

TRIBUNALE ORDINARIO di BOLZANO  
Sezione Fallimentare  
**FALLIMENTO --- OMISSIS --- - FALL. 20/2020 DEL 15.10.2020**

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'AZIENDA**

**--- OMISSIS ---**

STIMATORE

**D O T T . --- OMISSIS ---**

DOTTORE COMMERCIALISTA, REVISORE CONTABILE

MAIL: --- OMISSIS ---; PEC: --- Omissis ---

## INDICE

<b>1. PREMESSA</b>	
Conferimento dell'incarico	3
Obiettivi della valutazione ed applicazione dei PIV	3
Periodo di riferimento	4
<b>2. BREVE STORIA DELLA SOCIETÀ</b>	
Informazioni sulla società	5
Compagine societaria	5
Le vicende societarie recenti	5
<b>3. DOCUMENTI ACQUISITI, DATI E FONTI UTILIZZATE</b>	
Attività propedeutiche alla stima	7
Documenti acquisiti ed analizzati	7
<b>4. DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DELL'AZIENDA OGGETTO DI STIMA</b>	
Localizzazione dell'albergo e descrizione dell'immobile nel quale è esercitata l'attività	9
Identificazione dei beni compresi nell'azienda	10
<b>5. CARATTERISTICHE DEL MERCATO DI RIFERIMENTO</b>	5
<b>6. I METODI DI VALUTAZIONE AZIENDALE</b>	
Il metodo finanziario	12
Il metodo reddituale	13
Il metodo patrimoniale	14
Il metodo dei multipli	16
<b>7. LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE</b>	17
<b>8. IL VALORE DELL'AZIENDA RISULTANTE DALL'APPLICAZIONE DEL METODO PATRIMONIALE</b>	20
<b>9. VERIFICA DEL VALORE OTTENUTO ATTRAVERSO L'APPLICAZIONE DI ALTRI METODI</b>	22
<b>CONCLUSIONI FINALI</b>	24

## **PREMESSA**

### **Conferimento dell'incarico**

Il dott. --- Omissis ---, curatore del fallimento in oggetto, ha conferito al sottoscritto Dott. --- Omissis ---, Dottore Commercialista, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bolzano al nr. --- OMISSIS ---, l'incarico di stimatore dell'Azienda --- Omissis --- di proprietà del fallimento e corrente sotto l'insegna "Feldmilla designhotel" ubicata in Campo Tures (BZ), Via Castello, nr. 9.

In particolare oggetto dell'incarico è la determinazione del valore commerciale dell'azienda Feldmilla designhotel, costituita dagli immobili identificati dalle p.ed. 419/1 in P.T. 722/II in CC 623 Campo Tures, p.f. 175 in P.T. 722/II in CC 623 Campo Tures, p.f. 176/1 in P.T. 722/II in CC 623 Campo Tures, dai mobili e dalle attrezzature costituenti il compendio aziendale e dall'avviamento.

Ai fini dello svolgimento dell'incarico è conferito al sottoscritto la facoltà di acquisire documenti inerenti l'azienda da stimare, sia presso Pubblici uffici che presso ogni altro ente o istituzione depositario di informazioni che per legge devono essere trasmesse alla proprietà dell'azienda.

E' stato altresì concesso al Sottoscritto di nominare periti o stimatori per la valutazione di singole componenti dell'azienda (p.es. immobili, terreni, impianti, mobili e attrezzature).

### **Obiettivi della valutazione ed applicazione dei PIV**

La valutazione è diretta ad accertare il valore globale dell'azienda alberghiera nell'ipotesi di cessione a terzi, al fine di fornire, in qualità di esperto, un valore di riferimento per l'espletamento della procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 L. f..

Lo scrivente intende evidenziare che la presente relazione, che costituisce a tutti gli effetti una opinione di valutazione (di seguito "opinion"), è redatta in conformità ai PIV.

In particolare detta opinion viene emessa su incarico di una curatela fallimentare, nel quadro di un processo di dismissione di una azienda che viene esercitata su uno specifico immobile (l'albergo) posto in essere ai sensi dell'art. 105 e seguenti L.f.

L'opinion, quindi, rientra nel punto v.2 dei PIV essendo una valutazione legale in quanto richiesta dalla legge.

Inoltre è bene evidenziare che il sottoscritto si atterrà:

1. alla rete concettuale di base dei PIV di cui al paragrafo "I" e relativi sottopunti;
2. la propria attività di esperto sarà improntata al disciplinare di cui al paragrafo II dei PIV e relativi sottopunti
3. per ciò che concerne la particolarità dell'incarico, che consiste nella valutazione di un ramo d'azienda, si evidenzia che i PIV sono applicabili anche alla valutazione di aziende e di rami d'azienda secondo il paragrafo "III.1".

### **Periodo di riferimento**

La valutazione si intende riferita al 14.06.2021, data di conferimento dell'incarico.

La presente valutazione è svolta sulla base della documentazione meglio dettagliata nei successivi paragrafi ai quali si rimanda per maggiore dettaglio.

## 1. **BREVE STORIA DELLA SOCIETÀ**

### **Informazioni sulla società**

Di seguito si forniscono i dati societari della Fallita come risultanti da visura effettuata presso il Registro delle Imprese.

Denominazione	--- OMISSIS --- in fallimento
Forma giuridica	società a responsabilità limitata
Codice Fiscale	--- Omissis ---
REA	VA - 377796
Capitale sociale	52.000,00

### **Compagine societaria**

Il capitale sociale pari a Euro 52.000,00 risulta sottoscritto e interamente versato come segue:

Socio	Quota	%
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	52.000,00	100,00

### **Le vicende societarie recenti**

La Società è stata dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Bolzano n. 22/2020, depositata in data 15.10.2020, con la quale è stato nominato curatore fallimentare il dott. --- Omissis --- e Giudice Delegato la dott.ssa Francesca Bortolotti.

La società, costituita in data 24 settembre 1993, è stata trasformata da società in accomandita semplice in società a responsabilità limitata con atto dell'8 giugno 2018.

Subito dopo, con atto di cessione del 19 giugno 2018, le quote sono state trasferite da parte dei signori xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx alla signora xxxxxxxxxxxxxxxx, che è quindi stata nominata amministratore unico della società.

Fino al 2 dicembre 2019 la società ha gestito in proprio l'azienda alberghiera, che è stata oggetto di significativa ristrutturazione negli anni 2004 e 2005. Essa è dotata di 36 camere e 74 posti letto, classificata 4 stelle superior.

La gestione dell'azienda da parte della Società è in seguito cessata perchè passata in forza del contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato con atto a rogito del Notaio dott. Angelo Finelli del 3 dicembre 2019 alla società --- OMISSIS --- (già --- OMISSIS ---), con sede legale in Milano, Via Monte Napoleone n. 8, capitale sociale Euro 50.000,00 interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza e Brianza Lodi e codice fiscale --- Omissis ---.

Il contratto di affitto, tuttora in essere, stabiliva originariamente in quattro anni la durata con decorrenza 3 dicembre 2019.

Dopo la dichiarazione di fallimento il contratto d'affitto è stato modificato con atto del 10 dicembre 2021, sottoscritto davanti al Notaio Dott. Angelo Finelli di Bolzano. L'atto prevede il prolungamento di un anno della scadenza originariamente pattuita e quindi fino al 2 dicembre 2024.

Nello stesso contratto viene stabilito un canone di locazione par ad Euro 174.000,00 a decorrere dal mese di luglio 2021 e viene concessa la facoltà di vendita dell'azienda da parte del fallimento nelle more del contratto, cui seguirà immediato incremento del canone di locazione annuo a favore dell'assegnatario dell'azienda fino a Euro 230.000,00.

## **2. DOCUMENTI ACQUISITI, DATI E FONTI UTILIZZATE**

### **Attività propedeutiche alla stima**

In data 18 giugno 2021 il sottoscritto perito estimatore ha in caricato il Geom. --- Omissis ---di stimare il valore economico dell'immobile relativo all'hotel Feldmilla Designhotel ubicato a Campo Tures (BZ), Via Castello, nr. 9.

In data 2 settembre 2021 lo Scrivente, accompagnato dal Geom. --- Omissis ---, ha svolto un sopralluogo presso la struttura ricettiva in Campo Tures, con lo scopo di verificare lo stato dei luoghi e al fine di acquisire le informazioni ritenute utili all'analisi della gestione dell'impresa alberghiera.

In quella occasione è stato acquisito un consistente repertorio fotografico riguardante le varie tipologie di camere, le parti comuni, l'area benessere, la cucina, le cantine ecc.

Sono stati inoltre richieste al legale rappresentate dell'Affittuaria una serie di informazioni relative alla gestione dell'azienda alberghiera, all'occupazione delle stanze ed in particolare allo stato dell'edificio. Da un confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e le piante catastali si è constatato la non conformità catastale, con particolare riferimento ai piani interrati e alla sauna esterna, come peraltro dettagliatamente esposto dal perito Geom. --- Omissis ---

Il Sottoscritto ha inoltre svolto una ricerca rispetto ai flussi turistici dell'area di riferimento e dell'azienda alberghiera stessa, ricevendo dall'Ufficio Informazione Turistica Campo Tures, il numero degli arrivi e delle presenze dichiarate dall'albergo in stima, per gli anni 2015-2019, e la statistica sempre con riferimento agli arrivi e alle presenze e per lo stesso periodo, relativa agli alberghi a 4 stelle operanti nel comune di Campo Tures.

### **Documenti acquisiti ed analizzati**

E' opportuno premettere che, la documentazione giudicata rilevante ai fini del presente elaborato, è quella espressamente indicata nel presente paragrafo.

In merito alla documentazione ricevuta, si assume che tutte le firme, i sigilli ed i timbri sui documenti acquisiti e consultati per la redazione della presente relazione, anche in formato digitale ovvero elettronico forniti al sottoscritto come copie autentiche, foto statiche, fax o e-mail siano conformi agli ori-

ginali e che tali documenti siano stati debitamente sottoscritti e perfezionati e che, producano i loro effetti in conformità alle rispettive condizioni ed ai rispettivi termini.

Qualora siano state fornite copie di contratti ovvero serie di contratti che incorporano modifiche successive, si assume che detti contratti siano in vigore, completi e includano qualsiasi modifica o variazione agli stessi apportata nel tempo.

Di seguito si riporta l'elenco della documentazione che, nello svolgimento dell'incarico, è stata acquisita ed analizzata:

- contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato con la società --- OMISSIS --- con atto a rogito del Notaio dott. Angelo Finelli del 3 dicembre 2019 e successiva modifica pattuita con atto del 10 dicembre 2021;
- relazione di stima a firma del dott. xxxxxxxxxxxx del valore patrimoniale allegato a atto di trasformazione dell'8 giugno 2018 della società in accomandita semplice "Hotel Feldmilla Sas di xxxxxxxxxxxx" in società a responsabilità limitata;
- perizia di stima delle quote in --- Omissis --- 10.09.2020, redatta dal dott. --- Omissis ---;
- fascicolo di bilancio di esercizio al 31.12.2018 e al 31.12.2019
- situazione contabile al 31.12.2015, al 31.12.2016, al 31.12.2017, al 31.12.2018 e al 31.12.2019;
- elenco mobili-arredi e attrezzature presenti nell'immobile a destinazione alberghiera Feldmilla Design Hotel;
- libro cespiti per gli anni 2018 e 2019

### **3. DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DELL'AZIENDA OGGETTO DI STIMA**

#### **Localizzazione dell'albergo e descrizione dell'immobile nel quale è esercitata l'attività**

La valutazione dell'azienda non può prescindere da una breve indicazione della localizzazione e sintetica descrizione dell'immobile nel quale essa viene esercitata.

L'immobile si trova in una zona turistica, nel centro di Campo Tures, comune situato ad una altitudine di 840 m nella zona nord est della provincia autonoma di Bolzano nel Parco naturale Vedrette di Ries-Aurina.

Nella zona si contano più di 80 cime che superano i 3.000 m di altitudine e la natura offre la possibilità di praticare molte attività: escursioni, bicicletta, rafting o canyoning, ma anche sci, sci di fondo, e arrampicata su ghiaccio.

Il territorio della Valle di Tures e Aurina è anche ricco di storia e cultura e proprio a Campo Tures sorge uno dei più bei castelli dell'arco alpino, il castello di Tures (Burg Taufers).

Per quanto all'immobile, si evidenzia che lo stesso è stato oggetto di autonoma perizia redatta dal Geom. --- Omissis --- che ha rilasciato la propria relazione in data 18.02.2022 e qui allegata.

L'albergo, catastalmente identificato con la p.ed. 419/1, C.C. Campo Tures si trova a Campo Tures, Via Castello n. 9.

La prima costruzione è stata realizzata prima del 1° settembre 1967, successivamente l'hotel è stato in più riprese ampliato e ristrutturato. L'ultimo intervento risale all'anno 2005.

Secondo la planimetria catastale esso è formato da 2 piani interrati, pianoterra, primo piano, secondo piano e terzo piano.

Al secondo piano interrato si trova la sala fitness.

Al primo piano interrato si trovano il garage, la sala fitness, spa & beauty, la piscina, le saune, la lavanderia e diverse cantine.

Al pianoterra si trovano l'ingresso, gli uffici, la sala colazione, il bar, il ristorante e la cucina.

Le stanze sono disposte al primo, secondo e terzo piano.

L'immobile è in buon stato di manutenzione. L'impianto elettrico e l'impianto idraulico sono a norma, così come l'impianto antincendio.

### **Identificazione dei beni compresi nell'azienda**

Il perimetro dell'azienda oggetto della valutazione è desunta direttamente dal contratto di affitto d'azienda stipulato in data 03.12.2019.

In particolare, l'azienda è costituita da attrezzature, mobili, arredi, arredi di pregio, impianti e accessori vari, funzionali e idonei all'uso dell'attività alberghiera, come distintamente elencati negli allegati "C" e "D" al contratto (Allegato).

#### 4. CARATTERISTICHE DEL MERCATO DI RIFERIMENTO

Informazioni e dati statistici sul settore alberghiero sono stati desunti da due studi, uno svolto a livello nazionale e l'altro a livello provinciale.

Il primo studio, *"Il valore del patrimonio alberghiero in Italia"*, è stato prodotto dal dipartimento ricerca World Capital, in collaborazione con PKF hotelexperts e Associazione Italiana Confindustria Alberghi e ha come oggetto la stima del valore delle strutture ricettive in Italia c.

Con l'obbiettivo di identificare il patrimonio immobiliare alberghiero di ogni regione, partendo dalle rilevazioni effettuate nel periodo pre-Covid, è stato quantificato il costo immobiliare a camera, considerando la media ponderata dei valori rilevati per cluster, per destinazione e per categoria di struttura.

Il secondo studio, *"BENCHMARKING DEL SETTORE ALBERGHIERO"*, realizzato da una delle principali banche locali, ha analizzato, attraverso la tecnica di benchmarking, le strutture ricettive alberghiere della Provincia di Bolzano nell'anno 2016.

Considerata la diversità nell'offerta turistica e nella tipologia di struttura alberghiera tra i diversi territori, il benchmark è definito per area geografica e per categoria ricettiva.

Per calcolare gli indicatori sono stati presi in considerazione i seguenti dati:

- componenti di conto economico quali ricavi dell'esercizio, acquisti di materie prime, variazione del magazzino materie prime, consumi, spese per servizi, costi di godimento beni di terzi, canoni di leasing, costi del personale, margine operativo lordo
- voci di stato patrimoniale quali totale attivo, patrimonio netto, indebitamento finanziario netto, beni presi in leasing
- numero di dipendenti

Altre informazioni quantitative, necessarie per completare lo studio (numero posti letto, numero camere, giorni di apertura e presenze) sono state invece raccolte direttamente attraverso questionari.

## 5. I METODI DI VALUTAZIONE AZIENDALE

Non è oggetto del presente elaborato una descrizione esaustiva delle metodologie di valutazione d'azienda. Obiettivo è invece quello di individuare la metodologia di valutazione più consona all'azienda oggetto di stima.

Vengono in ogni caso di seguito sinteticamente illustrate le diverse metodologie di valutazione d'azienda.

Per la ricerca del valore di mercato di un'azienda, la dottrina e la prassi, hanno elaborato criteri e metodi valutativi di generale accettazione e utilizzo (fermo restando il carattere peculiare di ogni stima).

I metodi più noti e frequentemente adottati nella pratica delle valutazioni di aziende si possono sostanzialmente suddividere in quattro diversi macro-gruppi:

Metodo finanziario;  
Metodo reddituale;  
Metodo patrimoniale;  
Metodo dei multipli.

### **Il metodo finanziario**

Il metodo finanziario basa la valutazione dell'azienda sul valore attuale dei flussi di cassa futuri disponibili per la remunerazione dei fattori produttivi impiegati dopo avere accantonato le risorse finanziarie necessarie a sostenere l'attività aziendale.

In buona sostanza il metodo finanziario permette di valutare l'azienda in funzione della sua capacità, presente e prospettica, di remunerare gli investitori basandosi sui flussi di cassa generati dalla gestione operativa al netto delle imposte.

E' un metodo razionale ma poco obiettivo per l'aleatorietà delle previsioni dei flussi monetari, in particolare della loro entità e del loro momento di manifestazione.

Si può procedere alla stima dei flussi di cassa attesi attraverso una proiezione dei flussi stessi normalizzati (F.C.) che utilizzi, alternativamente:

- una capitalizzazione illimitata  $W1 = F.C. / i$
- una capitalizzazione limitata  $W2 = F.C. a n-i$

ove W1 e W2 rappresentano il valore attuale dei flussi di cassa futuri.

Una volta determinato il valore attuale dei flussi di cassa, il calcolo del valore economico W dell'azienda che si intende valutare può corrispondere:

a) *all unlevered cashflow method:*

$$W = CF_0 / WACC + VR \pm D$$

b) *al levered cashflow method:*

$$W = \sum CF_n / Ke + VR$$

ove:

$\sum CF_0 / WACC$  = valore attuale dei flussi di cassa operativi

$\sum CF_n / Ke$  = valore attuale dei flussi di cassa netti

VR = valore attuale del valore residuo (terminal value)

D = posizione finanziaria netta (liquidità + crediti finanziari - debiti finanziari)

Il metodo finanziario è universalmente considerato il metodo logicamente più corretto. Esso però ab-bisogna di un sistema informativo aziendale molto sofisticato ed in grado fornire previsioni finanziarie dotate di un alto grado di attendibilità per più esercizi futuri.

### **Il metodo reddituale**

Il metodo reddituale è una semplificazione del metodo finanziario, perché si basa sull'attualizzazione dei flussi reddituali attesi.

La similitudine con il metodo finanziario è data dalla circostanza che nel medio/lungo periodo i flussi finanziari attesi tendono ad equivalere a quelli reddituali.

Il metodo reddituale fonda il valore dell'azienda sulla sua capacità di generare reddito ed ha come obiettivo quello di valutare l'azienda come complesso unitario sulla base della relazione valore = redditività.

Esistono due tipologie di metodo reddituale: il metodo reddituale semplice e il metodo reddituale complesso.

Il primo si basa sulla stima dei flussi di reddito costanti, dove per reddito si intende il reddito normalizzato, vale a dire un reddito che esprime una misura equilibrata di redditività, destinata a durare nel tempo e depurata da ogni sua componente straordinaria onde evitare il rischio di rendere inattendibile il risultato della valutazione.

Il secondo metodo attualizza i flussi di reddito previsti anno per anno, fino a conclusione dell'orizzonte temporale preso in considerazione. Tale applicazione trova spazio solo in caso di aziende che elaborano programmi di gestione di durata non superiore ai 5 anni.

Il metodo reddituale, rispetto a quello finanziario, richiede una base dati meno sofisticata e quindi risulta più facilmente applicabile per le medie e piccole aziende per le quali è normalmente possibile formulare previsioni economiche e prevederne i redditi attesi.

### **Il metodo patrimoniale**

Il metodo patrimoniale semplice e il metodo patrimoniale misto sono i metodi usati più frequentemente.

Il metodo patrimoniale semplice fonda la stima del capitale economico dell'impresa sul principio di valutazione analitica a valori correnti dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il patrimonio (valore di mercato o costo di sostituzione): il risultato di sintesi è denominato "patrimonio netto rettificato".

Le valutazioni condotte con il metodo patrimoniale (semplice) stimano il capitale economico dell'impresa operando un'analisi degli elementi patrimoniali attivi e passivi partendo dal valore a cui sono iscritti in bilancio (book value) alla data della "negoiazione" della rilevazione contabile sistematica.

Si inizia con la rettifica degli elementi attivi e passivi evidenziati dalla situazione patrimoniale di partenza, volta a verificare in via preliminare la sostanziale correttezza delle singole poste.

Si prosegue con l'attività di riespressione a valori correnti di sostituzione degli elementi patrimoniali attivi e passivi desunti dalle riflessioni precedenti, passando da valori di "funzionamento" ai corrispondenti analitici "valori di cessione".

Il metodo patrimoniale misto rappresenta una sintesi il metodo patrimoniale e il metodo reddituale.

La stima del capitale economico aziendale secondo il metodo misto patrimoniale-reddituale presuppone la scelta tra differenti metodi di valutazione, quello di più semplice è il metodo del valore medio.

Si calcola la media aritmetica tra il valore del capitale netto rettificato (K) e il valore di capitalizzazione del reddito atteso con la formula della rendita perpetua  $R/i$ .

La formula matematica è pertanto la seguente:

$$W = (K + R/i) / 2$$

La relazione dunque prevede la determinazione di due variabili: il reddito medio normale atteso e il tasso di capitalizzazione.

Il reddito medio normale atteso prescinde da situazioni contingenti momentanee, la stabile capacità dell'azienda di produrre reddito almeno nel breve termine.

Pertanto, si fa riferimento ai risultati passati qualora essi siano adeguatamente espressivi anche dei successivi andamenti economici. In tale fase si procede ad isolare le componenti reddituali, non ordinarie e non caratteristiche, che abbiano potuto influenzare in modo significativo la misura dei risultati.

La determinazione del reddito medio atteso, fermo restando tutte le tecniche offerte dalla dottrina economico-aziendale e dalla prassi professionale, in considerazione della specificità della valutazione e con l'obiettivo di ridurre il livello di soggettività della stima, potrebbe essere utilmente effettuata sulla base dei dati storici aziendali.

Il tasso di capitalizzazione consente di rapportare il reddito medio normale ottenuto all'entità del capitale.

Esso deve essere fissato individuando un "tasso opportunità", cioè un dato che esprima, in linea di principio, la redditività che le aziende operanti nello stesso settore, aventi caratteristiche simili alla società da valutare dovrebbero assicurare agli investitori in considerazione del livello di rischio cui sono sottoposti.

### **Il metodo dei multipli**

Altro metodo di valutazione è quello che nella prassi viene definito metodo dei multipli.

Recentemente, nella pratica si stanno diffondendo le metodologie dei multipli, in quanto criteri di applicazione facile e pratica.

Essi sono basati sull'individuazione di un indice reddituale dell'azienda oggetto di valutazione (indicatori di performance, quali fatturato, margine operativo lordo, utile netto, ecc.), il quale viene poi moltiplicato un certo numero di volte, tramite un valore denominato moltiplicatore (o multiplo) estrapolato dall'osservazione del mercato e dei prezzi correlati ad aziende omogenee per tipo di attività e mercato.

Al valore così ottenuto viene poi sottratto l'indebitamento finanziario netto o sommata la posizione finanziaria netta attiva.

I metodi dei multipli stanno assumendo grande rilievo, grazie anche al frequente utilizzo dei criteri di comparazione di mercato (c.d. comparables), definiti anche come metodi dei "prezzi probabili", consistenti in valutazioni sintetiche, non analitiche, che non traggono spunto da indicatori di performance dell'azienda, ma semplicemente dai prezzi di negoziazione dedotti dalle osservazioni di mercato, per contrattazioni qualitativamente e quantitativamente omogenee, cioè paragonabili, dalle quali si ricavano indicatori di prezzo da applicare all'azienda oggetto di stima.

Il limite del metodo dei multipli è rappresentato dal fatto che non vengono esplicitate ipotesi di crescita, di rischio e di dividendo, finendo così per rapportare valori che concettualmente si riferiscono a differenti periodi.

## 6. LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE

La valutazione di un'azienda è un'attività complessa che richiede di considerare molteplici profili e, in particolare:

- a. la tipologia dell'operazione in vista della quale la valutazione è stata richiesta e le sue finalità;
- b. l'identità, gli interessi e gli scopi delle parti interessate alla transazione;
- c. la specificità e lo stato dell'azienda oggetto di stima;
- d. le informazioni e i dati disponibili.

Quindi al variare della combinazione di questi presupposti, varia l'approccio e la metodologia di valutazione.

Nel caso in questione, per quanto alla tipologia dell'operazione, si tratta di valutare un ramo d'azienda posseduto da una società fallita per le finalità liquidatorie proprie del fallimento che verranno poste in essere attivando procedure di vendita di tipo competitivo.

Il secondo profilo relativo all'identità e agli interessi delle parti interessate non ha grande peso perché la valutazione non è svolta a beneficio di specifiche parti che stanno negoziando, da una parte una dismissione, e dall'altro un acquisto, ma solo a beneficio della parte cedente (la Fallita) che vuole conoscere quale sia il prezzo probabilmente esitabile dall'attivazione di procedure di vendita di tipo competitivo.

Lo stato e la specificità dell'azienda oggetto di stima (terzo profilo) è invece molto rilevante in quanto l'azienda è attualmente concessa in affitto e lo rimarrà fino al 2024 e di conseguenza anche il modo con cui viene gestita, costituisce sicuramente un elemento da tenere in considerazione da parte degli interessati a partecipare alla suddetta procedura competitiva.

Il quarto ed ultimo profilo è altrettanto importante in quanto il processo di valutazione del sottoscritto subisce di fatto una limitazione negli elementi documentali analizzati.

In effetti l'azienda oggetto di stima è stata concessa in affitto a terzi a decorrere da dicembre 2019 e pertanto non si dispongono dati contabili relativi alla gestione successivi a tale epoca.

Venendo poi al metodo di valutazione, si devono evidenziare gli specifici eventi che ne condizionano la scelta.

L'evento di maggior rilievo è la pandemia da coronavirus, SARS-CoV-2, ancora in essere alla redazione della presente stima, che ha provocato pesanti effetti sanitari, sociali ed economici nel mondo intero.

Il comparto turistico è tra i settori economici colpiti più duramente dalla pandemia e di conseguenza anche la redditività delle aziende alberghiere.

Lo scrivente Stimatore ritiene ragionevole ipotizzare, ai fini della presente valutazione, che nel breve periodo la situazione si normalizzi e di conseguenza i flussi turistici con i relativi valori ritornino ai livelli raggiunti nel periodo antecedente la pandemia.

Il secondo elemento che condiziona la scelta del metodo di valutazione è l'attuale situazione economico-finanziaria, contraddistinta da un'elevata inflazione, tassi di interesse in crescita, volatilità dei mercati azionari.

Di fronte a tali condizioni secondo lo Scrivente risulta sconsigliabile l'adozione di metodi di valutazione che contemplino l'assunzione di variabili al momento oscillanti e difficilmente prevedibili quali i tassi di inflazione e i tassi bancari.

Il terzo fattore (evento) che scoraggia l'adozione di metodi fondati sulla valutazione dell'avviamento, inteso come la capacità dell'impresa di generare un reddito superiore al rendimento "normale" dell'investimento è la circostanza che l'azienda è attualmente condotta in affitto da terzi.

Tale maggior valore esprime una caratteristica della "buona gestione" che distingue un'azienda avviata da una appena costituita e, nel caso di azienda condotta in affitto è di difficile identificazione e quantificazione.

Alla luce delle considerazioni che precedono si ritiene opportuno adottare il metodo di valutazione patrimoniale, che fonda la stima del capitale economico dell'impresa sul principio di valutazione analitica a valori correnti dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il patrimonio (valore di mercato o costo di sostituzione): il risultato di sintesi è denominato "*patrimonio netto rettificato*".

Il metodo patrimoniale semplice è, per la tipologia dell'azienda in stima e per i fattori contingenti descritti, il metodo prescelto.

Tuttavia, per la verifica dei valori ottenuti, sono adottati e applicati anche il metodo di valutazione misto patrimoniale-reddituale e il metodo dei multipli.

Infine è doveroso precisare che la *opinion* che il sottoscritto emetterà, consisterà un giudizio sul valore del ramo d'azienda, ma che detto valore è nozione ben distinta dal prezzo che in concreto verrà esitato dalla vendita.

A tal proposito è opportuno riportare un estratto dei PIV e in particolare il principio I.6.1 secondo cui: *“L'esperto deve precisare la configurazione di valore prescelta, avendo presente da un lato le differenze fra prezzo, costo e valore; dall'altro le finalità della stima”*, precisando nel relativo commento al suddetto principio che: *“Il prezzo è il corrispettivo richiesto, offerto o pagato per l'acquisizione dell'attività reale o finanziaria da valutare. Si tratta di una grandezza empirica, influenzata da tutte le variabili che incidono sulla domanda e sull'offerta e che, pertanto, può discostarsi dal valore dell'attività”*.

## **7. IL VALORE DELL'AZIENDA RISULTANTE DALL'APPLICAZIONE DEL METODO PATRIMONIALE**

Il metodo di valutazione patrimoniale si compendia nella formula:

$$W = K$$

dove K è il patrimonio rettificato a valori correnti, ottenuto partendo dal capitale netto contabile alla data di riferimento.

Il procedimento di valutazione adottato e le previsioni in esso insite sono fondati soltanto sulle condizioni esistenti alla data di riferimento.

Infatti, nel calcolo delle singole poste del capitale netto rettificato, la logica dei valori correnti, sottesa alla loro misurazione, richiede sì la ponderazione di aspettative future, ma in base ad elementi probabilistici e temporali in grado di riflettere il valore assumibile alla data della valutazione.

K rappresenta il patrimonio rettificato a valori correnti, ottenuto partendo dal capitale netto contabile e sommandovi algebricamente le rettifiche alla situazione patrimoniale di partenza.

Poiché oggetto di stima è un'azienda alberghiera posta in vendita dal fallimento, formano il patrimonio unicamente le poste attive ed essendo la stessa azienda concessa in locazione gli elementi attivi si compongono unicamente delle immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie.

Il principale asset delle immobilizzazioni materiali è il compendio immobiliare oggetto di autonoma perizia redatta dal Geom. --- Omissis ---.

Si assume il valore risultante dalla perizia e quindi **Euro 4.830.570,29**.

Sul punto è doveroso un richiamo allo stato di fatto dell'immobile come visitato, che come detto, non rispecchia le planimetrie depositate al Catasto Urbano e nel Comune di Campo Tures.

Come meglio rappresentato nella perizia del Geom. --- Omissis ---, manca l'approvazione da parte del Comune di parti interrato dell'edificio e della sauna esterna situata nel giardino della p. ed. 419/1; inoltre non c'è corrispondenza di parte di muri interni divisorii con le planimetrie depositate al Catasto Urbano e al Comune di Campo Tures.

***Le immobilizzazioni materiali diverse dal fabbricato***, ovvero le attrezzature e gli arredi, tenuto conto del loro stato attuale stato d'uso, se valutate in base ai valori di funzionamento, desumibili dal costo storico al netto delle quote di ammortamento, ammonterebbero in base all'ultima situazione contabile disponibile a Euro 595.275,53.

Tuttavia, considerato che l'azienda in stima è concessa in affitto a terzi fino a dicembre 2024, appare ragionevole prevedere che in detto periodo le attrezzature e gli arredi subiscano il normale deperimento dovuto all'uso e che quindi anche il loro valore di stima debba essere conseguentemente adeguato.

Si è proceduto così a calcolare gli ammortamenti prudenzialmente al 50% per gli esercizi a venire ovvero fino alla scadenza del contratto di affitto, ritenendo che il valore residuo contabile proiettato a tale periodo possa correttamente rappresentarne il valore di stima.

In base a detta proiezione il valore delle immobilizzazioni materiali diverse dal fabbricato al termine dell'esercizio 2024 ammonterebbero a **Euro 207.631,64**.

Le immobilizzazioni immateriali, in quanto prive di autonomo valore, sono state integralmente svalutate.

***Le immobilizzazioni finanziarie*** consistono in una partecipazione.

La società fallita detiene infatti lo 0,01% delle quote sociali di "--- OMISSIS --- società consorziale a r.l., anch'essa oggetto di autonoma stima da parte del dott. --- Omissis ---, che ne ha attribuito il valore di **Euro 225,00**.

È necessario evidenziare che la detenzione di detta partecipazione consente all'azienda in stima di poter fornirsi di energia elettrica da detta società consorziale; conseguentemente l'acquisto dell'azienda alberghiera implica anche l'acquisto di detta partecipazione, come peraltro confermato anche dal Geom. --- Omissis --- nella sua perizia.

Tutto quanto ciò precisato, si quantifica il valore complessivo dell'azienda in **Euro 5.038.426,93**

## **8. VERIFICA DEL VALORE OTTENUTO ATTRAVERSO L'APPLICAZIONE DI ALTRI METODI**

Allo scopo di verificare l'attendibilità del valore quantificato con il metodo patrimoniale si procede con l'ulteriore stima del compendio aziendale applicando il metodo misto patrimoniale-reddituale semplificato e il metodo dei multipli.

Entrambi i metodi richiedono necessariamente la stima della redditività dell'azienda.

A tale scopo è stato calcolato l'EBITDAR, che è l'acronimo inglese di "*utili prima di interessi, imposte, svalutazioni, ammortamenti e costi di leasing*" (earnings before interest, tax, depreciation and amortization).

Si è deciso di calcolare l'EBITDAR a consuntivo per gli esercizi 2015, 2016 e 2017, in quanto gli esercizi successivi appaiono, a causa i) della cessione delle quote della società intervenuta a metà dell'esercizio 2018, che di fatto ha comportato un cambio nella gestione, ii) della concessione in affitto dell'azienda alberghiera a fine 2019 e, non ultimo, iii) della pandemia scoppiata a marzo 2020, esercizi di non normale svolgimento dell'attività.

I dati sono rappresentati nella tabella che segue.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utile netto	143.338	-6.850	68.211
Ammortamenti	157.873	168.184	157.827
Leasing	14.698	34.804	34.584
Altri ricavi	-15.650	-20.303	-115.387
Oneri finanziari	114.238	130.464	143.053
Irap + Multe e sanzioni	<u>26.561</u>	<u>8.146</u>	<u>13.076</u>
EBITDAR	441.059	314.444	301.364

In base alla personale conoscenza ed esperienza professionale dello Scrivente, il multiplo mediamente adottato per la valutazione di alberghi va da 7 a 12.

Si assume il limite massimo e considerata la posizione centrale dell'albergo in stima, si ritiene congruo aumentare di una unità il multiplo, da cui si ottiene la seguente valutazione:

Media EBITDAR	352.289
<b>moltiplicatore</b>	<b>12</b>
<b>Valore = EBITDAR x Multiplo</b>	<b>4.227.467</b>

Ritiene lo Stimatore in base alla propria esperienza, al confronto tra i dati dell'albergo ed i dati ottenuti dall'associazione turistica di Campo Tures che il valore così ottenuto possa prudenzialmente essere aumentato almeno del 10%, perché la redditività così determinata è riferita a un periodo passato.

Anche il secondo metodo di valutazione di verifica, quello misto patrimoniale-reddituale semplificato, ha tra le proprie variabili la redditività, che è assunta nella misura dell'EBITDAR medio degli esercizi 2015-2017.

