

# TRIBUNALE DI MODENA

Sottosezione fallimentare

Giudice delegato Dott.ssa Roberta Vaccaro

Curatore Dott.ssa Diana Rizzo

— Omissis —  
—

**Fallimento**

**RG. 70/2019**

**studio RXC**

**Luca Righi Geometra**

Strada Gherbella 294

41126 Modena/Italia

P +39.335.311417

Email/ [righi@rxstudio.com](mailto:righi@rxstudio.com)

**Collaboratore**

**Christian Caselli Architetto**

---

# Indice

## Premesse

- 5** Dati del Fallimento
- 5** Incarico
- 5** Precisazioni
  - Beni Oggetto di stima
- 5** Beni mobili
- 5** Arredi Roncobilaccio Hotel
  - Arredi e attrezzature del Ristorante
- 6** “Il Fungo”
- 7** Beni immobili
- 10** Identificazione urbanistica
- 11** Contratti telefonici
- 12** Provenienza
- 13** Stato di possesso del bene e locazione
- 14** Urbanistica e catasto
- 15** Verifiche ipocatastali
- 20** Due Diligence
- 21** Limitazioni dell’elaborato peritale
- 23** Metodologia valutativa immobiliare
- 26** Deprezzamento

## Relazione beni immobiliari

- 29** Analisi dei beni immobili
- 33** Descrizione generale

## Stima

- 54** Superfici commerciali del fabbricato alberghiero
- 56** Stima del fabbricato alberghiero
- 59** Stima dei terreni
- 65** Stima dei beni mobili

## Conclusioni e quadro riassuntivo

- 68** Quadro riassuntivo
- 69** Conclusioni

---

# Premesse

---

## Dati del Fallimento

Fallimento n. 70/2019 “--- OMISSIS -  
--” con sede in --- Omissis ---, ---  
OMISSIS ---, pubblicato con  
sentenza in data 12.06.2019.

**Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro**

**Curatore Dott.ssa Diana Rizzo**

---

## Incarico

Il sottoscritto Luca Righi Geometra iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena al n° 1962 ed all’Albo dei Consulenti del Tribunale di Modena al n° 272, riceveva in data 25 luglio 2019, incarico dal Curatore del Fallimento Dott.ssa Diana Rizzo, di identificare, descrivere, nonché valutare i beni immobili, mobili, di proprietà della società fallita.

**Le valutazioni sono state eseguite tra il mese di agosto e novembre 2019.**

---

## Precisazioni

Nella presente procedura, il sottoscritto perito estimatore, ha individuato quale sia il più probabile valore di mercato dei beni immobili, mobili al fine del soddisfacimento dei creditori.

---

## **Beni mobili oggetto di stima**

### **Arredi del “Roncobilaccio Hotel”**

Si è compiuta un'indagine in tutto l'albergo, osservando e fotografando tutti i locali dell'immobile.

Sono stati rinvenuti oggetti di natura e caratteristiche diverse tra loro. Tutti gli arredi presenti sul luogo si presentavano usati con stati di utilizzo molto eterogenei; la maggior parte di tali oggetti risultavano desueti.

Gli arredi e le attrezzature all'interno dell'Hotel Roncobilaccio non sono state valorizzate in modo atomistico, ma sono state inserite nel valore complessivo della struttura alberghiera. Trattasi perlopiù di arredi delle camere, biancheria, tavoli e sedie nella zona colazioni al piano primo, computer e cartoleria varia al piano terra, nella reception e nell'ufficio.

---

## Arredi e attrezzature del ristorante “Il Fungo”

I beni mobili presenti nel ristorante “Il Fungo” sono stati analizzati sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche, marca, appetibilità commerciale di mercato e vetustà.

Per verificare la reale consistenza numerica delle giacenze si è proceduto ad un controllo “pezzo per pezzo”.

I mobili e l'arredo, così come tutte le attrezzature da cucina, sono stati inventariati, nella situazione in cui si trovavano, presso i vari locali del ristorante. Sono stati valutati per il loro valore attuale di mercato, tenendo conto del loro stato d'uso, della vetustà e considerandoli funzionanti.

Le attrezzature sono sottoposte a un processo di deprezzamento, ossia a un processo di progressiva perdita del loro intrinseco valore economico, inteso in termini reali.

Le principali cause che determinano il deprezzamento di un macchinario e di un'attrezzatura sono: a) l'uso, b) gli agenti fisici naturali, c) gli eventi avversi eccezionali, e d) l'obsolescenza. L'uso provoca un logorio fisico e conseguentemente una diminuzione dell'efficienza dell'oggetto. Il deprezzamento determinato da questa causa è in genere proporzionale all'utilizzazione. Gli agenti fisici naturali sono un insieme di cause esterne (utilizzo, sostanze con cui viene messo in contatto, ecc.) che concorrono al logorio fisico. Gli eventi avversi eccezionali sono un insieme di cause accidentali (incidenti, avarie, ecc.) che possono comportare danneggiamenti fisici. L'obsolescenza consiste nel superamento tecnologico del mezzo strumentale ed è legata al progresso tecnologico che immette sul mercato strumenti sempre più perfezionati, rendendo obsoleti quelli a disposizione.

---

## Immobili e terreni oggetto d'indagine

I beni oggetto di indagine sono costituiti da un complesso immobiliare ad uso hotel/ristorante sito in comune di Castiglione dei Pepoli (BO) località Roncobilaccio Via del Casello, 1.

Oltre alla struttura alberghiera sono compresi nella proprietà anche terreni agricoli per circa mq 95'304 di cui una piccola parte mq. 19'622, in comproprietà per una quota di 90/144 (62,5%).

### **TERRENI**

#### Proprietà 1/1

posti in Comune di Castiglione dei Pepoli (BO) distinti al Catasto Terreni come segue:

**Foglio 49 - Particella 39 - Seminativo** sup. mq. 3196

**Foglio 49 - Particella 46 - Seminativo** sup. mq. 4147

**Foglio 49 - Particella 49 - Seminativo** sup. mq. 6740

**Foglio 49 - Particella 203 - Semina-**  
**tivo** sup. mq. 1253

**Foglio 49 - Particella 204 - Semina-**  
**tivo** sup. mq. 1650

**Foglio 49 - Particella 206 - Semina-**  
**tivo** sup. mq. 2400

**Foglio 49 - Particella 214 - Semina-**  
**tivo** sup. mq. 660

**Foglio 49 - Particella 223 - Semina-**  
**tivo** sup. mq. 590

**Foglio 49 - Particella 283 - Semina-**  
**tivo** sup. mq. 2230

**Foglio 49 - Particella 284 - Semina-**  
**tivo** sup. mq. 437

**Foglio 49 - Particella 209 - Semina-  
tivo** sup. mq. 2061

**Foglio 49 - Particella 222 - Semina-  
tivo** sup. mq. 1460

**Foglio 49 - Particella 88 - Seminati-  
vo** sup. mq. 3640

**Foglio 49 - Particella 54 - Prato** sup.  
mq. 1240

**Foglio 49 - Particella 55 - Seminati-  
vo** sup. mq. 4118

**Foglio 49 - Particella 53 - Seminati-  
vo** sup. mq. 9688

**Foglio 49 - Particella 215 - Semina-  
tivo** sup. mq. 630

**Foglio 49 - Particella 224 - Semina-  
tivo** sup. mq. 1268

**Foglio 49 - Particella 87 - Seminati-  
vo** sup. mq. 1582

**Foglio 49 - Particella 85 - Seminati-  
vo** sup. mq. 3320

**Foglio 49 - Particella 305 - Semina-  
tivo** sup. mq. 11264

**Foglio 49 - Particella 307 - Semina-  
tivo** sup. mq. 1826

**Foglio 49 - Particella 356 - Prato**  
sup. mq. 4117

**Foglio 63 - Particella 59 - Prato ce-  
spugliato** sup. mq. 452

**Foglio 49 - Particella 309 - Semina-  
tivo** sup. mq. 5223

**Foglio 49 - Particella 311 - Semina-  
tivo** sup. mq. 390



## **TERRENI**

Proprietà 90/144

posti in Comune di Castiglione dei Pepoli (BO) distinti al Catasto Terreni come segue:

**Foglio 49 - Particella 47 - Seminativo** sup. mq. 12016

**Foglio 49 - Particella 360 - Bosco ceduo** sup. mq. 7606

**per un totale complessivo di mq. 95'304**

*(Sono ricompresi i diritti di proprietà parziali dei 90/144 dei mappali 47-360)*

## **FABBRICATI**

Proprietà 1/1

posti in Comune di Castiglione dei Pepoli (BO) distinti al Catasto Terreni come segue:

**Foglio 49 - Particella 184 SUB 2 -** categoria D/1, rendita Euro 156,80

**Foglio 49 - Particella 184 SUB 3 -** categoria D/2, rendita Euro 31.650,00

**Foglio 49 - Particella 184 SUB 4-** in corso di definizione

**Foglio 49 - Particella 184 SUB 6-** categoria C/6, rendita Euro 148,74

## Identificazione urbanistica

L'attuale identificazione urbanistica dell'area su cui insiste il complesso immobiliare dell'Hotel Roncobilaccio", è inserita nel Piano Regolatore Generale, PRG, del Comune di Castiglione dei Pepoli ( BO), nella zona D per insediamenti a prevalente destinazione produttiva, sottozona D4.2, per attrezzature alberghiere esistenti e di progetto. Nel PRG vigente è ammesso l'ampliamento della superficie esiste con destinazione alberghiera per una percentuale massima del 20%.

