



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE GIUDIZIARIE.it TRIBUNALE DI ANCONA
Fallimento **n°30/06**

Curatore Avv. Francesca Pentericci

Oggetto

Fabbricato a destinazione turistico-alberghiera e lotto di terreno attiguo, sito nel Comune di Maiolati Spontini, Località Moie, via Montecarottese n. 4.

Premesso che il sottoscritto, Dott. Ing. Stefano Santarelli, aveva già stimato, redigendo apposita perizia, l'immobile in oggetto (struttura alberghiera e terreno) nell'anno 2006, su incarico conferito dal Tribunale di Ancona, in data 26/07/2006;

l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato del Fallimento in epigrafe, autorizzava il Curatore del medesimo, Avv. Francesca Pentericci, in data 08.06.2016, a rinnovare incarico allo scrivente, al fine di aggiornare il valore del bene, dopo circa 10 anni dalla precedente stima, per la successiva vendita.

Avendo il sottoscritto:

- provveduto ad effettuare gli accertamenti di rito per verificare l'esatta individuazione e la regolarità urbanistica del bene in oggetto,
- provveduto all'identificazione catastale dell'immobile ed al relativo accertamento dell'esatta rispondenza con le risultanze catastali,
- proceduto ad effettuare, in data 10.10.2016, un sopralluogo presso l'immobile, si è evinto quanto segue.

Per conformazione dei beni e per la loro reciproca relazione è opportuno che la vendita avvenga in un unico lotto:



Lotto A)

Fabbricato a destinazione turistico-alberghiera e lotto di terreno attiguo (utilizzato a parcheggio),
costituenti il complesso alberghiero denominato sito nel Comune di Maiolati Spontini, Località
Moie, via Montecarottese n. 4.

Dati catastali

Come da allegati certificati di visura catastale, il bene è così individuato:

Lotto A)

Immobile composto da un fabbricato a destinazione turistico-alberghiera e lotto di terreno attiguo, sito nel
Comune di Maiolati Spontini, Località Moie, via Montecarottese n. 4, distinto al **Nuovo Catasto Edilizio
Urbano del Comune** di Maiolati Spontini al:

foglio 8, part. 43, sub 5, - graffato part. 75, sub. 3, cat. D/2, rend. € 18.645,00;

**foglio 8, part. 43, sub 6, - graffato part. 75, sub. 4, cat. C/1, cl. 1, cons. 268 mq., rend. €
5.536,42;**

distinto al **Nuovo Catasto Terreni del Comune** di Maiolati Spontini al:

foglio 8, part. 56, seminativo arborato, cl. 1, sup. 00.19.39 ha., R.D. € 10,51, R.A. € 9,51.

Considerazioni

Lotto A)

Per poter regolarizzare la vendita del bene, al valore vanno decurtate le spese per la certificazione
energetica, per un totale di € 3.000.

Stima

Ulteriori specifiche indicazioni vengono quindi riportate nei fascicoli allegati, dei quali si riportano in via
sintetica i sunti delle valutazioni di stima:

Lotto A: il più probabile valore venale complessivo del bene è di **€ 1.806.000,00.**

Jesi, 16/11/2016

Dott. Ing. Stefano SANTARELLI

Allegati

All. 07)

FASCICOLO A

**COMPLESSO EDILIZIO A DESTINAZIONE TURISTICO-ALBERGHIERA
E LOTTO DI TERRENO ATTIGUO, SITO IN MAIOLATI SPONTINI (AN),
LOCALITÀ MOIE, VIA MONTECAROTTESE N. 4.**

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA.....	2
<i>Dati catastali</i>	2
<i>Caratteristiche locazionali dell'immobile</i>	2
<i>Confini ed accessi</i>	3
DESCRIZIONE DEL BENE	4
<i>Anno di costruzione.....</i>	4
<i>Complesso edilizio</i>	4
<i>Lotto di terreno</i>	5
<i>Dotazioni impiantistiche.....</i>	6
<i>Superfici lorde</i>	6
<i>Dotazioni condominiali</i>	7
<i>Stato di manutenzione.....</i>	7
<i>Ubicazione economica</i>	7
<i>Dati urbanistico-edilizi</i>	7
<i>Potenzialità edificatoria</i>	8
<i>Difformità catastali.....</i>	9
<i>Difformità urbanistico-edilizie.....</i>	9
<i>Certificazione energetica ai sensi del d.lgs. 192/05 e ss.mm.ii.</i>	9
<i>Stato di possesso.....</i>	9
<i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....</i>	9
VALUTAZIONE DEL BENE	10
<i>Premessa.....</i>	10
<i>Presupposti della valutazione.....</i>	10
Porzioni edificate	11
<i>Criteri estimativi adottati.....</i>	11
<i>Stima con capitalizzazione finanziaria</i>	12
<i>Raffronto per congruità rispetto al mercato immobiliare di riferimento</i>	14
<i>Considerazioni sul grado di commerciabilità.....</i>	15
<i>Determinazione del valore dell'immobile</i>	16
Lotto di terreno	17
<i>Criteri estimativi adottati.....</i>	17
<i>Stima con metodo MCA</i>	18
<i>Comparabili.....</i>	18
<i>Tabelle</i>	20
<i>Raffronto per congruità rispetto al mercato immobiliare di riferimento</i>	21
<i>Determinazione del valore dell'immobile</i>	22
<i>Considerazioni sul grado di commerciabilità.....</i>	22
Valore totale del bene oggetto di stima	23
CONCLUSIONI	23

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA

L'immobile oggetto della stima consiste in:

Complesso edilizio a destinazione turistico-alberghiera e lotto di terreno attiguo (utilizzato a parcheggio), costituenti il complesso alberghiero denominato _____, sito nel Comune di Maiolati Spontini, Località Moie, via Montecarottese n. 4.

