

Tribunale di Roma

Sezione Fallimentare

Fallimento R.F. 338/2008 - Hotel Eden Palinuro,

UBICAZIONE:

Centola - Palinuro Hotel Residence Eden

Via S. Maria, 8, 84051 Palinuro SA

Professionista nominato: Arch. Francesca Iovino | SCIATTO produzie

Roma, li 11 ottobre 2021

Perito: Architetto Francesca Iovino - Ruolo Professionale n.11790

Immobile: Hotel Residence Eden

Ubicazione immobile: Palinuro – Centole (SA) – Via S. Maria, 8

INDICE

<i>Incarico e contenuto della Relazione</i>	04
<u>1. IL FABBRICATO OGGETTO DI STIMA</u>	04
1.1 Descrizione dell'immobile	04
1.2 Elenco ambiti di composizione dei livelli	04
1.3 Caratteristiche e stato di manutenzione	05
1.4 Caratteristiche territorio	05
<u>2. PROVENIENZA DEL BENE</u>	07
2.1 Situazione ipocatastale ventennale	07
2.2 Elenco formalità	07
<u>3. VERIFICHE E DATI CATASTALI</u>	09
3.1 Documentazione catastale	09
<u>4. VERIFICHE CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE</u>	10
4.1 Licenza Permesso a Costruire e Abitabilità	10
4.2 Titoli Edilizi successivi all'edificazione	10
4.3 Domanda Condono I. 47/85	11
4.4 Calcolo oneri e indennità Concessione L. 47/85	11
4.5 Normativa urbanistica	11
<u>5. CONFORMITA' IMPIANTI</u>	13
5.1 Analisi dello stato degli impianti e dei sistemi di prevenzione incendi	13

6. VALORI DI CALCOLO	14
<hr/>	
6.1 Analisi di calcolo della SUL – Superficie Utile Lorda	14
6.2 Analisi calcolo della Superficie Commerciale Parametrata	14
6.3 Tabelle di Calcolo finale	14
7. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE TRAMITE STIMA SINTETICA CON METODO COMPARATIVO	17
<hr/>	
7.1 Elenco vendite ed aste di riferimento	17
7.2 Stima Metodo Comparativo	18
8. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE TRAMITE STIMA ANALITICA CON COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO	19
<hr/>	
8.1 Stima del coefficiente di deprezzamento	19
8.2 Stima del costo di produzione	19
8.3 Stima del valore del sedime	20
8.4 Stima del valore dell'area	20
8.5 Calcolo del valore "a nuovo"	21
8.6 Costo di riproduzione deprezzato	22
9. STIMA DELLE ATTREZZATURE E DEGLI ARREDI	23
<hr/>	
9.1 Caratteristiche degli arredi e delle attrezzature presenti	23
9.2 Valutazione beni mobili	23
10. CONCLUSIONI	25
<hr/>	

La sottoscritta arch. Francesca Iovino, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti di Roma e Provincia al n. A 11790, nominata CTU tramite richiesta del Curatore avv. Simona Barberio in data 15.07.2020, al fine di stimare il più probabile valore di mercato, unitamente ai beni mobili presenti all'interno, dell'Hotel Eden sito in Palinuro – Centola – via Santa Maria n°8, redige la seguente relazione di stima, a seguito di numerosi sopralluoghi effettuati non da ultimo dal giorno 13 al giorno 16 settembre c.a.

1. IL FABBRICATO OGGETTO DI STIMA

1.1 Descrizione dell'immobile

Il fabbricato si stabilisce su area pavimentata (Catasto Terreni foglio 44 particella 361) organizzata da patio, affacciato su via Santa Maria e disposto in due livelli e corte posteriore con piscina, mentre si sviluppa in alzato con n. 4 piani fuori terra e n. 1 piano seminterrato. La zona parcheggio dell'albergo, esterna all'area di proprietà, è raggiungibile da percorso carrabile posto alle spalle del fabbricato, oltre che da scala situata nella zona di unione tra patio e corte

L'Hotel Eden è un albergo/residence a tre stelle dotato di n. 18 alloggi completi di angolo cottura, ripartiti in tre differenti "formati", dal monolocale, al bilocale, al trilocale, tutti con un servizio igienico. A corredo di tali dotazioni, la presenza di n° 10 camere matrimoniali con bagno, collocate all'ultimo livello del fabbricato.

Molte unità di alloggio sono adornate da balconi o terrazze, mentre al primo piano, in corrispondenza della sala ristorazione, si sviluppa una vasta terrazza arricchita da struttura in legno coperta da ampi teli e destinata a servizio di ristorazione all'aperto.

Al piano terra lo spazio della reception, frontale all'ingresso principale, si sviluppa in adiacenza e continuità con l'area bar, affacciata sull'ampio salone ristorante, confinante a sua volta con i vani della cucina. Il locale commerciale – boutique – è caratterizzato da grande vetrata antistante il patio posto alla quota d'ingresso.

L'area esterna quindi si diversifica tra il patio prospiciente la via Santa Maria e lo spazio di corte retrostante, destinato alla piscina ad uso esclusivo degli ospiti. Le due zone sono unite da ambiti pavimentati di collegamento e da percorso, corredato da scala, che conduce verso area esterna privata di parcheggio, come sopra indicato.

Corredano la struttura i locali posti al livello seminterrato e non comunicanti tra loro, caratterizzati da sala fitness e relax, oltre che da laboratorio di ceramica, accessibile unicamente dall'esterno, tramite scala situata in corrispondenza del patio più vicino alla quota stradale, proprio in prossimità dell'ingresso alla sala ristorazione, anch'esso raggiungibile tramite corpo scala.