### legenda

Strumento: P.R.G. VIGENTE - Var. Specifica 2018	
	Zona Boscata (Art.9)
	Zona D4-2: esistenti ad usi turistici ricreativi (Art.27)
	Zona E1: agroforestali del sistema collinare e montano (Art.28)
	Viabilità di progetto
	soggetta a Fascia di rispetto elettrodotti ENEL (Art.16)
	soggetta a Vincolo idrogeologico (Art.10)



#### 6) Sottozona D4.2.

Sono comprese in tali sottozone le aree già interessate da attività turistico ricettiva o da usi compatibili, gli usi b1. e b3. non possono essere superiori al 30% della Sc. esistente.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano che intendono migliorare o integrare la propria attività o per razionalizzare gli impianti tecnologici è ammesso un aumento "una tantum" pari al 20% della Su esistente.

Tale aumento di superficie per la sottozona D4.2.1. destinata a casa di riposo, può essere fino al 30% della Su esistente e fino al 50% della Su esistente per la sottozona D4.2.2., destinata ad albergo. Tali aumenti di superficie possono essere realizzati anche non in aderenza al fabbricato principale.

In particolare per la zona D4.2. posta in prossimità di Ca' Lenzi, la parte di terreno ricadente in zona A di consolidamento, le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con la normativa della primetrazione.

E' altresì previsto un ampliamento del 30% in caso di cambio d'uso a "casa di riposo".

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione con un parametro urbanistico su/sc, ma solamente una percentuale di ampliamento dell'esistente.

Non essendo quindi previsto un valore specifico di capacità produttiva dell'area, ma solamente una capacità di espansione residua della SU esistente, la valutazione dell'area è stata inserita nella valutazione complessiva dell'immobile e valorizzata solo la capacità edificatoria residua.

---

## Contratti telefonici

Gli impianti, relativi alle installazioni dei ripetitori telefonici, sono stati analizzati nella loro interezza ed in fase di sopralluogo sono stati visionati solo esternamente.

La valutazione dell'Hotel è stata fatta tenendo in considerazione i contratti di locazione, i loro canoni e le relative durate.

---

## Provenienza

La provenienza dell'intera proprietà dei beni oggetto di perizia è pervenuta alla Società mediante i seguenti atti:

- Atto notaio Fiori Aldo del 18.6.01 rep.164649 Incorporazione della soc. --- OMISSIS --- Sede Castelfranco
- Omissis --- Immobili in Castiglione dei Pepoli Foglio 49 1/1 nuda proprietà CF Foglio 49 Part.184 1/1 Proprietà CT Foglio 49 Part.49-203-204-206-214-223-38-39-46 5/6 proprietà CT Foglio 49 Part.289-290.
- Trasferimento sede da Bologna a Castelfranco Emilia, Atto notaio Fiori Aldo del 18.6.01 rep.164649 Immobili in Castiglione dei Pepoli Foglio 49 1/1 nuda proprietà CF Foglio 49 Part.184 1/1 Proprietà CT Foglio 49 Part.49-203-204-206-214-223-38-39-46, 5/6 proprietà CT Foglio 49 Part.289-290.
- Compravendita notaio Luca Lorenzo del 12.1.02 rep.3200, Quota 1/8 Foglio 49 Part.43-47, Quota 1/1 Foglio 49 Part.283-284.
- Compravendita notaio Sertori Fabrizio del 7.3.02, rep.47249, Acquista 1/1 usufrutto Foglio 49 Part.184.
- Compravendita notaio Luca Lorenzo del 16.3.02 rep.3536 Quota 72/144 Foglio 49 Part.43-47.
- Compravendita notaio Sertori Fabrizio del 15.10.02 rep.47861/13753, Quota 1/6 Foglio 49 Part.289-290.
- Compravendita notaio Luca Lorenzo del 23.10.02 rep.4199/1034, Quota 1/1 Foglio 49 Part.209-222 e Part.88.
- Compravendita notaio Luca Lorenzo del 25.9.04 rep.6846/2482 Quota 1/1 Foglio 49 Part.54-55; Part.53, Quota 14/18 Foglio 49 Part.90.
- Compravendita notaio Luca Lorenzo del 15.1.05 rep.7361/2745, Quota 4/18 Foglio 49 Part.90, Quota 1/1 Foglio 49 Part.215-224.
- Compravendita notaio Luca Loren-

zo del 4.5.05 rep.7882/2955, Quota 1/1 Foglio 49 Part.87.

- Compravendita notaio Luca Lorenzo del 7.12.05 rep.8893/3390, Quota 1/1 Foglio 49 Part.85.

- Vedi stampa. Compravendita notaio Luca Lorenzo del 19.12.07 rep.12259/5432, Quota 1/1 Foglio 63 Part.59.

(Vedi visure allegate)

*Le seguenti verifiche sono propedeutiche ad evidenziare l'elenco delle formalità che saranno oggetto di rilascio del certificato notarile ventennale.*

---

## **Stato di possesso del bene e locazione**

In sede di sopralluogo, la struttura dell'Hotel risultava libera.

Il solo locale occupato è il ristorante, in quanto oggetto del contratto d'affitto d'azienda, tra la Società Fallita e "--- Omissis ---" con

sede in Monzuno (BO), Via Provinciale n. 13/a, Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Bologna --- Omissis ---, capitale sociale Euro 2.000,00 (due mila/00), iscritta al REA di Bologna al n. --- Omissis ---, stipulato mediante scrittura privata presso il Notaio Aldo Fiori di Carpi, rep. 228599, il 09/03/2015 registrato e trascritto il 12/03/2015 al n. 1501. Scadenza 09/03/2021.

---

## Urbanistica e catasto

### URBANISTICA

Il complesso industriale è stato edificato con i seguenti permessi edilizi:

- Licenza edilizia 721/1966 del 31/05/1966 e successive varianti 904/1968 del 21/02/1968 e 1050/1968 del 21/02/1968
- Licenza edilizia 1390/1970 del 12/10/1970 e successiva variante 1593/1972 del 17/12/1972
- Licenza edilizia 2698/1977 del 31/08/1977
- Condono 820/1998 del 15/08/1998
- Opere interne 7322/1997
- Concessione edilizia 6201 del 03/08/1994 e successiva variante 6254/1995 del 03/02/1995
- Scia 7430/2012 del 13/06/2012
- Autorizzazione SUAP 90/2012 del 19/11/2012, Scia 7995/2012 del 21/06/2012 e autorizzazione allo scarico 2878/2012 del 19/11/2012
- CIL 9118/2012 del 14/7/2012
- CIL 9119/2012 del 14/7/2012
- CIL 757/2013 del 18/01/2013
- Autorizzazione SUAP 97/2013 del 25/03/2013, Scia 5656/2013 del 8/05/2013
- comunicazione prescrizione abusi minori 6843/2013 del 3/06/2013
- Certificato di conformità edilizie e Agibilità n. 362 del 15/06/2013

La posizione urbanistica risulta regolare

### CATASTO

Catastalmente gli immobili sono tutti regolarmente denunciati presso l'agenzia del territorio della Provincia di Bologna, Comune di Castiglione dei Pepoli, tranne per il sub 6 ad uso deposito, di cui ad oggi manca ancora la denuncia di variazione.

La posizione catastale risulta NON regolare

---

## Verifiche ipocatastali

Con riferimento all'incarico ricevuto, riepilogo di seguito le risultanze delle ricerche ipotecarie e catastali relative agli immobili di proprietà della società fallita "--- OMISSIS ---" --- OMISSIS ---.

Ad oggi sugli immobili oggetto di stima risultano due principali ipoteche volontarie.

La prima del 18/04/2002, è una ipoteca volontaria a seguito di mutuo, per un valore complessivo di € 3.821.781,06, sulla proprietà Foglio 49 Part.184 CT Foglio 49 Part.49-203-204-206-214-223-38-39-46 e sui 5/6 proprietà Foglio 49 Part. 289-290, c'è annotamento di proroga 12.11.13 n.6525.

La seconda del 08/10/2007, è sempre una ipoteca volontaria a seguito di apertura di credito, per un valore complessivo di € 5.200.000,00, sulla proprietà grava 1/1 Proprietà Castiglione dei Pepoli Foglio 49 CF Part.184 CT Part. 39-46-49-53-54-55-85-87-88-203-204-206-209-214-215-222-223-224-283-284-305-306-307-309-310-311-356-357,c'è annotamento di proroga 12.11.13 n.6522.