Dati catastali

Il bene oggetto di stima risulta distinto, come da allegati certificati di visura catastali (**Allegato 1**): al NCEU del Comune di Maiolati Spontini, nel modo seguente

foglio 8, part. 43, sub 5, - graffato part. 75, sub. 3, cat. D/2, rend. € 18.645,00;

foglio 8, part. 43, sub 6, - graffato part. 75, sub. 4, cat. C/1, cl. 1, cons. 268 mq., rend. € 5.536,42;

ed al NCT del Comune di Maiolati Spontini nel modo seguente

foglio 8, part. 56, seminativo arborato, cl. 1, sup. 00.19.39 ha., R.D. € 10,51, R.A. € 9,51.

con D/2 Alberghi e pensioni (con fine di lucro);

C/1 Negozi e botteghe.

Caratteristiche locazionali dell'immobile



Aerofotogrammetrico con individuazione dell'area

L'immobile sorge in Località Moie del Comune di Maiolati Spontini, in una zona di prima periferia, in corrispondenza dell'accesso est al centro abitato e nei pressi della principale direttrice viaria che attraversa la frazione (SS76).

Confini ed accessi



Individuazione del bene

Il fabbricato con corte, identificato con le particelle foglio 8, mappali 46 e 75, confina:

- a Nord con la via Montecarrottese;
- ad Est con il terreno utilizzato a parcheggio parte del bene in oggetto (foglio 8, mappale 56);
- a Sud con terreno agricolo;
- ad Ovest con corte di edificio residenziale.

Il lotto di terreno, identificato con la particella foglio 8, mappale 56, confina:

- a Nord con la via Montecarrottese;
- ad Est ed a Sud con piazzale-parcheggio di edificio produttivo;
- ad Ovest con l'edificio con corte parte del bene in oggetto (foglio 8, mappali 46 e 75).

Il bene, composto dal complesso edilizio con corte e dal lotto di terreno utilizzato a parcheggio, risulta completamente recintato, con due ingressi carrabili direttamente dalla Strada Provinciale Montecarrottese, uno in corrispondenza del parcheggio ed uno della corte di pertinenza del complesso edilizio.

DESCRIZIONE DEL BENE

Nel presente fascicolo viene trattato il complesso edilizio a destinazione turistico-alberghiera e lotto di terreno attiguo (utilizzato a parcheggio), costituenti il complesso alberghiero denominato , come sopra identificato.

Anno di costruzione

1973 e successivi ampliamenti

Complesso edilizio

Il terreno su cui è ubicato l'immobile ha una superficie complessiva pari a circa 1484 mq.

La corte risulta accessibile, oltre che dal parcheggio, anche da un proprio ingresso carrabile indipendente che da direttamente sulla pubblica via; gli spazi esterni sono in parte sistemati a verde ed in parte pavimentati in piastrelle di laterizio disposte a spina di pesce; questi ultimi sono situati in massima parte di fronte all'ingresso della hall e lungo una fascia che costeggia il perimetro dell'edificio principale.

Il complesso di edifici che costituisce l'albergo, è in sintesi formato da tre corpi principali: la "torre", un fabbricato che si sviluppa longitudinalmente lungo la direzione della pubblica via, ed un corpo intermedio che collega i due edifici di cui sopra, a livello di piano terra.

La torre costituisce la parte più antica dell'immobile; pur essendo collegata al resto del fabbricato e pur essendo accessibile dal locale ristorante posto a piano terra, di fatto costituisce un corpo a se stante, funzionalmente non collegato ad eccezione del piano terra, al resto della struttura; essa si sviluppa su pianta rettangolare, per cinque piani fuori terra, ciascuno di superficie pari a circa 34 mq. Al piano terra è situato un locale di servizio collegato alla cucina, con relativo servizio igienico e spogliatoio, mentre ai piani superiori, accessibili da una scala a chiocciola comune, si trovano nell'ordine, un locale deposito, un ufficio e due camere ad uso privato con i relativi servizi. Costruttivamente l'edificio è in muratura portante, con solai in legno e finiture interne di media qualità, infissi in legno e paramento esterno in intonaco tinteggiato in colore salmone.

L'edificio che si estende sul fronte strada, costituisce invece la parte vera e propria dell'albergo in cui sono collocate le camere ed i relativi servizi; tale fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, più una porzione in interrato: quest'ultimo livello, accessibile sia dalla stessa scala interna e ascensore che serve anche i piani superiori, che da una scala esterna che lo collega alla corte lato strada, è attualmente utilizzato in prevalenza come sala conferenze-riunioni e nella parte con altezza netta interna inferiore (2,20 ml) a ripostiglio; le finiture interne nella parte utilizzata a sala conferenza sono in

generale di buona qualità, gli infissi interni in legno, i pavimenti in monocottura ceramica; è inoltre presente un lucernaio nella sala più grande che garantisce un minimo di illuminazione naturale.

