linea di produzione: Impianti, macchinari ed attrezzature:
- Beni Materiali.

Ciò, in considerazione del fatto che lo scopo della procedura sarà, appunto, l'alienazione dell'attivo e l'estinzione del passivo sulla base del riparto; non ha ritenuto, inoltre, necessario rappresentare la situazione economica della società, in quanto nota e non rappresentativa e significativa ai fini della procedura fallimentare.

<u>Il metodo di reperimento ed acquisizione della documentazione necessaria all'espletamento dell'attività d'estimo, il metodo di catalogazione e valorizzazione dell' inventario</u>

Si è ritenuto esplicare il metodo condotto nel reperimento di tutta la documentazione necessaria all'espletamento del proprio incarico.

Per quanto concerne **l'attivo immobiliare** e pertanto riferita al complesso della documentazione di carattere edilizio_urbanistico, e censuaria, ovvero in termini di titoli abilitativi edilizi, certificati vari di agibilità abitabilità, antincendio etc, **si è provveduto ad depositare presso gli Uffici della P.A. di Serino, in data 23 maggio 2017, un' istanza formale di accesso agli atti**, ai sensi dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990 n.241 e dell'art. 328 c.p., tra l'altro evasa fuori termine in data **14 dicembre 2017**. (*vedasi allegato 4_1*)

Per quanto concerne invece, elaborati di natura censuaria, visure planimetrie ed estratti di mappa, gravami, si è proceduto ad effettuare più ispezioni ordinarie ipocatastali e catastali presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Avellino.

Per quanto concerne in ultimo, la stesura e la conseguente valorizzazione dell'inventario dei beni mobili, come meglio verranno specificati negli appositi paragrafi della presente e l'elenco delle rimanenze di magazzino, per la cui quantificazione lo scrivente ha ricevuto una lodevole collaborazione fornita dall'Amministrazione della fallita, si è provveduto ad meticoloso controllo improntato sulle seguenti fasi di lavoro_verifica:

- È stato effettuato primo *screening* sui dati forniti in contabilità, per contratti e sul registro dei beni ammortizzabili; ciò, nell'ottica di elaborare il più semplice, severo ed efficace protocollo di verifica;
- Le posizioni, in termini spaziali, di beni mobili, attrezzature, macchinari e rimanenze di magazzino sono state fisicamente collocate sulle planimetrie disponibili;
- Pesata pertanto la mole dei dati disponibili, nel successivo *step* di controllo, lo *screening* , ove necessario, è stato implementato da una fase di verifica più restrittiva e selettiva condotta secondo il principio del *doppio cieco* (*duble-blind control procedure*), onde poter ricavare in maniera semplice in forma tabellare e di immediata individuazione le reciproche corrispondenze tra dati di contabilità forniti e le rimanenze effettivamente individuate e "contate" in magazzino ;
- Come detto, dalle macchinose operazioni di *screening* e di *duble-blind* è stata generata, tuttavia e pressoché in automatico, una tabella di lavoro/verifica, che fisiologicamente evidenzia il quadro generale tramite semplici check-list in termini di verifica, omissione, errore.

C. ATTIVO:

Immobilizzazioni immateriali (€ 0,00 Zero/00 Euro)

Si tratta di entità prettamente non fisiche, generalmente di lunga durata aventi natura di costi differiti e diversificati in più esercizi nella prospettiva di un flusso futuro di ricavi.
Sotto la denominazione "immobilizzazioni immateriali" sono compresi sia i costi pluriennali che non hanno avuto come contropartita l'acquisto di un bene immateriale, sia i diritti immateriali, quali brevetti e diritti su opere dell'ingegno, concessioni, licenze, marchi e simili. Rientrano in un'ampia nozione di immobilizzazioni immateriali anche costi che, non avendo come risultato l'acquisto da parte della società di beni immateriali singolarmente valutabili, brevetti, marchi, e simili, sono tuttavia idonei a produrre effetti positivi (anche) in esercizi successivi a quelli in cui sono stati sostenuti.
Nello specifico non si sono rilevati né costi né diritti immateriali a cui dare un peso economico; pertanto, nell'esclusivo interesse dei creditori, il **valore di realizzo è nullo** ed è pari ad € 0,00 Zero/00.

Rimanenze (€ 0,00 - Zero Euro)

Si precisa che la struttura alberghiera è attualmente **funzionante** ed è **condotta** dalla [redacted], giusto contratto di locazione ultranovennale, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino in data 13/07/2015, reg.part. 9014, reg.gen. 10692, e giusto preliminare di compravendita iscritto in pari data 13/07/2015, reg.part. 9015, reg.gen. 10693. Le **rimanenze di magazzino**, inquadrabili pertanto nella categoria delle materie prime alimentari impiegate per ristorazione, pasticceria e bar sono in capo ad un soggetto terzo e pertanto **sono nulle**.

Attivo Immobiliare Materiale (M€ 11,00 Undicimilioni/00 EURO):

L'attivo immobiliare oggetto della presente relazione è costituito da :
Struttura ricettiva ad uso alberghiero sito alla Contrada Cerreto, civico 119, ex località fontanelle, c.d."[redacted]", identificato al **N.C.E.U**. et **C.T.** al **foglio 27 particella 154, P. T-1-2-3-4-S1 interno: S2 scala: S2; rendita Euro 73.026,00. stesso foglio C.T. particella 161, mq 340, R.d. 0,53€, R.a. 0,70€;**

Descrizione del compendio immobiliare:

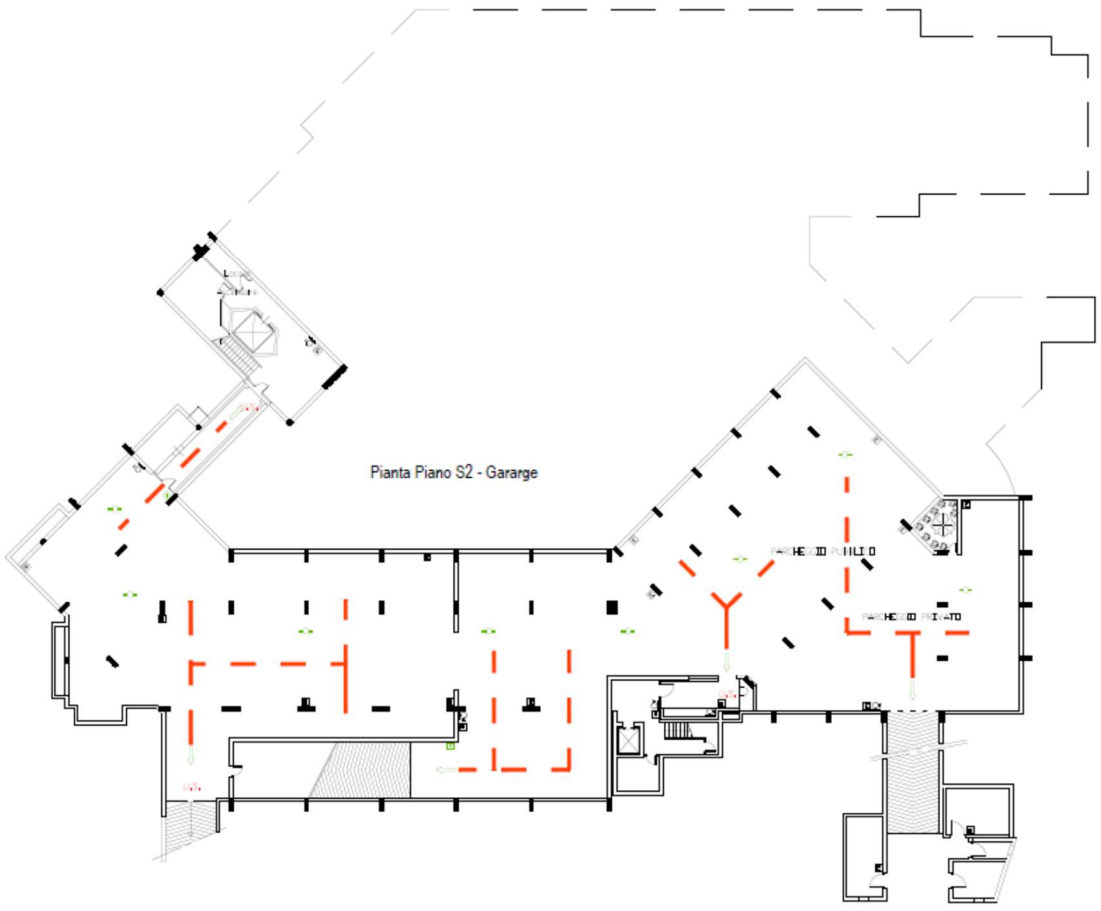
Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima è un **complesso alberghiero** polifunzionale di notevole e raro pregio architettonico realizzato alle pendici del Partenio, nel comune di Serino, ad inizio anni'90, eccezionale sia per dimensioni dell'intervento, trattasi di fatto di una struttura di quasi **40.000 metri cubi suddivisi** in maniera **non omotetica** su sette impalcati strutturali, sia per il sapiente inserimento della struttura da colui che all'epoca ne progettò lo sviluppo architettonico nel contesto paesaggistico locale, essendo di tali impalcati fuoriterra visibili solo gli ultimi tre, pari a meno del 40% dell'edificato. Trattasi, pertanto, di una mastodontica struttura alberghiera ad **impatto visivo compensato** con **sky-lin**e perfettamente integrato e mitigato dalla presenza di

terrazzamenti, giardini, ampi spazi verdi con eccezionale presenza di piante di pregio e ornamentali, cromaticamente neutra, essendo stati utilizzati materiali e tempere appartenenti alla categoria delle cosiddette terre naturali, quali ocra, marrone, beige, bruno van dyck, che di proprio si inseriscono delicatamente senza alcuna macro alterazione cromatica all'interno del contesto paesaggistico locale durante lo scorrere delle stagioni.

La struttura è catalogata come un 4 stelle superior, offre servizi adeguati al tenore dell'esercizio consigliato dalla Guida Michelin, dalla Guida del Touring Club, dalla Guida del Gambero Rosso, dalla Superguida, dalla Guida dell'Espresso e dalla Guida Veronelli; offre all'attualità circa 40 camere di tipo standard, 10 suite di lusso, sala colazioni, più bar dislocati ai piani, un eccellente ristorante; è munito inoltre di due cucine industriali, due ampie sale di rappresentanza, sala convegni, ulteriori sale adibite all'occorrenza per eventi, locali tecnici per deposito e celle frigo, una piscina con solarium, parcheggio coperto per circa 200 automobili, tre ascensori, un giardino pensile, ampi spazi verdi attrezzati, finanche una piccola chiesa.