Gli interni offrono ambienti molto spaziosi dal design classico conformato sulla categoria di albergo a 3 stelle. Gli alloggi del residence si caratterizzano da uno stile anni '90, mentre le camere dell'ultimo piano recuperano una sobria ed essenziale classicità. Completano il comparto delle forniture gli arredi esterni e le diverse attrezzature della cucina, della sala fitness, della zona relax, dei differenti spazi di ristorazione.

1.2 Elenco ambiti di composizione dei livelli

Piano Seminterrato (distinto in due ambiti non comunicanti):

Sala polifunzionale distribuita su differenti quote; n.1 servizio igienico; deposito; lavanderia; vano tecnico ascensore; locali tecnici

Laboratorio ceramica; n.2 servizi igienici

Piano Terra:

reception; sala bar e ristorante con annesso servizio cucina; ufficio direzionale; boutique con locale ripostiglio; n.1 servizio igienico pubblico completo di n.2 WC; n.1 mini appartamento (residence) composto da: sala con camino, cucina, camera, bagno, vani lavanderia, scala di collegamento a terrazza del piano primo; n.3 mini appartamenti (residence) completi di sala con a.c., camera e servizio igienico; n.2 monolocali completi di angolo cottura e servizio igienico; piscina e area esterna (patio e corte in continuità).

Piano primo: servizio bar e ristorazione completo di ampia terrazza panoramica; n.1 servizio igienico pubblico completo di n.2 WC; n.3 locali magazzino; n.2 mini-appartamenti (residence) completi di sala con a.c., n.2 camere e servizio igienico; n.3 mini appartamenti (residence) completi di sala con a.c., camera e servizio igienico; n. 1 monocale con angolo cottura e servizio igienico; terrazze e balconi.

Piano secondo: n.2 mini appartamenti (residence) completi di sala con a.c., n.2 camere e servizio igienico; n.3 mini appartamenti (residence) completi di sala con a.c., camera e servizio igienico; n. 1 monocale con angolo cottura e servizio igienico; balconi e terrazza.

Piano terzo: n. 10 camere matrimoniali con servizio igienico; n.1 locale magazzino; balconi.

1.3 Caratteristiche e stato di manutenzione

Il fabbricato è una costruzione in cemento armato rifinita ad intonaco di colore giallo paglierino. Tutti gli infissi esterni sono in legno massello provvisti di persiane anch'esse in legno, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. I balconi e le terrazze sono in cemento sormontati da balaustra in metallo, ad esclusione dei balconcini affacciati su area di collegamento tra patio e corte che presentano ringhiera in metallo.

Le aree esterne e interne sono pavimentate con piastrelle in monocottura e in gres. La struttura per la copertura in tessuto dello spazio di ristorazione del primo piano è in legno.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, malgrado risultino necessari interventi sulle zone terminali del fabbricato coinvolte da dilavamento, consigliando anche un più generale riammodernamento dell'intero complesso. La struttura di supporto per la copertura del terrazzo destinato a ristorazione all'aperto deve essere rimossa e sostituita perchè pericolante, in conseguenza delle piogge.

1.4 Caratteristiche territorio

Il complesso dell'Hotel Eden si situa nel Comune Centola, in località Palinuro, a soli 150 m dal centro storico del paese e a soli 300 m. dalla costa marittima

Palinuro è un centro balneare che insiste sulla penisola del promontorio Capo Palinuro, rinomato per le meraviglie paesaggistiche, per le sue caratteristiche ambientali e per la presenza di grotte emerse, raggiungibili in barca, nonché sottomarine, visitabili in immersione.

Il territorio comunale, frazione del Comune di Centola, si estende all'interno dei confini del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano, e si colloca alle foci dei fiumi Lambro e Mingardo, affacciandosi sul Mar Tirreno.

L'area del Comune si sviluppa prevalentemente a quote collinari medio-basse, raggiungendo le altitudini minime in prossimità dei corsi d'acqua fino alla costa balneare. Oltre alle splendide spiagge Palinuro si arricchisce di porto turistico costruito nell'insenatura settentrionale di Capo Palinuro, inserito entro un eco-sistema in equilibrio con la natura e con il mare cristallino ricco di bellezze naturalistiche

Palinuro dista da:

- » Marina di Camerota, 8 Km (sud-ovest)
- » Pisciotta, 10,5 km (nord-est)
- » Caprioli, 5 Km (nord)
- » Centola, 5 Km (nord-ovest)
- » Salerno, 100 Km (nord-est)

2. PROVENIENZA DEL BENE

2.1 Situazione ipocatastale ventennale

a) Con sentenza del Tribunale di Vallo della Lucania in data 20.11.1989, prot. n. SA0302172, i terreni, con sovrastanti fabbricati, registrati al Catasto Terreni di Salerno – Comune di Centola – località Palinuro al foglio 44 part. 361 e 358, venivano trasferiti alla società

b) Il 7.12.2007 [redacted] Rep. n. 92800 Racc. n. 34841, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Salerno al numero di Reg. Gen. n. 559 e Reg. Part. n. 306, acquisiva dalla [redacted] il complesso edilizio in oggetto, comprensivo di tutti gli elementi che concorrono a definire l'azienda turistico/ricettiva.

c) In data 11.04.2008 la società [redacted] con atto a rogito notaio dott. Gustavo Trotta Rep. N. 93726 Racc. n. 5337 acquisiva dalla società [redacted] il complesso edilizio in oggetto comprensivo di tutti gli elementi che concorrono a definire l'azienda turistico /ricettiva

d) In data 18.09.2008 la società [redacted] acquista in forza di atto notarile a rogito dott. Gustavo Trotta, notaio in Pagani, Repert. n. 94697 Racc. n. 35871, [redacted] il complesso turistico, completo di arredi, attrezzature, macchinari ed impianti, viene poi acquisito con il quale, acquista lotto di terreno e sovrastante comparto immobiliare, rispettivamente riconosciuti al Catasto Terreni e Urbano come: C.T. foglio 44 mappale 361 qualità uliveto classe 2°; C.U. categoria D/2 foglio 44 part. 361 sub 3 – 4 – 5.

e) Con Sentenza n. 6819/15 del Tribunale di Roma, veniva dichiarata l'inefficacia nei confronti della massa dei creditori della curatela R.F. 338/2018 della società [redacted] di tutti gli atti sopra citati.

f) Con sentenza n. 1573/2020 la Corte di Appello di Roma 1° Sezione Civile, confermava la statuizione del Giudice di primo grado ed in data 20.05.2020 la curatela fallimentare entrava in possesso del complesso immobiliare attraverso procedimento specifico per immissione in possesso del bene immobiliare.