I piani fuori terra sono completamente destinati ad albergo ad eccezione di alcuni locali nel piano terra utilizzati come sala bar-tv e sala colazioni, locali che ad ogni modo sono di servizio per gli ospiti delle camere. Il collegamento verticale è garantito da due scale interne e un ascensore. La qualità delle finiture e le dotazioni impiantistiche sono in generale di buon livello, sia per quanto riguarda le singole camere, dotate di tutti i comforts, compresi la tv satellitare e l'impianto di condizionamento, che i servizi connessi. Le pavimentazioni interne sono in parte in moquet in parte in parquet, i rivestimenti dei servizi igienici in monocottura ceramica.

Per quanto riguarda l'aspetto costruttivo, il fabbricato è stato realizzato mediante struttura portante in muratura, solai in legno in parte controsoffittati, pareti interne in laterizio intonacato, coperture a falda con struttura in legno e manto in tegole, ad eccezione di una parte in pennelli di rame. Su parte di essa sono sistemati dei pannelli solari che alimentano l'impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico dell'intero complesso alberghiero.

La finitura esterna è ad intonaco tintecciato in colore bianco, gli infissi eterni in alluminio tintecciato in nero.

Si precisa che l'ala est dell'edificio, ai piani primo e secondo, è stata recentemente oggetto di opere di ristrutturazione interna.

Il corpo di collegamento tra torre ed edificio fronte strada, si sviluppa esclusivamente a livello di piano terra, ed è utilizzato come hall, ingresso e sala ristorante con relativi servizi (cucina, servizi igienici). Costruttivamente tale corpo è stato realizzato con struttura portante in legno, copertura a capriate nella sala ristorante e a semplice orditura nella hall, e manto in pannelli di rame; i pavimenti sono in ammattonato di pianelle, simile a quello in esterno sulla corte, ad eccezione dei servizi igienici dove sia i rivestimenti che i pavimenti sono in monocottura ceramica; le tamponature esterne sono in massima parte in muratura di mattoni pieni, tranne nella parte della hall che si affaccia sulla corte esterna, dove è presente un'ampia vetrata realizzata con infissi di alluminio.

Lotto di terreno

Il lotto adiacente al complesso edilizio ha una superficie di circa 1939 mq, si presenta a giacitura pianeggiante con una forma pressoché rettangolare ed è accessibile dalla Strada Provinciale Montecarotese, attraverso un ingresso carrabile che collega la pubblica via al parcheggio ricavato su tale lotto. La parte carrabile dell'area è pavimentata con conglomerato bituminoso, mentre la restante parte è sistemata a verde. Dal parcheggio si accede direttamente alla corte di pertinenza del complesso edilizio che costituisce l'albergo "La Torre".

Il lotto ricade entro una zona di P.R.G., *Sottozone B2 Incomplete*, che prevede la possibilità di una nuova edificazione, di tipo prevalentemente residenziale, ma che non esclude altre destinazioni d'uso, come quella ricettiva (si vedano i paragrafi *Dati urbanistico-edilizi e Potenzialità Edilizia*).

Si ritiene che, data l'attuale congiuntura economica negativa, che ha influito sul bacino di utenza dell'attività alberghiera svolta nel bene in oggetto, sia poco probabile la previsione di un ampliamento del bene, almeno nel breve termine. Le stesse considerazioni possono essere fatte in relazione ad una possibile nuova edificazione di tipo residenziale.

Tali elementi, se pur incidendo sul valore finale del bene, non determinano comunque la perdita della caratteristica di edificabilità dell'area definita dal P.R.G. vigente, pertanto nella presente relazione l'area sarà valutata in base alla sua potenzialità edificatoria intrinseca.

Dotazioni impiantistiche

Impianto termico centralizzato, con caldaie poste in interrato, di recente sostituzione, e distribuzione a radiatori;

impianto di condizionamento nelle camere e nella sala ristorante;

impianto elettrico sottotraccia;

impianto antincendio di recente revisione;

impianto di aerazione artificiale nei bagni e nei locali cucina, lavaggio verdure, sguatteria, deposito;

pannelli solari ad alimentazione dell'impianto di riscaldamento ed elettrico.

Superfici lorde

Piano	Destinazione d'uso	Metrature [mq]
Interrato	Ripostiglio	50,00
	Sgombero/sala riunioni	135,00
Terra	Sala ristorante e servizi	290,00
	Hall	75,00
	Albergo	476,00
Primo	Albergo	464,00
	Deposito (Torre)	34,00
Secondo	Albergo	424,00
	Terrazza	32,00
	Ufficio (Torre)	34,00
Terzo	Camera ad uso privato (Torre)	34,00
Quarto	Camera ad uso privato (Torre)	34,00

Lotto terreno = 1.939 mq

Dotazioni condominiali

Il bene non ha dotazioni condominiali.



Stato di manutenzione

L'immobile si trova in condizioni di manutenzione abbastanza buone, data anche la recente opera di manutenzione.

Ubicazione economica

L'immobile sorge in Località Moie del Comune di Maiolati Spontini, in una zona di prima periferia, in corrispondenza dell'accesso est al centro abitato e nei pressi della principale direttrice viaria che attraversa la frazione (SS76).

Si tratta di una zona a prevalente destinazione residenziale, ma dove sono presenti anche alcuni insediamenti a carattere produttivo.

