



PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA

Cap. Soc. Euro 6.000.000 int. vers.

80133 NAPOLI - Via G. Melisurgo, 4 - Tel. +39 081 551 19 45

napoli@praxi.praxi - www.praxi.praxi

ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI e PERIZIE - RISORSE UMANE

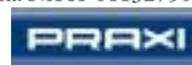


Relazione di Stima

Compendio immobiliare sito in:

Montelparo (FM)
Contrada Coste, 2

Ottobre 2018



Spettabile

INTESA SANPAOLO GROUP SERVICES SCPA

D.I. - SERV. TECNICO E IMMOBILIARE

UFFICIO GESTIONE IMMOBILI VIA POLESINE, 13

20139 – MILANO

Facendo seguito all'incarico conferitoci, esponiamo nella presente i risultati della valutazione condotta sull'immobile relativo alla posizione:

Montelparo (FM), Contrada Coste, 2

Finalità della stima è la determinazione del Valore di Mercato della proprietà sopra citata, a scopo di transazione, con riferimento alla data del 30 Settembre 2018.

Nella determinazione del Valore di Mercato degli immobili oggetto del presente si è adottato l'approccio valutativo Reddituale con sviluppo di un DCF per la porzione destinata ad Hotel/residence e Sintetico-comparativo per i terreni.

Secondo la definizione di IVS – International Valuation Standards e di RICS Valuation – Professional Standards (“Red Book”), per Valore di Mercato si intende l’ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2017 – IVS 104 Section 30; RICS Red Book 2017 – VPS4 4.1).

I criteri e le metodologie di valutazione, nonché la elaborazione del processo peritale, sono analiticamente esposti nella allegata Relazione di Stima.

La stima è stata condotta sulla base delle risultanze di un sopralluogo esterno presso l'immobile, effettuato in data 11 Aprile 2017 ed una successiva indagine sulla situazione del mercato immobiliare nella zona interessata.

A supporto della valutazione si è assunta la documentazione tecnica fornitaci (*CTU del 05/10/2018, a cura dell'Arch. Giovanni Ripani*), da cui abbiamo rilevato le consistenze, i dati catastali e le caratteristiche degli immobili.

Come previsto dall'incarico conferitoci, non abbiamo effettuato alcuna indagine circa il titolo di proprietà dell'immobile stimato.

Non abbiamo considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà in oggetto. Per passività ambientali si intendono i costi da sostenere sia per evitare i danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni.

La nostra attività è conforme agli standard fissati da IVS – International Valuation Standards – edizione 2017 e da RICS Valuation – Professional Standards (“Red Book”) – edizione 2017. **PRAXI è Società di Valutazione “regulated by RICS”** [Firm n° 710985] ed ha operato in qualità di Valutatore Indipendente esterno, così come definito dal Red Book. PRAXI non si trova in condizioni di conflitto di interesse rispetto alla Committente, agli altri Soggetti coinvolti, ed all'immobile oggetto di analisi.

In base a quanto precedentemente riportato è nostra opinione che il Valore di Mercato degli immobili ubicati in Montelparo (FM), Contrada Coste, 2, con riferimento alla data del 30 Settembre 2018, siano pari a:

Valore di Mercato - € 2.720.000 (euro duemilionesettecentoventimila)

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, ci è gradita l'occasione per porgere i migliori saluti.

Praxi S.p.A.
Il Responsabile di Sede
Dott. Ing. Andrea Guadalupi MRICS
Registered Valuer




Napoli, 12 Ottobre 2018



Relazione di Stima

Compendio immobiliare sito in:

Montelparo (FM)
Contrada Coste, 2

NAPOLI, OTTOBRE 2018

INDICE

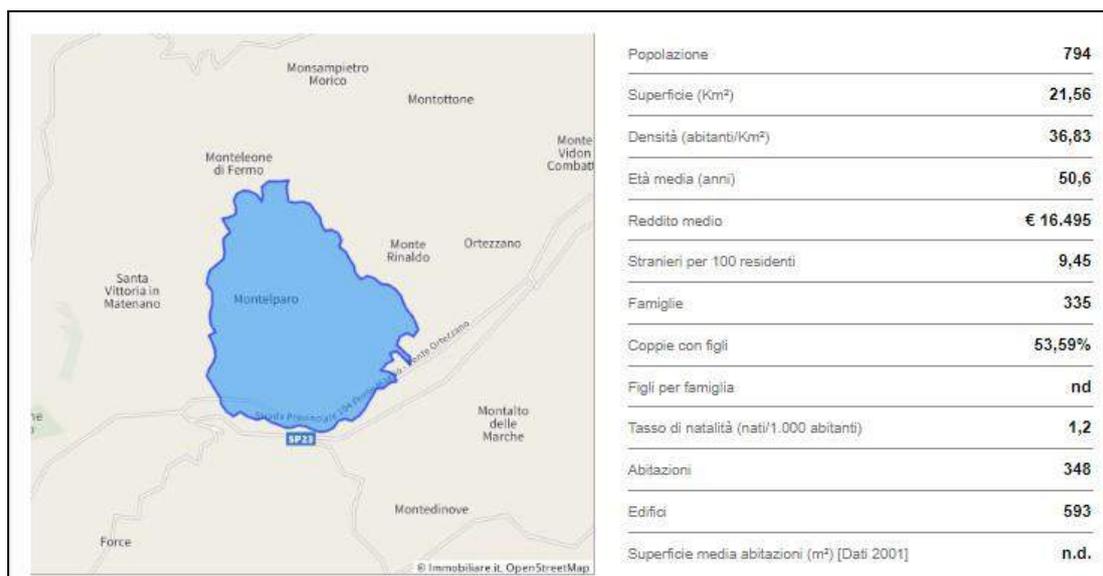
1. UBICAZIONE	5
2. DESCRIZIONE	6
3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE	16
4. TITOLI EDILIZI	19
5. SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE	26
SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE - ALBERGHIERO	26
6. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE	27
7. RIEPILOGO	42
8. CONCLUSIONI DI STIMA	43
9. NOTE ALLA CTU	44
ALLEGATI	45

1. UBICAZIONE

Il compendio oggetto di stima è ubicato in prossimità della strada provinciale che dalla statale Valdaso conduce a Montelparo, distante circa 2 Km. La viabilità statale e provinciale consente di raggiungere in breve tempo i maggiori centri della zona (Ascoli Piceno, Comunanza, Fermo, Porto San Giorgio, San Benedetto T).

La valle dell'Aso ha vocazione prevalentemente agricola. Tuttavia non mancano alcuni insediamenti di tipo produttivo lungo i primi chilometri dal litorale, verso l'interno, dove vi sono anche nuovi insediamenti residenziali.

Particolare sviluppo ha avuto negli ultimi anni il settore agriturismo con la realizzazione di numerose attività ricettive. Le vallate marchigiane, ma anche alcune zone montane, sono attualmente oggetto di attenzione da parte di visitatori e di investitori anche stranieri che ne apprezzano le qualità climatiche, della natura, dell'inquinamento a basso livello, della gastronomia, della cultura, del modo di vivere in generale.



Montelparo è un Comune italiano di 794 abitanti della provincia di Fermo nelle Marche. Il comune fa parte del Circondario amministrativo montano di Amandola della provincia di Fermo, comprendente oltre al capoluogo circondariale, anche i comuni preappenninici di Montefalcone Appennino, Montefortino, Santa Vittoria in Matenano e Smerillo. Il Comune si trova nella Provincia di Fermo, su un colle che svetta sulla valle dell'Aso, a metà strada tra i Monti Sibillini e il mare.

2. DESCRIZIONE

Il compendio oggetto di stima, sviluppato su un'area di 98.718 mq, è costituito da un complesso turistico/ricettivo, denominato *****, ubicato nella Contrada Coste del Comune di Montelparo (Fermo).

Il complesso è comprensivo di un albergo distribuito in due edifici, con annessa piscina, quattro campi da tennis, due campi da bocce, un deposito magazzino, tredici villini a schiera con diverse tipologie dislocati su tre diverse zone, otto autorimesse, un campo da minigolf, una stalla equina con area annessa per campo di allenamento e vari appezzamenti di terreni.

Il complesso ricade in parte in "Zona T" Turistica Alberghiera del P.R.G. vigente (Zona "T1" Turistica e Zona "T2" Turistica di Espansione del Nuovo PRG adottato) e in parte in Zona "E" Agricola del P.R.G. vigente e adottato.

Nello specifico, come desunto dalla CTU del 5/10/2018, a cura dell'Arch. Giovanni Ripani, è possibile suddividere il complesso in sette lotti di seguito descritti.

LOTTO 1

L'hotel è costituito da due fabbricati: il primo di forma rettangolare con un corpo scala esterno ed interno è formato da n.3 livelli fuori terra, il secondo con forma quadrata con scala a chiocciola di collegamento interno è articolato su n.2 livelli fuori terra e un piano seminterrato con accesso autonomo.

Nella corte sono presenti: una piscina, due campi da bocce, quattro campi da tennis scoperti in terra battuta più due campi coperti, non facenti parte della presente esecuzione, un chiosco in legno.

L'hotel - ristorante presenta struttura in muratura portante di pietra arenaria, copertura a falde con orditura in legno e sovrastante manto in coppi, serramenti esterni in legno e vetro dotati di persiane e scuri in legno, prospetti in mattoni a faccia vista.

Al piano terra vi sono ingresso e veranda chiusa con vetrate distribuita su due lati dell'edificio, una sala ristorante, il bar, la cucina, tre servizi, locale uso dispensa; al piano primo due camere doppie con bagno singolo e una mini suite costituita da due camere doppie con bagno in comune; al secondo piano quattro camere doppie con bagno collegate da un disimpegno.

Di seguito si riportano le superfici, così come riportate nella CTU succitata:

Piano Terra

Superficie Utile Netta Piano Terra: mq 260,83

Superficie Utile Lorda: mq 309,55;

Piano primo

Superficie Utile Netta Piano Piano Primo: mq 76,11

Superficie Utile Lorda: mq 106,43;

Piano secondo

Superficie Utile Netta Piano Secondo: mq 68,98

Superficie Utile Lorda: mq 106,43;

Il **secondo fabbricato a uso albergo**, posto a nord est dell'hotel, presenta piano seminterrato destinato a magazzino, piano terra con cinque camere doppie con bagno, un ripostiglio e una scala a chiocciola di collegamento con il piano primo costituito da cinque camere con bagno. La facciata esterna dell'edificio è intonacata e tinteggiata con copertura in coppi con tetto a capanna.

Piano seminterrato

Superficie Utile Netta Piano Interrato Albergo (edificio due): mq 49,96 Superficie Utile Lorda: mq 59,41

Piano Terra

Superficie Utile Netta Piano Terra: mq 102,84
Superficie Utile Lorda: mq 129,72;

Piano Primo

Superficie Utile Netta Piano Primo: mq 106,99
Superficie Utile Lorda: mq 131,90;

Nelle vicinanze dei due fabbricati sono presenti una piscina di dimensioni 8,20 m x 14,50 m con una profondità max. di 1,45 m, 4 campi regolamentari di tennis in terra battuta e due campi di bocce. È inoltre presente un piccolo chiosco in legno con tetto a capanna delle dimensioni di 3,55 m x 3,35 m con un'altezza massima di 3,00 m e un'altezza minima di 2,10 m.

Deposito (identificato catastalmente al Fg. 21, P.IIa 19, sub 2, categoria C/2)

L'intero corpo è utilizzato come deposito di attrezzature varie e vi si accede tramite una strada brecciata interna al lotto. L'immobile ricade in "Zona T" Turistica Alberghiera del P.R.G..