Questo quanto è stato possibile reperire tramite ispezione ipotecaria e conservatoria presso gli Uffici Provinciali di Salerno, nonché con la documentazione fornita dalla Curatela.

2.2 Elenco formalità

Dalla visura di ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno relativa al Catasto Fabbricati foglio 44 particella 361 sub 3 risultano le seguenti iscrizioni successive al 2010:

01. Iscrizione del 25.07.2017 – Reg. Part. 3732, Reg. Gen. 28919; Pubblico Ufficiale Soget spa, Repert. 107774/1 del 20.06.2017; Ipoteca Legale
02. Iscrizione del 25.09.2019 – Reg. Part. 4683, Reg. Gen. 37477; Pubblico Ufficiale Soget spa, Repert. 108389/1 del 12.09.2019; Ipoteca Legale

03. Iscrizione del 15.01.2020 – Reg. Part. 106, Reg. Gen. 1445; Pubblico Ufficiale Soget spa, Repert. 108443/1 del 11.12.2019; Ipoteca Legale

Per i sub 4 e 5 non grava alcuna ipoteca o altro provvedimento analogo di natura volontaria o pregiudizievole alla vendita.

3. VERIFICHE E DATI CATASTALI

3.1 Documentazione catastale

Il bene è registrato al Catasto come segue:

Catasto Terreni - foglio 44 mappale 361 qualità uliveto classe 2° ca = 12 a = 90

Catasto Urbano - foglio 44 part. 361 sub 3 - 4 - 5 categoria D/2

Le Visure Planimetriche di Impianto, al fine di verificare lo stato dell'immobile in esame all'atto del suo accatastamento, reperite presso l'Ufficio Centrale del Catasto di Salerno in data 15.09.2021 risultano essere corrispondenti agli elaborati planimetrici ottenuti tramite visura on-line e relativi allo stato odierno degli elaborati grafici registrati e reperibili; si ipotizza, pertanto, la mancanza di elaborati grafici pregressi.

In particolare si ricevono le seguenti planimetrie:

al foglio 44 part. 361 sub 3 sono contenuti i livelli: seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo

al foglio 44 part. 361 sub 4 la porzione di piano terra relativa al salone ristorante e annessi cucina e bagni

al foglio 44 part. 361 sub 5 il piano terzo del fabbricato

al foglio 44 part. 361 mappale

La Visura Storica è reperibile solo in riferimento al sub 3 che si ripartisce nei successivi sub 4 e 5 tramite Frazionamento del 28.04.1993 in atti dal 29.06.1999 Registr. n. 31.1/1993

4. VERIFICHE CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE

La scrivente dopo numerose comunicazioni pec e solleciti telefonici all'Ufficio Tecnico di Centola al fine di ottenere un appuntamento per effettuare accesso agli atti, si è recata in data 14.09.2021 presso il predetto Ufficio ed ha potuto prendere visione dell'incartamento completo riguardante il complesso edilizio, oggetto della presente stima, e procedere successivamente alla richiesta di invio di tutto il materiale assentito o in attesa di autorizzazione, ritenuto necessario ai fini della presente valutazione. Sul posto la scrivente si è confrontata con il Tecnico Comunale Arch. Capasso.

In data 23.09.21 si riceveva pec con la documentazione richiesta e solo in data 30.09.2021 è stato possibile ottenere lo stralcio del P.R.G. relativo alla zona sulla quale insiste il bene vigente al momento della sua costruzione.

4.1 Licenza Permesso a Costruire e Abitabilità

Con preesistenza di manufatto edificato ante 1967, in data 16.10.1969, il Comune di Centola rilascia Licenza di Costruzione n.66 Reg. Costr. 310/1969 per "esecuzione di lavori di trasformazione ed ampliamento di fabbricato esistente da adattarsi ad albergo per n.24 camere" relativo al foglio 44 part. 358 e 361 e di proprietà di

Informazioni circa il preesistente fabbricato, come indicato sugli elaborati grafici della Licenza, non sono state reperite.

Nel 1972 e precisamente il 27.04.1972 l'immobile riceve Certificato di Abitabilità relativamente al piano interrato, al piano terra e al piano primo, uniche porzioni fino ad allora realizzate e finite.

Successivamente, in data 16.06.1973, viene rilasciata la seconda Licenza di Abitabilità in riferimento al piano secondo.

4.2 Titoli Edilizi successivi all'edificazione

I proprietari del complesso procedono ad interventi successivi sulla struttura, per i quali vengono richiesti differenti titoli edilizi. Alcuni di questi, malgrado autorizzati dagli enti preposti, risultano privi di permesso finale, probabilmente a causa di mancato pagamento degli oneri relativi. Tali titoli sono comunque decaduti per decorrenza dei tempi di validità.

