

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

## INCARICO

---

Il Dott. Francesco Lepore in qualità di Curatore del Fallimento, ha incaricato il sottoscritto Ing Nicola Schinco, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Roma al n°A24940, di effettuare una stima del bene immobile di seguito individuato e descritto, giusta autorizzazione del G.D. del 08/08/2017 (all. 1)

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto di valutazione è costituito da un immobile, adibito ad albergo, ubicato a Roma (RM) in via Tiburtina n. 998, Municipio IV, nel quadrante Est della città, in prossimità del Grande Raccordo Anulare (GRA), in vicinanza della stazione metro di Rebibbia, ed è contraddistinto dai seguenti dati catastali: foglio 290, part.IIa 177, sub. 501. L'unità immobiliare occupa l'intero fabbricato (hotel 2 stelle), con accesso da Via Tiburtina n. 998.

La zona è ricca di servizi: in essa ricadono scuole di ogni ordine e grado, negozi di ogni tipo, linea della metropolitana B (fermata Rebibbia) e linee di autobus che la collegano al centro storico, alle zone periferiche e semiperiferiche. A pochi chilometri di distanza, su via Tiburtina, sorge la Stazione Tiburtina, seconda stazione più grande di Roma. Nell'arco di pochi chilometri sono presenti ville, parchi ed ospedali.

## DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

---

L'immobile è costituito da un unico corpo di fabbrica e si sviluppa su cinque piani, quattro fuori terra ed uno seminterrato, ed è costituito da n. 25 stanze tutte con bagno. I piani dell'edificio sono collegati verticalmente da un corpo scale e da un ascensore. Il corpo scala serve tutti i piani, mentre l'ascensore arriva fino al piano sottostante la copertura.

La struttura alberghiera è così distribuita:

- Piano seminterrato composto da una rampa di scala interna di collegamento con i piani superiori, ascensore, uscita di sicurezza sulla rampa carrabile, autorimessa per n. 8 posti auto, magazzino, sala colazione;
- Piano terra composto da una hall, disimpegno, n. 7 camere con bagno, ripostiglio, scala interna di collegamento con i piani ed ascensore, oltre area di parcheggio scoperto per n. 10 posti auto. All'esterno, alle spalle dell'immobile, sono posizionati gli impianti per la ventilazione;
- Piano primo composto da n. 9 camere con bagno, disimpegno, scala interna di collegamento con i piani, ascensore;
- Piano secondo composto da n. 9 camere con bagno, disimpegno, scala interna di collegamento con i piani ed ascensore;

- Piano soffitta o copertura, disimpegno di accesso al terrazzo a livello, locale macchine ascensore, uffici, scala interna di collegamento con i piani inferiori.

L'accesso principale è dalla via Tiburtina n. 998, mentre, dall'area esterna di pertinenza all'albergo, tramite rampa carrabile, si accede ai posti auto posti al piano seminterrato. Nella zona retrostante la struttura sono posizionati gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione.

La struttura è in cemento armato con copertura piana ed ha finiture di tipo economico così composte:

- Le facciate sono rifinite con intonaco in tinta rosa;
- La hall all'ingresso è pavimentata in parquet iroko;
- I pavimenti delle camere e nella sala colazioni sono in ceramica, come i rivestimenti dei bagni, mentre quelli nei corridoi al primo e terzo piano sono in moquette in pessimo stato manutentivo, mentre nel corridoio al secondo piano sono in laminato posato da poco;
- Le porte delle stanze sono in legno color noce tamburato e di tipo REI 60 quelle adiacenti alle scale;
- Gli arredi sono essenziali.

Tra gli impianti in dotazione sono presenti:

- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto idraulico;
- Impianto di condizionamento e riscaldamento;
- Impianto antincendio.

La proprietà del motel mi ha fornito i seguenti documenti:

- Verbale di ispezione periodica sull'impianto di messa a terra datato 25/05/2017 dal quale risulta, a firma di un tecnico abilitato, che l'impianto in questione è ben tenuto;
- Certificato di prevenzione incendi datato 07/05/2013 dal quale risulta, a firma di un tecnico abilitato, che l'impianto antincendio è a norma e che il prossimo controllo deve essere effettuato entro il 06/05/2018.

Le copie del verbale e del certificato sono allegate alla seguente relazione.

La proprietà non mi ha fornito le copie dei seguenti certificati:

- Conformità impianto elettrico;
- Conformità centrale termica;
- Conformità impianto idraulico;
- Certificato del possesso dell'autorizzazione sanitaria alla somministrazione di cibo e bevande.