Campo da mini golf, sito nel Comune di Montelparo (FM), Contrada Coste, 2 al Foglio n. 21, Particella 427.

Situato a ovest dell'hotel su un terreno in declivio, confina a ovest con i villini a schiera. La superficie totale si estende per 6.200 mq. Il campo da mini golf occupa una superficie di circa 1.700 mq con pavimentazione sintetica al quarzo è collegato a sud con una piccola area pianeggiante destinata a giochi per bambini ma sulla quale è presente la pavimentazione protettiva. Il campo da mini golf e l'area per bambini sono dotati di sistema d'illuminazione tramite lampioni. La restante parte del terreno si trova a sud del lotto 5 (descritto di seguito). L'immobile ricade interamente in "Zona T" Turistica Alberghiera del P.R.G. vigente (Zona "T1" Turistica del Nuovo PRG adottato).

Di seguito si riassumono le consistenze rilevate dalla CTU:

- Totale Superficie Campo da mini golf: 1.700 mq;
- Totale Superficie Terreno edificabile (Zona "T1"): 4.500.

I **terreni** ricadono in parte in "Zona T" Turistica Alberghiera e in parte in zona agricola.

Nello specifico, come desunto dalla succitata CTU i terreni individuati al Catasto Terreni con le particelle 26 e 137 ricadono in Zona "E" Agricola. I terreni individuati al Catasto Terreni con le particelle 24 e 25 ricadono in parte in "Zona T" Turistica Alberghiera del P.R.G. vigente

(Zona “T1” Turistica e Zona “T2” Turistica di Espansione del Nuovo PRG adottato) e in parte in Zona “E” Agricola del P.R.G. vigente e adottato.

I restanti terreni ricadono in parte in “Zona T” Turistica Alberghiera del P.R.G. vigente (Zona “T1” Turistica e Zona “T2” Turistica di Espansione del Nuovo PRG adottato).

Destinazione	Catastali	Consistenze (mq)	Consistenze totali (mq)
Hotel	Foglio n. 21, Particella 19, sub 1, D/2		784,03
Deposito	Foglio n. 21, Particella 19, sub 2, C/2		44,68
Campo da mini golf	Foglio n. 21, Particella 427	1.700	6200
Terreno edificabile (Zona “T1”)		4.500	
Terreno edificabile	Foglio n. 21, Particella 27		1.400
Terreno edificabile	Foglio n. 21, Particella 28		2.950
Terreno edificabile	Foglio n. 21, Particella 18		60
Terreno edificabile	Foglio n. 21, Particella 22		175
Terreno edificabile	Foglio n. 21, Particella 24	11.158	16.430
Terreno agricolo		5.272	
Terreno edificabile	Foglio n. 21, Particella 25	4.506	14.950
Terreno agricolo		10.444	
Terreno agricolo	Foglio n. 21, Particella 26		1.020
Terreno edificabile	Foglio n. 21, Particella 29		1.180
Terreno edificabile	Foglio n. 21, Particella 135		1.810
Terreno edificabile	Foglio n. 21, Particella 136		1.350
Terreno agricolo	Foglio n. 21, Particella 137		1.550
Terreno edificabile	Foglio n. 21, Particella 271		600
Terreno edificabile	Foglio n. 21, Particella 283		82
Terreno edificabile	Foglio n. 21, Particella 404		65
Terreno edificabile	Foglio n. 21, Particella 405		1.280
Terreno edificabile	Foglio n. 21, Particella 407		1.660
Terreno edificabile	Foglio n. 21, Particella 424		1.708
Terreno edificabile	Foglio n. 21, Particella 307		1
Terreno edificabile	Foglio n. 21, Particella 294		1.050

LOTTO 2

Il lotto è costituito da una stalla equina e da terreni agricoli utilizzati come campo di allenamento con una porzione destinata a vigneto incolta.

La stalla è costituita da un fabbricato con struttura in legno (pilastri e travi) situata in Contrada Coste del Comune di Montelparo. Il corpo, avente forma a elle, si sviluppa su un unico piano con copertura in legno con accesso e circondato da una corte.

La stalla, utilizzata come stallo dei cavalli, è situata in una zona con terreno in declivio. Urbanisticamente ricade in zona “E” agricola del PRG vigente e adottato. Confina a est, nord e sud con terreni agricoli di diversa proprietà, a ovest con i terreni descritti di seguito.

L’immobile è composto da:

Ricovero attrezzi, n.22 Stalli per cavalli collegati da un corridoio, un portico chiuso su tre lati che collega le stalle a: due depositi attrezzi, spogliatoi uomini e donne con relativi servizi igienici (lavabo e wc e cabina doccia), un ufficio, un ripostiglio.

Nei locali limitrofi è stata attrezzata l’abitazione del custode costituita da soggiorno, cucina, bagno (lavabo, wc, bidet e cabina doccia), camera da letto e ripostiglio collegati da un disimpegno. I pavimenti dell’ala adibita al ricovero cavalli è in cemento mentre la restante parte è in ceramica. Tutte le pareti sono in pannelli di legno ad eccezione dei bagni dove è presente il rivestimento in gres porcellanato. È presente una pavimentazione in blocchi di graniglia nella zona sottostante la tettoia. Gli infissi e le persiane sono in legno con vetro singolo. E’ presente un impianto di riscaldamento autonomo a gpl.

Le facciate dell’edificio sono in pannelli di legno con tetto a capanna. Sui lati est è presente una tettoia sorretta da pilastri in legno.

I locali hanno un’altezza media di 3,37 m, con un’altezza massima di 4,10 m e un’altezza minima di 2,65m.

- Di seguito si riassumono le superfici rilevate dalla CTU:
- Ricovero attrezzi: Superficie utile netta mq 97,68;
- n.22 Stalli per cavalli: Superficie utile netta mq 197,76;
- Corridoio stallo: Superficie utile netta mq 95,85;
- Portico: Superficie utile netta mq 53,21;
- Centrale termica: mq 6.67
- Deposito attrezzi: Superficie utile netta mq 13,08;
- Veterinario: Superficie utile netta mq 3,85;

- Spogliatoio uomini: Superficie utile netta mq 8,34;
- Bagni uomini: Superficie utile netta mq 8,16;
- Spogliatoio donne: Superficie utile netta mq 8,34;
- Bagni donne: Superficie utile netta mq 8,16;
- Magazzino: Superficie utile netta mq 13,08;
- Ufficio: Superficie utile netta mq 11,38;
- Ripostiglio: Superficie utile netta mq 5,69;
- Deposito attrezzi: Superficie utile netta mq 46,61. Abitazione custode:
- soggiorno: Superficie utile netta mq 23,11;
- cucina: Superficie utile netta mq 15,59;
- ripostiglio: Superficie utile netta mq 4,42;
- disimpegno: Superficie utile netta mq 1,96;

- camera: Superficie utile netta mq 15,59;
 - bagno: Superficie utile netta mq 6,55;
- Totale Superficie Utile Netta Stalla: mq 645,08 – Superficie Utile Lorda: mq 728,85;
- tettoia Superficie utile netta mq 177,00.

Campo di allenamento.

Nel campo di allenamento sono presenti quattro strutture in legno e lamiera chiuse su tre lati con pavimento in cemento adibite a ricovero dei cavalli con altezza media di 2,60m oltre a una tettoia in lamiera ad uso deposito.

Individuazioni superfici:

box 1 - 8,75 mq; box 2 - 21,12 mq;

box 3 - 44,54 mq box 4 - 5,76 mq;

tettoia in lamiera: 135mq.

Superficie Utile Lorda: mq

215,17.

Il terreno individuato al Catasto Terreni con la particella 3 ricade in Zona “E” Agricola del P.R.G. vigente e adottato.

Il terreno individuato al Catasto Terreni con la particella 4 ricade interamente in Zona “E” Agricola del P.R.G. vigente. Nel P.R.G. adottato ricade in parte in “Zona T2” Turistica Alberghiera per circa 9.702 mq) e in parte in Zona “E” Agricola del P.R.G (22’887mq circa).

Gli immobili confinano con terreni agricoli di diversa proprietà, e sono situati a sud del lotto 1 sopra descritto.

Destinazione	Catastali	Consistenze (mq)	Consistenze totali (mq)
Stalla	Particella 264		728,85
Terreno	Foglio n. 22, Particella 3		3.240
Terreno	Foglio n. 22, Particella 4		32.870

LOTTO 3

Trattasi di quattro villini, parte di un complesso a schiera sviluppato lungo la direzione nord-sud, tutti articolati su un solo livello f.t., oltre seminterrato adibito ad autorimessa. Essi presentano struttura in cemento armato, facciate in pietra e mattoni a faccia vista, copertura a falde con sovrastante manto in coppi.

Tutti gli immobili ricadono in Zona “T”- Zona Turistico Alberghiera del P.R.G. vigente e in Zona “T1”- Zona Turistica del P.R.G. adottato. Secondo le norme tecniche di attuazione del P.R.G. adottato è previsto l’uso di residenza temporanea (casa vacanze).

I villini confinano a sud con il lotto 6 oggetto della presente relazione, a nord con altri villini a schiera di diversa proprietà non facenti parte dell'esecuzione in oggetto, a est con il campo da mini golf (Lotto 1) e a ovest in parte con terreno di diversa proprietà non facente parte dell'esecuzione in oggetto.

I quattro villini costruiti in aderenza e sfalsati tra loro sono costituiti ciascuno da: ingresso, soggiorno cucina e due camere da letto con bagno in camera dotato di lavabo, wc, bidet e cabina doccia.

Le facciate dell'edificio sono in pietra e mattoni a faccia vista con copertura in coppi e tetto a capanna.

Internamente presentano le seguenti finiture: i pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle in monocottura mentre i pavimenti dei bagni sono in gres porcellanato. Gli infissi e le persiane sono in legno con vetro doppio. L'impianto di riscaldamento è autonomo. L'altezza interna minima dei locali è di m 2,50 con un'altezza massima di 3,50m. Di seguito si riportano le superfici come rilevate dalla CTU.

Destinazione	Catastali	Consistenze (mq)
Villino	Foglio n. 21, Particella 320, sub 3, categoria A/2	85,93
Villino	Foglio n. 21, Particella 320, sub 4, categoria A/2	85,93
Villino	Foglio n. 21, Particella 320, sub 5, categoria A/2	85,93
Villino	Foglio n. 21, Particella 320, sub 6, categoria A/2	85,93
Autorimessa comune	Foglio n. 21, Particella 320, sub 2, categoria C/6	161,07

LOTTO 4

Gli immobili fanno parte di un complesso a schiera costituito da cinque villini, uno dei quali di diversa proprietà (escluso dalla presente valutazione). Il complesso si sviluppa lungo la direzione nord-sud su un unico livello f.t.. Essi presentano struttura in cemento armato, facciate in pietra e mattoni a faccia vista, copertura a falde con sovrastante manto in coppi.

I cinque villini indipendenti hanno accesso sul lato ovest tramite con corte esclusiva adibita a giardino sul lato est.

Tutti gli immobili ricadono in Zona "T"- Zona Turistico Alberghiera del P.R.G. vigente e in Zona "T1"- Zona Turistica del P.R.G. adottato. Secondo le norme tecniche di attuazione del P.R.G. adottato è previsto l'uso di residenza temporanea (casa vacanze).

