

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE

CONCORDATO PREVENTIVO n.5/08

[omissis]

*Ill.mo sig.G.D. dott.Giorgio JACHIA

*Ill.mo sig.Commissario Giudiziale dott.Pierpaolo CIROTA

Il sottoscritto dott.ing.Paolo TABACCO,nominato con provvedimento del 24.12.2008 consulente tecnico per la stima dei beni oggetto della procedura , avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione di perizia.

A) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili oggetto d'interesse sono siti in loc.Pezza Grande,alla periferia occidentale del centro abitato di Eboli, a circa 500 ml a Nord dello svincolo di Eboli dell'autostrada A3 SA-RC e sono posti in fregio alla SP n.191,arteria di grande frequentazione che collega l'abitato di Eboli con quello di Battipaglia,dalla quale si accede.

Si tratta di un appezzamento di terreno a configurazione approssimativamente trapezoidale a giacitura Nord-Sud, catastalmente individuato dalla part.680 del fol.24 del Catasto Terreni di Eboli, della superficie complessiva di 8.126 mq.

L'immobile è compreso da Nord a Sud,nell'ordine,tra la corsia Sud della A3,la SS.19,la linea ferrata SA-RC ed il realizzando asse di collegamento viario ASI tra la Z.I. di Battipaglia e la Z.I. di Eboli che corrono parallele tra loro a Nord e la SP n.191 a Sud e confina,nel suo complesso,a Nord con la part.682 di propr.dei sigg. [omissis] e [omissis],a Sud con la SP n.191 da cui si accede,ad Est con la part.681 di propr. dei germani [omissis] e ad Ovest con terzi.

(V.Stralci catastali)

L'intera area è urbanisticamente individuata nel PRG vigente nel territorio del comune di Eboli, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n.16533 del 30.4.2003, parzialmente in Zona "F" per attrezzature di interesse territoriale e Zona "Fc" per attrezzature di trasformazione.

All'interno dell'area sopradescritta si trovano due corpi di fabbrica diversi per origini, caratteristiche ed importanza nei quali si svolge, da circa tre lustri l'attività alberghiera della società [omissis].

Il primo fabbricato, Corpo "A", il più importante, denominato "[omissis]", è quello posto a Nord ed occupa in pianta una superficie di 924 mq ca. mentre il secondo, Corpo "B", è posto a Sud, più vicino all'ingresso del complesso, è denominato "Ristorante-gelateria [omissis]" ed occupa in pianta una superficie di 488 mq ca.

Le parti non impegnate da manufatti edilizi (6714 mq) sono distribuite tra area attrezzata a Nord (750 mq), corridoio Nord (122 mq), aree di parcheggio (Piazzale Est di 682 mq e Piazzale Sud di 1925 mq), corridoio Nord/Ovest (280 mq), corridoio Sud/Ovest (180 mq) ed infine aiuole ed aree a verde (2775 mq).

(V.Planimetria generale)

CORPO "A"

Si tratta di un fabbricato a configurazione approssimativamente rettangolare regolare che occupa in pianta una superficie di 905 mq e può essere distinto in due parti : la parte settentrionale che può essere definita come struttura alberghiera in senso stretto e quella meridionale assimilabile ad una sala per discoteca, banchetti, cerimonie e ricevimenti.

La parte settentrionale è formata da un rettangolo regolare disposto in verso Est-Ovest con strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a ed orizzontamenti latero-cementizi che occupa in pianta una superficie di 457 mq ca. ed è composta di Piano Terra, tre piani in elevazione e copertura piana praticabile.

Ha muri di tamponamento in blocchi di laterlite bianchi, grigi e rosa e decorazioni ad arcate con motivi gradevoli.

Quella meridionale ha anch'essa configurazione rettangolare regolare ma con il lato orientale leggermente arretrato rispetto l'omologo del corpo settentrionale ed occupa in pianta una superficie di 467 mq ca.

E' composta del solo piano terra, alto oltre 5 ml, con un soppalco di circa 68 mq allo spigolo Nord-Ovest al quale si accede da scala in muratura a due rampe.

Ha struttura portante mista e copertura a due volte circolari : si tratta infatti del recupero abitativo con restyling – con analogo tamponamento murario del fabbricato adiacente – dell'antico capannone industriale preesistente che rappresenta il nucleo iniziale dell'azienda.

Passando alla descrizione dettagliata degli immobili si ha :

Corpo A-Nord

Si tratta del noto complesso alberghiero, classificato 4* dalla Regione Campania.