(Vedi visure allegate)

*Le seguenti verifiche sono prope-  
deutiche ad evidenziare l'elenco  
delle formalità che saranno ogget-  
to di rilascio del certificato notarile  
ventennale.*

## CATASTO

## Castiglione dei Pepoli

T/F	Foglio	Particelle		Provenienza
F	49	184 subb. 2-3-4-6	Originariamente senza subalterni. Con variazione 2013/16231 184 soppresso e sostituito dai 184 subb.1-2 Con variazione 2013/85017 soppresso il sub.1 e sostituito dai subb.3, 4 e sub.5 bcnc Con variazioni 2016/91858 e 91859 soppresso il sub.5 e costituiti i subb.6 e 7 Vedi stampa elaborati: 2013/16231 2013/85017 <del>2016/91858</del> 2016/91859 <i>Il sub.4 "in corso di definizione" (F/4): E' una porzione dell'immobile derivante da una u.i. preesistente che attende di essere venduta/accorpata/ecc., e che teoricamente dovrebbe essere "definita" entro 6 mesi. A differenza della categoria "in corso di costruzione" (F/3) che solitamente riguarda immobili costruiti ex novo e che non ha scadenza</i>	20646/2001+ 20647/2001+ 9005/2002
<del>F</del>	<del>49</del>	<del>38</del>	<del>Soppressa nel 2006. Vedi visura</del>	<del>20646/2001 20647/2001</del>
T	49	39		20646/2001 20647/2001
<del>F</del>	<del>49</del>	<del>43</del>	<del>Soppressa nel 2006. Vedi visura</del>	<del>1/8 (18/144): 3036/2002 72/144: 10248/2002 <b>tot.90/144</b></del>
T	49	46		20646/2001 20647/2001
T	49	47		1/8 (18/144): 3036/2002 72/144: 10248/2002 <b>tot.90/144</b>
T	49	49		20646/2001 20647/2001
T	49	53		36393/2004
T	49	54		36392/2004
T	49	55		36392/2004
T	49	85		44448/2005
T	49	87		18417/2005
T	49	88		35852/2002
<del>F</del>	<del>49</del>	<del>90</del>	<del>Soppressa nel 2005. Vedi visura</del>	<del>14/18: 36394/2004 4/18: 4143/2005</del>
T	49	203		20646/2001 20647/2001
T	49	204		20646/2001 20647/2001
T	49	206		20646/2001 20647/2001
T	49	209		35851/2002



T/F	Foglio	Particelle		Provenienza
T	49	214		20646/2001 20647/2001
T	49	215		4143/2005
T	49	222		35851/2002
T	49	223		20646/2001 20647/2001
T	49	224		4143/2005
T	49	283		3037/2002
T	49	284		3037/2002
<del>T</del>	49	289	<i>Soppressa nel 2005. Vedi visura</i>	<del>20646/2001+</del> <del>20647/2001+</del> <del>34623/02</del>
<del>T</del>	49	290	<i>Sppressa nel 2018. Vedi visura</i>	<del>20646/2001</del> <del>20647/2001+</del> <del>34623/02</del>
T	49	305	Ex 289 parte, frazionamento del 2005	20646/2001+ 20647/2001+ 34623/02
T	49	307	Ex 289 parte, frazionamento del 2005	20646/2001+ 20647/2001+ 34623/02
T	49	309	Ex 90 parte, frazionamento del 2005	14/18: 36394/2004 4/18: 4143/2005
T	49	311	Ex 290 parte, frazionamento del 2005	20646/2001+ 20647/2001+ 34623/02
T	49	356	Ex 38 parte, frazionamento del 2006	20646/2001 20647/2001
T	49	360	Ex 43 parte, frazionamento del 2006	1/8 (18/144): 3036/2002 72/144: 10248/2002 <b>tot.90/144</b>
T	63	59		1655/2008

**CONSERVATORIA (al 22.11.19)**

**--- OMISSIS --- sede Castelfranco Emilia c.f. 12762970155  
già sede Bologna**

**A FAVORE**

DATA	PART.	DESCRIZIONE E SVILUPPO
5.7.01	20646	Vedi stampa in fascicolo. Atto notaio Fiori Aldo del 18.6.01 rep.164649 Incorporazione della soc. --- OMISSIS --- Sede Castelfranco --- Omissis --- Immobili in Castiglione dei Pepoli Foglio 49 1/1 nuda proprietà CF Foglio 49 Part.184 1/1 Proprietà CT Foglio 49 Part.49--203--204--206--214--223--38--39--46 5/6 proprietà CT Foglio 49 Part.289--290
5.7.01	20647	Vedi stampa. Trasferimento sede da Bologna a Castelfranco Emilia. Atto notaio Fiori Aldo del 18.6.01 rep.164649 Immobili in Castiglione dei Pepoli Foglio 49 1/1 nuda proprietà CF Foglio 49 Part.184 1/1 Proprietà CT Foglio 49 Part.49--203--204--206--214--223--38--39--46 5/6 proprietà CT Foglio 49 Part.289--290
29.1.02	3036 3037	Vedi stampa. Compravendita notaio Luca Lorenzo del 12.1.02 rep.3200 Quota 1/8 Foglio 49 Part.43--47 Quota 1/1 Foglio 49 Part.283--284
19.3.02	9005	Vedi stampa in fascicolo. Compravendita notaio Sertori Fabrizio del 7.3.02 rep.47249 Acquista 1/1 usufrutto Foglio 49 Part.184
30.3.02	10248	Vedi stampa. Compravendita notaio Luca Lorenzo del 16.3.02 rep.3536 Quota 72/144 Foglio 49 Part.43--47
29.10.02	34623	Vedi stampa. Compravendita notaio Sertori Fabrizio del 15.10.02 rep.47861/13753 Quota 1/6 Foglio 49 Part.289--290
8.11.02	35851 35852	Vedi stampe. Compravendita notaio Luca Lorenzo del 23.10.02 rep.4199/1034 Quota 1/1 Foglio 49 Part.209--222 e Part.88
16.10.04	36392 36393 36394	Vedi stampe. Compravendita notaio Luca Lorenzo del 25.9.04 rep.6846/2482 Quota 1/1 Foglio 49 Part.54--55;; Part.53;; Quota 14/18 Foglio 49 Part.90
2.2.05	4143	Vedi stampa. Compravendita notaio Luca Lorenzo del 15.1.05 rep.7361/2745 Quota 4/18 Foglio 49 Part.90 Quota 1/1 Foglio 49 Part.215--224
26.5.05	18417	Vedi stampa. Compravendita notaio Luca Lorenzo del 4.5.05 rep.7882/2955 Quota 1/1 Foglio 49 Part.87
23.12.05	44448	Vedi stampa. Compravendita notaio Luca Lorenzo del 7.12.05 rep.8893/3390 Quota 1/1 Foglio 49 Part.85
16.01.08	1655	Vedi stampa. Compravendita notaio Luca Lorenzo del 19.12.07 rep.12259/5432 Quota 1/1 Foglio 63 Part.59

CONTRO

DATA	PART.	DESCRIZIONE E SVILUPPO
19.12.07	44257	Espropriazione. Vedi stampa. Foglio 49 Part.361
19.12.07	44260	Espropriazione. Vedi stampa. Foglio 49 Part.306
19.12.07	44261	Espropriazione. Vedi stampa. Foglio 49 Part.308
19.12.07	44262	Espropriazione. Vedi stampa. Foglio 49 Part.357
19.12.07	44266	Espropriazione. Vedi stampa. Foglio 49 Part.310

IPOTECHE

DATA	PART.	DESCRIZIONE E SVILUPPO
18.4.02	4131	Volontaria. Vedi stampa in fascicolo Grava 1/1 Proprietà CF Foglio 49 Part.184 CT Foglio 49 Part.49-203-204-206-214-223-38-39-46 5/6 proprietà CT Foglio 49 Part.289-290 C'è annotamento di proroga 12.11.13 n.6525
8.10.07	14834	Volontaria. Vedi stampa in fascicolo Grava 1/1 Proprietà Castiglione dei Pepoli Foglio 49 CF Part.184 CT Part. 39-46-49-53-54-55-85-87-88-203-204-206-209-214-215-222-223-224-283-284-305-306-307-309-310-311-356-357 C'è annotamento di proroga 12.11.13 n.6522

<b>G.A.M.A.L. SRL sede Castelfranco Emilia c.f. 00591270376 (già sede San Lazzaro e/o Bologna)</b>	REP.	3595/22
--	------	---------

*La ispezione ipotecaria è stata eseguita sia per denominazione sia per codice fiscale, e le formalità sono le stesse.*

*Per le formalità ante informatizzazione occorre consultare i Repertori manuali presso la Conservatoria di Bologna*

A FAVORE

DATA	PART.	DESCRIZIONE E SVILUPPO
7.1.88	384	Conferimento
7.12.88	23403	Atto tra vivi (?)
1.3.91	5317	Vendita
21.2.01	6072 6073	Vendite

CONTRO

DATA	PART.	DESCRIZIONE E SVILUPPO
7.12.88	23403	Atto tra vivi
1.3.91	5317	Patti vedi a favore
14.5.97	10036	Vendita
11.6.99	13256	Vendita
5.7.01	20646	Incorporazione nella soc. --- Omissis ---
19.12.07	44261	Espropriazione – vedi --- Omissis ---

---

## Due Diligence

Successivamente all'accettazione dell'incarico, lo scrivente ha acquisito e analizzato tutto il materiale in possesso del Curatore e il restante materiale e documentazione presente presso i pubblici uffici, Comune, Conservatoria, Catasto.