Dai sopralluoghi effettuati in data 06/08/2017, 06/09/2017 e 22/09/2017, si è constatato che l'immobile è in mediocri condizioni, anche se la Società Tibur Motel S.r.L. ha provveduto ad interventi di ristrutturazione e miglioramento tra il 2006 ed il 2010 con una spesa complessiva di circa 250.000,00 euro.

Al momento del sopralluogo, la procedura fallimentare in esercizio provvisorio, stava provvedendo alla esecuzione di alcuni interventi di manutenzione dell'immobile in quanto erano stati riscontrati problemi di infiltrazione di acqua nei bagni dei vari piani, molti pannelli del controsoffitto erano rovinati, la moquette presente nei corridoi era molto fatiscente, l'impianto elettrico non era funzionante in diverse stanze, come anche l'impianto di climatizzazione. Inoltre, dei 25 televisori presenti nelle stanze, uno per ciascuna stanza, solo 12 erano funzionanti.

I lavori in corso di esecuzione su incarico della procedura in esercizio provvisorio, consistevano, principalmente, nella risistemazione dell'impianto di climatizzazione ed idraulico, oltre che nel rifacimento della pavimentazione del corridoio del secondo piano con la sostituzione della moquette in pessimo stato manutentivo con un pavimento in laminato. Inoltre, si stava procedendo alla sistemazione dei pannelli rovinati del controsoffitto, nella sostituzione di alcune mattonelle rotte nelle camere da letto, oltre ad un'imbiancata generale sia nelle camere da letto che negli spazi comuni, in maniera da poter riaprire il motel quanto prima (alcune camere erano totalmente inagibili). In data 11/09/2017, il dott. Lepore mi comunicava che, a causa di un violento nubifragio abbattutosi sulla città di Roma il giorno prima, all'interno dell'ascensore c'era dell'acqua che penetrava dal tetto la quale ha causato la rottura dell'ascensore.

## LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Albergo ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina, 998.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'incarico, risulta di proprietà della **Tibur Motel S.r.l.**, di cui è Amministratore Unico la sig.ra --- Omissis ---, C.F.: 05089680580

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile è stato costruito dalla Società --- Omissis --- i cui proprietari erano i Sigg.ri --- Omissis --- e --- Omissis ---, rispettivamente padre e zio dell'attuale proprietaria, la sig. ra --- Omissis ---.

La Società --- Omissis --- ha costruito in base a regolare licenza rilasciata dal Comune di Roma in data 10/10/1967 n. 1961 e successive varianti adibito, come da atto di provenienza, a motel.

In data 16/02/1988, con atto a rogito del notaio Meale Paolo Rep. n. 29128 Racc. 7780, l'immobile è stato venduto alla Società Tibur Motel S.r.L. della sig.ra --- Omissis ---, Amministratore Unico, ed adibito ad albergo "Hotel Industrial".

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie reale	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Albergo	215,10 mq	1,00	215,10 mq	4,00 m	T
Albergo	240,60 mq	1,00	240,60 mq	3,00 m	1
Albergo	240,60 mq	1,00	240,60 mq	3,00 m	2
Piano copertura	69,10 mq	0,40	27,64 mq	2,60 m	3
Terrazzo	162,70 mq	0,10	16,27 mq	0 m	3
Locali	625,60 mq	0,40	250,24 mq	3,00 m	S1
Rampa di accesso	152,00 mq	0,10	15,20 mq	3,00 m	S1
Aree scoperte sul retro	75,60 mq	0,10	7,56 mq	0,00 m	T
Aree parcheggio antistante	220,00 mq	0,15	33,00 mq	3,00 m	T
<b>TOTALE</b>	<b>2.001,30 mq</b>		<b>1.046,21 mq</b>		

## DATI CATASTALI

---

Da un esame degli atti di causa e dalle visure da me effettuate, i dati catastali e la descrizione del bene identificano correttamente l'immobile e sono di seguito riportati:

Titolarità	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Indirizzo	Piano	Categoria	Rendita
Proprietà	Roma	290	177	-	6	Via Tiburtina, 998	S1, T, 1, 2, 3	D2	25.435,50

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale individua sufficientemente l'immobile anche se non perfettamente conforme in ragione di alcuni muri non perfettamente riportati in planimetria. Questo ha comportato, da parte della scrivente, una rettifica delle planimetrie catastali con l'inserimento di dette difformità ed un nuovo accastamento.

