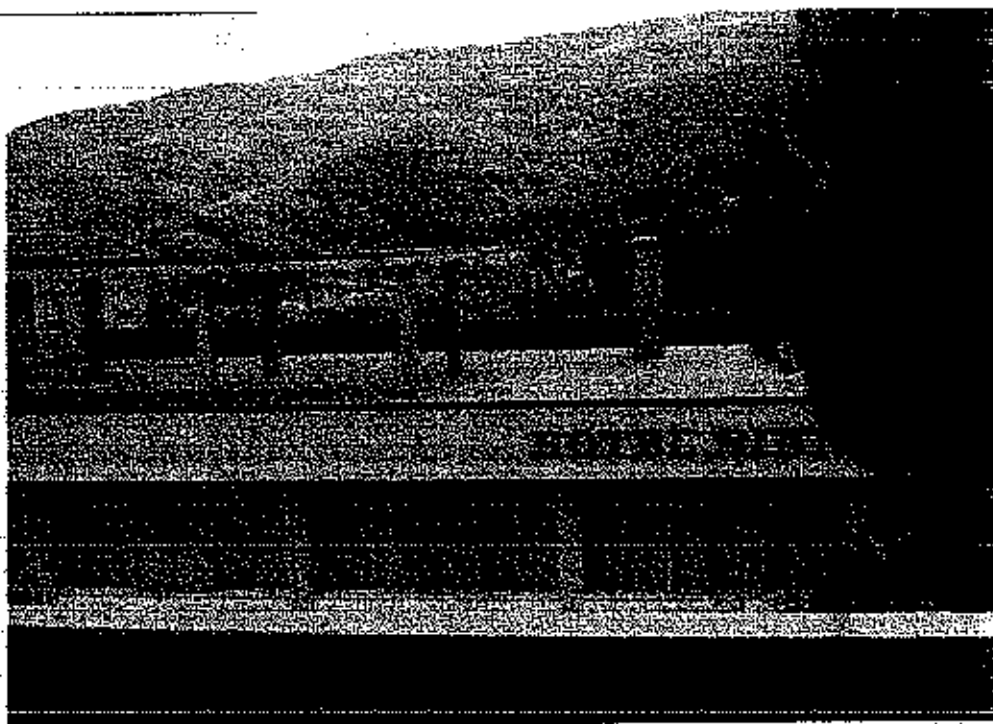


oggetto

**STIMA DEGLI IMMOBILI REGIONALI AD USO ALBERGHIERO  
FACENTI PARTE DEL COMPLESSO TERMALE "LA CALDA" -  
LATRONICO.**

- "Hotel delle Querce" - Foglio n. 18 particelle n. 433-431
- "Hotel Sinni" - Foglio n. 18 particelle n. 434 - 430
- "Hotel Monte Alpi" - Foglio n. 19 particelle n. 355
- "Hotel Congressi" - Foglio n. 22 particelle n. 526



..... committente

..... Regione Basilicata - Dipartimento della Giustizia  
Viale Della Regione Basilicata

**STIMA DEGLI IMMOBILI REGIONALI AD USO ALBERGHIERO  
FACENTI PARTE DEL COMPLESSO TERMALE "LA CALDA" -  
LATRONICO.**

Latronico, Foglio n. 18 particelle n. 433 - 431 "Hotel delle Querce"

Latronico, Foglio n. 18 particelle n. 434 - 430 "Hotel Sinni"

Latronico, Foglio n. 19 particelle n. 388 "Hotel Monte Alpi"

Latronico, Foglio n. 22 particella n. 526 "Hotel Congressi"

*OMISSIS*



**PREMESSA**

Nell'ambito della Convenzione, tra la Regione Basilicata e l'Agenzia del Territorio, per la fornitura di servizi di valutazione e consulenza specialistica, il Dipartimento Presidenza della Giunta - Ufficio Provveditorato e Patrimonio, con Determinazione del Dirigente Generale n. 7102.2009/D.02049 del 05/08/09, ha chiesto la perizia estimativa degli Immobili regionali ad uso alberghiero facenti parte del complesso termale "La Calda" di Latronico, al fine di vendere l'intero compendio mediante asta pubblica.

La Regione Basilicata ha anche chiesto, esplicitamente, la valutazione dei beni strumentali e mobili assegnati ai singoli alberghi.

A tal fine, è stata svolta una dettagliata indagine di mercato del segmento Immobiliare da valutare, è stato esperito il sopralluogo con estrazione del reperto fotografico riportato in allegato 5.

**PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

**1 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA INTERESSATA**

Gli alberghi ricadono in un'area urbana inclusa, in base al vigente Piano Regolatore Generale (approvato dalla regione Basilicata con D.P.G.R. n° 438 del 18-12-2003), in zona "F-zone pubbliche e di interesse generale" per le quali sono previsti i seguenti parametri urbanistici:  $Superficie_{coperta} = 1/3 S_{totale}$  ed altezza massima  $H=10,0$  metri. Interpellato esplicitamente, l'ufficio tecnico comunale ha affermato che non è consentito, con le vigenti norme urbanistiche, trasformare la destinazione d'uso di "albergo", ad esempio in appartamenti residenziali. L'ipotesi di trasformazione della destinazione d'uso è pertanto subordinata all'adozione di una variante al P.R.G., da parte del Consiglio Comunale, e alla successiva approvazione della Regione Basilicata.

Di seguito si riportano i parametri urbanistici che riguardano i volumi afferenti agli Immobili da valutare.

**HOTEL DELLE QUERCE**

Piano seminterrato:	336,00 mq x 2,85 m x 1/2	= 479 mc
Piano terra:	412,00 mq x 3,55 m	= 1463 mc
	407,00 mq x 3,00 m	= 1221 mc
Piano primo:	402,00 mq x 3,00 m	= 1206 mc
<b>Totale</b>		<b>4369 mc</b>

Superficie lotto: 8885,00 mq; indice fondiario = 0,49mc/mq;  
Area di sedime: 819,00 mq  $\Rightarrow$  Lotto minimo = 819,00 mq x 3 = 2457mq.



**HOTEL SINNI**

Piano seminterrato: 211,00 mq x 2,85 m x 1/2 = 301 mc

Piano terra: 414,00 mq x 3,55 m = 1470 mc

410,00 mq x 3,00 m = 1230 mc

Piano primo: 412,00 mq x 3,00 m = 1236 mc

**Totale 4237 mc**

Superficie lotto: 11677,00 mq; Indice fondiario = 0,36 mc/mq;

Area di sedime: 824,00 mq ⇒ Lotto minimo = 824,00 mq x 3 = 2472 mq.

**HOTEL MONTE ALPI**

Piano seminterrato: 182,00 mq x 3,00 m x 1/2 = 273 mc

Piano terra: 515,00 mq x 3,20 m = 1648 mc

Piano primo: 493,00 mq x 3,00 m = 1479 mc

Piano secondo: 382,00 mq x 3,00 m = 1146 mc

**Totale 4546 mc**

Superficie lotto: 5173,00 mq; Indice fondiario = 0,88 mc/mq;

Area di sedime: 880,00 mq ⇒ Lotto minimo = 880,00 mq x 3 = 2640 mq.

**HOTEL DEI CONGRESSI**

Piano terra: 1085,00 mq x 3,55 m = 3852 mc

530,00 mq x 3,00 m = 1590 mc

Piano primo: 682,00 mq x 3,00 m = 2046 mc

**Totale 7488 mc**

Superficie lotto: 7459,00 mq; Indice fondiario = 1,00 mc/mq;

Area di sedime: 1615,00 mq ⇒ Lotto minimo = 1615,00 mq x 3 = 4845 mq.

Direzione Regionale Campania e Basilicata - Ufficio Provinciale di Potenza  
Carso XVIII Appalo, 4c - 85100 Potenza tel. 0971307111 - 097147 potenza@regionecamp.it

O MISSIS



Omissis

### 3 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le "Terme La Calda" di Latronico distano circa quattordici chilometri dallo svincolo Lauria Nord dell'autostrada Salerno - Reggio Calabria ed a circa un chilometro dalla Strada Statale Fondovalle del Sinni.

Gli alberghi "Hotel delle Querce", "Hotel Sinni", "Hotel Monte Aipi" e "Hotel dei Congressi" sono ubicati in prossimità delle Terme La Calda di Latronico lungo la Strada Provinciale 101 di Seluci di accesso dalla Fondovalle dei Sinni al complesso termale.

Essi vennero realizzati dalla Regione Basilicata, in seguito a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Latronico nel 1979, a partire dagli anni 1980 ed ultimati tra il 1985 ed il 1987.