In adiacenza e in contiguità a detto complesso è realizzata un'ulteriore struttura, all'attualità allo stato grezzo, non rientrante come compendio immobiliare nel patrimonio della fallita, allibrata in catasto terreni al foglio 27 particella 155, di proprietà della [redacted].

Proseguendo per la parte descrittiva funzionale dell'immobile:



A piano secondo interrato, della superficie lorda totale di circa **1.857 m²** trovano distribuzione ed allocazione un ampio garage, le strutture verticali per le distribuzioni ai piani, scale e ascensori, i locali tecnici per la fornitura di energia elettrica, cabina MT Enel.

A piano primo interrato/seminterrato, della superficie lorda di circa **3.080 m²** sono distribuite una sala convegni utilizzabile anche per ulteriori eventi, una vasca d'acqua scenica ornamentale, servizi igienici, una cucina, ulteriori locali tecnici e depositi, un'ampia superficie destinata a carico scarico merci e celle frigo e le strutture di distribuzione in verticale, scale e ascensori.



A piano Terra della superficie di **3.362 m²** trovano distribuzione ed allocazione il ristorante al nome commerciale "[redacted]", con annessa sala da pranzo e locale bar, due ampie sale per eventi, denominate sala rosa e sala magnolia, una ampia cucina industriale con annesse celle, dispense e spazi per logistica e distribuzione, più sale adibite a deposito.



A piano Primo della superficie di **998 m²** trovano distribuzione ed allocazione l'ingresso principale della struttura alberghiera posizionato a nord ovest in pianta; è pertanto il piano dove sono posizionati la reception con uffici amministrativi annessi, un'ampia sala adibita a bar con zona lettura ed intrattenimento, la sala colazioni, più servizi igienici; il lato esposto a sud est della struttura, affaccia direttamente su un giardino pensile attrezzato che conduce al solarium con piscina.



Dall'ingresso principale è possibile raggiungere mediante una scala esterna una piccola cappella di circa **108 m²** di superficie lorda adibita alle cerimonie private funzionali per il prosieguo nella struttura alberghiera.

A piano secondo, della superficie lorda di **1.115 m²** trovano distribuzione ed allocazione le camere d'albergo del primo piano identificate con i numeri dal 101 al 125 con tutti i servizi previsti per la categoria alberghiera assegnata.



Al piano terzo, della superficie lorda di **875 m²** circa trovano distribuzione le camere d'albergo del secondo piano, identificate con i numeri dal 201 al 221;



A pianto sottotetto, della superficie lorda di circa **578 m²** sono ubicate in ultimo le dieci suite di lusso della struttura alberghiera.



Da un punto di vista conservativo e manutentivo del complesso della struttura alberghiera è **buono**; di fatto, la **manutenzione ordinaria è ben eseguita e controllata**, con particolare riferimento **all'efficienza di funzionamento dell'attività di hôtellerie e ristorazione** nonché degli impianti tecnologici in genere, quali elettrico, idrico e climatizzazione, che , tuttavia, rimangono per la quasi interezza **obsoleti** e **datati**, come meglio si specificherà a seguire; tuttavia, per quanto concerne l'aliquota afferente alla **manutenzione straordinaria** per la **parte edilizia** propriamente detta **è men che discreta, sussistendo la necessità di interventi di manutenzione straordinaria, quali lievi ripristini di intonaci e pitture esterne, sostituzione e ripristino di pluviali e opere di impermeabilizzazione inerenti ai volumi edificati al di sotto del giardino pensile**; non si rilevano comunque fenomeni di espulsione del copriferro del conglomerato cementizio armato, cosa che palesa un più che buono stato manutentivo e conservativo della struttura portante e l'impiego di materiali di ottima qualità in fase di realizzazione.

Ai fini della stima immobiliare va tenuto anche nel dovuto conto che la struttura, realizzata per la quasi interezza in conglomerato cementizio armato, è sufficientemente data, in quanto **realizzata** ad inizio anni '90, ovvero antecedentemente a ben **quattro** normative inerenti alla realizzazione di opere, strutture, in zona sismica; in breve, i telai portanti della struttura alberghiera sono stati calcolati e verificati con in criteri di dimensionamento e verifica antecedenti all'entrata in vigore del D.M. 9 gennaio 1996, recante le "*Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche*", ovvero il primo decreto che introduceva le verifiche agli stati limite per carichi dinamici, sismici, e sono pertanto **calcolati solo a carichi verticali statici alle tensioni ammissibili**, conformi con la norma vigente all'epoca, ovvero Legge 2 febbraio

1974 n.64 et Legge 5 Novembre 1971, N. 1086 (G.U. 21-12-1971, n. 321) e ancora L.R. 7 gennaio 1983, n. 9, recante "*Norme per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di difesa del territorio dal rischio sismico*".

Nella sostanza, in caso di ristrutturazione integrale anche per cambio di destinazione d'uso e per le varie condizioni su esposte, il fabbricato andrebbe verificato sismicamente e/o adeguato secondo i dettami delle **NTC 2008 e s.m.i.** o per lo meno verificato sotto sisma per analisi statica non lineare tipo *push over* per valutare le capacità dissipative della struttura sotto il complesso delle azioni combinate di sisma, vento e neve.

Proseguendo nella parte descrittiva, anche i locali propriamente detti tecnologici, quali locale caldaia e locale di consegna della cabina elettrica, sono in uno stato manutentivo **men che discreto**; in particolar modo nei locali adibiti a cabina elettrica trovano alloggiamento i comparti di consegna, misura, per quanto concerne il lato di proprietà ed uso del Distributore Locale di Rete, Enel Distribuzione, e per quanto concerne il lato utente passivo, gli appositi strumenti di sezionamento e protezione generale, il trasformatore MT/BT del tipo Dy11n a perdite ridotte, il quadro di distribuzione generale verso le utenze e il sistema di protezione di interfaccia con la rete; si **assevera** che lo scomprato di **MT** , media tensione con apparati di protezione, così come descritto ed esistente **non è** a norma ed adeguato ai dettami della norma CEI 0-16, ed.III, dicembre 2012; che, alla data di redazione della presente relazione, quanto è stato verificato *de visu*; quanto comporta in bolletta con il gestore locale di rete, Enel o chi per esso, l'applicazione del CTS (Corrispettivo Tariffario Specifico), che in genere, in aggiunta ai problemi di rifasamento per corrente reattiva è un'aliquota punitiva non trascurabile sul costo totale della bolletta per la fornitura di energia elettrica.

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Per quanto concerne i titoli abilitativi edilizi, l'opificio è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n.3104 del 06/06/1990;
- Concessione Edilizia in variante n.11541 di prot. del 21/02/91;
- Concessione Edilizia in variante n.7680 di prot. del 25/11/91;
- Concessione Edilizia in variante n.8404 di prot. del 01/10/92;
- DIA n.14790 di prot. del 26/11/2004
- Permesso di costruire in sanatoria n.14294 del 15/11/2011, prot. n.7227/09 - 10265/09 – 1608/09 inerente ad un "…*intervento di manutenzione straordinaria e risanamento con opere di consolidamento a mezzo di volumi interrati finalizzati ad impedire l'aggressione da parte delle acque permeanti i terreni perimetrali del complesso alberghiero…. e per la realizzazione di nuove opere quali inserimento di grigliato di aereazione ai vani interrati, diversa disposizione di pavimentazione a quota +8.20 e realizzazione minore copertura della rampa di accesso*..";
- ORDINANZA di Rimozione di opere abusive, al protocollo generale n. 554 del 14/01/2015 consistenti in:
    A. "…Rimozione del terrapieno posto a ridosso della parete lato ovest in cui insisteva l'ex rampa di accesso all'autorimessa con successiva realizzazione di una vetrata lungo la medesima parete; rimozione del citato terrapieno ha comportato una volumetria fuoriterra…. nell'ordine dei 370 m^3, quantità volumetrica non compresa in fase di approvazione dei progetti assentiti;.."

B. "….Realizzazione all'interno del locale discoteca di una fontana con vasca d'acqua scenica….. delle dimensioni ij pianta di 4,00x10,00 m, mediante la modifica e la sostituzione del solaio in latero cemento , nella parte di fabbricato dove era prevista una rampa di accesso ai sottostanti locali destinati ad autorimessa;.."

C. "…Rimozione della parete …quale elemento divisorio tra la discoteca e il locale contenete la citata rampa non più realizzata…"

Il tutto previa relazione tecnica del RUP del procedimento su esposto del privato cittadino sig. Masucci Antonio.

Per quanto concerne la predetta ultima ordinanza la stessa **risulta inevasa e non ottemperata** da parte della [redacted] (*per migliore descrizione della predetta Ordinanza vedasi Allegato 5.28*)

Si annota a margine di quanto, come potrà notarsi dall'allegata e cospicua documentazione inerente ai summenzionati titoli abilitativi edilizi, da circa quindici anni or sono si sono succedute una miriade di sopralluoghi di polizia municipale, forestale, carabinieri, ed indagini della magistratura sulla base di denunce, accertamenti di conformità, alcuni dei quali azionati in costanza di richiesta di rilascio di titoli abilitativi edilizi semplificati o in sanatoria e/o in varianti, palesando in tal senso una sorta di quasi accanimento della P.A. nei confronti della fallita. A conti fatti all'attualità sussiste un'ordinanza di rimozione di opere abusive in stato di quiescenza, nel senso che non vi è stato seguito alcuno. Ai fini della sola pubblicità immobiliare, nonostante il tenore l'assenza di garanzie sui vizi della cosa ex art. 1490 c.c. che le vendite concorsuali comportano, visto il tenore dell'art. 2922 c.c.., il **probabile acquirente del compendio immobiliare dovrà aver ben chiara la condizione di non regolarità edilizia parziale** del complesso alberghiero la cui regolarizzazione sarà necessariamente oggetto di ulteriori opere di ripristino; utilmente e pertanto, nel paragrafo inerente alla stima e quindi alla valorizzazione del predetto compendio verrà effettuata una decurtazione del più probabile valore a prezzi di realizzo, congruente ai previsti aggravi a sostenersi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del complesso alberghiero.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Inerenti a:

100% - PIENA PROPRIETA' del complesso alberghiero Comune di Serino, (AV) alla Contrada Cerreto, civico 119, al foglio 27, particella 154, cat. D/2, rendita 73.026,00€ **e** stesso foglio particella 161, mq 340, R.d. 0,53€, R.a. 0,70€; si precisa che catastalmente, all'attualità, il compendio per come descritto deriva dalle varie operazioni di aggiornamento catastale susseguitisi negli anni, desumibili dall'allegata visura catastale storica, quali tipo mappale, denuncia di nuova unità immobiliare urbana, più variazioni per diverse distribuzioni degli spazi interni ed inerenti ai seguenti mappali:

foglio 27, particelle nn.154-159-157 e 106-109-160-116-112-114-158,161 tutte ubicate nel comune di Serino.