Si riportano dunque i titoli assentiti o la cui richiesta è ancora vigente:

- a) Autorizzazione Sindacale n. 41/A del 24.01.89 riguardante "Progetto di sostituzione solaio in ferro controsoffittato in latero-cemento"
- b) Autorizzazione Sindacale n. 39/A del 16.02.90 riguardante "Sostituzione di solaio a struttura metallica con latero-cemento"
- c) A suddette Autorizzazioni fa seguito la Concessione Edilizia in Sanatoria Reg. Costr. 145/91, prot. n. 258/91, prat. ed. UT 17 del 24.01.91. La presente sanatoria viene accordata "ai sensi dell'art. 13 legge 47/85 per aver realizzato delle opere in difformità dell'autorizzazione edilizia n. 41/A del 24.01.89". La richiesta di Concessione in Sanatoria, presentata unitamente alla precedente e riferita all'autorizzazione edilizia n.39/A del 16.02.90, viene respinta.

- d) Concessione Edilizia in Sanatoria Reg. Costr. 144/91, prot. 1325/91, prat. ed. UT 128 del 25.03.91, “ai sensi dell’art. 13 legge 47/85 di un locale completamente interrato in Palinuro, via Santa Maria”.

4.3 Domanda Condono L. 47/85

La Domanda di Condono, registrata come prat. UT 1000 prot. 4382 del 01.07.1986 e intestata a _____, si compone di due differenti istanze relative a superficie totale di mq. 673,86.

In particolare si sommano mq 388,00 + mq 285,86, con rispettiva cubatura di mc 986,10 + 857,58.

Gli allegati di tale Domanda non risultano all’interno del fascicolo in possesso dell’Ufficio preposto che invia esclusivamente i modelli di richiesta compilati, oltre alle ricevute di avvenuto pagamento delle oblazioni obbligatorie.

Dal confronto tra stato dei luoghi, visure catastali e titoli edilizi assentiti, si riscontrano difformità sanabili tramite la domanda di condono, che riporta un consistente aumento di superficie e cubatura tale da soddisfare quanto a tutt’oggi non conforme ai titoli autorizzatori.

4.4 Calcolo oneri e indennità Concessione L. 47/85

Per il ritiro della sopra citata concessione in sanatoria si ipotizza quanto descritto:

- **Determinazione dell’indennità pecuniaria risarcitoria per opere abusive del Comune di Centola:**

Valore Catastale opere autorizzate	= € 1.240.302,00
Valore Catastale opere abusive	= € 258.667,30
Incremento valore catastale immobile	= € 981.635,10
Calcolo Sanzione pecuniaria (Incremento X (3,54%))	= € 34.749,88

- **Calcolo Oneri e relativi Interessi:**

Oneri di Urbanizzazione (ex art. 5 L.10/77) £/mc 2.703 = €/mc 1,396

Oneri di Costruzione (ex art.6 L.10/77) £/mq 8.951 = €/mq 4,6228

Mc. totali abuso 1.843,68

Mq totali abuso 673,86

Oneri di Urbanizzazione = € 2.573,78

Oneri di Costruzione = € 3.115,12

Totale Oneri = 5.688,90

Si prevede un importo totale di **€ 40.438,78**

4.5 Normativa urbanistica

Per il vigente Piano Regolatore l'immobile è riconosciuto con il codice A. pr. 1 – Aree Private – Turistico Ricettive Alberghiere, mentre le NTA indicano art. 23 - Zona urbana della frazione di Palinuro - B3.

In particolare si indica quanto riportato:

“La zona residenziale, parzialmente edificata, è caratterizzata dalla commistione con numerose funzioni di carattere turistico ricettivo e complementare. Il piano si attua in zona mediante piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata. La dimensione minima dell'intervento dovrà rispondere alle contingenti caratteristiche locali.”

“Le aree libere potranno accogliere nuovi edifici utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiario di 1,2 mc/mq, purché la superficie di intervento sia superiore a mq 400.”

“Sono ammesse altresì ristrutturazioni edilizie a parità di volumetria preesistente, anche con modifica di destinazioni d'uso. Il lotto minimo deve essere rispettato oltre che dalle nuove costruzioni, anche dalle operazioni di ristrutturazione edilizia che determinino un incremento di volume, comunque contenuto nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiario della zona.”

5. CONFORMITA' IMPIANTI

5.1 Analisi dello stato degli impianti e dei sistemi di prevenzione incendi

Si relazione che non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito, malgrado ne sia stata fatta espressa richiesta al sig. _____, nella sua qualità di A.U.

L'Hotel è dotato di:

Impianto Elettrico

Impianto di Condizionamento Aria

Impianto Ascensore

Impianto di Video-sorveglianza

Impianto Piscina

Impianto prevenzione incendi relativo alla sola presenza di estintori al piano

6. VALORI DI CALCOLO

6.1 Analisi di calcolo della SUL – Superficie Utile Lorda

Definizione: con Superficie Utile Lorda (SUL) si misura in mq la somma delle superfici lorde dell'unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso.

Al complesso turistico in oggetto corrispondono le seguenti superfici costruite e suddivise per livello:

Piano seminterrato: Sala Polifunzionale e annessi mq 405,64; Laboratorio ceramica mq 119,81

Piano Terra: mq 733,28

Piano Primo: mq 462,70

Piano Secondo: mq 339,18

Piano Terzo: mq 323,50

6.2 Analisi calcolo della Superficie Commerciale Parametrata

I criteri per il computo delle superfici adottati sono gli stessi identificati dalla ex Norma UNI 10750.

Per superficie relativa alla valutazione di stima deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione di valori che considera:

la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura;
le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii, corti, verande, logge e giardini;
le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box ecc.).

Il computo delle superfici inerenti tale relazione sarà effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 80% delle superfici del piano seminterrato.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, si utilizzeranno i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e delle logge coperte chiuse su tre lati;
- 20% delle terrazze oltre i 300mq;
- 10% degli spazi esterni di afferenza;
- 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo.