Si assume il tasso dell'8,5%, quale indice del rendimento medio atteso per il settore.

Il tasso dedotto dalla personale esperienza e conoscenza appare coerente in relazione al valore patrimoniale dell'azienda e al canone d'affitto già stabilito per il periodo successivo alla vendita.

Dal rapporto tra il canone annuo di 230.000 Euro e il valore patrimoniale di Euro 5.038.427 Euro si ottiene il tasso del 4,6% che rappresenta la resa del mero godimento del bene.

Si ritiene che tale tasso possa di conseguenza essere aumentato di 4 punti a remunerazione anche dell'attività di impresa derivante dalla gestione diretta dell'azienda.

Applicando quindi la formula

**W = (K + R/i)**, ai valori di seguito esposto si ottiene il valore dell'azienda:

K	Valore patrimonio	5.038.427
R	Media EBITDAR	352.289
i	Tasso di rendimento	8,50%
<b>W</b>	<b>Valore azienda</b>	<b>4.591.501</b>

## **CONCLUSIONI FINALI**

Per quanto esposto nei precedenti paragrafi lo Scrivente ritiene che la Fallita debba procedere alla vendita dell'azienda alberghiera a un valore di **Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni)**, di cui Euro 4.794.000,00 riferibili al fabbricato.

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto Stimatore, confidando di aver egregiamente svolto l'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ogni eventuale altra attività.

Bolzano, 22 febbraio 2022

dott. --- Omissis ---



## **Allegati**

1. Relazione di stima del geom. --- Omissis --- relativa agli immobili
2. Modifica di contratto d'affitto
3. Situazione contabili della fallita per gli esercizi 2015, 2016 e 2017.

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI  
IMMOBILI A CAMPO TURES  
DELLA SOCIETÀ FELDMILLA  
SRL IN FALLIMENTO CON  
SEDE A CAMPO TURES:  
PARTICELLA EDIFICIALE 419/1  
E PARTICELLE FONDIARIE 175  
E 176/1 IN P.T. 722/II C.C.  
CAMPO TURES**

**TRIBUNALE DI BOLZANO**

fallimento n. 20/2020

*Tecnico:*

**febbraio 2022**

# INDICE ANALITICO

## 1.0. Immobili a Campo Tures (BZ) (particella edificiale 419/1 e particelle fondiarie 175 e 176/1 in P.T. 722/II, C.C. Campo Tures)



### 1.1. DATI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

#### 1.2. DESCRIZIONE SOMMARIA

#### 1.3. PROPRIETÀ

#### 1.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 1.4.1. Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

##### 1.4.2. Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

#### 1.5. CALCOLO DELLE SUPERFICI

##### 1.5.1 Occupazione

#### 1.6. VALUTAZIONE DEL LOTTO

##### 1.6.1. Criteri di stima e metodi di valutazione

##### 1.6.2. Valutazione dell'immobile

##### 1.6.3. Prezzo base d'asta

## **1.0. Immobili a Campo Tures (BZ) (particella edificiale 419/1 e particelle fondiarie 175 e 176/1 in P.T. 722/II, C.C. Campo Tures)**

### **1.1. DATI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA**

**1.1.1** Oggetto della perizia sono la particella edificiale 419/1 e le particelle fondiarie 175 e 176/1 in P.T. 722/II, C.C. Campo Tures.

La **p.ed. 419/1** in P. T. 722/II, C.C. Campo Tures è censita al catasto fondiario:

- edificio, classe 0, superficie 4146 mq

La **p.ed. 419/1** in P. T. 722/II, C.C. Campo Tures è censita al catasto urbano:

- sub 3, foglio 13, categoria D/2, rendita: € 57.487,00.

La **p.f. 175** in P. T. 722/II, C.C. Campo Tures è censita al catasto fondiario:

- bosco, classe 4, superficie 5636 mq, rendita dominicale: € 11,64, rendita agrario: 1,16.

La **p.f. 176/1** in P. T. 722/II, C.C. Campo Tures è censita al catasto fondiario:

- bosco, classe 4, superficie 1497 mq, rendita dominicale: € 3,09, rendita agrario: 0,31.

### **1.2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

La p.ed. 419/1, C.C. Campo Tures si trova a Campo Tures, Via Castello n. 9. Si tratta del Feldmilla Design Hotel.

La prima costruzione è stata realizzata prima del 01 settembre 1967. Successivamente l' albergo Feldmilla Design Hotel è stato ampliato e ristrutturato con le seguenti concessioni edilizie n. 1/1972, n. 75/1974, n. 13/1975, n. 19/1975, n. 58/1976, n. 66/1982, n. 79/1984, n. 89/1988, n. 80/1992, n. 88/1995, n. 94/1996, n. 244/1998, n. 55/1999, n. 92/2000, n. 162/2000, n. 19/2001, n. 127/2004, n. 141/2005. L' ultimo ampliamento qualitativo e quantitativo è stato fatto nell' anno 2005.

Sono state rilasciate le seguenti licenze d' uso: n. 1/1972, n. 75/1974, n. 19/1975, n. 88/1995, n. 94/1996, n. 92/2000, n. 162/2000, n. 19/2001, n. 127/2004 e n. 141/2005.

L' immobile è completamente urbanizzato e si trova in posizione centrale di Campo Tures.

Secondo planimetria catastale presentata il 09 ottobre 2006 la p.ed. 419/1, C.C. Campo Tures è composta di 2 piani interrati, pianoterra, primo piano, secondo piano e terzo piano.

Al secondo piano interrato si trova la sala fitness. Al primo piano interrato si trovano il garage, la sala fitness, spa & beauty, la piscina, le saune, la lavanderia e diverse cantine. Al pianoterra si trovano l' ingresso, gli uffici, la sala colazione, il bar, il ristorante e la cucina. Al primo, secondo e terzo piano si trovano le stanze.

La casa si trova in buon stato di manutenzione. Le finestre sono in legno con vetro isolante, le porte sono in legno. L' impianto elettrico e l' impianto idraulico sono a norma. Il calore viene fornito dal teleriscaldamento di Campo Tures.

L' antincendio è a norma in base all' attestazione del perito ind. Alfred Jud del febbraio 2008. Come previsto dal D.M. 26/6/15 è necessario allegare l' attestato di prestazione energetica degli immobili all' atto di compravendita. Detto attestato non è esistente per l' immobile in oggetto.

Ai sensi del PUC di Campo Tures vigente le particelle oggetto della perizia di stima hanno la seguente destinazione urbanistica:

- p.ed. 419/1 C.C. Campo Tures: *zona residenziale A1 – centro storico con piano di recupero*
- pp.ff. 175 e 176/1 C.C. Campo Tures: *bosco*

Le prescrizioni urbanistiche sono quelle previste negli articoli 3 e 8 delle norme di attuazione al piano urbanistico del Comune di Campo Tures:

### **Art. 3 Bosco**

*Tale zona comprende le parti di territorio prevalentemente destinate alla silvicoltura.*

*Per questa zona valgono le disposizioni della legge provinciale territorio e paesaggio, nonché il relativo regolamento di esecuzione. È ammessa la costruzione di edifici necessari adibiti esclusivamente alla conduzione del fondo il quale deve avere una superficie occupata di almeno 50 ha. È consentita inoltre la realizzazione di posti di foraggiamento per la selvaggina e di appostamenti venatori fissi. L'ampliamento di rifugi alpini è regolato dalle disposizioni della legge provinciale 7 giugno 1982, n. 22.*

*Valgono i seguenti indici:*

- 1. altezza massima degli edifici: 7,50 m*
- 2. distanza minima dal confine: 5,00 m*
- 3. distanza minima tra gli edifici: 10,00 m*

### **Art. 8 Zona residenziale A1 - Centro storico**

*Questa zona residenziale comprende le parti del territorio interessate da agglomerati che presentano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e che per le loro caratteristiche architettoniche, tipologiche e morfologiche costituiscono un insieme omogeneo. Per questa zona deve essere redatto un piano di recupero.*

*Per le zone che al momento dell'approvazione del piano urbanistico erano già dotate di un piano di attuazione rispettivamente di un piano di recupero approvato, la densità edilizia massima ammissibile è pari alla cubatura esistente con un ampliamento massimo del 10%. Per le zone nuove la densità edilizia massima ammissibile è pari alla cubatura esistente con un ampliamento massimo del 5%. All'edificazione della p.ed. 253 e della p.f. 540/8 C.C. Campo Tures (vecchia caserma dei Vigili del fuoco) sono da rispettare gli interventi di difesa e protezione civile elencati nella relazione idrogeologica dell'aprile 2015 del dott. Stephan Pichler e della dott.ssa geol. Ursula Sulzenbacher.*

Le particelle fondiarie 175 e 176/1, C.C. Campo Tures sono parte del cortile/giardino della p.ed. 419/1, C.C. Campo Tures e bosco adiacente.

### **1.3. PROPRIETÀ**

#### **1.3.1 Proprietà riguardo la particella edificiale 419/1 in P.T. 722/II, C.C. Campo Tures:**

- Proprietà: Il diritto di proprietà è intavolato in base:
  - all'atto d.d. 24/09/1993, al contratto d.d. 03/02/1994, al contratto d.d. 28/12/2004 e al contratto d.d. 25/11/2005 per:  
Feldmilla S.r.l. con sede a Campo Tures

#### **1.3.2 Proprietà riguardo la particella fondiaria 176/1 in P.T. 722/II, C.C. Campo Tures:**

Proprietà: Il diritto di proprietà è intavolato in base:

- all'atto d.d. 24/09/1993, al contratto d.d. 03/02/1994 per:  
Feldmilla S.r.l. con sede a Campo Tures

#### **1.3.3 Proprietà riguardo la particella fondiaria 175 in P.T. 722/II, C.C. Campo Tures:**

Proprietà: Il diritto di proprietà è intavolato in base:

- al contratto d.d. 28/12/2007 per:  
Feldmilla S.r.l. con sede a Campo Tures

### **1.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **1.4.1. Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

##### **1.4.1.1 Vincoli riguardanti la p.ed. 419/1:**

- 21/01/1980 – G.N. 95/2 – Intavolazione diritto di servitù: passaggio a piedi e con veicoli ai sensi del documento ed allegato schizzo a carico p.ed. 419/1 a favore p.ed. 92 p.m. 1 (atto d.d. 19/05/1978),

- 21/03/2003 – G.N. 869/8 – Intavolazione diritto di servitù: passaggio con carrette di legno e letame ai sensi del punto 2 dell' atto con planimetria a carico p.ed. 419/1 a favore p.ed. 92 p.m. 1 (atto d.d. 20/12/2002),
- 21/03/2003 – G.N. 869/10 – Intavolazione diritto di servitù: passaggio a piedi e con veicoli di ogni tipo ai sensi del punto 3) dell' atto a carico p.ed. 419/1 a favore p.ed. 92 p.m. 1, p.ed. 92 p.m. 2 (atto d.d. 20/12/2002).

#### **1.4.1.2 Vincoli riguardanti la p.f. 175:**

- 1921 – Verbale 4/2 – Intavolazione diritto di servitù: tollerare vari diritti di passaggio, costruire nuovi sentieri, presa e deviazione d' acqua sorgiva, nonché estrarre materiale da costruzione ad eccezione di legna, a sensi dell' atto a carico p.f. 175 a favore Comune di Campo Tures

#### **1.4.1.3 Vincoli riguardanti la p.f. 176/1:**

Non ci sono vincoli che resteranno a carico dell' acquirente.

#### **1.4.2. Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

##### **1.4.2.1 Vincoli riguardanti la p.ed. 419/1:**

- 20/06/2018 – G.N. 2280/1 – Intavolazione diritto di ipoteca a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. sede di Torino a carico del corpo tavolare (contratto d.d. 19/06/2018) – EUR 8.000.000,00;
- 29/10/2019 – G.N. 3762/1 – Intavolazione diritto di ipoteca a favore di E-Werk St. Moritzen Società Consortile a.r.l. sede di Campo Tures a carico del corpo tavolare (decreto ingiuntivo d.d. 10/09/2019) – importo massimo EUR 80.000,00;
- 14/02/2020 – G.N. 658/1 – Prenotazione diritto di ipoteca a favore di sede di l a carico del corpo tavolare (decreto ingiuntivo d.d. 30/12/2019) – importo massimo EUR 26.000,00;

##### **1.4.2.2 Vincoli riguardanti la p.ed. 419/1 e le particelle fondiarie 175 e 176/1:**

- 28/02/2020 – G.N. 880/1 – Annotazione atto di pignoramento immobiliare notificato il 12/02/2020 a realizzo del credito di società consortile arl con sede in Campo Tures dell' importo di Euro 71.205,91 ed accessori a carico p.ed. 419/1, p.f. 175, p.f. 176/1.

## 1.5. CALCOLO DELLE SUPERFICI

### 1.) P.ED. 419/1 C.C. Campo Tures

Le superfici non sono state misurate dal tecnico, ma sono state rilevate dalla relazione tecnica del Arch. del 01 luglio 2005, approvata in Comune di Campo Tures il 12 luglio 2005.

#### a) superficie lorda alberghiera:

- secondo piano interrato (manca la superficie dei vani non risultanti in piantina):

171,71 mq

- primo piano interrato: 1.065,80 mq

- pianoterra: 425,52 mq

- primo piano: 1.153,48 mq

- secondo piano: 896,31 mq

- terzo piano: 325,44 mq

---

**4.038,26 mq**

#### b) superficie lorda somministrazione bevande e mangiare:

- primo piano interrato: 103,80 mq

- pianoterra: 662,37 mq

---

**766,17 mq**

#### c) superficie lorda piscina:

- primo piano interrato: **494,34 mq**

#### d) superficie lorda sale di conferenza:

- pianoterra: 199,28 mq

#### e) superficie cortile:

4.146,00 mq (superficie catastale) – 1.352,00 mq = **2.794,00 mq**

### **1.5.1 Occupazione**

La società fallita è proprietaria di una struttura alberghiera sotto l' insegna "Feldmilla Design Hotel", concessa in affitto d' azienda alla \_\_\_\_\_ Alla presente stima vengono allegati il contratto di affitto di ramo d' azienda d.d. 03 dicembre 2019 e l' istanza n. 015 d.d. 09/11/2021 (modifica di contratto).

## **1.6. VALUTAZIONE DEL LOTTO**

### **1.6.1. Criteri di stima e metodi di valutazione**

Il sottoscritto intende procedere nella determinazione del valore di mercato degli immobili con il criterio "comparativo", tenendo conto di parametri formativi per ottenere un "valore reale" statisticamente accettabile. Le fasi operative sono le seguenti:

- definizione preliminare di un valore medio di riferimento,
- comparazione del bene in esame a quello di riferimento per mezzo dei coefficienti incrementali o riduttivi.

Le fonti di informazione per la determinazione di un valore medio di riferimento sono le seguenti:

- indagini di mercato presso agenzie immobiliari relativamente a trattative di compravendita di immobili situati nei dintorni della zona in esame,
- informazioni fornite dall' Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio,
- la posizione dell'immobile,
- lo stato di manutenzione,
- la vetustà,
- in riferimento ai costi di costruzione della Provincia Autonoma di Bolzano (1.623,00 €/m<sup>2</sup>).

In base alle informazioni avute il sottoscritto tecnico attribuisce all' edificio il seguente valore:

Valore per immobili Campo Tures: 2.000,00 €/m<sup>2</sup> - 2.500,00 €/m<sup>2</sup> →

2.000,00 €/m<sup>2</sup> x 0,80 (riduzione in base alla vetustà e allo stato di manutenzione =

1.600,00 €/m<sup>2</sup>

## 1.6.2. Valutazione dell' immobile

### a) superficie lorda alberghiera:

descrizione	superficie				prezzo al mq	
secondo piano interrato	171,71 m <sup>2</sup>	x	0,30	x	1.600,00 €/m <sup>2</sup>	= 82.420,80 €
primo piano interrato	1.065,80 m <sup>2</sup>	x	0,30	x	1.600,00 €/m <sup>2</sup>	= 511.584,00 €
pianoterra	425,52 m <sup>2</sup>	x	1,00	x	1.600,00 €/m <sup>2</sup>	= 680.832,00 €
primo piano	1.153,48 m <sup>2</sup>	x	1,00	x	1.600,00 €/m <sup>2</sup>	= 1.845.568,00 €
secondo piano	896,31 m <sup>2</sup>	x	1,00	x	1.600,00 €/m <sup>2</sup>	= 1.434.096,00 €
terzo piano	325,44 m <sup>2</sup>	x	0,90	x	1.600,00 €/m <sup>2</sup>	= 468.633,60 €
						<u>5.023.134,40 €</u>

### b) superficie lorda somministrazione bevande e mangiare:

descrizione	superficie				prezzo al mq	
primo piano interrato	103,80 m <sup>2</sup>	x	0,30	x	1.600,00 €/m <sup>2</sup>	= 49.824,00 €
pianoterra	662,37 m <sup>2</sup>	x	1,00	x	1.600,00 €/m <sup>2</sup>	= 1.059.792,00 €
						<u>1.109.616,00 €</u>

### c) superficie lorda piscina:

descrizione	superficie				prezzo al mq	
primo piano interrato	494,34 m <sup>2</sup>	x	0,30	x	1.600,00 €/m <sup>2</sup>	= 237.283,20 €

### d) superficie lorda sale di conferenza:

descrizione	superficie				prezzo al mq	
pianoterra	199,28 m <sup>2</sup>	x	1,00	x	1.600,00 €/m <sup>2</sup>	= 318.848,00 €

### e) superficie cortile:

descrizione	superficie				prezzo al mq	
cortile - p.ed. 419/1	2.794,00 m <sup>2</sup>	x			150,00 €/m <sup>2</sup>	= 419.100,00 €

## f) posti macchina:

descrizione				
posti macchina in garage - p.ed. 419/1 ad corpus 18.000 Euro per posto	16,00	x	18.000,00 €	= 288.000,00 €

### 1.6.2.2 Valutazione della p.f. 175 C.C. Campo Tures

descrizione	superficie		prezzo al mq	
p.f. 175 C.C. Campo Tures	5.636,00 m <sup>2</sup>	x	5,00 €/m <sup>2</sup>	= 28.180,00 €

### 1.6.2.3 Valutazione della p.f. 176/1 C.C. Campo Tures

descrizione	superficie		prezzo al mq	
p.f. 176/1 C.C. Campo Tures	1.497,00 m <sup>2</sup>	x	5,00 €/m <sup>2</sup>	= 7.485,00 €

### 1.6.2.4 Valutazione della quota di partecipazione che la Feldmilla Srl detiene nel Consorzio

La società è stata iscritta presso la Camera di Commercio di Bolzano in data 3 giugno 1996 al n. 01601750217. La società produce energia elettrica in base alla concessione rilasciata dalla Provincia Autonoma di Bolzano per derivare acqua per uso idroelettrico dal Torrente Aurino. La Feldmilla srl detiene nella società la quota di 0,01%. Il valore di detta quota ammonta **ad Euro 223,40, arrotondato Euro 225** come risultante dall' allegata perizia di stima del Dott. Roberto Palumbo.

Questa comproprietà comporta il diritto di ritirare energia elettrica di detto consorzio per la quota di comproprietà. La società può fornire energia elettrica solo ai suoi soci.

Il concessionario è iscritto alla Provincia Autonoma di Bolzano come segue:

atto n. GD/5881, centrale: Moritzen, rio derivante: Torrente Aurino, portata d' acqua derivata: m. l/sec 3.828,00 – max. l/sec 5.000,00, portata residua: l/sec 30%, salto: 18, potenza nominale media: kW 675,53, energia: GWh 4,50, scadenza: 2028.

### **1.6.2.5 Riassunto**

<b>descrizione</b>		<b>valore mercato</b>
superficie lorda alberghiera	=	5.023.134,40 €
superficie lorda somministrazione bevande e mangiare	=	1.109.616,00 €
superficie lorda piscina	=	237.283,20 €
superficie lorda sale di conferenza	=	318.848,00 €
superficie cortile - p.ed. 419/1	=	419.100,00 €
posti macchina in garage	=	288.000,00 €
p.f. 175 C.C. Campo Tures	=	28.180,00 €
p.f. 176/1 C.C. Campo Tures	=	7.485,00 €
quote consorzio E-Werk St. Moritzen	=	225,00 €
		<b>7.431.871,60 €</b>

**VALORE VENALE: Euro 7.431.871,60**

Sul valore venale dell'immobile sopra stimato il sottoscritto tecnico suggerisce un altro sconto del 20% siccome l'acquirente non potrà fare pagamenti dilazionati, dovrà pagare entro breve termine e manca qualsiasi garanzia per vizi occulti.

Prendendo atto della situazione di mercato difficile e prendendo atto che tutte le planimetrie sono da ripresentare al comune di Campo Tures ed all' ufficio catasto di Brunico il sottoscritto tecnico suggerisce un ulteriore riduzione del 15% sul valore.

Per questo motivo il sottoscritto tecnico definisce il valore a base d'Asta, come segue:

valore venale	7.431.871,60 Euro
- 20% (7.431.871,60 Euro x 0,20)	- 1.486.374,32 Euro
- 15% (7.431.871,60 Euro x 0,15)	- 1.114.780,74 Euro
<b>TOTALE</b>	<b>4.830.716,54 Euro</b>

**1.6.3. Prezzo base d'asta arrotondato:**

**Euro 4.830.716,54**

## Conclusione

Lo stato di fatto, come visitato, è stato ultimato nell' anno 2005 (licenza d' uso nr. 141/2005). Il sottoscritto tecnico fa presente che le planimetrie depositate al catasto urbano dal geometra in data 04/09/2006 e che le planimetrie depositate in comune di Campo Tures non rispecchiano lo stato di fatto. Manca l' intero secondo piano interrato, tranne la sala fitness. Al secondo piano interrato si trovano i vani tecnici della piscina e parte del riscaldamento che non sono approvati. Inoltre manca completamente l' approvazione della sauna esterna situata nel giardino della p.ed. 419/1 C.C. Campo Tures. Manca l' approvazione del padiglione e della pergola nel giardino (vedasi foto sottostante).



Il sottoscritto tecnico annota che internamente una parte dei muri divisorii non corrispondono alle planimetrie del geom.

L' allacciamento alla pubblica rete elettrica del comune di Campo Tures manca completamente. Attualmente la p.ed. 419/1 C.C. Campo Tures viene fornita dal consorzio privato

Un altro problema che è stato rilevato al sopralluogo è che parte dei parcheggi sono stati ceduti alla (p.ed. 476 C.C. Campo Tures).

Non ci sono spese condominiali arretrate.

Al comune di Campo Tures saranno da pagare degli oneri per l' approvazione del secondo piano scantinato e per la sauna.

Il sottoscritto tecnico dichiara di aver eseguito questo incarico secondo scienza e coscienza allo scopo di rilevare il valore attuale di mercato dell'immobile.

In conclusione, rispondendo al quesito, il sottoscritto dichiara che il valore a base d' asta della p.ed. 419/1 e delle particelle fondiarie 175 e 176/1 in P.T. 722/II C.C. Campo Tures è pari a **4.830.570,29 Euro**.

Il sottoscritto tecnico ritiene evaso il mandato conferitogli.

### **Allegati**

- estratto tavolare
- estratto del N.E.C.U.
- cartografia
- certificazione di destinazione urbanistica
- planimetria catastale
- relazione tecnica con superfici per l' ampliamento qualitativo e quantitativo d.d. 01 luglio 2005
- prova calcolo parcheggi
- contratto di affitto di ramo d' azienda d.d. 03 dicembre 2019 e istanza n. 015 d.d. 09/11/2021
- perizia di stima del Dott. Roberto Palumbo
- foto

RIEPILOGO IN TEDESCO – DEUTSCHE ZUSAMMENFASSUNG

**Ausrufpreis: 4.830.716,54 Euro**



## COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 623 Campo Tures

722 II

Apertura il 05/11/2004

DISTRETTO Brunico

Piombi \*\*\* Nessun piombo \*\*\*

Ultimo piombo evaso G.N. 4051/2020

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 11/01/2022				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 419/1		Edificio	0	4146	-	-
p.f. 175		Bosco	4	5636	11,64	1,16
p.f. 176/1		Bosco	4	1497	3,09	0,31

A2

## 22/05/2000 - G.N. 1364/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condotta d'acqua sotterranea a sensi del contratto

a favore p.ed. 419/1

a carico p.f. 1287/11

## 22/05/2000 - G.N. 1364/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condotta d'acqua sotterranea a sensi del contratto

a favore p.ed. 419/1

a carico p.f. 1287/5

## 22/05/2000 - G.N. 1364/7 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

condotta d'acqua sotterranea a sensi del contratto

a favore p.ed. 419/1

a carico p.f. 1287/10

B

Feldmilla S.r.l. sede di Campo Tures, I - quota 1/1

23/03/1994 - G.N. 770/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 24/09/1993, Contratto d.d. 03/02/1994

02/05/2005 - G.N. 1165/17 Contratto d.d. 28/12/2004

05/01/2006 - G.N. 29/4 Contratto d.d. 25/11/2005

riguarda p.ed. 419/1

20/06/2018 - G.N. 2266/1 ANNOTAZIONE

modifica denominazione sociale

Atto d.d. 08/06/2018

26/11/2020 - G.N. 4051/1 ANNOTAZIONE

sentenza dd. 14.10.2020 dichiarativa di fallimento della società proprietaria



## COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

23/03/1994 - G.N. 770/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 24/09/1993, Contratto d.d. 03/02/1994

riguarda p.f. 176/1

20/06/2018 - G.N. 2266/1 ANNOTAZIONE

modifica denominazione sociale

Atto d.d. 08/06/2018

26/11/2020 - G.N. 4051/1 ANNOTAZIONE

sentenza dd. 14.10.2020 dichiarativa di fallimento della società proprietaria

25/01/2008 - G.N. 307/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 28/12/2007

riguarda p.f. 175

20/06/2018 - G.N. 2266/1 ANNOTAZIONE

modifica denominazione sociale

Atto d.d. 08/06/2018

26/11/2020 - G.N. 4051/1 ANNOTAZIONE

sentenza dd. 14.10.2020 dichiarativa di fallimento della società proprietaria

C

**1921 - VERBALE 4/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

tollerare vari diritti di passaggio, costruire nuovi sentieri, presa e deviazione d'acqua sorgiva, nonché estrarre materiale da costruzione ad eccezione di legna, a sensi dell'atto

a carico p.f. 175

a favore Comune Di Campo Tures

Atto d.d. 22/03/1914

25/01/2008 - G.N. 307/6 EVIDENZA TRASPORTO

**21/01/1980 - G.N. 95/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

passaggio a piedi e con veicoli a sensi del documento ed allegato schizzo

a carico p.ed. 419/1

a favore p.ed. 92 P.M. 1

Atto d.d. 19/05/1978

05/01/2006 - G.N. 29/26 EVIDENZA TRASPORTO

**21/03/2003 - G.N. 869/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

passaggio con carrate di legno e letame a sensi del punto 2 dell'atto con planimetria

a carico p.ed. 419/1

a favore p.ed. 92 P.M. 1

Atto d.d. 20/12/2002

**21/03/2003 - G.N. 869/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

passaggio a piedi e con veicoli di ogni tipo a sensi del punto 3) dell'atto

a carico p.ed. 419/1

a favore p.ed. 92 P.M. 1, p.ed. 92 P.M. 2

Atto d.d. 20/12/2002

05/01/2006 - G.N. 29/28 EVIDENZA TRASPORTO



Abteilung 41

Ripartizione 41

Grundbuch, Grund-und Gebäudekataster  
Amt 41.6 - Grundbuchamt BruneckLibro fondiario, catasto fondiario e urbano  
Ufficio 41.6 - Ufficio del libro fondiario di Brunico**COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE****20/06/2018 - G.N. 2280/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**

Grava                      Corpo tavolare

EUR 8.000.000,00

importo complessivo, comprendente il capitale di EUR 4.000.000,00 ed EUR 4.000.000,00 per interessi del 3,231%, interessi di mora del 5,231% ed accessori, con clausola di indicizzazione ai sensi dell'art. 6 del contratto  
Intesa Sanpaolo S.p.A. sede di Torino, 00799960158  
Contratto d.d. 19/06/2018

**29/10/2019 - G.N. 3762/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**

Grava                      Corpo tavolare

importo massimo EUR 80.000,00

di cui EUR 60.145,68 per capitale, per interessi ed accessori a sensi del decreto E-Werk St.Moritzen Società Consortile a r.l. sede di Campo Tures, 01601750217  
Decreto ingiuntivo d.d. 10/09/2019  
20/02/2020 - G.N. 749/2 ANNOTAZIONE  
dell'avvenuta giustificazione

**14/02/2020 - G.N. 658/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**

Grava                      Corpo tavolare

importo massimo EUR 26.000,00

comprendivo di Euro 21.880,18 per capitale, interessi ed accessori

Decreto ingiuntivo d.d. 30/12/2019

**28/02/2020 - G.N. 880/1 ANNOTAZIONE**

atto di pignoramento immobiliare notificato il 12/02/2020 a realizzo del credito della E-Werk St.Moritzen società consortile arl con sede in Campo Tures 01601750217 nell'importo di Euro 71.205,91 ed accessori.  
a carico                      p.ed. 419/1, p.f. 175, p.f. 176/1

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00



Data: 20/01/2022  
Ora: 14:56:58

Pag. 1 di 1

## Visura per Particella Situazione degli atti informatizzati al 20/01/2022

Dati della richiesta	CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di CAMPO TURES Comune catastale di CAMPO TURES Particella Edificiale Numero Particella: 419/1	codice: B570 codice: 623	Ufficio Catasto competente BRUNICO
----------------------	---	-----------------------------	---------------------------------------

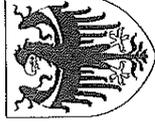
### Particelle

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				Dati Derivanti				
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mq.	Reddito		
							Dominicale	Agrario		
1	E	419/1	9	722 II	Edificio	-	4146	-	-	G.N. 2558 del 07.09.2006; Prospecto Nr. 467/2006 18.09.2006

### Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	FELDMILLA S.R.L. SEDE DI CAMPO TURES		PROPRIETARIO PER 1/1	G.N. 2266 del 20.06.2018

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione - Costo del documento: 3 Euro



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 11-01-2022

Data: 11-01-2022  
Ora: 15:28:06

Dati della richiesta	Comune di CAMPO TURES (codice: B570) - Comune catastale di CAMPO TURES (codice: 623) - Particella edificiale: 419 - Subalterno: 3	Ufficio Catasto competente BRUNICO
----------------------	---	---------------------------------------

#### UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IMI (*)	
1	623	419/1	3	13		-	-	D/2	-	-	-	Euro 57.487,00 Euro 3.923.487,75	VARIAZIONE n. 1937.001.2006; 09-10-2006 in atti dal 09-10-2006 - FUSIONE
Indirizzo VIA CASTELLO n. 9; Piani: S2-S1-T-1-2-3													
Notifica 883/2006 Partita													
Legenda comuni catastali 623 - CAMPO TURES													

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FELDMILLA S.R.L. con sede in CAMPO TURES		PROPRIETARIO
DATI DERIVANTI DA VOLTURA n. 1993.001.2018 in atti dal 16-07-2018; 08-06-2018 - DOCUMENTO GENERICO			

Il documento si compone di 1 blocchi utili: ai fini della liquidazione - Costo del documento: 3 Euro.

(\*) valore catastale ai fini della L.P. nr. 3 del 23.04.2014 (IMI)



Data: 19/01/2022  
Ora: 16:40

# Visura Particelle Validate

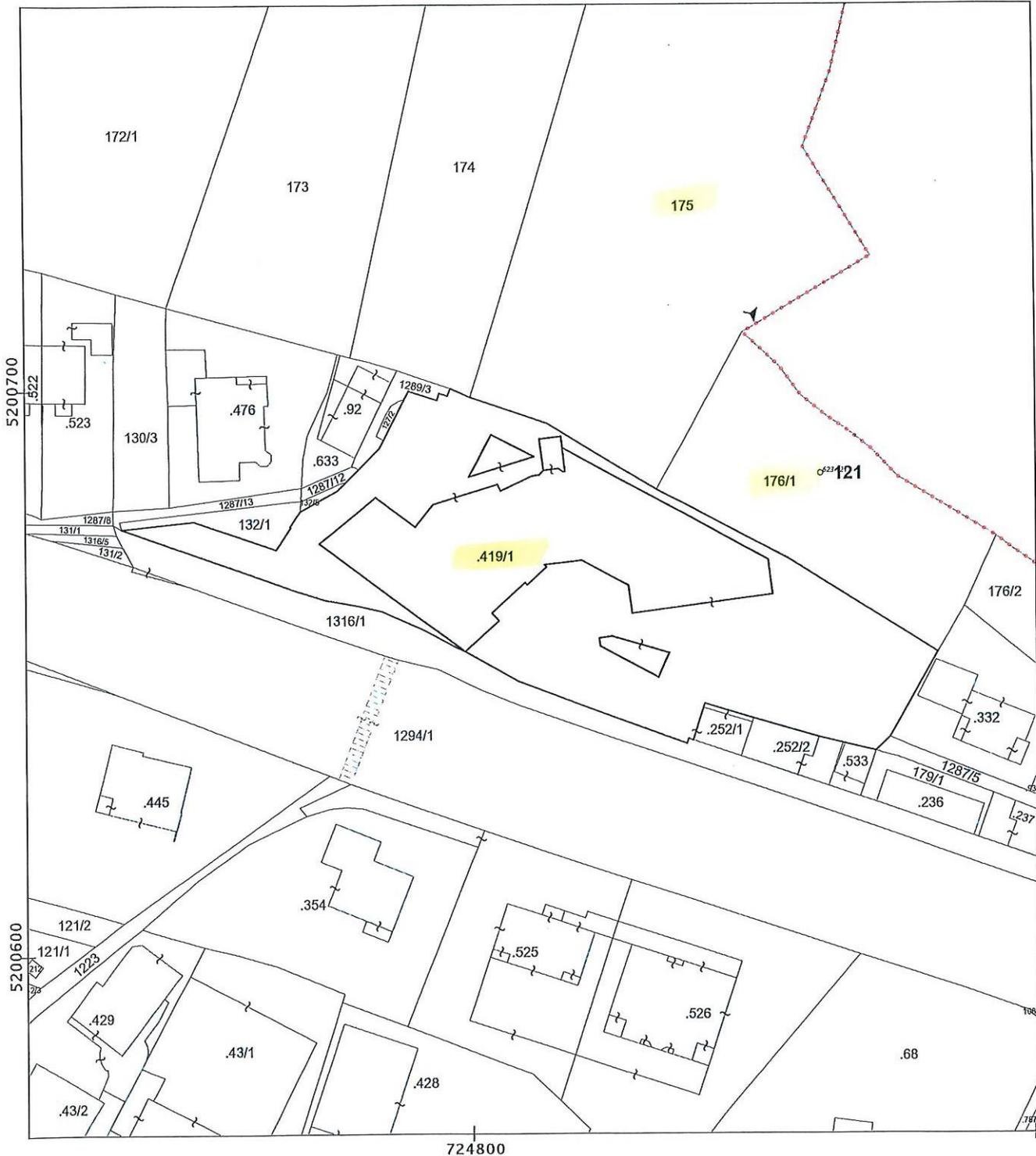
## Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2022

Pag. 1 di 1

Comune amministrativo di  
CAMPO TURES  
Comune catastale di CAMPO TURES  
Particella: Edificiale 419/1

codice: B570  
codice: 623

Ufficio Catasto competente  
BRUNICO



Scala originale 1 : 2880  
Scala disegno 1 : 1000

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione - Costo del documento 3 Euro



**Marktgemeinde Sand in Taufers**  
**Comune di Borgata Campo Tures**

AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL  
PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE



Gemeinde Sand in Taufers  
Sekretariatsgebühren  
BAUAMT



Comune di Campo Tures  
diritti di segreteria  
UFFICIO TECNICO

Nr./n° 8

Datum/data: 14.01.2022

Betrag/importo: 25,00 €

Prot. Nr. /Bauamt/SS/lp

**BESTÄTIGUNG**

**CERTIFICAZIONE**

Nach Einsichtnahme in den geltenden Bauleitplan der Gemeinde;

Visto il vigente piano regolatore del Comune di Campo Tures;

**bestätigt**

**certifica**

unterfertigter Bürgermeister der Marktgemeinde Sand in Taufers, dass die Flächenwidmung der unten angeführten Parzellen folgende ist:

che la destinazione urbanistica delle particelle sotto indicata è la seguente:

**K.G. Sand**

Gpp.	175; 176/1;	Wald;
Bp.	419/1;	Wohnbauzone A1 – Historischer Ortskern mit Wiedergewinnungsplan;

**C.C. Campo Tures**

pp.ff.	175; 176/1;	Bosco;
p.ed.	419/1;	Zona residenziale A1 – centro storico con piano di recupero;

Die urbanistischen Vorschriften für die Verbauung obgenannter Liegenschaft sind geregelt durch die Art. 3 und 8 der Durchführungsbestimmungen zum geltenden Bauleitplan dieser Gemeinde und durch den mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 15 vom 25.02.1974 angenommenen und mit Beschluss des Landesausschusses Bozen Nr. 4865 vom 05.11.1974 genehmigten Wiedergewinnungsplan mit nachfolgenden Abänderungen, sowie durch die Art. 13 und 37 des Landesgesetzes Raum und Landschaft 10.07.2018, Nr. 9.