PROVENIENZA DEL COMPENDIO:

- Inerente ai mappali originari, n.154,159, 157 per atto di cessione a rogito del Segretario Comunale di Serino del 31/01/1989, trascritto in Avellino in data 22/03/1989 ai nn.reg.part.3485, reg.gen.4014 e rettifica del 17/06/1993 ai nn. reg.part. 7158, reg. gen. 8184
- Inerente ai mappali 106-109-160-116-112-114-158,161 per acquisto fattone per Notar. Vincenzo Giordano del 21/06/1999, trascritto in Avellino in data 14/07/1999, ai nn. di reg. part. 10996 reg.part. 9141;

ai fini della pubblicità immobiliare che della trasparenza in atti va doverosamente segnalata una **macro anomalia** riscontrata nella visura ipocatastale effettuata, ispezione ordinaria.

L'ispezione per soggetto, [redacted], è anomala in quanto:

1) L'elenco sintetico delle formalità **parte solo dal 1992** ed è inerente alla costituzione del vincolo di destinazione alberghiero.
2) Non risultano immediatamente visibili al "generico utente" richiedente **le trascrizioni inerenti alla provenienza del compendio, indicata precedentemente e risalente al 1989 e della rettifica del 1993**.
3) Tuttavia, avendone trovato l'atto originario grazie alla documentazione prodotta dalla P.A. del comune di Serino, **lo scrivente è riuscito a recuperare i numeri di registro particolare e generale della cessione originaria del 1989 e della rettifica del 1993**, che, ancora più stranamente, se singolarmente richiesti risultano visibili all'utente richiedente.

Quanto appena detto risulta essere una **stortura di gestione dei dati ipotecari** perché **è di fatto un mancato allineamento temporale di atti regolarmente trascritti inerenti ad uno stesso soggetto fiscale**, tuttavia non visibili nell'immediato. (*per ulteriori dettagli vedasi allegati dal 3_1 al 3_5*)

GRAVAMI:

- Trascrizione contro del 02/06/1992, reg.part. 6314, reg.gen. 7522, costituzione di vincolo a destinazione alberghiera, a favore di Regione Campania, contro [redacted];

- Iscrizione contro del 11/12/1993, reg.part. 1070, reg.gen. 16095, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Banca [redacted], contro [redacted]; (annotazione del 09/02/2000 cancellazione totale);
- Iscrizione contro del 07/03/1997, reg.part. 238, reg.gen. 3404, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di [redacted] S.p.A., contro [redacted]; (annotazione del 18/06/1997 erogazione a saldo);
- Iscrizione contro del 05/05/1999, reg.part. 708, reg.gen. 7045, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a favore di [redacted]., contro [redacted]; (annotazione 09/02/2000 quietanza e conferma);
- Trascrizione a favore del 20/03/2001, reg.part. 3601, reg.gen. 4123, costituzione di vincolo a destinazione alberghiera, a favore di Regione Campania, contro [redacted];
- Iscrizione contro del 30/12/2005, reg.part. 4949, reg.gen. 27264, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di [redacted] contro [redacted];
- Iscrizione contro del 04/09/2012 , reg.part. 930, reg.gen. 14816, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di [redacted]., contro [redacted];
- Iscrizione contro del 13/07/2015, reg.part. 9014, reg.gen. 10692, locazione ultranovennale, a favore della [redacted], contro [redacted];
- Iscrizione contro del 13/07/2015, reg.part. 9015, reg.gen. 10693, preliminare di compravendita, a favore della [redacted], contro [redacted];
- Trascrizione a favore e contro del 04/05/2016, reg.part. 6079, reg.gen. 7254, trasferimento di sede sociale, a favore di [redacted], contro [redacted]
- Trascrizione a contro del 07/03/2017, reg.part. 2908, reg.gen. 3457, sentenza dichiarativa di fallimento, a favore di "[redacted] S.r.l., contro [redacted];

STIMA: (il costo di riproduzione deprezzato)

Per quanto concerne il più probabile valore di mercato da attribuire ai suoli e all'immobile, va da subito chiarificato e ben evidenziato che il compendio immobiliare stimando è da un unto di vista censuario, ovvero fiscale, un **immobile a destinazione speciale e non ordinaria**; in aggiunta va asseverato che le caratteristiche proprie e subiettive del bene, tale da renderlo più unico che raro come struttura, impongono **per prassi d'estimo** l'approccio nel processo valutativo **di tipo diretto** e **non per comparazione** con beni analoghi per consistenza e destinazione. Di fatto nell'intera provincia di Avellino, quindi con un bacino d'utenza di circa **400.000 persone**, esistono solo un paio di strutture paragonabili allo stimando complesso immobiliare; **paragonabili solo qualitativamente** e **per servizi offerti** e **connessi con l'attività di ristorazione e di albergo**, **ma con caratteristiche proprie**

completamente differenti.

In casi del tutto analoghi è facilmente intuibile per chiunque che effettuare una comparazione su beni che sono solo paragonabili ma del tutto dissimili, **fa decadere il principio stesso di comparazione nella stima**. In dette ipotesi anche le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, servizio OMI, perdono ovviamente di significato per dispersione dei dati.

Verrà condotta pertanto una **stima diretta**, per i principi del **cost approach**, secondo quanto andrà ad esplicarsi nei paragrafi successivi.

Accertamento e stima degli immobili di categoria D ed E (Rendite a stima diretta)

CENNI STORICI, SCOPI E DEFINIZIONI

Fin dall'emanazione della legge del 1865, nota come legge fondamentale, si era sentita l'esigenza di censire tutti i fabbricati presenti sul territorio dello Stato, censimento che desse un'idea attendibile della consistenza degli stessi. Soprattutto si trattava di rendere uniforme la loro classificazione, dato che sul territorio si applicavano, a seconda delle zone, diversi criteri di inventariazione dei fabbricati. Solo nel 1939 con l'emanazione del **Regio Decreto n. 652 del 13 aprile 1939, convertito con legge 11 agosto 1939, n. 1249** si perviene a una regolamentazione quantomeno unitaria a livello nazionale del catasto. Il catasto viene così ad essere ordinato dalla nuova legge, che reca il titolo: "Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del Nuovo Catasto edilizio urbano" ed è inoltre disciplinato dal "**Regolamento per la formazione del Nuovo Catasto edilizio urbano" approvato con D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142**.

La legge enuncia i criteri fondamentali per l'accertamento degli immobili urbani che si riassumono di seguito:

1) l'accertamento generale degli immobili è fatto per unità immobiliare, considerando unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa atta a produrre un reddito proprio (artt. 3, 4 e 5);

2) per la determinazione della rendita, le unità immobiliari di ciascun comune o porzione di comune sono distinte a seconda delle loro condizioni estrinseche ed intrinseche, in categorie e, ciascuna categoria, in classi (art. 8);

3) la rendita catastale è la rendita media ordinaria ritraibile al netto delle spese e perdite eventuali, e al lordo delle imposte e dei contributi (art. 9).

L'art. 38 del regolamento sopra citato chiarisce inoltre che, "sono soggetti all'accertamento tutti i fabbricati e le costruzioni stabili definite all'art. 4 della legge. Sono esclusi dall'accertamento: a) i fabbricati rurali, b) i fabbricati di proprietà della Santa Sede di cui agli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense 11 febbraio 1929".

L'art. 6 precisa poi che non sono altresì soggetti a dichiarazione al catasto urbano le fortificazioni e loro dipendenze, i fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti e i cimiteri.

I concetti sopra citati sono stati poi ripresi dal Decreto 2 gennaio 1998, n. 28 del Ministero delle Finanze (Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione e adeguamento della nuova Cartografia catastale).

CATEGORIE E CLASSI

Pertanto, una volta identificata l'unità immobiliare urbana nell'ambito di un fabbricato (art. 5), si procede alla sua catalogazione, ponendo alla base di questa, la destinazione dell'unità per un fine produttivo di un reddito autonomo. Ma, per poter caratterizzare più adeguatamente le unità, si è effettuata un'ulteriore suddivisione di ciascuna categoria in gruppi di unità identificati da un grado di merito comparabile entro certi limiti (classi).

Tuttavia, se una catalogazione di questo tipo appare accettabile per alcune unità, lo stesso non si può dire per quelle unità che non possono ritenersi **comparabili** ad altre e soprattutto la cui capacità reddituale non è rapportabile ad una media ordinaria (opifici, teatri, ecc.). Si sono quindi distinti i fabbricati in due raggruppamenti: quello degli immobili **a destinazione ordinaria e quello degli immobili a destinazione speciale o particolare**.

Pertanto, se per il primo gruppo si procede con l'attribuzione di categoria e classe, per il secondo non si esegue detta classificazione, ma si procede **mediante stima diretta** come dispone l'art. 10 della legge di cui sopra, che cita: "……*La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le esigenze di un'attività industriale o commerciale, e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, é determinata per stima diretta per ogni singola unità. Egualmente si procede per la determinazione della rendita delle unità immobiliari che non sono raggruppabili in categorie e classi per la singolarità delle loro caratteristich*e……" Pertanto, come enunciato anche nell'Istruzione del Ministero delle Finanze parte III del 28 giugno 1942, la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, si effettua con **metodo diretto**, **ricercando per ogni singola unità la rendita media ordinaria ritraibile, riferita al biennio 88/89**, al netto delle spese e delle perdite eventuali ed al lordo dell'imposta sui fabbricati. La determinazione della rendita catastale di tali unità si effettua sulla base del fitto ritraibile, qualora nella località sia in uso il sistema dell'affitto, in caso contrario si procede sulla base del valore venale, da cui si ricava il beneficio fondiario, applicando ad esso un adeguato saggio di interesse.

In base ai criteri sopra esposti, al fine dell'inquadramento di tutti gli immobili urbani del territorio nazionale, il Ministero ha istituito al tempo della creazione del catasto urbano il quadro generale delle categorie, che si riassume nel seguente schema:

Immobili a destinazione ordinaria	Gruppi A B C
Immobili a destinazione speciale e particolare	Gruppi D E

I primi tre gruppi comprendono gli immobili a destinazione ordinaria. E precisamente, il gruppo A, quelli adibiti ad abitazioni in genere (A/10 uffici), il gruppo B, quelli adibiti a strutture collettive, il gruppo C, quelli adibiti a negozi, botteghe, laboratori e simili. Gli ultimi due gruppi (D ed E) comprendono gli immobili per i quali la legge prevede che la rendita catastale venga determinata mediante stima diretta. Più precisamente, il gruppo D comprende, come sopra precisato, gli immobili di cui al 1. comma dell'art. 10 (quelli aventi scopo di lucro). Il gruppo E comprende gli immobili di cui al 2. comma del suddetto articolo, vale a dire le costruzioni non raggruppabili in categorie e classi per la singolarità delle loro caratteristiche.