Le quote percentuali possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Le quote percentuali sopra indicate possono variare a giudizio del consulente tecnico, tenuto conto del particolare stato e ubicazione dell'immobile, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che ne caratterizzano la particolarità.

6.3 Tabelle di Calcolo finale

Si redigono n.2 diverse tabelle che saranno applicate nei distinti metodi di calcolo:

1. Tabella determinazione superficie commerciale per metodo sintetico comparativo
2. Tabella Superficie Utile Lorda da sommare al valore totale delle aree esterne al perimetro del fabbricato, coerentemente ragguagliato e che sarà oggetto di calcolo nel metodo analitico di costo di costruzione deprezzato.

Di seguito le Tabelle:

Tabella determinazione superficie commerciale

Descrizione ambienti	Piano	Sup. rilevata mq	Coefficiente applicato	Sup. parametrata mq
Superficie netta locali	S1	525,45	0,80	420,36
Superficie netta locali	T	733,28	1	733,28
Area esterna	T	539,23	0,1	53,92
Superficie netta locali	1	462,70	1	462,70
Terrazza + ballatoio	1	300,57	0,20	60,11
Loggia	1	14,51	0,35	5,08
Balconi e terrazze	1	71,50	0,25	17,87
Superficie netta locali	2	339,18	1	339,18
Balconi e terrazze	2	76,75	0,25	19,19
Loggia	2	2,85	0,35	1,00
Superficie netta locali	3	323,50	1	323,50
Balconi e terrazze	3	8,18	0,25	2,04
Loggia	3	7,96	0,35	2,77
Tot. sup. ragguagliata				mq 2.441,00

Tabella Superficie Utile Lorda

Piano	Destinazione	SUL in mq
Piano seminterrato	Sala Polifunzionale	405,64
	Laboratorio Ceramica	119,81
Piano Terra	Sale comuni e alloggi/residence	733,28
Piano Primo	Alloggi/residence	462,70
Piano Secondo	Alloggi/residence	339,18
Piano Terzo	Camere	323,50
Totale SUL		Mq 2.384,11

Al totale della SUL si aggiungono quelle porzioni di fabbricato non comprese entro il perimetro del costruito murario, al fine di ottenere il valore che sarà utilizzato nella stima del costo di riproduzione deprezzato. I valori delle superfici relative saranno calcolate con coefficiente di riduzione come riportato nella tabella:

Piano	Destinazione	Sup. rilevata mq	Coefficiente applicato	Sup. parametrata mq
Piano Terra	Area esterna	539,23	0,3	161,77
Piano Primo	Terrazza + ballatoio	300,57	0,8	240,46
Piano Primo	Balconi – terrazze - loggia	86,01	0,4	34,40
Piano Secondo	Balconi – terrazze - loggia	79,60	0,4	31,84
Piano Terzo	Balconi – terrazze - loggia	16,14	0,4	6,46
Tot. sup. ragguagliata				mq 474,93

7. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE TRAMITE STIMA SINTETICA CON METODO COMPARATIVO

7.1 Elenco vendite di riferimento

Per determinare il valore di mercato del complesso, secondo il metodo sintetico, si è proceduto, attraverso indagine tra offerte similari al bene in oggetto e tramite informazioni di agenti immobiliari di zona, con il reperimento di valori per unità analoghe con destinazione alberghiera. Nella fattispecie infatti, non risulta possibile utilizzare le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate in quanto non presenti per la tipologia in questione.

Si osserva inoltre che le strutture rintracciate e poste a confronto insistono su territorio cilentano a nord di Palinuro e presentano caratteristiche similari rispetto all'offerta turistico/ricettiva.

Elenco immobili:

Villaggio/albergo – Palinuro

Hotel – Montecorice

Albergo – Ascea

Residence – Caprioli

Si provvede ad una breve descrizione delle strutture prese in esame:

Villaggio/albergo – Palinuro: vendesi in Palinuro struttura alberghiera insistente su un'area di 3.000 mq, costituita da 21 mono e bilocali di varia metratura, ognuno con patio in legno o giardino di pertinenza. Completa l'immobile la sala ristorazione per n. 60 coperti e tutti i componenti a servizio del personale. L'offerta viene indicata pari a €/mq 1.050,00

Hotel – Agropoli: Nel Cilento, viene proposta una struttura ricettiva unica, composta da 10 Camere, Suite e Dependence che affacciano verso il mare. La Villa è disposta su tre livelli per un totale di 600 mq e si snoda su una vasta area privata. Le camere sono tutte con balcone o terrazza, il Sunset Bar dispone di un'ampia terrazza con piscina, il Gazebo dispone di cucina coperta per il servizio ristorazione. La struttura è servita da un esteso parcheggio. Vi è inoltre la possibilità di realizzare un SPA, con Sauna e bagno turco, a ridosso della piscina con ampia terrazza panoramica La struttura in vendita indica €/mq 1.400,00

Albergo – Ascea: Hotel vicino al mare con parcheggio privato e spiaggia privata La struttura è costituita da un'unità immobiliare disposta su 4 livelli: piano seminterrato, piano terra, rialzato, primo, secondo piano e terrazzo di copertura Il piano seminterrato comprende la zona cucina, la lavanderia, zona foresteria, servizi igienici ed una sala per la colazione nel periodo primaverile. Al piano terra la reception, da cui si accede al piano rialzato che comprende un salone con zona lettura ed intrattenimento, l'ufficio amministrativo, camere da letto dotate di bagno, due servizi igienici indipendenti e terrazzino. Il secondo piano comprende un ampio terrazzo - solarium con vista panoramica. L'hotel è dotato di camere singole, doppie, triple e quaduple e la suite che può ospitare fino a 5 letti L'edificio è circondato da un giardino piante e fiori. La sala ristorante per il periodo primavera-estate è esterna e dotata di copertura. Si propone un costo pari a €/mq 1.245,00