Gli alberghi sono simili per caratteristiche costruttive ed architettoniche, tipiche degli anni '70, con struttura portante in cemento armato, tampanature in mattoni di laterizio intonacate e tinteggiate. Hanno infissi esterni in ferro e vetro con tapparelle avvolgibili solo nelle camere adibite alla ricettività. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica con zoccolino in legno nei corridoi, atri, sala intrattenimento, uffici - reception, in legno (parquet) nelle

Direzione Regionale Campania e Basilicata - Ufficio Provinciale di Potenza  
Via S. ANTONIO Abate, 44 - 85100 Potenza tel. 0972.303111 - fax 0972.303112 - e-mail: up.potenza@regionecamp.it



camere, in piastrelle di lito-grès nelle cucine, nelle lavanderie e nei depositi a servizio delle lavanderie. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate salvo nelle cucine, servizi igienici e locali lavanderia in cui sono rivestite da piastrelle di ceramica.

Sono dotati di impianto elettrico, idrico, di riscaldamento a gasolio con termoconvettori e di impianto rilevazione fumi nelle parti comuni (corridoio, zona di Intrattenimento) escluso l'Hotel Monte Alpi in cui tale impianto è esteso anche nelle camere in conformità alla normativa vigente.

Per ciascun albergo le destinazioni d'uso e le superfici di ogni piano saranno riepilogate in apposite tabelle.

I coefficienti di ragguglio sono quelli usualmente consigliati dalla letteratura estimativa, ciascuno rappresenta il rapporto medio, tra i valori unitari delle singole pertinenze da stimare rispetto a quello della tipologia ad uso "albergo".

Si è ritenuto invece di assumere un coefficiente di ragguglio inferiore (2%), per le aree verdi, rispetto a quello ordinariamente adottato da quest'ufficio (5%) per le aree simili. Questo perché gli immobili sono già immersi nel verde rurale, e l'apprezzamento delle aree pertinenziali a destinazione "verde" ha una minore rilevanza sul valore complessivo degli immobili.

Il coefficiente di ragguglio del 15% per piscina e spogliatoio è in accordo con precedenti valutazioni effettuate dall'Agenzia del Territorio tenuto conto, nel caso specifico, che la piscina con relativi spogliatoi, sono completamente da ristrutturare sia i manufatti sia l'implantistica.

Le superfici occupate dalle centrali tecnologiche, dalle scale e dagli ascensori sono state completamente escluse dal computo delle superfici convenzionali, sono state invece computate per intero le superfici degli atri (hall), degli atri interni e del corridoi, perché sono accessori diretti dell'albergo non scorparabili dalle unità principali.

La consistenza convenzionale di ciascun immobile, nell'ultima colonna della stesse tabelle superfici, sarà determinata raggugliando le superfici delle pertinenze e degli altri locali, a quella principale con destinazione "albergo".

I principali coefficienti di ragguglio adottati per le superfici sono:

- ✓ 1,0 per le camere, disimpegno, cucina e servizi per i piani terra e primo;
- ✓ 0,40 per i locali lavanderia, depositi ubicati al piano interrato;
- ✓ 0,30 per i balconi e terrazze;
- ✓ 0,30 per lastrico solare coperto;
- ✓ 0,25 per magazzini allo stato rustico;
- ✓ 0,15 per piscina e spogliatoio;
- ✓ 0,10 per lastrico solare scoperto praticabile;

Direzione Regionale Campania e Basilicata - Ufficio Provinciale di Potenza  
Corso VIII Agosto, 49 - 85100 Potenza tel. 0971.302111 - 89149 potenza@regionebasilicata.it



- ✓ 0,10 per le aree esterne adibite a passaggio veicolare e/o pedonale;
- ✓ 0,02 per aree adibite a verde;
- ✓ 0 per scale, ascensori e centrali tecnologiche.

Si potrà riscontrare una disparità tra area scoperta (ottenuta dalla differenza tra superficie del lotto ed area di sedime) e l'area esterna valutata nelle tabelle delle superfici di ciascun albergo in quanto non sono state comprese nell'area esterna da valutare le superfici delle pensiline, dei balconi prospicienti al piano terra e delle scale di sicurezza esterne.

Il numero dei coperti per la sala ristorante di ciascun albergo è stato desunto dai manuali di architettura tecnica, che indicano una superficie di 1,3 mq per posto, per una disposizione di tavoli con quattro posti.

Gli immobili da valutare di seguito descritti in dettaglio sono:

- Hotel delle Querce;
- Hotel Sinni;
- Hotel Monte Aipi;
- Hotel del Congressi.

### **Hotel delle Querce**

In catasto l'Hotel delle Querce è identificato con il fg. 18 particelle n. 433 - 431 ed occupa un lotto, compreso dell'area di sedime di 8.885,00 mq.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri.

E' costituito da due corpi tra loro sfalsati di circa 30 cm, uno costituito dal solo piano terra con copertura piana e l'altro da un piano interrato, piano rialzato e piano primo con copertura a quattro falde inclinate.

Nel corpo di fabbrica costituito dal solo piano terra è ubicata la cucina con servizi e la sala ristorante, sala tv, atrio con relativi servizi. Il solaio di copertura piano presenta molti punti con infiltrazioni d'acqua con conseguente parziale distacco dell'intonaco interno ed ampie macchie di umidità ricoperti da formazione di muffe.

Nell'altra porzione del fabbricato sono ubicati al piano interrato una sala biliardo completamente interrata senza aperture verso l'esterno, un locale lavanderia completo di impianti idrico ed elettrico, un deposito simile alla lavanderia ma con pareti intonacate e tinteggiate, un locale deposito di circa 210,00 mq allo stato rustico, un corridoio con accesso dall'esterno, una centrale termica ed una cabina elettrica entrambe accessibili solo dall'esterno. Al piano rialzato sono ubicati la reception con annesso ufficio e undici camere

disimpegnate da un corridolo centrale. Ciascuna camera è dotata di bagno con piatto doccia e balcone.

Al primo piano sono ubicate altre dodici camere con le stesse caratteristiche delle precedenti. Dal primo piano è possibile accedere al lastrico solare coperto in parte da una tettoia centrale in cemento armato di circa 86,00 mq. I tre piani sono serviti da un ascensore e da una scala interna rivestita in travertino con ringhiera in alluminio e vetro di buona fattura.

L'accesso al corridolo che disimpegna le camere avviene attraverso una porta "tagliafuoco", gli stessi corridoi sono dotati di un'uscita di sicurezza verso l'esterno servita da una scala esterna in cemento armato.

Manca l'adeguamento normativo degli impianti tecnologici nonché degli arredi e dei tendaggi alle prescrizioni normative per l'esercizio dell'attività alberghiera.

Numero complessivo camere: 23

Numero posti letto: 46

Numero coperti sala ristorante:  $86 \text{ mq} / 1,3 \text{ posti} \times \text{mq} = 66$

È di pertinenza dell'albergo una piscina di forma regolare della superficie di 208,00 mq dotata di spogliatoi, docce e locali tecnici per una superficie di 37,00 mq ubicati nella parte sottostante il piano di calpestio della piscina.

L'area scoperta di 7.733,00 mq è sistemata a parcheggio scoperto e camminamenti esterni asfaltati per una superficie di circa 1.300,00 mq e per la restante parte a verde. Tutta l'area è dotata di impianto di illuminazione esterno, con organi illuminanti, riferiti all'epoca di costruzione, dal design moderno.

In passato esisteva al piano terra una passerella di collegamento, in lastroni di cemento, tra l'Hotel delle Querce e l'Hotel Sinni coperta da una tettoia di cui oggi restano soltanto i montanti in ferro.

La visione delle planimetrie e della documentazione fotografica allegate completa la descrizione e l'inquadramento funzionale dell'immobile.

Le destinazioni d'uso e le superfici di ogni piano sono riepilogate nella tabella che segue.