Al Piano terra, con ingresso dal fronte settentrionale dell'edificio attraverso il corridoio Nord ampio 4,00 ml, si trovano la hall (46 mq ca.) sul retro della quale vi è la cucina (120 mq ca.) mentre il versante orientale dell'intero corpo di fabbrica al di là del vano scale ed ascensore (18 mq ca.) , si compone del locale servizi e bar (57 mq ca.) ed un salone ristorante per 250/300 persone (197 mq ca.) con ingresso indipendente sul fronte orientale del fabbricato , prospiciente l'ampio piazzale Est.

Al Primo piano si trovano la Direzione, due stanze (n.102 e n.103) ed una suite (n.104) oltre corridoio ed ampio salone (650/700 persone) che per mezzo di setti mobili consente la creazione di almeno tre ampie sale permanenti (per meeting, convegni, congressi.....).

Al secondo piano si trovano, distribuite lungo il corridoio mediano longitudinale Est-Ovest alle cui estremità si trovano due piccoli balconcini aggettanti , tredici stanze di cui n.6 (203,204,210,211, 212,214) orientate a Nord e n.7 (201,202,205,206,207,208,209)

orientate a Sud. Le stanze nn. 210, 211 e 212 sono dotate di balcone, le altre di almeno una finestra (due le stanze d'angolo).

Al terzo piano, identico al piano sottostante per caratteristiche e composizione, le tredici stanze sono così distribuite : n. 6 verso Nord (303, 304, 310, 311, 312, 314) e n. 7 verso Sud (301, 302, 305, 306 , 307, 308, 309). Le stanze nn. 310, 311 e 312 (Nord) e le stanze nn. 307, 308 e 309 (Sud) sono dotate di balcone.

Il piano di copertura – un'ampia terrazza pavimentata praticabile - è delimitato da muretto nel quale a distanze regolari sono infissi dei paletti metallici sormontati da corpi illuminanti (n. 24) lungo tutto il perimetro. Sul torrione delle scale si erge e svetta per oltre sei metri – quindi visibile da molto lontano - una torre metallica con la denominazione dell'albergo ([omissis]) sormontata da una corona imperiale.

(V. Planimetrie)

Tutte le stanze, siano esse a due o più letti (non vi sono stanze singole), sono normalmente attrezzate secondo gli standard alberghieri regionali di categoria (LR n. 15/84) con letto tessile con testata fissa, comodini con radiodiffusione incorporata, telefono, una o due poltroncine, televisore LCD, armadio con specchiera, scrittoio, cestino rifiuti, sgabello per bagagli, lampade ed appliques, divano letto aggiunto e sono dotate di servizi privati con vasca o doccia. Le dotazioni di questi ultimi sono anch'esse standardizzate (saponetta, sacchetti igienici, asciugatoio da bagno, asciugamani, riserva di carta igienica, phon a muro, sgabello e cestino rifiuti) e gli igienici, in vitreous-china, sono in condizioni di manutenzione e conservazione sufficienti.

Le pavimentazioni, laddove non coperte da moquette, sono in granito o maioliche ed i rivestimenti murari delle camere sono con carta da parato.

La struttura è dotata di ascensore, montavivande , di impianti idrico (acqua calda e fredda), elettrico, telefonico, di riscaldamento-condizionamento centralizzato (ad eccezione delle stanze nn. 204, 304 e del salone al primo piano che sono riscaldate con fan-coils) e di sistemi di estrazione dell'area viziata dai locali servizi.

Le condizioni generali dell'albergo sono medie/dignitose : gli arredi, le attrezzature, le decorazioni e gli impianti sono datati ed hanno, da tempo, superato il tempo di vita utile prima di un intervento di completo riammodernamento.

E' parte integrante dell'immobile il "Corridoio Nord" ,una striscia di 122 mq ca. pavimentata che costeggia tutto il fronte settentrionale dell'hotel e funge da viale d'accesso dal parcheggio (piazzale Est).

Separata fisicamente dal corridoio Nord con una rete metallica con varchi d'accesso è l'"Area attrezzata".

Si tratta di un'area rettangolare regolare pavimentata, della superficie di 750 mq ca. ,nella quale si trovano una piccola vasca a forma sinuosa ed una pista da ballo con area coperta per l'orchestra e box per disc-jockey.

Alla estremità orientale della pista vi è una struttura rettangolare-bar in muratura con possibilità di accesso, tramite scala in muratura addossata al muro perimetrale settentrionale, al piano di copertura-solarium mentre alla estremità occidentale vi è una struttura rettangolare-pizzeria in muratura con possibilità di accesso al piano di copertura, anche in questo caso con scala in muratura addossata al muro perimetrale settentrionale, per accedere ai tavolini che vi sono disposti.

Corpo A-Sud

Si tratta dell'ampia sala per ricevimenti ricavata con la ristrutturazione del preesistente capannone industriale a due campate con copertura a volta.