Le prescrizioni urbanistiche per l'edificazione della suddetta particella sono regolate dagli art. 3 e 8 delle norme di attuazione dal piano urbanistico comunale e dal piano di recupero accettato con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 25/02/1974 ed approvato con delibera della Giunta Provinciale di Bolzano del 05/11/1974 n. 4865 e successive modifiche, nonché dagli art. 13 e 37 della Legge Provinciale Territorio e Paesaggio del 10/07/2018, n. 9.

Obige Bestätigung wird im Sinne des Art. 83 des Landesgesetzes Raum und Landschaft vom 10.07.2018, Nr. 9 und des Art. 30 des D.P.R. vom 06.06.2001, Nr. 380 ausgestellt.

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi dell'art. 83 della Legge Provinciale Territorio e Paesaggio dell'10/07/2018, n. 9 e ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. del 06/06/2001, n. 380.



Burg Taufers 12. Jahrhundert  
errichtet durch die Herren von Taufers  
Castello di Tures XII secolo  
costruito dai Signori di Taufers

I-39032 Sand in Taufers\_Campo Tures  
Rathausstr. 8\_Via del Municipio 8  
T 0474 677 555 - F 0474 677 540  
E sand@gvcc.net  
www.gemeinde.sandintaufers.bz.it  
www.comune.campotures.bz.it

Steuer Nr.\_Cod. Fiscale 81003390218  
Mwst. Nr.\_Part. IVA 00129330213  
Raiffeisenkasse Tauferer Ahrntal Gen.m.b.H.  
ABI 08285 CAB 59061 K/K 000300225703 CIN K  
Cassa Rurale Tures Aurina Soc.Coop.a.r.l  
ABI 08285 CAB 59061 c/c 000300225703 CIN K

no. - Prot. - nr.: 0000748 Data - Datum: 19.01.2022



## Marktgemeinde Sand in Taufers Comune di Borgata Campo Tures

AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL  
PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

Die zum Zeitpunkt des 01.07.2020 in den Bauleitplänen der Gemeinde ausgewiesenen Wohnbauauffüllzonen und Wohnbauerweiterungszonen gelten im Sinne des Landesgesetzes Raum und Landschaft vom 10.07.2018, Nr. 9 als Mischgebiet, die Wiedergewinnungszonen gelten als historischer Ortskern. Die in den Planungsinstrumenten festgesetzten urbanistischen Bauvorschriften bleiben aufrecht. (Art. 103 Abs. 14 LGRL)

Diese Bescheinigung und Bestätigung ist ein Jahr ab Ausstellung gültig, sofern die Raumplanungsinstrumente in dieser Zeit nicht geändert werden.

Le zone residenziali di completamento e le zone residenziali di espansione individuate nel piano urbanistico comunale in data 01.07.2020 sono considerate zone miste ai sensi della Legge Provinciale Territorio e Paesaggio dell'10/07/2018, n. 9, le zone di recupero sono considerate centri storici. I parametri urbanistici stabiliti negli strumenti di pianificazione rimangono invariati. (Art. 103 comma 14 LPTP)

Questa certificazione e attestazione conserva validità per un anno dalla data di rilascio a meno che non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

DER BÜRGERMEISTER/IL SINDACO:  
-Josef Nöckler-  
*digital signiert/firmato digitalmente*



Sand in Taufers/Campo Tures, 18.01.2022



Burg Taufers 12. Jahrhundert  
errichtet durch die Herren von Taufers  
Castello di Tures XII secolo  
costruito dai Signori di Taufers

I-39032 Sand in Taufers\_Campo Tures  
Rathausstr. 8\_Via del Municipio 8  
T 0474 677 555 - F 0474 677 540  
E sand@gvcc.net  
www.gemeinde.sandintaufers.bz.it  
www.comune.campotures.bz.it

Steuer Nr.\_Cod. Fiscale 81003390218  
Mwst. Nr.\_Part. IVA 00129390213  
Raiffeisenkasse Tauferer Ahrntal Gen.m.b.H.  
ABI 08285 CAB 59061 K/K 000300225703 CIN K  
Cassa Rurale Tures Aurina Soc.Coop.a.r.l  
ABI 08285 CAB 59061 c/c 000300225703 CIN K

no. - Prot. - nr.: 0000748 Data - Datum: 19.01.2022

## Certificazione

## Beglaubigung

Il sottoscritto Geom. Stefan Stocker, Responsabile del procedimento del Comune di Campo Tures, certifica ai sensi dell' art. 23 del d.lgs. n. 82/2005 che questa copia composta da n. fogli 1 e n. facciate 2 è conforme al documento informatico in formato PDF, registrato nel registro di protocollo del Comune di Campo Tures il giorno 19.01.2022 con il valore hash

"SHA256\:\JKEiFhW0Sj68nLzqzMA9xR6RwfG+I6YyclZDNIawSSE=",

e sottoscritto con le seguenti firme digitali con certificati di firma:

Der unterfertigte Geom. Stefan Stocker, Verfahrensverantwortlicher der Gemeinde Sand in Taufers, bescheinigt im Sinne des Art. 23 des Gv.D Nr. 82/2005, dass diese Kopie, bestehend aus 1 Blatt und 2 Seiten dem elektronischen Dokument im PDF-Format entspricht, das im Protokollregister der Gemeinde Sand in Taufers am 19.01.2022 mit folgendem Hashwert:

"SHA256\:\JKEiFhW0Sj68nLzqzMA9xR6RwfG+I6YyclZDNIawSSE="

registriert worden ist, und das mit folgenden digitalen Signaturen und entsprechenden Unterschriftszertifikaten signiert worden ist:

Nome e cognome / Name und Nachname:  
Certification Authority:  
Numero di serie del certificato di firma digitale /  
Seriennummer des Signaturzertifikats:  
Validità del certificato / Gültigkeit des Zertifikats:

NOECKLER JOSEF  
ArubaPEC S.p.A. NG CA 3  
TINIT-NCKJSF61A21I593C - 21799850  
23.09.2020 - 23.09.2023

Il sottoscritto certifica altresì, che la validità delle firme digitali alla data di registrazione del documento informatico nel registro di protocollo è stata verificata ai sensi degli articoli 41 e 62 del DPCM 22.02.2013 e ha prodotto il seguente risultato:

- Firma digitale NOECKLER JOSEF: valida e non revocata,  
- Servizio online OCSP di validazione:  
<http://ocsp.arubapec.it>.

La verifica del certificato di firma è stata effettuata il 19.01.2022 alle ore 08:30:32.

Der Unterfertigte bescheinigt außerdem, dass die Gültigkeit der Signaturen zum Zeitpunkt der Registrierung des elektronischen Dokuments im Protokollregister im Sinne der Artikel 41 und 62 des DMP vom 22.02.2013 mit folgendem Ergebnis überprüft worden ist:

- digitale Signatur NOECKLER JOSEF: gültig und nicht widerrufen,  
- Online OCSP-Validierungsdienst:  
<http://ocsp.arubapec.it>.

Das Unterschriftszertifikat ist am 19.01.2022 um 08:30:32 überprüft worden.

Campo Tures/Sand in Taufers, 19.01.2022

Geom. Stefan Stocker

Responsabile del procedimento - Verfahrensverantwortlicher

no. - Prot. - nr.: 0000748 Data - Datum: 19.01.2022



no. - Prot. - nr.: 0000748 Data - Datum: 19.01.2022



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO-ALTO ADIGE / AUTONOME PROVINZ BOZEN-SÜDTIROL  
 (D.Lgs 18 maggio 2001 n. 280 / Ges. vertr. D. vom 18 Mai 2001 Nr. 280)

CATASTO DEI FABBRICATI / GEBÄUDEKATASTER

(R. Decreto Legge 13. aprile 1939, n. 652 e succ.modif. / Kgl. Gesetzdekret vom 13. April 1939, Nr. 652 und folg.Änd.)

Planimetria / Grundriss

Ufficio catasto / Katasteramt BRUNECK

Comune / Gemeinde SAND IN TAUFERS

CC. / KG. SAND

PEd. / Bp. 419/1

Sub. / Baueinh. Nr. 3

PM. / Mat. Ant.

Rilievo in conformita'  
 allo stato reale

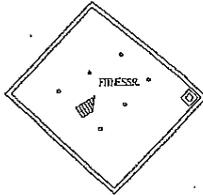
Compilato dal / Verfaßt von GEOM. OBERSCHMIED MARKUS

Iscritto all'Albo / Eingetragen im Berufsalbum GEOMETRER della Prov. di / der Provinz BOZEN

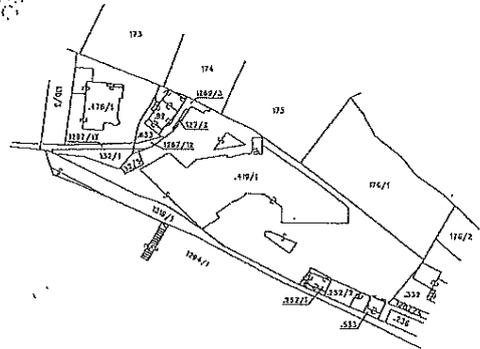
Data / Datum 04.09.2006. Timbro e firma / Stempel und Unterschrift

Erhebung in Übereinstimmung  
 mit dem tatsächlichen Zustand

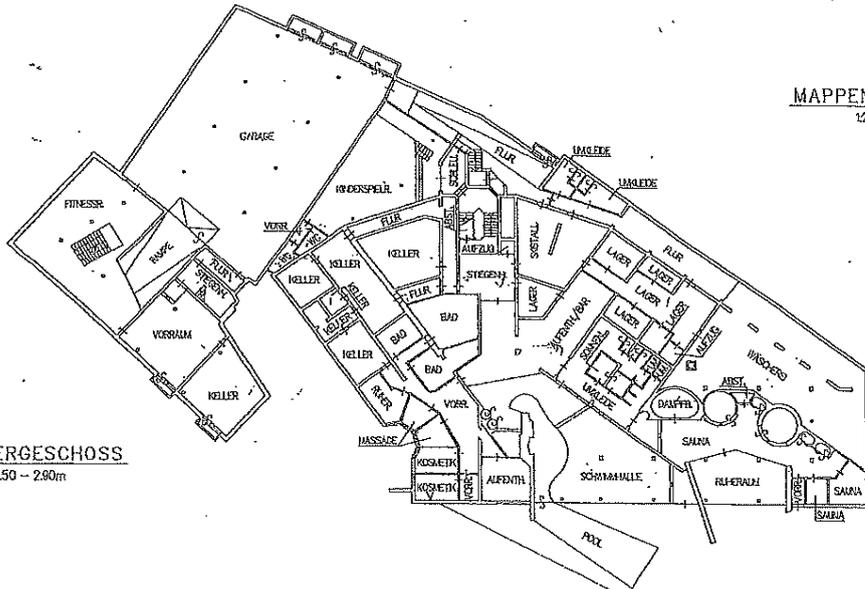
RISERVATO ALL'UFFICIO  
 DEM AMT VORBEHALTEN  
 Data / Datum  
 Mod. 97 n. / Formbl. 97 Nr.



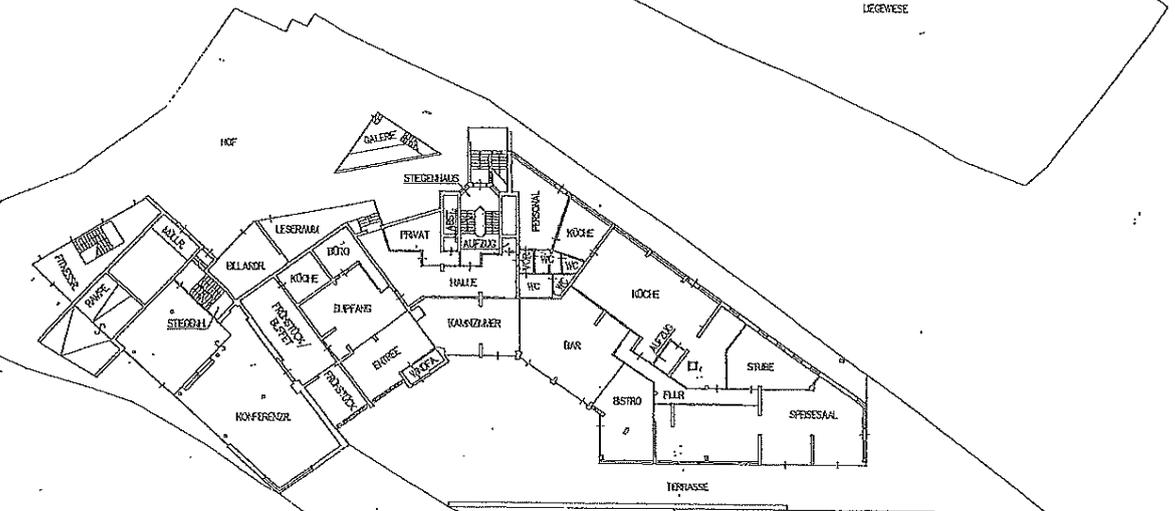
2. KELLERGEHOSS  
 H=2,65m



MAPPENAUZUG  
 1:2000



1. KELLERGEHOSS  
 H=2,50 - 2,80m



ERDGEHOSS  
 H=2,55 - 2,75m

Orientamento  
 Orientierung



Scala  
 Maßstab 1:500



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO--ALTO ADIGE / AUTONOME PROVINZ BOZEN--SÜDTIROL  
(D.Lgs 18 maggio 2001 n. 280 / Ges. vertr. D. vom 18 Mai 2001 Nr. 280)

CATASTO DEI FABBRICATI / GEBÄUDEKATASTER

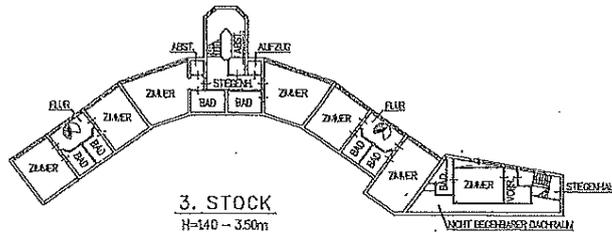
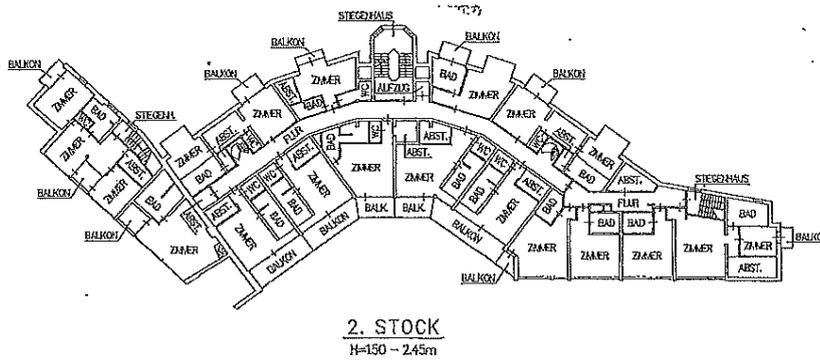
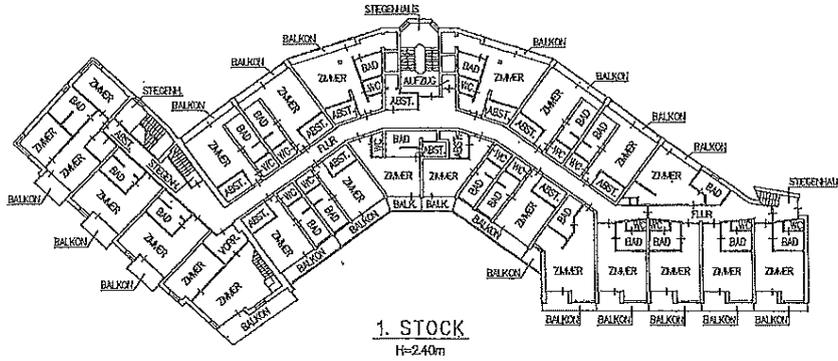
(R. Decreto Legge 13. aprile 1939, n. 652 e succ.modif. / Kgl. Gesetzdekret vom 13. April 1939, Nr. 652 und folg.Änd.)

Ufficio catasto / Katasteramt BRUNECK Comune / Gemeinde SAND IN TAUFERS  
CC / KG. SAND PED. / Bp. 419/1 Sub. / Baueinh. Nr. 3 P.M. / Mat. Ant. -

Rilievo in conformita' allo stato reale / Erhebung in Übereinstimmung mit dem tatsächlichen Zustand

Compilato dal / Verfaßt von GEOM. OBERSCHMIED MARKUS

Data / Datum 04.09.2006 Timbro e firma / Stempel und Unterschrift



Orientamento  
Orientierung



Scala  
Maßstab 1:500

14/1/2005

# QUALITATIVE UND QUANTITATIVE ERWEITERUNG SOWIE ANPASSUNG AN DIE BRANDSCHUTZBESTIMMUNGEN HOTEL FELDMÜLLERHOF 4. VARIANTE

GEMEINDE SAND INT. ... COMUNE DI CAMPO TURES  
04 LUG. 2005  
7456  
Prot. Nr. ....

GEMEINDE SAND IN TAUFERS  
COMUNE  
KATASTRALGEMEINDE SAND IN TAUFERS  
COMUNE CATASTALE

INHALT TECHNISCHER BERICHT  
CONTENUTO

AUFTRAGGEBER  
COMMITTENTE

VERFASSER  
COMPILATORE

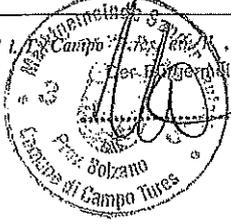
DATUM JULI 01.07.2005  
DATA

ÄNDERUNGEN  
MODIFICHE

DEM HAUPT VORBEHALTEN  
RISERVATO ALL'UFFICIO  
TECNICO

MARKTGEMEINDE SAND IN TAUFERS      COMUNE DI CAMPO TURES  
Vorliegendes Projekt ist von der      Il presente progetto è stato  
GEMEINDE-BAU-KOMMISSION      APPROVATO dalla COMMISSIONE  
In der Sitzung vom 1. Juli 2005      CONSULENZA COMUNALE nella  
mit/ohne Abänderungen genehmigt.      seduta del 1. Juli 2005  
con/senza modifiche.

Sand l. ... Campo ...      12. Juli 2005  
... - Il Sindaco





INHALTSVERZEICHNIS

- I KUBATURBERECHNUNG
- II MITTLERE GEBÄUDEHÖHE
- III ÜBERBAUTE FLÄCHE
- IV NACHWEIS DER BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN
- V BAUBESCHREIBUNG
- VI TECHNISCHER BERICHT BEHINDERTENGERECHTES BAUEN
- VII ZEICHNERISCHE BERECHNUNGSUNTERLAGEN IM MASSTAB 1:250

I KUBATURBERECHNUNG (SIEHE BLATT 7 V4-8 V4)

NEUE OBERIRDISCHE KUBATUR

ERDGESCHOSS	-	11,80 m3	
	+	12,55 m3	
ERWEITERUNG ZIMMER ALTBAU OBERGESCHOSS	-	9,36 m3	
	+	4,03 m3	
ERWEITERUNG ZIMMER ALTBAU 1. DACHGESCHOSS	+	4,39 m3	
SUMME:	-	<u>0,19 m3</u>	

KUBATUR BESTAND (EINSCHL. VILLA)

OBERIRDISCHE KUBATUR 10.634,32 m3 - 0,19 = 10.634,13 m3

II MITTLERE GEBÄUDEHÖHE

DIE MITTLERE GEBÄUDEHÖHE BLEIBT UNVERÄNDERT WIE IM GENEHMIGTEN  
PROJEKT

III ÜBERBAUTE FLÄCHE (SIEHE BLATT 6 V4)

GÖSSE DER BAUPARZELLEN

BP 419	ANTEIL BAUZONE B	1911,25 m2
BP 77		110,00 m2
BP 334		137,00 m2
GP 127/2		59,00 m2
GP 132/1		181,00 m2
GP 1287	ANTEIL BAUZONE B	201,00 m2
GP 1289/1	ANTEIL BAUZONE B	205,00 m2
BP 476		930,00 m2
GP 130/3		375,00 m2

SUMME: 4109,25 m2

ÜBERBAUTE FLÄCHE 1758,23 m2

1758,23 : 4109,25 = 42,78 %

MÖGLICHE ÜBERBAUBARE ZUBEHÖRFLÄCHE FÜR HOTEL 50 %

IV NACHWEIS DER BRUTTOGESCHOSSEFLÄCHEN (SIEHE BLATT 1 V4-5 V4)

2. UNTERGESCHOSS

HOTEL ALLGEMEIN 171,71 m2

1. UNTERGESCHOSS

FLÄCHEN FÜR VERABREICHUNG VON SPEISEN 103,80 m2

HOTEL ALLGEMEIN 1065,80 m2

SCHWIMMBAD 494,34 m2

ERDGESCHOSS

FLÄCHEN FÜR VERABREICHUNG VON SPEISEN 662,37 m2

HOTEL ALLGEMEIN 425,52 m2

KONFERENZRÄUME 199,28 m2

OBERGESCHOSS

HOTEL ALLGEMEIN 1153,48 m2

1. DACHGESCHOSS

HOTEL ALLGEMEIN 896,31 m2

2. DACHGESCHOSS

HOTEL ALLGEMEIN 325,44 m2

SUMMEN:

HOTEL ALLGEMEIN 4038,26 m2

KONFERENZRÄUME 199,28 m2

SCHWIMMBAD 494,34 m2

FLÄCHEN FÜR VERABREICHUNG VON SPEISEN 766,17 m2

QUALITATIVE ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN  
BESTEHENDE EINSTUFUNG 2004 100 BETTEN 4 STERNE

HOTEL

QUALITATIVE UND QUANTITATIVE ERWEITERUNG  
SOWIE ANPASSUNG AN DIE BRANDSCHUTZBESTIMMUNGEN  
HOTEL FELDMÜLLERHOF 4.VARIANTE

---

4

100 BETTEN 4 STERNE	100 x 44 = 4400 m2
RÄUMLICHKEITEN FÜR SPEISEN	100 x 8 = 800 m2
RÄUME FÜR SCHWIMMBAD	100 x 5 = 500 m2
RÄUME FÜR KONFERENZ	100 x 5 = 500 m2

MÖGLICHE FLÄCHE ALLGEMEIN	4400 m2 >	4038,26 m2
MÖGLICHE FLÄCHE FÜR SPEISEN	800 m2 >	766,17 m2
MÖGLICHE FLÄCHE SCHWIMMBAD	500 m2 =	494,34 m2
MÖGLICHE FLÄCHE KONFERENZ	500 m2 =	199,28 m2

DIE QUALITATIVEN ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN WERDEN BEI WEITEM NICHT  
AUSGESCHÖPFT.

V. BAUBESCHREIBUNG

ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNGEN

Im Erdgeschoss werden interne Umbauarbeiten vorgenommen, wobei die vorhandenen grossen Flächen durch Wandelemente neu gegliedert werden. Es werden Schiebötüren eingebaut um eine bessere Verbindung zum umgebenden Aussenbereich herzustellen. Der Haupteingang wird aus betriebstechnischen Gründen verlegt, die vorhandene Pergola wird zum Teil abgebaut und als Parkplatzüberdachung im Bereich der Dependance neu errichtet. In den Obergeschossen werden ebenfalls in Teilbereichen interne Umbauarbeiten vorgenommen, wobei auch geringfügige Korrekturen im Bereich der Fassade erfolgen. Die bestehende Kubatur wird jedoch in keinem Fall überschritten.

VI TECHNISCHER BERICHT BEHINDERTENGERECHTES BAUEN GEMÄSS GESETZ  
NR. 13 VOM 09.01.1989 UND NR. 104 VOM 05.02.1992 IN GELTENDER  
FASSUNG

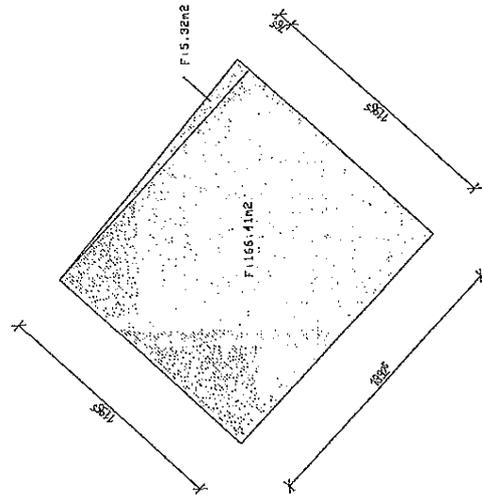
Alle Ebenen des Hotels einschließlich Garage- und Kellerräumen sind über einen behindertengerechten Aufzug bzw. Rampen erschlossen. Aus allen erdgeschoßigen Räumen besteht eine schwellenfreie Verbindung zur umgebenden Platzfläche  
In der Garage sind zwei Behinderten-Parkplätze vorgesehen.  
(Verbindung zum Aufzug über Rampe)  
Ebenso sind auf dem Grundstück Behinderten-Parkplätze eingeplant.  
Im Hotel sind bereits 2 behindertengerechte Zimmer vorhanden  
(Erweiterungsbau von 1996)

QUALITATIVE UND QUANTITATIVE ERWEITERUNG  
SOWIE ANPASSUNG AN DIE BRANDSCHUTZBESTIMMUNGEN  
HOTEL FELDMÜLLERHOF 4.VARIANTE

6

---

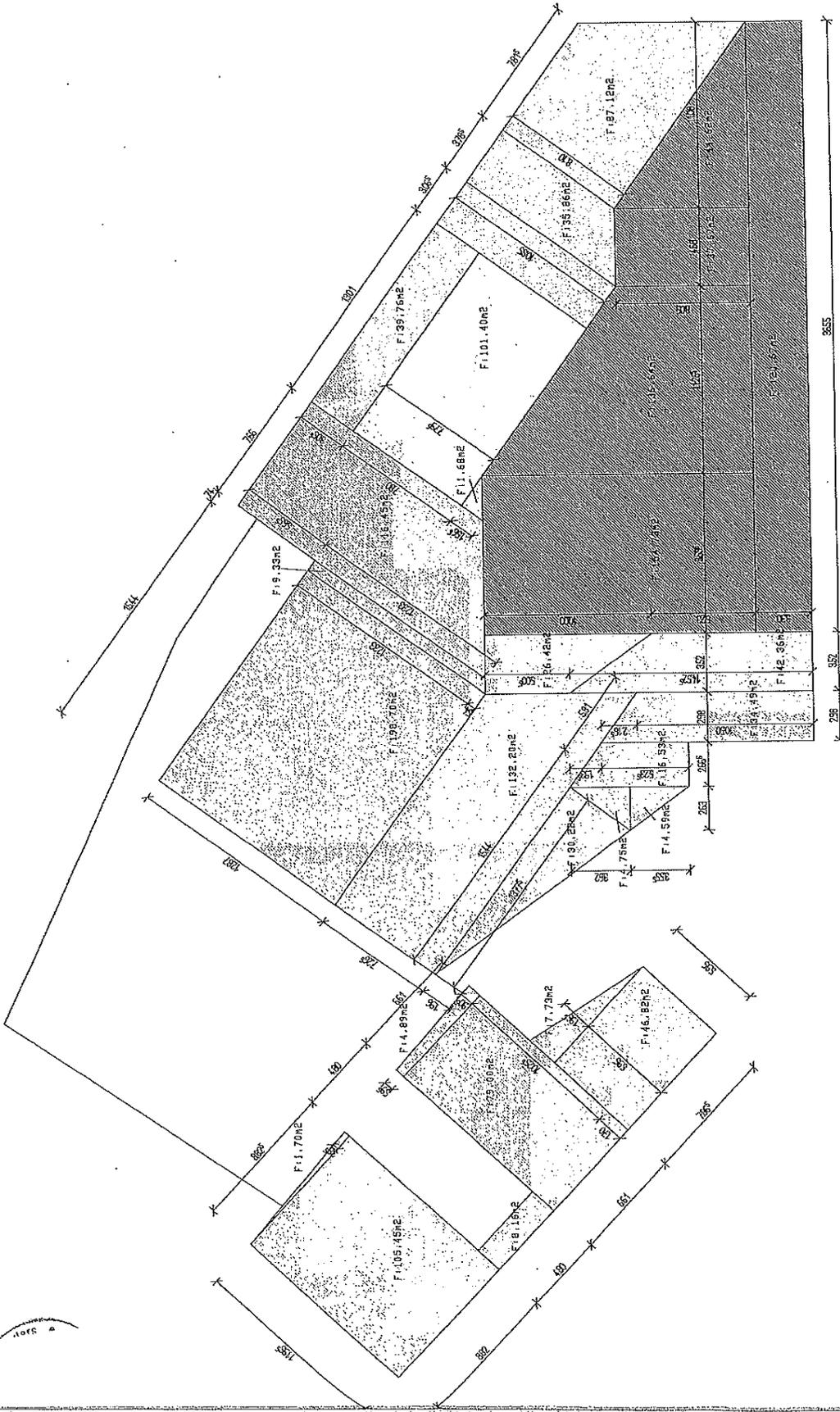
VII ZEICHNERISCHE BERECHNUNGSUNTERLAGEN IM MASSTAB 1:250



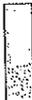
ERMITTLUNG DER BRUTTOSCHOSSEFLÄCHE 2.UG 1:250

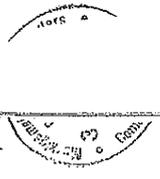
171,71 M2 FLÄCHE HOTEL ALLGEMEIN





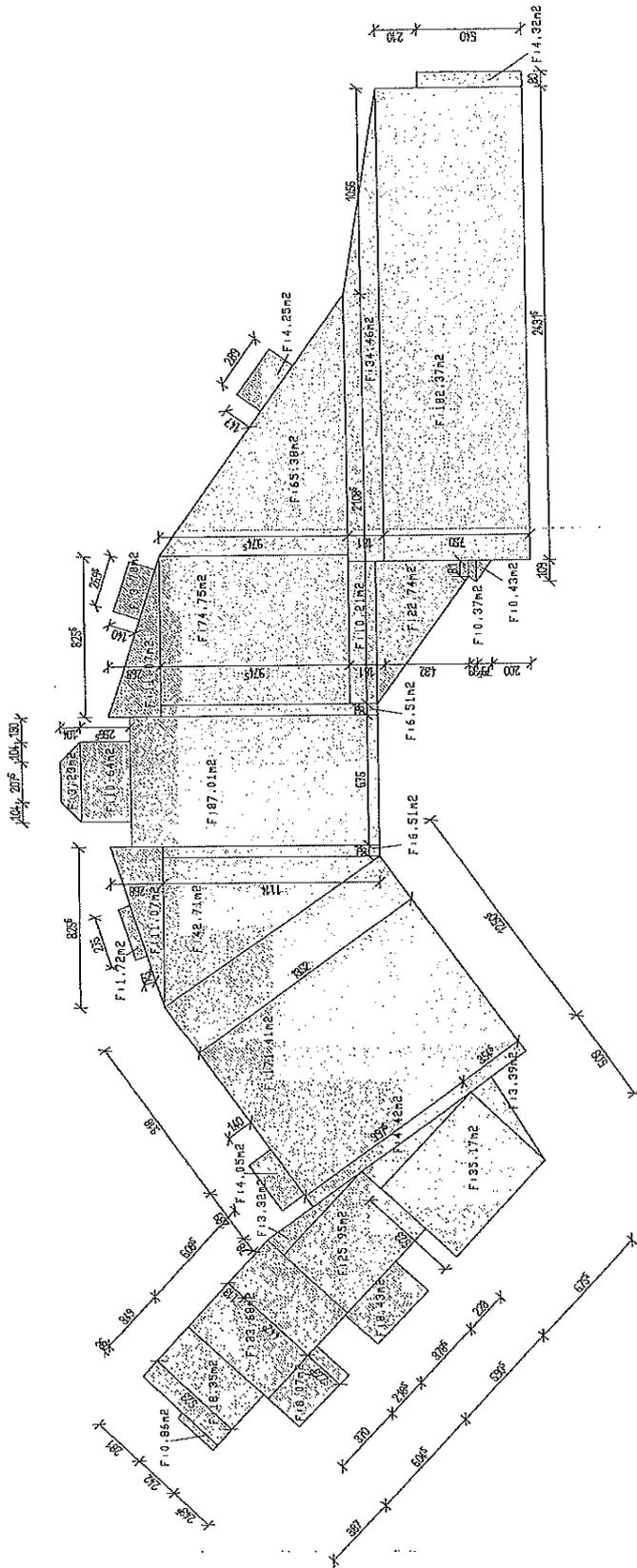
ERMITTLUNG DER BRUTTOGROSSFLÄCHE 1.UG 1:250

-  103,80 M2 FLÄCHE HOTEL VERABR. VON SPEISEN
-  494,34 M2 FLÄCHE SCHWIMMBAD
-  1065,80 M2 FLÄCHE HOTEL ALLGEMEIN



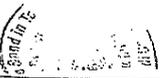


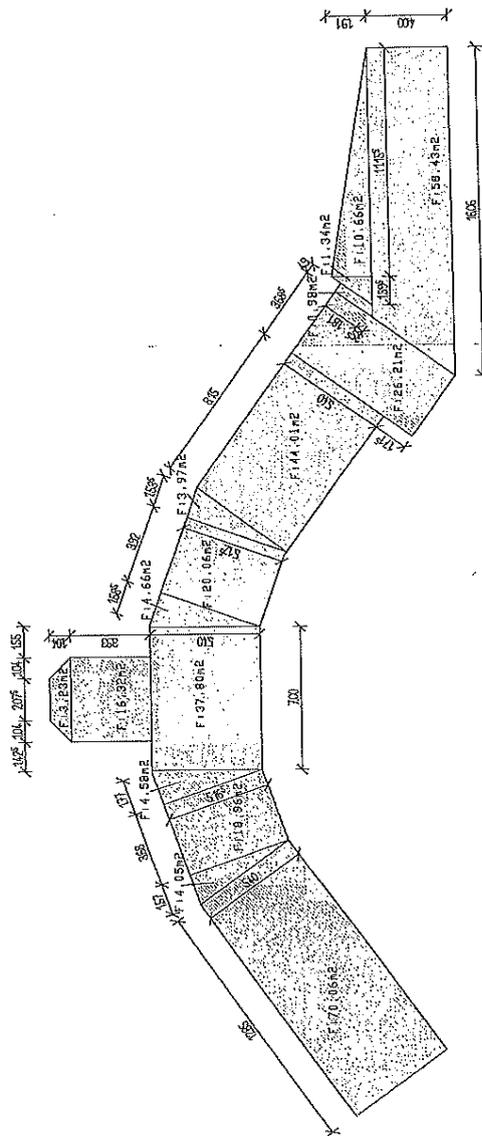




ERMITTLUNG DER BRUTTOGESCHOSSEFLÄCHE 2. OG 1:250

896,31 M2 FLÄCHE HOTEL ALLGEMEIN

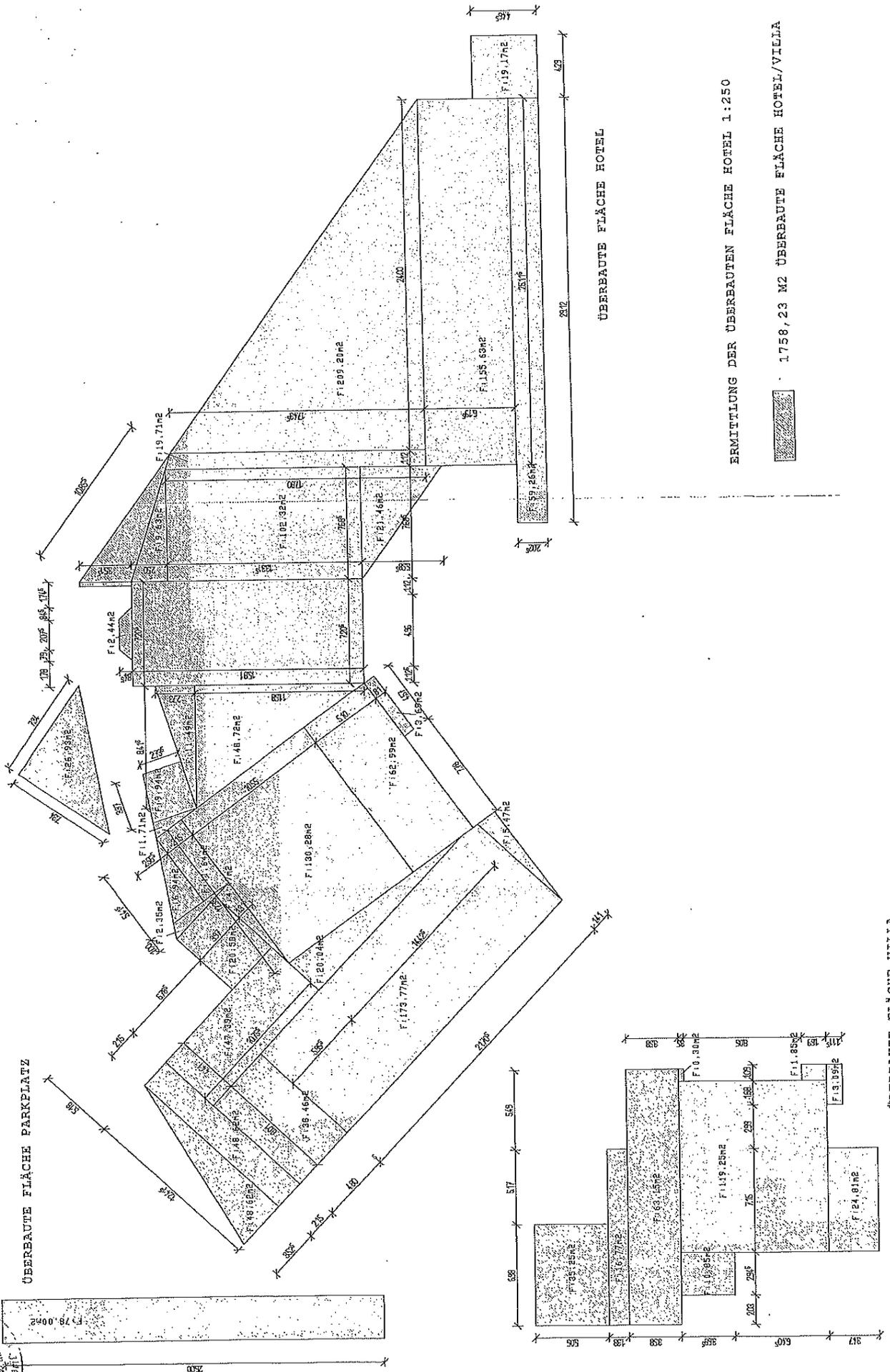
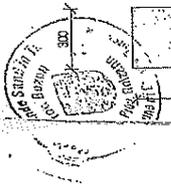