**Hotel delle Querce: tabella superfici**

Piano, destinazione d'uso prevalente	Uso locali	Superficie lorda fabbricata (mq)	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie convenzionale Commerciale (mq)
Interrato	deposito	31	31	0,40	12
Interrato	deposito rustico	212	212	0,25	53



interrato	lavanderia	30	30	0,40	12
interrato	sala biliardo	36	36	0,40	14
interrato	disimpegno	64	64	0,40	26
interrato	centrale termica	35	35	0	0
interrato	scala	19	19	0	0
interrato	ascensore	4	4	0	0
interrato	cabina elettrica	24	24	0	0
<b>Totale interrato</b>		<b>455</b>			<b>117</b>
terra	ufficio/reception	38	38	1	38
terra	cucina	123	123	1	123
terra	atrio, sala ristorante, sala TV, servizi	323	323	1	323
terra	camere	280	280	1	280
terra	balconi	51	51	0,30	15
terra	disimpegno	44	44	1	44
terra	scala	17	17	0	0
terra	ascensore	4	4	0	0
terra	penallina	28	28	0	0
<b>Totale piano terra</b>		<b>906</b>			<b>829</b>
primo	camere	297	297	1	297
primo	balconi	52	52	0,30	16
primo	disimpegno	73	73	1	73
primo	scala	23	23	0	0
primo	ascensore	4	4	0	0
primo	lastrico solare	395	395	0,10	39
primo	terrazzo coperto	86	86	0,30	26
<b>Totale Piano primo</b>		<b>930</b>			<b>451</b>
<b>Totale Hotel delle Querce</b>		<b>2263</b>			<b>1391</b>
<b>Area esterne</b>					
	parcheggio e passaggi	1300		0,10	130
	area verde	6433		0,02	129
	piscina	208		0,15	31
	spogliatoi	37		0,15	6
<b>Totale Area esterna</b>		<b>8001</b>			<b>296</b>
<b>Totale superficie convenzionale</b>					<b>1687</b>



### Hotel Sinni

In catasto l'Hotel Sinni è identificato con il fg. 18 particelle n. 434 - 430 ed occupa un lotto, compreso dell'area di sedime di 11.677,00 mq.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri.

E' un edificio simile all'Hotel delle Querce, posto parallelamente a quest'ultimo ad una distanza di 20,00 m, condividendo parte degli accessi asfaltati e delle aree verdi.

E' costituito da due corpi tra loro sfalsati di circa 30 cm, uno costituito dal solo piano terra con copertura piana e l'altro da un piano interrato, piano rialzato e piano primo con copertura a quattro falde inclinate.

Nel corpo di fabbrica costituito dal solo piano terra è ubicata la cucina con servizi e dispensa, parte dell'atrio, la sala ristorante con relativi servizi. Nell'altra porzione del fabbricato sono ubicati al piano interrato un locale lavanderia completo di impianti idrico ed elettrico, un deposito simile alla lavanderia ma con pareti intonacate e tinteggiate, un locale deposito di 90,00 mq ed un locale deposito di circa 204,00 mq allo stato rustico, un corridoio con accesso dall'esterno ed una centrale termica accessibile solo dall'esterno. Al piano rialzato sono ubicati la reception con annesso ufficio, dieci camere disimpegnate da un corridoio centrale ed una camera-deposito di servizio. Ciascuna camera, esclusa quella di servizio, è dotata di bagno con piatto doccia e balcone.

Al primo piano sono ubicate altre dodici camere con le stesse caratteristiche delle precedenti. Dal primo piano è possibile accedere al lastrico solare coperto in parte da una tettoia centrale in cemento armato di circa 64,00 mq. I tre piani sono serviti da un ascensore e da una scala interna rivestita in travertino con ringhiera in alluminio e vetro di buona fattura. L'accesso al corridoio che disimpegna le camere avviene attraverso una porta "tagliafuoco", gli stessi corridoi sono dotati di un'uscita di sicurezza verso l'esterno servita da una scala esterna in cemento armato.

Manca l'adeguamento normativo degli impianti tecnologici nonché degli arredi e dei tendaggi alle prescrizioni normative per l'esercizio dell'attività alberghiera.

Numero complessivo camere: 22

Numero posti letto: 44

Numero coperti sala ristorante: 86 mq/1,3 posti x mq = 66

E' di pertinenza dell'albergo un campo di tennis inutilizzato e due campi di bocce anch'essi in stato di abbandono, per questo la loro superficie sarà compresa nell'area destinata a verde.



L'area scoperta di 10.787,00 mq è sistemata a parcheggio scoperto e camminamenti esterni asfaltati per una superficie di circa 1.215,00 mq e per la restante parte a verde. L'area esterna è dotata di impianto di illuminazione uguale a quello dell'Hotel delle Querce (impianto in comune).

La visione delle planimetrie e della documentazione fotografica allegate completa la descrizione e l'inquadramento funzionale dell'immobile.

Le destinazioni d'uso e le superfici di ogni piano sono riepilogate nella tabella che segue.

**Hotel Sini: tabella superfici**

Piano, destinazione d'uso prevista	Uso locali	Superficie lorda fabbricata (mq)	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie convenzionale Commerciale (mq)
interrato	deposito	90	294	0,40	36
interrato	deposito rustico	204	204	0,25	51
interrato	lavanderia	64	64	0,40	26
interrato	atrio	31	31	0,40	12
interrato	disimpegno centrale	24	24	0,40	10
interrato	termica	34	34	0	0
interrato	scala	18	18	0	0
interrato	ascensore	4	4	0	0
<b>Totale interrato</b>		<b>469</b>			<b>135</b>
terra	ufficio/reception	31	31	1	31
terra	cucina	167	167	1	167
terra	atrio, sala ristorante, saletta, servizi	267	267	1	267
terra	camere	273	273	1	273
terra	balconi	52	52	0,30	16
terra	disimpegno	34	34	1	34
terra	scala	18	18	0	0
terra	ascensore	4	4	0	0
terra	penallina	41	41	0	0
<b>Totale piano terra</b>		<b>887</b>			<b>788</b>
primo	camere	304	304	1	304
primo	balconi	50	50	0,30	15
primo	disimpegno	77	77	1	77
primo	scala	24	24	0	0
primo	ascensore	4	4	0	0
primo	terrazzo	341	341	0,10	34
primo	terrazzo coperto	64	64	0,30	19



Totale piano primo		864		449
Totale Hotel Sini		2220		1372
<b>Area esterna</b>				
parcheggio e passaggi	1215	0,10		122
area verde	9572	0,02		191
Totale Area esterna		10787		313
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>1685</b>

### Hotel Monte Aipi

In catasto l'Hotel Monte Aipi è identificato con il fg. 19 particella n. 388 ed occupa un lotto, compreso dell'area di sedime di 5.173,00 mq.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone. E' l'unico albergo dei quattro da stimare in funzione in quanto rispetta la normativa prescritta per l'esercizio dell'attività ricettiva. Infatti sono stati eseguiti lavori di adeguamento degli impianti di riscaldamento, rilevazione dei fumi (presente in ciascuna camera), elettrico nonché sostituzione dell'arredo con materiale ignifugo.

E' un fabbricato di complessivi tre piani: terra, primo e secondo.

Il piano terra è costituito da un corpo con atrio di ingresso, reception-ufficio, servizi, sala ristorante, saletta, dispensa, bar e cucina con servizi.

Nell'altra porzione, leggermente sfalsata rispetto alla prima vi è un locale adibito a lavanderia completo di impianti idrico ed elettrico, altri tre depositi simili alla lavanderia ma con pareti intonacate e tinteggiate, centrale termica accessibile dall'esterno ed un magazzino di 184,00 mq allo stato rustico.

Al primo piano sono ubicate 14 camere disimpegnate da un corridoio centrale ed una camera-deposito di servizio. Ciascuna camera, esclusa quella di servizio, è dotata di bagno con piatto doccia e balcone.

Dal corridoio comune è possibile accedere ad un terrazzo di 186,00 mq di cui è stata rifatta l'impermeabilizzazione e la pavimentazione mentre sulla restante superficie di 215,00 mq, precedentemente utilizzato come terrazzo, è stata realizzata una copertura ad una falda in lamiera di zinco per eliminare infiltrazioni d'acqua nei locali adibiti a cucina e ristorazione posti al piano terreno.

Al secondo piano sono ubicate altre undici camere, di cui una di servizio, con le stesse caratteristiche delle precedenti. I tre piani sono serviti da un ascensore e da una scala interna rivestita in travertino con ringhiera in

alluminio e vetro di buona fattura. L'accesso al corridoio che disimpegna le camere avviene attraverso una porta "tagliafuoco", gli stessi corridoi sono dotati di un'uscita di sicurezza verso l'esterno servita da una scala esterna in cemento armato.

Numero complessivo camere: 24

Numero posti letto: 46

Numero coperti sala ristorante: 120 mq/1,3 posti x mq = 92

In corrispondenza dell'atrio d'ingresso è stata realizzata una tettola in legno lamellare con copertura a due falde della superficie di circa 45,00mq.

È di pertinenza dell'albergo un campo di bocce in disuso per cui la sua superficie sarà compresa nell'area destinata a verde.

L'area scoperta di 4.234,00 mq è sistemata a parcheggio scoperto e camminamenti esterni asfaltati per una superficie di circa 550,00 mq e per la restante parte a verde.

La visione delle planimetrie e della documentazione fotografica allegate completa la descrizione e l'inquadramento funzionale dell'immobile.

Le destinazioni d'uso e le superfici di ogni piano sono riepilogate nella tabella che segue.