Il complesso di villini confina a est con la strada denominata Contrada Coste, a ovest e a nord con terreni di diversa proprietà non facenti parte dell'esecuzione in oggetto, a sud con il campo da mini golf (lotto 1 oggetto della presente relazione). Il villino di diversa proprietà si trova all'estremità nord del complesso.

I quattro villini costruiti in aderenza e sfalsati tra loro sono costituiti da: ingresso, una camera, soggiorno cucina, due camere da letto con bagno in camera dotato di lavabo, wc, bidet e cabina doccia.

Le facciate dell'edificio sono in pietra e mattoni a faccia vista con copertura in coppi e tetto a capanna.

Internamente presentano le seguenti finiture: i pavimenti dell'appartamento sono in monocottura mentre i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato. Gli infissi e le persiane sono in legno con vetro doppio. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

L'altezza interna minima dei locali è di m 2,30 con un'altezza massima di 3,85m. Di seguito si riportano le superfici come rilevate dalla CTU.

Destinazione	Catastali	Consistenze (mq)
Villino	Foglio n. 21, Particella 317, sub 3, categoria A/2	78,98
Villino	Foglio n. 21, Particella 317, sub 4, categoria A/2	78,98
Villino	Foglio n. 21, Particella 317, sub 5, categoria A/2	78,98
Villino	Foglio n. 21, Particella 317, sub 6, categoria A/2	78,98

LOTTO 5

Gli immobili fanno parte di un complesso a schiera costituito da sei villini di due livelli f. t., uno dei quali di diversa proprietà (escluso dalla presente esecuzione). Il complesso si sviluppa lungo la direzione est-ovest. Essi presentano struttura in cemento armato, facciate in pietra e mattoni a faccia vista, copertura a falde con sovrastante manto in coppi.

I villini hanno accesso sul lato nord con corte esclusiva adibita a giardino sul lato sud. Sul lato opposto degli ingressi, a nord del complesso, sono presenti dieci autorimesse, cinque facenti parte del lotto in oggetto, tre facenti parte del lotto 6 e due di diversa proprietà.

Tutti gli immobili ricadono in Zona "T"- Zona Turistico Alberghiera del P.R.G. vigente e in Zona "T1"- Zona Turistica del P.R.G. adottato. Secondo le norme tecniche di attuazione del P.R.G. adottato è previsto l'uso di residenza temporanea (casa vacanze).

Il complesso di villini e autorimesse confina a est con terreni facenti parte del lotto 1, a ovest con terreni di diversa proprietà non facenti parte dell'esecuzione, a nord con il lotto 3, a sud con il lotto 2. Il villino e le due autorimesse di diversa proprietà si trovano all'estremità est del

complesso. L'autorimessa all'estremità ovest (part.285) è dotata di un serbatoio d'accumulo di acqua interrato.

Descrizione villino tipo:

I cinque villini, costruiti in aderenza e sfalsati tra loro, sono costituiti da:

- piano terra: ingresso, soggiorno cucina con caminetto e scala di collegamento al piano primo;
- piano secondo: disimpegno, due camere con bagno in camera.

Le facciate dell'edificio sono in pietra e mattoni a faccia vista con copertura in coppi e tetto a capanna.

Internamente i pavimenti dell'appartamento sono in monocottura mentre i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato. Gli infissi e le persiane sono in legno con vetro doppio. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

L'altezza interna di 2,75m al piano terra e un'altezza media di m 3,07 (altezza massima di 3,50 m e minima di 2,65 m).

Le autorimesse sono al piano terra e costruite in aderenza, hanno accesso indipendente e sono costituite da un unico vano con struttura in muratura in cemento armato e copertura in latero cemento.

Le facciate sono in pietra e mattoni a faccia vista con copertura parziale in coppi.

I pavimenti delle autorimesse sono in cemento con pareti tinteggiate. Le porte d'accesso sono di tipo basculante in metallo e legno douglas. E' presente l'impianto di illuminazione. L'altezza media interna di 3,00m (altezza minima di 2,50 m e massima di 3,50 m).

Di seguito si riportano le superfici come rilevate dalla CTU.

Destinazione	Catastali	Consistenze (mq)
Villino	Foglio n. 21, Particella 293, categoria A/2	99,36
Autorimessa	Foglio n. 21, Particella 285, categoria C/6	14,02
Villino	Foglio n. 21, Particella 309, categoria A/2	99,36
Autorimessa	Foglio n. 21, Particella 286, categoria C/6	14,02
Villino	Foglio n. 21, Particella 310, categoria A/2	99,36
Autorimessa	Foglio n. 21, Particella 287, categoria C/6	14,02
Villino	Foglio n. 21, Particella 311, categoria A/2	99,36
Autorimessa	Foglio n. 21, Particella 288, categoria C/6	14,02
Villino	Foglio n. 21, Particella 312, categoria A/2	99,36
Autorimessa	Foglio n. 21, Particella 289, categoria C/6	14,02

LOTTO 6

Autorimesse. Gli immobili fanno parte di un complesso costituito da dieci autorimesse seminterrate, tre facenti parte del lotto in oggetto, cinque facenti parte del lotto 5 e due di diversa proprietà non facenti parte dell'esecuzione.

Il complesso si sviluppa lungo la direzione est-ovest ed è situato in Contrada Coste, 2 del Comune di Montelparo. Le autorimesse hanno accesso diretto sull'area comune sul lato sud. Sul lato opposto degli ingressi, a sud del complesso.

Tutti gli immobili ricadono in Zona "T"- Zona Turistico Alberghiera del P.R.G. vigente e in Zona "T1"- Zona Turistica del P.R.G. adottato.

Il complesso di autorimesse confina a est con la strada d'accesso e terreni facenti parte del lotto 1, a ovest con terreni di diversa proprietà non facenti parte dell'esecuzione, a nord con il lotto 3, a sud con il lotto 5.

Le autorimesse sono al piano terra e costruite in aderenza, hanno accesso indipendente e sono costituite da un unico vano con struttura in muratura in cemento armato e copertura in latero cemento. Le facciate sono in pietra e mattoni faccia vista con copertura parziale in coppi.

I pavimenti delle autorimesse sono in cemento con pareti tinteggiate. Le porte d'accesso sono di tipo basculante in metallo e legno douglas. E' presente l'impianto di illuminazione.

L'altezza media interna di 3,00 m (altezza minima di 2,50m e massima di 3,50m). Di seguito si riportano le superfici come rilevate dalla CTU.

Destinazione	Catastali	Consistenze (mq)
Autorimessa	Foglio n. 21, Particella 299, categoria C/6	14,02
Autorimessa	Foglio n. 21, Particella 300, categoria C/6	14,02
Autorimessa	Foglio n. 21, Particella 301, categoria C/6	14,02

LOTTO 7

Trattasi di **terreni a servizio del complesso**, riferiti ad aree comuni, da strade interne di collegamento, aree a vede.

I terreni ricadono in Zona "T"- Zona Turistico Alberghiera del P.R.G. vigente e in Zona "T1"- Zona Turistica del P.R.G. adottato.

Si rileva che la part. 426 è costituita da un serbatoio idrico fuori terra in cemento armato ad uso dell'intero complesso e utilizzato come vasca di compensazione dell'acqua dell'acquedotto a servizio di tutti gli immobili del complesso. Tali aree, vista la comune funzione, non saranno oggetto di stima.

Di seguito si riportano le superfici come rilevate dalla CTU.

Destinazione	Catastali	Consistenze (mq)
Terreno	Foglio n. 21, Particella 282	380
Terreno	Foglio n. 21, Particella 318	210
Serbatoio idrico	Foglio n. 21, Particella 426	62
Terreno	Foglio n. 21, Particella 428	530
Terreno	Foglio n. 21, Particella 431	40
Terreno	Foglio n. 21, Particella 432	40
Terreno	Foglio n. 21, Particella 433	110
Terreno	Foglio n. 21, Particella 435	226
Area Urbana	Foglio n. 21, Particella 284, categoria F/1	40

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dal punto di vista catastale, secondo quanto rilevato dalla documentazione in nostro possesso, l'immobile oggetto di stima risulta così censito presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno.

Comune di Montelparo Catasto Fabbricati

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	21	19	1		D/2			Euro: 6.544,59
	21	19	2		C/2	1	39 mq	Euro:40,28
3	21	320	2		C/6	1	170 mq	Euro:263,39
	21	320	3		A/2	2	4 vani	Euro:169,40
	21	320	4		A/2	2	4 vani	Euro:169,40
	21	320	5		A/2	2	4 vani	Euro:169,40
	21	320	6		A/2	2	4 vani	Euro:169,40
4	21	317	3		A/2	2	5,5 vani	Euro:232,92
	21	317	4		A/2	2	5,5 vani	Euro:232,92
	21	317	5		A/2	2	5,5 vani	Euro:232,92
	21	317	6		A/2	2	5,5 vani	Euro:232,92
5	21	293			A/2	2	4,5 vani	Euro:190,57
	21	309			A/2	2	4,5 vani	Euro:190,57
	21	310			A/2	2	4,5 vani	Euro:190,57
	21	311			A/2	2	4,5 vani	Euro:190,57
	21	312			A/2	2	4,5 vani	Euro:190,57

	21	285			C/6	1	14 mq	Euro:21,69
	21	286			C/6	1	14 mq	Euro:21,69
	21	287			C/6	1	14 mq	Euro:21,69
	21	288			C/6	1	14 mq	Euro:21,69
	21	289			C/6	1	14 mq	Euro:21,69
6	21	299			C/6	1	14 mq	Euro:21,69
	21	300			C/6	1	14 mq	Euro:21,69
	21	301			C/6	1	14 mq	Euro:21,69
7	21	284			F/1			

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Destinazione	Classe	Consistenze	Rendita
20	264	FABB RURALE		40 are 10 ca	R.D.Euro:
					R.A. Euro:
21	135	SEMIN ARBOR	4	18 are 10 ca	R.D.Euro:4,67
					R.A. Euro: 7,95
21	136	SEMIN ARBOR	5	13 are 50 ca	R.D.Euro:2,79
					R.A. Euro: 5,23
21	137	BOSCO CEDUO	3	15 are 50 ca	R.D.Euro:0,96
					R.A. Euro: 0,08
21	18	AREA RURALE		60 ca	R.D.Euro:
					R.A. Euro:
21	22	SEMINATIVO	5	1 are 75 ca	R.D.Euro:0,36
					R.A. Euro: 0,68
21	24	SEMINATIVO	4	1 ha 64 are 30 ca	R.D.Euro:42,43
					R.A. Euro: 72,13
21	25	PASC CESPUG	U	1 ha 49 are 50 ca	R.D.Euro:15,44
					R.A. Euro: 7,72
21	26	SEMINATIVO	5	10 are 20 ca	R.D.Euro:2,11
					R.A. Euro: 3,95
21	27	PASCOLO	2	14 are	R.D.Euro:0,94
					R.A. Euro: 0,51