Si danno qui alcune indicazioni, sia per motivi di uniformità tra ufficio, sia per risparmiare tempo e fatica agli stessi, per procedere alla stima delle U.I.U. dei gruppi D ed E.

La rendita viene ottenuta moltiplicando il valore dell'immobile ottenuto per un saggio di interesse omnicomprensivo pari a 2% per le categorie del gruppo D e 3% per quelle del gruppo E.
Come si é precisato sopra, la rendita catastale delle unità immobiliari censibili nei gruppi D ed E viene determinata mediante stima diretta. Si tratta quindi di procedere **alla stima dell'ordinario apprezzamento della redditività propria dell'unità immobiliare**, che è influenzata dall'ubicazione, dal tipo di utilizzazione, dalle caratteristiche costruttive, dalla dotazione impiantistica e infine dalla vetustà.
Tale redditività viene calcolata facendo riferimento ai prezzi dell'epoca censuaria 1988-1989 e, ove il mercato dei fitti risulti sufficientemente attivo, detraendo dal canone lordo di locazione tutte le spese che la legge consente di detrarre. In caso contrario, quando non esistono dati di locazioni di immobili similari, si procede applicando all'accertato valore venale un adeguato saggio di fruttuosità. Quest'ultimo criterio viene generalmente applicato per gli immobili di tipo strumentale, cioè quelli che vengono utilizzati direttamente dal possessore per l'esercizio della propria attività.
determinato il valore venale delle unità appartenenti ai gruppi di cui sopra, si determinerà la relativa rendita catastale applicando al suddetto valore un saggio che terrà conto di tutte le ordinarie aggiunte e detrazioni proprie delle unità immobiliari censite nelle singole categorie, in modo che le tariffe derivanti siano già nette. Il saggio che andrà applicato sarà del 2% per le categorie D e del 3 % per le E, così come stabilito dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 10037 del 2003.

Approccio di costo – COST APPROACH: costo di ricostruzione deprezzato

L'art. 28 comma 2 del Regolamento (DPR 1/12/1949 n°1142) prevede che, qualora non sia possibile procedere all'analisi del mercato delle compravendite, il valore venale dell'immobile viene determinato sulla base del **costo di ricostruzione** applicando a questo un adeguato coefficiente di riduzione per tenere conto dello stato attuale delle unità immobiliari.

$$\mathbf{RC = V * r = (K + P) * r}$$

dove

V = valore di mercato

r = saggio di fruttuosità

K = costo di produzione, pari alla somma di:

- C1 = valore del lotto (area coperta + aree scoperte accessorie e pertinenziali)
- C2 = costo realizzazione a nuovo delle strutture
- C3 = costo a nuovo degli impianti fissi
- C4 = spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo
- C5 = gli oneri concessori e di urbanizzazione
- C6 = gli oneri finanziari

P = profitto normale del promotore immobiliare/ costruttore.

VALORE DEL LOTTO (C1)

Il valore dell'area è valutato nell'ipotesi di lotto inedificato attraverso l'indagine di mercato riferita all'epoca censuaria. La valutazione dovrà tener conto dell'uso attuale del bene e non dell'uso maggiormente redditizio tra quelli legalmente ammissibili. In assenza di dati storici il valore può essere stimato in base all'incidenza d'area detto valore non deve essere inferiore al **12 % del costo di costruzione a nuovo delle strutture (C2).**

Stima diretta dell'area ⟶ utilizzo dei listini dell'UP

Stima indiretta dell'area → utilizzo dell'incidenza dell'area

La valorizzazione unitaria del lotto, colpita in **145 €/m²**, è funzione ed è sommatoria dei **costi storici d'acquisto dei terreni**, **delle opere di contenimento realizzate**, **delle pavimentazioni carrabili e pedonali realizzate**, **dell'indice di piantumazione e del verde attrezzato messo a dimora**; macro elementi che necessariamente non possono non essere apprezzati e valorizzati ai fini di una corretta stima.

IL VALORE DEL COSTO DI REALIZZAZIONE
A NUOVO DELLE STRUTTURE (C2) E DEGLI IMPIANTI FISSI (C3)

Il costo può essere desunto da fonti consolidate, prezzari, in uso presso tutti gli uffici dagli inizi dei primi anni 90. Tali valori sono stati determinati con numerose ricerche effettuate volte a determinare i valori in uso in quel periodo quali prezziari della Regione, degli Ordini professionali, della Camera di Commercio.

Un'altra fonte, specie per le valutazioni degli impianti, così come è stato nel caso di specie, sono le fatture o valori di ammortamento riportati nei bilanci delle società.

In linea generale, tali costi sono quelli necessari a realizzare ex novo l'immobile da stimare.

Costo tecnico di costruzione

Nel caso in esame, il **costo tecnico di costruzione** è dato dalla somma del costo di costruzione delle superfici coperte, tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture e impianti.

I costi di costruzione di seguito elencati fanno riferimento al biennio censuario 1988 -1989 e sono stati desunti da specifiche indagini condotte nei comuni della provincia di Avellino, supportati da consolidate pubblicazioni di settore; tra le quali:

- DEI – Tipografia del Genio Civile – Prezzi, Tipologie Edilizie 2010;
- Maggioli Editore – Costi parametri indice per tipologie edilizie 2007;
- Prezzario per tipologie edilizie di Napoli e Provincia, pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Napoli, ACEN – Associazione Costruttori Edili della Provincia di Napoli.

Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali. Gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile dell'impresa.

Per la categoria Albergo di Lusso, risultano:

Hall -Bar	500-600 €/mq
cucina	**250-300 €/mq**
Camere e servizi	**500-600 €/mq**
Depositi e locali tecnici	**250-300 €/mq**

Detti valori sono stati successivamente discretizzati rispetto alle superfici rilevate e alle varie destinazioni funzionali specifiche della struttura alberghiera, piano per piano, ed infine "mediate" per giungere ad un costo tecnico di costruzione pari a **443,00€/m²**, al pari di quanto sintetizzato in tabella a seguire.

piano	Mq lordi	€/mq	Value €		€/mq totale medio
S2 garage e locali tecnici	1.857	250	464.250		
S1 deposito, cucina e locali tecnici	935	250	233.750		
S1 sala convegni discoteca	2.145	450	965.250		
T cucina, zona pasticceria, celle	1.078	250	269.500		
T sala rosa sala magnolia ristorante	2.284	600	1.370.400		
1° Hall Reception Bar sala colazioni	1.106	600	663.600		
2° camere	1.115	500	557.500		
3° camere	875	500	437.500		
4° sottotetto suite	578	600	346.800		
Totale	**11.973**		**5.308.550**		**443,3767644**

Valore compensato ridotto medio in termini di €/mq= 443,00

SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI E COLLAUDI (C4)

Calcolate con riferimento alle tariffe professionali di ingegneri ed architetti, approvate dalla Legge 2 marzo 1949 n_ 143 e s.m.i.

GLI ONERI CONCESSORI E DI URBANIZZAZIONE (C5)

Da calcolare in base alle tabelle delle amministrazioni comunali; in assenza di dati specifici possono assumersi pari al **5% del costo di realizzazione a nuovo delle strutture (C2)**

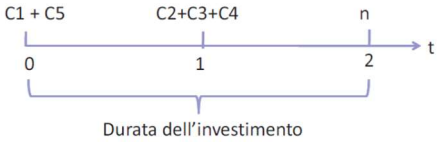
Il calcolo degli oneri è determinato in base alle tabelle di calcolo adottati dai comuni; gli importi vanno riportati all'epoca censuaria.

IL COMPUTO DEGLI ONERI FINANZIARI (C6)

Sono costituiti dagli **interessi passivi sul capitale di anticipazione** che il promotore immobiliare sostiene per l'esecuzione delle opere. L'interesse complessivo, posto **q = 1 + r** , è:

$$I = \sum_{i=1}^{5} C_i \cdot \left(q^n - 1\right)$$

Se si ipotizza uno scenario temporale di due anni con il tasso di interesse del 13% (pari al tasso ufficiale dell'epoca censuaria), si otterrà:



$C_6=(C_1+C_5)*(1{,}13^2-1)+(C_2+C_3+C_4)\,)*(1{,}13^1-1)$

PROFITTO DEL PROMOTORE (P)

Il profitto è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione immobiliare.

Il profitto può essere assunto pari al rendimento di stato del biennio economico dell'epoca censuaria pari al **12,44%.**

P = 0,1244 * (C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6)

IL VALORE DI PRODUZIONE A NUOVO

Riepilogando:

V = K + P

V = valore di mercato a nuovo;

K = costo di produzione (C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6)

P = profitto del promotore

Calcolo del deprezzamento

Il valore venale si stabilisce con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari. Per stato attuale si intende il biennio economico 1988/1989. **Tutto ciò che è stato realizzato dopo tale biennio deve essere considerato come nuovo**. Il costo delle strutture e degli impianti fissi (C2 e C3) se realizzati prima dell'epoca censuaria 1988/1989 devono essere opportunamente deprezzate. Nel caso di realizzazioni dopo il 1988/1989 il costo delle strutture (C2) ed il valore del lotto (C1) sono da considerarsi senza deprezzamento ma con valori comunque riferiti al medesimo biennio 1988/1989.

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO
NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE
"BREAKDOWN METHOD"

Il procedimento tiene conto della scomposizione del degrado in fattori elementari:

a) Deterioramento fisico rimediabile

b) Obsolescenza funzionale rimediabile

c) Deterioramento fisico non rimediabile

d) Obsolescenza funzionale non rimediabile

e) Obsolescenza esterna.

In ambito catastale:

a) e **b)** corrispondono alle spese di manutenzione

c) e **d)** rappresentano il costo medio ordinario di ricostruzione per i fabbricati e per gli impianti entrambi diminuiti del valore dei materiali residui.

e) rappresenta l'insieme dei fattori fisici, sociali, finanziari e politici che incidono sui valori immobiliari e quindi viene determinato sulla base delle modifiche al contesto socio-economico che determinano una riduzione dei prezzi.