### Hotel Monte Alpi: tabella superfici

Piano, destinazione d'uso prevalente	Usi locali	Superficie lorda fabbricata (mq)	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie convenzionale Commerciale (mq)
terra	atrio, bar, sala ristorante, saletta	328	328	1	328
terra	cucina	107	107	1	107
terra	reception, ufficio, sala attesa	51	51	1	51
terra	servizi	14	14	1	14
terra	scala	20	20	0	0
terra	ascensore	3	3	0	0
terra	corridoio	52	52	0,40	21
terra	lavanderia	29	29	0,40	12
terra	depositi	34	94	0,40	38
terra	magazzino rustico	185	185	0,25	46
terra	centrale termica	31	31	0	0
terra	scala di sicurezza	16	18	0	0
terra	tettoia in legno	45	45	0,30	14



<b>Totale piano terra</b>			<b>975</b>		<b>631</b>
primo	camere	376	376	1	376
primo	balconi	69	69	0,30	21
primo	disimpegno	92	92	1	92
primo	terrazzo	186	186	0,30	58
primo	scaia	20	20	0	0
primo	ascensore	3	3	0	0
primo	scala di sicurezza	16	16	0	0
<b>Totale piano primo</b>			<b>762</b>		<b>545</b>
secondo	camere	277	277	1	277
secondo	balconi	55	55	0,30	16
secondo	disimpegno	81	81	1	81
secondo	scala	20	20	0	0
secondo	ascensore	3	3	0	0
secondo	scala di sicurezza	16	16	0	0
<b>Totale piano primo</b>			<b>452</b>		<b>374</b>
<b>Totale Monte Alpi</b>			<b>2189</b>		<b>1550</b>
<b>Area esterne</b>					
	parcheggio e passaggi	550		0,10	55
	area verde	3684		0,02	74
<b>Totale Area esterna</b>			<b>4234</b>		<b>129</b>
<b>Totale superficie convenzionale</b>					<b>1679</b>

### Hotel Congressi

L'Hotel Congressi non è stato mai funzionante a causa di un cedimento parziale della struttura portante in cemento armato. E' posizionato lungo la Strada Provinciale 101 di Selva in corrispondenza dell'accesso alle Terme Lucane.

In catasto è identificato con il fg. 22 particelle n. 526 con cabina elettrica censita con il fg. 22 particella n. 527 ed occupa un lotto, compreso dell'area di sedime, di 7.459,00 mq.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono scadenti.

E' costituito da due corpi principali: il primo si sviluppa longitudinalmente alla strada, il secondo è perpendicolare al precedente e si sviluppa verso l'interno del lotto; il tutto assumendo approssimativamente la forma di una T. Il primo corpo è costituito da un piano rialzato, il secondo corpo è costituito da piano seminterrato, terra e primo con copertura a quattro falde.



Nel primo corpo, al piano rialzato, sono ubicati l'atrio d'ingresso, la cucina, la sala ristorante, la sala convegni ed i relativi servizi. La parte di fabbricato adibito ad accessori della cucina è stato realizzato in un secondo tempo ed ha subito un parziale cedimento con conseguente rotazione della struttura e formazione di lesioni alle pareti di compagnatura. Nella zona adibita a ristorante, atrio e sala convegni il solaio con sovrastante copertura piana presenta infiltrazioni d'acqua con conseguente distacco parziale dell'intonaco ed ampie formazioni di muffe. La sala convegni è dotata di controsoffittatura in doghe metalliche ed un sistema esterno di schermatura con doghe metalliche lungo la parete finestrata. Nella parte centrale, tra reception e la sala convegni, la struttura risulta deformata in seguito ad uno spostamento roto-traslatorio in corrispondenza del pilastro esterno tra reception ed ufficio.

Nel secondo corpo al piano seminterrato, che si estende solo per la prima porzione, sono ubicati il locale lavanderia completo di impianti idrico ed elettrico, quattro locali deposito con pareti intonacate e tinteggiate, una centrale termica accessibile solo dall'esterno. I tramezzi interni presentano lesioni con parziale distacco di intonaco e manca la compagnatura in mattoni forati dei locali della centrale termica (adiacente al pilastro oggetto di movimento roto-traslatorio).

Al piano terra, nelle due porzioni identiche tra di loro, sono ubicate sedici camere, disimpegnate da un corridoio centrale; ciascuna camera è dotata di bagno con piatto doccia e balcone.

Nel passaggio da una porzione all'altra è ubicata una camera di servizio, senza bagno, ed è stato realizzato un accesso dall'esterno tramite scala esterna. Nella prima porzione, in corrispondenza della scala interna e dell'ascensore vi è un locale adibito ad ufficio.

Al secondo piano sono ubicate altre venti camere più due di servizio con le stesse caratteristiche delle precedenti.

I tre piani sono serviti da un ascensore e da una scala interna rivestita in travertino con ringhiera in alluminio. I corridoi centrali sono dotati di un'uscita di sicurezza verso l'esterno servita da una scala esterna in cemento armato.

Manca l'adeguamento normativo degli impianti tecnologici nonché degli arredi e dei tendaggi alle prescrizioni normative per l'esercizio dell'attività alberghiera.

Numero complessivo camere: 36

Numero posti letto: 70

Numero coperti sala ristorante:  $260 \text{ mq} / 1,3 \text{ posti} \times \text{mq} = 200$



L'area scoperta di 5.739,00 mq è sistemata a parcheggio scoperto e camminamenti esterni asfaltati per una superficie di circa 270,00 mq e per la restante parte è coperta da vegetazione spontanea.

In considerazione dei danni rilevati al primo corpo di fabbrica, quello longitudinale alla strada pubblica, si ritiene economicamente non conveniente procedere al recupero ed all'adeguamento strutturale. L'area di sedime di tale corpo è di circa 1.124,00 mq per un volume totale di circa 4.872,00 mc di struttura da demolire:

piano seminterrato: 54,00 mq x 2,50 m = 135,00 mc

piano terra: 1124,00 mq x 3,70 m = 4159,00 mc

piano primo: 136,00 mq x 3,05 m = 415,00 mc

piano sottotetto: 136,00 mq x (2,40 m)/2 = 163,00 mc.

La visione delle planimetrie e della documentazione fotografica allegate completa la descrizione e l'inquadramento funzionale dell'immobile.

Le destinazioni d'uso e le superfici di ogni piano sono riepilogate nella tabella che segue dalla quale sono state stralciate le superfici ricadenti nella porzione di fabbricato da demolire.

**ALA RECUPERABILE Hotel Congressi: tabella superfici**

Piano, destinazione d'uso prevalente	Uso locali	Superficie lorda fabbricato (mq)	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie convenzionale Commerciale (mq)
seminterrato	lavanderia	29	29	0,40	12
seminterrato	deposito	194	194	0,40	76
seminterrato	disimpegno	18	18	0,40	7
seminterrato	scala	32	32	0	0
seminterrato	ascensore	3	3	0	0
<b>Totale seminterrato</b>		<b>276</b>			<b>97</b>
terra	camere	430	430	1	430
terra	balconi	77	77	0,30	23
terra	disimpegno	76	76	1	76
terra	scala	23	23	0	0
terra	ascensore	3	3	0	0
terra	scala di sicurezza	16	16	0	0
<b>Totale piano terra</b>		<b>625</b>			<b>528</b>
primo	camere	413	549	1	413
primo	balconi	73	73	0,30	22
primo	disimpegno	103	103	1	103
primo	scala	21	21	0	0
primo	ascensore	3	3	0	0
primo	scala di	16	16	0	0



sicurezza			
Totale piano primo	629		538
Totale Hotel Congressi	1530		1164
Aree esterne			
parcheggio e passaggi	270	0,10	27
area verde	5469	0,02	109
Totale Area esterna	5739		136
Totale superficie convenzionale			1300

### TABELLA RIASSUNTIVA CAPACITA' RICETTIVA DEGLI ALBERGHI

Il numero dei coperti per la sala ristorante di ciascun albergo, è stato desunto dai manuali di architettura tecnica, che indicano una superficie di 1,3 mq per posto, per una disposizione di tavoli con quattro posti.

Denominazione	Numero stanze	Numero posti letto	Numero coperti
Hotel delle Querce	23	46	66
Hotel Sinni	22+1(*)	44	66
Hotel Monte Alpi	24+2(*)	46	92
Hotel dei Congressi	36+3(*)	70	200

(\*) sono stanze riservate per gli operatori dell'albergo.

## PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 4 METODOLOGIA ESTIMATIVA

Si premette che, nella zona non ci sono altri immobili a destinazione alberghiera oggetto di recente compravendita. Lo stock degli immobili classificati come alberghi, in Basilicata è pari a 378, il più basso in Italia; nel 2007, nella provincia di Potenza, è stato rilevato solo una transazione per tipologia "albergo" (fonte Agenzia del Territorio anno 2007). Il segmento immobiliare affine a quello da stimare, quello residenziale, è altresì poco dinamico con transazioni episodiche. I valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nel Comune di Latronico, per i fabbricati residenziali che si



trovano in uno "stato normale", variano da un minimo di 440€/mq lordo a 750 €/mq lordo: tali valori unitari sono prossimi ai loro costi unitari di riproduzione.