A partire dal mese di Agosto fino al mese di novembre 2019, ha effettuato i sopralluoghi presso la struttura alberghiera in Roncobilaccio.

Sono state effettuate ulteriori indagini, ricerche e accertamenti ritenuti utili ai fini della perizia, anche con accessi presso gli uffici tecnici comunali e presso l'Agenzia del Territorio ed è stata redatta poi la valutazione dei beni nell'ottica dell'individuazione del più probabile valore di mercato.

In particolare il presente documento di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione. Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Due Diligence - Valutatore Geom. Luca Righi.

Lo scrivente perito ha analizzato la documentazione relativa al patrimonio immobiliare, ai terreni e ai beni mobili, tenendo conto dei loro valore corrente di mercato.

---

## Limitazioni dell'elaborato peritale

L'attività ivi brevemente descritta è basata sulle seguenti ipotesi e limitazioni:

Si assume come data di riferimento della valutazione il 26 Novembre 2019.

Pur avendo effettuato i sopralluoghi dell'Hotel in oggetto, non sono state condotte verifiche invasive sullo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, non è pertanto stato possibile verificare se gli impianti si trovino in uno stato tale da garantire il normale svolgimento delle attività a cui sono destinate.

Per il ristorante, che al momento dei sopralluoghi risultava in funzione, si è assunto che gli impianti rispondessero alle normative vigenti inerenti la sicurezza.

Non è stata condotta un'analisi strumentale dei terreni al fine di evidenziare eventuali problemi ambientali o presenza di sostanze incongrue.

Nella presente valutazione sono stati utilizzati dati e informazioni estratti dagli uffici Comunali e Catastali.

Non sono state effettuate verifiche e misurazioni fisiche delle superfici degli immobili, ma ci si è basati sulle documentazioni catastali e comunali.

Le analisi e le valutazioni svolte sono basate sugli eventi ritenuti certi o ragionevolmente prevedibili alla data di stesura della presente valutazione. Chi scrive ha ritenuto opportuno escludere tutti gli elementi di natura eminentemente straordinaria e imprevedibile, non coerenti con i principi generalmente adottati.

In relazione alle verifiche urbanistiche sugli immobili, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici

deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

Manifestazione che gli uffici, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale; ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Nella valutazione non si è tenuto conto degli eventuali costi delle consulenze e costi legali, degli oneri per il project management, degli oneri IMU, degli oneri Agency fee e del Marketing per la vendita.

---

## Metodologia valutativa immobiliare

La dottrina e la prassi professionale sono concordi nel ritenere che la valutazione dei beni immobili sia un problema di notevole complessità poiché durante il processo valutativo vengono analizzati un numero notevole di fattori, che influiscono sul valore di stima. Le perizie di valutazione di beni immobili non possono pertanto godere di un grado assoluto di oggettività, poiché sono influenzate dal criterio di valutazione applicato nei singoli casi.

Ormai da molti anni, il sottoscritto applica le metodologie più oggettive della prassi peritale, utilizzando i protocolli definiti (IVS) International Valuation Standards.

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto.

Gli International Valuation Standards (IVS) ipotizzano varie metodologie di stima, in funzione delle peculiarità del bene immobile e del tipo di mercato nel quale è inserito.

In generale si possono riassumere tre grandi tipologie di impianto di stima:

il market comparison approach (MCA)  
metodo del confronto di mercato

l'income capitalization approach  
metodo della capitalizzazione del reddito

cost approach  
metodo del costo di ricostruzione deprezzato

In fase di perizia, non è stato possibile ritrovare immobili simili per poter procedere con metodologie comparative, quindi, a seguito della particolare destinazione d'uso dell'immobile, si è optato di utilizzare il metodo di capitalizzazione dei redditi.

La stima del valore di mercato è svolta con il metodo della capitalizzazione finanziaria che si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un definito immobile, attraverso la costruzione di un reddito, prevedendo un valore di mercato finale.

La determinazione del reddito netto da capitalizzare è quindi svolta mediante un bilancio estimativo. Il bilancio è volto a determinare il reddito lordo dell'immobile considerando:

Nell'attivo del fatturato annuo si sono considerate le prestazioni alberghiere ipotizzate e nel passivo i costi della gestione alberghiera.

Il bilancio estimativo è stato pensato per determinare il reddito da capitalizzare al fine della ricerca del valore di mercato dell'immobile.

L'albergo è di categoria tre stelle, con 86 camere disponibili.

Considerato un coefficiente di riempimento pari a 30% della potenzialità; il fatturato si è ottenuto come prodotto del ricavo medio a camera per il numero presunto di pernottamenti annuali.

Il passivo del bilancio della gestione alberghiera è riportato secondo le voci di spesa convenzionali.

Il metodo della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario per trasformare la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel suo valore attuale attraverso un saggio di capitalizzazione accettato dai mercati.

Attualmente l'immobile risulta chiuso e in condizioni non idonee a svolgere l'attività alberghiera, poiché ormai eccessivamente desueto.

Queste condizioni producono ovviamente una riduzione del valore del fabbricato. Nel paragrafo successivo



è spiegato dettagliatamente a cosa si deve tale deprezzamento.

Per la quantificazione di tale deprezzamento, nell'estimo, si ipotizza che abbia lo stesso valore dei costi necessari a rendere l'immobile nuovamente appetibile sul mercato.

Si sono quindi valutati i costi di manutenzione straordinaria necessari per poter rendere l'albergo nuovamente funzionante e competitivo sul mercato.

Sottraendo il valore di stima teorico con i costi di manutenzione straordinaria si è ottenuto il valore di stima del fabbricato.

I terreni agricoli sono stati valorizzati mediante comparazione diretta, utilizzando i VAM, valori agricoli medi, redatti dalla Provincia di Bologna.

I valori stimati sono stati ridotti rispetto ai VAM, poiché tali beni risultavano in condizioni inferiori rispetto agli standard di terreni con caratteristiche simili.

---

## Deprezzamento

Gli edifici e i fabbricati in genere sono soggetti a un processo di deprezzamento, ossia a un processo di progressiva perdita del loro valore economico in termini reali. Le principali cause del deprezzamento degli edifici sono:

il deterioramento fisico derivato dall'uso, e dal conseguente logorio delle parti dell'edificio con il trascorrere del tempo, e da cause accidentali; la perdita di valore risulta dalla riduzione della capacità dell'edificio di offrire i servizi per i quali è destinato; per alcune parti dell'edificio il deterioramento può essere recuperato con interventi di manutenzione differita come riparazioni, ripristini, ecc., mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica a intervenire.

L'obsolescenza funzionale legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'edificio non più idonei alle esigenze dei fruitori; la perdita di valore risulta dalle inefficienze dell'edificio comparato con edifici più efficienti e con gestione meno onerosa; l'obsolescenza funzionale può essere misurata considerando il maggiore costo di esercizio o la somma necessaria per sostituire l'edificio con uno moderno equivalente; l'obsolescenza funzionale sorge spesso a causa dell'evoluzione della tecnologia, come ad esempio nel caso della qualità ecologico-energetica degli edifici nei termini di consumi e di emissioni di inquinanti;

L'obsolescenza esterna o economica relativa a condizioni esterne al fabbricato e a cambiamenti sfavorevoli nell'ambiente economico e nella legislazione; queste condizioni possono essere specifiche per una particolare localizzazione e generali per un destinazione delle aree di insediamento, l'eccesso di offerta, ecc.