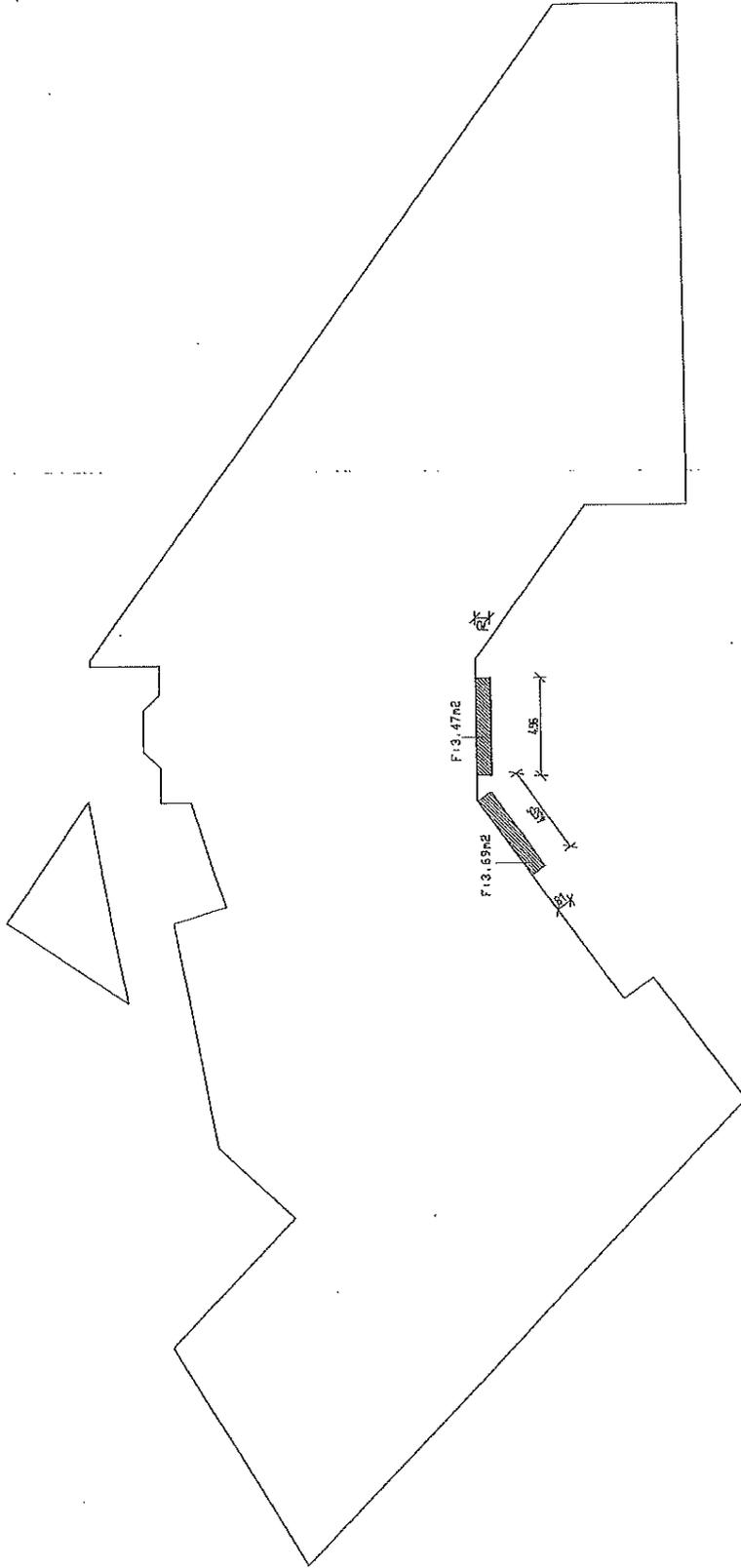
ERMITTLUNG DER BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE DG 1:250

325,44 M<sup>2</sup> FLÄCHE HOTEL ALLGEMEIN



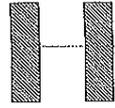


ÜBERBAUTE FLÄCHE VILLA



ERMITTLUNG DER KUBATUR ERDGESCHOSS 1:250

- 3,47 M2 BEREICH HÖHE 3,40 M (KUBATUR ABZUG)
- 3,47 M2 X 3,40 = 11,80 M3.
- 3,69 M2 BEREICH HÖHE 3,40 M
- 3,69 M2 X 3,40 = 12,55 M3



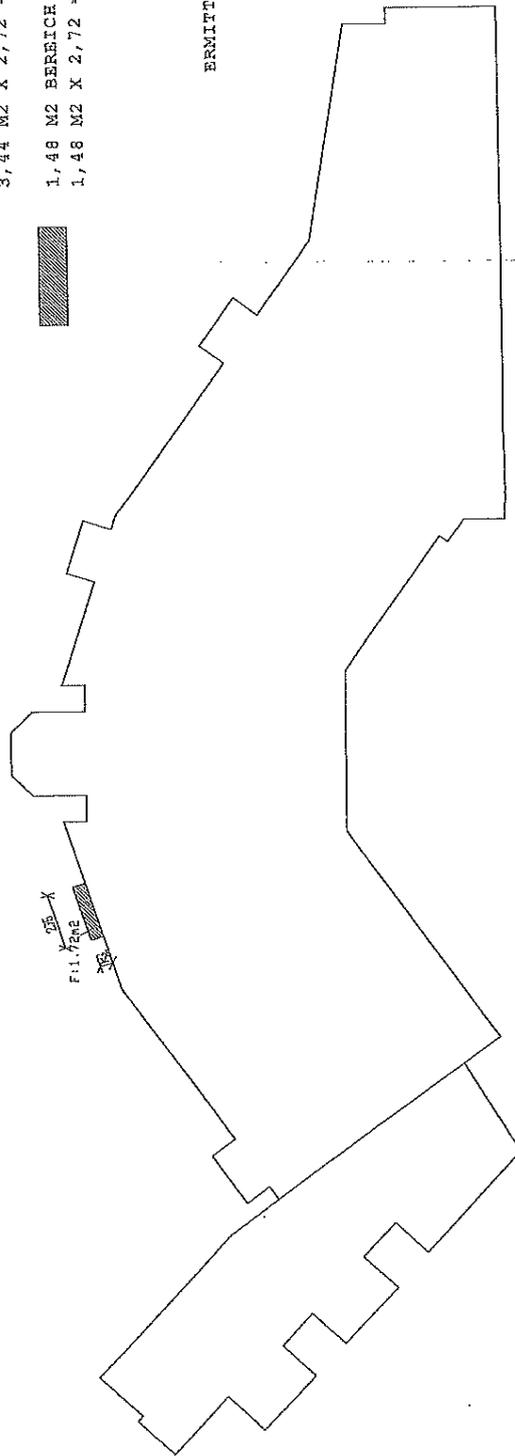
ERMITTLUNG DER KUBATUR OG 1:250



3,44 M2 BEREICH HÖHE 2,72 M (KUBATUR ABRUG)  
3,44 M2 X 2,72 = 9,36 M3  
1,48 M2 BEREICH HÖHE 2,72 M  
1,48 M2 X 2,72 = 4,03 M3



ERMITTLUNG DER KUBATUR 1. DG 1:250



1,72 M2 BEREICH HÖHE 2,55 M  
1,72 M2 X 2,55 = 4,39 M3



**QUALITATIVE UND QUANTITATIVE ERWEITERUNG  
SOWIE ANPASSUNG AN DIE BRANDSCHUTZBESTIMMUNGEN  
HOTEL FELDMÜLLERHOF 2.VARIANTE**

RECEIVED SAND IN TAUFERS  
IN LARCHO CARPO (BO)

14. MAR. 2001

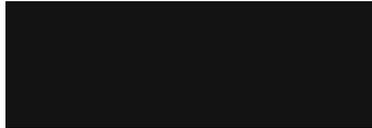
GEMEINDE SAND IN TAUFERS  
COMUNE

KOM. N. 2910

KATASTRALGEMEINDE SAND IN TAUFERS  
COMUNE CATASTALE

INHALT TECHNISCHER BERICHT/VARIANTE  
CONTENUTO ERGÄNZUNGEN

AUFTRAGGEBER  
COMMITTENTE



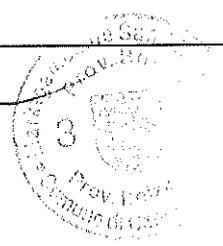
VERFASSER  
COMPILATORE

DATUM FEBRUAR 26.02.2001  
DATA

ÄNDERUNGEN  
MODIFICHE

DEM BAUAMT VORBEHALTEN  
RISERVATO ALL'UFFICIO  
TECNICO

Verfügung des Bauamtes vom 05. März 2001  
GENOVA - PROV. GENOVA  
in der Sitzung vom 05. März 2001  
auf dem Gelände  
Sand I. T./Cassa T. ...  
15. März 2001  
D. M. ... - B. ...



QUALITATIVE UND QUANTITATIVE ERWEITERUNG  
SOWIE ANPASSUNG AN DIE BRANDSCHUTZBESTIMMUNGEN  
HOTEL FELDMÜLLERHOF 2. VARIANTE

---

NACHWEIS DER ERFORDERLICHEN PARKPLÄTZE

HOTEL FELDMÜLLERHOF:

100 BETTEN : 2 50 PARKPL.

RESIDENCE FELDMÜHLE:

18 BETTEN : 2 9 PARKPL.

INHABERWOHNUNG 2 PARKPL.

---

SUMME 61 PARKPL.

VORHANDENE PARKPLÄTZE:

TIEFGARAGE 15 PARKPL.

GARAGE RESIDENCE (INHABERWOHNUNG) 2 PARKPL.

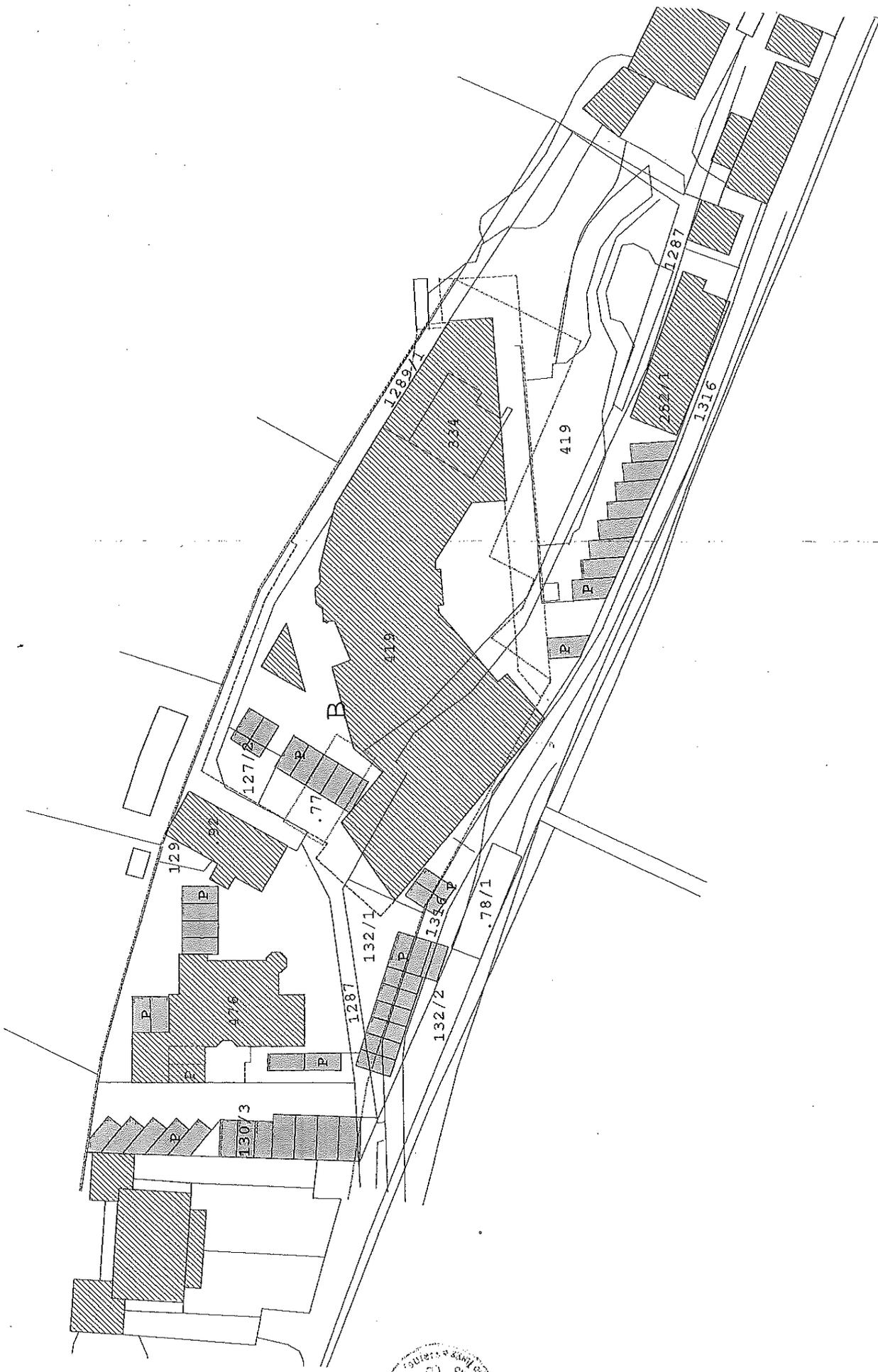
OBERIRDISCH (SIEHE ANLAGE) 47 PARKPL.

---

SUMME 64 PARKPL.

DIE ZAHL DER GEPLANTEN PARKPLÄTZE IST GRÖßER WIE DER BEDARF  $64 > 61$





LAGEPLAN 1:500



GEMEINDE S.I.TAUFRERS  
COMUNE CAMPO TURES

AUTONOME PROVINZ BOZEN  
PROV. AUTONOMA DI BOLZANO

# HOTEL "FELDMILLA"

PARZELLE - PARTICELLA: BP.419/1

PLANINHALT:

MAPPENAUSSUG - ESTRATTO MAPPA

BERECHNUNG PARKPLÄTZE - CALCOLO PARCHEGGI

GRUNDRISS GARAGE 1.UG - PLANIMETRIA GARAGE 1.SC

Mst.: 1: 250

LAGEPLAN/ ÜBERSICHT PARKPLÄTZE -  
PLANIMETRIA TAVOLA PARCHEGGI -

Mst.: 1: 250

PROJEKTANT - PROGETTISTA

DATUM-DATA

16/12/2019

ZEICHNUNG-DISEGNO

**Te.**

BESTAND

BESTAND-PLANUNG

PLANUNG

ANTRAGSTELLER -  
COMMITTENTE

**FELDMILLA SRL**

VIA AL CASTELLO 9  
39032 CAMPO TURES

DEM BAUAMT VORBEHALTEN -  
RISERVATO ALL' UFFICIO TECNICO



Data: 20/03/2019  
Ora: 16:45

# Visura Particelle Validate

## Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2019

Pag. 1 di 1

Comune amministrativo di <b>CAMPO TURES</b> Comune catastale di CAMPO TURES Particella: Edificiale 419/1	codice: B570 codice: 623	Ufficio Catasto competente <b>BRUNICO</b>
---	-----------------------------	--



Scala originale 1 : 2880  
Scala disegno 1 : 1000  
Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione - Costo del documento 3 Euro

# BERECHNUNG DER PARKPLÄTZE - CALCOLO PARCHEGGI

## HOTEL FELDMILLA 4\*S

Anzahl Betten = 74

Benötigte Parkplätze= 1PP / 2 Betten

=> 37 Parkplätze (Ausmass der Parkplätze = 5,00 x 2,50m)

mind. 10% der Betten müssen sich in behindertengerecht benutzbaren Zimmern befinden

=> 3,7 Parkplätze ~ 4 behindertengerechte Parkplätze

Anzahl Sitzplätze Barbetrieb = 10

Benötigte Parkplätze= 1PP / 4 Sitzplätze

=> 2,5 Parkplätze ~ 3 Parkplätze (Ausmass der Parkplätze = 5,00 x 2,50m)

**Insgesamt werden 40 Parkplätze (37 + 3) benötigt.**

24 Parkplätze sind im Freien (EG) untergebracht, weitere 16 Parkplätze befinden sich in der Tiefgarage. 4 Parkplätze für Menschen mit Beeinträchtigung befinden sich im Erdgeschoss.

Numero posti letto = 74

Parcheggi necessari= 1P / 2 letti

=> 37 parcheggi (dimensione parcheggio = 5,00 x 2,50m)

Almeno il 10% dei posti letto sono in stanze accessibili

=> 3,7 parcheggi ~ 4 parcheggi per disabili

Numero posti a sedere = 10

Parcheggi necessari= 1P / 4 posti

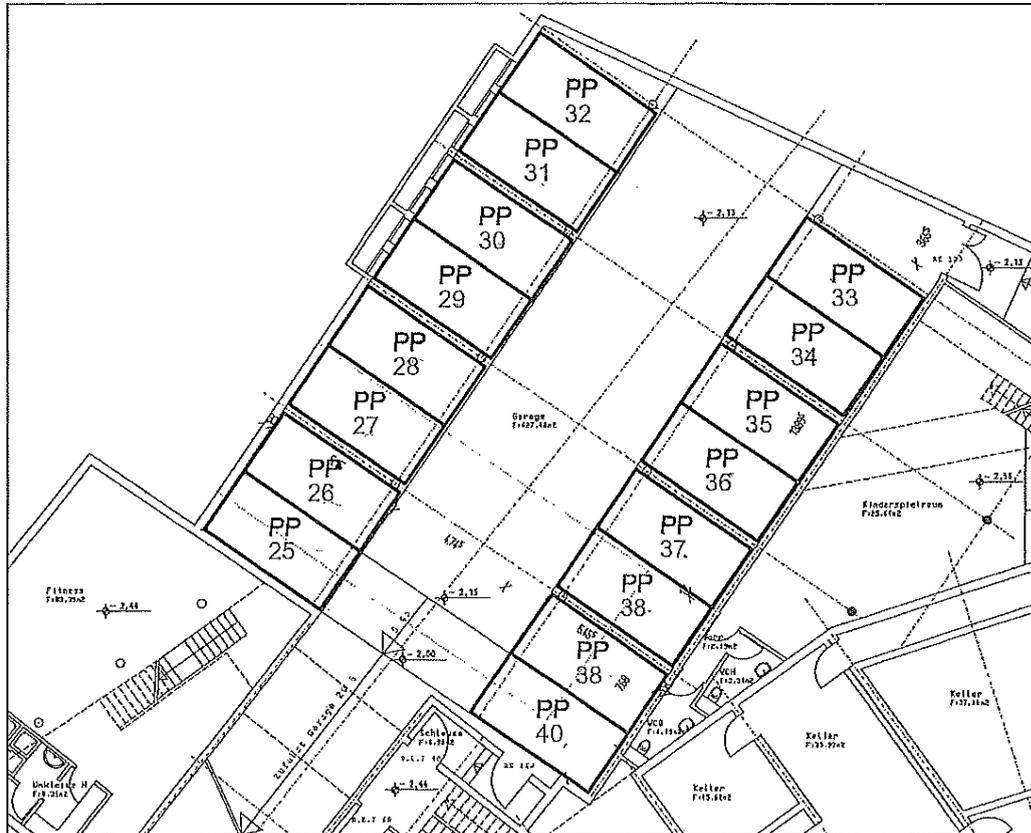
=> 2,5 parcheggi ~ 3 parcheggi (dimensione parcheggio = 5,00 x 2,50m)

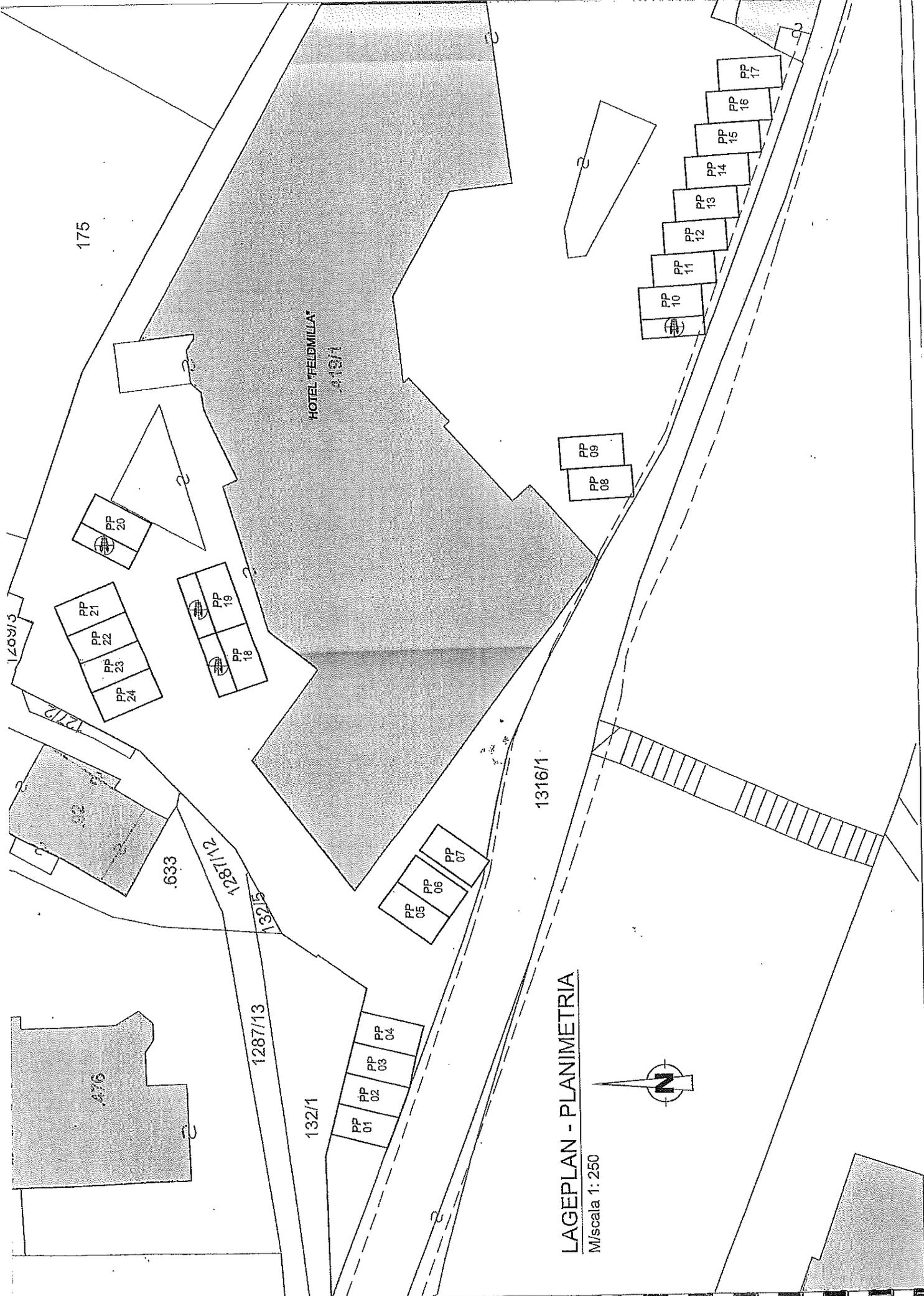
**Sono necessari un totale di 40 posti auto (37 + 3).**

24 parcheggi si trovano all'esterno (piano terra), altri 16 posti auto nel garage (1.Sc). 4 posti auto per persone con disabilità si trovano al piano terra.

## 1.UNTERGESCHOSS-GARAGE - 1.SCANTINATO-GARAGE

M/scala 1: 250





HOTEL 'FELDMILIA'  
4:13/1

175

633

1287/13

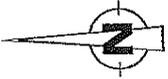
1287/12

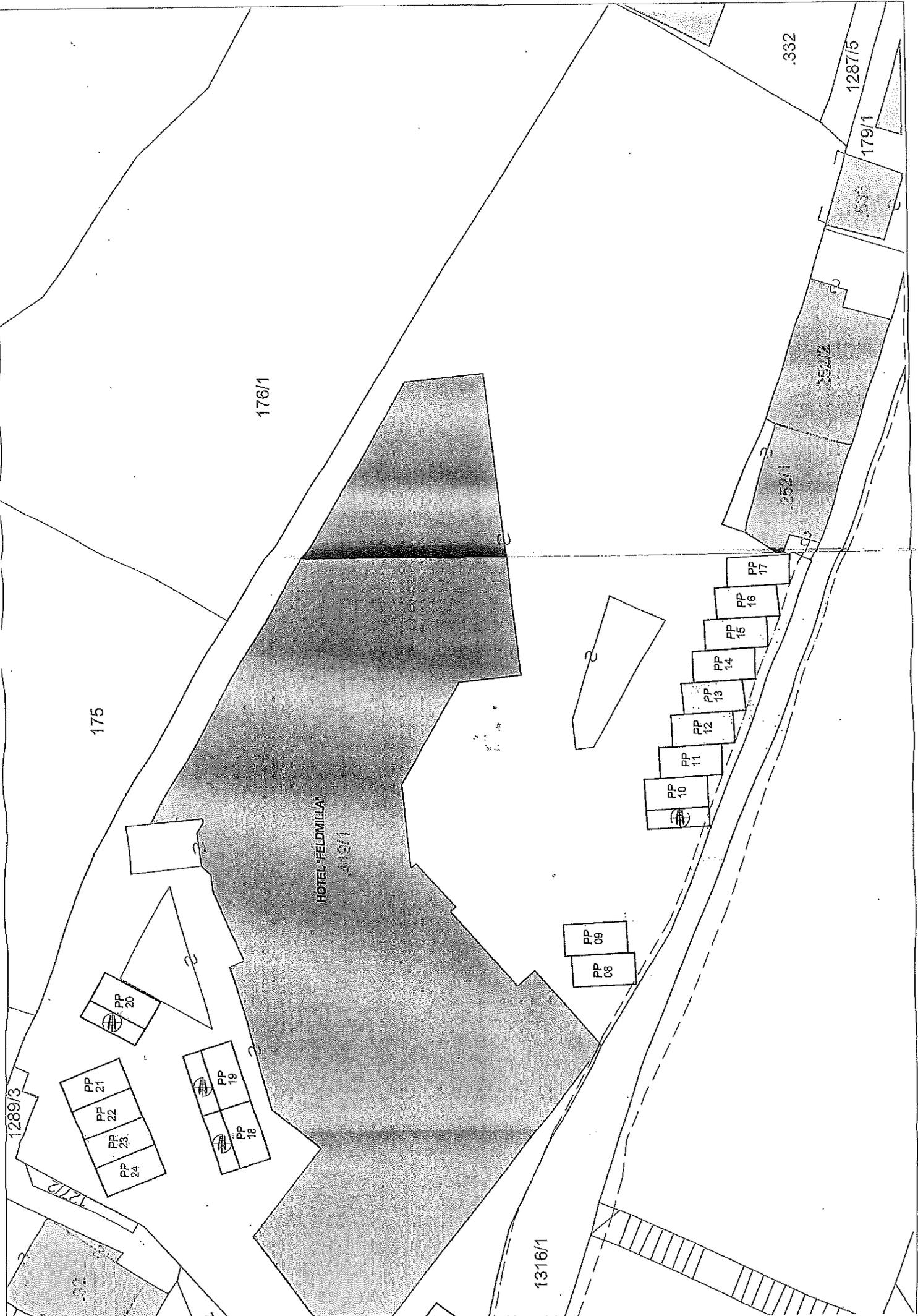
1208/3

1316/1

132/1

LAGEPLAN - PLANIMETRIA  
M/scala 1: 250





175

176/1

HOTEL 'FELDMILLA'  
413/1

1289/3

PP 20

PP 21

PP 22

PP 23

PP 24

PP 19

PP 18

PP 09

PP 08

PP 10

PP 11

PP 12

PP 13

PP 14

PP 15

PP 16

PP 17

252/1

252/2

535

1287/5

179/1

1316/1

.332

**CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA**

La società "FELDMILLA SRL", società costituita in Italia, con sede a Campo Tures (BZ), Via Al Castello n. 9, capitale sociale Euro 52.000,00 (cinquantaduemila/00), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano:

- Partita IVA: \_\_\_\_\_, in questo atto rappresentata dall'Amministratore Unico e legale rappresentante \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ imprenditore, domiciliata ove infra per la carica, a ciò autorizzata in forza dei poteri attribuiti dal vigente statuto sociale;

nel prosieguo indicata come "parte concedente" o "concedente" e

la società \_\_\_\_\_ società costituita in Italia, con sede a Brescia (BS), Via Sardegna n.7, capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Brescia:

- Partita I.V.A: \_\_\_\_\_ in questo atto rappresentata dal Presidente Del Consiglio Di Amministrazione e legale rappresentante \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ imprenditore, domiciliato ove infra per la carica, autorizzato a questo atto giusta delibera del Consiglio di Amministrazione di data 28 novembre 2019 che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale; nel prosieguo indicata come "parte affittuaria" o "affittuaria".

**PREMESSO**

- Che la società concedente è unica e legittima proprietaria dell'azienda commerciale esercente l'attività di albergo, bar e ristorante, corrente in Campo Tures (BZ) via Al Castello n.9, sotto l'insegna "*Feldmilla designhotel*" 4 stelle Superior, munita di regolari autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività ricettiva alberghiera, rilasciate dal Comune di Campo Tures in data 1° ottobre 2018 Protocollo n. 173/2011;

- che l'immobile nel quale viene esercitata l'attività aziendale è di proprietà della stessa parte concedente, sito a Campo Tures (BZ) Via Al Castello n.9.

L'immobile è catastalmente iscritto con i seguenti estremi tavolari di Campo Tures (BZ):

p.ed. 419/1, p.f. 175 e p.f. 176/1, PT 722/II CC Campo Tures. In Catasto Fabbricati al foglio 13 p.lla 419/1 Sub. 3 Via Al Castello n. 9, piani S2-S1-T-1-2-3, Cat. D/2, R.Cl. 57.487,00 (cinquantasettemilaquattrocentottantasette/00).

In Catasto Fondiario:

- Foglio di mappa 9 P.lla 175, Bosco, cl. 4, mq. 5636, R.D. Euro 11,64, R.A. Euro 1,16;

- Foglio di mappa 5 P.lla 176/1, Bosco, cl. 4, mq. 1497, R.D. Euro 3,09, R.A. Euro 0,31.