21	271	SEMIN ARBOR	4	6 are	R.D.Euro:1,55
					R.A. Euro: 2,63
21	28	SEMINATIVO	4	29 are 50 ca	R.D.Euro:7,62
					R.A. Euro: 12,95
21	283	PASCOLO	2	82 ca	R.D.Euro:0,06
					R.A. Euro: 0,03
21	29	PASC CESPUG	U	11 are 80 ca	R.D.Euro:1,22
					R.A. Euro: 0,61
21	294	PASCOLO	2	10 are 50 ca	R.D.Euro:0,70
					R.A. Euro: 0,38
21	307	SEMINATIVO	5	1 ca	R.D.Euro:0,00
					R.A. Euro: 0,00
21	318	SEMIN ARBOR	4	2 are 10 ca	R.D.Euro:0,54
					R.A. Euro: 0,92
21	404	SEMINATIVO	4	65 ca	R.D.Euro:0,17
					R.A. Euro: 0,29
21	405	BOSCO ALTO	U	12 are 80 ca	R.D.Euro:1,06
					R.A. Euro: 0,40
21	407	SEMINATIVO	5	16 are 60 ca	R.D.Euro:3,43
					R.A. Euro: 6,43
21	424	PASCOLO	2	17 are 8 ca	R.D.Euro:1,15
					R.A. Euro: 0,62
21	426	PASCOLO	2	62 ca	R.D.Euro:0,04
					R.A. Euro: 0,02
21	427	SEMINATIVO	5	62 are	R.D.Euro:12,81
					R.A. Euro: 24,02
21	428	SEMINATIVO	5	5 are 30 ca	R.D.Euro:1,09
					R.A. Euro: 2,05
21	431	SEMINATIVO	5	40 ca	R.D.Euro:0,08
					R.A. Euro: 0,15
21	432	SEMINATIVO	5	40 ca	R.D.Euro:0,08
					R.A. Euro: 0,15

22	3	PASCOLO	2	32 are 40 ca	R.D.Euro:2,18
					R.A. Euro: 1,17
22	4	MODELLO 26			R.D.Euro:
					R.A. Euro:
21	282	ENTE URBANO		3 are 80 ca	R.D.Euro:
					R.A. Euro:
21	433	ENTE URBANO		1 are 10 ca	R.D.Euro:
					R.A. Euro:
21	435	ENTE URBANO		2 are 26 ca	R.D.Euro:
					R.A. Euro:
21	284	ENTE URBANO		75 ca	R.D.Euro:
					R.A. Euro:

4. TITOLI EDILIZI

Di seguito si riportano le informazioni relative ai titoli edilizi del compendio in esame rilevate dalla CTU del 05/10/2018, a cura dell'Arch. Giovanni Ripani, oltre alle difformità riscontrate in fase di sopralluogo dallo stesso Consulente Tecnico d'Ufficio.

LOTTO 1

Il complesso si è sviluppato a seguito del piano di lottizzazione suddiviso in tre comparti (A, B e C) approvato in Consiglio Comunale con atto n.9 del 30/01/1982. In seguito, in data 18/01/1983 (Rep. n.1/bis/2) veniva stipulata una convenzione per l'urbanizzazione del comparto "A" tra il Comune di Montelparo e i proprietari ***** e *****.

In data 01/06/1989 i proprietari sopra citati presentavano richiesta atto ad ottenere autorizzazione per la lottizzazione del comparto "C". Il Consiglio Comunale con delibera n.50 del 14/06/1989 autorizzava tale richiesta ed in data 16/10/1989 veniva stipulata apposita convenzione.

Successivamente su richiesta dei proprietari ***** , il Consiglio Comunale con atto n.46 del 6/06/1991 approvava la variante generale alla lottizzazione, con la quale non si prevedeva più l'intervento su comparti (A,B e C) ma l'intervento su tutta l'area omogenea "T". In data 24/05/1983 con atto a rogito del Notaio Acquaticci di Amandola veniva stipulata la relativa convenzione.

Hotel ristorante con Piscina, 4 Campi da Tennis, due Campi Bocce

Dal riscontro effettuato dal CTU presso l'ufficio tecnico del Comune di Montelparo, non risultano documenti attestanti la data di costruzione dei due fabbricati su cui insiste l'hotel. I due fabbricati facenti parte della particella 19 del foglio 21 sono stati acquistati nel 1981 come case coloniche.

In seguito al progetto presentato dai proprietari ***** e ***** per ristrutturazione e ampliamento degli edifici esistenti e relativa trasformazione delle due case coloniche in albergo e ristorante albergo (ricadenti nel comparto "A" del piano di lottizzazione sopra descritto), veniva approvata la C.E. n.406 (Prot. 62/82) in data 26/05/1982. Successivamente veniva rilasciata la variante alla C.E. n.406 con pratica edilizia n.449 con prot. n.1296 rilasciata in data 4/05/1983 per modifiche interne per la realizzazione di dieci camere e inserimento di alcune finestre nei prospetti est, nord e sud del corpo destinato ad albergo; modifiche interne al piano terra e al piano primo con conseguente modifiche prospettiche ed aumento di volume del corpo ristorante albergo.

Veniva rilasciata poi l'abitabilità in data 23/06/1983.

Ai fini del mantenimento delle tre stelle dell'hotel, l'11/11/2002 è stata presentata una DIA per manutenzione straordinaria (pratica edilizia n.154/2002).

I lavori hanno riguardato:

- la demolizione e il rifacimento dei pavimenti, dei rivestimenti e dei controsoffitti,
- l'adeguamento alle norme igienico sanitarie della cucina e locali annessi,
- servizi igienici con impianto di aspirazione,
- la tinteggiatura dei locali,
- la riparazione degli infissi
- rifacimento dei sei campi da tennis con relativo impianto di irrigazione
- rifacimento di due campi di bocce e costruzione di piccolo manufatto in legno a servizio dei campi stessi.

Dal riscontro effettuato dal CTU presso l'ufficio tecnico del Comune di Montelparo, non si è riuscita a trovare l'autorizzazione relativa ai quattro campi da tennis, la piscina e i due campi di bocce nonostante siano tutti citati nella DIA presentata del 2002.

Dalle verifiche in loco da parte del CTU, i due fabbricati facenti parte dell'hotel avevano subito delle modifiche planimetriche sia rispetto alle planimetrie presenti all'interno dei disegni depositati in Comune e sia negli elaborati planimetrici depositati in catasto. In particolare è stata allargata la cucina del ristorante con l'eliminazione delle due dispense, sono state modificate alcune camere dell'albergo dei due corpi e il piano seminterrato dell'edificio due. Tali "variazioni di distribuzione interna" non modificano gli identificativi catastali del bene in oggetto (oggi non vengono più considerati i "vani" come consistenza, ma viene specificata la superficie effettiva catastale in mq, tra aree coperte e aree scoperte, che in questa situazione rimane "invariata") e sono facilmente risolvibili con una pratica urbanistica in sanatoria.

Il manufatto in legno non risulta autorizzato, tuttavia avendo una cubatura di 30.23mc inferiore ai 45mc disponibili all'interno della lottizzazione è possibile risolvere tale situazione con una pratica urbanistica in sanatoria.

Dal sopralluogo effettuato presso l'Agenda del Territorio, il CTU ha riscontrato che il tipo mappale n. 53212/89 (n. 3.15/1990) è stato erroneamente redatto poiché la piscina esistente è stata riportata in mappa con linea continua anziché tratteggiata in quanto trattasi di impianto sportivo e non fabbricato. Tale difformità deve essere regolarizzata con rifacimento del tipo mappale e accatastamento al N.C.E.U. degli impianti sportivi quali: piscina, campi da tennis e campi da bocce.

Deposito

Dal riscontro effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Montelparo, non risultano autorizzazioni per la realizzazione del deposito mentre lo stesso è segnalato nella planimetria catastale.

Per regolarizzare le situazioni riscontrate (hotel e deposito) è possibile procedere con un'unica pratica per gli immobili sopra citati:

- oneri comunali per sanatoria
- spese per pratica edilizia
- spese per pratica catastale per un costo totale presunto di circa 8.000 €.

Campo da mini golf

A seguito della domanda presentata dai proprietari ***** in data 8/07/1991, il Comune rilasciava Autorizzazione Edilizia per la realizzazione di un campo da mini golf (Foglio 21 Part. 427) con Pratica Edilizia n.879 del 7/08/1991 (Prot. 2233).

Dal sopralluogo effettuato dal CTU, si rileva che i dati dell'immobile risultante dalla documentazione tecnica richiesta "corrispondono" allo stato dei luoghi.

Non vi sono procedure amministrative conseguenti ad eventuali irregolarità edilizie inerenti il campo da mini golf.

LOTTO 2

Il complesso si è sviluppato a seguito del piano di lottizzazione suddiviso in tre comparti (A,B e C) approvato in Consiglio Comunale con atto n.9 del 30/01/1982. In seguito, in data 18/01/1983 (Rep. n.1/bis/2) veniva stipulata una convenzione per l'urbanizzazione del comparto "A" tra il Comune di Montelparo e i proprietari ***** e *****. In data 01/06/1989 i proprietari sopra citati presentavano richiesta atto ad ottenere autorizzazione per la lottizzazione del comparto "C". Il Consiglio Comunale con delibera n.50 del 14/06/1989 autorizzava tale richiesta ed in data 16/10/1989 veniva stipulata apposita convenzione.

Successivamente su richiesta dei proprietari ***** , il Consiglio Comunale con atto n.46 del 6/06/1991 approvava la variante generale alla lottizzazione, con la quale non si prevedeva più l'intervento su comparti (A,B e C) ma l'intervento su tutta l'area omogenea

“T”. In data 24/05/1983 con atto a rogito del Notaio Acquaticci di Amandola veniva stipulata la relativa convenzione.

Stalla equina: Foglio n. 20, Particella 264

Dal riscontro effettuato dal CTU presso l'ufficio tecnico del Comune di Montelparo la stalla equina è stata realizzata tramite Concessione Edilizia n. 817 (Prot. n.2151) del 8/06/1990 rilasciata ai Signori ***** e ***** il 14/06/1990.

Con Pratica Edilizia n.881 del 7/08/1991 veniva autorizzata la costruzione di un serbatoio interrato per la raccolta d'acqua da utilizzare per uso agricolo.

In seguito è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1001 in data 9/12/1993 con Prot. n. 1923 per lavori eseguiti in parziale difformità alla C.E. n. 817.

Dal sopralluogo effettuato dal CTU, si rileva che i dati della Stalla equina risultante dalla documentazione tecnica richiesta agli enti competenti (domanda di sanatoria) “corrispondono” allo stato dei luoghi. E' però mancante l'accatastamento all'urbano.

Campo di allenamento

Dal sopralluogo effettuato dal CTU si è riscontrato che nel campo di allenamento sono presenti quattro strutture in legno e lamiera e una tettoia non autorizzate.

Per regolarizzare le situazioni riscontrate è possibile procedere con un'unica pratica per gli immobili sopra citati: · oneri comunali per sanatoria

· spese per pratica edilizia · spese per pratica catastale per un costo totale presunto di circa 22.000 €.

LOTTO 3

Il complesso si è sviluppato a seguito del piano di lottizzazione suddiviso in tre comparti (A,B e C) approvato in Consiglio Comunale con atto n.9 del 30/01/1982. In seguito, in data 18/01/1983 (Rep. n.1/bis/2) veniva stipulata una convenzione per l'urbanizzazione del comparto “A” tra il Comune di Montelparo e i proprietari ***** e *****. In data 01/06/1989 i proprietari sopra citati presentavano richiesta atto ad ottenere autorizzazione per la lottizzazione del comparto “C”. Il Consiglio Comunale con delibera n.50 del 14/06/1989 autorizzava tale richiesta ed in data 16/10/1989 veniva stipulata apposita convenzione.

Successivamente su richiesta dei proprietari ***** , il Consiglio Comunale con atto n.46 del 6/06/1991 approvava la variante generale alla lottizzazione, con la quale non si prevedeva più l'intervento su comparti (A,B e C) ma l'intervento su tutta l'area omogenea “T”. In data 24/05/1983 con atto a rogito del Notaio Acquaticci di Amandola veniva stipulata la relativa convenzione.