Vi si accede dall'interno dalla sala ristorante e dalle cucine e dall'esterno da un corridoio d'ingresso che si apre sul fronte meridionale del fabbricato prospiciente il piazzale Sud.

La sala, di rilevanti dimensioni (467 mq ca.) ,è attrezzata con pista da ballo, tavoli e sedie per accogliere diverse centinaia di persone.

Il grado di finitura è buono ma anch'esso datato.

Allo spigolo NO è stato ricavato un soppalco con struttura stabile accessibile con una scalinata a due rampe in muratura.

Quest'area che si affaccia sulla sala può fungere sia da privé che da deposito di attrezzature e presenta una porta di collegamento con il primo piano del limitrofo albergo a settentrione.

Al di sotto del soppalco sono stati ricavati i servizi ed una cambusa che si trova in diretta comunicazione con le cucine del limitrofo

albergo. Infine, in prossimità dell'ingresso principale dal piazzale si trovano il guardaroba ed il box della direzione di sala.

(V. Planimetria)

Sono parti integranti del Corpo "A", nel suo complesso, il "Piazzale Est" vasta area di parcheggio pavimentata (682 mq ca.) delimitata ad Est e Sud da aiuole, a Nord dall'Area Attrezzata e ad Ovest dal fronte orientale dell'edificio e il "Corridoio Nord-Ovest" che individua quella striscia di terreno pavimentata ed accessibile con veicoli a motore ampia 280 mq ca., che corre tra il fronte occidentale dell'edificio e l'aiuola che delimita il confine occidentale della proprietà. Area che riveste rilevante importanza nella logistica dell'insieme perché su essa si affacciano gli ingressi di servizio di entrambi i corpi dell'edificio.

CORPO "B"

Si tratta di un antico (intorno alla metà del '900) fabbricato a configurazione irregolare, approssimativamente una "L", che occupa in pianta una superficie di 488 mq, realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a., orizzontamenti latero-cementizi e murature di tomagno con copertura piana non praticabile.

E' un piccolo edificio composto di piano terra (locali di intrattenimento e depositi) e primo piano (due appartamenti) che rappresenta il nucleo edificato - palazzina uffici - del complesso industriale originariamente esistente nell'area.

E' posto ad occidente dell'ingresso dalla Strada Provinciale n.191 ed il fronte principale, quello orientale, è prospiciente il Piazzale Sud mentre quello meridionale si affaccia sulla vasta area a verde che lo separa dalla strada. Il fronte settentrionale guarda il fronte Sud del Corpo "A" ed il fronte occidentale si affaccia sul "Corridoio Sud-Ovest" che è uno stretto ed irregolare budello (180 mq ca.) che separa l'edificio dalla limitrofa proprietà.

Le condizioni generali sono decisamente scadenti con significative lacune di manutenzione e conservazione e con numerose lesioni ,

non pericolose ma indicative di uno certo stato di malessere, che possono farsi risalire, con buon margine di certezza, al terremoto del Novembre 1980.

Numerosi sono i segni di percolazioni d'acqua su tutti i fronti, in particolare su quelli Nord ed Ovest ed in maniera molto evidente sui frontalini del cornicione di coronamento del fabbricato.

Le balconate poi sono decisamente sconnesse e, all'interno di entrambe le unità immobiliari al primo piano sono visibili i segni di numerose infiltrazioni umide pregresse per le quali solo in tempi relativamente recenti si è provveduto ad impermeabilizzare con guaina d'asfalto il piano di copertura senza procedere poi alla bonifica degli intonaci interni notevolmente ammalorati.

Uno degli appartamenti al primo piano (App. 1, quello verso Nord) è da tempo disabitato e funge da deposito di materiali e cose così come il piccolo appartamento (ex abitazione del custode) sito al piano terra nella parte settentrionale dell'edificio.

Traspare evidente comunque, per buona parte dell'edificio, l'assenza di uso e frequentazione.

Passando alla descrizione particolareggiata degli immobili, si ha :

- Piano Terra

Tutto il Piano Terra è individuato al Catasto Fabbricati di Eboli alla part.680/2, cat.D/2.

Il corpo avanzato, il braccio corto della "L", è un corpo rettangolare nel quale è allocato il locale Pizzeria-birreria (168 mq ca.) avente altezza interna 2,60 ml ca. con pareti perimetrali composte da basso muretto con sovrastanti finestre a nastro con struttura in alluminio anodizzato. La bassa struttura, attrezzata rusticamente con panche di legno, è pavimentata ed ha copertura piana che è sorretta da due file longitudinali di pilastri metallici nascosti da una intelaiatura circolare, alla stregua di pilastri.

Allo spigolo SO del locale vi è il forno a legna fuori dalla sagoma della sala ed il banco per la preparazione delle pizze da cui si accede, ad Ovest, al locale cucina (47 mq ca.) a forma di "L".

