

PARERE SU PREZZO DI VENDITA

Oggetto della proposta di vendita: *fabbricato già ad uso turistico-ricettivo, pertinenze e terreni circostanti posti in Comune di Bagno di Romagna (FC), località Montegranelli (ns. rif. 711).*

A seguito della richiesta avanzata dal responsabile della vendita circa un parere sul prezzo di vendita, sono state svolte delle indagini di mercato, sia generali che riferite al segmento attinente all'immobile oggetto della stima (*subject*), relativamente al Comune di Bagno di Romagna.

1) Breve descrizione dell'asset.

Si tratta di un fabbricato di forma irregolare, che si eleva di due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, per una superficie complessiva di circa mq. 960 (misure ricavate da planimetria catastale), composto da due parti, una più antica ed una più recente, ristrutturato agli inizi degli anni 2000 e destinato ad albergo, bar e ristorante, ma inattivo da molti anni; intorno alla struttura l'area esterna che lo circonda su tre lati e quella prossima, è quantificabile in mq. 1.000 circa, sulla quale insistono un manufatto, già su due livelli, ma ora in disuso ed un deposito (probabilmente demolito non rilevandolo nelle foto satellitari visionate).

Completano il complesso immobiliare da porre in vendita un manufatto ad uso rimessa e dei terreni agricoli, perlopiù a bosco, per oltre 7 ettari.

Nello specifico la proprietà è identificata al C.F. del Comune di Bagno di Romagna, zona censuaria 3, con i seguenti dati:

- ✓ Foglio 52 particella 287 sub. 1 unita alla particella 332, categoria catastale D/2 rendita € 4.028,36
- ✓ Foglio 52 particella 288. categoria C/2 di classe 1, consistenza mq. 14, rendita € 38,32;
- ✓ Foglio 52 particella 302. categoria C/6 di classe 2, consistenza mq. 25, rendita € 83,92;
- ✓ Foglio 52 particella 646 categoria F/2 senza rendita;

oltre alle seguenti particelle individuate al C.T. del Comune di Bagno di Romagna con i seguenti identificativi:

- ✓ Foglio 52 particelle 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 262, 281, 290, 294, 297, 298, 318 e 319;
 - ✓ Foglio 74 particelle 46 e 48;
 - ✓ Foglio 75 particelle 6, 7, 11, 12, 13, 20, 21, 40, 41 e 158
- per complessivi mq. 71.956 e redditi dominicale €. 69,62 ed agrario €. 105,57.

2) Analisi del mercato immobiliare.

L'analisi svolta con l'ausilio di specifici portali ha rilevato che il mercato immobiliare del Comune di Bagno di Romagna risulta abbastanza statico, con calo nel settore residenziale, ed un leggero aumento in quello non residenziale, ma con numeri comunque bassi.

Storico compravendite residenziali comune di Bagno di Romagna

Ripartizione vendite residenziali per anno e dimensione

Anno	0-50 M²	da 50 a 85 M²	da 85 a 110 M²	da 110 a 145 M²	Oltre 145 M²	Totali
2023	4	22	19	12	16	73
2022	4	28	22	16	24	94
2021	1	14	26	11	24	76
2020	4	6	9	7	7	33
2019	3	17	14	10	9	53
2018	3	9	21	2	9	44
Media	3	16	18	9	14	62

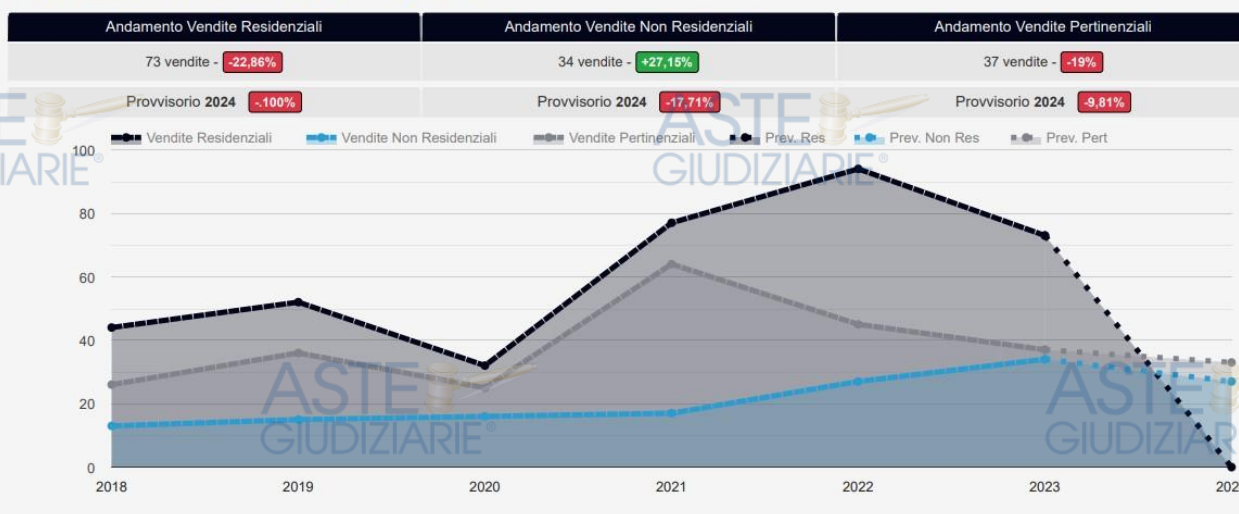
Storico compravendite non residenziali comune di Bagno di Romagna

Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia

Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2023	9	1	9	3	1	0	10	1	34
2022	5	0	14	2	0	0	1	5	27
2021	1	6	4	0	1	0	1	4	17
2020	2	0	8	0	0	0	4	2	16
2019	3	4	3	0	0	2	1	2	15
2018	5	0	3	0	0	0	2	3	13
Media	4	1	6	0	0	0	3	2	20

anche le prospettive per l'anno in corso non sono ottimistiche

Andamento Annuo Compravendite ▶ Bagno di Romagna



Le quotazioni medie del Comune non sembrano registrare particolari variazioni, tuttavia, quelle riferibili alla zona di ubicazione del subject risultano ben inferiori alla media comunale.

Bagno Di Romagna (FC) ▶ Località Montegranelli

Zona Immobiliare ▶ Reg. Ag. N. 1 Zona A Montagna Del Savio E Del Montone Casanuova Nell Alpe, Poggio Alla Lastra, Strabattenza, Ridracoli

Posizione zona immobiliare	Tipologia prevalente	Nr. abitazioni in zona	Frazione
Rurale / Non Urbanizz	Boschivo	N.R. (0% dello stock comunale)	Montegranelli
Livello quotazioni Residenziali	Livello quotazioni commerciali (negozi)	Livello quotazioni Pertinenziali (box)	
-17,97% (rispetto media comunale)	-28,39% (rispetto media comunale)	-8,28% (rispetto media comunale)	

❗ Per livello quotazioni si intende lo scostamento fra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale. Il dato è un indicatore del grado di attrattività della zona.

Questi dati sono degli indicatori dell'apprezzamento della zona in riferimento al mercato immobiliare del Comune.

3) Giudizio di stima.

Quanto riportato al punto precedente incide sul giudizio di valutazione di questo staff, giudizio che non può non tenere conto dei rischi che un investitore si assumerebbe in un'iniziativa

immobiliare ivi localizzata.

Si fa riferimento ad una iniziativa immobiliare per la natura dell'immobile in questione (albergo con bar e ristorante).

Infatti, l'oggetto di valutazione è quello che viene definito un immobile contenitore di servizi, cioè beni che vengono costruiti e realizzati per il reddito che possono produrre e non per soddisfare un bisogno, come potrebbe essere un immobile residenziale.

Tutto questo è evidente se andiamo a verificare quanto affermano i Codici Internazionali e Nazionali di valutazione quali il Red Book del RICS ed i P.I.V. dell'O.V.I.

Gli Standard professionali di valutazione del RICS nella Linea Guida Applicativa VPG 4 relativa alla valutazione delle singole proprietà adibite ad attività commerciale afferma al punto 1.1. *"Determinate proprietà adibite ad attività commerciale sono valutate utilizzando il metodo basato sul profitto (noto anche come approccio basato sul reddito) ..."* ed inoltre al punto 1.3. asserisce *"Determinate proprietà sono normalmente acquistate e vendute sulla base del loro potenziale commerciale. Alcuni esempi sono: alberghi, pub e bar, ristoranti, locali notturni, casinò, cinema, teatri e altre forme di proprietà destinate al tempo libero. La caratteristica fondamentale di questo tipo di proprietà consiste nel fatto di essere stata progettata o adattata per un uso specifico, e la conseguente mancanza di flessibilità comporta che il valore della proprietà sia di norma intrinsecamente correlato ai profitti che il proprietario può conseguire da tale uso. Il valore riflette quindi il potenziale commerciale della proprietà. Si tratta dunque di una situazione diversa rispetto a quella di una proprietà generica, quali uffici, immobili industriali o negozi, che possono di norma essere adibiti a tipi di attività differenti."*