Ad ogni modo si procederà, ai fini della determinazione del valore venale da mettere a base d'asta del complesso immobiliare, con i seguenti metodi: il reddituale denominato "flusso di cassa attualizzato" (Discounted Cash Flow) e il "costo di riproduzione deprezzato". Con il metodo reddituale si perviene direttamente al "valore aziendale", comprensivo cioè del valore patrimoniale e del valore dell'avviamento dell' "immobile-azienda". Quando il valore "aziendale" risultasse inferiore al valore patrimoniale, il valore da attribuire all' immobile non potrà che essere quello del "costo di riproduzione deprezzato". Quest'ultimo, com'è noto, è comprensivo del costo di costruzione deprezzato del fabbricato, del valore dell'area, degli oneri tecnici, di concessione e finanziari, nonché del compenso spettante all'ordinario operatore immobiliare.

È stata esclusa la valutazione del valore di trasformazione, perché il P.R.G. vincola gli immobili all'attuale destinazione d'uso, pertanto non è realistica la verifica della convenienza economica a trasformare gli immobili, ad esempio, in appartamenti residenziali. È stata inoltre constatato che la volontà degli amministratori del Comune di Latronico, è di mantenere l'attuale destinazione d'uso degli immobili per promuovere lo sviluppo turistico-termale del proprio territorio.

#### 4.1 Elementi di riferimento

Nel metodo reddituale, il ricavo lordo annuo è determinato in base alle tariffe, a posto letto, attualmente applicate dall'Hotel Monte Alpi, ed in base al tasso di occupazione medio degli alberghi registrato dall'APT di Basilicata (Associazione Promozione del Turismo della Basilicata) nell'area comprensoriale, denominata Pollino-Lagonegrese, in cui ricadono gli alberghi. Le tariffe applicate dall'Hotel Monte Alpi pari a 50 €/posto letto per pensione completa, corrisponde a quella media riscontrata anche in altre strutture ricettive presenti nella zona del Pollino-Lagonegrese. Per il ristorante, considerato il maggior numero di posti disponibili, rispetto ai posti letto, si prenderà in considerazione la tariffa media, per un pasto completo, rilevata nella zona, pari a 30 €/persona.

Il tasso di occupazione netto (consultabile al sito [www.apthasilicata.it/Progetti-Integrati-Territoriali.1880.0.html](http://www.apthasilicata.it/Progetti-Integrati-Territoriali.1880.0.html)), cioè escludendo dal computo i posti letti agglungibili, basato sul rapporto tra presenze nell'anno e posti letto disponibili, nell'area Pollino-Lagonegrese, nel 2009 è pari al 16,23%. Tale dato è di poco superiore a quello registrato nel



2008 pari a 16,53%, entrambi i valori confermano quanto rilevato nell'intera provincia di Potenza nel 2008 (15,45%) e nel 2009 (16,79%).

Per le analisi con il metodo reddituale è prassi considerare un periodo temporale variabile dai 5 ai 15 anni, essendo difficile ipotizzare tutti i flussi di cassa che l'immobile sarà in grado di generare durante la sua vita utile. In questo caso si considererà un periodo temporale di 10 anni, il quale è quello ordinariamente considerato negli investimenti immobiliari alberghieri. Si ipotizzerà, inoltre, un incremento annuo del reddito lordo pari al 2%, questo dato è circa pari all'incremento di presenze rilevato nel comprensorio Lagonegrese-Pollino, dal 2008 al 2009.

Il tasso di sconto da assumere nel metodo reddituale, per le aziende alberghiere, la letteratura del settore consiglia di assumere un tasso dal 7,5% fino all'11%; in questo caso trattandosi di aziende ubicate in un'area non particolarmente brillante per caratteristiche socio-economiche e presenze turistiche, si ritiene di applicare il tasso minimo del 7,5%.

Per definire il costo unitario di riproduzione degli alberghi, è stato preso come riferimento il costo di costruzione indicato nel manuale "Prezzi delle Tipologie edilizie ed. 2010-pubblicato dalla DEI-Roma". Nel suddetto manuale, per un albergo a 3 stelle, il costo di costruzione, parametrizzato alla stanza dell'albergo, è di 59.065 €/stanza. Il riferimento è utilizzabile perché ha una tipologia edilizia affine a quella degli alberghi da valutare con finiture ordinarie, tranne che per i rivestimenti esterni che nel riferimento sono in pietra. Al costo di costruzione, per definire il costo di riproduzione, saranno aggiunti il valore dell'area, il costo delle sistemazioni esterne, i costi per progettazione e direzione lavori, gli oneri urbanistici, gli oneri finanziari per l'anticipo dei capitali finanziari, le spese generali e l'utile attribuibile all'imprenditore ordinario. Alcune delle spese suddette sono dedotte in percentuale sul costo di costruzione, applicando le percentuali ordinarie riportate in bibliografia.

Per la valutazione delle aree sono stati acquistati alcuni prezzi unitari di lotti edificabili ubicati in Latronico e di suoli destinati a "corte di fabbricato" o ubicati, pur se inclusi in zone E-agricola, in contiguità alla frazione edificata.

Sono stati acquistati i seguenti atti di trasferimento:

- 1) Segretario Comunale Regina Rep.2938 del 16 maggio 2007, riferito ad un lotto di 1297 mq (fg.12, n.1236,1352), ubicato a C.da La Calda, venduto a 18,16 €/mq, ricadente in zona C1-edilizia residenziale pubblica, con Indice Territoriale di 1mc/mq;
- 2) Notaio Guarino Rep.59910 del 28 dicembre 2004, riferito ad un lotto di circa 538 mq (fg.18, nn.592-512), ubicato in contrada La Calda, venduto

Direzionale Regionale Campania e Basilicata - Ufficio Provinciale di Potenza  
Corso XVII Aprile, 34 - 85100 Potenza (M. 0971362111 - ag. t. up potenza @agenziaterritorio.it



a 33,5 €/mq, ricadente in zona C2-edilizia residenziale privata, con  
Indice Fondiario di 1mc/mq;

3) Notaio Guarino Rep.46274 del 18 agosto 2000, riferito ad un lotto di  
circa 977 mq (fg.12, n.491), ubicato in contrada La Calda, venduto a  
5,29 €/mq, ricadente in zona E1-agricola;

4) Notaio Quadri Rep.219 del 14 agosto 2007, riferito ad una corte di  
fabbricato di circa 74mq (fg.19, n.315), ubicato in contrada La Calda,  
venduto a 4,72 €/mq, ricadente in zona B1-V3 (verde privato in zona di  
completamento).

#### 4.2 Stima degli alberghi

##### Hotel Monte Alpi

##### Metodo: Discounted Cash Free Flow

L'Hotel Monte Alpi ha 46 posti letto disponibili e complessivi 92 posti nella  
sala- ristorante. Applicando le tariffe ordinarie prima indicate (50 €/posto letto  
per pensione completa e 30 €/posto solo per il ristorante), il fatturato annuo  
lordo stimato, riportato in dettaglio nell'allegato 3, è di 244.865 €/anno. I  
costi di gestione annui sono stati stimati applicando singole percentuali al  
fatturato lordo; per i costi operativi variabili (camere ristorante e telefonia) è  
stata considerata una percentuale complessiva del 44%; per i costi operativi  
fissi (amministrazione, marketing, forniture elettriche, gas, acqua,  
manutenzione ordinaria) è stata considerata una percentuale complessiva del  
20,20%; è stato considerato una percentuale pari al 10% per il Capex  
(investimento a lungo termine sull'immobile). Il Margine Operativo Lordo  
(denominato di solito MOL) è pari al 35,80%, mentre i costi totali compresi  
di Capex sono pari al 74,20% del ricavo lordo annuo. Il flusso di cassa netto è  
pari pertanto al 25,80% del ricavo lordo annuo.

Le percentuali di costo sono state attribuite in base alle indicazioni riportate  
dalla letteratura del settore (in particolare alle pagine 140-141-142-143 della  
"La stima degli immobili ordinari, speciali e dei beni pubblici" di  
M.Brischetto ed altri, edito dalla Maggioli-ed. 2006).

Il tasso ordinario applicato è pari al 7,5%.