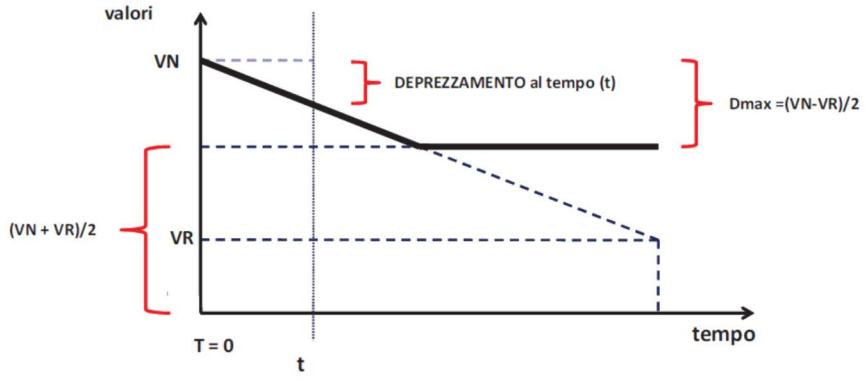
Le componenti c) e d) si calcolano a partire dal costo di ricostruzione della componente strutturale o impiantistica mediante l'applicazione di un coefficiente riduttivo (D), che è funzione:

• della vita effettiva **VTE**, pari al periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione (ristrutturazione) del bene e l'epoca censuaria (1988-89);

• della vita utile **VTU**, ossia dell'arco temporale oltre il quale il bene per vetustà ed obsolescenza non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato;

• dell'eventuale valore residuo **VR**: inteso come valore di realizzo al termine della vita utile

Dmax <_ (VN –VR) /2



Il modello di deprezzamento lineare è stato tabellato in funzione

• del rapporto vita effettiva/vita utile (VTE/VTU = *Age Life Ratio*);

• del valore residuo VR

Pertanto:

DATI TERRENO		
superficie lotto [mq]	~ 15.570	
prezzo unitario terreno [€/mq]	145	
Valore terreno	€ 2.257.650	**C1**

Tipologia immobiliare		anno cost./ristrut	Sup. m^2	Costo unitario	costo unitario anno …….	costo attuale	Ad. Istat anno 87/89	Coeff. Di raccordo	costo riferito al periodo censuario 87/89
S1	Struttura alberghiera originaria	1990	11.395	443	1990	€ 5.047.985,00	1	1,0000	€ 5.048.000,00
S2	Ampliamento struttura alberghiera	1992	578	443	1992	€ 256.054,00	1	1,0000	€ 256.100,00
Sommano mq			**11.973**						

costo attuale	€ 5.304.039,00	costo totale	€ 5.304.100,00

Tipologia impianto		anno cost.	cad	Costo unitario	costo unitario anno …….	costo attuale	Ad. Istat anno 87/89	Coeff. Di raccordo	costo riferito al periodo censuario 87/89
I1	elettrico idrico clima	1990	1,00	1.137.626	1990	1.137.626	1	1,0000	1.137.700
I2	elettrico idrico clima	1992	1,00	59.875	1992	59.875	1	1,0000	59.900
							1	1,0000	
							1	1,0000	
							1	1,0000	
							1	1,0000	
							1	1,0000	

costo attuale	€ 1.197.501,00	costo totale	€ 1.197.600,00

DEPREZZAMENTO STRUTTURE									
Descrizione	epoca di costruz. e/o ristrutt.	Vita effettiva VTE (anni)	Vita utile VTU (anni)	VTE/VTU	Valore residuo VR	Deprezz. D	COSTO a nuovo C	COSTO DEPREZZATO C x D	
S1	1990	27	60	0,45	30%	100,00%	€ 5.048.000,00	€ 5.048.000,00	
S2	1992	25	60	0,42	30%	100,00%	€ 256.100,00	€ 256.100,00	
	2000				20%	100,00%			
	2000				30%	100,00%			
	2000				30%	100,00%			
	2000				30%	100,00%			
	2000				30%	100,00%			
Totale							€ 5.304.100,00	€ 5.304.100,00	**C2**

DEPREZZAMENTO IMPIANTI										
Descrizione	epoca di costruz. e/o ristrutt.	Vita effettiva VTE (anni)	Vita effettiva* VTE* (anni)	Vita utile VTU (anni)	VTE*/VTU	Valore residuo VR	Deprezz. D	COSTO a nuovo C	COSTO DEPREZZATO C x D	
I1	1990	20	5	30	0,17	10%	85%	€ 1.137.700	€ 967.045,00	
I2	1992	20	5	30	0,17		83%	€ 59.900	€ 49.717,00	
			5							
			5							
			5							
			5							
			5							
Totale								€ 1.197.600	€ 1.016.762,00	**C3**

Tabella riassuntiva				Metodologie di calcolo	VERIFICA
C1	VALORE DEL LOTTO		**€ 2.257.650,00**	Stima diretta - utilizzo listini UP; Stima indiretta - almeno il 12% costo di costruzione strutture a nuovo.	35%
C2	COSTO DI REALIZZAZIONE DEPREZZATO STRUTTURE		**€ 5.304.100,00**	Strutture	
C3	COSTO DI REALIZZAZIONE DEPREZZATO IMPIANTI		**€ 1.016.762,00**	Impianti	
C4	SPESE TECNICHE %	5%	**€ 325.085,00**	Calcolate con riferimento alle tariffe professionali di ingegneri ed architetti, approvate dalla Legge 2 marzo 1949 n° 143 e s.m.i.	
C5	ONERI CONCESSORI E DI URBANIZZAZIONE %	5%	**€ 325.085,00**	Calcolate in base alle tabelle amministrazioni comunali; ovvero circa il 5% costo di costruz. strutture a nuovo.	
C6	ONERI FINANZIARI	13%	**€ 2.555.422,05**	Ci =(C1+ C2+C3+ C4+ C5)xi	
P	UTILE DEL PROMOTORE %	12,44%	**€ 1.465.942,54**	% (C1+C2+C3+C4+C5+C6)	
Vm	**VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO [Vm]**		**€ 13.250.046,59**	**VALORE IMMOBILE**	
RC	**Rendita catastale (RC) 2% di [Vm]**		**€ 265.001,00**	CIFRA ARROTONDATA	
Vm,pdr	**VALORE DI MERCATO A PREZZI DI REALIZZO [Vm,pdr]**		**€11.000.000,00**	**VALORE IMMOBILE nell'ottica della liquidazione Fallimentare**	

Pertanto il valore di riproduzione deprezzato, il valore dell'immobile desunto per stima diretta in libera contrattazione ordinaria è pari ad € 13.250.046,59 (tredicimilioniduecentociquantamilaquarantasei/59 Euro)

Il predetto valore va ridotto, utilmente e ai fini della procedura fallimentare, di circa **250K€, pari a circa l'1,9%,** per costi **previsti di regolarizzazione urbanistica** e di un ulteriore **15,4%** circa pari a circa **2M€**

In sintesi il **più probabile valore di mercato**, riperdendo quanto già detto nelle premesse, **a prezzi di realizzo** è pari a **11M€, Undici milioni di euro**.

Detto ultimo valore, **confrontato con i bilanci della fallita**, ove per macro voci il compendio è valorizzato a circa **14,2M€**, risulta essere contemporaneamente **un valore appropriato e congruo**, ma anche un "**valore di**

salvaguardia" in quanto contemporaneamente in linea con i richiamati principi della **massimizzazione del ricavato in ambito fallimentare** e con i coefficienti riduttivi che sono necessari per rendere il compendio maggiormente appetibile. Di fatto, il compendio non va e non può essere sottoposto a una svendita solo perché in regime fallimentare, ma deve essere altrettanto appetibile per chi vorrà aggiudicarselo in fase d'asta, avendo ben chiaro che **se il costo di ricostruzione deprezzato è di circa 13,2 M€**, averlo ridotto di oltre un 17%, **risparmiando sinteticamente e in tal senso, oneri di concessione, tempi di realizzazione, interessi passivi su un'eventuale linea di credito, rende l'operazione certamente conveniente**.

Circa il canone di locazione : (il metodo patrimoniale misto e l'applicazione di un appropriato tasso di remunerazione del capitale investito nell'azienda locata.)
La determinazione del canone congruo nella procedura fallimentare [redacted]

All'attualità la struttura alberghiera è condotta dalla **T**[redacted], giusto contratto di locazione ultranovennale con preliminare di compravendita, oggetto di pubblicità immobiliare in forza delle seguenti Iscrizioni rinvenute nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

- Iscrizione contro del 13/07/2015, reg.part. 9014, reg.gen. 10692, locazione ultranovennale, a favore della [redacted], contro [redacted]
- Iscrizione contro del 13/07/2015, reg.part. 9015, reg.gen. 10693, preliminare di compravendita, a favore della [redacted], contro [redacted];

il prezzo del contratto in essere, che a tutti gli effetti si figura come un "Rent to Buy" è fissato **4.200,00€/mese** imponibili di cui **2.940,00€/mese imponibili afferenti al godimento del bene** e i **rimanenti 1.260,00€/mese imponibili inerenti al prezzo di vendita mensile anticipato**.

Con il decreto legge 12.09.2014 n. 133, art. 23 , convertito in legge 11.11.2014 n. 164 è stato riconosciuto e disciplinato nell'ordinamento italiano il "**rent to buy**" (da ora in avanti indicato con l'acronimo RTB) particolare tipologia contrattuale, rientrante nell'alveo dei contratti di godimento in funzione delle successiva vendita, progressivamente diffusasi nella prassi per consentire di posticipare ad un momento futuro gli effetti finali di una compravendita immobiliare permettendo al potenziale acquirente di ottenere immediatamente la disponibilità dell'unità abitativa e di imputare a pagamento del prezzo tutto o parte di quanto corrisposto per il godimento dell'immobile e, al potenziale venditore, di mettere a reddito l'immobile e reperire un acquirente.

Siffatta prassi è, evidentemente, conseguenza della crescente difficoltà di accesso al credito stante la riluttanza degli istituti di credito ad erogare mutui a soggetti con lavori precari e della più generalizzata crisi del settore immobiliare, sicché gli operatori del settore hanno dovuto, giocoforza, ingegnarsi nell'elaborazione di strumenti contrattuali in grado di conciliare la domanda abitativa, dal lato compratori, e la necessità di alleggerimento dei costi finanziari e manutentivi, dal lato venditori.

Lo schema contrattuale

In sintesi il contratto di rent to buy si può schematizzare nei seguenti termini:

il soggetto denominato **futuro acquirente** ottiene l'immediato godimento dell'immobile a fronte del pagamento di un acconto e di un importo mensile per un certo numero di anni;

detto importo mensile consta di due componenti: 1) una parte a titolo di canone locativo (a fondo perduto); 2) un'altra parte viene accantonata in conto di futuro acquisto il quale, sommato all'acconto iniziale, verrà detratto dal valore della compravendita (generalmente il 15% del valore dell'immobile);

alla fine del periodo convenzionalmente pattuito **(che può avere durata massima di dieci anni)** si perfeziona la vendita dell'immobile mercé saldo del restante prezzo (generalmente circa l'85% del valore dell'immobile).