I Principi Italiani di Valutazione, nella parte terza relativa ai principi per specifiche attività, a quella relativa agli immobili (parte III.7) al punto III.7.11 che riguarda la valutazione degli immobili destinati a specifiche attività commerciali afferma, come principio, *"Alcune proprietà sono normalmente acquistate e vendute sulla base del loro potenziale commerciale. Si tratta ad esempio degli alberghi, centri commerciali, cinema, teatri e strutture destinate al tempo libero. Le caratteristiche fondamentali di questo tipo di proprietà consistono nel fatto di essere progettate o adattate per un uso specifico, e di contribuire direttamente al risultato economico dell'attività a cui esse sono destinate. La metodica normalmente utilizzata per la stima del valore di questi immobili è la metodica dei flussi dei risultati attesi."* e commenta *"Questa situazione comporta che il valore dell'immobile sia intrinsecamente correlato ai profitti che il gestore può conseguire dallo svolgimento della propria attività. Il valore dell'immobile riflette quindi il fatturato potenziale dell'attività che si svolge all'interno della proprietà. Si tratta quindi di una situazione diversa rispetto a quella di immobile strumentale specializzato destinato ad attività industriali o manifatturiere, che costituisce un semplice contenitore per le attività stesse e che viene di norma valutato mediante la metodica del costo. Al contrario, gli immobili destinati a specifiche attività commerciali ("trade related property") sono valutati utilizzando la metodica dei risultati attesi ("metodica reddituale"); il canone locativo utilizzato per queste valutazioni viene di norma derivato dal volume di affari potenziale dell'attività commerciale"*.

Quando si parla di reddito che l'immobile può produrre ci si riferisce all'ipotetico canone di locazione e non al ricavo dell'attività, anche se sono tra loro correlati.

3.1 – Determinazione del canone di locazione.

Nell'impossibilità di determinare, se non in casi sporadici, direttamente il canone di mercato attraverso il metodo del confronto, la metodologia estimativa permette di trarre il reddito in maniera indiretta, sulla base di un ipotetico affitto derivato dal bilancio prodotto dall'azienda, che

poi porta, attraverso il metodo finanziario, alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

La *best practice* imporrebbe che il bilancio dell'azienda non sia quello effettivo ma ricostruito in funzione dell'ordinarietà attraverso i dati statistici delle banche del turismo (Istat e della Regione) sulle presenze annue e capacità ricettiva, suddivisi per macro o micro-categorie, possibilmente in un arco temporale che comprenda più annualità in modo da ridurre eventuali influenze di fattori positivi o negativi (metereologici, economici, sociali).

Tuttavia, solo per un'indicazione di larga massima basandoci sui dati degli ultimi tre anni, con riferimento a tutto il territorio comunale ed a tutti gli esercizi turistici, sia alberghieri che extra-alberghieri, i dati scaricabili dal sito della Regione Emilia-Romagna, forniscono i dati della percentuale media di occupazione, come da tabella di seguito allegata

2023		2022		2021	
Totale		Totale		Totale	
Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
101.765	234.603	105.786	238.608	83.660	191.138
Esercizi	Letti/L.equiv	Esercizi	Letti/L.equiv	Esercizi	Letti/L.equiv
61	2.449	63	2.529	63	2.710
Gross utilization rate (GUR)		Gross utilization rate (GUR)		Gross utilization rate (GUR)	
	26,25%		25,85%		19,32%

Una volta ricavata la percentuale di occupazione (arrotondata al 28%) e fissati alcuni parametri quali il numero di posti letto (sono state considerate 15 camere potenziali e 30 posti letto), il prezzo a persona per un'offerta di mezza pensione, l'occupazione ed i prezzi medi sia per il bar che per il ristorante, si è tenuto conto della possibile incidenza delle spese sulla base di un indice (G.O.P. – *Gross Operating Profit*) e della sostenibile incidenza del canone sul bilancio attraverso un ulteriore indice (R.O.I. – *Return of Investment*) è stato sviluppato un ipotetico bilancio dell'azienda dal quale è stato ricavato il canone d'affitto ricavabile dall'immobile, come da sottostante tabella