Il Valore Attuale Netto (VAN) determinato al tasso del 7,5% con un  
incremento annuo del reddito lordo pari al 2%, è così determinato:

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+\alpha)^t} + \frac{V_f}{(1+\alpha)^n}$$

Gli altri simboli indicati nella formula del VAN sono:

Ft: è il reddito netto annuo ricavabile dall'attività aziendale;



$\alpha$ : è il tasso di attualizzazione, in questo caso fissato a 7,5%;

$n$ : è il periodo temporale considerato per l'attività aziendale pari a 10 anni;

$V_f$ : è il valore finale dell'azienda.

Il valore finale è determinato solitamente capitalizzando il reddito netto (Free Cash Flow) di fine periodo, con la seguente formula:

$$V_f = \frac{F_{10}}{\alpha}$$

Il valore finale, cioè all'undicesimo anno di attività, è di 1.006.680 €, corrispondente ad un valore finale attualizzato pari a 488.435 €.

Con i parametri sopra indicati, tasso di attualizzazione del 7,5%, il VAN dell'albergo Monte Alpi è pari a € 957.716, il quale corrisponde ad un valore aziendale unitario, rapportato alla consistenza convenzionale dell'immobile, pari a 570 €/mq.

#### Metodo: Costo di riproduzione

Come riferimento per il costo di costruzione si assume il costo unitario di costruzione riportato dal manuale "Prezzi delle Tipologie edilizie ed. 2010- pubblicato dalla DEI - Roma", il quale indica per un albergo a 3 stelle, per il costo di costruzione parametrizzato alla stanza dell'albergo, un importo di 59.065 €/stanza. La tipologia dell'albergo preso a riferimento è affine a quella da valutare, tranne che per il rivestimento esterno: con intonaco l'immobile da stimare, con pietra a faccia vista quella dell'albergo di riferimento. Sostituendo l'incidenza del rivestimento esterno, da pietra a faccia vista in intonaco civile, sul costo totale dell'albergo di riferimento, il costo unitario a "nuovo" dell'albergo è pari a 51.515 €/stanza.

Il costo unitario a "nuovo" riferito al 2010 è rettificato tenuto conto della vetustà ed obsolescenza dell'immobile da valutare. È stato preso come riferimento per definire il deprezzamento totale, considerando la tipologia e l'età del manufatto, pari a circa 20 anni, la tabella a pagina 166 del manuale di stima "La stima di Immobili" di M. Curatolo ed altri, edito dalla Dei-ed. 2000 Roma, la quale propone per tipologie "alberghi" un coefficiente di deprezzamento complessivo, per vetustà ed obsolescenza, pari al 38% (15% per vetustà e 23% per obsolescenza).

Lo stesso coefficiente è ricavabile considerando il deprezzamento percentuale delle diverse classi di opere edili che compongono il fabbricato, ed utilizzando la formula proposta per il deprezzamento dalla società Unione Europea Esperti Contabili:



$$D_i = \left[ \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \quad (1)$$

dove  $D_i$  è il deprezzamento percentuale della singola opera edile considerata,  $A_i$  è, in percentuale, l'età della categoria di opera  $i$ -esima rapportata alla sua vita utile, in rapporto al numero di anni del manufatto.

Le classi di opere considerate sono: le strutture e tamponature con vita utile di 100 anni ed Incidenza del 30% sul costo di costruzione, finiture ed opere di complemento con vita utile di 30 anni ed incidenza del 45%, impianti con vita utile di 30 anni ed incidenza del 25%. Le incidenze delle opere sono determinate sulla base del riferimento prima indicato, "Prezzi delle Tipologie edilizie ed. 2010-pubblicato dalla DEI - Roma".

L'età, per tutte le classi di opere è di circa 20 anni, pertanto le percentuali di deprezzamento per ogni singola opera, calcolati con la formula (1) sono:

$D$  strutture = 8,6%;  $D$  finiture e opere di complemento = 50,8%;  $D$  impianti = 50,8%.

Il deprezzamento parziale sul valore totale della costruzione, di ogni classe di opera, è determinato moltiplicando il singolo deprezzamento con la percentuale di incidenza dell'opera stessa:

$D_{\text{parziale}}$  struttura =  $8,6\% \times 30\% = 2,6\%$ ;  
 $D_{\text{parziale}}$  finiture e opere di complemento =  $50,8\% \times 45\% = 22,8\%$ ;  
 $D_{\text{parziale}}$  impianti =  $50,8\% \times 25\% = 12,8\%$ ;

Il deprezzamento totale è pari a 38,2%, il quale corrisponde ad un coefficiente di deprezzamento, arrotondato, pari a 0,62.

Per la stima del lotto sul quale è stato edificato l'albergo, essendo di superficie superiore a quella del lotto minimo edificabile previsto dall'attuale P.R.G., si considererà una porzione edificabile, quella pari al lotto minimo, mentre è valutata come corte di fabbricato, la porzione eccedente il lotto minimo. Si precisa inoltre che gli oneri di urbanizzazione del lotto, sono determinati a parte, in percentuale sul costo di costruzione del fabbricato.

La porzione edificabile, tenuto conto dei riferimenti indicati, è valutata con il prezzo unitario del riferimento (1) affine, per ubicazione e destinazione d'uso, al lotto da valutare, il quale, aggiornato all'attualità, è pari a 20 €/mq.

Per le porzioni adibite a "corte di fabbricato", tenuto conto dei riferimenti (3) e (4), si ritiene congruo applicare il valore unitario di 5 €/mq.

Per i lavori di sistemazione esterna la letteratura estimativa consiglia di assumere un valore tra il 3% ed il 5% del costo di costruzione. Assumendo un'incidenza pari al 4% del costo di costruzione che risulta essere di 495 €/mq

rapportato alla consistenza del solo fabbricato (1550 mq) si ottiene un costo unitario pari a 20 €/mq per le opere di sistemazione esterna.

**Valore Lotto** Monte Hotel Alpi :  $2640\text{mq} \times 20 \text{ €/mq} + (5173-2640)\text{mq} \times 5 \text{ €/mq} =$   
 $= 65.465 \text{ €}$

Le singole voci di spesa per la produzione del "fabbricato" sono così calcolate:

- A. costo di costruzione  $\Rightarrow 51.515\text{€/stanza} \times 24 \text{ stanze} \times 0,62 = 766.543,20 \text{ €};$
- B. spese tecniche:  $\Rightarrow 5\% \text{ di A.} = 0,05 \times 766.543,20 \text{ €} = 38.327,16 \text{ €};$
- C. oneri concessori  $\Rightarrow 8\% \text{ di A.} = 0,08 \times 766.543,20 \text{ €} = 61.323,46 \text{ €};$
- D. Interessi passivi su anticipazione capitali [A+B+C] per circa 3 anni al tasso dell'8% (prime rate), ipotizzando le spese concentrate al 22° mese  $\Rightarrow [(1,08^{1,83})-1] \times 866.193,82 \text{ €} = 131.002,24 \text{ €};$
- E. Interessi passivi su anticipazione capitali per acquisto area (valore 65.465 €) per 3 anni al tasso dell'5% (mutuo immobiliare)  $\Rightarrow [(1,05^3)-1] \times 65.465,00 \text{ €} = 10.318,92 \text{ €};$
- F. spese sistemazioni esterne (20 €/mq)  $\Rightarrow 270\text{mq} \times 20 \text{ €/mq} = 5.400,00 \text{ €};$
- G. Spese generali 2% di [A+B+C+D+E+F]  $\Rightarrow 0,02 \times 1.012.914,98 \text{ €} = 20.258,30\text{€};$
- H. Utile impresa 10% di [A+B+C+D+E+F+G+valore area] = 109.863,83 €;

**Totale costo di costruzione 1.143.037,00 €**

**Valore Area nuda 65.465,00 €**

**Totale costo di produzione 1.208.502,00 €**

Il costo di riproduzione deprezzato rapportato al solo fabbricato è di 737.446€/mq, mentre rapportato alla consistenza convenzionale dell'Hotel Monte Alpi, è pari a circa 720 €/mq.

Riepilogando si ha:

- **Costo di riproduzione = 1.208.502,00 €.**
- **Valore Beni Mobili = 13.930,00 €.**

Per il Monte Alpi costo di riproduzione totale, è, sommando il capitale fondiario e i beni strumentali, di: 1.222.432,00 €.

Il valore del patrimonio aziendale (capitale fondiario con beni strumentali) è superiore al Valore Attuale Netto, determinato al tasso del 7,5%; l'attività aziendale di "albergo" è ancora compatibile con il valore patrimoniale, considerando un rendimento netto del 6,0%, inferiore però al tasso ordinario



(vedi allegato 3). Tale tasso di sconto è ancora accettabile perché superiore a quello medio dei titoli di stato, i quali nell'arco temporale dei 10anni, forniscono un rendimento netto intorno al 4%.