### Nuovo accastamento

Di seguito i dati del nuovo accastamento:

Titolarità	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Indirizzo	Piano	Categoria	Rendita
Proprietà	Roma	290	2297	-	6	Via Tiburtina, 998	S1, T, 1, 2, 3	D2	25.450,00

### Confini della proprietà

L'immobile oggetto di stima confina ad Est con la particella 1984 (via Tiburtina), a Nord con la particella 1989 (via Roccamandolfi) e ad Ovest con la particella 1987 (via Roccamandolfi), tutte inserite nel foglio 290 del comune di Roma.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta di proprietà della società fallita ed è quindi giuridicamente libero.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 04/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**, trascrizione a favore e contro del 23/02/1988  
Registro Particolare 10630 - Registro Generale 17128
- **Atto tra vivi - Costituzione di vincolo di destinazione**, trascrizione contro del 26/01/2000

Registro Particolare 3868 - Registro Generale 5737

Pubblico Ufficiale: Caruso Antonio

Repertorio 14672 del 11/01/2000

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 22/10/2003  
Registro Particolare 24526 - Registro Generale 90722  
Pubblico Ufficiale: Anedda Emma  
Repertorio 21425 del 21/10/2003
- **Atto Amministrativo - Espropriazione per Pubblica utilità**, trascrizione contro del 15/07/2014  
Registro Particolare 52348 - Registro Generale 77860  
Pubblico ufficiale: Comune di Roma, Ufficio Unico per le espropriazioni  
Repertorio 38/2006 del 06/09/2006
- **Atto Amministrativo - Espropriazione per Pubblica utilità**, trascrizione contro del 15/07/2014  
Registro Particolare 52440 - Registro Generale 77952  
Pubblico ufficiale: Comune di Roma, Ufficio Unico per le espropriazioni  
Repertorio 38/2006 del 06/09/2006
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo  
Registro Particolare 20383 - Registro Generale 116538  
Pubblico Ufficiale: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.  
Repertorio 6674/9716 del 19/10/2016

## STIMA DELL'IMMOBILE

---

Lo scopo della presente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato, all'attualità, dell'immobile destinato a struttura alberghiera.

L'immobile oggetto di stima rientra nella categoria dei beni "non ordinari", definiti più precisamente immobili "speciali". Nella categoria degli immobili "speciali" particolare interesse rivestono quelle tipologie di beni il cui valore, per il mercato, risulta intrinsecamente vincolato alla funzione che questi rivestono di beni strumentali ad un'attività produttiva.

### PROCEDURA DI STIMA

---

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione immobiliare di cui trattasi, sono stati assunti diversi criteri:

- I. Stima sintetica parametrica con riferimento al costo per unità di superficie;
- II. Stima analitica ottenuta dalla capitalizzazione della rendita catastale secondo i parametri adottati dall'Ufficio Erariale;
- III. Stima analitica ottenuta con la capitalizzazione del reddito.

Poiché nella zona in esame non sono state reperite quotazioni per beni simili, con analoga destinazione d'uso, si è fatto riferimento a beni con destinazione alberghiera presenti in altre zone, ma con analoghe condizioni di manutenzione ed uso e con caratteristiche speciali similari (posizione rispetto ai flussi turistici, facilità di connessione, rapporto stanze/superfici di servizio dell'albergo, categoria dell'albergo in funzione della potenzialità, condizioni ambientali al contorno, ecc..).

Trattandosi di un immobile con destinazione turistico-ricettiva, si ritiene indispensabile che l'eventuale aggiudicatario dell'immobile ponga in essere una serie di lavori di ristrutturazione interna atti a rendere l'immobile idoneo alla sua destinazione d'uso e del quale la scrivente ne terrà conto nella propria valutazione.

Premesso quanto sopra, l'immobile è stato valutato tenendo presente i seguenti parametri:

- Superficie commerciale: mq 1.046,21 mq;
- Qualità della costruzione: buona;
- Stato della manutenzione: discreta;
- Libertà dell'immobile: giuridicamente libero;
- Rendita catastale: € 25.435,50.

## STIMA SINTETICA PARAMETRICA CON RIFERIMENTO AL COSTO PER UNITÀ DI SUPERFICIE

---

Si assume come parametro di confronto il mq di superficie commerciale in quanto frequentemente adottato e ricavabile dall'esame del mercato, tenendo in debito conto gli elementi specifici caratterizzanti l'immobile oggetto di stima.