1 - DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE STRUTTURA TURISTICA

ASSUNZIONI	
n° camere	15
n° posti letto	30
giorni apertura	365
% occupazione (G.U.R.)	28,00%
presenze annue	3.066
prezzo medio a persona*	54,54 €
% prenotazione portali	25%
costo medio persona	€ 10,91
% cop. interni su presenze	15,00%
coperti esterni giorno	20
n° giorni apert. esterni	190
costo medio pasto*	20,00 €
% consum. bar su presenze	20%
costo medio consumazione	4,55 €
sala conferenze d/y	
sala conf. Costo/day **	
% acq./arrivi es. comm.	
costo medio es. comm. **	
G.O.P.	25,00%
Rendistato giu-24	3,714%
rischio immobiliare	2,000%
rischio liquidità	1,000%
rischio controparte	1,500%
Magg. Rendistato ROI	4,500%

BILANCIO MEDIO ORDINARIO DELLA STRUTTURA TURISTICA	
servizi alberghieri	167.219,64 €
incidenza multiproprietà	
costi portali	- 8.360,98 €
ristorante bar	87.988,06 €
sala conferenze	- €
esercizio comm.	- €
altri servizi	- €
totale	246.846,72 €
G.O.P.	25,00%
Spese	185.135,04 €
R.O.I.	8,214%
Affitto lordo anno	€ 42.974,74
Canone mese ant.	€ 3.581,23

* escluso IVA 10%

** escluso IVA 22%

Il bilancio è stato costruito, senza considerare alcun aspetto che possa riguardare le potenzialità della struttura turistica in termini di aumento della capacità produttiva, ampliamento dell'offerta di servizi a pagamento, specifico target di clientela a cui rivolgersi, ecc., cioè quelle iniziative che possono andare ad incidere in maniera positiva sul reddito prodotto dall'azienda, cosa che richiederebbe un approfondito studio di fattibilità giuridica, tecnica, economica e finanziaria.

3.2 – Determinazione saggio di capitalizzazione

La determinazione del saggio di capitalizzazione immobiliare può avvenire in maniera diretta (strutture già vendute e definizione dei relativi canoni) oppure indiretta attraverso metodiche con componenti immobiliari (*land & building components, built up approach*) o finanziarie (*mortgage & equity components, debt coverage ratio*) o di natura esclusivamente finanziaria (*w.a.c.c., c.a.p.s.*), processi che hanno comunque in se l'incidenza del rischio specifico dell'iniziativa immobiliare; sempre in maniera empirica, un saggio medio che gli operatori del settore oggi ritengono equo è intorno al 9-10% (chiaramente incidono alcune caratteristiche che possono aggiungere – in caso di incidenza negativa - o togliere - in caso di incidenza positiva – percentuali decimali al saggio medio).

Tenendo conto che un *Risk free*, dato da un saggio di interesse su titoli di Stato a lungo termine (minimo 18 anni, ciclo di locazione delle attività alberghiere) è oggi al 4,30% (fonte Rendistato – giugno 2024), si può ritenere equo un saggio del 10%.

3.3 – Determinazione Valore dell'immobile ristrutturato e immediatamente fruibile

Applicando il procedimento per capitalizzazione diretta, tenendo conto del canone sopra ricavato e del saggio, il valore dell'immobile e delle sue pertinenze, se fosse ristrutturato e immediatamente fruibile, risulterebbe di €. 430.000,00.

3.4 – Determinazione Valore dell'immobile allo stato attuale

Considerando lo stato dell'immobile e le opere necessarie a riportarlo ad un grado di utilizzazione con dotazioni compatibili con le attuali richieste della clientela, valutabili in circa €. 300.000/330.000,00, si ritiene che un probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale possa attestarsi intorno ad €. 100.000/130.000,00 e considerando il valore del terreno in €. 20.000,00, il valore complessivo di tutti i beni è stimabile in €. 120.000/150.000,00.

4) Conclusioni.

Alla luce di quanto sopra indicato si ritiene che il valore di mercato del complesso immobiliare proposto in vendita sia compreso tra €. 120.000,00 ed €. 150.000,00.

Il valore è riferito ad un immobile privo di irregolarità edilizie e catastali e non tiene conto della criticità individuata con l'intestazione catastale della particella 332, all'interno cioè del fabbricato, al Comune di Bagno di Romagna.

Il presente elaborato non deve essere inteso come una stima immobiliare del valore di mercato, ma solo come un giudizio sul valore dell'immobile, assunto sulla base dei dati forniti dal Committente e dalla ulteriore documentazione acquisita, effettuato in protocollo Desktop (senza visione dell'immobile) e a determinate condizioni legate alle peculiarità dei possibili interessati all'acquisto.

Per una stima più puntuale, che contempli anche la necessaria attività di Due Diligence Immobiliare, è consigliabile rivolgersi ad un tecnico professionista.

Si rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Lo staff tecnico di Rete Aste