Residence – Caprioli: Caprioli, località turistica cilentana, frazione di Pisciotta, viene proposta villa indipendente su tre livelli, adagiata sulla scogliera del capo D'Arena. L'immobile usato come residence turistico, è composto da otto appartamenti. All'ingresso della proprietà, una terrazza sul mare di circa 300 mq, a servizio di tutto il piano terra, dove insistono i primi quattro bilocali. Al primo piano due appartamenti con terrazzo vista mare ed infine le due mansarde con spazio esterno e vista mare. Ogni appartamento è composto da due camere da letto soggiorno con angolo cottura e bagno. Viene indicato un corrispettivo di €/mq 1.600,00

7.2 Stima Metodo Comparativo

Le indicazioni delle offerte sono espresse in €/mq in quanto la struttura in oggetto non permette una corretta valutazione tramite valori a camera, proprio per la sua prevalente caratteristica di residence.

I complessi turistici descritti presentano aspetti edilizi simili, in quanto trattasi di fabbricati di non recente costruzione, con discreto stato conservativo e privi di problematiche strutturali, malgrado necessitino di interventi di manutenzione ed ammodernamento. Si tratta per lo più di organismi con dimensioni e capacità talvolta maggiori rispetto all'albergo in esame, ma con organizzazione degli spazi e dotazioni aggiuntive affini.

Alla luce dunque di quanto fin qui descritto circa la specifica situazione del fabbricato oggetto di stima, si opta per l'introduzione di percentuale di ribasso del 30%, rispetto alla media dei sopracitati esempi, in virtù delle sue condizioni di irregolarità urbanistica, nonché in vista di consigliato adeguamento e rinnovo generale.

Si prevede infine una quotazione pari a **€/mq 926,62**, che genera rispetto alla superficie commerciale parametrata il valore di € 2.261.879,42, arrotondato in **€ 2.262.000,00**

8. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE TRAMITE STIMA ANALITICA CON COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

8.1 Stima del coefficiente di deprezzamento

Nello svolgersi di iter analitico, si preferisce il metodo del costo di ri-produzione deprezzato che permette un approfondimento di valutazione, in ragione di tutti gli elementi compositivi del complesso, oltre che tramite l'introduzione di valore di deprezzamento.

Procedendo alla stima del complesso turistico nelle attuali condizioni di conservazione, si opera considerando rispetto al costo "a nuovo", un coefficiente di riduzione relativo alla vetustà del compendio. Tale equazione di calcolo indicata dall'UEEC per cespiti produttivi offre l'opportunità di individuare sia il deprezzamento dovuto al degrado che quello dell'obsolescenza.

L'algoritmo per la determinazione di D è:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove il coefficiente A corrisponde al rapporto in percentuale tra gli anni di vita trascorsa e la più probabile vita utile del manufatto. Nel caso specifico avremo:

Anno attuale: 2021

Anno edificazione: 1973

N. anni trascorsi: 48

Vita Utile: 70 (i valori riportati in letteratura oscillano tra 45 anni, 60 per arrivare fino ad 80 anni di vita. Visto lo stato di conservazione del bene si decide di adottare il valore di 70 anni)

con A = 68,57 (quale rapporto tra anni trascorsi e vita utile)

In applicazione della formula sopra espressa D = 53,17,
ove poi **100 – D = 46,83 percentuale di deprezzamento finale**

8.2 Stima del costo di produzione

Per quanto concerne il costo di produzione di fabbricato con stesse caratteristiche di destinazione e altresì stessa cubatura ci si è affidati al sito del Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori che ha sviluppato, di concerto con CRESME, un applicativo web, messo a disposizione gratuitamente per C.T.U. e C.T.P. iscritti al sistema ordinistico nazionale, e per tutti gli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori iscritti agli Ordini provinciali e censiti sull'Albo Unico Nazionale, in grado di calcolare, in modo immediato e semplice, i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione secondo i parametri giudiziari del DM 140/2012.

Il sistema ha quindi prodotto una stima di costi per l'attività di costruzione di albergo sito nella Provincia di Salerno, Comune di Centola che, nel rispetto delle caratteristiche essenziali del complesso, ha sviluppato il seguente risultato:

Costo al metro quadro: 1.079,87 €/mq

Superficie totale: mq 2.859,04 (pari alla SUL sommata ai valori parametrati delle aree esterne al costruito murario)

Superficie parametrica: mq 2.753,95

Valore Costo Costruzione: € 2.973.895,89

di cui	Quota
Edilizia € 1.340.480,81	47,89%
Strutture € 1.085.085,04	38,76%
Impianti elettrici € 87.868,45	3,14%
Altri impianti € 285.771,73	10,21%

Tale costo è ritenuto oggettivamente corrispondente all'attività odierna di edificazione e viene perciò inserito verso il raggiungimento del valore finale.

8.3 Stima del valore del sedime

Mancando quotazioni di mercato certe a cui fare riferimento, in quanto non sono reperibili tabelle OMI relative ad immobili di carattere turistico/ricettivo, si è scelto l'utilizzo di valore di incidenza del sedime, ricavato da ricerche effettuate in rete che hanno restituito un documento a cura del Comune di Salerno nel quale la determinazione del valore delle aree fabbricabili viene assunto pari al 20%, quale percentuale di incidenza del suolo sul costo complessivo di edificazione

La formula quindi applicata e desunta da pubblicazioni specializzate è la seguente:

$$0,20 \times 0,65 = 0,13 \text{ (dove } 0,65 \text{ è un coefficiente fisso)}$$

Tale percentuale viene moltiplicata per il valore medio di zona (come se fosse nuovo), relativamente ad immobili con destinazione d'uso residenziale e commerciale, ricavati dalle pubblicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare. Pertanto la media ottenuta è pari a 1.600 €/mq:

$$1600 \times 0,13 = \text{€/mq } 208,00$$

che, moltiplicato per la superficie commerciale del costruito fornisce il seguente valore:

$$\mathbf{V_{terreno} = 208,00 \text{ €/mq} \times 2.441,00 \text{ mq} = \text{€ } 507.728,00}$$