Da questa si accede all'esterno, nel "Corridoio Sud-Ovest", alla ex cabina Enel (15 mq ca.) e ad un deposito (12 mq ca.).

La prima è stata recuperata ai fini abitativi con un deposito al piano terra e creando, al primo piano, un vano isolato con piccolo bagno delle medesime dimensioni del piano terra al quale si accede per mezzo di una scala in ferro a due rampe realizzata proprio davanti al corridoio esterno della cucina.

All'interno della struttura, dallo spigolo NO della pizzeria, si accede all'ampia sala ristorante gelateria (115 mq ca.) attrezzata di tutto punto.

L'accesso principale, in effetti, è attraverso due ampie porte a vetro con serranda metallica avvolgibile che danno sulla parte riservata del piazzale Sud (ovvero quell'area antistante il locale sul fronte orientale dove le autovetture non possono parcheggiare e, presumibilmente, nella bella stagione vengono disposti dei tavolini).

All'interno della sala, allo spigolo NE, in prossimità di uno degli ingressi vi è l'angolo bar mentre sulla parete opposta, a ridosso della ex cabina Enel, vi sono due piccoli e bui locali servizi (13 mq ca.) , separati per sessi.

Dallo spigolo NO della sala ristorante si accede al locale dispensa (8 mq ca.), accessibile anche dal Corridoio Sud-Ovest esterno, nella quale sono disposte le macchine ed apparecchiature per la produzione di gelati.

Al di là, verso Nord, della sala ristorante, si apre il corridoio di ingresso dal piazzale ed il corpo scale (34 mq ca.) che consentono l'accesso al primo piano.

L'accesso avviene per mezzo di portoncino in legno che si apre sul piazzale e le caratteristiche di finitura sono molto comuni e dozzinali e risalgono ai tempi di realizzazione dell'edificio.

La parte settentrionale dell'edificio al di là del corridoio-vano scale era, originariamente, un piccolo appartamento – presumibilmente la residenza del custode dello stabilimento - composto da ingresso sul

fronte Nord, corridoio e due vani con bagno della superficie complessiva di 76 mq ca.

Oggi l'intera superficie dell'appartamento funge da deposito di materiali e cose alla rinfusa che sfuggono ad ogni possibile catalogazione.

L'immobile è dotato di impianti idrico ed elettrico.

Le condizioni di manutenzione e conservazione ,ovviamente, sono di assoluto abbandono.

(V.Planimetria)

- Primo piano

Il primo piano è composto da due appartamenti con accesso dal ballatoio delle scale.

Il primo, **Appartamento n.1**, è quello con ingresso rivolto a Nord che si estende per tutta l'area settentrionale dell'edificio ed è attualmente abitato.

L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati di Eboli alla part.680/3 cat. A/2.

Si tratta di una unità immobiliare di altezza 3.00 ml composta da ingresso, cucina-living, due vani, bagno e sgabuzzino per una superficie di 86 mq ca. oltre due balconi di superficie complessiva 16 mq ca. rispettivamente prospicienti il fronte Nord ed il Corridoio Sud-Ovest.

La pavimentazione è in piastrelle comuni 20x20 e le pareti ed i soffitti sono tinteggiati. Dalla cucina si accede al balcone occidentale e dal living al balcone settentrionale. A quest'ultimo è possibile accedere anche dal bagno. Colpisce molto la circostanza che la pavimentazione di quest'ultimo balcone, in lito-grès, è così imbibita d'acqua da essere pericolosamente calpestabile per via delle ampie aree ricoperte da muschio. La cucina, così come il bagno, presenta un rivestimento murario di tipo comune e nel bagno sono presenti i necessari pezzi igienico-sanitari in vitreous-china in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

Gli infissi interni ed esterni sono in pitch-pine e le serrande avvolgibili esterne sono in plastica.

Lievi segni di infiltrazioni umide pregresse sono state riscontrate in un vano.

L'appartamento è dotato di impianti idrico ed elettrico e le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri.

(**V.Planimetria**)

Il secondo, **Appartamento n.2**, è quello con ingresso rivolto ad Est che si estende verso Sud ed è disabitato.

L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati di Eboli con la part.680/4, cat.A/2.

Si tratta di una unità immobiliare di altezza 3.00 ml composta da corridoio-ingresso, tre vani, cucina, bagno e ripostiglio della superficie complessiva di 91 mq ca. oltre balconata sul fronte occidentale di circa 16 mq.