Lo schema contrattuale è particolarmente flessibile in quanto le parti potranno liberamente determinare la durata della fase del godimento del bene (nel limite del decennio), la quota di canone imputabile a corrispettivo, eventuali ipotesi di recesso, penali, la cessione del contratto, gli effetti dell'inadempimento.

Gli immobili oggetto del contratto di RTB sono tutti i fabbricati abitativi o strumentali ed i terreni e può essere stipulato sia da privati che da titolari di partita IVA.

Il decreto disciplina le ipotesi di **risoluzione per inadempimento** di una delle parti; il contratto si riterrà risolto per inadempimento del conduttore (futuro acquirente) in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di una quota di canoni – anche non consecutivi – pari ad **un ventesimo** del loro numero complessivo, in questo caso il concedente (futuro venditore) ha diritto alla restituzione dell'immobile ed a ritenere (a titolo di indennità) le somme versategli.

Qualora, invece, il contratto dovesse risolversi per inadempimento del concedente (futuro venditore) questi dovrà restituire la quota dei canoni imputati a corrispettivo di vendita, maggiorata degli interessi legali.

Il decreto prevede che il contratto RTB venga trascritto come un contratto preliminare di compravendita (quindi necessitante della forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata). La trascrizione è posta a tutela del promissario acquirente atteso che la trascrizione del contratto prevale sulle successive trascrizioni.

Alla trascrizione consegue il privilegio speciale sull'immobile a garanzia dei crediti del futuro acquirente in caso di inadempimento del venditore (art. 2775 bis cod.civ.), sicché, in caso di fallimento del concedente, il conduttore avrà diritto di rivalsa sul ricavato dall'asta dell'immobile per la quota dei canoni imputata a corrispettivo restando la quota residua imputata al canone di locazione senza obbligo di restituzione.

Il RTB presenta non indifferenti vantaggi per il compratore, egli, infatti, al momento del saldo del prezzo dell'immobile, sarà senza meno facilitato nell'accesso al credito potendo dimostrare, presso l'istituto di credito cui si rivolgerà per accendere un mutuo, il suo standing creditizio avendo puntualmente onorato le rate del contratto, generalmente di importo pari o leggermente superiore alle rate di mutuo, dall'altro lato il venditore si sarà liberato, per tutta la durata del contratto, degli oneri finanziari connessi alla gestione dell'immobile.

Contrariamente a quanto avviene nell'affitto con riscatto il locatore non finanzia il conduttore ma si limita a consentirgli il rinvio del rogito in un momento in cui il conduttore potrà accedere più agevolmente al finanziamento bancario potendo contare su uno storico creditizio affidabile.

Nell'ambito dell'attività peritale espletata, il presente capitolo della consulenza **è dedicato specificatamente a valutare se il prezzo stabilito nel RTB sia congruo o meno nei confronti della procedura fallimentare**.

Il tema dell'affitto d'azienda e di contratti simili nell'ambito delle procedure concorsuali e fallimentari in genere è stato, negli ultimi anni, oggetto di numerose trattazioni e approfondimenti dottrinali. In astratto, il problema andrebbe affrontato valutando, in via preliminare, la convenienza tra affitto e gestione diretta. In buona sostanza, si tratterebbe di quantificare un canone minimo di *break even point* che eguagli i benefici prodotti dalla gestione diretta rispetto alla locazione.

Nella realtà, l'affitto è una scelta obbligata a causa delle notevoli difficoltà che potrebbero incontrare il proprietario oppure il curatore nella conduzione strategico-gestionale dell'azienda. Con particolare riferimento alla gestione diretta in caso di fallimento, va osservato che il curatore, sovente, non dispone delle competenze necessarie a tal fine e, quindi, l'affitto può rappresentare l'unica modalità di conservazione dei valori aziendali. In tale ambito, può accadere che:

- il contratto di affitto sia stato stipulato prima del fallimento talché il curatore ne debba valutare la convenienza anche con riferimento al canone pattuito;
- il contratto di affitto non sia stato formalizzato prima del fallimento, ma il curatore ritenga tale opzione obbligatoria per la conservazione del valore del complesso aziendale al fine di una successiva alienazione. In tale situazione, il curatore deve procedere secondo le modalità stabilite dall'art.107 l.f. per le vendite ossia in base a procedure competitive. Pertanto, è necessario che richieda una stima a un esperto e pubblicizzi la proposta d'affitto al fine di ottenere la massima informazione e partecipazione degli interessati.

In entrambe le situazioni prospettate, **è necessario definire un canone economicamente adeguato alla procedura**. Con riferimento al canone di affitto d'azienda, la dottrina ha proposto varie metodologie:

A) il canone congruo potrebbe essere calcolato come prodotto tra il valore del capitale economico e un tasso di remunerazione del capitale investito nell'azienda locata. Il valore del capitale economico andrebbe determinato facendo ricorso a grandezze *stock* e non a grandezze flusso in quanto i flussi attesi rappresenterebbero l'incognita da determinare producendo problemi di circolarità. Per tale motivazione, sarebbe preferibile stimare il valore economico con metodi patrimoniali complessi ossia addizionando al patrimonio netto rettificato il valore dei beni immateriali non contabilizzati. Circa il tasso di remunerazione, esso andrebbe calcolato utilizzando il Capital Asset Pricing Model (C.A.P.M.) oppure la **regola empirica di Stoccarda**. In caso di fallimento, bisognerebbe sottrarre dal valore, l'ammontare di una correzione reddituale, quantificata attualizzando i differenziali tra redditi congrui e redditi normalizzati realizzabili nei successivi 3-5 esercizi;

B) il canone congruo, nel caso di un affitto deciso nell'ambito di una procedura fallimentare, potrebbe essere quantificato calcolando il prodotto tra il valore dell'azienda determinato secondo il metodo patrimoniale e una percentuale che dovrebbe essere inversamente proporzionale alla deperibilità delle componenti immateriali d'azienda e andrebbe determinata in un intervallo compreso tra zero e la redditività normale di settore

C) il canone congruo dovrebbe essere determinato come prodotto tra il valore d'uso del patrimonio locato e un tasso di congrua remunerazione dell'investimento effettuato. Il valore d'uso andrebbe quantificato attualizzando i flussi attesi dal capitale dell'azienda oggetto del contratto di affitto. Circa il tasso di congrua remunerazione, esso dovrebbe essere determinato considerando innanzitutto il rischio di insolvenza del conduttore ossia l'alea legata alla possibilità che non sia in grado di fronteggiare gli impegni assunti con l'accordo. Il che dipende, da un lato, dalla situazione economico-finanziaria dell'affittuario, dall'altro, dalle garanzie che assistono il contratto. Inoltre, qualora le differenze inventariali che si manifestano dall'inizio alla fine del contratto non vengano determinate con riferimento alla variazione di capitale economico, ma solamente in relazione alle modifiche nelle consistenze patrimoniali, il locatore sopporta anche un rischio derivante dalla possibile riduzione del valore dell'avviamento. Anch'esso andrebbe considerato nel tasso impiegato per determinare il canone di locazione.

Le considerazioni formulate in ordine alla determinazione del canone di affitto d'azienda evidenziano impostazioni leggermente diverse, ma accomunate dal fatto che il corrispettivo da erogare al proprietario per l'utilizzazione del complesso dei beni necessari per l'esercizio dell'impresa deve essere quantificato come prodotto **tra il valore dell'azienda e un appropriato tasso di rendimento**.

La scelta: il metodo patrimoniale misto

per motivi di opportunità appare più realistico, negli interessi della procedura fallimentare in essere, **utilizzare il metodo patrimoniale misto**, nel senso che, ammettendo che il metodo appena enunciato risulta essere un buon compromesso se non un connubio tra **l'oggettività del metodo patrimoniale** e la **razionalità del metodo reddituale**, calati entrambe nelle condizioni reali e peculiari dell'azienda turistica valutata, può restituire per logica il più probabile canone di locazione dell'azienda valutata nelle reali condizioni, ovvero ancora il prezzo che il mercato dei possibili locatori sarebbero disposti a pagare.

L'operazione preliminare sarà quella di effettuare la stima autonoma dell'avviamento con il *"Metodo della capitalizzazione limitata dell'avviamento" (goodwill/badwill)*

Con orizzonte temporale limitato: che è quella che ci riguarderà più da vicino.

$$W = K' + (R - i K') \; a \neg n \; i'$$

Con orizzonte temporale illimitato:

$$W = K' + (R - i K') / \; i'$$

Essendo **K'** il capitale netto rettificato.

La capacità dell'azienda di generare una remunerazione superiore a quella minima prevista è la variabile che incide sul valore dell'avviamento:

con R – i K' > zero avviamento positivo (goodwill)

con R – i K' < zero avviamento negativo (badwill) **che è lo scenario atteso**.

Il valore dell'azienda avrà come valore massimo K'+A e come valore minimo il maggiore tra K' – A e il valore di liquidazione dei singoli beni.

L'avviamento, nella formulazione con orizzonte temporale limitato, è quindi rappresentato dall'attualizzazione del differenziale tra (R - i K') a┐ **n** i'

W = K' + A

Il periodo di attualizzazione oscilla dai 3 ai 10 anni a seconda delle origini di A, che possono essere distinte in:

- soggettive: riconducibile alla caratteristiche individuali del soggetto cedente;
- oggettive: legale quindi all'esistenza di un'organizzazione ben definita, posizione sul mercato, reputazione della società, marchi di fabbrica etc.

il Badwill

In presenza di un **differenziale negativo** nella prassi si è soliti procedere con il *metodo della rivalutazione controllata.*

In particolare si torna a rettificare i valori K procedendo a ridurne il valore originariamente determinato, principalmente su cespiti soggetti ad ammortamenti.

- In presenza di un badwill anche il fattore tempo *n* subisce delle variazioni.
- La misura del badwill è inversamente proporzionale al tasso di attualizzazione. In questo caso corrisponde al semplice trascorrere del tempo. (investo oggi in titoli a reddito fisso importi tali da coprire le perdite previste di anno in anno)

Elementi di criticità

R: reddito medio normalizzato atteso

a : orizzonte temporale di riferimento (se di durata limitata)

i : tasso di interesse remunerazione del capitale

i' : tasso di attualizzazione del sovrareddito

possibili soluzioni per i tassi

Nella prassi esistono due visioni dei tassi, entrambe accettate:

Tasso i : esprime il rischio specifico dell'impresa, legato al settore in cui opera l'impresa (*rischio aziendale*)
Tasso i' : puro tasso di attualizzazione, serve esclusivamente per ≪portare a oggi≫ valori futuri (*free risk*)

- -

Tasso i : esprime il rischio, non della singola azienda, ma dell'intero settore in cui opera (*rischio di settore*)
Tasso i' : non semplice trascorrere del tempo, include il rischio specifico dell'investimento (*rischio aziendale*)

Rapporto tra i e i'

Non c'e un rapporto prestabilito, generalmente si è soliti riscontrare tassi di attualizzazione *i'* maggiori del tasso di remunerazione del capitale *i* ma e possibile anche trovare la situazione inversa. Nell'ipotesi in cui il tasso di attualizzazione del sovrareddito risulti minore del tasso di remunerazione del capitale si verificherebbe un effetto ≪distorsivo≫ nei confronti dell'acquirente a vantaggio del cessionario. E' infatti più facilmente ipotizzabile una rischiosità maggiore e quindi una maggiore remunerazione attesa del sovrareddito rispetto al reddito considerato congruo dall'azionista.