8.4 Stima del valore area esterna

Secondo la disciplina estimativa per "il valore delle aree cortilizie" si considera un'aliquota a percentuale da stabilire secondo il merito, variabile tra il 15 % ed il 25% del prezzo pieno unitario del lotto edificato supposto libero, calcolato secondo la metodologia dell'incidenza del costo del terreno sul valore commerciabile del fabbricato a nuovo, legalmente costruito. Pertanto, accertata la centralità dell'area e le ottime caratteristiche della stessa, si assume un valore medio pari al 20%, corrispondente a quanto indicato dal Comune di appartenenza, come precedentemente descritto.

In questo modo, assunti i dati già definiti e quanto ricavato nel precedente paragrafo, il valore delle aree esterne è così calcolato:

- Valore Incidenza Costo Terreno = € 507.728,00
- Superficie del Lotto = mq 1.323,80
- Valore Unitario Lotto = € 496.184,00/1.323,80 mq = €/mq 383,54
- Aliquota Percentuale Area Pert. = €/mq 383,54 x 20% = €/mq 76,71
- Area Pert. ex Sedime Immobile = 1.323,80 mq – 726,30 mq = mq 597,50

Valore Area Esterna = 76,71 €/mq x 597,50 mq = € 45.834,225 arrotondati a € 46.000,00

8.5 Calcolo del valore “a nuovo”

Per ottenere il costo deprezzato si analizza dapprima il valore “a nuovo” che sarà calcolato analiticamente, sommando i vari costi necessari per la costruzione di uno stabile simile per volumetria e destinazione d'uso turistico/ricettiva.

Considerando la seguente formula: $V_n = V_{te} + C_c + S_e + O_p + S_g + O_f$ dove:

V_n = Valore al nuovo

V_{te} = Costo del terreno

C_c = Costo di costruzione

S_e = Sistemazione esterna

O_p = Onorari professionali

S_g = Spese generali

O_f = Oneri finanziari

Si avrà:

(V_{te}) Valore costo del terreno: € 507.728,00 (calcolato al punto 8.3)

(C_c) Costo di costruzione: € 2.973.895,89 (calcolato al punto 8.2)

(S_e) Sistemazione esterna: costi inerenti la trasformazione e sistemazione esterna del lotto (muretti, sistemazione viabilità interna, recinzioni, piantumazioni varie) parametrata al 5 % del Costo di costruzione, ovvero:

$S_e = 5 \% \times C_c = € 148.694,79$ **arrotondato a € 148.700,00**

(O_p) Onorari professionali: Calcolo tariffa per Costruzioni edilizie ed Impianti – Progetto di massima, esecutivo, particolari costruttivi, pratiche autorizzative (spese 5% comprese). Si considera onorario forfettario pari al 5% della somma dei valori C_c e S_e :

$O_p = (C_c + S_e) \times 5\% = € 2.568.292,45 \times 5\% = € 156.129,53$ **arrotondato a € 156.200,00**

(S_g) Spese generali: Spese inerenti la costruzione dello stabile, l'acquisto dell'area, le spese assicurative, notarili e di registrazione, oneri catastali e spese di gestione, valutate nel 5% sulla somma delle voci precedenti

$S_g = (C_c + S_e + O_p) \times 5\% = € 3.278.795,89 \times 5\% = € 163.939,79$ **arrotondato a € 164.000,00**

(O_f) Oneri finanziari: Costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione, per la quale si ipotizza una durata complessiva di anni tre, a partire dall'esecuzione dell'area con inizio effettivo dei lavori dopo il primo anno. Al momento della presente stima il tasso fisso richiesto per mutui di durata entro i venti anni, è pari ad una percentuale di circa il 3,00 %.

Così, a seguito di quanto esposto, l'ammontare degli oneri finanziari viene espresso utilizzando la seguente formula:

$O_f = V_{te} \times [(1+0,03)^3 - 1] + (C_c + S_e + O_p + S_g) \times [(1+0,03)^2 - 1]$.

Ovvero:

$O_f = € 507.728,00 \times 0,093 + € 3.442.795,89 \times 0,0609 = € 47.218,70 + € 209.666,27 = € 256.884,97$ **totali**

(V_n) Valore al nuovo del fabbricato: il valore al nuovo dello stabile, nel suo complesso, segue la formula già indicata e riferita ai parametri sopra citati

$V_n = V_{te} + C_c + S_e + O_p + S_g + O_f$

Ovvero:

$V_n = € 507.728,00 + € 2.973.895,89 + € 148.700,00 + € 156.200,00 + € 164.000,00 + € 256.884,97 = € 4.207.411,86$ **arrotondati a € 4.207.500,00**