5 Villini a schiera con autorimessa sottostante

In seguito al progetto presentato al Comune di Montelparo dai proprietari ***** e

***** per la costruzione di quattro villini a schiera disposte su un piano (tipologia “G”) e un piano interrato a destinazione deposito veniva approvata la C.E. n.1017 il 22/10/1993 e successivamente rilasciata in data 5/05/1994 (Prot. 2681/93).

Il 12/12/1995 veniva presentata la richiesta di variante alla C.E. 1017 per modifiche interne e successivamente in data 08/05/1995 il Comune rilasciava l’abitabilità per le quattro abitazioni. Dal sopralluogo effettuato dal CTU, il piano interrato aveva subito una modifica planimetrica sia rispetto alla planimetria presente all’interno dei disegni depositati in Comune e sia nell’elaborato planimetrico depositato in catasto. In particolare l’intero piano risulta essere seminterrato e non completamente interrato. Inoltre sono state realizzate quattro aperture riscontrabili nell’elaborato catastale ma assente nella pratica comunale oltre a diversa distribuzione interna.

Il sottoscritto dichiara che vista la difformità riscontrata, si suggerisce la demolizione delle opere interne abusivamente realizzate e il ripristino dello stato dei luoghi: costo demolizione per un costo totale di circa 10.000 €.

LOTTO 4

Il complesso si è sviluppato a seguito del piano di lottizzazione suddiviso in tre comparti (A,B e C) approvato in Consiglio Comunale con atto n.9 del 30/01/1982. In seguito, in data 18/01/1983 (Rep. n.1/bis/2) veniva stipulata una convenzione per l’urbanizzazione del comparto “A” tra il Comune di Montelparo e i proprietari ***** e *****.

In data 01/06/1989 i proprietari sopra citati presentavano richiesta atto ad ottenere autorizzazione per la lottizzazione del comparto “C”. Il Consiglio Comunale con delibera n.50 del 14/06/1989 autorizzava tale richiesta ed in data 16/10/1989 veniva stipulata apposita convenzione. Successivamente su richiesta dei proprietari ***** , il Consiglio Comunale con atto n.46 del 6/06/1991 approvava la variante generale alla lottizzazione, con la quale non si prevedeva più l’intervento su comparti (A,B e C) ma l’intervento su tutta l’area omogenea “T”. In data 24/05/1983 con atto a rogito del Notaio Acquaticci di Amandola veniva stipulata la relativa convenzione.

4 Villini a schiera

Dal riscontro effettuato dal CTU presso l’ufficio tecnico del Comune di Montelparo i villini a schiera risultano essere stati costruiti con Concessione Edilizia n.806 (Prot. 1660) del 08/06/1990 e rilasciata il 18/04/1991 a: ***** e ***** Successivamente veniva rilasciata la C.E. n.1049 in data 5/09/1994 e in ultimo la C.E. n.1117 (variante alla C.E. n.1049) in data 4/12/1995.

In data 08/05/1996 il Comune rilasciava l’abitabilità con prot. n.886.

N.B.: fa parte dello stesso complesso di case a schiera un'unità immobiliare che è esclusa dalla presente valutazione.

Dal sopralluogo effettuato dal CTU, si evince che i dati dell'immobile risultante dalla documentazione tecnica richiesta agli enti competenti "corrispondono" allo stato dei luoghi.

LOTTO 5

Il complesso si è sviluppato a seguito del piano di lottizzazione suddiviso in tre comparti (A,B e C) approvato in Consiglio Comunale con atto n.9 del 30/01/1982. In seguito, in data 18/01/1983 (Rep. n.1/bis/2) veniva stipulata una convenzione per l'urbanizzazione del comparto "A" tra il Comune di Montelparo e i proprietari ***** e *****.

In data 01/06/1989 i proprietari sopra citati presentavano richiesta atto ad ottenere autorizzazione per la lottizzazione del comparto "C". Il Consiglio Comunale con delibera n.50 del 14/06/1989 autorizzava tale richiesta ed in data 16/10/1989 veniva stipulata apposita convenzione.

Successivamente su richiesta dei proprietari ***** , il Consiglio Comunale con atto n.46 del 6/06/1991 approvava la variante generale alla lottizzazione, con la quale non si prevedeva più l'intervento su comparti (A,B e C) ma l'intervento su tutta l'area omogenea "T". In data 24/05/1983 con atto a rogito del Notaio Acquaticci di Amandola veniva stipulata la relativa convenzione.

5 Villini a schiera + autorimessa

Dal riscontro effettuato dal CTU presso l'ufficio tecnico del Comune di Montelparo i villini risultano essere costruiti con Concessione Edilizia n.749 (Prot. n. 3276/89) rilasciata in data 18/10/1989 ai Signori ***** e *****. Successivamente, in seguito alla suddetta pratica è stata inserita la 749/bis (Prot. n. 460/90) rilasciata in data 2/02/1990 con la quale sono state inserite le autorimesse ad uso dei villini. In seguito sono state rilasciate le seguenti varianti alla 749:

- Concessione Edilizia n. 764 approvata l'11/12/1989;
- Concessione Edilizia n. 807 (Prot. n. 1799) del 8/06/1990;
- Concessione Edilizia n. 934 (Prot. n. 1074) del 18/05/1992 (inerente le autorimesse);
- Concessione Edilizia n. 1050 (Prot. n. 1460) del 21/06/1994 (inerente i villini).

Il serbatoio dell'acqua interrato (part. 285) veniva autorizzato tramite Concessione Edilizia n. 1016 (Variante alla C.E. n.749) approvata il 28/09/1993.

In data 26/01/1995 con Prot. n. 3216/94 e Prot. n. 778/93 venivano rilasciate l'abitabilità ai villini e alle autorimesse.

N.B.: fanno parte dello stesso complesso tre unità immobiliare (una casa a schiera e due autorimesse) che sono escluse dalla presente valutazione.

Dal sopralluogo effettuato dal CTU, si evince che i dati dell'immobile risultante dalla documentazione tecnica richiesta agli enti competenti "corrispondono" allo stato dei luoghi.

LOTTO 6

Il complesso si è sviluppato a seguito del piano di lottizzazione suddiviso in tre comparti (A,B e C) approvato in Consiglio Comunale con atto n.9 del 30/01/1982. In seguito, in data 18/01/1983 (Rep. n.1/bis/2) veniva stipulata una convenzione per l'urbanizzazione del comparto "A" tra il Comune di Montelparo e i proprietari ***** e *****.

In data 01/06/1989 i proprietari sopra citati presentavano richiesta atto ad ottenere autorizzazione per la lottizzazione del comparto "C". Il Consiglio Comunale con delibera n.50 del 14/06/1989 autorizzava tale richiesta ed in data 16/10/1989 veniva stipulata apposita convenzione. Successivamente su richiesta dei proprietari ***** , il Consiglio Comunale con atto n.46 del 6/06/1991 approvava la variante generale alla lottizzazione, con la quale non si prevedeva più l'intervento su comparti (A,B e C) ma l'intervento su tutta l'area omogenea "T". In data 24/05/1983 con atto a rogito del Notaio Acquaticci di Amandola veniva stipulata la relativa convenzione.

Autorimesse

Dal riscontro effettuato dal CTU presso l'ufficio tecnico del Comune di Montelparo le autorimesse risultano essere costruiti con Concessione Edilizia n.934 (Prot. n. 1074) del 18/05/1992 rilasciata ai Signori ***** e *****.

Tale Concessione fa parte di una Concessione in Variante alla 749 e successive inerenti anche la costruzione dei villini (Vedi Lotto 5).

In data 26/01/1995 con Prot. n. 3216/94 e Prot. n. 778/93 venivano rilasciate l'abitabilità alle autorimesse.

N.B.: fanno parte dello stesso complesso altre sette autorimesse seminterrate, cinque facenti parte del lotto 5 e due di diversa proprietà non oggetto di valutazione.

Dal sopralluogo effettuato dal CTU, si evince che i dati dell'immobile risultante dalla documentazione tecnica richiesta agli enti competenti "corrispondono" allo stato dei luoghi.

5. SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE - ALBERGHIERO¹

Il mercato immobiliare alberghiero italiano in confronto alla media europea appare più appetibile grazie a un insieme di fattori che lo contraddistinguono, quali l'interesse delle catene per il settore del lusso e per quello economy, ricchezza di immobili da valorizzare, elevata presenza di trophy asset e, più in generale, ampie potenzialità di sviluppo. Tutto in un'ottica di lungo periodo e di creazione di valore. L'interesse è aumentato nel corso del 2016, con una chiusura d'anno particolarmente positiva. Il trend si mantiene stabile nel primo trimestre del 2017. L'andamento dei ricavi del comparto alberghiero in Italia risulta positivo, sebbene ad un ritmo più contenuto rispetto ad un 2015 decisamente brillante. Il tasso di occupazione delle camere a livello nazionale, tra gennaio e dicembre del 2016, è cresciuto del 1,8 per cento sul 2015, contro una variazione media del 4,6 per cento dell'anno precedente. Maggiore risulta ancora la differenza del ricavo medio giornaliero per camera venduta, che ha registrato nel 2016 un incremento di appena due punti percentuali, rispetto ad una crescita del 11,5 per cento nel 2015. La vivacità del mercato si è mantenuta stabile nel 2016 con un fatturato ancora in crescita, per un ammontare pari a 2,4 miliardi di euro e con una variazione annua attesa di più 14,3 per cento. Le prospettive per il 2017 sono positive. Contribuisce allo sviluppo del settore un insieme di fattori che sostengono l'interesse per il comparto, alcuni comuni a livello europeo, altri più specifici, quali l'innalzamento delle performance degli alberghi, favorito dal maggior numero di turisti attratti dalla mutata geografia delle preferenze turistiche e dall'Expo. La manifestazione è stata un volano, oltre che per Milano e la sua provincia, anche per altre destinazioni turistiche italiane limitrofe. Ha influito positivamente anche una maggiore domanda indirizzata al settore della ricettività del lusso, che trova all'interno del territorio italiano eccellenze uniche a livello mondiale. Alcune di queste eccellenze sono in grado di unire alti livelli di servizio, attrattività del posto e unicità del luogo, che spesso si percepisce attraverso l'immobile perché storico o altamente caratterizzante del contesto. Ne sono un esempio alcune tra le ultime nuove aperture o i numerosi cambi di gestione realizzati tra il 2015 e 2016. Contribuisce all'attrattività del mercato anche la presenza di importanti trophy asset collocati soprattutto nelle città principali. Ulteriore prova della presenza di eccellenze sul territorio italiano è fornita dall'analisi dei prezzi medi per camera per città, in cui spiccano Venezia, Roma e Milano, sia in città che nel resto della provincia. Dal punto di vista degli investitori, a rendere il mercato accattivante è il livello dei prezzi competitivo rispetto agli altri mercati europei. Influisce anche la volontà di diversificare il portafoglio con un rischio-rendimento inferiore, data la durata dei contratti mediamente molto più lunga (minimo diciotto anni), rispetto agli altri comparti dell'immobiliare. Le maggiori transazioni avvenute nel corso dell'anno hanno superato i cinquecento milioni di euro, con un importo molto variabile in dipendenza delle caratteristiche della struttura e al numero di stelle possedute, per un minimo di tre.

¹ Elaborazione Praxi su dati Scenari Immobiliari.

6. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Nella determinazione del Valore di Mercato degli immobili oggetto del presente si è adottato:

- l’approccio valutativo di tipo reddituale con lo sviluppo di un DCF per l’hotel;
- il criterio sintetico comparativo per i terreni edificabili e per i terreni agricoli.

6.1 VALUTAZIONE HOTEL

Trattandosi di un hotel attualmente in uso, la valutazione è condotta secondo l’approccio per Capitalizzazione, a partire dai ricavi esprimibili dall’attività alberghiera e considerando la percentuale di incidenza standard del canone locativo sui ricavi annui dell’hotel.

Infatti, nella determinazione del Valore di Mercato di un hotel, occorre considerare la peculiare destinazione d’uso, che rende non applicabili approcci comparativi e/o al costo. I ricavi potenziali dell’attività sono stimati sulla base di un rendiconto economico dell’attività alberghiera, tenendo conto delle caratteristiche della zona (interesse turistico, dotazione di infrastrutture ricettive, bacini di utenza), delle consistenze dell’immobile, delle forme di attività presenti e dei livelli di redditività del settore. Va precisato che il risultato di tale procedimento è correttamente definibile come Valore di Mercato dell’immobile, e non come Valore di avviamento dell’attività, proprio perché nel calcolo viene presa in considerazione la potenzialità di reddito intrinseca dell’immobile stesso, che costituisce il fattore predominante dell’attività ricettiva e non è facilmente riproducibile.

L’approccio assume che (indipendentemente dall’attuale gestione dell’hotel) vi siano due differenti parti coinvolte: l’investitore, proprietario dell’immobile (il cui ricavo deriva dal canone di locazione) e il manager alberghiero, che conduce l’attività ricettiva in autonomia rispetto all’investitore. Infatti, solo attraverso questo approccio è possibile dividere correttamente il Valore di Mercato dell’immobile dal Valore dell’attività alberghiera.

Il Terminal Value (prezzo di vendita finale del bene) è stato determinato dalla proiezione del canone annuo, fino alla fine del periodo e l’applicazione di un tasso di “uscita” (*going-out cap rate*), pari all’attuale tasso lordo (sulla base della posizione, condizioni di utilizzo e le caratteristiche della proprietà), maggiorato di un opportuno *spread*, per tener conto del rischio legato a questo tipo di proiezione a lungo termine.

I ricavi potenziali dell’attività ricettiva sono stimati, oltre che sulla base del quadro tariffario attualmente in vigore, anche alla luce di specifiche indagini di mercato condotte nelle aree contermini e dei risultati economici attendibili in base agli ordinari programmi di investimento, alle strategie di business e ai trend di mercato.

Di seguito si riportano i dati (consuntivo 2017) dell’*Italian Hotel Monitor*, osservatorio della performance degli alberghi (indipendenti e di catena) nei principali capoluoghi di provincia italiani:

ITALIAN HOTEL MONITOR - trademark italia							
CONSUNTIVO 2017							
Città	Room Occup. %	Var. RO su 2016	Prezzo 4 Stelle	Città	Room Occup. %	Var. RO su 2016	Prezzo 4 Stelle
TORINO	66,4%	+1,7	114,97	RAVENNA	64,3%	+1,8	86,86
GENOVA	70,2%	+2,0	106,18	RIMINI	65,9%	+1,7	89,62
MILANO	73,5%	+2,0	135,28	S. MARINO	59,1%	+1,7	86,06
COMO	64,5%	+2,0	113,76	FIRENZE	76,5%	+1,9	134,02
BRESCIA	51,9%	+1,6	86,01	PISA	66,0%	+1,5	89,41
BERGAMO	70,2%	+3,1	89,97	SIENA	69,5%	+3,2	97,56
PARMA	62,0%	+2,1	89,66	ANCONA	63,3%	+2,3	85,93
REGGIO E.	55,5%	+1,5	84,64	PESARO	60,9%	+0,9	84,20
MODENA	57,1%	+1,3	86,38	PERUGIA	51,6%	+0,1	87,32
TRENTO	59,0%	+1,3	87,25	ROMA	74,8%	+1,4	120,63
BOLZANO	65,3%	+1,1	86,28	PESCARA	57,5%	+1,1	86,01
VENEZIA	71,6%	+1,5	157,02	NAPOLI	72,9%	+2,3	107,61
VERONA	62,5%	+1,2	95,91	BARI	60,0%	+0,1	88,49
VICENZA	57,6%	+1,5	85,38	TARANTO	55,7%	+0,8	83,53
PADOVA	63,9%	+1,7	87,22	PALERMO	66,7%	+4,1	96,28
TREVISO	59,4%	+0,9	85,09	MESSINA	57,9%	+1,6	84,79
UDINE	62,8%	+1,7	90,36	CATANIA	68,0%	+2,3	89,40
TRIESTE	65,1%	+1,5	92,51	CAGLIARI	61,3%	+1,2	89,62
FERRARA	58,4%	+2,1	89,86	SASSARI	57,0%	+0,9	84,90
BOLOGNA	64,3%	+1,1	101,42				

Dati anno 2017 e confronto con il 2016. Il sondaggio mensile di Trademark Italia viene effettuato dal 2000 su un panel di oltre 550 manager di strutture ricettive a 3, 4 e 5 stelle ad apertura annuale nelle 39 città italiane più significative per movimento commerciale e d'affari. Per chiarimenti, approfondimenti e nuove adesioni (il servizio è gratuito), si prega di contattare: Trademark Italia, tel. 054156111, fax 054125350, e-mail: info@trademarkitalia.com

I costi a carico della proprietà sono determinati analiticamente (IUC, assicurazione, property management, accantonamento per future spese di manutenzione straordinaria, commissioni di affitto e vendita) sulla scorta degli standard di settore e di precedenti esperienze.

La durata del Cash Flow è determinata in 18 anni, divisi in due periodi di nove, conformemente alla prassi dell'ordinario investitore, che intenderà alienare la proprietà quando il canone, e di conseguenza il prezzo finale, saranno massimizzati (in genere, alla fine del secondo periodo novennale). Il cash-flow è suddiviso in semestri, conformemente alle prassi del settore.

Occorre precisare che la durata del cash-flow alla base della valutazione non è affetta da scelte e/o decisioni della proprietà, che potrebbero di fatto non coincidere con la attitudine dell'investitore "ordinario".

Nella costruzione del cash-flow dell'operazione immobiliare si è fatto riferimento ai parametri illustrati alle pagine seguenti.

CANONE LOCATIVO

Il canone locativo è calcolato, a partire dalla dotazione ricettiva esistente in termini di stanze/ristorante/sale polifunzionali e convegni, sulla scorta del livello tariffario di mercato, nell'ipotesi di una saturazione in linea con le indicazioni del mercato locale. Il fatturato potenzialmente esprimibile dalla vendita delle stanze è incrementato per tenere conto dei ricavi derivanti dalle attività annesse (ristoranti/sale convegni). L'incidenza del canone locativo sul fatturato potenziale è espressa in termini percentuali pari al 30% che tiene conto anche della presenza di una porzione di unità destinate a residence, all'interno di un *range* tipicamente esprimibile come 22%-27%.

Lo schema seguente riporta il dettaglio della stima.

Hotel "L

		Periodo A (dal 25/03 al 31/05)			Camere vendute	Periodo B (dal 01/06 al 31/08)			Camere vendute
		Tariffa	Fatturato	TOC		Tariffa	Fatturato	TOC	
TOC: Tasso di Occupazione Camere Hotel (annuo)	32,37%			n. giorni 68				n. giorni 92	
Hotel									
Camere hotel (pensione completa)	7 =>	140	43.316	65%	309	168	81.144	75%	483
Apparthotel (pensione completa)	10 =>	240	106.080	65%	442	285	196.650	75%	690
Residence in villini	13 =>	86	56.826	75%	663	171	164.015	80%	957
		Fatturato camere	206.222		1.414		441.809		2.130
Totale camere Hotel	30								
Totale camere vendute Hotel					3.544				
Totale fatturato camere Hotel (IVA inclusa/ante sconto)			648.030						
RMCO: Ricavi Medi per Camera Occupata Hotel			150						
REVPAR: Revenue per available room Hotel			48						
Sconto medio applicato			10%						
Totale fatturato camere (IVA esclusa/post sconto)			€ 530.207	10% IVA					
Servizi vari (IVA esclusa)			€ 53.021	10% del fatturato camere					
Totale fatturato (IVA esclusa)			€ 583.227						

Incidenza immobile/canone di locazione stimato € 174.968 del fatturato 30% totale

COSTI A CARICO DELLA PROPRIETÀ

Questa voce riunisce i costi non recuperabili a carico della proprietà (IUC, assicurazione, property management, accantonamento per future spese di manutenzione straordinaria), che si è previsto ammontino a 23.200 €/anno pari a circa 9 €/mq commerciale-anno. Detti costi sono stimati come di seguito:

Costi a carico della proprietà

IUC 8.200 € per anno <i>calcolato sulla rendita catastale</i>	€	9.584	Assicurazione 2.000	0,10% del	
costo di costruzione €	2.129.000	Property management 2.000	1,00% sul canone di locazione	€	175.000
Accantonamento spese straordinarie	11.000	0,50%	sul costo costruzione	€	2.129.000
Totale		23.200 €/per anno pari a		9 €/mq per anno	

PROVVIGIONI

Le provvigioni relative alle attività di commercializzazione dell'immobile sono state assunte pari a:

- locazione 5 % del canone annuo a regime
- vendita 1,5 % del prezzo di cessione

INESIGIBILITÀ/MOROSITÀ

Il parametro delle inesigibilità/morosità è stato assunto prudenzialmente pari a 2% per tutto il periodo di durata del contratto di locazione, in ragione di eventuali dilazioni temporali nella corresponsione dei canoni e/o altro.

IMPOSTA DI REGISTRO

Secondo legge l'imposta di registro sul contratto di locazione ammonta all'1% del canone annuo: la somma è normalmente corrisposta al 50% da entrambe le parti.

TRENDS

Nello sviluppo del cash flow si è fatto riferimento ad un prevedibile trend del tasso di inflazione pari al 1,80% annuo (con indicizzazione al 75% Istat per l'adeguamento dei canoni). Per quanto riguarda il mercato immobiliare, si è prudenzialmente assunto un trend di lungo periodo pari al 1,80%.

TASSI

Nello sviluppo della valutazione è stato utilizzato un opportuno tasso di capitalizzazione, che è stato determinato sulla base dei criteri qui di seguito esposti.

Variabili macroeconomiche e finanziarie di riferimento

Tra i fattori che concorrono a determinare, al punto di vista dell'investitore, la soglia di rendimento accettabile rispetto al rischio correlato alla acquisizione di un immobile, vi sono, oltre ai fattori specifici e caratteristici già esaminati, anche variabili di natura macroeconomica e finanziaria:

- Andamento prospettico dell'inflazione;
- Rendimento dei Titoli di Stato di durata analoga a quella dell'investimento immobiliare (convenzionalmente considerati come "risk free", nonostante le vicende degli ultimi mesi);
- Illiquidità caratteristica degli investimenti immobiliari;
- Costo del denaro, composto da un indicatore proprio dei mercati interbancari (Euribor o EurIRS) e dallo spread mediamente applicato dalle banche per il finanziamento delle operazioni di investimento immobiliare;
- Rapporto tra equity (capitale proprio dell'investitore) e debito (capitale chiesto in prestito ai finanziatori).