Viene sottoscritta dalle parti per approvazione ed allegata al presente atto sotto la lettera "B", per costituirne parte integrante e sostanziale la planimetria catastale della p.ed. 419/1.

- Che è intenzione della società "FELDMILLA SRL" concedere in affitto l'azienda di cui sopra comprensiva del relativo immobile, e la società "DV HOTELS SRL" ha manifestato la volontà di condurre in affitto l'azienda commerciale predetta comprensiva della disponibilità degli immobili strumentali;

- Che l'azienda è costituita da tutte le attrezzature, mobili, arredi, arredi di pregio, impianti e accessori vari, che la parte affittuaria dichiara di aver visionato e di ritenere efficienti, funzionali ed idonei all'uso per l'attività sopra specificata; il tutto come da successivo allegato sotto la lettera "C" e "D";

- Che fanno parte dell'azienda oggetto del presente contratto: l'azienda, l'insegna, l'avviamento dell'azienda e il sito Web, che verranno concesse in sub ingresso "pro Tempore" alla parte affittuaria;

- Che il tutto verrà ricevuto in affitto dalla parte affittuaria nella sua inscindibile universalità come complesso organizzato di beni (leggasi azienda)

#### TANTO PREMESSO

Quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, la società FELMILLA SRL e la società DV HOTELS SRL, come sopra rispettivamente rappresentate, convengono e stipulano quanto segue.

#### Articolo 1 - RICHIAMO

Le premesse costituiscono parte integrante ed essenziale del presente contratto e si intendono come qui integralmente trascritte.

#### Articolo 2 - OGGETTO

La società "FELDMILLA SRL", come rappresentata, concede in affitto alla società che, come rappresentata, accetta, l'azienda commerciale comprensiva di avviamento, attrezzatura arredi e corredi nonché della disponibilità dell'immobile strumentale nel quale viene esercitata, con sede in Campo Turcs (BZ), via Al Castello n.9, all'insegna "Feldmilla designhotel" per l'esercizio di albergo, ristorante, bar.

E' oggetto del presente contratto d'affitto l'azienda commerciale, come sopra meglio identificata, costituita dal complesso organizzato di beni strumentali materiali, arredi, arredi di pregio, corredi, attrezzature ed impianti, elencati nell'inventario che, sottoscritto dalle parti per approvazione, si allega al presente contratto sotto la lettera "C" e "D" ("Inventario") per costituirne parte

integrante e sostanziale.

L'azienda è perfettamente funzionante e dotata di tutto ciò che necessita per l'esercizio dell'attività; conseguentemente tutto ciò che la parte affittuaria ritenga o ritiene di acquistare sarà a suo completo carico, senza obbligo della parte concedente di acquistarlo al termine del contratto.

#### Articolo 3 - DURATA

La durata del contratto di affitto di azienda è convenuta ed accettata dalle parti in **anni 4 (quattro)** a partire dal 3 dicembre 2019 e così fino al 2 dicembre 2023.

Si precisa che la struttura ricettiva aprirà ufficialmente con il giorno 12 dicembre 2019.

Il contratto si prorogherà tacitamente di altri 4 (quattro) anni, qualora non venga data disdetta scritta da parte di uno dei due contraenti, a mezzo Pec o raccomandata con avviso di ricevimento che dovrà pervenire almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza; tale pattuizione è da ritenersi essenziale e le parti ne hanno tenuto opportuno conto nella determinazione delle altre condizioni, con particolare riferimento al canone di affitto.

La parte affittuaria ha facoltà di recedere dal contratto a decorrere dal 4° anno di affitto di azienda, con preavviso di mesi 6 (sei) da comunicarsi a mezzo Pec o lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

#### Articolo 4 - CANONE DI AFFITTO

Il canone annuo di affitto dell'azienda commerciale viene stabilito nella misura di € **320.000,00 (trecentoventimila/00) + IVA** e dovrà essere corrisposto in 12 (dodici) rate mensili anticipate da versarsi entro il 10 di ogni mese, anche a mezzo bonifico bancario sul c/c della Banca Intesa Sanpaolo spa 03069 avente IBANIT45Y030695824310000001296 o quello che successivamente il concedente comunicherà alla parte affittuaria. Solo nel primo anno il canone di affitto verrà corrisposto in quattro rate trimestrali anticipate scadenti il 3 dicembre 2019, il 10 marzo 2020, il 10 giugno 2020 ed il 10 settembre 2020.

Volendo venire incontro all'affittuaria per esigenze organizzative e produttive, anche in ordine di spese di ingresso, il concedente concede all'affittuaria, oltre alla riduzione del canone iniziale, un incremento graduale dell'importo dei canoni di affitto mensili secondo la descrizione che segue:

- il primo anno dal 3 dicembre 2019 al 2 dicembre 2020 Euro **230.000,00 (duecentotrentamila/00) + IVA** di legge, da pagarsi come sopra in quattro rate pari ad Euro 57.500,00 (cinquantasettemilacinquecento/00) + IVA di legge ciascuna;
- dal 3 dicembre 2020 al 2 dicembre 2021 Euro **275.000,00 (duecentosettantacinquemila/00) + IVA** di legge all'anno.
- a partire dal 3 dicembre 2021 in poi il canone andrà a

regime e quindi sarà pari ad Euro 320.000,00 (trecentoventimila/00) + IVA all'anno.

I canoni vengono versati mensilmente nelle modalità riportate nella tabella che, sottoscritta dalle parti per approvazione, si allega al presente atto sotto la lettera "E" per formarne parte integrante e sostanziale.

Questo graduale incremento sarà applicato purché i pagamenti periodici nel primo triennio avvengano regolarmente, mentre in caso di inadempimento, anche di un solo canone di locazione, dopo una preventiva diffida (a mezzo raccomandata A.R. o a mezzo PEC) nei 30 (trenta) giorni successivi, i canoni di locazione andranno immediatamente a regime.

Le parti espressamente convengono che dall'inizio del 4° anno il canone sarà aggiornato con riferimento alle variazioni del potere di acquisto della valuta verificatesi nell'anno precedente, nella misura del 75% di quelle accertate dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati e così successivamente con periodi di invariabilità non inferiori all'anno.

Per ogni giorno di ritardo nel pagamento d'ognuna delle rate del canone sarà dovuto dalla parte affittuaria un rateo di mora pari al tasso legale d'interesse maggiorato di tre punti su base annua.

Alla sottoscrizione del presente contratto l'affittuario consegna ricevuta di avvenuto bonifico bancario effettuato in data odierna CUC N. 1171257U dell'importo di Euro 26.000,00 (ventiseimila/00) comprensivi di IVA, assegno bancario n. 0783780220-02 di € 44.150,00 (quarantaquattromilacentocinquanta) comprensivi di IVA a saldo dei primi tre mesi di affitto anticipato, tratto sull' Credito Valtellinese in data 3 dicembre 2019 all'ordine di FELDMILLA SRL.

#### Articolo 5 - GARANZIA

A garanzia dell'obbligo di pagare ognuna delle rate del canone d'affitto, a garanzia della conservazione ed integrità dei beni aziendali, per tutta la durata del contratto, l'affittuaria consegnerà al concedente, entro e non oltre il 30 maggio 2020, fidejussione bancaria a prima richiesta senza possibilità di opposizione di € 250.000,00 (duecentocinquantamila/00). Tale fidejussione dovrà essere benevisa dal Concedente. In attesa di emissione di tale fidejussione l'affittuario presterà al Concedente, entro il 10 dicembre 2019, altra garanzia dello stesso importo, che verrà restituita alla consegna di tale fidejussione.

L'escussione della fidejussione verrà preventivamente notificato a mezzo di lettera raccomandata A.R. o PEC, con la quale verrà concesso termine di 15 (quindici) giorni per l'adempimento della affittuaria in relazione alle violazioni contrattuali. Decorso tale termine senza che sia stato regolarizzato l'inadempimento la concedente potrà

liberamente escutere tale fidejussione.

L'affittuaria riconosce altresì irrevocabilmente il diritto del concedente di escutere integralmente tale fidejussione in caso di recesso anticipato rispetto a quanto previsto nell'Art. 3 ultimo capoverso.

#### **Articolo 6 - DIVIETO DI MUTARE LA DESTINAZIONE**

Durante il periodo di affitto l'affittuaria non potrà mutare la destinazione d'uso del complesso aziendale nè mutare la destinazione economica dell'azienda affittata.

#### **Articolo 7 - MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI**

Nel corso del contratto d'affitto, ogni modifica, miglioramento ed addizione a mobili, immobili od impianti dovrà essere preventivamente comunicata alla concedente e da questa autorizzata per iscritto. Ove l'autorizzazione non venisse richiesta o concessa, i miglioramenti che l'affittuario dovesse apportare, rimarranno a beneficio della parte concedente, che non sarà tenuta alla corresponsione di alcuna indennità. Nell'eventualità che determinate innovazioni o migliorie fossero autorizzate, allo scadere del contratto non sarà dovuto all'affittuario corrispettivo, compenso o indennizzo alcuno, mentre la concedente non potrà, di converso, richiedere la rimessa in pristino.

Le parti espressamente convengono, altresì, che eventuali innovazioni o modifiche all'azienda affittata imposte da disposizioni legislative o regolamentari, così pure quelle ordinate da ogni qualunque autorità, saranno eseguite a totale cura e spese della parte concedente, salvo che le stesse non siano ordinate per cause dipendenti da incuria, dolo o colpa della parte affittuaria.

La parte affittuaria si impegna altresì ad eseguire, a sue totali cure e spese, tutte quelle ordinarie prescrizioni che si rendessero necessarie per la gestione dell'azienda, senza voler pretendere, al termine dell'affittanza, indennizzo e/o compenso alcuno. Salvo quelli attualmente esistenti, sia sulle facciate esterne, sia nell'area esterna, l'affittuario non potrà apportare affiggere e/o esporre, cartelli, insegne, manifesti o simili senza la preventiva autorizzazione scritta della concedente.

#### **Articolo 8 - CONSEGNA**

La parte affittuaria ha preso visione dell'azienda (beni mobili ed immobili, compresi gli impianti) e dichiara di accettarla e di trovarla in buono stato, idonea all'uso cui è destinata e di impegnarsi a prenderla in consegna dalla data odierna.

La stessa si impegna a conservare l'azienda nelle attuali buone condizioni ed a gestirla con ogni cura e diligenza impegnandosi, altresì, a riconsegnare la stessa nelle medesime condizioni in cui l'ha ricevuta, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.

La Parte affittuaria si impegna fin d'ora ad asportare eventuali rimanenze di merci esistenti nell'azienda al termine del contratto di affitto, liberando la parte concedente dall'obbligo di acquistare le stesse alla scadenza.

#### Articolo 9 - MANUTENZIONI

Le spese relative alle opere o interventi di manutenzione ordinaria saranno a carico di parte affittuaria, mentre le straordinarie saranno a carico della concedente. Per la ripartizione di tali interventi, si fa rinvio alla Tabella di ripartizione oneri accessori proprietario/conducente predisposta dalla Confedilizia Sunia-Sicet-Uniat e registrata il 30 Aprile 2014 a Roma, Agenzia Entrate, Ufficio territoriale Roma 2, cronologico n. 8455/3.

Per le opere di intervento a carattere straordinario che si rendessero necessarie alla parte immobiliare o agli impianti comuni della stessa, anche per effetto di provvedimenti delle Autorità Amministrative, la affittuaria non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danno e spesa, o riduzione di canone, e/o proroga della durata del contratto di affittanza per il periodo di effettiva indisponibilità del complesso aziendale affittato, qualora nell'esecuzione di tali opere venisse limitato l'uso o il godimento di quanto avuto in affittanza. Va da sé che tali opere dovranno essere eseguite nel più breve tempo possibile e nel periodo di minor afflusso di clientela e, comunque, da concordarsi con la parte affittuaria onde limitare possibili danni alla stessa.

Le parti precisano che, qualora gli eventi straordinari o l'indisponibilità dell'azienda, si verificassero nel periodo di gennaio, febbraio e marzo e nel periodo di giugno, luglio, agosto e settembre di ogni anno di affittanza, e dovessero impedire l'esercizio dell'attività per oltre venti giorni, esse procederanno ad una proporzionale riduzione del canone di affitto.

#### Articolo 10 - RICONSEGNA DELL'AZIENDA

L'affittuaria si obbliga alla scadenza contrattuale dell'affitto a prestarsi a tutte le formalità amministrative, senza alcun compenso, e cioè:

- a) per la riconsegna del complesso organizzato dei beni materiali, arredi, corredi, attrezzature ed impianti, nonché immateriali (avviamento) dell'azienda commerciale che qui riconosce di piena proprietà esclusiva della concedente, unitamente all'avviamento;
- b) per la reintestazione delle autorizzazioni amministrative di cui all'azienda medesima, alla concedente, dal momento che la stessa si presterà gratuitamente all'intestazione in sub ingresso per affittanza "pro tempore";
- c) di provvedere, a sue spese, a tutte le pratiche

amministrative per la cessazione dell'attività alle autorità competenti.

#### **Articolo 11 - AMMORTAMENTI**

Le parti convengono di comune accordo di derogare espressamente al disposto dell'art. 102, comma 8 del T.U.I.R., in forza del dettato dell'art.14 comma 2 del D.P.R. 04/02/1998, n.42, stabilendo che gli ammortamenti dei beni aziendali rimarranno detraibili dalla concedente.

#### **Articolo 12 - CONDUZIONE E INTESTAZIONE LICENZE**

Per la sola durata del contratto di affitto, l'affittuaria avrà diritto all'intestazione a suo nome, in qualità di "gerente pro-tempore", delle licenze ed autorizzazioni amministrative indicate in premessa con l'obbligo di condurre l'azienda ricevuta con diligenza e capacità nel rispetto delle leggi e dei regolamenti in vigore.

#### **Articolo 13 - DIVIETO DI CESSIONE E SUBLOCAZIONE**

È fatto espresso divieto alla parte affittuaria di subaffittare, concedere in comodato o comunque cedere sotto qualsiasi forma o titolo, in tutto od in parte, il ramo d'azienda concesso in affitto con il presente contratto, e sarà vietato alla parte affittuaria di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, senza permesso scritto della concedente ed anche ad eventuali società costituite o costituenti di cui la parte affittuaria intenda o meno far parte.

Qualora i soci della società-parte affittuaria trasferissero le quote sociali a terzi a qualsiasi titolo, gli stessi rimarranno comunque personalmente responsabili solidalmente in caso di inadempimento ad uno qualsiasi dei patti contenuti nella presente scrittura da parte dei nuovi soci.

Espressamente si conviene che l'inosservanza del presente patto, nonché l'eventuale cambiamento nella compagine sociale che modifichi la titolarità della maggioranza del capitale sociale dell'affittuario, senza preventivo assenso scritto della concedente, determinerà di diritto la facoltà per la parte concedente di risoluzione del contratto di affitto d'azienda a spese e danni a carico dell'affittuario.

#### **Articolo 14 - IMPOSTE TASSE E SPESE DI GESTIONE**

Le parti si danno reciprocamente atto e riconoscono che a partire dalla data odierna, tutte le imposte, tasse, oneri di qualunque natura e forma, spese di gestione, nessuna esclusa, maturate e da maturare, relative alla conduzione dell'azienda concessa in affittanza, verranno assunte dalla affittuaria, anche se verranno a maturare e scadere posteriormente alla cessazione del contratto ed imputate per mero caso alla concedente.

Pertanto, ogni onere relativo ai consumi, imposte, tasse, metano, energia elettrica, telefono, acqua, rifiuti solidi, tasse di occupazione degli spazi comunali, concessioni demaniali e quant'altro non menzionato, ma attinente la

gestione dell'azienda saranno a carico della affittuaria, anche se maturati posteriormente alla cessazione del rapporto di affittanza, ma di competenza del periodo stesso. La concedente ribadisce, limitatamente alla durata del contratto di affittanza, la concessione in subentro temporaneo della affittuaria nei contratti di somministrazione gas, acqua, telefono, mentre per l'energia elettrica l'affittuario aprirà un nuovo contratto. Qualora l'affittuaria dovesse sostenere dei pagamenti nei confronti di fornitori di competenza della concedente ed essenziali per la conduzione dell'azienda, la stessa potrà compensare finanziariamente gli importi con quanto dovuto per i canoni di affitto.

#### **Articolo 15 - ASSICURAZIONE**

La parte affittuaria è obbligata ad assicurare fino ad un massimale di € 7.000.000,00 (settemilioni/00) a proprie spese l'immobile contro i rischi di scoppio, incendio, furti e qualunque altro rischio gravante sul patrimonio aziendale, tenendo conto dei componenti di arredo di notevole valore. La polizza deve contenere la seguente clausola: "Il presente contratto di assicurazione è stipulato dal contraente in nome e per conto della società "FELDMILLA SRL" , la quale rimarrà, a tutti gli effetti, unica beneficiaria di eventuali indennizzi". La parte affittuaria si impegna inoltre a fornire alla parte concedente la fotocopia della polizza quietanzata entro trenta giorni dalla sottoscrizione del presente contratto e, in seguito, annualmente, delle successive quietanze di pagamento. Altra polizza dovrà coprire il rischio di responsabilità civile verso terzi in particolare per i rischi connessi alla conduzione dell'immobile con adeguata Polizza Multi-risk Alberghi per un massimale di € 2.000.000,00 (duemilioni/00).

#### **Articolo 16 - GESTIONE DEL PERSONALE**

La parte affittuaria si impegna, a proprio rischio e pericolo, durante la durata del presente contratto, ad assumere personale dipendente con contratti stagionali e al momento della restituzione dell'azienda per scadenza del contratto di affitto di azienda in essere o per risoluzione anticipata, a non aver nessun rapporto di lavoro subordinato in essere. Nello stesso identico modo, la parte concedente con la firma del presente atto dichiara di non aver in essere alcun rapporto di lavoro subordinato, pertanto, nessun aspetto e nessun obbligo riguarderà a tal proposito la parte affittuaria. (sono in carico due persone a tempo indeterminato, Leimegger Ruth e Ausserhofer Jasmin che resteranno in carico al concedente)

#### **Articolo 17 - ANTICIPATO RECESSO**

La Parte affittuaria potrà recedere anticipatamente dal contratto di affitto d'azienda, a decorrere dal 4° anno di affitto di azienda, con preavviso di mesi sei da comunicarsi

a mezzo Pec o lettera raccomandata con avviso di ricevimento. In caso di mancato rispetto del termine sopra indicato, la parte concedente è fin da ora autorizzata a risolvere anticipatamente e immediatamente il contratto di affitto con richiesta contestuale a conguaglio dei canoni di locazione a regime, ossia euro 26.666,66 + IVA mensili per l'intero periodo di durata dell'affittanza.

La parte concedente avrà inoltre facoltà di comunicare alla parte affittuaria, a mezzo lettera raccomandata A.R. o PEC, la risoluzione immediata del presente contratto:

- se l'affittuario non consegnerà al concedente, entro e non oltre il 30 maggio 2020, fidejussione bancaria a prima escussione senza possibilità di opposizione di € 250.000,00 (duecentocinquantamila/00).
- se la parte affittuaria cambierà destinazione all'azienda oggetto del presente contratto;
- se la parte affittuaria risulterà inadempiente, rispetto al tempestivo pagamento di almeno due canoni di affitto per oltre due mesi dalla naturale scadenza;
- se la parte affittuaria non consegnerà alla parte concedente le polizze vincolate nei modi e nei termini di cui al precedente art. 15 del presente contratto, previa formale richiesta da parte concedente e attribuzione di un congruo termine per la consegna;
- se il titolare e/o legale rappresentante verrà condannato, con sentenza passata in giudicato per reati contro la pubblica amministrazione o contro il patrimonio.

In caso di risoluzione per i motivi sopra indicati, il presente contratto costituirà titolo esecutivo ai sensi dell'art. 474 n. 4 c.p.c. e consentirà alla parte concedente di procedere con le azioni esecutive di pagamento di somme e di rilascio delle aziende conseguenti alla risoluzione o al mancato pagamento dei canoni e degli oneri accessori o per gli altri inadempimenti.

#### **Articolo 18 - CLAUSOLA PENALE**

Ai sensi dell'art. 1382 del Codice Civile le parti convengono espressamente che il mancato rilascio sia dei locali ove è svolta l'attività, che dell'azienda, come pure il rifiuto e/o ritardo nella reintestazione delle licenze ed autorizzazioni in capo alla concedente, alla data di cessazione dell'affitto (scadenza contrattuale), salvo proroga ai sensi del precedente art.3, comporterà per la parte affittuaria, per il periodo eccedente la data di rilascio e senza alcun limite, il pagamento di una penale per ciascun giorno di ritardo a decorrere dalla cessazione medesima di euro 600,00 (seicento/00). Tale somma dovrà essere rivalutata, all'epoca, in ragione e per l'effetto dell'inflazione monetaria nel frattempo intervenuta.

#### **Articolo 19 - INTERDIPENDENZA DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Tutti gli articoli, le clausole e le condizioni contenute nel presente contratto, hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, sicché, per atto espresso, la violazione anche di una sola di esse dà diritto al concedente di chiedere la risoluzione del presente contratto di pieno diritto, con l'immediata rifusione dei danni e il pieno rimborso di tutte le spese che la stessa eventualmente dovesse incontrare.

**Articolo 20 - ALTRE CLAUSOLE DI RISOLUZIONE CONTRATTUALE**

Il presente contratto potrà altresì essere risolto di diritto, ai sensi e per l'effetto dell'art. 1456 C.C., al verificarsi di violazioni da parte della affittuaria sia di natura penale sia che comportino la chiusura dell'azienda per oltre due mesi, dovute al mancato rispetto da parte del gestore delle norme igienico sanitarie, amministrative, fiscali, del lavoro o di Pubblica sicurezza, nonché a seguito di assoggettamento della affittuaria a procedure concorsuali e/o esecutive. In tutti i casi sopraesposti la parte concedente avrà diritto di ritornare immediatamente nel possesso dell'azienda locata, fatti salvi i danni patiti a seguito dell'inadempienza, ed il presente contratto sarà da ritenersi risolto ipso iure. La parte affittuaria dichiara, con la sottoscrizione di questo contratto, di impegnarsi esplicitamente in tal senso.

**Articolo 21 - DEBITI E CREDITI**

Tutti i debiti ed i crediti sorti anteriormente al presente atto sono rispettivamente a carico ed a favore della parte concedente, mentre i debiti ed i crediti sorti nel corso dell'affitto, anche se verranno a scadere posteriormente alla riconsegna dell'azienda, sono e saranno rispettivamente a carico ed a favore della parte affittuaria.

A norma dell'art. 25 della Legge n. 52 del 06.02.1996 le parti si danno reciproco atto e dichiarano espressamente che in nessuna delle clausole qui introdotte vi sono gli estremi della vessatorietà prevista dalla citata norma e che comunque le stesse sono frutto di trattative individuali a norma dell'art. 1469 ter comma 4° del Codice Civile.

**Articolo 22 - MEDIAZIONE**

Ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 35, comma 22 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, le parti, consapevoli delle responsabilità penali cui vanno incontro, a' sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci,

**DICHIARANO**

a) di essersi avvalse, per la conclusione dell'operazione di cui al presente contratto, dell'attività di mediazione della società \_\_\_\_\_, con sede a Puegnago

Del Garda (BS) via Nazionale n. 61, C.F./P.IVA \_\_\_\_\_

numero REA: \_\_\_\_\_

b) che, così come risulta da accordi scritti e sottoscritti

presi precedentemente con le parti, la spesa sostenuta per la mediazione, compresa IVA e al netto della ritenuta d'acconto, ammonta ad Euro 25.415,00 (venticinquemilaquattrocentoquindici/00) per ciascuna delle due parti;

c) che detta spesa è così regolata:

- Prefattura n. 11 del 27/11/2019 di € 25.415,00 (venticinquemilaquattrocentoquindici/00) intestata alla società Feldmilla Srl, saldata in data odierna con assegno bancario n. 8388246635-02 tratto sulla Banca Intesa San Paolo ;

- Prefattura n. 12 del 27/11/2019 di € 25.415,00 (venticinquemilaquattrocentoquindici/00) intestata alla società DV HOTELS SRL sarà pagata per € 13.000,00 (tredicimila/00) entro il 31/01/2020 e per € 12.415,00 (dodicimilaquattrocentoquindici/00) entro il 28/02/2020.

Le parti vengono ammonite dal notaio in ordine alla circostanza che, in caso di dichiarazioni incomplete o mendaci dei suddetti dati, è prevista la sanzione amministrativa da Euro 500,00 (cinquecento/00) ad Euro 10.000,00 (diecimila/00).

**Articolo 23 - ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA  
E CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI.**

Trattandosi di affitto di ramo d'azienda comprendente un immobile, le parti dichiarano di essere informate sugli obblighi in materia di certificazione energetica degli edifici imposti dal D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (come modificato dal decreto Legge 4 giugno 2013 n. 63, convertito con modifiche nella legge 3 agosto 2013, n. 90, e dal D.L. 23 dicembre 2013, n. 145).

Il rappresentante della società affittuaria dichiara:

a) di essere stato informato dal rappresentante della società locatrice sullo specifico rendimento energetico dell'immobile in oggetto;

b) di avere ricevuto dal rappresentante della società locatrice medesima l'"attestato di prestazione energetica", previsto dalle citate norme e redatto dall'Ing. Diego Consalvo dell'Ordine di Bolzano in data 12 maggio 2018, attestato che, sottoscritto dalle parti per approvazione, si allega al presente atto sotto la lettera "F" per costituirne parte integrante e sostanziale.

Detto attestato è stato già trasmesso all'Agenzia CasaClima della provincia di Bolzano, ai sensi di legge.

Il rappresentante della società affittante dichiara e garantisce che non sussistono circostanze che abbiano potuto determinare la decadenza dell'attestato in oggetto.

Il rappresentante della società affittuaria dichiara inoltre di aver ricevuto la certificazione di rispondenza dell'impianto antincendio alle norme sulla prevenzione incendi (attestazione del perito ind. Alfred Jud del

febbraio 2008) che si allega al presente atto sotto la lettera "G" per formarne parte integrante e sostanziale. (direi di sì visto che lo citiamo)

#### **Articolo 24 - SPESE PROFESSIONALI E DI REGISTRAZIONE**

L'imposta di registro e le spese notarili per la registrazione dell'atto notarile, sono a carico della parte affittuaria. Il canone di affitto è soggetto a IVA ai sensi dell'art. 3 secondo comma n. 1 DPR 633/72, e, altresì, è soggetto a imposta proporzionale di registro nella misura dell'1% (uno per cento), in quanto ricorrono i presupposti di cui all'art. 35 comma 10 quinquies DL 223/2006, convertito in legge n. 248 del 04/08/2006, in quanto il valore del bene immobile strumentale è superiore a quello degli altri beni aziendali, precisamente costituisce il 90% del valore dell'intero compendio.

L'imposta di registro per il primo anno verrà versata all'Agenzia delle Entrate, in sede di registrazione del presente atto, a cura del notaio autenticante, al quale verrà anticipata dall'affittuario.

L'imposta di registro per gli anni successivi verrà invece versata direttamente dall'affittuario, entro il trentesimo giorno dalla scadenza di ciascun anno, come prescritto dall'art. 17 del T.U. Registro DPR 131/86.

#### **Articolo 25 - NORME APPLICABILI**

L'affittuaria dà atto, riconosce e ribadisce espressamente che l'azienda concessagli in affitto è costituita da un complesso organizzato di beni: immobile, arredi, corredi, attrezzature, impianti, locali, nonché avviamento, che gli viene dato in affitto nella sua inscindibile universalità e non potrà essere mai destinata ad altro uso se non quello attuale, né i singoli beni che lo compongono potranno essere considerati, a qualunque effetto, singolarmente o comunque in modo diverso da quanto qui espresso e riconosciuto, non rientrando il rapporto di affitto sotto disciplina vincolistica della legge 27.07.1978 n. 392 e successive modificazioni ed integrazioni. Le parti contraenti rese edotte delle disposizioni contenute nelle leggi in materia di locazione, dichiarano che le stesse non troveranno applicazione nel contratto di affitto, trattandosi, nella fattispecie di affitto d'azienda, già perfettamente avviata. Per quanto qui non espressamente previsto, le parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile in materia di affitto di azienda, nonché alle consuetudini esistenti. Qualsiasi modifica o variazione alle clausole e condizioni del presente contratto dovrà risultare da atto scritto, escluso sul punto di ogni altro mezzo di prova.

#### **Articolo 26 - PRELAZIONE**

La parte affittuaria avrà diritto di prelazione in caso di alienazione o di nuovo contratto di affitto d'azienda a terzi dell'azienda affittata, applicandosi nella fattispecie

gli art. 38 e segg. L. 392/1978.

#### **Articolo 27 - ESONERO PER RESPONSABILITÀ**

Ferma la esclusiva responsabilità della parte affittuaria per i danni diretti od indiretti arrecati a terzi, la parte concedente stessa esonera espressamente la parte affittuaria da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potranno derivare ai clienti, dipendenti, e familiari collaboratori, dal fatto ed omissione di ospiti o terzi, ovvero di addetti, impiegati e incaricati della parte affittuaria.

#### **Articolo 28 - CONTROLLO DEI LOCALI**

La parte affittuaria dovrà consentire alla parte concedente l'accesso ai locali affittati per i controlli ed ispezioni che si renderanno necessari.

#### **Articolo 29 - ELEZIONE DI DOMICILIO**

Per tutti gli effetti del presente contratto la Parte concedente elegge domicilio presso la sede legale della società ovvero presso l'HOTEL FELDMILLA, ove la parte affittuaria ha affidato, in comodato gratuito, un locale ad uso ufficio, mentre la parte affittuaria, presso i locali dell'Hotel Riz di Senigallia in via Lungo mare Alighieri n°142 . Tutte le comunicazioni potranno anche avvenire a mezzo pec all'indirizzo telematico delle società presente nel registro delle imprese.

#### **Articolo 30 - SPESE GIUDIZIALI**

Le spese giudiziali e stragiudiziali, comprensive anche degli onorari di avvocato e procuratore dell'eventuale sfratto per morosità, saranno interamente a carico della parte affittuaria.

#### **Articolo 31 - OBBLIGAZIONI VARIE DELL'AFFITTUARIO**

La parte affittuaria si obbliga ad osservare e far osservare dai propri dipendenti e familiari collaboratori e ospiti dell'albergo le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile usando reciproco rispetto e tolleranza, mantenendo la più assoluta nettezza, non solo nei locali affittati, ma anche all'esterno, in tutte le parti di uso comune.

La Affittuaria si obbliga espressamente a fornire i servizi turistici relativi alle prenotazioni confermate ad oggi alla Concedente, nonché relativi alle prenotazioni che verranno confermate alla Concedente fino alla data di decorrenza del presente contratto.

La Affittuaria, inoltre, si obbliga a dare integrale esecuzione ai contratti di allotment e di riservazione già sottoscritti dalla Concedente e rispetto ai quali siano stati corrisposti anticipi di corrispettivi, i quali verranno imputati alle relative prenotazioni, con conseguenti conguagli dare/avere fra la Concedente e la Affittuaria.

#### **Articolo 32 - PRIVILEGIO**

Ai sensi dell'articolo 1602 C.C., l'affittuario si obbliga a mantenere gli arredi dell'immobile alberghiero secondo la destinazione convenuta e agli effetti del privilegio di cui all'articolo 2764 C.C., dichiara che quanto introdurrà nell'immobile è di sua esclusiva e piena proprietà, salvo gli eventuali beni strumentali in locazione finanziaria per i quali dovrà essere inviata comunicazione scritta al locatore.

Il privilegio di cui all'art.2764 è esteso a tutti i beni mobili strumentali di cui i locali, oggetto del presente contratto, saranno forniti. Detti beni strumentali dovranno essere assicurati come da Art. 15) della presente scrittura.

#### Articolo 33 - ONERI ACCESSORI

Sono interamente a carico della parte affittuaria le spese relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché ogni altro prelievo, imposta, tassa o tributo connessi all'esercizio dell'attività. L'affittuaria si obbliga a tenere indenne la parte concedente da ogni costo, spesa e pagamento di natura fiscale che quest'ultima fosse tenuta a corrispondere in ragione di obblighi di solidarietà per prelievi, imposte, tasse o tributi connessi all'esercizio dell'attività.

#### Articolo 34 - SPESE CONSULENZE

Ogni parte sopporterà in proprio gli onorari dei consulenti che avrà ritenuto di incaricare in relazione alla stesura del presente contratto.

#### Articolo 35 - CONTROVERSIE

Qualunque controversia dovesse insorgere fra le parti in dipendenza del presente contratto, sarà irrevocabilmente compromessa in arbitrato libero ed irrituale, mediante nomina di un arbitro amichevole compositore scelto di comune accordo fra le parti; in mancanza di accordo o per inerzia di una parte, la nomina verrà effettuata dal Presidente dell'Ordine dei Dottori commercialisti della provincia di Bolzano, a istanza della parte più diligente. L'arbitro giudicherà secondo equità senza formalità di procedere intendendosi le parti fin d'ora vincolate al lodo.

\*\* \*\* \*

#### DICHIARAZIONI SULLA PRIVACY

I Componenti dichiarano di conoscere il contenuto e gli effetti delle disposizioni degli articoli 13 e 7 del testo unico sulla Privacy (D.Lgs. 196/2003) e degli articoli da 12 a 22 del Regolamento UE 2016/679 e prendono atto che il Notaio autenticante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente atto (e nella sua documentazione preparatoria) ed è autorizzato al loro trattamento, a norma del provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2016 del 15 dicembre 2016 (G.U. serie gen. del 29 dicembre 2016, n. 303) e sue

successive modifiche e/o adeguamenti.

Le copie del presente atto ed i relativi documenti saranno inviati in forma elettronica.

\*\* \*\* \*

Rep.n. 115.679

Racc.n.32.065

**AUTENTICA DI FIRME**

Certifico io sottoscritto Dott. Angelo FINELLI, Notaio in Bolzano, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bolzano, che hanno apposto in mia presenza le suestese firme, anche nei fogli intermedi e sugli allegati, i Signori:

██████████ imprenditore, domiciliata ove infra per la carica, nella sua veste di Amministratore Unico e Legale rappresentante della società "FELDMILLA SRL", società costituita in Italia, con sede a Campo Tures (BZ), Via Al Castello n. 9, capitale sociale Euro 52.000,00 (cinquantaduemila/00), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano:

numero REA - Partita IVA:  
a ciò autorizzata in forza dei poteri

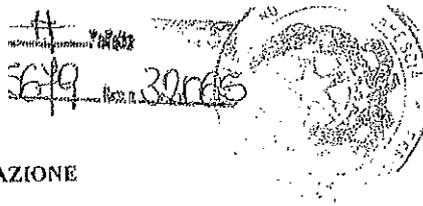
attribuiti dal vigente statuto sociale;

██████████ imprenditore, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società ██████████ società costituita in Italia, con sede a Brescia (BS), Via Sardegna n.7, capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Brescia: R.E.A. n. - Partita I.V.A:

autorizzato a questo atto giusta delibera del Consiglio di Amministrazione di data 28 novembre 2019 che in estratto autentico trovasi allegato al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale; della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo.

L'atto qui autenticato è stato da me Notaio letto alle parti. Bolzano, Corso della Libertà, n. 15, tre dicembre duemiladiciannove, sottoscritto dalle parti alle ore diciassette e dieci (03/12/2019 - ore 17 e 10).

F.to Angelo FINELLI Not L.S.



### VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il giorno 28/11/2019, alle ore 17.00, presso la sede sociale in Brescia, Via Sardegna, 7, a seguito di convocazione per le vie brevi, si è riunito il C.d.A. della società discutere e deliberare sul seguente

#### ORDINE DEL GIORNO

1. Attribuzione poteri amministratore [REDACTED] deliberazioni conseguenti;
2. Varie ed eventuali.

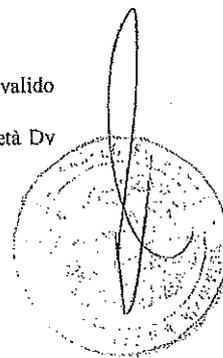
Assume la presidenza il [REDACTED] il quale, constatata la presenza di tutti gli amministratori in carica, chiama a fungere da Segretario verbalizzante il [REDACTED] dopodiché dichiara che il Consiglio di Amministrazione è validamente costituito.

Passando a trattare il primo e unico punto all'ordine del giorno il Presidente prende la parola ed espone ai presenti che si è presentata l'opportunità di acquisire una altra struttura alberghiera nel comune di Campo Tures (Feldmilla Hotel) la quale apporterebbe notevoli sinergie aziendale sia in termini di fatturato che in termini di redditività al canone di affitto annuo pari ad Euro 230.000 per la prima annualità con incremento per le annualità successive fino a terzo, ed un canone a regime di €. 310.000, con una durata di anni 4 rinnovabili di ulteriore periodo, si rende, pertanto, necessario conferire al presidente del C.d.A. [REDACTED] la sottoscrizione del relativo atto notarile.

Dopo breve ed esauriente discussione il Consiglio all'unanimità, per alzata di mano,

#### DELIBERA

1. di procedere all'acquisizione in affitto di azienda della struttura alberghiera denominata Feldmilla Hotel dalla società Feldmilla Srl al canone annuo di Euro 230.000 e successivi incrementi come sopra indicato, per la durata di anni 4 rinnovabili di ulteriore periodo;
2. di conferire al Presidente del Cda, sig. [REDACTED] con promessa di rato e valido rimossa fin d'ora ogni eccezione ogni più ampio potere di rappresentare la società Dv



Hotels Srl per la sottoscrizione del contratto di affitto di azienda di cui sopra e per l'espletamento di ogni altra formalità nonché la stipula di atti preliminari, integrativi e comunque connessi all'affitto sopra descritto.

Non essendovi null'altro da deliberare sulle varie ed eventuali la seduta viene tolta alle ore 18.30 previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale.

Il CDA



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. A. S.', written over a faint circular stamp.



Rep.n. 115.678

## ESTRATTO

Certifico io sottoscritto Dott. Notaio in  
Bolzano, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di  
Bolzano, che la presente copia composta di numero 2 (due)  
fogli è conforme a quanto trovasi scritto alle pagine n. 34  
e 35 del Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione  
della società con sede in Brescia (BS), Via  
Sardegna n. 7, Partita Iva: libro numerato,  
bollato e vidimato a norma di legge e regolarmente tenuto.  
Si rilascia per gli usi consentiti.  
Bolzano, Corso della Libertà n. 15, tre dicembre  
duemiladiciannove.



Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Bolzano autorizzata con prov.prot.n. 1423-2000-2-SS Rep.n. 2^ del 19 settembre 2000 del Ministero delle Finanze Direzione delle Entrate per la Provincia Autonoma di Bolzano

Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo , registrato a Bolzano in data 9 dicembre 2019 al N. 13000 Serie 1T ai sensi dell'art. 22 del Dlgs. 82/2005, omessi gli allegati da "B" a "G" per espressa volontà del richiedente che si trasmette ad uso Registro delle imprese  
Consta di n. 19 (diciannove) facciate.  
Bolzano, Corso Libertà n. 15, dieci dicembre  
duemiladiciannove

**ISTANZA N. 015**  
**09/11/2021**

Descrizione: **Istanza ex art. 35 L.F. - Modifica contratto di affitto di azienda**

Procedura: **FELDMILLA S.R.L. 20/2020 Nr**  
Tipologia Procedura: **Fallimento**  
Giudice Delegato:  
Curatore:

Comitato creditori: **Non costituito**



# TRIBUNALE DI BOLZANO

SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO

FELDMILLA S.R.L.

N. 20/2020

\* \* \*

**Istanza ex. art. 35 L.F. – Modifica del contratto di affitto di azienda**

\* \* \*

Ill.mo Sig.

Il sottoscritto Dott. \_\_\_\_\_, curatore del fallimento di cui all'epigrafe,

## PREMESSO CHE:

- Il fallimento è stato dichiarato con sentenza in data 15 ottobre 2020;
- in data 14 aprile 2021 la Corte di Appello di Trento, – Sezione Distaccata di Bolzano, nella causa sub RG 169/2020 sul reclamo ex art.18 LF avanzato da \_\_\_\_\_ quale socia e già legale rappresentante di Feldmilla s.r.l. ha rigettato il reclamo avverso la sentenza di fallimento;
- alla data della declaratoria fallimentare, pendeva contratto di affitto di ramo di azienda tra Feldmilla S.r.l. “*affittante*” e “*affittuario*” a rogito Notaio Finelli di Bolzano (All. 1), stipulato in data 03 dicembre 2019, avente ad oggetto l'azienda commerciale esercente l'attività di albergo, bar e ristorante, corrente in Campo Tures (BZ) via al Castello, 9, sotto l'insegna “Feldmilla Designhotel” 4 stelle Superior, della durata di 4 anni, e quindi dal 03.12.2019 al 2.12.2023, rinnovabili tacitamente per altri 4 anni, salvo disdetta scritta da parte di uno dei contraenti da darsi almeno 6 mesi prima della scadenza;
- per accordo tra la fallita e l'affittuaria il canone di affitto di azienda dal 03.09.2020 al 02.12.2020 era stato azzerato a causa del quadro economico che si veniva a delineare a seguito della pandemia COVID 19 (All. 2)
- nelle more del giudizio di reclamo avverso la Sentenza di fallimento, è



stato subito chiaro alla curatela che lo scenario economico che si andava delineando, oltre alle incertezze legate all'esito del giudizio in Corte d'Appello, imponeva una trattativa con l'affittuario, che nel caso di conferma del provvedimento del Giudice di prime cure, contemperasse gli interessi del fallimento con quelli dell'affittuario, al fine di evitare che il locatario esercitasse il diritto di recesso previsto dall'art. 79 L.F., lasciando il fallimento senza un inquilino per l'azienda alberghiera con il concreto rischio di rapido deperimento e degrado della struttura;

- era pertanto interesse del fallimento avere un inquilino affidabile che si occupasse della struttura durante tutto il periodo di chiusura obbligatoria imposta dalle norme provinciali e statali al settore alberghiero dovute alla pandemia da SARS Cov 19, e che, anche successivamente alla chiusura, mantenesse comunque in funzione l'azienda, onde evitare eccessive perdite di avviamento, nonché danni derivanti dall'abbandono dell'albergo in attesa della stima da parte del fallimento e della successiva vendita;
- era altresì interesse dell'affittuario, poter continuare a gestire la struttura successivamente alla riapertura, ma a condizioni un po' diverse dalle originarie pattuizioni negoziate con Feldmilla S.r.l. in bonis, in considerazione da un lato degli investimenti effettuati per il subentro nella gestione, e per la perdita dell'avviamento dovuta alle chiusure imposte dallo Stato e dalla Provincia Autonoma di Bolzano, alla riduzione della capacità ricettiva a seguito delle norme sanitarie poste a tutela della salute degli ospiti e della collettività in generale (distanziamenti, igienizzazione nr. massimo di ospiti per metro quadrato ecc..ecc...ed ora anche green pass);
- era altresì necessario per la curatela, disporre di un inquilino affidabile che garantisse la provvista finanziaria affinché la curatela potesse, nell'arco di un breve periodo, affrontare le spese di straordinaria manutenzione della struttura, necessarie alla prosecuzione dell'attività alberghiera, che per contratto restano in capo al proprietario;
- in tale clima di incertezza, la curatela si è più volte incontrata con i rappresentanti della società "affittuaria" al fine di addivenire ad una soluzione di compromesso che potesse soddisfare entrambe le parti ed evitare lo scioglimento del contratto ex art. 79 L.F.;
- gli accordi raggiunti tra la curatela e la parte affittuaria sono stati formalizzati in una proposta che la parte affittuaria ha inviato alla curatela (All. 3) e che qui si sintetizzano:



- a) canone di locazione € 174.000,00 annui oltre a IVA a decorrere dal mese di luglio 2021 (mese di riapertura) e da corrispondersi in rate mensili da € 14.500,00 oltre IVA;
- b) prolungamento di un anno della scadenza dell'originario contratto di affitto di azienda al 02.12.2024;
- c) facoltà di vendita dell'azienda da parte del fallimento nelle more del contratto, e immediato incremento del canone di locazione annuo a favore dell'assegnatario dell'azienda ad € 230.000,00 annui (oltre IVA ove dovuta);
- d) rilascio di fidejussione assicurativa al fallimento a garanzia delle obbligazioni assunte con il contratto di affitto di azienda, pari ad almeno 12 mensilità del canone, attualmente garantite da assegno di € 250.000,00 consegnato dalla fallita al curatore;
- e) le altre clausole contrattuali invariate
- sulla base di tali accordi, sino ad ora solo verbali, e che devono essere formalizzati innanzi ad un Notaio previo parere favorevole del Giudice Delegato, la società affittuaria ha corrisposto al fallimento con regolarità la somma di Euro 17.690,00 (IVA compresa) mensili con decorrenza 05.07.2021;

Tutto ciò premesso il sottoscritto curatore

**CHIEDE**

all'Ill.mo Giudice Delegato di autorizzare la procedura ad accettare le modifiche al contratto di affitto di azienda come indicate nella premessa, e autorizzare il curatore a sottoscrivere innanzi ad un Notaio del collegio notarile di Bolzano un atto integrativo all'originario contratto di affitto di azienda che recepisca le modifiche come sopra individuate.

Con osservanza

Merano, 09.11.2021

Il curatore fallimentare





Allegati:

- 1) Contratto di affitto di azienda
- 2) Scrittura privata Feldmilla Srl/
- 3) Proposta di modifica del contratto

per l'azzeramento del canone

**ISTANZA N. 2**  
**15/09/2020**

Descrizione: **Perizia di stima**

Procedura: **FELDMILLA SRL (239/2020)**

Registro: **Esecuzioni Mobiliari**

Giudice Delegato:

Ufficio:



*Indice*

1. Premessa	2
1.1 Informazioni sulla società	2
1.2 Fonti utilizzate	3
1.3 Limiti del lavoro di valutazione	4
1.4 Metodi di valutazione	
- <i>Metodo patrimoniale</i>	4
- <i>Metodo reddituale</i>	4
- <i>Metodo misto</i>	6
1.5 Metodo di valutazione applicato	7
1.6 Date di riferimento della valutazione	7
2. Valutazione della partecipazione in	7
2.1 Determinazione del Patrimonio netto rettificato (K)	7
2.2 Determinazione del reddito atteso (R)	10
2.3 Scelta del tasso di riferimento	12
2.4 Determinazione del valore della partecipazione con il metodo misto	13
2.5 Clausole di prelazione	13



## 1. Premessa

Il sottoscritto dott. \_\_\_\_\_ dottore commercialista, iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti di Bolzano, con studio in Merano, via \_\_\_\_\_ veniva incaricato in sede di udienza del 19 maggio 2020 dal sig. GE dott. \_\_\_\_\_ del Tribunale di Bolzano, quale CTU nella procedura di esecuzione immobiliare n. 239/2020 Esec., per rispondere con relazione scritta sul seguente quesito:

*“di stimare il valore delle quote in \_\_\_\_\_ pignorate; l'esperto seguirà le norme vigenti in materia di esecuzione immobiliare in quanto compatibili”.*

### 1.1 Informazioni sulla società

La società \_\_\_\_\_ di seguito \_\_\_\_\_ è stata costituita con atto di data 5 marzo 1996 ed è stata iscritta presso la Camera di Commercio di Bolzano in data 3 giugno 1996 al n. 01601750217.

La società \_\_\_\_\_ ha per oggetto della propria attività la gestione della centrale idroelettrica nel Campo Tures per la produzione di energia elettrica in base alla concessione rilasciata dalla Provincia Autonoma di Bolzano per derivare acqua per uso idroelettrico dal Torrente Aurino.

Nel corso degli anni sono stati effettuati alcuni trasferimenti delle quote societarie.

Il capitale sociale, pari a 1.578.165,00 euro risulta così suddiviso:

Soci	Quota	%
	84.441,83	5,35%
	33.614,91	2,13%
	118.351,18	7,50%
	15.781,65	1,00%
	13.187,57	0,84%
	244.194,09	15,47%
	100,00	0,01%
	98.477,50	6,24%
	42.254,82	2,68%
	66.017,30	4,18%
	31.563,30	2,00%
	57.866,40	3,67%
	33.614,91	2,13%
	10.414,89	0,66%
	281.564,64	17,84%
	56.553,87	3,58%
	201.521,67	12,77%
	121.414,65	7,69%
	33.614,91	2,13%
	33.614,91	2,13%
	<b>1.578.165,00</b>	<b>100,00%</b>



## 1.2 Fonti utilizzate

Il CTU, ha ritenuto reperire presso la società a seguente documentazione:

1. 770 über 2016.pdf
2. 770 über 2017.pdf
3. 770 über 2018.pdf
4. EU-Bilanz 31.12.16.pdf
5. EU-Bilanz 31.12.17.pdf
6. EU-Bilanz 31.12.18.pdf
7. EU-Bilanz 31.12.19.pdf
8. 14-54100992 - Haftpflicht.pdf
9. 58-100336-08-Anhang.pdf
10. 58-100336-All Risk Polizze.pdf
11. 608.pdf
12. 0321304050 - Rechtsschutz.pdf
13. 20200622175146405.pdf
14. 20200622175523851.pdf
15. 20200623153937125.pdf
16. 20200623153956010.pdf
17. Abschreiberegister 2016.pdf
18. Abschreiberegister 2017.pdf
19. Abschreiberegister 2018.pdf
20. Abschreiberegister 2019.pdf
21. All Risk - Konditionen SEV.pdf
22. Haftpflicht - Konditionen SEV.pdf
23. IRAP über 2016.pdf
24. IRAP über 2017.pdf
25. IRAP über 2018.pdf
26. Journal\_2020\_Testdruck.pdf
27. Kontenblätter\_2020\_St.Moritzen.pdf
28. mastrini anno 2016.pdf
29. mastrini anno 2017.pdf
30. mastrini anno 2018.pdf
31. mastrini anno 2019.pdf
32. MwSt.-Jahreserklärung über 2016.pdf
33. MwSt.-Jahreserklärung über 2017.pdf
34. MwSt.-Jahreserklärung über 2018.pdf
35. Prov.Bilanz St. Moritzen 31.05.2020\_29062020.pdf
36. Steuererklärung über 2016.pdf
37. Steuererklärung über 2017.pdf
38. Steuererklärung über 2018.pdf
39. Tabelle –Übersicht Jahr 2017, 2018 e 2019
40. Fascicolo storico società E-Werk estratto dal Registro delle Imprese
41. Fascicolo storico società Ferldmilla srl estratto dal Registro delle Imprese
42. Bollettino Provincia Autonoma Bolzano

Al fine di acquisire le informazioni ed assumere i dati necessari alla valutazione oggetto della presente perizia, sono state svolte tutte le indagini documentali ritenute utili e necessarie al fine di espletare l'incarico. La valutazione delle poste di bilancio è stata fatta avendo riguardo dei normali criteri e principi prudenziali di valutazione previsti dal Codice Civile ed in particolare dell'art. 2426.



### 1.3 Limiti del lavoro di valutazione

Preliminarmente si precisa che le valutazioni non costituiscono “certificazione” di bilancio considerato che non sono state svolte tutte quelle procedure di revisione, richiamate dai Principi di Revisione redatti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri necessarie per il rilascio di tale attestazione.

### 1.4 Metodi di valutazione

Secondo dottrina la valutazione di un'azienda funzionante, è una attività articolata e difficoltosa, in considerazione dell'oggetto della valutazione ossia un complesso economico produttivo.

Nella successiva esposizione saranno brevemente riassunti i metodi di valutazione esponendo in sintesi le caratteristiche positive e negative di ognuno, questo in funzione della valutazione finale.

#### - *Metodo patrimoniale*

Il metodo patrimoniale consente di determinare il valore dell'azienda in ragione del valore rettificato delle poste attive e passive che compongono il patrimonio di bilancio.

Dal patrimonio netto contabile, si effettuano le rettifiche per tener conto:

- a. di eventi significativi verificatisi in seguito alla redazione del bilancio che potrebbero rendere necessaria una revisione degli elementi dell'attivo e del passivo;
- b. del valore corrente dell'attivo non monetario, al fine di far emergere le eventuali plusvalenze e minusvalenze latenti al netto dei relativi oneri fiscali potenziali;
- c. dell'eventuale utile di esercizio posto in distribuzione.

Il risultato è il patrimonio netto rettificato, esprimibile mediante la formula:

$$W = K^*$$

Dove il patrimonio netto rettificato ( $K^*$ ) deriva dal patrimonio netto contabile a cui vengono apportate delle variazioni al fine di considerare elementi di revisione contabile e di valori latenti non desumibili dai dati di bilancio. Tale metodo di valutazione consente di determinare il valore di un'azienda in proporzione al valore dei beni patrimoniali che la compongono.

Limite principale di tale metodo consiste nel non considerare la dinamicità del contesto aziendale, né di contemperare le aspettative di reddito in relazione ai risultati economici.

#### - *Metodo reddituale*

Il metodo reddituale consente di determinare il valore dell'azienda in ragione della capacità di produrre reddito.

Tale metodo si basa sulla previsione dei redditi futuri e nella successiva attualizzazione dei risultati economici determinati.

Le variabili che determinano il valore di stima dell'azienda sono:

- i flussi reddituali attesi;



- il tasso di attualizzazione.

Il metodo reddituale nella pratica si adatta a tutte quelle realtà aziendali che non riscontrino problemi relativi alla struttura finanziaria e sfruttino adeguatamente la propria capacità produttiva. Tale metodo viene utilizzato per la valutazione delle imprese caratterizzate da un basso livello di patrimonializzazione, per le quali la redditività si esprime in termini di capitale corrente e non di capitale immobilizzato.

Nella determinazione della redditività attesa è possibile scegliere un'unica grandezza di reddito medio o i diversi flussi reddituali determinati per ogni anno di previsione.

Il punto di partenza per la costruzione della grandezza prescelta è costituito dal dato storico.

Due sono gli approcci possibili:

1. approccio dei risultati passati;
2. approccio della proiezione dei risultati storici che, identificando un possibile trend dal quale proiettare i redditi attesi.

La grandezza reddituale da utilizzare è un reddito normalizzato, rettificato in base a un processo che tende a escludere dal dato considerato i *componenti straordinari e irripetibili*, nonché a depurare lo stesso dai fattori derivanti esclusivamente dall'applicazione delle politiche di bilancio adottate dagli amministratori.

Il metodo reddituale valuta l'azienda con la secondo la formula sotto indicata:

$$W = R/i$$

ovvero dall'attualizzazione del reddito normalizzato atteso in via costante e per un periodo illimitato.

In tale formula

R = reddito medio atteso

i = tasso di attualizzazione

L'applicazione del metodo reddituale, può avvenire adottando come tasso di attualizzazione il costo medio ponderato del capitale (WACC), considerata la posizione finanziaria netta.

In particolare, il tasso di attualizzazione prevede la seguente formula ai fini della determinazione del costo medio ponderato del capitale:

$$WACC = C/(D+C) \times ic + D/(D+C) \times id; \text{ dove :}$$

C è il capitale proprio investito desunto dai dati di bilancio;

D è il valore dei debiti desunto dal bilancio.

Il costo del capitale proprio ( $ic$ ) è stato determinato con il metodo del costo opportunità del capitale la cui formula è la seguente  $ic = rf + s$  dove

$rf$  è il tasso "risk free" ossia il tasso medio dei titoli di stato o equipollenti;

$s$  è il tasso di remunerazione del rischio determinato secondo la seguente formula:



$s = \beta * (r_f - r_m)$  dove:

$\beta$  il coefficiente Beta esprime il rischio sistematico del settore in cui opera l'azienda oggetto di valutazione. Per rischio sistematico si intende la volatilità del titolo al variare dell'andamento generale del mercato. Potremmo dire che esprime il grado di trasferimento degli effetti delle variazioni di mercato sulle variazioni del valore del settore in cui l'azienda oggetto di valutazione.

$r_m$  è la redditività media del mercato di borsa;

$r_f$  è il tasso "risk free" rappresenta il tasso d'interesse di un'attività priva di rischio. L'assunto teorico si basa sull'evidenza che nei mercati è sempre possibile trovare un titolo che abbia un rendimento (legato al prodotto marginale del capitale senza la componente additiva basata sul premio per il rischio) certo e noto ex ante.

Il costo del capitale di terzi ( $i_d$ ) è stato determinato utilizzando la seguente formula:  $i_d = i_t (1-t)$  dove  $i_t$  è il costo medio del capitale di terzi (derivato dal costo per interessi bancari e interessi su canoni leasing);

$t$  l'aliquota fiscale sulle imposte sui redditi.

#### **- Metodo misto patrimoniale-reddituale**

Il metodo misto è caratterizzato dalla media aritmetica derivante dal metodo patrimoniale e dal metodo reddituale, quindi in sintesi considera sia il valore del patrimonio netto sia la capitalizzazione della redditività aggiuntiva a quella che può essere considerata normale per l'attività caratteristica svolta dall'impresa.

Il metodo è generalmente utilizzato nel panorama nazionale per la valutazione delle piccole e medie imprese in quanto ingloba nella valutazione sia gli aspetti di natura patrimoniale che gli aspetti di natura reddituale: è una via di mezzo tra dimostrabilità e razionalità.

Il risultato della valutazione aziendale è espresso mediante la formula:

$$W_m = (K + R/i)/2$$

Dove:

$W_m$  è il valore dell'azienda secondo il metodo misto medio;

$K$  è il valore del patrimonio netto rettificato;

$R$  è il reddito normalizzato (reddito medio normale atteso per il futuro);

$i$  è il tasso di attualizzazione

$n$  è il numero di anni ai quali si estendono le ipotesi di continuità delle condizioni di redditività analizzate con il calcolo dei redditi storici. Rappresenta, quindi, il numero di anni per i quali si immagina che il reddito medio storico calcolato si ripeta in una rendita temporanea annua futura.



### 1.5 Metodo di valutazione applicato

Per la valutazione della società si decide di utilizzare il metodo misto patrimoniale - reddituale.

Tale metodo risulta il più corretto nel caso di aziende per cui la componente patrimoniale possiede un volume non trascurabile se confrontata con il reddito medio prodotto dalla società. Sia il *metodo patrimoniale* sia quello *reddituale* sarebbero di per sé insufficienti e riduttivi per rappresentare compiutamente il valore delle società, in quanto il primo terrebbe conto solo della valorizzazione dei singoli elementi di patrimonio dell'azienda, quasi fossero elementi distinti e non facenti parte di un'unica entità, mentre il secondo, valorizzerebbe solo la capacità reddituale della società senza considerare la sua consistenza patrimoniale.

### 1.6 Date di riferimento della valutazione

Le valutazioni sono riferite alla data di pignoramento delle quote.

## 2 Valutazione della partecipazione in

Come detto in premessa il metodo "misto" utilizza sia il patrimonio netto che il reddito normalizzato, secondo una formula esemplificativa che può essere così rappresentata:

$$W_m = (K + R/i)/2$$

Dove:

$W_m$  è il valore dell'azienda secondo il metodo misto medio;

$K$  è il valore del patrimonio netto rettificato;

$R$  è il reddito normalizzato (reddito medio normale atteso per il futuro);

$i$  è il tasso di attualizzazione

Al fine della valutazione della partecipazione alla data del pignoramento si utilizza il bilancio al 31.12.2019 considerata la prossimità temporale dello stesso alla data del pignoramento.

Effettuata un'analisi sulle poste dello stato patrimoniale, analizzate le informazioni contenute nella nota integrativa e, verificato il libro dei beni ammortizzabili fornito, si confermano le apposizioni contabili dello Stato Patrimoniale apportando le rettifiche di valore come di seguito descritto.

### 2.1 Determinazione del Patrimonio netto rettificato (K)

#### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali riguardano spese affrontate su beni di terzi. Tali spese pari ad Euro 600,00 risultano completamente ammortizzate pertanto non si effettua nessuna rettifica.



Ai fini del presente elaborato si attribuisce un maggior valore legato all'avviamento della società così calcolato:

Anno	Ricavi	Reddito d'impresa	% redditività
2019	303.809,04	27.643,16	9,10%
2018	285.102,31	60.648,10	21,27%
2017	248.534,06	57.897,75	23,30%
	837.445,41	146.189,01	53,67%

Criterio della media del volume d'affari	
Media del volume d'affari	279.148
Media della redditività nel triennio	17,89%
Valore dell'avviamento	149.810
Rettifica immobilizzazioni immateriali	149.000

#### *Immobilizzazioni materiali*

Ai fini della presente valutazione delle immobilizzazioni materiali si è deciso, a seguito del sopralluogo effettuato presso l'impianto di Campo Tures tenuto conto della polizza assicurativa allegata 10, si opera la seguente rettifica del valore:

	Costo Storico	Ammortamento
Elektrozentrale	798.118,07	793.873,82
Trafostatione	12.515,57	12.515,47
Wasserfassung	1.387.610,36	163.360,29
<b>Totale</b>	<b>2.198.244,00</b>	<b>969.749,58</b>
Costo Storico		2.198.244
Fondi amm.to		969.750
Costo sostituzione - valore di polizza		2.300.000
Coefficiente deperimento		44,11%
Costo di sostituzione		1.285.361
<b>Rettifica immobilizzazioni materiali</b>		<b>56.867</b>

Per quanto concerne le poste passive dello Stato Patrimoniale non si operano altre rettifiche.



STATO PATRIMONIALE - ATTIVITA'	Valore contabile al 31.12.2019	Valore corrente al	Rettifiche di valore
<b>B) Immobilizzazioni</b>	1.620.615	1.826.482	205.867
<b>I) Immobilizzazioni immateriali</b>	0	149.000	149.000
5) Avviamento		149.000	149.000
<b>II) Immobilizzazioni materiali</b>	1.619.365	1.676.232	56.867
1) Terreni e fabbricati	227.855	227.855	0
2) Impianti e macchinario	1.391.510	1.448.377	56.867
<b>III) Immobilizzazioni finanziarie</b>	1.250	1.250	0
1) Partecipazioni in:			
d) altre imprese	1.250	1.250	0
- oltre 12 mesi			
<b>C) Attivo circolante</b>	299.485	299.485	0
<b>II) Crediti</b>	232.659	232.659	0
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	159.759	159.759	0
5) Verso altri			
- entro 12 mesi	72.900	72.900	0
- oltre 12 mesi			
<b>IV) Disponibilità liquide</b>	66.827	66.827	0
1) Depositi bancari e postali	551	551	0
<b>D) Ratei e risconti attivi</b>	4.942	4.942	0
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>1.925.042</b>	<b>2.130.909</b>	<b>205.867</b>

STATO PATRIMONIALE - PASSIVITA'	Valore contabile al 31.12.2017	Valore corrente al 31.12.2017	Rettifiche di valore
<b>D) Debiti</b>	183.502	183.502	0
<b>III) Debiti verso soci per finanziamenti</b>	0	0	0
<b>IV) Debiti verso banche</b>	0	0	0
<b>VII) Debiti verso fornitori</b>	172.001	172.001	0
<b>XII) Debiti tributari</b>	10.990	10.990	0
<b>XIII) Debiti v/istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	0	0	0
<b>XIV) Altri debiti</b>	511	511	0
<b>E) Ratei e risconti passivi</b>	158	158	0
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>183.659</b>	<b>183.659</b>	<b>0</b>

### Calcolo dell'imposizione

Totale rettifiche di valore al capitale netto contabile	205.867
Aliquota di imposta media sulle plusvalenze	24%
Imposte latenti sulle rettifiche di valore	49.408



Riepilogo dei dati e calcolo del capitale netto rettificato

Capitale netto contabile	1.741.383
+/- Saldo rettifiche di valore	<u>205.867</u>
Capitale netto a valori di mercato	1.947.250
- Imposte latenti	<u>49.408</u>
Capitale netto rettificato K	1.897.842

*Il Patrimonio Netto rettificato, K assunto ai fini della presente perizia, ammonta ad Euro 1.897.842,00.*

**2.2 Determinazione del reddito atteso R**

Calcolato il Patrimonio Netto rettificato, si procede al calcolo del reddito normalizzato da utilizzare per il determinare il valore economico dell'asset secondo il metodo patrimoniale misto. Per la stima del reddito normalizzato della E-Werk si è ritenuto di utilizzare i bilanci al 31.12.2017, 31.12.2018 e 31.12.2019.

Conto economico (dati in euro)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	Valore medio
<b>A) Valore della produzione</b>	303.809	285.102	248.534	279.148
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	253.149	281.776	248.151	261.026
5) Altri ricavi e proventi	50.660	3.326	383	18.123
<b>B) Costi della produzione</b>	266.657	207.563	174.466	216.229
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	33.680	36.545	15.466	28.564
7) Per servizi	117.907	60.047	45.658	74.537
8) Per godimento di beni di terzi	1.250	1.250	1.250	1.250
9) Per il personale	0	0	0	0
a) salari e stipendi	0	0	0	0
b) oneri sociali	0	0	0	0
10) Ammortamenti e svalutazioni	53.553	50.545	49.110	51.069
a) ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	0	0	1.116	372
b) ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	53.553	50.545	47.995	50.698
14) Oneri diversi di gestione	60.267	59.176	62.982	60.808
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	37.152	77.540	74.068	62.920
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>	-723	-1.734	-1.620	-1.359
16) Altri proventi finanziari	272	0	17	96
17) Interessi e altri oneri finanziari	995	1.734	1.637	1.455
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>	0	0	0	0
20) Proventi	0	0	0	0
21) Oneri	0	0	0	0
<b>Risultato prima delle imposte</b>	36.429	75.806	72.448	61.561
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	8.786	15.158	14.550	12.831
a) Imposte correnti	8.786	15.158	14.550	12.831
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	27.643	60.648	57.898	48.730



In particolare relativamente ai conti economici si riporta l'andamento dei risultati di gestione per gli anni 2017, 2018 e 2019; nell'ultima colonna viene determinato il valore medio dei tre esercizi.

Considerato che l'effettiva redditività della partecipazione in \_\_\_\_\_ si compone di due fattori: il reddito della società \_\_\_\_\_ quale risultante dai bilanci ed il risparmio sul costo dell'energia consumata dai soci allacciati alla centrale.

Rilevato che \_\_\_\_\_ cede ai propri consorziati l'energia prodotta ad un prezzo inferiore a quello di mercato e da tale cessione si determina in capo ai consorziati un vantaggio corrispondente alla differenza di prezzo che avrebbero pagato acquistando l'energia sul libero mercato, al fine di meglio stimare il valore economico della partecipazione, si ritiene opportuno rettificare il reddito medio prospettico basato sui risultati storici della società \_\_\_\_\_ tenendo conto del maggior ricavo che \_\_\_\_\_ realizzerebbe se vendesse tale energia al prezzo di mercato. Ai fini della presente perizia di stima si assume quale valore di cessione dell'energia ai soci il prezzo medio di Euro 0,20 kWh.

Pur consapevoli che il calcolo del reddito medio prospettico basato sui risultati storici rettificato in aumento in misura pari al risparmio ottenuto dai consorziati potrebbe potenzialmente sovrastimare il reddito futuro della società \_\_\_\_\_ si decide ugualmente di effettuare tale variazione in aumento in quanto oggettivamente determinata ed in grado di rappresentare l'effettiva redditività dell'azienda per i consorziati.

	2019	2018	2017
Energia ceduta ai soci kWh	1.016.669,84	978.280,15	890.453,71
Prezzo medio energia	0,20	0,20	0,20
Totale ricavi stimati	203.333,97	195.656,03	178.090,74
Ricavi vendita soci	119.138,80	123.043,33	110.309,37
<b>Maggior ricavo stimato</b>	<b>84.195,17</b>	<b>72.612,70</b>	<b>67.781,37</b>
<b>Media maggior ricavo da cessione soci</b>		<b>74.863,08</b>	

Risultato prima delle imposte (media tre esercizi precedenti)	Euro	61.561,00
Maggiori ricavi da rettifica	Euro	74.863,00
<b>Reddito atteso assunto ai fini della presente stima</b>	<b>R = Euro</b>	<b>136.424,00</b>



### 2.3 Scelta del tasso di riferimento

Il tasso di capitalizzazione assunto ai fini della presente perizia è stato calcolato con il metodo del costo medio del capitale la cui formula è la seguente

$$WACC = C/(D+C) \times i_c + D/(D+C) \times id$$

dove :

C è il capitale proprio investito desunto dai dati di bilancio;

D è il valore dei debiti desunto dal bilancio.

Il costo del capitale proprio (ic) è stato determinato con il metodo del costo opportunità del capitale la cui formula è la seguente  $i_c = r_f + s$  dove

$r_f$  è il tasso "risk free" assunto pari allo 0,50%;

s è il tasso di remunerazione del rischio determinato secondo la seguente formula:

$$s = \beta * (r_f - r_m) \text{ dove:}$$

$\beta$  è il coefficiente di rischio del settore per assunto pari a 1,03;

$r_m$  è la redditività media del mercato di borsa assunto pari al 5%;

Il costo del capitale di terzi (id) è stato determinato utilizzando la seguente formula:  $id = it (1-t)$  dove it è il costo medio del capitale di terzi (derivato dal costo per interessi bancari e interessi su canoni leasing); t aliquota fiscale sulle imposte sui redditi.

*Calcolo del tasso mediante il metodo del costo opportunità del capitale*

Tasso free risk (rf) prescelto 0,52%

Tasso di remunerazione del rischio

$$s = b (r_f - r_m)$$

b	1,03
rm	5,00%
rf	0,52%
s	4,61%

Costo opportunità del capitale 5,13%

$$i = r_f + s$$

Calcolo del tasso mediante il metodo del costo medio del capitale

$$WACC = C/(D+C) \times i_c + D/(D+C) \times id$$

D = debiti (valore corrente)

C = capitale di rischio (valore corrente)

t = aliquota fiscale (imposte dirette)

c = costo medio del capitale di terzi

$i_c = \text{costo dei mezzi propri} = r + b (r_f - r_m)$

$id = \text{costo medio capitale di terzi} \times (1 - t)$

WACC =

183.502
1.741.383
24,00%
8,00%
5,13%
6,08%
5,23%



## 2. 4 Determinazione del valore della partecipazione con il metodo misto

In ragione dei dati sopra esposti il valore economico stimato della società può essere così calcolato:

R	134.424
i	5,23%
K	1.897.842

$$W_m = (K + R/i)/2 \quad \boxed{2.234.045}$$

La quota di partecipazione della Feldmilla srl nella società pari allo 0,01% di Euro 2.234.042 viene quindi valutata in Euro 223,40, approssimato ad Euro 225,00.

## 2.5 Clausole di prelazione

Dall'esame dello statuto della società (si veda allegato 40, pag. 87) ai sensi dell'art. 8 dello Statuto della società estratto dal Registro delle Imprese si rileva quanto segue: *“in caso di trasferimento di quote a terzi spetta il diritto di prelazione agli altri soci in proporzione alle partecipazioni da loro possedute. Se non tutti i soci, che ne hanno diritto, esercitano il diritto di prelazione, tale diritto spetta nella predetta proporzione agli altri soci, che ne abbiano fatto richiesta al momento dell'esercizio del diritto di opzione”*.