La pavimentazione è in piastrelle comuni 20x20 cm e le pareti ed i soffitti sono tinteggiati. La cucina ed il bagno sono rivestiti fino ad h=1,80 ml ed in quest'ultimo i materiali accatastati hanno impedito di prendere visione dell'esistenza (o meno) degli igienici e/o delle loro condizioni. Gli infissi interni ed esterni sono in pitch-pine con serrande avvolgibili in plastica.

La lunga balconata (16 mq ca.) che si affaccia per tutto il fronte occidentale dell'unità immobiliare sul Corridoio Sud-Ovest, è pavimentata in lito-grès ma presenta numerosi "rattoppi" di asfalto stanti a dimostrare la precarietà dell'impermeabilizzazione.

Numerosi sono i segni di infiltrazioni umide all'intradosso del solaio di copertura con ammaloramento degli intonaci e scrostamento delle tinteggiature.

E' dotato di impianto idrico ed elettrico e le sue condizioni di manutenzione e conservazione sono decisamente scadenti.

(**V.Planimetria**)

Dal ballatoio delle scale con ulteriore rampa si raggiunge la copertura dell'edificio, piana, non praticabile, nella quale in tempi relativamente recenti sono stati effettuati lavori di rifacimento dell'impermeabilizzazione.

Nel complesso l'intero fabbricato si presenta in mediocri/scadenti condizioni di manutenzione e conservazione.

B) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI

Occorre precisare che i beni mobili che vanno a considerarsi sono – per effetto della domanda di concordato preventivo – solo quelli presenti nella struttura alberghiera così come dall'istante individuata nel Corpo "A-Nord" ovvero formata solo dall'ingresso/hall al piano terra e dai quattro livelli (PP, SP, TP, Terrazzo) soprastanti.

E' molto probabile che – atteso il breve intervallo di tempo a disposizione – qualche apparecchiatura/attrezzatura possa essere sfuggita, e di ciò lo scrivente si scusa sin d'ora ma, nel complesso, come si vedrà in sede di valutazione, queste eventuali lacune non hanno certamente apportato alcun nocumento all'indagine estimativa nel suo complesso.

Si tratta in buona sostanza degli elementi di corredo/accessori della hall, della Direzione, del salone al PP e delle n.29 stanze che fanno parte del complesso alberghiero.

Di queste, come già chiarito nella descrizione, la n.104 al PP è l'unica suite mentre tutte le altre sono doppie o a due letti, così distinte :

n.8 (102,103,201,202,206,301,302,306).....doppie con doccia
n.4 (205,207,305,307).....doppie con vasca
n.4 (208,212,308,312).....doppia con 3° letto e doccia
n.2 (211,311).....doppia con 3° letto doppio e vasca
n.2 (214,314).....doppia con 3° letto doppio e doccia
n.4 (203,204,303,304).....matrimoniali con doccia
n.4 (209,210,309,310).....matrimoniali con vasca

L'arredo della hall comprende :

- Banco per reception in legno e tessuto con piano di lavoro in marmo nero ;
- Box murale portachiavi/casellario in plexiglass ;
- Centralino telefonico ;
- Tavolo basso in marmo nero ;
- Tavolino basso d'angolo ;
- n.1 divano a quattro posti Chesterfield in sintetico ;
- n.4 poltrone Chesterfield in sintetico ;
- Fioriera in ottone ;
- Portaombrelli in ottone ;
- Lampada con paralume ;
- Televisore LCD 32 " ;
- Tenda lamellare bianca.

L'arredo della Direzione comprende :

- Vetrata decorativa ;
- Scrivania con dattilo ;
- Poltrona direzionale con braccioli e ruote,in PVC ;
- n.2 poltroncine con braccioli e ruote,in PVC ;
- Divano a tre posti Chesterfield ;
- Poltrona Chesterfield ;
- Mobile per ufficio ;
- Frigo-bar ;
- Tenda plissettata ;

L'arredo del salone al Primo Piano comprende :

- n.160 poltroncine impilabili in legno,imbottite di cui n.61 dotate di rivestimento in tessuto ecrù ;
- n.20 tavoli rotondi smontabili 0 1,10 ml con piede nero ;
- n.2 tavoli rotondi 0 1,60 ml con piede nero ;
- n.26 tavoli quadrati 0,85x0,85 ml ;
- n.4 piatti girevoli (n.2 2x45 ml e n.2 2x70 ml) ;
- Televisore LCD 42" con carrello ;
- Pannelli di separazione per ambienti scorrevoli in legno laccato bianco e vetro (3.00 x 2,40 ml) ;
- Pannelli di separazione a soffietto scorrevoli rivestite in finta pelle bianca (7,90 x 2,40 ml) ;
- Porte a libro.