Le variabili macroeconomiche sono tratte dalle previsioni formulate da Consensus Economics (uno tra i principali Centri di ricerche economiche e finanziarie mondiali) e pubblicate sul numero di Aprile 2018 di *Consensus Forecast*, da cui è tratta la tabella che segue.

Italy											
* % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-29 ¹
Gross Domestic Product*	0.1	-1.0	0.9	1.5	1.4	1.2	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9
Household Consumption*	0.3	1.9	1.4	1.3	1.1	1.1	0.9	0.9	0.9	0.9	0.8
Gross Fixed Investment*	-2.3	2.1	3.2	3.7	4.2	2.7	1.9	1.8	1.6	1.7	1.4
Industrial Production*	-2.7	3.2	1.9	3.6	3.0	2.0	1.5	1.5	1.4	1.4	1.4
Consumer Prices*	0.2	0.1	-0.1	1.2	1.2	1.3	1.6	1.7	1.8	1.9	1.9
Current Account Balance (Euro bn)	31.1	25.6	45.6	50.0	45.1	45.4	42.7	42.4	37.9	35.6	34.9
10 Year Treasury Bond Yield, % ²	1.9	1.6	1.7	1.9	2.1 ³	2.4 ⁴	3.0	3.3	3.4	3.8	4.1

Il rendimento dei Titoli di Stato è stato anch'esso desunto da Consensus Forecast, ed è pari, per il 2018, al 2,10% (previsione di Aprile 2018).

Va tenuto presente che le previsioni di cui si tratta sono state elaborate prima della fase di stress sui Titoli di Stato italiani conseguente alle elezioni di primavera e alla successiva formazione del governo di coalizione del Giugno 2018.

Come noto, nei mesi estivi ha avuto inizio una fase di accentuata turbolenza dell'andamento dei Titoli di Stato italiani, che ha portato lo spread rispetto ai Bund oltre i 250 bps e il rendimento dei BTP a 10 anni sopra il 3%.

E' quindi possibile che il dato finale del 2018 risulti anche significativamente più elevato rispetto alla previsione riportata nella tabella che segue.

Rendimenti di mercato

In linea teorica, il rendimento di un investimento immobiliare incorpora implicitamente due fattori:

- la componente risk-free;
- la componente di premio al rischio specifica dell'investimento immobiliare di cui si tratta.

Va opportunamente precisato che, nell'approccio valutativo adottato da Praxi, il rendimento immobiliare viene ricavato direttamente da una indagine di mercato, estesa all'intero territorio nazionale e riferita alle principali tipologie: uffici e negozi tradizionali; ricettivo; grande distribuzione; leisure and entertainment; produttivo.

Per ciascuna tipologia viene determinato il range di oscillazione del rendimento lordo, con riferimento ad un best case e ad un worst case; all'interno di tale intervallo, il tasso di capitalizzazione specifico dell'immobile in esame viene determinato sulla base della sua situazione e condizione specifica, con riferimento a:

- situazione locativa (qualità e numero degli inquilini, condizioni e clausole dei contratti di affitto, rischio sfritto);
- fattori estrinseci (validità della localizzazione, a livello nazionale e locale, e trend del mercato di riferimento);
- fattori intrinseci (qualità e stato manutentivo, fungibilità, flessibilità, taglio dimensionale).

E' comunque possibile risalire a ritroso alla remunerazione dell'equity investito, sulla base della leva finanziaria e del costo del finanziamento di un investimento immobiliare standard che abbiamo rilevato dal mercato.

Il risultato di questo calcolo a ritroso è esposto nello sviluppo della valutazione, immediatamente sotto al "tachimetro", che evidenzia visivamente il grado di rischio attribuito all'immobile oggetto di stima, rispetto al range del segmento immobiliare cui l'immobile stesso appartiene.

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE E ATTUALIZZAZIONE

Nelle valutazioni sono stati utilizzati opportuni tassi di capitalizzazione e di attualizzazione, che sono stati determinati sulla base dei criteri qui di seguito esposti.

Considerazioni generali in merito ai tassi

Il **tasso di capitalizzazione** corrisponde al rapporto che esiste, sul mercato, tra il rendimento locativo (affitto) ed il valore di un determinato immobile.

Di norma, nella prassi italiana si fa riferimento al rendimento lordo (il cosiddetto *cash on cash return*), cioè non si deducono dal reddito locativo le spese a carico della proprietà (imposte immobiliari, assicurazione, property management, ecc.).

Essendo comunque una grandezza che esprime il rendimento dell'investimento, il tasso di capitalizzazione implicitamente apprezza il rischio dell'investimento nell'immobile in esame, o quantomeno il rischio medio del *cluster* di mercato a cui l'immobile appartiene.

Il **tasso di attualizzazione** è la variabile matematica utilizzata per determinare il “valore equivalente”, ad una certa data, di una grandezza economica che si genera in un differente momento temporale.

Nel caso delle operazioni immobiliari, questo tasso viene utilizzato per determinare il valore attuale dei costi e dei ricavi (*cash-flow*) previsti nell'arco dell'operazione stessa.

Il tasso di attualizzazione è stato utilizzato per riportare al momento attuale i flussi di cassa futuri che si prevede verranno generati dall'investimento immobiliare, e si costituisce di due componenti fondamentali: il rendimento di un investimento alternativo privo di rischio (tipicamente assunto pari al rendimento medio dei titoli di stato con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale di riferimento) e la remunerazione del rischio proprio dell'operazione (cioè il premio legato all'eventualità che l'investitore non riceva il flusso atteso alla data prevista). Il rischio è quindi la potenzialità che si verifichi un evento non previsto, intendendo per evento una qualsiasi significativa variazione dei risultati rispetto alle attese.

Il tasso di attualizzazione apprezza quindi il rischio specifico dell'operazione (oltre che l'andamento delle variabili macroeconomiche e finanziarie), e si differenzia quindi di caso in caso, in relazione alla natura, ubicazione, dimensione, ecc. dell'investimento immobiliare in esame.

In realtà, fra i due tassi esiste un rapporto diretto, tanto è vero che, (a parità di altre variabili ed a condizione che entrambi i procedimenti vengono correttamente sviluppati), la stima del Valore di Mercato di un immobile a reddito elaborata tramite la capitalizzazione diretta oppure tramite il *DCF* dovrebbe condurre al medesimo risultato.

Variabili macroeconomiche e finanziarie di riferimento

Tra i fattori che concorrono a determinare, al punto di vista dell'investitore, la soglia di rendimento accettabile rispetto al rischio correlato alla acquisizione di un immobile, vi sono, oltre ai fattori specifici e caratteristici già esaminati, anche variabili di natura macroeconomica e finanziaria:

- Andamento prospettico dell'inflazione.
- Rendimento dei Titoli di Stato di durata analoga a quella dell'investimento immobiliare (convenzionalmente considerati come "risk free", nonostante le vicende degli ultimi mesi).
- Illiquidità caratteristica degli investimenti immobiliari.
- Costo del denaro, composto da un indicatore proprio dei mercati interbancari (Euribor o EurIRS) e dallo spread mediamente applicato dalle banche per il finanziamento delle operazioni di investimento immobiliare.
- Rapporto tra equity (capitale proprio dell'investitore) e debito (capitale chiesto in prestito ai finanziatori).

Utile dell'imprenditore (investitore)

In conformità con gli standard estimativi internazionali e secondo le consolidate *best practices* del mercato italiano, questo approccio estimativo considera la remunerazione dei capitali investiti all'interno del tasso di attualizzazione: la remunerazione prevista per l'equity corrisponde al tasso di rendimento (IRR) per l'investitore, mentre il tasso complessivo (che deriva dalla media ponderata tra la remunerazione dell'equity ed il costo del debito) corrisponde all'IRR dell'investimento.

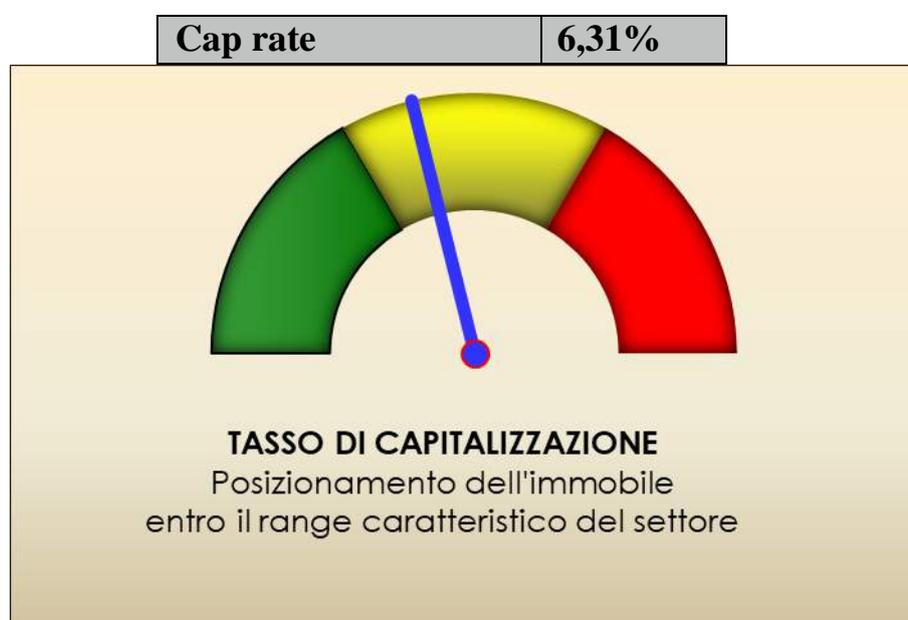
Nella pagina successiva si commenta in dettaglio il procedimento utilizzato per la determinazione dei tassi utilizzati nella stima.

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO		
Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).		
Trend inflazione	1,80%	annuo
Trend mercato immobiliare	1,80%	annuo
Trend EurIRS	1,30%	annuo
Previsione rendimento Titoli di Stato	2,10%	anno 2018

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (CAP RATE)

Il tasso di capitalizzazione attribuito all'immobile oggetto di stima deriva da una indagine condotta da PRAXI con riferimento allo specifico segmento di mercato, e tiene conto delle principali componenti di rischio che caratterizzano l'immobile stesso: situazione locativa (inquilini e contratti, appetibilità dell'immobile, rischio sfitto), fattori estrinseci (localizzazione, trend di mercato) e fattori intrinseci (taglio dimensionale, frazionabilità, qualità e stato di manutenzione, fungibilità).

Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di capitalizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.



dell'investimento

Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 60% complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al 3,40% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari al 15,10% annuo, che incorpora anche l'aspettativa di capital gain, sulla base del previsto trend del mercato immobiliare.

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE (DISCOUNT RATE)

Il tasso utilizzato per l'attualizzazione del flusso di cassa generato dall'immobile è stato determinato a partire dal cap rate, rettificato per tenere conto dell'incidenza standard dei costi a carico della proprietà (IMU, assicurazione, property management, accantonamento spese straordinarie) e del previsto trend di mercato.

Cap rate lordo	6,31%
Incidenza standard costi proprietà	12%
Cap rate netto	5,55%
Trend mercato	1,80%

Discount rate	7,35%
----------------------	--------------

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE PER VALORE FINALE (GOING OUT CAP RATE)

Il tasso utilizzato per la determinazione del Valore finale dell'immobile (Terminal Value) è stato calcolato a partire dal cap rate attuale, incrementato di uno spread che tiene conto, in via prudenziale, dell'incertezza insita in una proiezione di lungo periodo.