**Hotel delle Querce**

**Metodo: Costo di riproduzione**

Le caratteristiche aziendali dell'Hotel delle Querce sono affini a quelle del Monte Alpi, per numero di posti letto e posti ristorante, rispetto al Monte Alpi già funzionante, l'immobile necessita di alcuni significativi interventi di manutenzione straordinaria per la riparazione dalle infiltrazioni di acqua dalla terrazza, per l'adeguamento degli impianti termico ed elettrico. La valutazione dell'Hotel, in questo caso, con il metodo reddituale porta ad un valore di molto inferiore a quello del valore patrimoniale, perché nelle poste del metodo reddituale, rispetto alla valutazione effettuata per il Monte Alpi, c'è da considerare la spesa iniziale da sostenere per la manutenzione straordinaria.

Tali lavori di manutenzione straordinaria, eseguiti nel corso degli anni 2007 e 2008 sull'Hotel Monte Alpi, per renderlo fruibile hanno comportato una spesa complessiva di 188.466,58 € così suddivisi:

- adeguamento impianto elettrico ..... 83.807,58 €
- adeguamento impianto antincendio ..... 58.674,98 €
- opere edili varie ..... 39.269,28 €
- lavori cucina ..... 6.714,74 €.

Considerata la superficie convenzionale commerciale dell'Hotel Monte Alpi di 1550mq la spesa sostenuta a mq risulta essere di:

$$188.466,58 \text{ €} / 1550 \text{ mq} \cong 122 \text{ €/mq}$$

Incidendo sul costo unitario di riproduzione precedentemente determinato di 737,44 €/mq per una percentuale del:

$$(122/737,44) \times 100 \cong 16,5 \%$$

Sono altresì da considerare gli oneri finanziari conseguenti alla non immediata funzionalità dell'albergo, i quali incidono per circa l'8% (tasso prime rate) considerando un anno per conferire di nuovo la funzionalità all'albergo. Pertanto si applicherà al costo unitario di costruzione, preso come riferimento, il coefficiente di vetustà ed obsolescenza applicati al Monte Alpi (0,62), ed un'ulteriore riduzione del 16,50% e dell'8%:

$$\begin{aligned} \text{Costo unitario/stanza H. delle Querce} &= 51.515 \text{ €/stanza} \times 0,62 \times 0,835 \times \\ &\times 0,92 = \underline{24.536 \text{ €/stanza}} \end{aligned}$$





La porzione del lotto, pari a quello minimo edificabile, per l'Hotel delle Querce, è valutata con lo stesso valore unitario applicato per il Monte Alpi, pari a 20 €/mq; mentre la porzione eccedente il lotto minimo è valutata a 5 €/mq.

Anche per le spese per la sistemazione esterna si prende come riferimento il valore stabilito per l'Hotel Monte Alpi pari a 20 €/mq.

La spesa per la sistemazione della piscina è valutata pari al 15% del costo di riproduzione, che risulta essere di 581 €/mq, coerentemente con l'assunzione del coefficiente di ragguglio usato nel conteggio delle consistenze, per un importo pari a 87 €/mq.

**Valore Lotto** Hotel Querce:  $2457\text{mq} \times 20 \text{ €/mq} + (8885-2457)\text{mq} \times 5 \text{ €/mq} =$   
 $= 81.280 \text{ €}$

Le singole voci di spesa per la produzione del "fabbricato" sono così calcolate:

- A. costo di costruzione  $\Rightarrow 24.536\text{€/stanza} \times 23 \text{ stanze} = 564.328,00 \text{ €};$   
 B. spese tecniche:  $\Rightarrow 5\% \text{ di A.} = 0,05 \times 564.328,00 \text{ €} = 28.216,40 \text{ €};$   
 C. oneri concessori:  $\Rightarrow 8\% \text{ di A.} = 0,08 \times 564.328,00 \text{ €} = 45.146,24 \text{ €};$   
 D. interessi passivi su anticipazione capitali [A+B+C] per circa 3 anni al tasso dell'8% (prime rate), ipotizzando le spese concentrate al 22° mese  $\Rightarrow [(1,08^{1,83})-1] \times 637.690,64 \text{ €} = 96.443,66 \text{ €};$   
 E. interessi passivi su anticipazione capitali per acquisto area (valore di 81.280 €) per 3 anni al tasso dell'5% (mutuo immobiliare)  $\Rightarrow [(1,05^3)-1] \times 81.280,00\text{€} = 12.811,76 \text{ €};$   
 F. spese sistemazioni esterne+piscina  $\Rightarrow 1300\text{mq} \times 20 \text{ €/mq} + 245\text{mq} \times 87 \text{ €/mq} = 47.315,00 \text{ €};$   
 G. Spese generali 2% di [A+B+C+D+E+F]  $\Rightarrow 0,02 \times 794.261,06 \text{ €} = 15.885,22 \text{ €};$   
 H. Utile impresa 10% di [A+B+C+D+E+F+G+valore area] = 89.142,63 €;

**Totale costo di costruzione 899.289,00 €**

**Valore Area nuda 81.280,00 €**

**Totale costo di produzione 980.569,00 €**

Costo di riproduzione deprezzato rapportata alla consistenza convenzionale, dell'Hotel delle Querce, è pari a 581 €/mq.

Riepilogando si ha:

- **Costo di riproduzione = 980.569,00 €;**



- **Valore Beni Mobili = 13.445,00 €.**

Per l'Hotel Delle Querce il costo di riproduzione totale, è, sommando il capitale fondiario e i beni strumentali, di: **994.014,00 €.**

**Hotel Sinni**

**Metodo: Costo di riproduzione**

L'Hotel Sinni è stato riscontrato nelle stesse condizioni di manutenzione e conservazione dell'Hotel delle Querce, si applicherà lo stesso costo unitario applicato per l'Hotel delle Querce:

> **Costo unitario/stanza H. Sinni = 24.536 €/stanza.**

La porzione pari al lotto minimo edificabile, per l'Hotel Sinni, è valutata con lo stesso valore unitario applicato per il Monte Alpi, pari a **20 €/mq**; mentre la porzione eccedente il lotto minimo è valutata a **5 €/mq**.

Per la sistemazione esterna si assume il valore utilizzato già per i precedenti alberghi pari a **20 €/mq**.

**Valore Lotto Sinni:**  $2472\text{mq} \times 20 \text{ €/mq} + (11677-2472)\text{mq} \times 5 \text{ €/mq} =$   
**= 95.465 €**

Le singole voci di spesa per la produzione del "fabbricato" sono così calcolate:

- A. costo di costruzione  $\Rightarrow 24.536\text{€/stanza} \times 22 \text{ stanze} = 539.792,00 \text{ €};$
- B. spese tecniche:  $\Rightarrow 5\% \text{ di A.} = 0,05 \times 539.792,00 \text{ €} = 26.989,60 \text{ €};$
- C. oneri concessori  $\Rightarrow 8\% \text{ di A.} = 0,08 \times 539.792,00 \text{ €} = 43.183,36 \text{ €};$
- D. interessi passivi su anticipazione capitali [A+B+C] per circa 3 anni al tasso dell'8% (prime rate), ipotizzando le spese concentrate al 22° mese  $\Rightarrow [(1,08^{1,83})-1] \times 609.964,96 \text{ €} = 92.250,46 \text{ €};$
- E. interessi passivi su anticipazione capitali per acquisto area (valore di 95.465 €) per 3 anni al tasso dell'5% (mutuo immobiliare)  $\Rightarrow [(1,05^3)-1] \times 95.465,00 \text{ €} = 15.047,67 \text{ €};$
- F. spese sistemazioni esterne  $\Rightarrow 1215\text{mq} \times 20 \text{ €/mq} = 24.300,00 \text{ €};$
- G. Spese generali 2% di [A+B+C+D+E+F]  $\Rightarrow 0,02 \times 741.563,09 \text{ €} = 14.831,26 \text{ €};$

**H. Utile impresa 10% di [A+B+C+D+E+F+G+valore area] = 85.185,94 €;**

**Totale costo di costruzione 841.580,00 €**

**Valore Area nuda 95.465,00 €**

**Totale costo di produzione 937.045,00 €.**



Costo di riproduzione deprezzato rapportata alla consistenza convenzionale, dell'Hotel Sinni, è pari a 556 €/mq.

Riepilogando si ha:

- **Costo di riproduzione** = 937.045,00 €;
- **Valore Beni Mobili** = 11.266,00 €.

Per l'Hotel Delle Querce il costo di riproduzione totale, è, sommando il capitale fondiario e i beni strumentali, di: 948.311.00 €.