L'arredo convenzionale/standard di ogni stanza comprende :

- Letto matrimoniale tessile con testata a muro in tessuto con specchio incorporato (o due letti singoli analoghi) ;
- Comodini di cui uno con radiodiffusione incorporata ;
- n.2 lampade a stelo per lettura ed apparecchio telefonico;
- Scrivania con cassettera e frigo-bar, bicchiere in dotazione ;
- Paralume e portacenere ;
- Cestino per i rifiuti ;
- Specchiera a muro ;
- Poltroncina imbottita (o due) ;
- Armadio con ante scorrevoli ;
- Divano letto a uno o due posti ;
- Portavaligie ;
- Tavolino rotondo ;
- Televisore LCD 20" ;
- Tendaggio completo (tende e mantovane).
- Poster o riproduzioni di dipinti di varie dimensioni, con cornici diverse (n.50).

C) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

Com'è noto, le metodiche di stima applicabili per il caso in specie possono essere quella "sintetica" o quella "analitica" : la prima consiste nel riportare il valore immobiliare ad un elemento "sintetico" di stima che può essere il metro quadrato di superficie coperta od utile o il metro cubo di volume edificato e si esegue confrontando la sintesi delle caratteristiche del bene preso in esame con una analoga sintesi delle caratteristiche di beni simili in area circostante vicina della quale si conosca il prezzo di vendita.

La seconda, analitica, consente invece di determinare il valore di mercato del bene effettuando la capitalizzazione della rendita netta al saggio ordinario di interesse calcolato per la zona e per quel tipo d'investimento immobiliare.

In effetti, prima facie, l'eterogeneità del complesso alberghiero e la scarsa presenza di edifici simili nel territorio potrebbe rendere poco precisa la determinazione del valore di mercato col primo metodo

per cui potrebbe sembrare più attendibile il metodo analitico piuttosto che quello sintetico ma lo scrivente è di parere contrario e ritiene che il metodo di stima da applicarsi sia quello sintetico con l'applicazione di opportuni correttivi.

Ciò per due motivi : il primo scaturisce dal fatto che gli aspetti tipici del metodo analitico,quelli imprenditoriali-commerciali, sono il "nocciolo centrale" del problema e sono l'oggetto dell'attenta analisi degli specialisti di settore ovvero sfuggono alla sfera delle competenze tecniche dello scrivente talchè non possono essere presi a base – con buoni margini di attendibilità – di un concreto calcolo di capitalizzazione del reddito ; il secondo motivo scaturisce dal fatto che l'area oggetto d'interesse (part.680) è compresa nel PRG di Eboli in Zona "F" per attrezzature territoriali per cui la stima del terreno e degli immobili che su esso insistono (fabbricati,area attrezzata,aree di servizio) è una variabile di sistema indipendente dall'attuale destinazione d'uso (terziaria-alberghiera) ovvero non sarebbe condizionata,per astratto,da una riconversione dell'insieme ad altra attività imprenditoriale purchè terziaria.

Questa apparente contraddizione di termini (si sta infatti valutando l'area e gli immobili di pertinenza di un complesso alberghiero) si risolve,invece,nell'essere l'arma vincente della stima con metodo sintetico : il valore degli immobili scaturisce da fattori di confronto indipendenti dalla specificità dell'impiego attuale e rappresenta una variabile economica indipendente dall'uso.

Ne scende pertanto che,con gli opportuni coefficienti correttivi che sono emersi dall'analisi puntuale delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stimati,tutti gli immobili verranno stimati col metodo sintetico.

Per quanto concerne la stima dei beni mobili che,come da domanda di concordato preventivo agli atti ,sono solo quelli connessi con l'attività alberghiera individuati,nello specifico, con gli arredi e le attrezzature presenti nell'ingresso/hall al PT e negli immobili dei livelli soprastanti il Corpo A-Nord,si è cercato – ove possibile - di trarre informazioni sui prezzi di costo e sui correnti prezzi di mercato degli stessi e da ciò trarne il valore attuale deprezzandoli in considerazione dello stato d'uso e del tempo di vita media utile decorso.

Tanto premesso :

La superficie complessiva della part.680 è di 8.126 mq così distribuita :

- Area edificata :
 - Corpo "A" = 924 mq
 - Corpo "B" = 488 mq
- Area attrezzata Nord : 750 mq
- Aree di servizio :
 - Corridoio Nord = 122 mq
 - Corridoio Nord-Ovest = 280 mq
 - Corridoio Sud-Ovest = 180 mq
- Piazzali/parking :
 - Piazzale Est = 682 mq
 - Piazzale Sud = 1925 mq
- Verde : 2775 mq

- **a) Stima del Corpo A**

Il valore dell'immobile è diverso a seconda delle caratteristiche strutturali, dell'uso e delle condizioni dello stesso.

Per quanto concerne le dimensioni è stata utilizzata la superficie commerciale (lorda occupata) mentre per quanto concerne i valori di mercato occorre precisare che essi sono stati tratti da informazioni in zona e da note agenzie immobiliari operanti nel territorio.