Cap rate	6,31%
Spread	0,31%

Going out cap rate	6,62%
---------------------------	--------------

Di seguito è riportato lo sviluppo della valutazione.

6.2 VALUTAZIONE TERRENI

I terreni agricoli si distinguono, come rilevato dalla CTU del 05/10/2018, a cura dell'Arch. Giovanni Ripani, in una porzione ricadente in zona Agricola ed una porzione edificabile in quanto ricadente in zona omogenea T – Turistico-alberghiera con un indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,92 mc/mq.

Per i terreni agricoli si è adottato il criterio valutativo *sintetico-comparativo*.

A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della microarea in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia. Stante l'impossibilità di reperire dati di compravendita riguardanti consistenze paragonabili a quelle oggetto di valutazione, si ritiene opportuno far riferimento ai Valori Agricoli Medi per ettaro e alla tipologia di coltura della relativa Regione Agraria. Il comune di Montelparo è inserito nella Regione Agraria n. 2 della provincia di Ascoli Piceno: i VAM (rilevati nell'anno 2015 e pubblicati nel 2016) relativi alle colture catastalmente associate sono i seguenti:

TABELLA ALLEGATA

Commissione Provinciale Espropri PROVINCIA DI FERMO - TABELLE VALORI AGRICOLI MEDI ANNO 2016
dei terreni considerati non oggetto di contratti agrari

Coltura	Regione Agraria	1	2	3	4	5
1	AGRUMETO					68.500,00
2	BOSCO ALTO FUSTO	4.000,00	4.200,00		6.600,00	6.000,00
3	BOSCO ARTIFICIALE					
4	BOSCO CEDUO	2.900,00	3.005,00		4.200,00	2.900,00
5	BOSCO MISTO	3.100,00	4.800,00		6.100,00	5.700,00
6	CANNETO					
7	CASTAGNETO DA FRUTTO	8.100,00	7.200,00			
8	FRUTTETO				36.000,00	43.000,00
9	GELSETO					
10	INCOLTO PRODUTTIVO	2.200,00	2.200,00		2.200,00	2.200,00
11	ORTO					
12	ORTO IRRIGUO					
13	ORTO PIENO CAMPO				60.000,00	70.000,00
14	PASCOLO	2.550,00	2.550,00		2.800,00	2.800,00
15	PASCOLO ARBORATO	2.700,00	4.010,00		2.600,00	2.600,00
16	PASCOLO CESPUGLIATO	2.500,00	2.500,00		2.500,00	2.500,00
17	PRATO	4.000,00	3.800,00			
18	PRATO ARBORATO	6.000,00				
19	PRATO IRRIGUO					
20	QUERCETO					
21	SEMINATIVO	8.600,00	9.200,00		14.800,00	18.500,00
22	SEMINATIVO ARBORATO	9.700,00	15.500,00		19.500,00	19.000,00
23	SEMINATIVO IRRIGUO	11.800,00	20.500,00		24.500,00	28.500,00
24	SEMINATIVO ARB.IRR.	12.000,00	26.000,00		31.500,00	37.650,00
25	ULIVETO		26.500,00		27.500,00	34.000,00
26	VIGNETO	12.500,00	21.000,00		35.000,00	40.000,00
27	VIVAIO E COLT.FLOREALI					78.000,00

Nota - I valori sono espressi in Euro per ettaro di superficie

Commissione Provinciale Espropri PROVINCIA DI FERMO - Tabelle Valori Agricoli Medi - Anno 2016

Seminativo: 0,92 €/mq;

Seminativo arborato: 1,55 €/mq;

Pascolo: 0,92 €/mq;

Pascolo cespugliato: 225 €/mq;

Bosco ceduo: 0,30 €/mq;

Bosco alto: 0,42 €/mq.

Catastali	Coltura	Consistenze (mq)	Parametro €/mq	Valore di Mercato (€)
Foglio n. 21, Particella 24 (parte)	SEMINATIVO	5.272	0,92	4.850
Foglio n. 21, Particella 25 (parte)	PASC CESPUG	10.444	0,25	2.611
Foglio n. 21, Particella 26	SEMINATIVO	1.020	0,92	938
Foglio n. 21, Particella 137	BOSCO CEDUO	1.550	0,3	465
TOTALE		18.286		8.864,64
TOTALE in C.T.				10.000,00

Per i terreni edificabili si ritiene opportuno scartare l'approccio valutativo del Valore di Trasformazione, in quanto è nostra opinione che un'eventuale sviluppo immobiliare che consideri la costruzione di un'ulteriore volumetria a destinazione turistico/ricettiva sia economicamente svantaggiosa, anche se fisicamente e tecnicamente possibile, legalmente ammissibile e finanziariamente sostenibile. Tale considerazione è avallata anche dalla politica gestionale dell'Hotel ***** che ha progressivamente ridotto nel corso degli anni il periodo di apertura onde ridurre, a fronte di tassi di occupazione insufficienti, i costi variabili di gestione dell'Hotel.

Sulla base di quanto sopra esposto, si è ritenuto opportuno considerare anche questi terreni come agricoli, adottando il criterio valutativo sintetico-comparativo.

Il parametro base è allineato al Valore Agricolo Medio massimo della Regione Agraria n. 2 della provincia di Ascoli Piceno, corrispondente alla coltura ULIVETO, pari a 2,65 €/mq. Tale parametro è stato triplicato (7,95 €/mq) per tener conto del valore prospettico relativo all'attuale destinazione urbanistica.

Catastali	Coltura	Consistenze (mq)	Parametro €/mq	Valore di Mercato (€)
Foglio n. 21, Particella 27	PASCOLO	1.400	7,95	11.130
Foglio n. 21, Particella 28	SEMINATIVO	2.950	7,95	23.453
Foglio n. 21, Particella 18	AREA RURALE	60	7,95	477
Foglio n. 21, Particella 22	SEMINATIVO	175	7,95	1.391
Foglio n. 21, Particella 24 (parte)	SEMINATIVO	11.158	7,95	88.706
Foglio n. 21, Particella 25 (parte)	PASC CESPUG	4.506	7,95	35.823
Foglio n. 21, Particella 29	PASC CESPUG	1.180	7,95	9.381
Foglio n. 21, Particella 135	SEMIN ARBOR	1.810	7,95	14.390
Foglio n. 21, Particella 136	SEMIN ARBOR	1.350	7,95	10.733
Foglio n. 21, Particella 271	SEMIN ARBOR	600	7,95	4.770
Foglio n. 21, Particella 283	PASCOLO	82	7,95	652
Foglio n. 21, Particella 404	SEMINATIVO	65	7,95	517
Foglio n. 21, Particella 405	BOSCO ALTO	1.280	7,95	10.176
Foglio n. 21, Particella 407	SEMINATIVO	1.660	7,95	13.197
Foglio n. 21, Particella 424	PASCOLO	1.708	7,95	13.579
Foglio n. 21, Particella 307	SEMINATIVO	1	7,95	8
Foglio n. 21, Particella 294	PASCOLO	1.050	7,95	8.348
TOTALE		31.035		246.728,25
TOTALE in C.T.				250.000,00

7. RIEPILOGO

Di seguito si riporta una tabella che riassume i valori di mercato dei cespiti in esame. Si evidenzia che dal valore di mercato totale si detraggono i costi necessari alla regolarizzazione urbanistico/catastale², rilevati dalla CTU del 05/10/2018, a cura dell'Arch. Giovanni Ripani, che ammontano complessivamente a 40.000 €.

Destinazione		VALORE DI MERCATO
HOTEL "LA GINESTRA"	Camere e villini	€ 2.500.000,00
	Autorimesse	
	Stalla	
	n. 4 campi da tennis	
	n. 1 campo da tennis e n. 1 campo polivalente (COPERTI)	
	n. 2 campi da bocce	
	n. 1 piscina scoperta	
	n. 1 minigolf	
	n. 1 maneggio e campi attrezzati per allenamento	
TERRENI	€ 260.000,00	
Costi di regolarizzazione	-€ 40.000,00	
TOTALE	€ 2.720.000,00	

² 8.000 € per il Lotto 1, 22.000 € per il Lotto 2 e 10.000 € per il Lotto 3.

8. CONCLUSIONI DI STIMA

In base a quanto precedentemente riportato è nostra opinione che il Valore di Mercato degli immobili ubicati in Montelparo (FM), Contrada Coste, 2, con riferimento alla data del 30 Settembre 2018, sia pari a:

Valore di Mercato - € 2.720.000 (euro duemilionesettecentoventimila)

9. NOTE ALLA CTU

A supporto della presente relazione di stima si è assunta la documentazione tecnica fornitaci (CTU del 05/10/2018, a cura dell'Arch. Giovanni Ripani), da cui abbiamo rilevato le consistenze, i dati catastali e le caratteristiche degli immobili.

Dall'analisi del documento succitato, riteniamo esprimere alcune considerazioni sull'approccio valutativo adottato dall'Arch. Giovanni Ripani.

Nello specifico:

nel valutare i fabbricati destinati ad Hotel, apparthotel e residence, il CTU adotta il criterio sintetico-comparativo basandosi sulle quotazioni immobiliari della zona in esame (O.M.I.- Anno 2016 – Semestre 1° e Borsino Immobiliare - Settembre 2018).

È nostra opinione che tale approccio non sia congruo, in quanto, non è possibile paragonare una struttura turistico-alberghiera (inclusa nei cosiddetti immobili a reddito) con immobili a destinazione residenziale e commerciale. Per tale motivo riteniamo che l'approccio valutativo più idoneo sia quello per Capitalizzazione, a partire dai ricavi esprimibili dall'attività alberghiera e considerando la percentuale di incidenza standard del canone locativo sui ricavi annui dell'hotel, tenendo conto delle caratteristiche della zona (interesse turistico, dotazione di infrastrutture ricettive, bacini di utenza), delle consistenze dell'immobile, delle forme di attività presenti e dei livelli di redditività del settore.

Evidenziamo inoltre che i villini, seppur accatastati in categoria A/2, non possono essere considerati come appartamenti per civile abitazione, in quanto sono urbanisticamente inseriti in zona omogenea T – Turistico-alberghiera: difatti attualmente sono utilizzati in parte come Apparthotel ed in parte come R.T.A. (Residenze Turistico Alberghiere).

nel valutare i terreni agricoli il CTU adotta un parametro in linea con i Valori Agricoli Medi per ettaro e alla tipologia di coltura della relativa Regione Agraria n. 2 della provincia di Ascoli Piceno ed un parametro stimato in 30 €/mq per i terreni edificabili .

Per i terreni edificabili, fermo restando la nostra opinione sull'aspetto antieconomico di un'eventuale trasformazione (vedi paragrafo 6.2), evidenziamo che nella CTU non viene esplicitato alcun processo analitico che porti alla determinazione del parametro stimato per i terreni edificabili (30 €/mq). Si ricorda che per la determinazione del Valore di Mercato di un'area edificabile, l'approccio valutativo più idoneo è quello del Valore di Trasformazione determinando il valore complessivo a partire dal Valore di Mercato finale della proprietà dopo la trasformazione, dedotti i costi da sostenere per realizzare la trasformazione stessa, tenendo conto della componente di rischio correlata alla aleatorietà dei tempi di realizzazione dell'intervento ed al futuro andamento del mercato immobiliare.

ALLEGATI

Compendio immobiliare sito in:

Montelparo (FM)
Contrada Coste, 2

DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA E FOTOGRAFICA

➤ *Mappe localizzative* ➤ *Estratto di mappa*