Dall'analisi dei listini (osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e listino della Borsa Immobiliare, ecc.), non sono state reperite quotazione per beni simili, con analoga destinazione d'uso, in zona Tiburtina, pertanto, come prima specificato, si è fatto riferimento a beni con destinazione alberghiera presenti in altre zone aventi caratteristiche similari ed all'offerta pubblicata per altri beni.

Da questo si evince un valore ordinario, per immobili analoghi, oscillante tra € 900 e € 2.100 al mq. Per l'immobile pignorato, viste le condizioni attuali, valutata la dimensione e la particolarità del bene, vista la vetustà della costruzione, si stima congruente un valore di € 1.450,00/mq.

Quindi, il più probabile valore di mercato si ottiene moltiplicando la superficie convenzionale per il valore al mq più probabile:

$$V_m = € 1.450,00 \times 1.046,21 \text{ mq} = € 1.517.004,50$$

## STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE

---

Al fine di avere un riscontro quanto più veritiero del valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è scelto di valutare l'immobile in oggetto anche con il metodo della capitalizzazione della rendita catastale.

Il più probabile valore di mercato di un immobile può desumersi anche adottando i parametri abitualmente utilizzati dagli Uffici Erariali per la definizione delle rendite catastali. Il parametro, anche se in parte convenzionale, è pur sempre espressione di una conoscenza approfondita del mercato immobiliare che l'ufficio monitora continuamente.

Secondo i parametri adottati dall'ufficio Erariale è dunque possibile ricavare, a partire dalla rendita catastale, il valore dell'edificio. Nella fattispecie, per edifici della categoria a cui appartiene l'immobile in esame (categoria catastale D/2), per il calcolo si deve maggiorare la rendita catastale di un 5% ed, i valori così ottenuti, devono essere moltiplicati per un parametro di rivalutazione di 60.

Il valore dell'immobile si ricava moltiplicando la rendita catastale per tale coefficiente:

$$V_m = \text{€ } 25.435,50 \times 105\% \times 60 = \text{€ } 1.602.436,50$$

## STIMA ANALITICA CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

---

Un secondo metodo è quello di utilizzare il procedimento reddituale basandoci sull'assunto che un bene valga per quanto rende, ciò in conformità con **IVSC** (*International Valuation Standard Committee*) per il quale un soggetto investitore non è disposto a pagare un bene ad un valore superiore al valore attuale dei benefici che questo sarà in grado di produrre.

In questo procedimento il canone annuo dell'immobile viene convertito direttamente nel valore di mercato dello stesso mediante la formula

$$V_m = R_n / r$$

dove:

$V_m$  = Valore di mercato dell'immobile

$R_n$  = reddito normale annuo

$r$  = saggio di capitalizzazione.

### Determinazione del reddito da capitalizzare

Ai fini della stima, il reddito da capitalizzare corrisponde al canone di locazione, calcolato al lordo delle spese, previa verifica della sua conformità al mercato.

### Entrate:

Prendendo come riferimento una tariffa a stanza di € 50,00/giorno, allo stato delle cose, l'immobile ha un riempimento molto basso. Questo è dovuto principalmente al fatto che alcune stanze non sono disponibili e l'immobile versa in uno stato manutentivo non soddisfacente agli standard di un hotel a due stelle.

Fatta questa premessa, ipotizzando un riempimento medio a stanza di 150 giorni/anno, si ottiene un **ricavo annuo a stanza** pari a:

$$€ 50,00 \times 150 \text{ giorni/anno} = € 7.500,00/\text{stanza/annuo}$$

Moltiplicando questo risultato per il numero di stanze dell'albergo, si ottiene il **ricavo annuo**:

$$\mathbf{n. 25 \text{ stanze} \times €/\text{stanza} 7.500,00 = € 187.500,00}$$

### Spese:

Nel novero delle spese rientrano:

- Spese di amministrazione e direzione, che riguarda il costo del personale dipendente e rappresenta l'onere maggiore di tutto il piano economico;
- Costo del vitto;

- Spese di gestione (elettricità, riscaldamento, acqua, telefono, ecc.) e manutenzione ordinaria dell'edificio;
- Tasse e spese varie.