Tasso di interesse remunerazione del capitale i:

Si ottiene sommando due componenti:

Rf = "risk free" tasso di remunerazione del puro investimento di capitale (tipicamente titoli di stato)

S = premio per il rischio il maggior rendimento che

si aspetta l'imprenditore per aver investito nell'azienda

***i* = Rf + S**

tasso di attualizzazione del sovrareddito i'

Fattori che incidono nella sua determinazione:

Rf = puro compenso per il trascorrere del tempo indipendentemente dal grado di rischio (tasso finanziario)

Δ = maggiorazione legata alla discontinuità aziendale

legata anche a fattori esterni all'impresa

- **i' = i + Δ**
- **i‘ = puro tasso finanziario**

Nell'ipotesi di un tasso di attualizzazione maggiore del tasso di remunerazione del sovrareddito (i' > i)

i' è tendenzialmente superiore: di 2-4 punti percentuali, per aziende con durata breve, ovvero di 2-3 punti percentuali, per aziende con avviamento a durata limitata ovvero ancora di 3-5 punti percentuali, per aziende con avviamento a durata indefinita

DETERMINAZIONE DEL REDDITO MEDIO ATTESO

(Metodo storico)

Imputazione dei dati di conto economico

Conto economico (dati in euro)	2015	2014	2013	2012
A) Valore della produzione	**0**	**135.299**	**660.108**	**768.692**
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		**135.299**	**660.108**	**768.692**
2) Variazione delle rim. di prodotti in lavoraz., semilav. e finiti				
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione				
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni				
5) Altri ricavi e proventi				
B) Costi della produzione	**0**	**131.024**	**1.012.409**	**1.275.867**
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		**131.024**	**1.012.409**	**1.275.867**
7) Per servizi				
8) Per godimento di beni di terzi				
9) Per il personale	**0**	**0**	**0**	**0**
a) salari e stipendi				
b) oneri sociali				
c) trattamento di fine rapporto				
d) trattamento di quiescenza e simili				
e) altri costi del personale				
10) Ammortamenti e svalutazioni	**0**	**0**	**0**	**0**
a) ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali				
b) ammortamenti delle immobilizzazioni materiali				
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni				
d) svalutazioni crediti dell'attivo circolante e disp liquide				
11) Variazioni delle rim. di mat. prime, suss., di consumo e merci				
12) Accantonamento per rischi				
13) Altri accantonamenti				
14) Oneri diversi di gestione				
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	**0**	**4.275**	**-352.301**	**-507.175**
C) Proventi e oneri finanziari	**0**	**3.274**	**-104.138**	**-129.611**
15) Proventi da partecipazioni		**3.274**	**-104.138**	**-129.611**
16) Altri proventi finanziari				
17) Interessi e altri oneri finanziari				
17bis) Utili e perdite su cambi				
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	**0**	**0**	**0**	**0**
18) Rivalutazioni		**0**	**0**	**0**
19) Svalutazioni				
E) Proventi e oneri straordinari	**0**	**0**	**-11.901**	**-51.792**
20) Proventi		**0**	**-11.901**	**-51.792**
21) Oneri				
Risultato prima delle imposte	**0**	**7.549**	**-468.340**	**-688.578**

22) Imposte sul reddito dell'esercizio	**0**	**0**	**0**	**0**
a) Imposte correnti				
b) Somma algebrica delle Imposte differite e anticipate				
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	**0**	**7.549**	**-468.340**	**-688.578**

Fase 2 - Ponderazione dei dati di conto economico	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Risultato ordinario	0	7549	-456439	-636786
Variazioni fiscali (dal risultato ordinario all'imponibile IRAP)		**0**	**0**	**0**
Aliquota IRAP (%)		**4,90%**	**4,90%**	**4,90%**
Variazioni fiscali (dal risultato ordinario all'imponibile IRES - o IRPEG)		**0**	**0**	**0**
Aliquota IRES (o IRPEG) (%)		**27,50%**	**27,50%**	**27,50%**
Imposta media (computata sul reddito ordinario rettificato)	0	2446	-147886	-206319
Risultato ordinario al netto delle imposte	0	5103	-308553	-430467
Coefficiente di ponderazione del risultato ordinario netto		**1,00**	**1,00**	**1,00**
REDDITO MEDIO ATTESO (R)	**-244.638,99**			

DETERMINAZIONE DEL CAPITALE NETTO RETTIFICATO
(Metodo patrimoniale semplice)

Imputazione dei dati di stato patrimoniale

STATO PATRIMONIALE - ATTIVITA'	Valore contabile al 13/07/17	Valore corrente al 13/07/17	Rettifiche di valore
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	**0**	**0**	**0**
B) Immobilizzazioni	**14.839.448**	**14.839.448**	**0**
I) Immobilizzazioni immateriali	**665.855**	**665.855**	**0**
1) Costi di impianto e di ampliamento	**665.855**	**665.855**	**0**
2) Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità			
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno			
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili			
5) Avviamento			
6) Immobilizzazioni in corso e acconti			
7) Altre ...			
II) Immobilizzazioni materiali	**13.170.527**	**13.170.527**	**0**
1) Terreni e fabbricati	**13.170.527**	**13.170.527**	**0**
2) Impianti e macchinario			
3) Attrezzature industriali e commerciali			
4) Altri beni			
5) Immobilizzazioni in corso e acconti			
III) Immobilizzazioni finanziarie	**1.003.066**	**1.003.066**	**0**
1) Partecipazioni in:			
a) imprese controllate	**1.003.066**	**1.003.066**	**0**
b) imprese collegate			
c) imprese controllanti			
d) altre imprese			
2) Crediti			
a) verso imprese controllate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
b) verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
c) verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
d) verso altri			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
3) Altri titoli			
4) Azioni proprie			

C) Attivo circolante	**108.058**	**108.058**	**0**
I) Rimanenze	**14.250**	**14.250**	**0**
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	**14.250**	**14.250**	**0**
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3) Lavori in corso su ordinazione			
4) Prodotti finiti e merci			
5) Acconti			
II) Crediti	**81.890**	**81.890**	**0**
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	**14.054**	**14.054**	**0**
- oltre 12 mesi	**0**	**0**	**0**
2) Verso imprese controllate			
- entro 12 mesi	**0**	**0**	**0**
- oltre 12 mesi	**0**	**0**	**0**
3) Verso imprese collegate			
- entro 12 mesi	**0**	**0**	**0**
- oltre 12 mesi	**0**	**0**	**0**
4) Verso controllanti			
- entro 12 mesi	**0**	**0**	**0**
- oltre 12 mesi	**0**	**0**	**0**
5) Verso altri			
- entro 12 mesi	**67.836**	**67.836**	**0**
- oltre 12 mesi	**0**	**0**	**0**
III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	**0**	**0**	**0**
1) Partecipazioni in imprese controllate			
2) Partecipazioni in imprese collegate			
3) Partecipazioni in imprese controllanti			
4) Altre partecipazioni			
5) Azioni proprie			
6) Altri titoli			
IV) Disponibilità liquide	**11.918**	**11.918**	**0**
1) Depositi bancari e postali	**11.918**	**11.918**	**0**
2) Assegni			
3) Denaro e valori in cassa			
D) Ratei e risconti attivi	**7.327**	**7.327**	**0**
TOTALE ATTIVO	**14.954.833**	**14.954.833**	**0**

STATO PATRIMONIALE - PASSIVITA'	**Valore contabile al**	**Valore corrente al**	

	13/07/17	13/07/17	Rettifiche di valore
B) Fondi per rischi e oneri	**1.588.830**	**1.588.830**	**0**
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili	**1.588.830**	**1.588.830**	**0**
2) Fondi per imposte			
3) Altri			
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	**0**	**0**	**0**
D) Debiti	**5.735.815**	**5.735.815**	**0**
I) Obbligazioni			
1) Entro 12 mesi			
2) Oltre 12 mesi			
II) Obbligazioni convertibili			
1) Entro 12 mesi			
2) Oltre 12 mesi			
III) Debiti verso soci per finanziamenti			
1) Entro 12 mesi	**181.593**	**181.593**	**0**
2) Oltre 12 mesi			
IV) Debiti verso banche			
1) Entro 12 mesi	**3.441.939**	**3.441.939**	**0**
2) Oltre 12 mesi			
V) Debiti verso altri finanziatori			
1) Entro 12 mesi			
2) Oltre 12 mesi			
VI) Acconti			
1) Entro 12 mesi	**56**	**56**	**0**
2) Oltre 12 mesi			
VII) Debiti verso fornitori			
1) Entro 12 mesi	**781.838**	**781.838**	**0**
2) Oltre 12 mesi			
VIII) Debiti rappresentati da titoli di credito			
1) Entro 12 mesi			
2) Oltre 12 mesi			
IX) Debiti verso imprese controllate			
1) Entro 12 mesi			
2) Oltre 12 mesi			
X) Debiti verso imprese collegate			
1) Entro 12 mesi			
2) Oltre 12 mesi			
XI) Debiti verso controllanti			
1) Entro 12 mesi			
2) Oltre 12 mesi			
XII) Debiti tributari			
1) Entro 12 mesi	**251.538**	**251.538**	**0**
2) Oltre 12 mesi			
XIII) Debiti v/istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
1) Entro 12 mesi	**466.501**	**466.501**	**0**
2) Oltre 12 mesi			
XIV) Altri debiti			
1) Entro 12 mesi	**612.350**	**612.350**	**0**
2) Oltre 12 mesi			

E) Ratei e risconti passivi	**269.693**	**269.693**	**0**
TOTALE PASSIVO	**7.594.338**	**7.594.338**	**0**

Imputazione dei dati fiscali

Saldo rettifiche di valore agli elementi dell'attivo e del passivo	0
Valore netto dei beni in leasing (valore contabile - debiti residui)	
Totale rettifiche di valore al capitale netto contabile	**0**
Aliquota di imposta media sulle plusvalenze	
Imposte latenti sulle rettifiche di valore (se il saldo è positivo)	**0**

Riepilogo dei dati e calcolo del capitale netto rettificato

Capitale netto contabile	7.360.495
+/- Saldo rettifiche di valore	0
Capitale netto a valori di mercato	**7.360.495**
+ Valore attuale beni leasing	0
- Imposte latenti	0
Capitale netto rettificato (metodo patrimoniale semplice) K	**7.360.495**

Numero di anni di capitalizzazione: 5

Calcolo del tasso mediante il metodo del costo opportunità del capitale

Tasso free risk (rf) prescelto	**2,00%**

Tasso di rimunerazione del rischio

s = β (rf - r_m)

Saggio differenziale tra rendimento certo e rendimento dell'investimento nell'azienda oggetto di valutazione

β	0,67
r_m	12,00%
rf	2,00%
	6,70%

Costo opportunità del capitale	**8,70%**

i=Rf+S

BETA DI SETTORE NEL MERCATOITALIANO

FONTE: Fonte Trattato sulla valutazione delle aziende - L.Guatri, M.Bini .