Nelle aree limitrofe, la densità di insediamenti alberghieri della tipologia di quello in oggetto è piuttosto bassa, il che corrisponde per il bene ad un bacino di utenza più ampio, considerando la presenza di un contesto produttivo rivolto anche ad interscambi commerciali interregionali ed internazionali, il quale, tuttavia, negli ultimi anni ha subito una notevole contrazione.

Dati urbanistico-edilizi

La realizzazione dell'edificio oggetto di perizia è stata autorizzata con Licenza Edilizia n° 4/1972 del 10.02.1973; successivamente sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie (**Allegato 2**):

- DIA n. 144/2000 (Pratica Edilizia n. 71/1998);
- Concessione Edilizia n. 30/2000 del 10.07.2000 (Pratica Edilizia n. 117/2000);
- Concessione Edilizia n. 43/2000 del 24.11.2000 (Pratica edilizia n. 155/2000);
- Concessione Edilizia n. 28/2001 del 28.06.2001 (Pratica Edilizia n. 25/2001) ed Autorizzazione n. 5/SUAP-2001.

Il Certificato di agibilità è stato rilasciato in data 05.07.2001 prot. 7116 pratica n° 17.

Successivamente è stata presentata la DIA n. 105/2006 Prot. 8273 del 18.07.2006 per la sanatoria di alcune modifiche interne, che descrive in pratica lo stato di fatto attuale dell'immobile.

E' stata rilasciata ulteriore agibilità in data 07.03.2007 pratica n. 11.

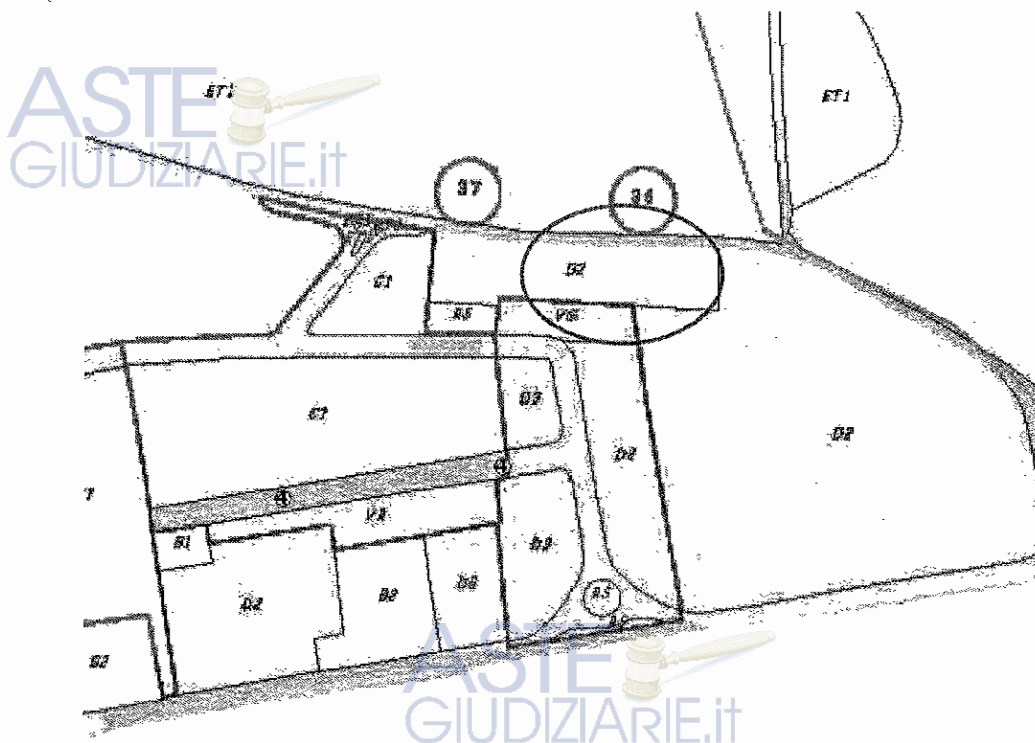
In data 05.09.2016 è stato rilasciato **Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 3)**, da cui risulta che la particella distinta al Catasto Terreni al foglio 8 mappale 56 ai sensi del PRG Comunale ricade in:



- ZONA B – Zone di recente costruzione prevalentemente residenziali, e precisamente
 - SOTTOZONA B2 – Incomplete,
- di cui agli Artt. 32 e 34 delle N.T.A. di P.R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per le prescrizioni previste dalle NTA del PRG del Comune di Maiolati Spontini per tale zona si veda allegato CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA e N.T.A. di P.R.G.



Stralcio PRG comune di Maiolati Spontini con individuazione dell'area in oggetto

Potenzialità edificatoria

Il lotto di terreno, ricadente in ZONA B2 DEL P.R.G., ha una superficie pari a:

Superficie fondiaria 1939,00 mq

Da quanto sopra, da P.R.G., il lotto in oggetto ha la seguente potenzialità edificatoria in termini di Superficie Utile Lorda e di Volume:

<i>UF max (Indice Utilizzazione Fondiaria massimo)</i>	0,8 mq/mq
<i>IF max (Indice Densità Fondiaria)</i>	2,6 mc/mq
<i>H max (Altezza max fuori terra)</i>	3 piani 10,5 ml
<i>H min (Altezza min fuori terra)</i>	2 piani

Si ottiene la seguente potenzialità edilizia in termini di SUL e di Volume:

SUL max 1551,20 mq
Volume max 5041,40 mc

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Difformità catastali

Nel sopralluogo del 10.10.2016 si è accertato che lo stato dei luoghi risulta congruente con le ultime planimetrie in atti del NCEU.