I valori ottenuti sono stati "pesati" in considerazione :

- a) delle caratteristiche fisiche e di finitura degli edifici ;
- b) del mercato immobiliare in generale (stagnante - al ribasso);
- c) del mercato immobiliare della zona (poco vivace, poco appetibile e poco appetito).

Il valore commerciale per immobili aventi caratteristiche costruttive simili in zona è stato accertato in un intorno di €/mq 1200-1400 per cui è stato assunto come valore base il valore medio di €/mq 1300.

Sono stati applicati poi dei correttivi riduttivi/maggiorativi a seconda delle specificità, caso per caso.

Per quanto concerne le aree a verde il valore unitario è compreso tra €/mq 20,00 e 30,00 mentre per l'area attrezzata, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato delle attrezzature presenti (pista da ballo, piscina non praticabile, gazebo, box dj, locale bar e locale pizzeria) il valore unitario è compreso tra €/mq 80,00 e 120,00.

Le aree di parcheggio pavimentate spuntano un valore di €/mq 75,00 mentre le aree-corridoi di servizio (ad esclusione del Corridoio Nord che ha le medesime caratteristiche di pavimentazione delle aree di parcheggio) per via della presenza delle aiuole raggiungono un valore unitario di €/mq 40,00.

Quindi, in conclusione gli immobili possono essere raggruppati in forma sintetica per categorie nella seguente maniera :

Piano Terra : A-Nord (sup.netta 437,58 mq)

- Ingresso/hall	: 46,25 mq x €/mq 1300 =.....	€.60.125
- Scale/lift	: 18,00 mq x €/mq 1300 x 0,80=.....	€.18.720
- Servizi/bar	: 57,20 mq x €/mq 1300 x 1,20=.....	€.89.232
- Cucina	: 119,50 mq x €/mq 1300x1,10=.....	€.170.885
- Sala ristorante	: 196,63 mq x €/mq 1300x0,80=.....	€.204.495,20

		€.543.457,20

Primo piano

- Scale/lift	: 23,50 mq x €/mq 1300 x0,80=.....	€.24.440
- Salone	: 260,26 mqx€/mq 1300 x0,80=.....	€.270.670,4
- Corridoio	: 29,25 mq x €/mq 1300 x0,80=.....	€.30.420
- Stanze (4)	: 124,57mqx €/mq 1300 =.....	€.161.941

		€.487.471,40

Secondo piano

- Scale/lift	: 23,50 mq x €/mq 1300x0,80=.....	€.24.440
- Corridoio	: 54,90 mq x €/mq 1300x0,80=.....	€.57.096
- Balconi	: 10,20 mq x €/mq 1300x0,25=.....	€.3.315
- Stanze (13)	: 359,18mq x €/mq 1300 =.....	€.466.934

		€.551.785

Terzo piano

- Scale/lift	: 23,50 mq x€/mq 1300x0,80=.....	€.24.440
- Corridoio	: 54,90 mq x€/mq 1300x0,80=.....	€.57.096
- Balconi	: 14,40 mq x€/mq 1300x0,25=.....	€.5.655
- Stanze (13)	: 359,18mq x€/mq 1300 =.....	€.466.934

		€.554.125

Piano di copertura

- Torrino scale	: 23,50 mq x€/mq 1300x0,50=.....	€.15.275
- Terrazza	: 414,08 mqx€/mq 1300x0,10=.....	€.53.830,4

		€.69.105,40
		=====

Totale Corpo A-Nord : €.2.205.944

Piano Terra : A-Sud (sup.netta 466,62 mq)

- Salone	: 466,62 mq x€/mq 1300 x 0,60 =.....	€.363.963,6
- Cucina/servizi	: 67,68 mq x €/mq 1300 x 1,20 =.....	€.105.580,8
- Soppalco	: 67,68 mq x €/mq 1300 x 0,40 =.....	€.35.193,6

Totale Corpo A-Sud : €.504.738

=====

Totale Corpo A : €.2.710.682

(duemilionesettecentodiecimilaseicentoottantadue)

- b) Stima delle aree inedificate

- Stima dell'Area attrezzata Nord

mq 750 x €/mq 100,00 =..... **€.75.000**

- Stima delle Aree di Parcheggio

Viene ricompreso tra le aree di parcheggio anche il Corridoio Nord di accesso all'albergo (122 mq) che ha le medesime caratteristiche costruttive delle altre aree di parcheggio.