Settore industriale	**Scelta**	**β**
Alimentare		0,97
Industria Petrolchimica		0,86
Materiali di costruzione		0,96
Costruzioni		0,79
Metallurgico		0,66
Distribuzione gas		1,1
Auto		1,07
Elettrico		1,03
Elettronico		0,77
Chimica		0,97
Carta e imballaggio		0,78
Imprese diversificate		0,93
Telecomunicazioni		1,16
Grande distribuzione		0,43
Hotel e intrattenimento	**X**	0,67
Immobiliare		0,63
Servizi assicurativi (escl. Vita)		1
Servizi assicurativi vita		1,2
Servizi bancari		1,01
Servizi di trasporto aereo, terrestre e navale		0,63
Servizi e prodotti sanitari		0,36
Servizi finanziari diversi		0,75

Scelta del tasso di riferimento i

Tasso calcolato con il metodo del costo opportunità del capitale	8,7%
Tasso calcolato con il metodo del costo medio del capitale	0,0%

Tasso i prescelto	**8,70%**

Scelta del tasso di attualizzazione i'

Tasso free risk (r)	2,00%
Maggiorazione per investimento nell'azienda oggetto di valutazione	8,00%
Tasso di attualizzazione (i')	**10,00%**

METODO MISTO CON STIMA AUTONOMA DELL'AVVIAMENTO

Riepilogo e scelta dei dati

Variabile	Valore	Scelta
R	-244.638,99	
i	8,70%	
K	7.360.495,12	X
K'	7.360.495,12	
n	5	
i'	10,00%	
an¬ i'	3,7908	

Calcolo dell'extraprofitto medio annuo futuro

(R - i K)	-885.002

Stima autonoma dell'avviamento

Flusso illimitato di extraprofitto

G = (R – i K) / i'	-8.850.021

Flusso limitato di extraprofitto

G = (R – i K) an¬ i'	-3.354.854

Calcolo del valore del capitale economico

Flusso illimitato di extraprofitto

Capitale netto rettificato	7.360.495
+ Avviamento	-8.850.021
Valore dell'azienda	**-1.489.526**

Flusso limitato di extraprofitto

Capitale netto rettificato	7.360.495
+ Avviamento	-3.354.854
Valore dell'azienda	**4.005.641**

Ora, effettuata la valutazione dell'azienda con il metodo su elencato, **si dovrà procedere a colpire il più probabile canone di locazione calcolato come prodotto tra il valore del capitale economico e un tasso di remunerazione del capitale investito nell'azienda locata**.

Il tasso di remunerazione investito dovrà banalmente essere superiore ai rendimenti dei titoli di stato decennali Italiani con un delta di appetibilità.

Praticamente, si dovrà rendere l'operazione più appetibile investendo nell'azienda valutata che in titoli di stato.

A disposizione i dati del 26 luglio 2017 ove:

"…..Roma, 26 lug. [redacted] - Rendimenti in salita nelle aste di collocamento di Ctz a 24 mesi e Btp indicizzati a 10 anni. Il Tesoro ha assegnato oggi tutti i 2 miliardi di euro di Ctz offerti. La richiesta era stata pari a 3,280 miliardi. Il rendimento lordo è pari a -0,160% in aumento di 1 punto base. Inoltre, il Tesoro ha assegnato l'importo massimo offerto di Btp a 10 anni pari a 1,250 miliardi. La richiesta era stata pari a 1,734 miliardi. Il rendimento si attesta all'**1,24**% con aumento di 3 punti base….."

Verrà scelto quindi un tasso di remunerazione del capitale investito nell'azienda locata del **3,50%** sul valore dell'azienda capitale quale giusto canone annuo da corrispondere

Pertanto a **4.005.641,00 € corrisponde un congruo canone di locazione pari a 140.197,435 € annui ovvero 11.683,12€/mensili.**

ATTIVO MOBILIARE:

(€ 250.295,00 Duecentocinquantamiladuecentonovantacinque/00 Euro):

L'attivo mobiliare è costituito essenzialmente da macchinari, attrezzature industriali ad uso nelle cucine e nel bar, compresi forni, frigoriferi, celle, abbattitori, mobili e arredi, dotazioni d'ufficio, scrivanie, scaffalature, poltrone, cassettiere, armadi, letti, comodini, tavoli, sedie, aspiratori, carrelli, fotocopiatrice, server, pc ed altro come analiticamente elencati nell'allegato 6_1 et 6_2

Vale la pena sottolineare che, per quanto concerne la valorizzazione dei beni, valendo comunque il richiamato principio della **liquidazione fallimentare a prezzi di realizzo**:

- Per i beni durevoli il cui stato conservativo e manutentivo è risultato obiettivamente buono, quali alcuni tipi di lampadari, qualche arredo delle camere d'albergo e del bar, si è applicata una riduzione media di circa il 40-45% sul valore dei beni in condizioni ordinarie, quindi sul *fair value*;
- Per quei beni il cui stato conservativo e manutentivo è risultato comunque buono ma fortemente dipendente dal proprio stato di funzionamento, quali ad esempio forni, frigoriferi, televisioni, elettrodomestici ad uso ristorazione e bar, si è utilizzato un coefficiente di riduzione sul valore dei beni di circa il '70-75% sul valore dei beni in condizioni ordinarie.
- Per tutti i beni si è comunque tenuto conto dello stato di vetustà, d'uso e conservazione;
- Alcuni beni, in quanto categorie speciali, quali fari, lampadine, celle frigorifere, strumentazioni della cabina elettrica di consegna, vuoi per inamovibilità, vuoi per non funzionamento o vetustà, **presentano un valore nullo** ai fini della procedura fallimentare;
- Per ogni ambiente dove sono stati rinvenuti i beni, per immediata ed intuitiva identificazione spaziale all'interno della struttura, l'inventario redatto descrive il generico ed ie-simo bene, il posizionamento all'interno della struttura e ulteriori indicazioni specifiche nonché il valore unitario.
- Si precisa che, al netto degli arredi in genere, la rimanente parte dei beni inventariati va intesa come una linea di produzione, ovvero va intesa come **il complesso di tutte le strumentazioni ad uso ristorazione, hôtellerie e bar, adèse** e necessarie ad ogni singolo evento e richiesta, la quale, per quanto datata ma performante, è pur tuttavia, a giudizio opinabile dello scrivente, una linea di produzione **che è valorizzabile ed ha un proprio mercato se e solo se è valutata come integrata all'intero struttura alberghiera esistente, in quanto risulterebbe massima l'utilità marginale del futuro acquirente,** che banalmente troverebbe una struttura già arredata e funzionale sulla quale poter decidere quali beni mobili tenere ed utilizzare; di fatto, beni inventariati alla guisa del **bancone bar, di alcuni tipi di forni e frigoriferi, delle cucine**

anche, etc., assumono, se si volesse fare un paragone, la veste più di **un impianto tecnologico** (del tutto paragonabile anche ad una cabina elettrica o a una caldaia, il cui smontaggio, dimissione e messa in vendita renderebbe con molta probabilità inutilizzabile il generico macchinario), che **di un bene mobile di nicchia** anche se ricercato , performante e commerciabile a prezzi di realizzo.

Pertanto la peculiarità e specifica monograficità delle attrezzature richiamate impone che:

- la linea di produzione **va valorizzata in toto come integrata alla struttura alberghiera e, in quanto** tale, riveste il ruolo di capacità produttiva, ovvero di **output della società fallita**; pertanto e sofisticamente ne è uno **skill**, una **dotazione**.

Si ravvisa in ultimo che sono stati rinvenuti i seguenti veicoli per autotrazione e trasporto persone, valorizzati nel predetto allegato:

- FIAT SCUDO TARGATA CF 236 DD
  Anno di immatricolazione 2003, cilindrata 1997 cm^3, alimentazione Gasolio.

- FIAT SCUDO 120 PANORAMA TARGATA DK 846 YD
  Anno di immatricolazione 2007, cilindrata 1997 cm^3, alimentazione Gasolio.

D. RIEPILOGO

Pertanto, l'Attivo Patrimoniale della società, valutato in base a criteri prudenziali di liquidabilità delle poste nell'ambito della procedura fallimentare può essere così riassunto:

ATTIVO	**Valore €**
RIMANENZE	**0,00**
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0,00
ATTIVO IMMOBILIARE MATERIALE	**11.000.000,00**
ATTIVO MOBILIARE (beni mobili)	**250.295,00**
Totale Attivo	**11.250.295,00**
Flussi finanziari attivi (derivanti da canoni di flusso attuali)	**61.488,00€/anno**

E. Asseverazione del Tecnico Estimatore.

Il sottoscritto **dott. Ing. Gianpaolo Aucone** - nato a Napoli il 9 febbraio 1974, in ragione dell'incarico conferitogli, sulla base dei dati ricevuti, eseguiti i sopralluoghi, le verifiche, le rettifiche ed integrazioni conseguenti all'esame dei risultati delle procedure di validità ritenute necessarie e svolte,

ASSEVERA

- Di aver bene e fedelmente proceduto a tutte le operazioni e di non aver avuto altro scopo se non quello di far conoscere la verità;
- Di avere operato con imparzialità nel rispetto e nei limiti del proprio ruolo e nell'interesse della procedura concorsuale secondo i principi enunciati nei prolegomeni della presente.
- Che tutta la documentazione rinvenuta durante le operazioni peritali, richiamata nella presente relazione, è allegata come in "elenco degli allegati", o, diversamente , dove si è ritenuto non necessario allegarla, è comunque a disposizione presso il proprio studio professionale.

Tanto Dovevasi;

Ringrazia **l'Ill. mo Giudice Delegato** ed il **Curatore del Fallimento** per la fiducia accordatagli, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento ed integrazione.

Avellino, lì 2 febbraio 2018

dott.ing. Gianpaolo Aucone