Difformità urbanistico-edilizie

Dal sopralluogo effettuato il giorno 10.10.2016 si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta conforme alle planimetrie catastali in atti.

Certificazione energetica ai sensi del d.lgs. 192/05 e ss.mm.ii.

L'immobile rientra tra quelli per cui è richiesta la certificazione energetica ai sensi del d.lgs. 192/05 e ss.mm.ii., ai fini della vendita.

Non è disponibile alcuna documentazione in tal senso. Si riporterà pertanto la relativa riduzione del prezzo in considerazione del costo da sostenere per l'ottenimento della certificazione, quantificabile in € 3.000.

Stato di possesso

L'immobile risulta di proprietà de la _____ per 1/1.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Si rimanda a quanto elencato nell'elaborato peritale a firma del sottoscritto del 20.10.2006.

VALUTAZIONE DEL BENE



Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Nella presente stima si ritiene opportuno valutare distintamente:

- IL COMPLESSO EDILIZIO;
- IL LOTTO DI TERRENO.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.



Porzioni edificate



Criteri estimativi adottati

Trattandosi di un bene a destinazione speciale in particolari condizioni di mercato, la procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo, il Metodo della Capitalizzazione finanziaria, che si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un definito immobile, attraverso la costruzione della serie dei redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile da valutare, prevedendo un valore di mercato finale.

La determinazione del Reddito Netto da capitalizzare è svolta con due *bilanci estimativi*, cioè preventivi, medi ed ordinari, svolti in modo sintetico considerando l'incidenza percentuale delle spese.

Il primo bilancio è volto a determinare il **Reddito Lordo annuo [RL]** dell'immobile, considerando:

- nell'attivo il **Fatturato annuo [F]** delle prestazioni alberghiere tipiche;
- nel passivo i **Costi Totali annui [CT]** della gestione alberghiera ed il **Profitto Normale (aliquota di profitto [π])**.

Avendo determinato il Fatturato annuo [F], i Costi Totali [C], e l'aliquota di Profitto Normale [π], Il Reddito Lordo annuo [RL] è pari a:

$$RL = F - CT - \pi \cdot (CT + RL)$$

e quindi

$$RL = \frac{F - CT \cdot (1 + \pi)}{1 + \pi} \cdot [1]$$

Il secondo bilancio è volto a determinare il **Reddito Netto [R]** dell'immobile, considerando:

- nell'attivo il **Reddito Lordo annuo [RL]** calcolato con il primo bilancio;
- nel passivo il **Costo di Esercizio [C]** dell'immobile.

Il **Valore di mercato dell'immobile [V]** secondo tale metodo, è calcolato con la formula che segue:

$$V = \frac{R \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+i}\right)^n}{i-g} - C \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+h}{1+i}\right)^n}{i-h}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i}\right)^n}$$

Con:

- **[V]** = valore di mercato dell'immobile da stimare (euro);



- **[RL]** = reddito lordo del primo anno dell'immobile da stimare (euro/anno);
- **[C]** = costo di esercizio del primo anno dell'immobile da stimare (euro/anno);
- **[n]** = durata del periodo previsto di disponibilità dell'immobile fino alla vendita (anni);
- **[d]** = saggio di svalutazione/rivalutazione annuo dell'immobile (con $i > d$);
- **[g]** = saggio di variazione annuo del reddito (con $i > g$);
- **[h]** = saggio di variazione annuo del costo di esercizio (con $i > h$);
- **[i]** = saggio di capitalizzazione.

Si sono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale $< 5\%$ (o comunque attorno al 10%), si riterrà che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

Stima con capitalizzazione finanziaria

Il **Reddito Lordo annuo [RL]** dell'immobile è ottenuto come prodotto del ricavo medio a posto letto per il numero presunto di pernottamenti annuali, quest'ultimo dato dal numero di posti letto disponibili per un coefficiente di riempimento, considerato pari a 0,35.

n. camere	38
n. posti letto	64
ricavo medio a posto letto	50,00 €
coefficiente di riempimento	0,35

[F] Fatturato annuo lordo **408800,00 €/anno**

Il passivo di bilancio della gestione alberghiera è riportato secondo le voci di spesa convenzionale, in percentuale rispetto al Fatturato annuo lordo, come mostrato a seguito:

ammortamento		
materie prime		
materiale di consumo		
lavorazioni esterne		
spese generali		
generi pulizia		
	61320,00	15,00%
assicurazioni	2044,00	0,50%
retribuzioni		

contributi emolumenti	143080,00	35,00%
energia elettrica		
gas		
acqua		
telefono	24528,00	6,00%
tassee imposte e contributi	4088,00	1,00%
interessi netti	20440,00	5,00%
consulenze	4088,00	1,00%
manutenzione	6132,00	1,50%
spese bancarie	2044,00	0,50%
pubblicità postali cancelleria ecc	12264,00	3,00%

[CT] Costi Totali annui 280028,00 €/anno

Il profitto normale o utile di esercizio, per l'impresa alberghiera, è fissato pari al 20% ([π]) dei Costi Totali annui.