Area di parcheggio Est	mq 682	
Area di parcheggio Sud	mq 1925	
Corridoio Nord	mq 122	

	mq 2729 x €/mq 75 =.....	€.204.675

- Stima delle aree di servizio (Corridoio NO e SO)

Corridoio Nord-Ovest	mq 280	
Corridoio Sud-Ovest	mq 180	

	mq 460 x €/mq 40 =.....	€.18.400

- Stima delle aree verdi

Area Nord	mq 644	
Aiuola NE	mq 123	
Area SE	mq 220	
Area Ovest	mq 398	
Area Sud	mq 1390	

	mq 2775 x €/mq 25 =.....	€.69.375

=====

Totale aree inedificate : €.367.450
(trecentosessantasettemilaquattrocentocinquanta)

(NB : A titolo puramente esemplificativo/comparativo, l'Immobile a) così come indicato nella relazione tecnica agli atti della domanda di concordato preventivo vale, alla luce dei valori surriportati :

-albergo = €.1.741,331,80

corte e area attrezzata (3300 mq) :

- Area attrezzata Nord, 750 mq	= €.75.000
- Corridoio Nord-Ovest, 280 mq	= €.11.200
- Piazzale Est (682 mq)	
Corridoio Nord (122 mq)	
parte Piazzale Sud (320 mq), tot.1124 mq	= €.84.300
- parte Area a verde, 1146 mq	= €.28.650
	=====
	€.1.940.481,80)
	(unmilionenovecentoquarantamilaquattrocentoottantuno/80)

- c) Stima Corpo "B"

Anche in questo caso valgono le considerazioni di carattere generale già fatte in precedenza per il Corpo "A" ma, a causa della scarsa appetibilità del bene e delle condizioni di vetustà e di manutenzione e conservazione, il valore base dell'immobile – sia per i locali commerciali al piano terra che per le unità immobiliari al primo piano - non può superare il valore di €/mq 1000.

Sono poi stati applicati, a seconda delle caratteristiche costruttive, dei coefficienti correttivi.

Quindi gli immobili possono essere così indicati :

Piano Terra (sup.occupata 488 mq)

- Pizzeria	: 168 mq x €/mq 1000x 0,90 =.....	€.151.200
- Cucina	: 47 mq x €/mq 1000 x 1,10 =.....	€.51.700
- Forno	: a corpo	=.....€2.650
- Ristorante	: 115 mq x €/mq 1000 =.....	€.115.000
- Depositi	: 35 mq x €/mq 1000 x 0,75=.....	€.26.250
- Servizi	: 13 mq x €/mq 1000 x 1,20 =.....	€.15.600
- Corridoio/scale	: 34 mq x €/mq 1000 x 0,80 =.....	€.27.200
- App.to ex portiere	: 76 mq x €/mq 1000x0,90=.....	€.68.400

		€.458.000

Primo Piano

- Appartamento n.1 :	
86,40 mq +(15,52 x 0,25) mq = 90,28 mq	
90,28 mq x €/mq 1000 =.....	€.90.280
- Corpo scale : 23,80 mq x €/mq 1000 x 0,80 =.....	€.19.040
- Vano in primo piano ex cabina Enel :	

14,70 mq x€/mq 1000 x0,75 =.....€.11.025

- Appartamento n.2 :

91,24 mq + (15,82 x 0,25) mq = 95,20 mq

95,20 mq x €/mq x 0,90 =€.85.675
=====

Totale Corpo "B" : €.664.020
(seicentosessantaquattromilaventi)

- d) Stima dei beni mobili del complesso alberghiero

Tutti gli arredi e le attrezzature del complesso alberghiero, fatti salvi gli apparecchi televisivi di età piuttosto recente, hanno un tempo di vita di oltre quindici anni. Essi hanno quindi abbondantemente compiuto il naturale ciclo di vita utile – convenzionalmente indicato in un decennio – e pertanto il loro valore originario (1992), accertato in circa € .245.000 si è fortemente ridotto atteso l'ammortamento e l'uso. Occorre però osservare che le condizioni degli arredi – seppur "datati" – sono ancora accettabili e forniscono all'albergo quell'aria demodè, quasi da nobile decaduto che consente di conservare il ricordo dell'antico fascino o degli antichi splendori.

Quindi il coefficiente di riduzione può attestarsi in un intorno del 77% per cui il valore attuale dei beni mobili nel loro complesso così come indicati e descritti in precedenza è di **€ .57.823,00 (ct)**.

Quindi, in conclusione, il valore complessivo della part.680 è , all'attualità :

- Corpo "A" : € .2.710.682.=

- Aree inedificate : € .367.450.=

- Corpo "B" : € .664.020.=

€ .3.742.177.=

- Beni mobili alberghieri : € .57.823.=

=====

TOTALE : € .3.800.000,00.=
(tremilioniottocentomila)

Salerno, Gennaio 2009

(ing. Paolo Tabacco)