8.6 Costo di riproduzione deprezzato

Per stabilire il valore di riproduzione attualizzato e quindi soggetto al coefficiente di deprezzamento si andrà ad applicare la seguente formula conclusiva:

$$\begin{aligned} \mathbf{Vd} &= \mathbf{Vte} + \mathbf{Vae} + \mathbf{Of} \text{ (terreno)} + 1/2 \mathbf{Sg} + [\mathbf{Cc} + \mathbf{Se} + \mathbf{Op} + 1/2 \mathbf{Sg} + \mathbf{Of} \text{ (costruito)}] \times 0,468 = \\ &= \mathbf{€} 507.728,00 + \mathbf{€} 46.000,00 + \mathbf{€} 47.218,70 + \mathbf{€} 82.000,00 + [\mathbf{€} 2.973.895,89 + \mathbf{€} 148.700,00 + \mathbf{€} 156.200,00 + \mathbf{€} \\ &82.000,00 + \mathbf{€} 209.666,27] \times 0,468 = \mathbf{€} 4.253.408,86 \times 0,468 = \mathbf{€} 1.990.595,35 \end{aligned}$$

arrotondato a € 1.991.000,00

9. STIMA DELLE ATTREZZATURE E DEGLI ARREDI

9.1 Caratteristiche degli arredi e delle attrezzature presenti

Tutti gli ambienti dell'hotel sono completamente arredati ed attrezzati. I mobili e le attrezzature si distinguono tra gli alloggi del residence e le camere dell'ultimo livello: anni '90 gli ambienti del residence, in stile classico e sobrio le semplici camere. In generale, i mobili e le attrezzature presenti non sono di particolare pregio, malgrado il loro stato manutentivo è più che soddisfacente.

Il mobilio e le attrezzature presenti nella sala bar, nel ristorante e nella cucina sono in buone condizioni, per quanto oggettivamente datate.

Tutti i servizi igienici, interni agli alloggi o disposti nelle zone comuni, presentano un ottimo stato manutentivo, malgrado il tempo, sotto il profilo stilistico e di design, sia decisamente trascorso. Ne fanno esclusione i servizi delle camere del terzo piano che si riconoscono come più recenti

Tendaggi, materassi e biancheria presentano anch'essi un buono stato di manutenzione. Le attrezzature tecnologiche delle camere (televisori, phon, frigobar), come quelle a corredo delle zone comuni per quanto datate risultano conformi a condizioni manutentive soddisfacenti.

In generale le dotazioni abbisognano di ammodernamenti, come suggerito anche da alcuni ospiti della struttura. Di seguito si riportano stralci di recensioni individuate sul sito Tripadvisor:

lug 2019

Ottima posizione con parcheggio sul retro. Piscina carina. Tranquillo. Il monocale residence molto spazioso anche se gli anni iniziano a farsi sentire; letto piccolo ma sufficientemente comodo....

giu 2019

Posizione centrale, personale gentile e disponibile, la struttura necessita di un ammodernamento, almeno nelle stanze, dove lo stile è un po' anni novanta. Abbiamo trascorso un bel soggiorno favorito anche dal parcheggio gratuito....

set 2018

Hotel situato in posizione ottimale, vicinissimo alla piazza principale ed anche vicino al mare. Struttura convenzionata con stabilimenti alle saline di Palinuro molto ben attrezzate. Albergo non modernissimo ma molto pulito, curato, Parcheggio gratuito....

set 2018

La struttura si trova nel centro del paese, ha un parcheggio riservato gratuito nel retro, ascensore e aria condizionata in tutte le camere. Queste ultime sono effettivamente un po' datate negli arredi ma pulitissime con cambio asciugamani giornaliero....

In conclusione per essere adeguato coi tempi l'immobile avrebbe certamente la necessità di un investimento verso il rinnovo dello stile e delle dotazioni. Ciò potrebbe garantire una maggiore corrispondenza al rapporto tra qualità dell'offerta e costi da sostenere.

9.2 Valutazione beni mobili

In merito al comparto di arredo, macchinari, attrezzature ed ogni quant'altro relativo alla vivibilità della struttura ricettiva, si procede con calcolo forfettario commisurato sui diversi "tagli" di alloggi e di ambienti.

Si distingue la quotazione delle ceramiche e delle attrezzature del laboratorio posto al piano interrato, effettuata anch'essa forfettariamente.

La valutazione completa di quanto elencato nell'Allegato "Elenco beni mobili con foto" tiene conto del grado di utilizzo e vetustà dei beni elencati.

In conclusione in base a quanto finora esposto si ipotizza:

- Valore beni Hotel: **€ 180.000,00**
- Valore beni Laboratorio Ceramica: **€ 20.000,00**
- **Valore Totale: € 200.000,00**

10. CONCLUSIONI

Per quanto esposto nei paragrafi precedenti si indica quale più probabile valore di mercato circa il complesso turistico/ricettivo Hotel Eden sito in via Santa Maria in località Palinuro, la media ponderale tra il calcolo tramite stima sintetica e il calcolo con metodo analitico. In particolare:

Valutazione metodo comparativo (sintetico) **€ 2.260.400,00**

Valutazione costo riproduzione con deprezzamento (analitico) **€ 1.991.000,00**

Valore medio: **€ 2.125.500**

Per arredi, macchinari, attrezzature, etc. dell'Hotel il valore forfettario di **€ 200.000,00**

Si rammentano infine le spese da detrarre per ritiro di Concessione in Sanatoria L. 47/85 quantificate in - **€ 40.438,78**

Pertanto, il valore di mercato del compendio immobiliare stimato, è € 2.125.500 a cui sottrarre le spese per ritiro Concessione (- € 40.438,78), mentre per il valore del comparto di arredi e attrezzature la stima forfettaria è € 200.000,00

Valore finale arredi: **€ 200.000,00**

Valore finale immobile: € 2.085.061,22 **arrotondato a € 2.100.000,00**

La sottoscritta arch. Francesca Iovino, in espletamento all'incarico affidatogli, rassegna al Curatore ed al sig. Giudice Delegato, la presente relazione composta di n. 25 pagine e n. 7 sezioni di allegati.

Roma, 11.10.2021

Allegati

- Comparto fotografico degli esterni
- Documentazione "provenienza del bene" indicati nel par. 2
- Documentazione "elenco formalità" indicati nel par. 2
- Visure Catastali del par. 3
- Documenti inoltrati dal Comune di Centola e descritti nel paragrafo 4. Conformità urbanistiche
- Stralcio PRG
- Elenco beni mobili con foto

arch. francesca iovino



Francesca Iovino