Si ottiene il seguente canone annuo lordo:

[RL] Reddito Lordo annuo 60638,66 €/anno

Il **Reddito Netto [R]** dell'immobile è ottenuto come differenza tra il Reddito Lordo annuo ed il **Costo di Esercizio annuo [C]**, determinato come mostrato a seguito:

Quota di ammortamento	3031,93	5,00%
Quota di manutenzione	3031,93	5,00%
Quota di assicurazione	1212,77	2,00%
Spese per servizi	4244,71	7,00%
Spese per amministrazione	2425,55	4,00%
Spese pe rimposte	4851,09	8,00%
Detrazione per affitto e inesig	1819,16	3,00%

[C] Costo di esercizio 20617,15 €/anno

E quindi:

[R] Reddito netto 40021,52 €/anno

Assumendo:

- [**n**] = 9 anni
- [**d**] = 0,01
- [**g**] = 0,01
- [**h**] = 0,02
- [**i**] = 0,035

Si ottiene:

[V] Valore di mercato	1568810,51 €
------------------------------	---------------------

Secondo tale metodo, il prezzo più probabile con il quale il bene può essere compravenduto è di 1.568.810,51 €.

Raffronto per congruità rispetto al mercato immobiliare di riferimento

Si riportano di seguito le quotazioni medie per i beni comparabili a quelli oggetto della presente valutazione rilevate da: listini (OMI – Agenzia del Territorio)

data della rilevazione: 14.11.2016

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: Maiolati Spontini

Fascia/zona: **Suburbana/MOIE, SCORCELLETTI, MONTESCHIAVO**

Codice di zona: E3

Microzona: n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Abitazioni civili	NORMALE		930	1200	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	930	L	2.7	3.8	N
Box	NORMALE	430	580	L	2.3	2.9	N
Ville e Villini	NORMALE	1000	1300	L	4.1	5.5	N

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Magazzini	NORMALE		420	590	
Negozi	NORMALE	1000	1300	L	5.5	8.2	N

(Allegato 4)

Fase del mercato immobiliare:

 espansione
 recessione

 contrazione
 recupero


I prezzi della zona sono noti per informazioni assunte in loco c/o studi tecnici del posto e da informazioni assunte via internet presso la banca dati " il Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate".

Sono state assunte, come forbici di valori di riferimento, quelle per abitazioni civili e negozi, in stato conservativo normale, per la zona, dei listini ufficiali (O.M.I.).

Il valore al mq di superficie commerciale che si ritiene congruo è un valore intermedio di tali forbici, pari a 1150 €/mq, aumentato del 20% per tenere conto del buono stato di manutenzione del bene.

Al superficie non alberghiera è raggugliata attraverso opportuni coefficienti.

Si ottengono i seguenti valori:

Piano	Destinazione d'uso	Metratura [mq]	N. camere [n]	Valore [€/mq]	Coeff. di ragguaglio [-]	Valore ridotto [€/mq]	STIMA [€]
Interrato	Ripostiglio	50,00	-	€ 1 350,00	0,25	€ 337,50	€ 16 875,00
	Sgombero/sala riunioni	135,00	-	€ 1 350,00	0,50	€ 675,00	€ 91 125,00
Terra	Sala ristorante e servizi	290,00	-	€ 1 350,00	0,80	€ 1 080,00	€ 313 200,00
	Hall	75,00	-	€ 1 350,00	0,80	€ 1 080,00	€ 81 000,00
	Albergo	476,00	12	€ 1 350,00	1,00	€ 1 350,00	€ 642 600,00
Primo	Albergo	464,00	15	€ 1 350,00	1,00	€ 1 350,00	€ 626 400,00
	Deposito (Torre)	34,00	-	€ 1 350,00	0,50	€ 675,00	€ 22 950,00
Secondo	Albergo	424,00	11	€ 1 350,00	1,00	€ 1 350,00	€ 572 400,00
	Terrazza	32,00	-	€ 1 350,00	0,35	€ 472,50	€ 15 120,00
	Ufficio (Torre)	34,00	-	€ 1 350,00	0,90	€ 1 215,00	€ 41 310,00
Terzo	Camera ad uso privato (Torre)	34,00	-	€ 1 350,00	0,90	€ 1 215,00	€ 41 310,00
Quarto	Camera ad uso privato (Torre)	34,00	-	€ 1 350,00	0,90	€ 1 215,00	€ 41 310,00
TOT			38				€ 2 505 600,00

commerciabilità 0,6 € 1 503 360,00

Secondo tale procedimento, il valore più probabile del bene è di 1.503.360,00 €, valore che non si discosta molto da quello precedentemente ottenuto.

Considerazioni sul grado di commerciabilità

In considerazione della particolarità del momento storico attuale in cui il mercato immobiliare risulta bloccato dalle congetture della persistente crisi economica, della specificità della destinazione d'uso



dell'immobile, che risulta interamente strutturato per soddisfare una specifica attività settoriale, si ritiene che ciò comporti un limitato numero di potenziali acquirenti e si stima per cui una commerciabilità dell'immobile scarsa; tuttavia i valori assunti risentono già dell'andamento negativo del mercato, per cui la commerciabilità del bene, in ultima analisi, può essere considerata "sufficiente".