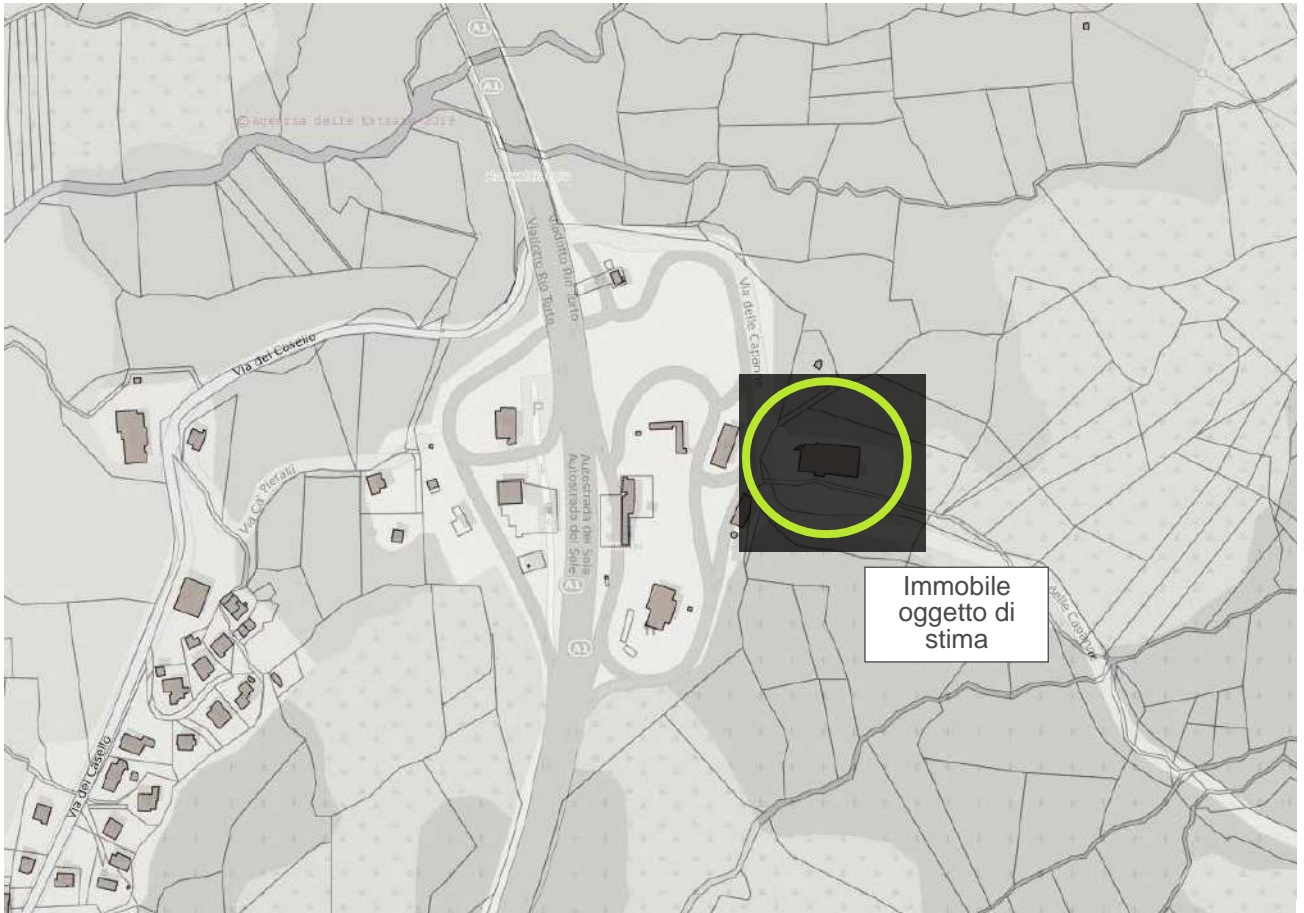
Nell'arco di vita di un edificio possono svolgersi interventi di varia natura volti a fronteggiare il deperimento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna. Gli effetti sul deprezzamento degli interventi manutentivi (ordinari e straordinari) si traducono in genere in una reintegrazione parziale o totale del valore deprezzato.

Nei calcoli economici il suolo non si considera soggetto a deprezzamento.