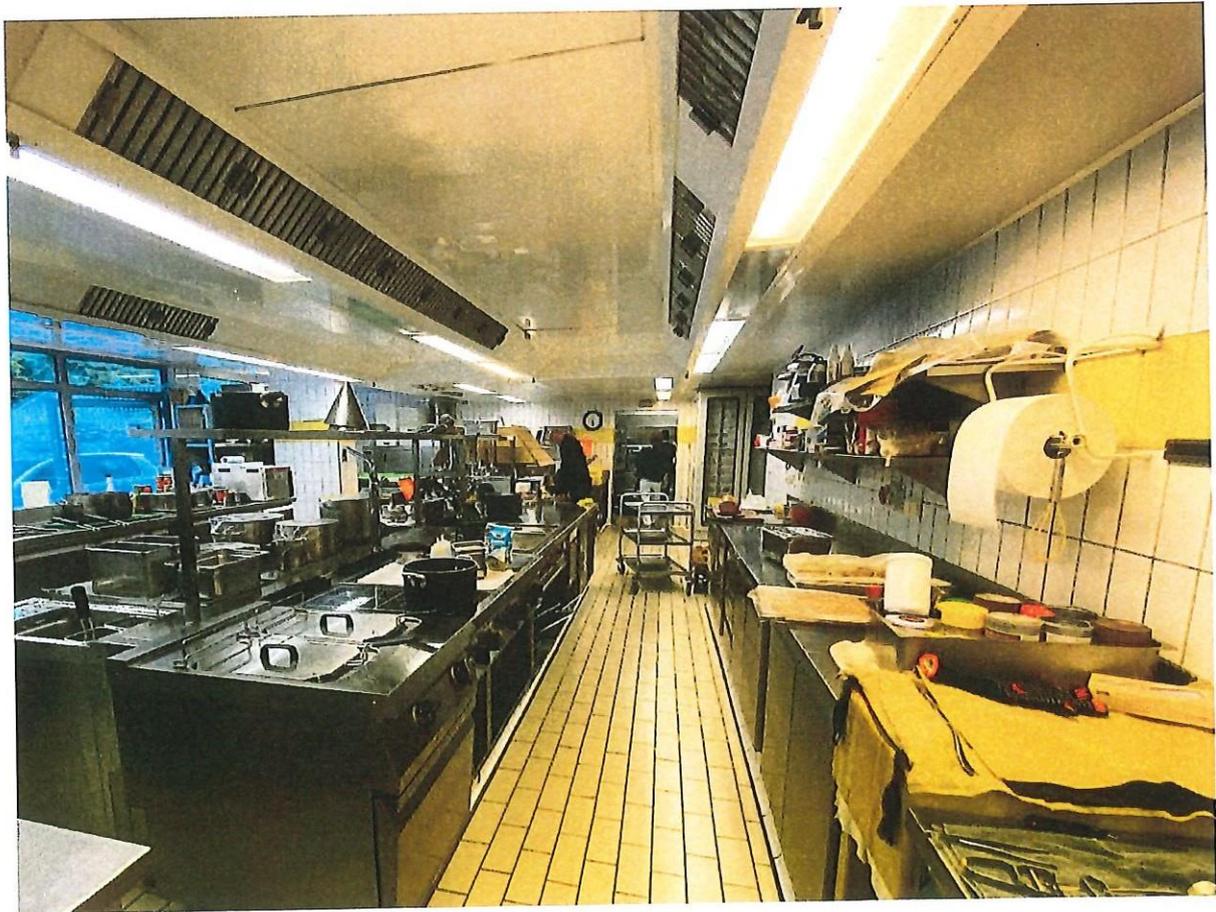
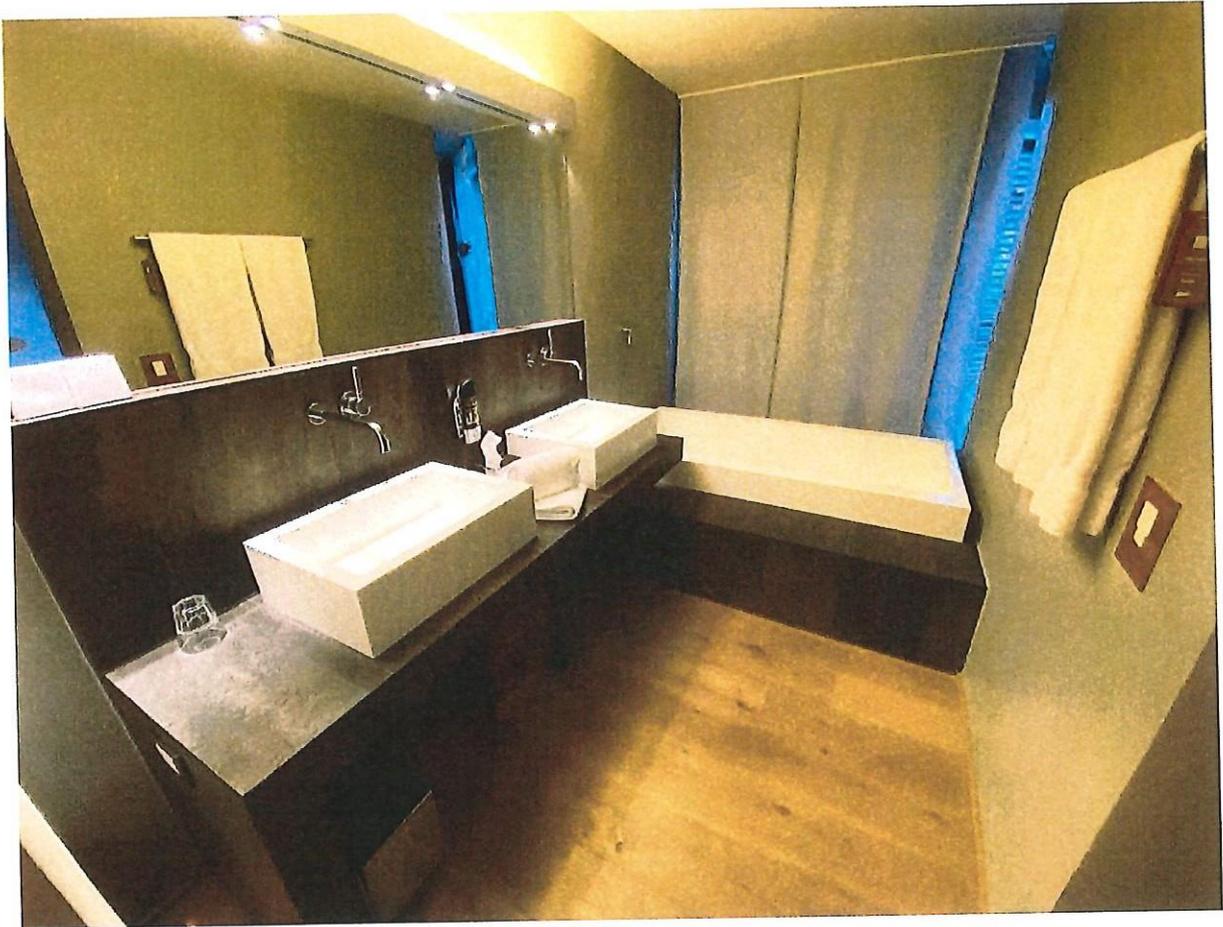
\* \* \*

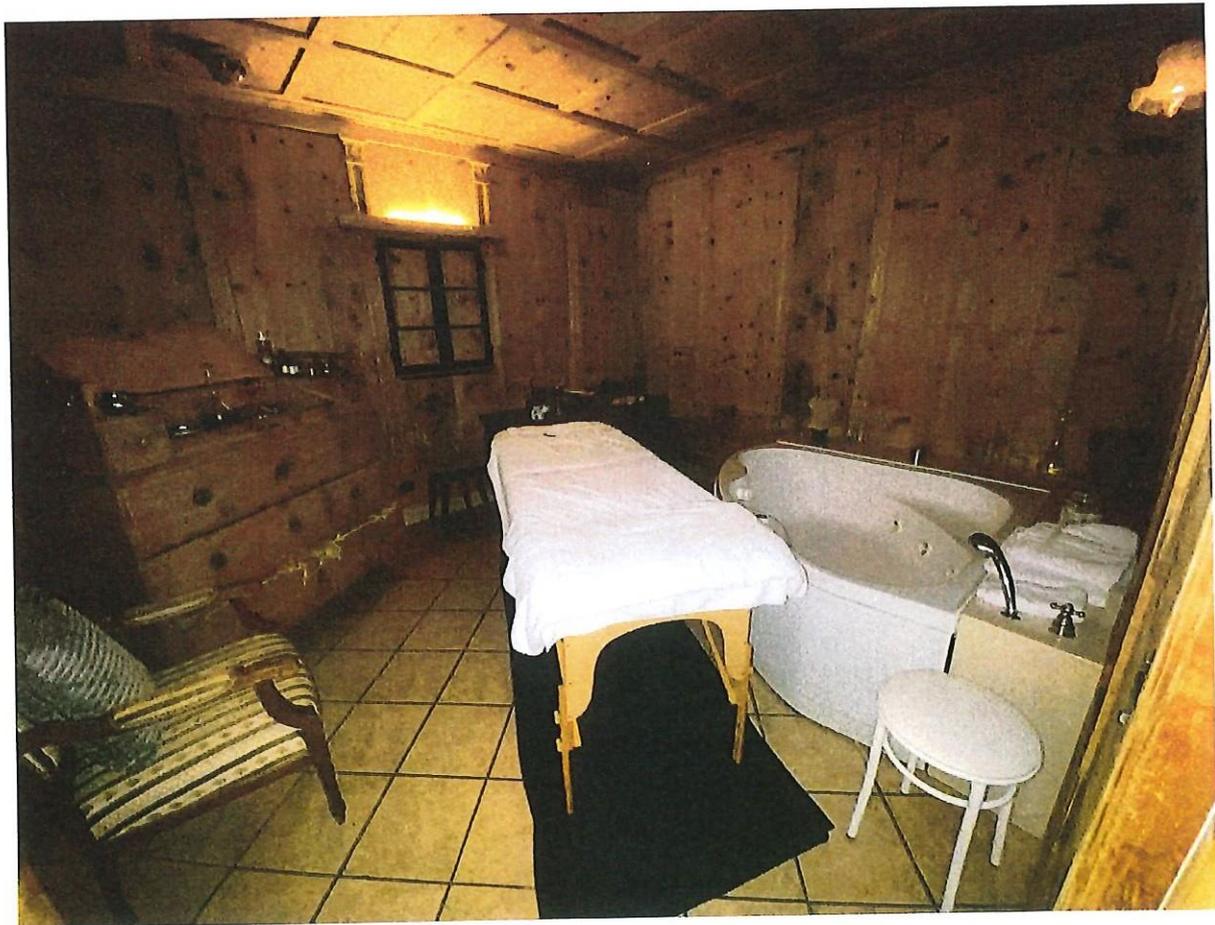
Con quanto sopra lo scrivente CTU ritiene di aver assolto in piena scienza e coscienza all'incarico ricevuto dalla S.V. ill.ma, alla quale rimette il presente elaborato di stima composto di n. 13 pagine.  
Merano, 10 settembre 2020

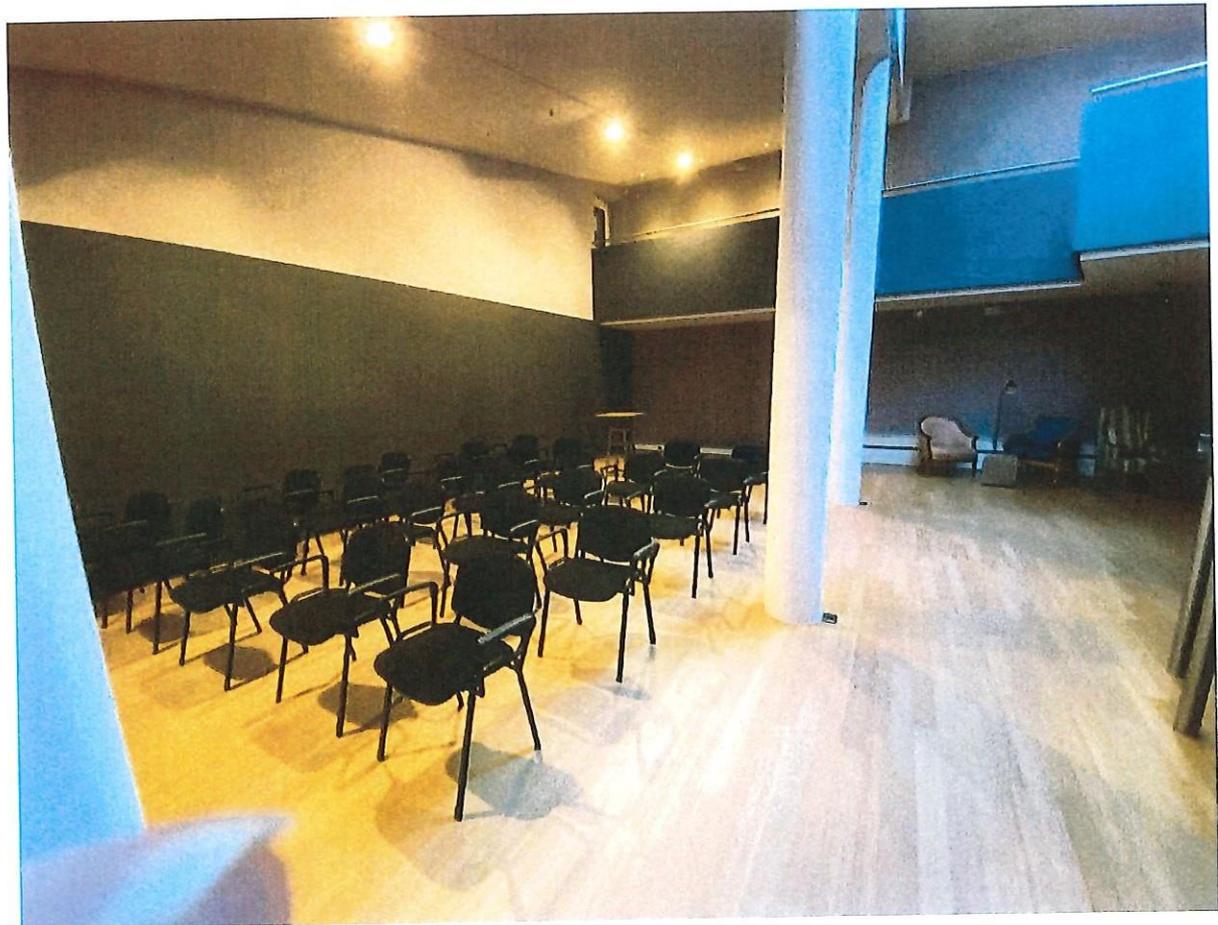


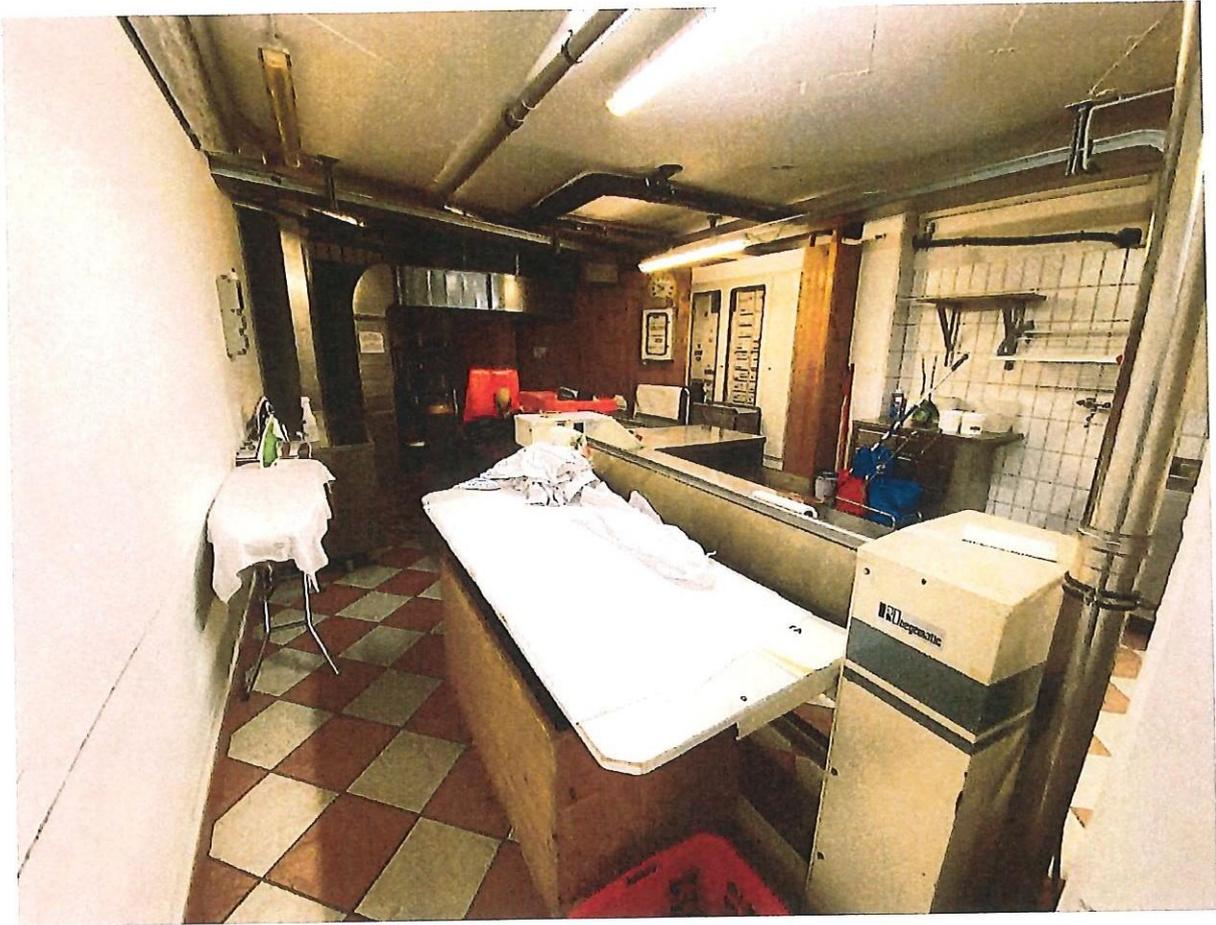


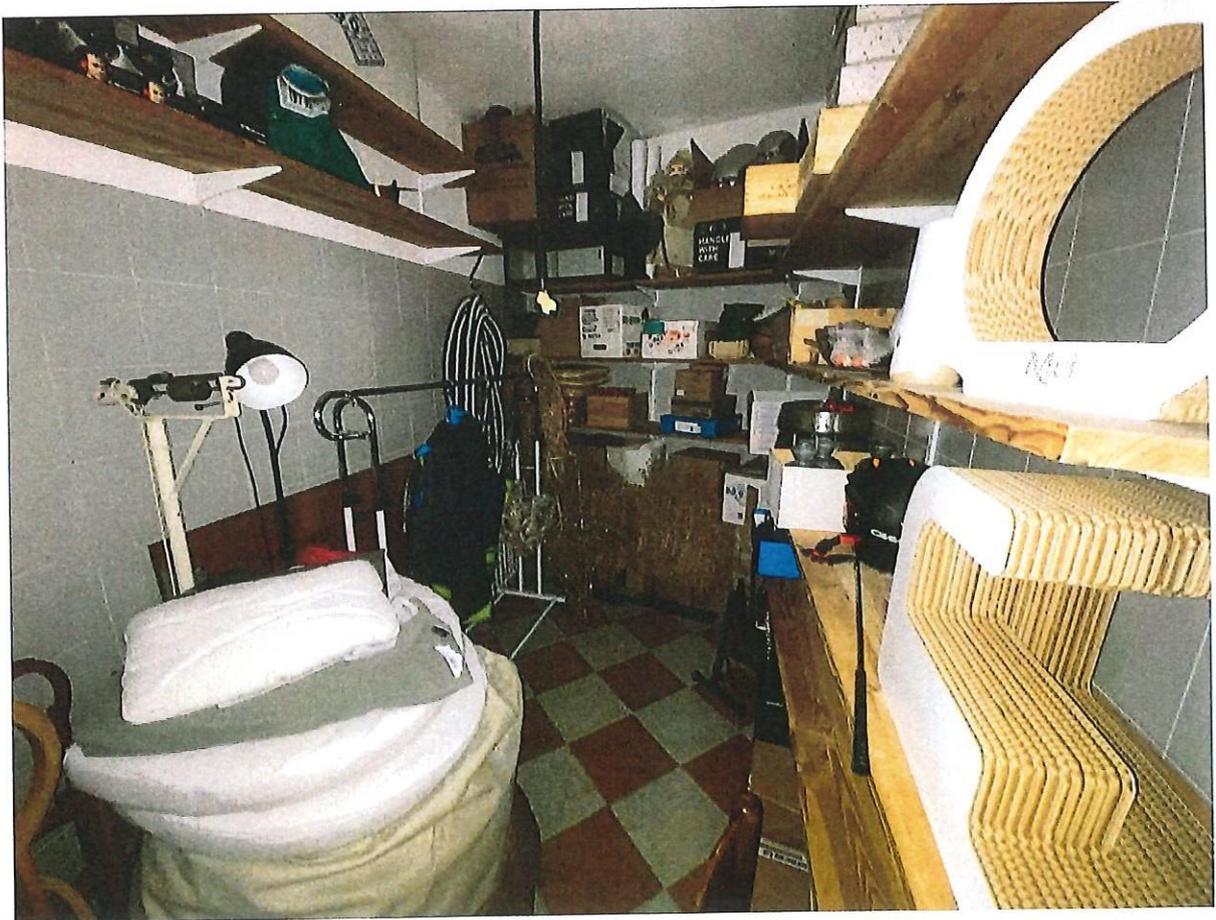




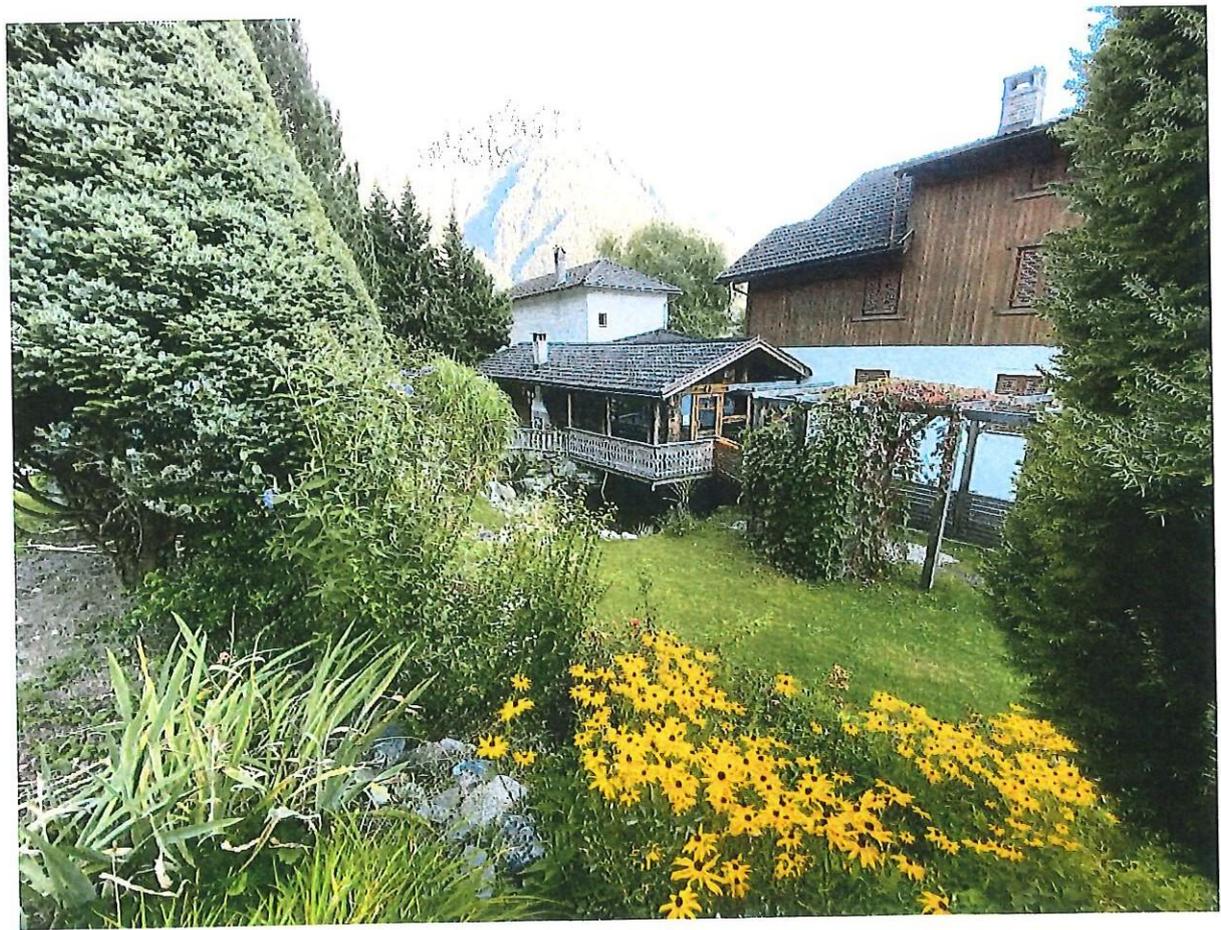
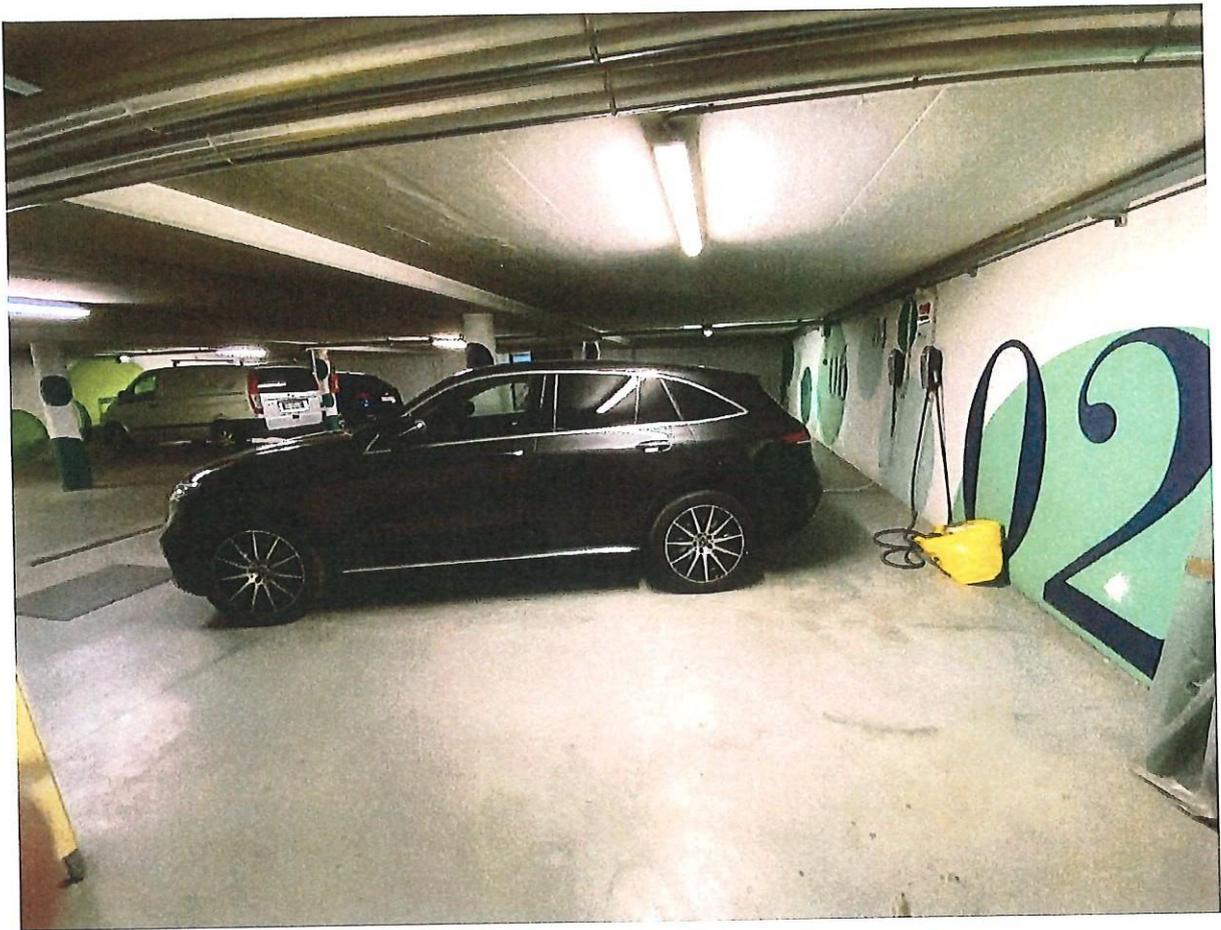


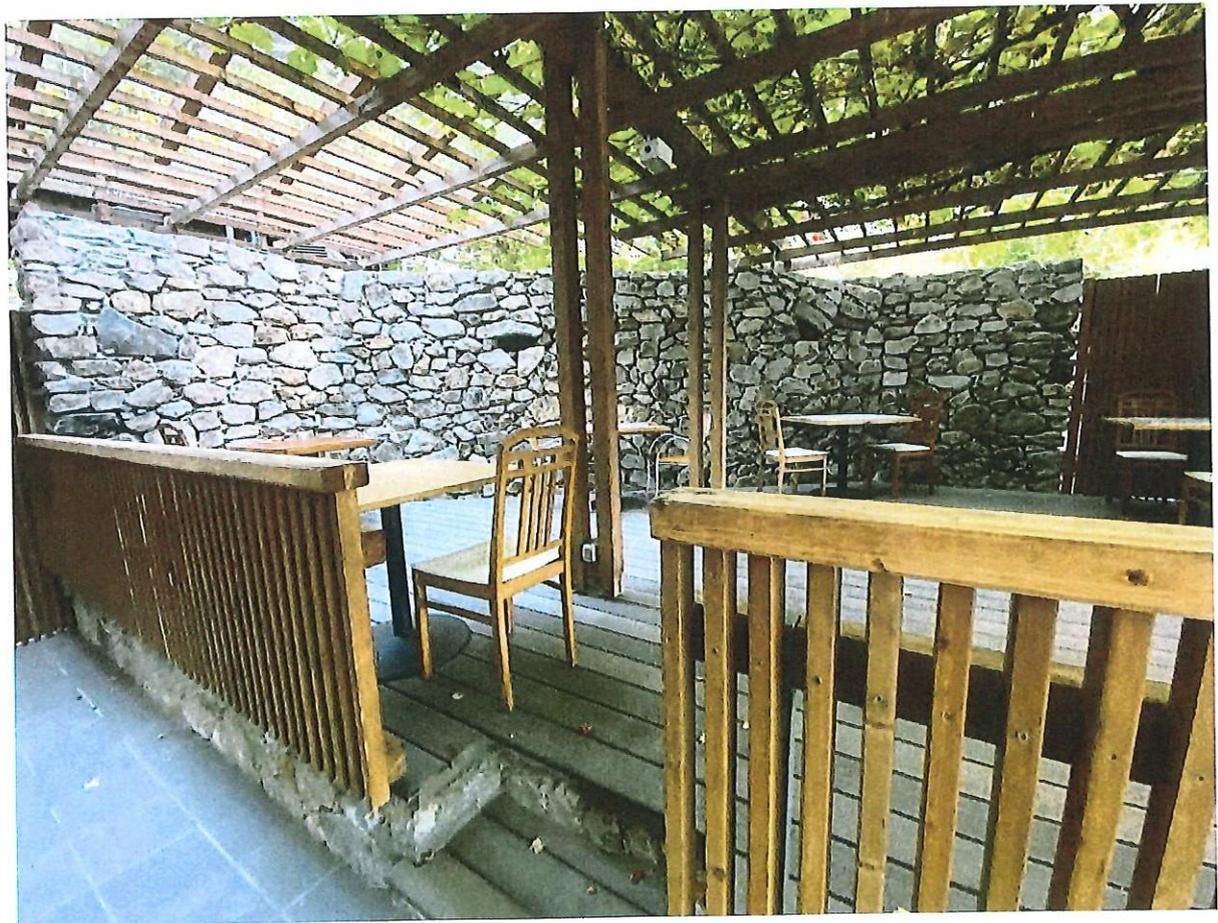
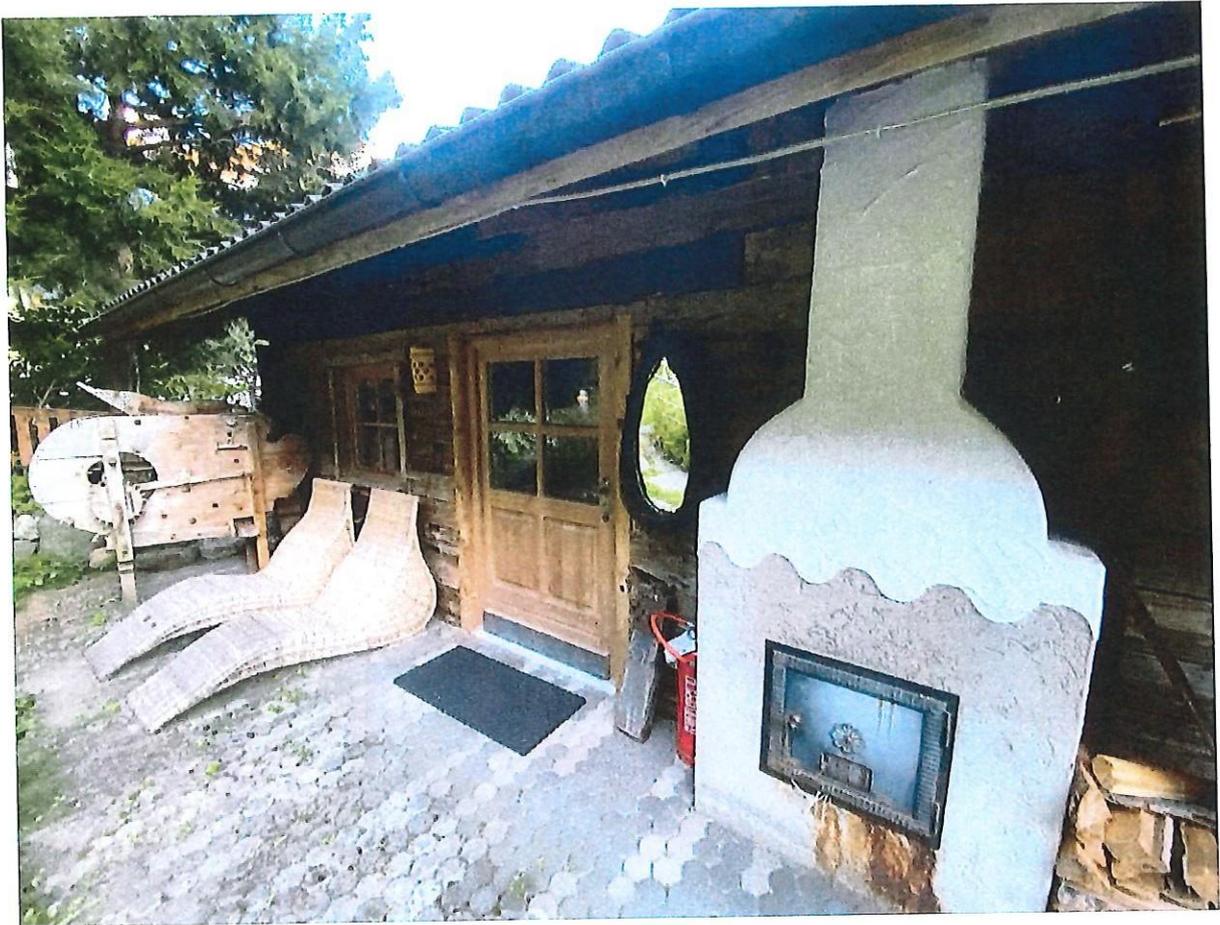