Questo fattore viene tradotto tramite un coefficiente di commerciabilità che prevede:

1= Ottima	0,9= Buona	0,8= Normale
0,7= Mediocre	0,6= Sufficiente	0,5= Scarsa

Quindi, volendo ipotizzare un valore che tenga conto dell'effettiva commerciabilità, va preso in considerazione un coefficiente riduttivo pari a 0,6.

Tale coefficiente nel caso della stima con metodo della capitalizzazione finanziaria, è già presente all'interno dei parametri e dei saggi considerati, mentre nel caso della stima venale con i valori dell'Omi è da usarsi come puro coefficiente.

Determinazione del valore dell'immobile

Riassumendo abbiamo ottenuto i seguenti valori (arrotondati):

Stima per capitalizzazione	€ 1.561.810,51
Stima Venale	€ 1.503.360,00
Media	€ 1.536.085,25
Differenza	€ 64.450,51
Scostamento	4,26%
Arrotondato	€ 1.536.000,00

Come specificato in premessa il valore di scostamento (<5,00%) può essere considerato più che soddisfacente.

Lotto di terreno



Criteri estimativi adottati

L'immobile è stato valutato considerando il valore della sua potenzialità edilizia espressa in termini di SUL, cioè come percentuale (18%) del valore del bene realizzabile su di esso.

Per determinare il **valore al mq della Superficie Utile Lorda realizzabile sul lotto** come sopra calcolata, la procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo sintetico-comparativo, il Market comparison approach (MCA).

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

L'MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

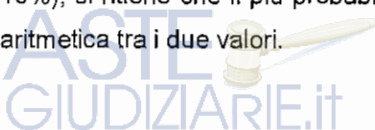
Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente l'MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima dei beni immobili delle caratteristiche tecno-economiche.

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima e la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.



Stima con metodo MCA



Comparabili

Per la ricerca dei comparabili si è ipotizzato un appartamento tipo, considerando la SUL realizzabile, l'altezza massima realizzabile e la conformazione del lotto.

SUL massima realizzabile sul lotto: 920,80 mq

Considerando una palazzina di 3 piani, si ipotizza una SUL per ciascun piano di:

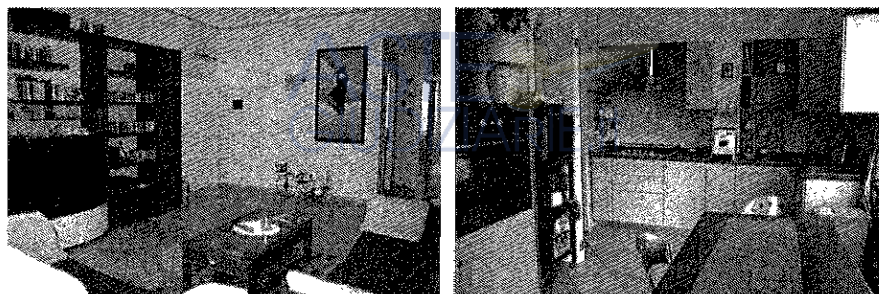
$1551,20 \text{ mq} / 3 = 517,07 \text{ mq}$ per ciascun piano.

Considerando 5 appartamenti a piano, si ipotizza una SUL per ciascun appartamento di:

$517,07 \text{ mq} / 5 = 103,41 \text{ mq}$ per ciascun appartamento.

Qui di seguito vengono riportati i 3 comparabili utilizzati nell' MCA.

Comparabile n°1



€ 118.000

Comune: Maiolati Spontini Località: Moie

Superficie ragguagliata: 104 m²

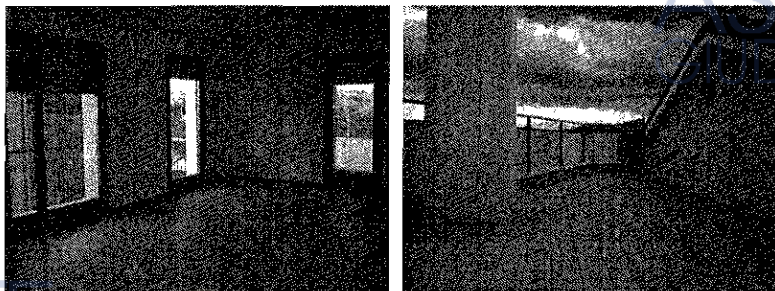
Classe energetica: Non presente.

Descrizione: Moie di Maiolati Spontini, appartamento al piano comodo in zona centrale; composto da: soggiorno, cucina abitabile con ampio balcone, due camere matrimoniali, bagno, garage fuori terra esterno.

Fonte: Immobiliare.it



Comparabile n°2



€ 148.000

Comune: Maiolati Spontini Località: Moie

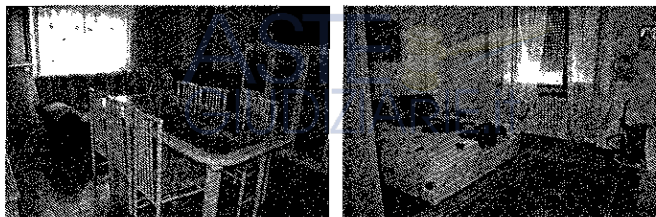
Superficie ragguagliata: 108 m²

Classe energetica: C

Descrizione: Moie di Maiolati Spontini, In zona centrale e ben servita, in palazzina di recente costruzione, appartamento nuovo mai abitato posto al piano secondo ed ultimo con ascensore di mq 90 circa, composto da ampio soggiorno-cucina con due balconi, disimpegno, camera matrimoniale, camera doppia, doppi servizi; ampia e panoramica terrazza esclusiva a tetto con accesso dal soggiorno; garage di mq 35 circa per due auto; ottime rifiniture interne ed esterne.