### Hotel del Congressi

#### Metodo: Costo di riproduzione

L'Hotel del Congressi, nella porzione recuperabile che non ha subito cedimenti fondali, si trova in condizioni di manutenzione paragonabili agli Hotel Sinni e delle Querce. Rispetto a questi però, dovendo subire un intervento di ristrutturazione strutturale, sarà obbligatorio procedere anche all'adeguamento sismico di tutta la struttura. Pertanto sono prevedibili ulteriori costi sia per l'adeguamento antisismico sia per oneri finanziari; quest'ultimi sono da imputare agli anni necessari per il recupero funzionale della struttura.

Per la stima si applicheranno, due valori unitari distinti: uno per l'ala di fabbricato non dissestata, il secondo per la porzione da demolire e ricostruire, considerata solo come area edificabile.

Nella determinazione del valore complessivo dell'immobile, sono considerati i seguenti costi: di demolizione della porzione dissestata, per oneri finanziari sull'investimento, da considerarsi infruttuoso per alcuni anni.

Rispetto alle condizioni "ordinarie", che possiamo individuare nell'attuale stato di manutenzione dell'Hotel Monte Alpi, per quanto premesso, si applicherà al costo unitario di riproduzione ottenuto per l'Hotel Monte Alpi, una riduzione del 60%. Con tale riduzione si tiene conto dei lavori di ristrutturazione necessari a ripristinare la funzionalità della porzione di fabbricato: la riduzione rappresenta i costi necessari per l'adeguamento antisismico e degli impianti:

> **Costo unitario** di riproduzione H-Del Congressi =  $(737)/2 \text{ €/mq} \times 0,50 = 295,0 \text{ €/mq.}$

La porzione del lotto, pari a quella minima edificabile, per l'Hotel Delle Querce, è valutata con lo stesso valore unitario applicato per il Monte Alpi, pari a 20 €/mq; mentre la porzione eccedente il lotto minimo è valutata a 5 €/mq.

**Valore Lotto** Del Congressi:  $4845\text{mq} \times 20 \text{ €/mq} + (7459-4845)\text{mq} \times 5,0 \text{ €/mq} =$   
 $= 109.970 \text{ €}$



Come premesso, sarà considerato anche il costo per oneri finanziari connessi all'investimento immobiliare per l'acquisto dell'immobile, nelle attuali condizioni. L'immobile, infatti, potrà essere disponibile solo dopo i necessari lavori di ristrutturazione ed adeguamento, per i quali si ipotizzano almeno tre anni da oggi. L'investimento complessivo finanziario è dato dal prezzo finale di acquisto dell'immobile nelle attuali condizioni; quest'ultimo è stato considerato per un importo di 358.000 €.

Sarà altresì detratto dal valore dell'immobile stimato, il costo di demolizione necessario per rimuovere la porzione dissestata, per la quale si ritiene non conveniente economicamente il suo recupero. Il costo di demolizione sarà determinato applicando il costo unitario di demolizione di 10 €/mc, riportato nel Prezzario della Regione Basilicata per le opere pubbliche-2010.

Passando ai calcoli il valore dell'immobile è di:

$$\begin{aligned} > \text{Hotel di Congressi - Valore di mercato} = 1298\text{mq} \times 295 \text{ €/mq} + \\ &+ 109.970 \text{ €} - 4.872\text{mc} \times 10 \text{ €/mc} - 358.000 \text{ €} \times 8\% \times 3\text{anni} = \underline{\underline{\text{€ 358.240,00}}} \end{aligned}$$

#### 4.3 Stima dei mobili

Gli alberghi oggetto di stima sono dotati di mobili e di suppellettili di qualità ordinaria risalenti orientativamente al 1992, anno in cui fu stipulato il contratto di affitto e di gestione degli alberghi con la Società Terme La Calda s.r.l.

L'Hotel Monte Alpi, essendo l'unico funzionante, è completamente arredato. Negli Hotel Sinni, delle Querce e dei Congressi sono arredate, in modo pressoché completo, solo le camere adibite a pernottamento; negli altri ambienti, sono stati riscontrati pochi arredi.

I mobili si trovano in uno stato di conservazione discreto, mentre quelli presenti nelle cucine e nei magazzini dei seminterrati sono in uno stato di manutenzione mediocre.

La valutazione è stata effettuata, per ogni tipologia di mobile, tenendo conto sia del loro attuale prezzo di mercato sia della vetustà e del livello di degrado riscontrato mediamente su ciascuna tipologia.

Il dettaglio della loro valutazione, con l'indicazione dei riferimenti per la stima, è riportato nell'appendice allegata.

Di seguito si riportano i valori complessivi dei mobili stimati, differenziati per singolo albergo:



Mobili-Hotel Monte Alpi	13.930,00 €
Mobili-Hotel delle Querce	13.445,00 €
Mobili-Hotel Sinni	11.266,00 €
Mobili-Hotel dei Congressi	21.655,00 €
<b>Totale valore Mobili e Suppallettiti</b>	<b>60.296,00 €</b>

#### 4.4 Valore complessivo da porre a base d'asta

I valori stimati dall'Agenzia del Territorio sono riepilogati, per ciascun albergo con il valore anche dei beni mobili, nella tabella sottostante:

Immobili	Valore stimato capitale fondiario	Valore dei mobili e suppallettiti	Valore complessivo
Hotel Monte Alpi	1.208.502	13.930	1.222.432
Hotel delle Querce	980.569	13.445	994.014
Hotel Sinni	937.045	11.266	948.311
Hotel dei Congressi	358.240	21.655	379.895

Il valore complessivo stimato è il riferimento da porre a base dell'asta pubblica che l'Ente committente ha in animo di approntare, è proprio per la finalità e tenuto conto dei vincoli gravanti sugli immobili, si ritiene congruo, applicare due coefficienti di riduzione al valore complessivo stimato.

Il primo deve tener conto della consistenza, infatti, quando l'investimento immobiliare è fuori dall'ordinario, limita molto il numero di acquirenti potenziali, perché l'impegno finanziario richiesto è sostenibile solo da pochi operatori. Di conseguenza il più probabile valore unitario di mercato, per gli immobili di grande consistenza, è inferiore al prezzo medio di mercato ("economia di scala"). Si ritiene congruo, per la consistenza, applicare una riduzione del 10%. In accordo con altre stime redatte da quest'ufficio inerenti ad immobili di significativa consistenza (Stima del complesso immobiliare - ASI in Tito - giugno 2009, Stima fiscale, Incarico 146/2009, della ex sede Banca Mediterranea di Potenza - luglio 2009).



Con il secondo coefficiente di riduzione d'applicare, si vuole portare in conto l'attuale stato di occupazione degli immobili (in particolare l'Hotel Monte Alpi), in base al vigente contratto di concessione. La Regione Basilicata non ha, ad oggi, rescisso il contratto di concessione in essere, ed è presumibile che lo farà solo dopo l'esito positivo della gara a base d'asta e prima della vendita effettiva all'aggludicatario. È indubbio che l'attuale situazione contrattuale è risultata economicamente poco vantaggiosa per l'Ente proprietario, il quale ricava solo una percentuale sugli utili lordi annuali, spesso prossimi a zero, sulla gestione del complesso alberghiero. Inoltre lo stato di occupazione degli immobili, condiziona in negativo eventuali offerte di acquisto del compendio di nuovi operatori del settore. Pertanto al fine di incentivare le offerte, per i motivi suddetti, si ritiene congrua una ulteriore riduzione del 5% del valore calcolato, pari a circa 180.000 €.

Pertanto applicando le due suddette percentuali di riduzione, complessivamente pari al 15%, i valori da mettere a base d'asta sono:

<b>Immobili</b>	<b>Valore a base d'asta degli immobili</b>
<b>Hotel Monte Alpi</b>	1.039.067
<b>Hotel delle Querce</b>	844.912
<b>Hotel Sinni</b>	806.064
<b>Hotel dei Congressi</b>	322.911

I valori unitari a base d'asta, dei singoli alberghi, rapportati ciascuno alla sua consistenza convenzionale, corrispondono ai seguenti: 619 €/mq per il Monte Alpi, 501 €/mq per l'Hotel delle Querce, 478 €/mq per l'Hotel Sinni, 248 €/mq per l'Hotel dei Congressi.



**CONCLUSIONE**

In conclusione, il valore da porre a base d'asta, del compendio, nelle attuali condizioni di diritto e di fatto, è pertanto in cifra tonda, pari a

**€ 3.000.000,00**

**(euro Tremilioni/00).**

Potenza, 13 LUG. 2010

**IL TECNICO**

Geom. Vincenzo DI NELLA  
*Vincenzo Di Nella*

**IL RESPONSABILE TECNICO**

Ing. Biagio FILARDI  
*Biagio Filardi*

**IL REFERENTE REGIONALE**

Ing. Emanuele DELLA SALA  
*Emanuele Della Sala*

Alla presente si allegano n.5 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.