# **Relazione**

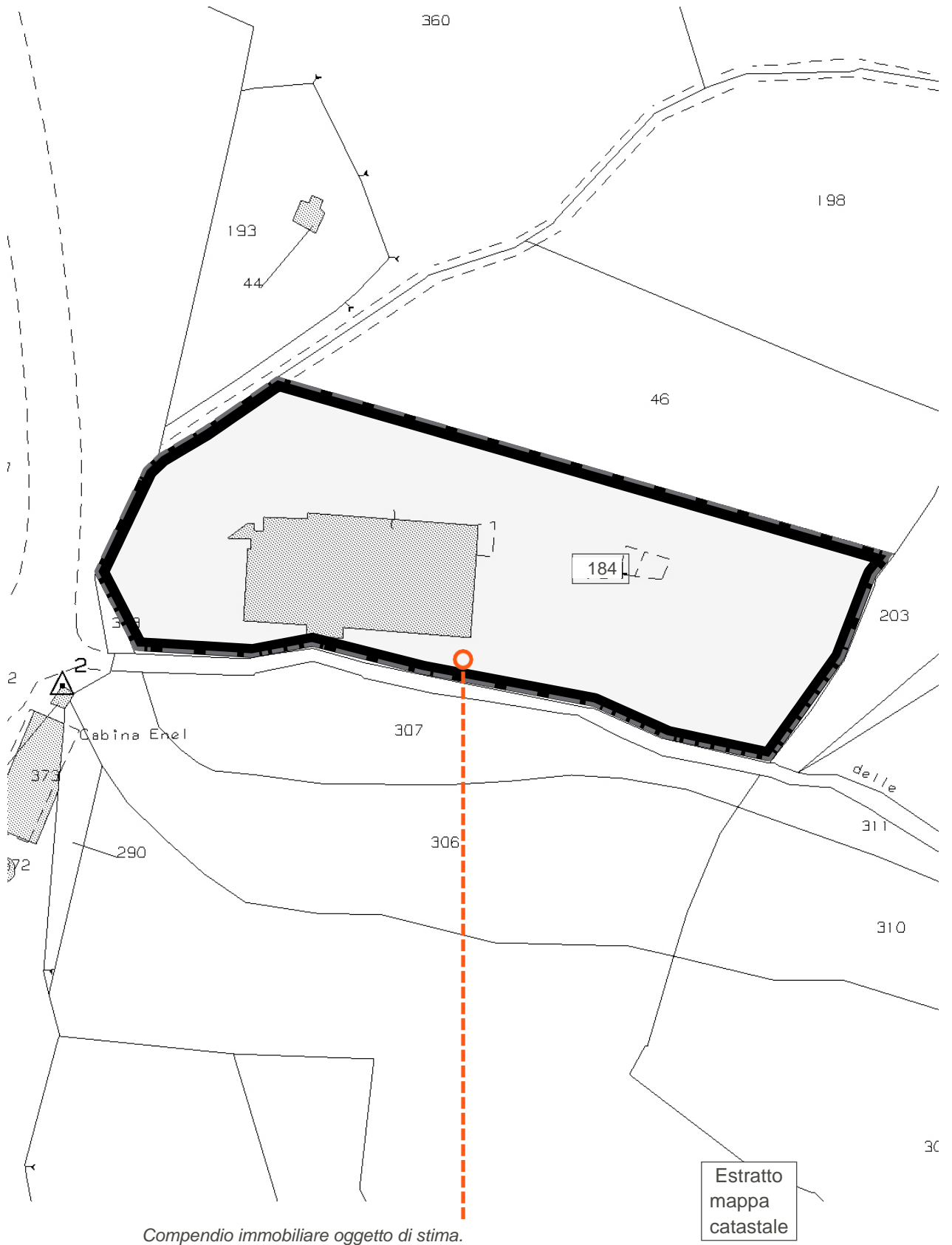
---

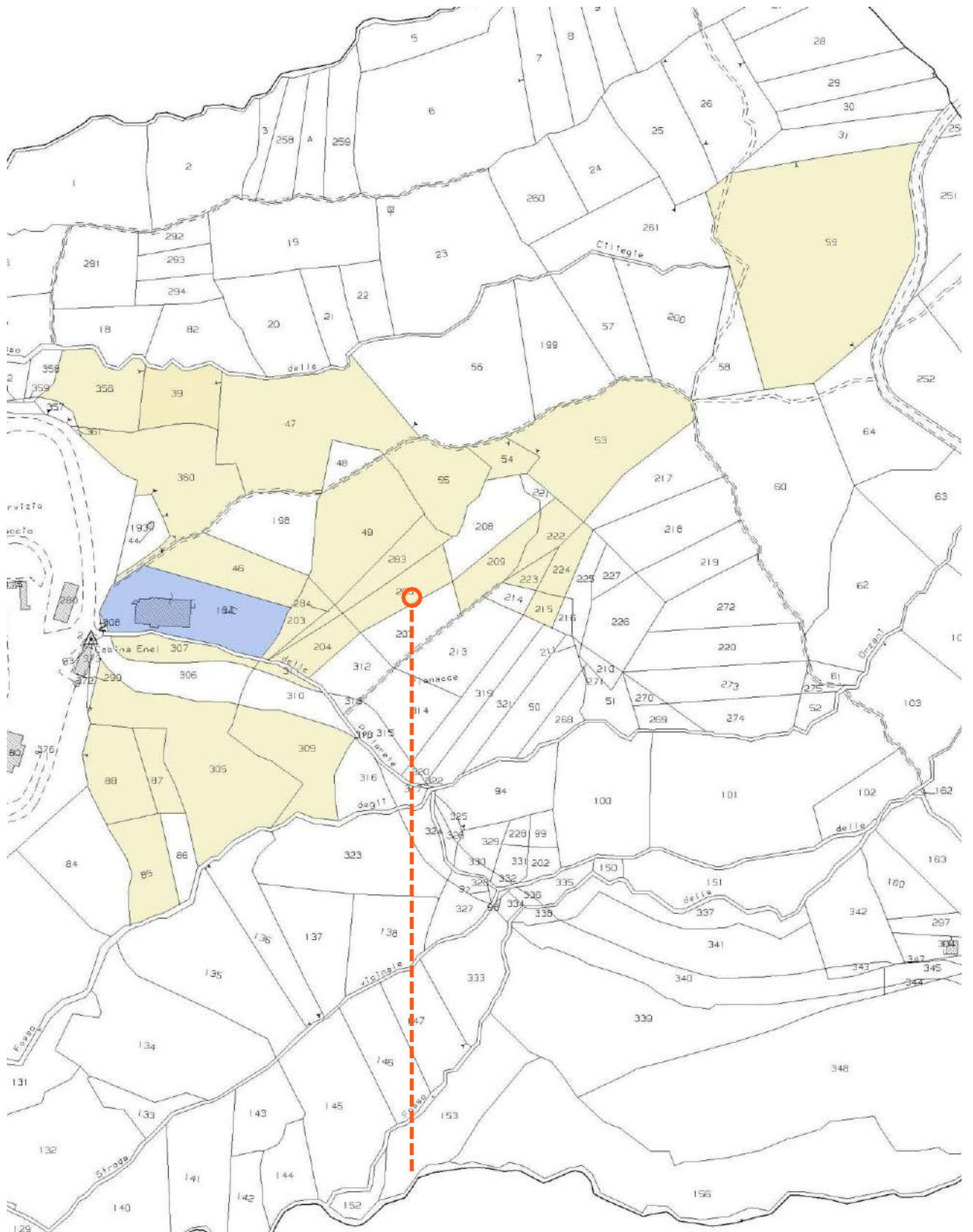






STRUTTURA ALBERGHIERA





*Terreni oggetto di stima.*

mappa  
catastale



---

## Descrizione

I beni oggetto di indagine sono costituiti da un complesso immobiliare ad uso hotel/ristorante con 90 camere, sito in comune di Castiglione dei Pepoli (BO) località Roncobilaccio Via del Casello, 1.

L'immobile è situato in corrispondenza dello svincolo autostradale di Roncobilaccio, sulla A1 Milano - Napoli, attualmente "E35", alle coordinate 44°07'00.8"N 11°14'00.1"E.

La zona tipicamente appenninica, posta tra gli abitati delle località Roncobilaccio e Ca' dei Fabbiani sono raggiungibili tramite la SP8, e sono a prevalente destinazione residenziale, con insediamenti commerciali a carattere artigianale. L'intorno risulta essere poco urbanizzato e non dotato di particolari infrastrutture.

Da un punto di vista di trasporti la località è servita da linea di bus extraurbani.

Il complesso dista circa dieci chilometri dal centro del comune capoluogo Castiglione dei Pepoli e due chilometri dalla frazione di Roncobilaccio.

Essendo l'Hotel praticamente adiacente allo svincolo autostradale, i collegamenti con il sistema viario principale della A1 sono ottimi.

L'attuale identificazione urbanistica dell'area su cui insiste il complesso immobiliare dell'Hotel Roncobilaccio", è inserita nel Piano Regolatore Generale, PRG, del Comune di Castiglione dei Pepoli ( BO), nella zona D per insediamenti a prevalente destinazione produttiva, sottozona D4.2, per attrezzature alberghiere esistenti e di progetto. Nel PRG vigente è ammesso l'ampliamento della superficie esiste con destinazione alberghiera per una percentuale massima del

20%.

E' altresì previsto un ampliamento del 30% in caso di cambio d'uso a casa di riposo.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione con un parametro urbanistico su/sc, ma solamente una percentuale di ampliamento dell'esistente.

Non essendo quindi previsto un valore specifico di capacità produttiva dell'area, ma solamente una capacità di espansione residua della SU esistente, la valutazione dell'area è stata inserita nella valutazione complessiva dell'immobile e valorizzata solo la capacità edificatoria residua.

La struttura dell'hotel realizzato negli anni 1966-1970 è prevalentemente in cemento armato con tamponamenti in muratura intonacati.

Il complesso dell'hotel si articola su sette piani fuori terra; al piano terra vi è l'ingresso con la reception, il bar, due sale d'intrattenimento e il ristorante, al piano primo sono presenti due sale per le colazioni, con annessi servizi ed una grande sala convegni. Agli altri piani sono presenti 18 camere per piano.

Tutte le stanze sono dotate di bagno e alcune di un balcone.

I piani sono serviti dal vano scala e dall'ascensore. In copertura oltre all'insegna sono posti anche due ripetitori, Telecom e Vodafone.

Ad eccezione dei serramenti esterni, che sono in alluminio colore bianco con vetrocamera, e delle facciate, che sono state tinteggiate di recente, il resto dell'edificio ha le finiture dell'epoca della sua costruzione, cioè pavimenti in piastrelle di ceramica, alcune pareti sono rivestite in legno.

La scala è rivestita in marmo con parapetto in legno, i corridoi e le camere hanno la moquette.

L'area esterna destinata a parcheggi è asfaltata, ma necessita di manutenzione in diverse zone.

La dotazione impiantistica comprende:

impianto idrico-sanitario, con servizi igienici e rete di raccolta delle acque di scarico, impianto elettrico di illuminazione e F.M., impianto di riscaldamento, impianto antincendio, impianto ascensore.

Il ristorante posto al piano terra, collegato all'hotel, è predisposto con una cucina industriale con annessi spazi a deposito, con una capienza di 100 posti circa.

Attualmente il ristorante è locato con un contratto d'affitto d'Azienda.

Il complesso è stato interessato da diversi permessi edilizi di variante e ad oggi, analizzata la documentazione depositata agli atti comunali, risulta regolare, l'unica difformità è relativa ad un accatastamento in corso di definizione di una parte del piano terra che deve essere completata.

Sono ricompresi nella proprietà anche terreni agricoli per circa mq 95'304 di cui una piccola parte mq. 19'622, in comproprietà per una quota di 90/144 (62,5%).

**Stima**

---

## SUPERFICI COMMERCIALI dell'IMMOBILE

<b>1 PANNELLI FOTOVOLTAICI</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
	<b>49</b>	<b>184</b>	<b>2</b>	<b>D/1</b>	<b>7</b>

Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mer- cantile	Sup. indic.
-------------------------	------------	------------------------	-------------

<b>2 ALBERGO + RISTORANTE</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
	<b>49</b>	<b>184</b>	<b>3</b>	<b>D/2</b>	<b>T/1/2/3/4/5/6</b>

Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mer- cantile	Sup. indic.
-------------------------	------------	------------------------	-------------

Piano terra	560,00	1,00	<b>560,00</b>
Piano terra - locali accessori	151,00	0,50	<b>75,50</b>
Piano primo	443,00	1,00	<b>443,00</b>
Piano primo - terrazzo praticabile	49,00	0,10	<b>4,90</b>
Piano primo - terrazzo	284,00	0,10	<b>28,40</b>
Piano secondo	427,00	1,00	<b>427,00</b>
Piano secondo - balconi	19,50	0,10	<b>1,95</b>
Piano terzo	427,00	1,00	<b>427,00</b>
Piano terzo - balconi	19,50	0,10	<b>1,95</b>
Piano quarto	427,00	1,00	<b>427,00</b>
Piano quarto - balconi	19,50	0,10	<b>1,95</b>
Piano quinto	427,00	1,00	<b>427,00</b>
Piano quinto - balconi	19,50	0,10	<b>1,95</b>
Piano sesto	427,00	1,00	<b>427,00</b>
Piano sesto - balconi	19,50	0,10	<b>1,95</b>

<b>Sommano</b>	<b>3.256,55</b>
----------------	-----------------

<b>3</b>	<b>LOCALE IN CORSO DI DEFINIZIONE</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
		<b>49</b>	<b>184</b>	<b>3</b>	<b>D/2</b>	<b>T/1/2/3/4/5/6</b>
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile			Sup. indic.
		305,00	0,50			<b>152,50</b>
<b>4</b>	<b>TETTOIE E LOCALE TECNICO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
		49	184	6	C/7	T/1/2/3/4/5/6
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile			Sup. indic.
	Tettoie	65,00	0,50			<b>32,50</b>
<b>Totale Sommano</b>						<b>3.441,55</b>

## STIMA STRUTTURA ALBERGHIERA e RISTORANTE

### METODO CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

#### CARATTERISTICHE STRUTTURA ALBERGHIERA

Periodo di attività (giorni/anno)	365
Camere disponibili nella struttura	86
Disponibilità teorica di camere annua della struttura	31.390
Occupazione % annua stimata delle camere	30%
Occupazione annua stimata delle camere	9.417