Fonte: Immobiliare.it

Comparabile n°3



€ 120.000

Comune: Maiolati Spontini Località: Moie

Superficie ragguagliata: 100 m²

Classe energetica: F

Descrizione: Moie di Maiolati Spontini, zona centrale e ben servita, grande appartamento con ampio soggiorno, cucina, cucinino, due camere matrimoniali, cameretta, due bagni, orto, garage. Doppie finestre.

Fonte: Immobiliare.it

Tabelle



Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Moie	Moie	Moie	Moie	Via
Distanza dal soggetto di stima				-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	118 000,00	148 000,00	120 000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)				-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	11,00%	11,00%	11,00%	-----	%
Prezzo adottato	105 020,00	131 720,00	106 800,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	104,00	108,00	100,00	103,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)					n.
Servizi igienici					n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) <small>1=accidentale; 2=trascurata; 3=normale; 4=buona; 5=ottima</small>	3	4	3	5	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	1	0	0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-1,00%
Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	
terrazze	
logge	
cantina	
soffitta	
loc. accessori	
giardino	
autorimessa	
Giardino (€/mq.)	
Posto auto (€/cad.)	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)
	vetustà dei servizi igienici (anni)
	vita utile di un servizio igienico (anni)
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)
	quota millesimale (%)
	impianto ristrutturato da anni (anni)
	vita utile impianto ascensore (anni)
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)
	20 000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	104,00	Prezzo marginale	€ 1 009,81	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	108,00	Prezzo marginale	€ 1 219,63	Prezzo marginale assunto
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	100,00	Prezzo marginale	€ 1 068,00	€ 1 009,81
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	103,00			



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	87,52	109,77	89,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	1 009,81	1 009,81	1 009,81
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autonimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20 000,00	20 000,00	20 000,00
Zona	5 251,00	5 588,00	5 340,00
Qualità	5 251,00	5 588,00	5 340,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	105 020,00	131 720,00	106 800,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-1 009,81	-5 049,04	3 029,42
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autonimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	40 000,00	20 000,00	40 000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	-5 588,00	0,00
Prezzo corretto (I.)	144 010,19	140 084,96	149 829,42

Prezzo corretto medio (I.)	144 642,00
----------------------------	-------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	6,98%	errore % accettabile (verificare la validità dei comparabili)
--	-------	---

Il valore del bene di riferimento così ottenuto è pari a 144.642,00 €; essendo la superficie utile lorda del bene preso come riferimento pari a 103 mq, si ottiene il valore di **1.404,29 €/mq di superficie lorda**, il prezzo più probabile con il quale il bene può essere compravenduto secondo tale metodo

Raffronto per congruità rispetto al mercato immobiliare di riferimento

La forbice di valori di riferimento è quella per abitazioni civili in stato conservativo normale, dei listini ufficiali (O.M.I.), come mostrati sopra.

Il valore al mq di superficie lorda assunto per la valutazione si attesta su un valore intermedio rispetto a tale forbice, incrementato del 30%, in quanto considerato al nuovo, ed è pari a **1.384,50 €/mq di superficie lorda**.

Determinazione del valore dell'immobile

Riassumendo si sono ottenuti i seguenti valori al mq (arrotondati):

Stima MCA	€	1.404,29
Stima venale	€	1.384,50
Media	€	1.394,40
Differenza	€	19,79
Scostamento		1,42%

Come specificato in premessa il valore di scostamento (<5,00%) può essere considerato più che soddisfacente.

Valore al mq sul potenziale	€/mq	1.394,40
Valore totale sul potenziale	€	2.162.986,50
Valore terreno 18%	€	389.337,57
Commerciabilità 0,70	€	272.536,30
Arrotondato	€	273.000,00

Considerazioni sul grado di commerciabilità

Per il bene valgono le medesime considerazioni sopra fatte, nel caso in cui si ipotizzasse una nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva.

Considerando un'edificazione di tipo residenziale, data l'attuale congiuntura economica, pur tenendo conto che i valori risentono già dell'andamento negativo del mercato, in ultima analisi la commerciabilità del bene può essere considerata "mediocre".

Questo fattore viene tradotto tramite un coefficiente di commerciabilità che prevede:

1= Ottima	0,9= Buona	0,8= Normale
0,7= Mediocre	0,6= Sufficiente	0,5= Scarsa

Quindi, volendo ipotizzare un valore che tenga conto dell'effettiva commercialità, va preso in considerazione un coefficiente riduttivo pari a 0,7.



Valore totale del bene oggetto di stima

Il valore totale del bene, complesso edilizio + lotto di terreno, è di (Arrotondato):

€ 1.809.000,00



CONCLUSIONI

Per poter regolarizzare la vendita del bene, come meglio specificato sopra, al valore vanno decurtate le spese per la certificazione energetica, per un totale di € 3.000.

Il valore complessivo del lotto A risulta quindi di € 1.806.000,00.

Jesi, 16/11/2016

Dott. Ing. Stefano SANTARELLI





ALLEGATI

- 1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 2) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- 3) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E STRALCIO
N.T.A. DI P.R.G.
- 4) OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