Dalle teorie economiche si ricava che per un immobile di questo genere, con regime positivo e senza grandi spese impreviste, il risultato di gestione, ampiamente legato al numero di inquilini presenti e alle spese, si attesta in una ampia forbice compresa tra il 15% e il 25% del ricavo annuo. Si ritiene cautelativo e congruo utilizzare il valore medio, per cui:

**Risultato di gestione = Ricavo annuo x 20% = € 187.500,00 x 20% = € 37.500,00**

Valore del canone di locazione

Per questo tipo di attività può ordinariamente presumersi un canone annuo di locazione da calcolarsi in una percentuale di circa il 25% del Risultato di Gestione, per cui si ricava:

Canone annuo di locazione = Risultato di gestione x 25% = € 37.500,00 x 25% = € 9.375,00

Canone mensile di locazione = € 9.375,00 /12 = € 781.25

L'analisi effettuata ha dunque evidenziato che, all'attualità, il canone di gestione si assumerà, arrotondando il canone a € 800,00:

**Reddito Annuo Ordinario = 800,00 €/mese x 12 mesi = € 9.600,00.**

Individuazione del saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione è il tasso che, applicato al reddito netto ordinario (*ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso*) prodotto dall'immobile, lo converte in valore capitale. Esso rappresenta il prezzo d'uso di una unità di risparmio trasformata in capitale.

Nel procedimento di capitalizzazione, il saggio ha la funzione di prevedere il valore di mercato del bene stimato e, di conseguenza, il più probabile prezzo di mercato. Si procede alla determinazione del saggio con procedimento analitico, partendo dal saggio medio di mercato al quale vengono apportate aggiunte e detrazioni secondo la formula:

$$r = r_m + \sum A_i + \sum D_i$$

dove:

- $r_m$  =saggio medio espresso da rilevatori del mercato per un centro di grandi dimensioni varia da un minimo del 0,50% ad un massimo del 4,50%;
- A = aggiunte;

– D = detrazioni.

Per il calcolo delle aggiunte e detrazioni si procede secondo la classificazione proposta da Orefice, basata sulle caratteristiche posizionali (intrinseche ed estrinseche), intrinseche e produttive, riportando incrementi e decrementi al saggio medio, dove le caratteristiche positive diminuiscono  $r$ , mentre quelle negative lo aumentano:

<b>Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio</b>	<b>Decrementi -</b>	<b>Incrementi +</b>
Centralità rispetto al centro urbano	-0,45	0
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	-0,08	0
Qualificazione dell'ambiente esterno	-0,34	0
Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde	-0,02	0
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,06	0
Caratteristiche di prospicenza e luminosità	-0,10	0
Quota rispetto al piano stradale	0	0
Dimensione non ordinaria di spazi coperti/scoperti	0	0
Grado di rifinitura interna ed esterna	-0,28	0
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	-0,37	0
Età dell'edificio	-0,15	0
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	0	0
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>-1,85</b>	<b>+0,00</b>

Per i saggi di capitalizzazione, dalla manualistica si ottiene:

<b>Saggio di capitalizzazione netto</b>			
	<b>Minimo %</b>	<b>Massimo %</b>	<b>Medio %</b>
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Considerando che dalla manualistica estimativa il tasso di mercato medio, per grandi centri, si attesta sul 2,50%, sarà:

$$r = 2,50 - 1,85 + 0,00 = 0,65\% = 0,0065$$

Determinazione del valore

La stima del valore si traduce con l'appropriata formula di matematica finanziaria:

$$V_m = \text{€ } 9.600,00 / 0,0065 = \text{€ } 1.476.923,08$$

## VALORE DELL'IMMOBILE

---

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati, esaminando con attenzione tutti i risultati delle stime suddette, mediando fra di esse, si ricava il seguente valore venale dell'immobile e si può giungere alla conclusione che il più probabile valore dell'immobile oggetto della presente stima è il seguente:

$$V_m = (\text{€}1.517.004,50 + \text{€} 1.602.436,50 + \text{€} 1.476.923,08) / 3 = \text{€} 1.532.121,36, \text{arrotondato a } \text{€} 1.532.000,00$$

Il sottoscritto ritiene dunque che il più probabile valore di mercato di **€ 1.532.000,00** (dico euro **unmilione cinquecentotrentadue/00**) sia da ritenersi equo, congruo ed in linea con i correnti valori di mercato.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Roma, li 02/10/2017

Ing. Schinco Nicola



## ALLEGATI

---

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Provvedimento di nomina;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Visura storica;
- 5) Visura catastale;
- 6) Ispezione ipotecaria;
- 7) Verbale di ispezione periodica sull'impianto di messa a terra;
- 8) Certificato di prevenzione incendi.