#### STIMA RICAVI STRUTTURA ALBERGHIERA

Tariffa media per camera (netto IVA)	63,00 €
Ricavi totali delle camere	593.271,00 €
Costi delle camere (pulizie-consumabili-personale)	189.846,72 €
<b>Profitti delle camere</b>	<b>403.424,28 €</b>

#### RSTIMA RICAVI RISTORAZIONE

Bar e Ristorante	
Ricavi totali della ristorazione	118.654,20 €
Costi della ristorazione	65.259,81 €
<b>Profitti della ristorazione</b>	<b>53.394,39 €</b>

#### STIMA RICAVI ALTRE ATTIVITA'

Sale meeting e altre attività

Ricavi totali ricavati da altre attività	11.865,42 €
Costi delle altre attività	4.746,17 €
<b>Profitti delle altre attività</b>	<b>7.119,25 €</b>

#### STIMA COSTI COMUNI DI GESTIONE

Spese amministrative e generali	35.596,26 €
Marketing	29.663,55 €
Riscaldamento/Luce ed Energia	130.519,62 €
Manutenzioni ordinarie	44.495,33 €
Costi fissi di sistema	35.596,26 €

#### STIMA REDDITO GENERALE

Reddito operativo lordo	719.044,45 €
Costi operativi specifici	259.852,70 €
Costi comuni generali	275.871,02 €
<b>Reddito operativo netto</b>	<b>183.320,74 €</b>

#### STIMA VALORE TEORICO DELL'IMMOBILE

Reddito operativo netto	183.320,74 €
Tasso di capitalizzazione	6,25%
<b>Valore teorico dell'immobile</b>	<b>2.933.131,82 €</b>

#### STIMA COSTI DI RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE

Costo di ristrutturazione e riqualificazione per camera	20.000,00 €
N° Camere nella struttura da riqualificare	86
Costo complessivi di ristrutturazione e riqualificazione delle camere	1.720.000,00 €



Costo di ristrutturazione e riqualificazione parti comuni	200.000,00 €
Costo di ristrutturazione e riqualificazione del ristorante	30.000,00 €
<b>Costo di ristrutturazione totale</b>	<b>1.950.000,00 €</b>

**VALORE DI STIMA DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA**

Valore teorico dell'immobile	2.933.131,82 €
Costo di ristrutturazione totale	1.950.000,00 €
<b>Valore della struttura alberghiera</b>	<b>983.131,82 €</b>

**VALORE DI STIMA AREA CORTILIVA F. 49 - Mapp.184**

Superficie area cortiliva	5700
Valore di stima area cortiliva €/mq	7,00 €
<b>Valore area cortiliva</b>	<b>39.900,00 €</b>

**VALORE DI STIMA POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA**

Potenzialità edificatoria possibile rispetto alla superficie costruita	20%
<b>Valore potenzialità edificatoria</b>	<b>58.617,90 €</b>

**Valore di stima dell'immobile** **1.081.649,72 €**

**Valore di stima arrotondato dell'immobile** **1.082.000,00 €**

## STIMA TERRENI

<b>1 SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
	<b>49</b>	<b>203</b>			
Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
	<b>1253,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1253,00</b>	<b>0,58</b>	<b>726,74 €</b>
<b>2 SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
	<b>49</b>	<b>204</b>			
Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
	<b>1650,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1650,00</b>	<b>0,58</b>	<b>957,00 €</b>
<b>3 SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
	<b>49</b>	<b>206</b>			
Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
	<b>240,00</b>	<b>1,00</b>	<b>240,00</b>	<b>0,58</b>	<b>139,20 €</b>
<b>4 SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
	<b>49</b>	<b>209</b>			
Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
	<b>2061,00</b>	<b>1,00</b>	<b>2061,00</b>	<b>0,58</b>	<b>1.195,38 €</b>

<b>5 SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
	<b>49</b>	<b>214</b>			
Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mer- cantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
	<b>660,00</b>	<b>1,00</b>	<b>660,00</b>	<b>0,58</b>	<b>382,80 €</b>
<b>6 SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
	<b>49</b>	<b>215</b>			
Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mer- cantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
	<b>630,00</b>	<b>1,00</b>	<b>630,00</b>	<b>0,58</b>	<b>365,40 €</b>
<b>7 SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
	<b>49</b>	<b>222</b>			
Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mer- cantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
	<b>1460,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1460,00</b>	<b>0,58</b>	<b>846,80 €</b>
<b>8 SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
	<b>49</b>	<b>223</b>			
Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mer- cantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
	<b>590,00</b>	<b>1,00</b>	<b>590,00</b>	<b>0,58</b>	<b>342,20 €</b>
<b>9 SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
	<b>49</b>	<b>224</b>			
Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mer- cantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
	<b>1268,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1268,00</b>	<b>0,58</b>	<b>735,44 €</b>

<b>10 SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
	<b>49</b>	<b>283</b>			
Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
	<b>2230,00</b>	<b>1,00</b>	<b>2230,00</b>	<b>0,58</b>	<b>1.293,40 €</b>
<b>11 SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
	<b>49</b>	<b>284</b>			
Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
	<b>437,00</b>	<b>1,00</b>	<b>437,00</b>	<b>0,58</b>	<b>253,46 €</b>
<b>12 SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
	<b>49</b>	<b>305</b>			
Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
	<b>11264,00</b>	<b>1,00</b>	<b>11264,00</b>	<b>0,58</b>	<b>6.533,12 €</b>
<b>13 SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
	<b>49</b>	<b>307</b>			
Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
	<b>1826,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1826,00</b>	<b>0,58</b>	<b>1.059,08 €</b>
<b>14 SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
	<b>49</b>	<b>309</b>			
Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
	<b>5223,00</b>	<b>1,00</b>	<b>5223,00</b>	<b>0,58</b>	<b>3.029,34 €</b>

15	<b>SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
		<b>49</b>	<b>311</b>			
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
		<b>390,00</b>	<b>1,00</b>	<b>390,00</b>	<b>0,58</b>	<b>226,20 €</b>
16	<b>PRATO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
		<b>49</b>	<b>356</b>			
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
		<b>4117,00</b>	<b>1,00</b>	<b>4117,00</b>	<b>0,30</b>	<b>1.235,10 €</b>
17	<b>BOSCO CEDUO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
		<b>49</b>	<b>360</b>			
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
		<b>766,00</b>	<b>1,00</b>	<b>766,00</b>	<b>0,20</b>	<b>153,20 €</b>
	<b>Proprietà di 90/114</b>					<b>95,75 €</b>
18	<b>SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
		<b>49</b>	<b>39</b>			
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
		<b>3196,00</b>	<b>1,00</b>	<b>3196,00</b>	<b>0,58</b>	<b>1.853,68 €</b>
19	<b>SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
		<b>49</b>	<b>46</b>			
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
		<b>4247,00</b>	<b>1,00</b>	<b>4247,00</b>	<b>0,58</b>	<b>2.463,26 €</b>

20	<b>SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
		<b>49</b>	<b>47</b>			
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
		<b>12016,00</b>	<b>1,00</b>	<b>12016,00</b>	<b>0,58</b>	<b>6.969,28 €</b>
	<b>Proprietà di 90/114</b>					<b>4.355,80 €</b>

21	<b>SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
		<b>49</b>	<b>49</b>			
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
		<b>6740,00</b>	<b>1,00</b>	<b>6740,00</b>	<b>0,58</b>	<b>3.909,20 €</b>

22	<b>SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
		<b>49</b>	<b>53</b>			
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
	<b>Seminativo</b>	<b>9688,00</b>	<b>1,00</b>	<b>9688,00</b>	<b>0,58</b>	<b>5.619,04 €</b>

23	<b>PRATO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
		<b>49</b>	<b>54</b>			
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
		<b>1240,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1240,00</b>	<b>0,30</b>	<b>372,00 €</b>

24	<b>SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
		<b>49</b>	<b>55</b>			
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
	<b>Seminativo</b>	<b>4118,00</b>	<b>1,00</b>	<b>4118,00</b>	<b>0,58</b>	<b>2.388,44 €</b>

<b>25 SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
	<b>49</b>	<b>85</b>			
Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
	<b>3320,00</b>	<b>1,00</b>	<b>3320,00</b>	<b>0,58</b>	<b>1.925,60 €</b>

<b>26 SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
	<b>49</b>	<b>87</b>			
Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
	<b>1582,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1582,00</b>	<b>0,58</b>	<b>917,56 €</b>

<b>27 SEMINATIVO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
	<b>49</b>	<b>88</b>			
Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
	<b>3640,00</b>	<b>1,00</b>	<b>3640,00</b>	<b>0,58</b>	<b>2.111,20 €</b>

<b>28 PASCOLO CESPUGLIATO</b>	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano
	<b>49</b>	<b>59</b>			
Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	val. unit. €/mq	VALORE
	<b>452,00</b>	<b>1,00</b>	<b>452,00</b>	<b>0,15</b>	<b>67,80 €</b>

86.304,00 mq

**Sommano** **45.399,99 €**

Sommatoria dei valori		<b>45.399,99 €</b>
Valore di stima arrotondato dell'immobile	<b>TOTALE</b>	<b>45.000,00 €</b>

## INVENTARIO BENI MOBILI

numero progres- sivo	Quantità	Descrizione	valore unitario	Totale
1	1	cella frigorifero legno completa di manometri bianca	€ 150,00	€ 150,00
2	1	tavolo bianco 250x80x80 cm	€ 50,00	€ 50,00
3	1	TV42 pollici	€ 80,00	€ 80,00
4	13	quadri in corniciati legno	€ 1,00	€ 13,00
5	1	mobile in noce con cassetti e sportelli 300x320x40 cm	€ 250,00	€ 250,00
6	2	colonne porta abiti	€ 10,00	€ 20,00
7	6	mobili espositori 80x80x35 color noce	€ 15,00	€ 90,00
8	1	arredo bar in rovere 400x250 cm	€ 250,00	€ 250,00
9	3	carrelli portavivande Inox	€ 30,00	€ 90,00
10	1	forno Lainox 10 teglie	€ 300,00	€ 300,00
11	1	abbattitore Ilsa	€ 80,00	€ 80,00
12	1	bagnomaria Zanussi	€ 30,00	€ 30,00
13	1	scaldavivande CB	€ 30,00	€ 30,00
14	1	grande cappa aspirazione	€ 250,00	€ 250,00
15	1	cappa aspirazione per forno Lainox	€ 80,00	€ 80,00
16	1	lavastoviglie G66	€ 50,00	€ 50,00
17	2	tavoli da pranzo rotondi 120	€ 40,00	€ 80,00
18	1	portabottiglie ovale in noce 60/80	€ 30,00	€ 30,00
19	3	vasi etnici in legno 100x50	€ 15,00	€ 45,00
20	1	struttura speciale ingresso ristorante	€ 100,00	€ 100,00
21	6	gazebo rovinati da sostituire	€ 1,00	€ 6,00
22	35	tavoli 80x80 in legno	€ 15,00	€ 525,00
23	1	bancone bar con retrobanco (pizzeria)	€ 500,00	€ 500,00
24	1	mobile da sala multiuso	€ 250,00	€ 250,00
25	1	tavolo EKP	€ 80,00	€ 80,00
26	2	bilance industriali	€ 5,00	€ 10,00
27	2	frezeer di diverse dimensioni	€ 50,00	€ 100,00
28	1	lavello in acciaio	€ 30,00	€ 30,00



29	1	frigorifero a due sportelli	€ 150,00	€ 150,00
30	1	banco acciaio refrigerato a 4 ante	€ 80,00	€ 80,00
31	1	tavolo in acciaio	€ 50,00	€ 50,00
32	1	scaffalatura metallo pesante	€ 30,00	€ 30,00
33	1	lavastoviglie	€ 30,00	€ 30,00
34	1	lavapiatti	€ 30,00	€ 30,00
35	1	affettatrici industriali	€ 40,00	€ 40,00
36	3	tavoli in acciaio	€ 15,00	€ 45,00
37	2	lavelli da lavoro in acciaio	€ 50,00	€ 100,00
38	1	friggitrice 2 cestelli	€ 50,00	€ 50,00
39	1	griglia	€ 30,00	€ 30,00
40	1	cuocipasta quattro cestelli	€ 25,00	€ 25,00
41	1	banco acciaio	€ 30,00	€ 30,00
42	60	sedie in legno	€ 3,00	€ 180,00
		armadietto spogliatoio a norma con divi-		
43	2	sorio	€ 10,00	€ 20,00
44	1	tavolo da sala porta biancheria e posate	€ 30,00	€ 30,00
45	1	macchina da sorbetto o granita	€ 50,00	€ 50,00
46	1	forno elettrico + carrello con ruote	€ 150,00	€ 150,00
47	2	banco per pizzeria refrigerato	€ 250,00	€ 500,00
48	1	schiacciapizza maxi	€ 150,00	€ 150,00
49	7	lampadari	€ 1,00	€ 7,00
50	13	applique	€ 1,00	€ 13,00
51	1	spiedo girevole girarrosto a gas	€ 80,00	€ 80,00

**TOTALE**

**€ 5.439,00**

# Conclusioni

## QUADRO RIASSUNTIVO

<b>STIMA ALBERGO</b>	<b>1.082.000,00 €</b>
----------------------	-----------------------

<b>STIMA TERRENI</b>	<b>45.000,00 €</b>
----------------------	--------------------

<b>STIMA BENI MOBILI RISTORANTE</b>	<b>5.439,00 €</b>
-------------------------------------	-------------------

<b>Valore di stima totale</b>	<b>TOTALE</b>	<b>1.132.439,00 €</b>
-------------------------------	---------------	-----------------------

<b>Valore di stima totale arrotondato</b>	<b>1.132.000,00 €</b>
---	-----------------------

In conclusione, le valutazioni finali del complesso immobiliare dell'Hotel Roncobilaccio comprendenti anche i beni mobili posti all'interno, quali arredi e biancheria, sono state esplicitate tenendo conto di una eventuale futura vendita non dei singoli beni, ma della cessione dell'intero complesso immobiliare con annessa area cortiliva di pertinenza.

I terreni agricoli facenti parte della proprietà della Società --- Omissis ---, posti, prevalentemente intorno al complesso immobiliare dell'Hotel Roncobilaccio, sono ad avviso del sottoscritto, da porre in vendita, in un'unico lotto insieme al complesso dell'Hotel, non in modo frazionato al fine di evitare una svalorizzazione eccessiva.

Per quanto riguarda i beni mobili e arredi posti all'interno del ristorante, oggetto di specifico inventario, il sottoscritto depone per una vendita in blocco a corpo e non di una vendita atomistica, anch'essa posta in essere insieme all'Hotel, essendo beni di stretto utilizzo anche della struttura.

E' opportuno ricordare la estrema specificità del compound immobiliare relativo all'Hotel, struttura di maggior valore, che risulta appetibile per aziende di uno specifico settore, anche se l'edificio si presta anche ad una eventuale riconversione a casa di riposo per anziani; ovviamente attraverso un complessivo intervento di ristrutturazione e adeguamento dell'immobile, riconversione prevista anche nelle norme di PSC.

Le valutazioni, trattandosi di immobile a destinazione ricettiva, di categoria Economy Budget, è stata sviluppata con un procedimento tipico del settore, il quale è volto alla individuazione di un fatturato in funzione del volume di attività potenziale della struttura.

Il metodo generalmente utilizzato per la determinazione del valore di mercato di un albergo è il Metodo Reddito Finanziario, Discounted Cash Flow (DCF). Il metodo reddituale finanziario è basato sull'attualizzazione dei futuri redditi netti derivanti dalla proprietà (siano essi locativi o legati al margine della gestione).

Per proprietà adibite ad attività commerciale si intende qualsiasi tipo di proprietà destinata a uno specifico tipo di attività commerciale, dove il valore della proprietà è fortemente collegato al potenziale commerciale di tale attività.

Tenuto conto delle considerazioni sopraesposte l'approccio metodologico più appropriato è costituito dal metodo economico di determinazione del reddito potenziale dell'immobile, calcolato in base alla redditività dell'attività alberghiera, tenuto conto delle caratteristiche della zona, interesse turistico ed affari, dotazione di infrastrutture ricettive, bacini di utenza, tariffe medie settoriali, delle consistenze dell'immobile, delle forme di attività presenti e dei livelli di redditività del settore e infine delle condizioni di vetustà del complesso alberghiero attualmente non utilizzato.

Pertanto a parere dello scrivente Perito è da preferire una vendita in blocco a forfait, realizzata nel più breve tempo possibile, piuttosto che una vendita atomistica dilazionata nel tempo.

**Il valore del complesso immobiliare Hotel Roncobilaccio per complessivi mq commerciali 3.440 circa, dei terreni agricoli annessi per complessivi mq 95.000 circa, dei beni mobili e attrezzature ristorante, ammonta ad:**

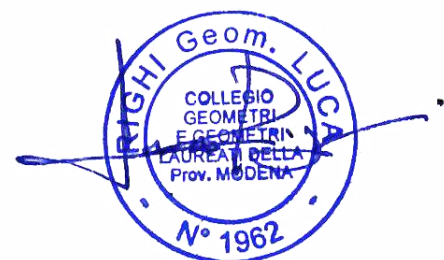
**EURO 1.132.000,00**

Preme infine osservare che la ricostruzione del patrimonio è stata fatta con il massimo scrupolo, mediante le metodologie, sono stati inoltre attentamente analizzati e valutati tutti i dati relativi alla complessità delle varie posizioni dei beni mobili.

Confida, il sottoscritto Perito, di aver fornito utili elementi per le valutazioni e ringrazia per la fiducia accordatagli.

Modena li 26 novembre 2019

Luca Righi Geometra



Allegati:

- ispezioni catastali
- ispezioni ipotecarie
- accesso atti comunali
- fotografie