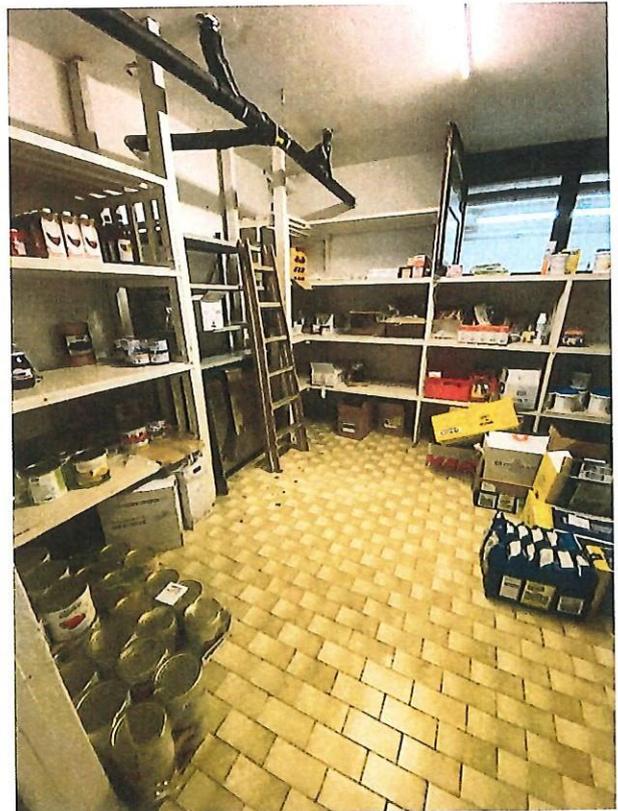
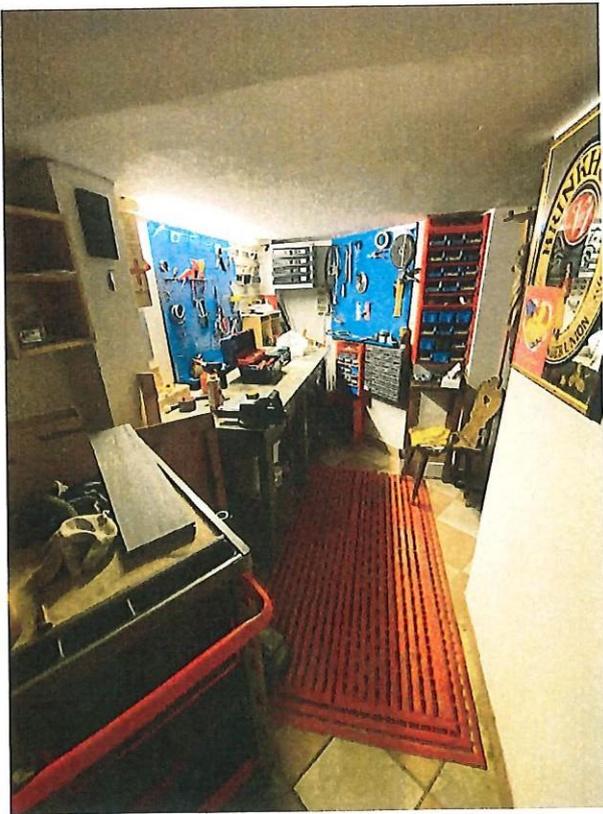
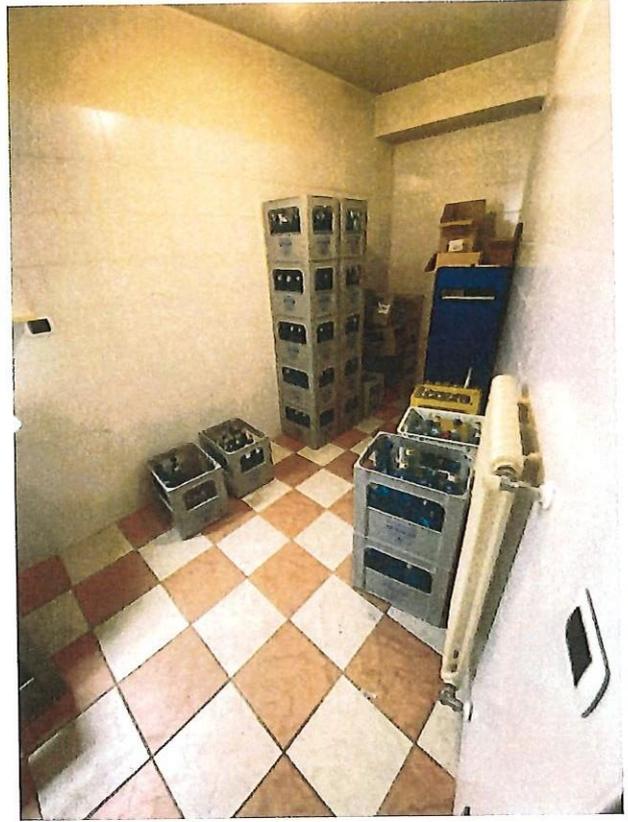
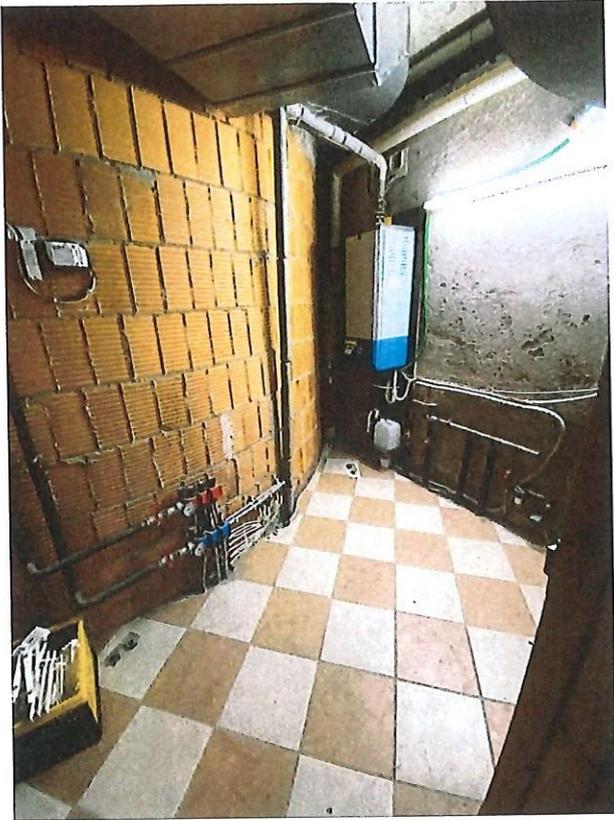








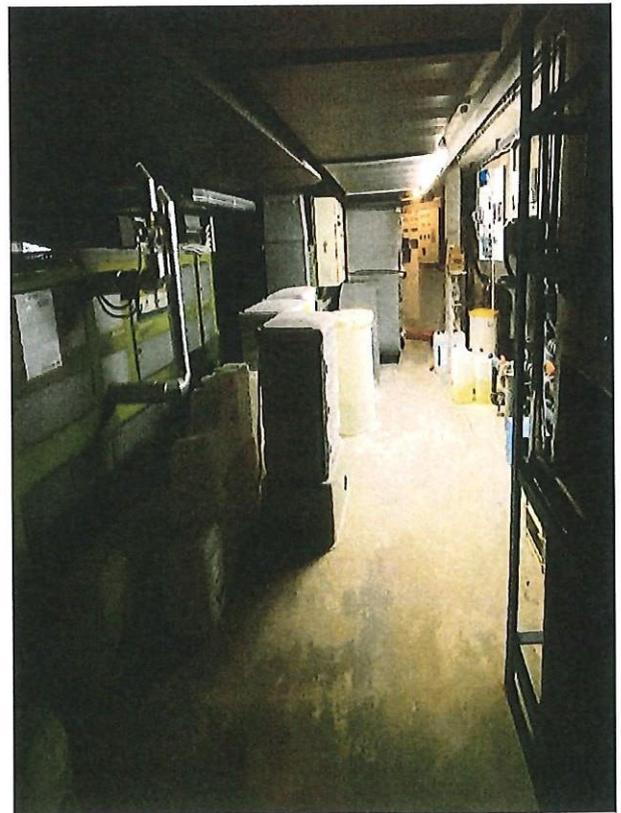
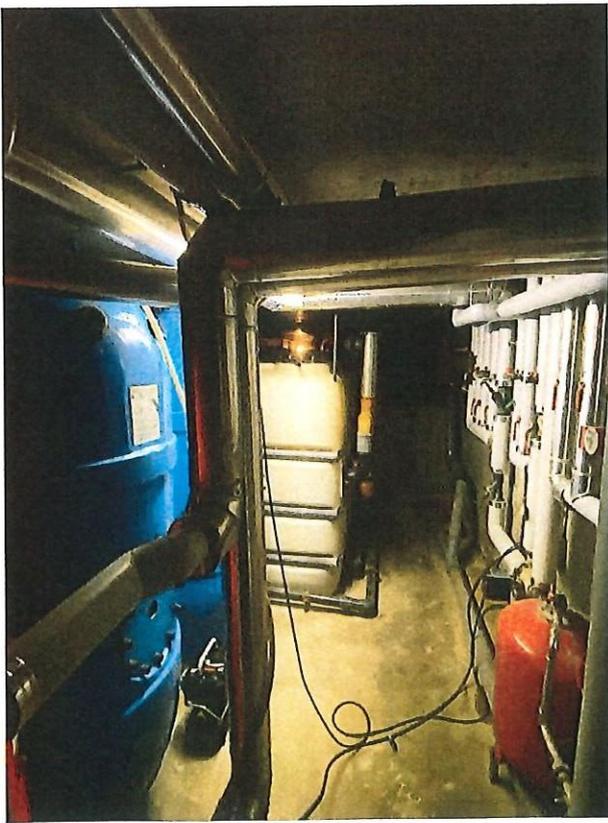
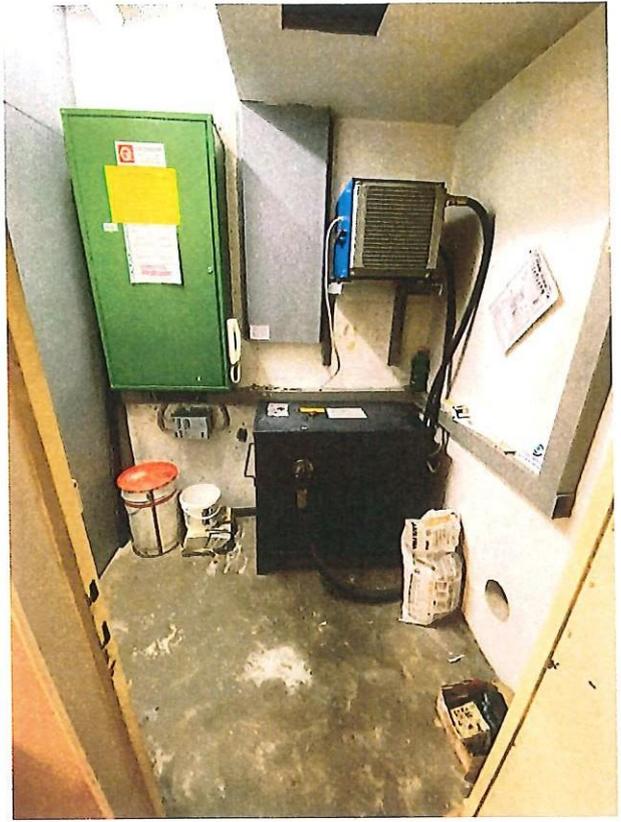
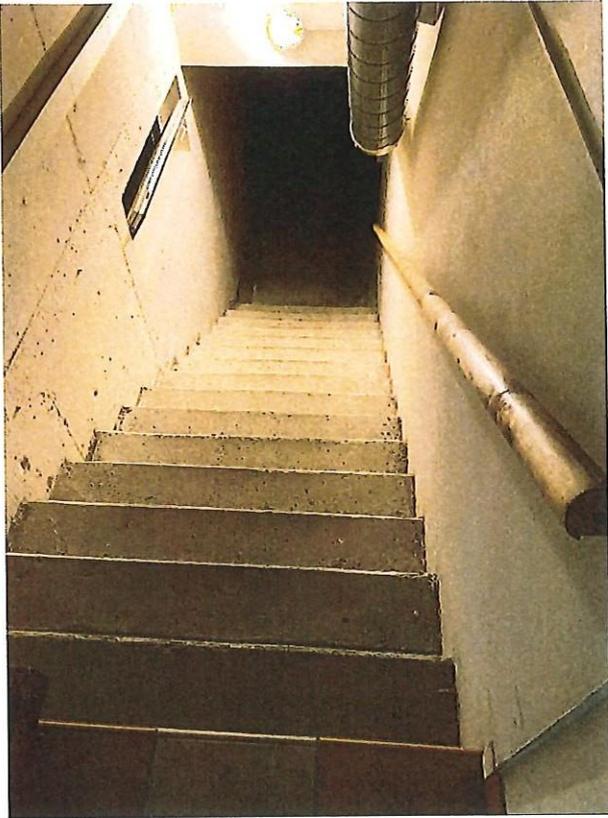












**MODIFICA DI CONTRATTO DI  
AFFITTO D'AZIENDA**

Tra le società:

**FALLIMENTO "--- OMISSIS ---"**, società unipersonale costituita in Italia, con sede in Gallarate (VA), Via Fucini n. 5, capitale sociale di Euro 52.000,00 (cinquantaduemila) interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Varese e Codice Fiscale --- **Omissis** ---, R.E.A. n. --- **OMISSIS** ---, in questo atto rappresentata dal curatore fallimentare e legale rappresentante --- **Omissis** ---, nato a Milano il 22 febbraio 1966 e residente a Merano (BZ), Via Fink n. 10/B, dottore commercialista, tale nominato con sentenza del Tribunale di Bolzano in data 14 ottobre 2020, Fall. 20/2020, Cron. 551/2020, Rep. n. 58/2020, autorizzato alla stipula del presente atto con decreto del Giudice Delegato in data 10 novembre 2021, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "**A**" per costituirne parte integrante e sostanziale;

di seguito affittante o locatore;  
"--- **OMISSIS** ---", società unipersonale costituita in Italia, con sede a Milano (MI), Via Monte Napoleone n. 8, capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi e Codice Fiscale --- **Omissis** ---,

R.E.A. n. --- **OMISSIS** --- in questo atto rappresentata dal Presidente Del Consiglio Di Amministrazione e legale rappresentante --- **Omissis** ---, nato a Milano (MI) il 29 aprile 1981, imprenditore, domiciliato ove infra per la carica, autorizzato a questo atto giusta delibera del Consiglio di Amministrazione di data 29 novembre 2021 che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "**B**" per formarne parte integrante e sostanziale;

di seguito affittuario o conduttore;

PREMESSO

= che, con atto autenticato dal Notaio Angelo FINELLI di Bolzano in data 3 dicembre 2019 Rep. N. 115.679, Racc. N. 32.065, registrato a Bolzano il 9 dicembre 2019 al N. 13000 Serie 1T, la società "--- **OMISSIS** ---" ha concesso in affitto alla società "--- **OMISSIS** ---", l'azienda commerciale comprensiva di avviamento, attrezzatura arredi e corredi nonché della disponibilità dell'immobile strumentale nel quale viene esercitata, con sede in Campo Tures (BZ), Via Al Castello n. 9, all'insegna "Feldmilla designhotel" per l'esercizio di albergo, ristorante, bar, munita di regolari autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività ricettiva alberghiera, rilasciate dal Comune di Campo Tures in data 1° ottobre 2018 Protocollo n. 173/2011, il tutto per una durata di anni 4 (quattro) a partire dal 3 dicembre 2019 e così fino al 2 dicembre 2023, con proroga tacita di altri 4 (quattro) anni, qualora non venga data disdetta scritta da

parte di uno dei due contraenti, e per un canone di affitto annuo di Euro 320.000,00 (trecentoventimila/00) più IVA, suddiviso in rate mensili anticipate da corrispondersi entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese;

= che la società "--- OMISSIS ---" è stata dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Bolzano in data 14 ottobre 2020 (Fall. 20/2020, Cron. 551/2020);

= che il curatore fallimentare in data 9 novembre 2021 ha presentato istanza n. 015 per modificare il contratto di affitto adeguandolo alle nuove trattative intercorse tra le parti;

= che il giudice delegato al fallimento ha autorizzato dette modifiche in data 10 novembre 2021;

= che le parti intendono ora modificare il suddetto contratto di affitto;

TANTO PREMESSO

e da costituire parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue:

**Art. 1)** Il **Fallimento "--- OMISSIS ---"**, come sopra rappresentato ed autorizzato, e la società **"--- OMISSIS ---"**, come sopra rappresentata, convengono di modificare il contratto di affitto di azienda di cui in premessa come segue:

a) il canone di locazione viene stabilito in Euro 174.000,00 (centosettantaquattromila virgola zero zero) annui oltre a IVA a decorrere dal mese di luglio 2021 (mese di riapertura) e da corrispondersi in rate mensili da Euro 14.500,00 (quattordicimilacinquecento virgola zero zero) oltre IVA, con diritto dell'affittuario, in deroga all'attuale art. 11, di detrarre gli ammortamenti dei beni aziendali fino all'esercizio di imposta in cui avverrà l'assegnazione o il trasferimento dell'azienda;

b) viene prolungata di un anno la scadenza dell'originario contratto di affitto di azienda e quindi fino al 2 dicembre 2024;

c) viene concessa la facoltà di vendita dell'azienda da parte del fallimento nelle more del contratto, cui seguirà immediato incremento del canone di locazione annuo a favore dell'assegnatario dell'azienda fino ad Euro 230.000,00 (duecentotrentamila virgola zero zero) annui (oltre IVA ove dovuta);

d) l'affittuario si impegna a consegnare al fallimento entro il 15 gennaio 2022 una fidejussione assicurativa a garanzia delle obbligazioni assunte con il contratto di affitto di azienda, pari ad almeno 12 (dodici) mensilità del canone, con contestuale restituzione dell'assegno di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero) già consegnato al fallimento a garanzia dei medesimi impegni a suo tempo assunti.

**Art. 2)** Restano a tutti gli effetti valide ed invariate tutte le previsioni del Contratto di Affitto di cui in premessa, ove non modificate con quanto previsto nella presente scrittura.

**\*\* \*\* \***

#### **DICHIARAZIONI SULLA PRIVACY**

Le parti dichiarano di conoscere il contenuto e gli effetti delle disposizioni degli articoli 13 e 7 del testo unico sulla Privacy (D.Lgs. 196/2003) e degli articoli da 12 a 22 del Regolamento UE 2016/679 e prendono atto che il Notaio autenticante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente atto (e nella sua documentazione preparatoria) ed è autorizzato al loro utilizzo, a norma del provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2016 del 15 dicembre 2016 (G.U. serie gen. del 29 dicembre 2016, n. 303) e sue successive modifiche e/o adeguamenti.

Le copie del presente atto ed i relativi documenti saranno inviati in forma elettronica.

**\*\* \*\* \***

F.to --- Omissis --

- F.to --- Omissis

---

Rep.n. 118.866

Racc.n. 34.410

#### **AUTENTICA DI FIRME**

Certifico io sottoscritto Dott. Angelo FINELLI, Notaio in Bolzano, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bolzano, che hanno apposto in mia presenza le suestese firme i Signori:

--- **Omissis** ---, nato a Milano il 22 febbraio 1966 e residente a Merano (BZ), Via K. Wolf n. 139, dottore commercialista, quale Curatore fallimentare e legale rappresentante del **FALLIMENTO "--- OMISSIS ---"**, società unipersonale costituita in Italia, con sede in Gallarate (VA), Via Fucini

n. 5, capitale sociale di Euro 52.000,00 (cinquantaduemila) interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Varese e Codice Fiscale --- **Omissis** ---, R.E.A. n. --- **OMISSIS** ---, tale nominato con sentenza del Tribunale di Bolzano in data 14 ottobre 2020, Fall. 20/2020, Cron. 551/2020, Rep. n. 58/2020, autorizzato alla stipula del presente atto con decreto del Giudice Delegato in data 10 novembre 2021, che in copia autentica si è allegato al presente atto sotto la lettera "A" per costituirne parte integrante e sostanziale;

--- **Omissis** ---, nato a Milano (MI) il 29 aprile 1981, imprenditore, domiciliato ove infra per la carica, quale Presidente Del Consiglio Di Amministrazione e legale rappresentante della "--- **OMISSIS** ---", società unipersonale costituita in Italia, con sede a Milano (MI), Via Monte Napoleone n. 8, capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) interamente versato, numero di iscrizione

al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi e  
Codice Fiscale --- **Omissis** ---, R.E.A. n. --- **OMISSIS** ---,  
autorizzato a questo atto giusta delibera del Consiglio di  
Amministrazione di data 29 novembre 2021 che in copia  
autentica si è allegato al presente atto sotto la lettera  
"B" per formarne parte integrante e sostanziale,  
della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio  
sono certo.

L'atto qui autenticato è stato da me Notaio letto alle parti.  
Bolzano, Corso della Libertà, n. 15, dieci dicembre  
duemilaventuno, sottoscritto dalle parti alle ore dieci e  
quarantacinque **(10/12/2021 - ore 10 e 45)**.

F.to Angelo FINELLI Not L.S.

A  
Alloggio n. 110866  
Pisc. n. 34410

Ist. n. 12 dep. 10/11/2021

Visto si autorizza  
In data: 10/11/2021

**ISTANZA N. 015  
09/11/2021**

Descrizione: **Istanza ex art. 35 L.F. - Modifica contratto di affitto di azienda**

Procedura: **FELDMILLA S.R.L. 20/2020 Nr**

Tipologia Procedura:  
Giudice Delegato:  
Curatore:

Comitato creditori: **Non costituito**

esto Da: Acqua/PEC S.p.A. NG CA 3 Serridef. 218297381067037ad7d2102610a976c - Firmato Da: Acqua/PEC S.p.A. NG CA 3 Ennesso Da: Acqua/PEC S.p.A. NG CA 3 Serridef. 218297381067037ad7d2102610a976c

esto Da: Acqua/PEC S.p.A. NG CA 3 Serridef. 467172614816820165ea72b033ade53

A

**TRIBUNALE DI BOLZANO**

**SEZIONE FALLIMENTI**

**FALLIMENTO**

**FELDMILLA S.R.L.**

T T T

**Istanza ex. art. 35 L.F. – Modifica del contratto di affitto di azienda**

\* \* \*

**PREMESSO CHE:**

- Il fallimento è stato dichiarato con sentenza in data 15 ottobre 2020;
- in data 14 aprile 2021 la Corte di Appello di Trento, – Sezione Distaccata di Bolzano, nella causa sub RG 169/2020 sul reclamo ex art.18 LF avanzato da \_\_\_\_\_ quale socia e già legale rappresentante di Feldmilla s.r.l. ha rigettato il reclamo avverso la sentenza di fallimento;
- alla data della declaratoria fallimentare, pendeva contratto di affitto di ramo di azienda tra Feldmilla S.r.l. “*affittante*” e “*affittuario*” a rogito Notaio Finelli di Bolzano (All. 1), stipulato in data 03 dicembre 2019, avente ad oggetto l’azienda commerciale esercente l’attività di albergo, bar e ristorante, corrente in Campo Tures (BZ) via al Castello, 9, sotto l’insegna “Feldmilla Designhotel” 4 stelle Superior, della durata di 4 anni, e quindi dal 03.12.2019 al 2.12.2023, rinnovabili tacitamente per altri 4 anni, salvo disdetta scritta da parte di uno dei contraenti da darsi almeno 6 mesi prima della scadenza;
- per accordo tra la fallita e l’affittuaria il canone di affitto di azienda dal 03.09.2020 al 02.12.2020 era stato azzerato a causa del quadro economico che si veniva a delineare a seguito della pandemia COVID 19 (All. 2)
- nelle more del giudizio di reclamo avverso la Sentenza di fallimento, è

stato subito chiaro alla curatela che lo scenario economico che si andava delineando, oltre alle incertezze legate all'esito del giudizio in Corte d'Appello, imponeva una trattativa con l'affittuario, che nel caso di conferma del provvedimento del Giudice di prime cure, contemperasse gli interessi del fallimento con quelli dell'affittuario, al fine di evitare che il locatario esercitasse il diritto di recesso previsto dall'art. 79 L.F., lasciando il fallimento senza un inquilino per l'azienda alberghiera con il concreto rischio di rapido deperimento e degrado della struttura;

- era pertanto interesse del fallimento avere un inquilino affidabile che si occupasse della struttura durante tutto il periodo di chiusura obbligatoria imposta dalle norme provinciali e statali al settore alberghiero dovute alla pandemia da SARS Cov 19, e che, anche successivamente alla chiusura, mantenesse comunque in funzione l'azienda, onde evitare eccessive perdite di avviamento, nonché danni derivanti dall'abbandono dell'albergo in attesa della stima da parte del fallimento e della successiva vendita;
- era altresì interesse dell'affittuario, poter continuare a gestire la struttura successivamente alla riapertura, ma a condizioni un po' diverse dalle originarie pattuizioni negoziate con Feldmilla S.r.l. in bonis, in considerazione da un lato degli investimenti effettuati per il subentro nella gestione, e per la perdita dell'avviamento dovuta alle chiusure imposte dallo Stato e dalla Provincia Autonoma di Bolzano, alla riduzione della capacità ricettiva a seguito delle norme sanitarie poste a tutela della salute degli ospiti e della collettività in generale (distanziamenti, igienizzazione nr. massimo di ospiti per metro quadrato ecc..ecc...ed ora anche green pass);
- era altresì necessario per la curatela, disporre di un inquilino affidabile che garantisse la provvista finanziaria affinché la curatela potesse, nell'arco di un breve periodo, affrontare le spese di straordinaria manutenzione della struttura, necessarie alla prosecuzione dell'attività alberghiera, che per contratto restano in capo al proprietario;
- in tale clima di incertezza, la curatela si è più volte incontrata con i rappresentanti della società "affittuaria" al fine di addivenire ad una soluzione di compromesso che potesse soddisfare entrambe le parti ed evitare lo scioglimento del contratto ex. art. 79 L.F.;
- gli accordi raggiunti tra la curatela e la parte affittuaria sono stati formalizzati in una proposta che la parte affittuaria ha inviato alla curatela (All. 3) e che qui si sintetizzano:

- a) canone di locazione € 174.000,00 annui oltre a IVA a decorrere dal mese di luglio 2021 (mese di riapertura) e da corrispondersi in rate mensili da € 14.500,00 oltre IVA;
  - b) prolungamento di un anno della scadenza dell'originario contratto di affitto di azienda al 02.12.2024;
  - c) facoltà di vendita dell'azienda da parte del fallimento nelle more del contratto, e immediato incremento del canone di locazione annuo a favore dell'assegnatario dell'azienda ad € 230.000,00 annui (oltre IVA ove dovuta);
  - d) rilascio di fidejussione assicurativa al fallimento a garanzia delle obbligazioni assunte con il contratto di affitto di azienda, pari ad almeno 12 mensilità del canone, attualmente garantite da assegno di € 250.000,00 consegnato dalla fallita al curatore;
  - e) le altre clausole contrattuali invariate
- sulla base di tali accordi, sino ad ora solo verbali, e che devono essere formalizzati innanzi ad un Notaio previo parere favorevole del Giudice Delegato, la società affittuaria ha corrisposto al fallimento con regolarità la somma di Euro 17.690,00 (IVA compresa) mensili con decorrenza 05.07.2021;

Tutto ciò premesso il sottoscritto curatore

**CHIEDE**

all'Ill.mo Giudice Delegato di autorizzare la procedura ad accettare le modifiche al contratto di affitto di azienda come indicate nella premessa, e autorizzare il curatore a sottoscrivere innanzi ad un Notaio del collegio notarile di Bolzano un atto integrativo all'originario contratto di affitto di azienda che recepisca le modifiche come sopra individuate.

Con osservanza

Merano, 09.11.2021

Il curatore fallimentare

Ist. n. 12 dep. 10/11/2021

A. NG CA 3 Serial#: 2 182871a19c7337a2f7d21b2030a9765 - Firmato Da: AnubafECO S.p.A. - NC CA 3 Emesso Da: AnubafECO S.p.A. - NG CA 3 Serial#: 80ad0dae3034e5884571a12b1d1d57

P.A. NG CA 3 Serial#: 4671724e480a3085ea72bc0c3d443







conferire i giusti poteri di firma al presidente del C.d.A. i

per la sottoscrizione

del relativo atto notarile.

Dopo breve ed esauriente discussione il Consiglio all'unanimità, per alzata di mano,

**DELIBERA**

1. di procedere alla parziale modifica del contratto di affitto di azienda "Hotel Feldmilla",  
come sopra indicata,

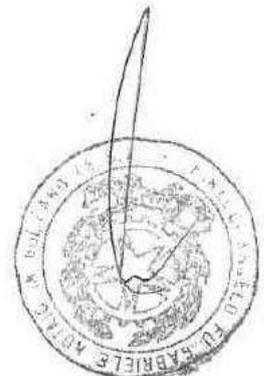
- di conferire al Presidente del Cda, sig. ] on promessa di rato e valido

rimossa fin d'ora ogni eccezione ogni più ampio potere di rappresentare la società

per la sottoscrizione dell'atto di cui sopra e per l'espletamento di ogni altra  
formalità nonché la stipula di atti preliminari, integrativi e comunque connessi all'affitto  
sopra descritto.

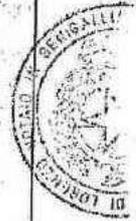
Non essendovi null'altro da deliberare sulle varie ed eventuali la seduta viene tolta alle ore 11.30  
previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale.

Il CDA



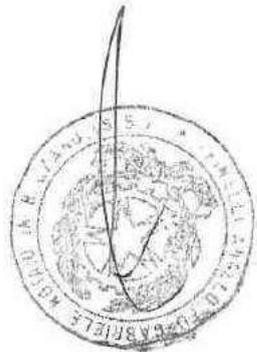


[The main body of the document contains several paragraphs of text that are extremely faint and illegible due to low contrast and scan quality. The text appears to be arranged in a standard letter format with multiple lines of paragraphs.]



1  
2  
3

4  
5



Certificazione di conformità di documento informatico a documento cartaceo(art.23, comma 3, D.Lgs 7 marzo 2005, n.82 - art. 68-ter, legge 16 febbraio 1913, n.89)

Certifico io sottoscritta Dott.ssa Maria Chiara Agostini, Notaio in Senigallia, iscritta nel Collegio Notarile del Distretto di Ancona, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia redatta su supporto informatico, è conforme al documento originale cartaceo nei miei rogiti. Si rilascia per uso consentito. Senigallia, il 10 dicembre 2021

Certifico io sottoscritto, dott. Angelo FINELLI, Notaio in Bolzano, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Bolzano, che la presente copia redatta su supporto cartaceo composto di numero 5 pagine su numero 4 fogli, è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico conforme all'originale con firma analogica, certificata dal Notaio Maria Chiara Agostini, la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica "e-sign" ove risulta la vigenza (fino al 26 ottobre 2023) del certificato di detta firma digitale di detto Notaio rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority.

Bolzano, dieci dicembre duemilaventuno.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Varese autorizzata con prov.prot.n. VA: aut. n. 23058 del 27.03.2001 del Ministero delle Finanze Direzione delle Entrate per la Provincia Varese

Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo , in corso di registrazione perchè nei termini ai sensi dell'art. 22 del Dlgs. 82/2005 che si trasmette ad uso Registro delle imprese

Consta di n. 18 (diciotto) facciate.

Bolzano, Corso Libertà n. 15, sedici dicembre duemilaventuno

11400 HOTEL FELDMILLA K.G. DES XXXXXXXXX & CO  
SCHLOSSWEG 9  
39032 SAND IN TAUFERS (BZ)  
P.I. --- Omissis --- C.F. --- Omissis ---  
-- TÄTIGKEIT: 1 - HOTEL Ateco: 551000 Alberghi (OR)

ZEITRAUM VON 01-01-2017  
BIS 31-12-2017

A K T I V A		P A S S I V A			
<b>3</b>	<b>-- CLIENTI</b>	<b>15.245,65</b>	<b>53</b>	<b>-- FORNITORI</b>	<b>118.015,27</b>
<b>31 / 38</b>	<b>ANLAGEWERTE</b>	<b>9.466.949,55</b>	<b>31 / 38</b>	<b>ABSCHREIBEFONDS</b>	<b>6.211.422,20</b>
<b>31</b>	<b>-- IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>9.388.967,64</b>	<b>31</b>	<b>-- IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>6.187.126,17</b>
<b>38</b>	<b>- IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>77.981,91</b>	<b>38</b>	<b>- IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>24.296,03</b>
31.31.1	TERRENI FABBRICABILI	70.839,31	31.36.2	F.DO AMM. FABBRICATI IND.LI	1.618.284,30
31.31.4	FABBRICATI INDUSTRIALI	4.201.754,90	31.36.4	F.DO AMM. IMPIANTI GENERICI	5.056,04
31.32.1	IMPIANTI GENERICI	13.025,90	31.36.8	F.DO AMM. ALTRI IMPIAN./MACCH.	1.912.872,15
31.32.2	IMPIANTI SPECIFICI	28.856,20	31.36.10	F.DO AMM. MOBILI E ARREDI	2.170.186,86
31.32.12	IMPIANTI E MACCHINARI	2.074.251,26	31.36.13	F.DO AMM. ATTREZZATURE DIVERSE	152.198,47
31.33.1	ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	269.491,26	31.36.16	F.DO AMM. AUTOVETTURE	35.608,41
31.33.2	MOBILI E ARREDI	2.471.080,32	31.36.18	F.DO AMM. MACCH. ELETTRONICHE	52.662,53
31.33.20	MACCHINE ELETTR. UFFICIO	56.618,35	31.36.19	F.DO AMM. BENI NON SUP.516,46E	132.734,43
31.34.3	AUTOVETTURE	35.608,41	31.36.22	F.DO AMM. AUTOCARRI	10.029,65
31.34.5	BENI NON SUP.A 516,46E	133.145,24	31.36.111	F.DO AMM. BIANCHERIA ED EQUIP.	97.493,33
31.34.6	AUTOCARRI	34.296,49	38.42.110	F.DO AMM. SOFTWARE	10.906,98
38.39.13	SOFTWARE OPERATIVO	11.036,64	38.42.111	F.DO AMM. SPESE MANUTENZIONE	13.389,05
38.39.14	SPESE DI MANUTENZIONE	66.945,27			
<b>1</b>	<b>-- CONTI FINANZIARI</b>	<b>14.484,72</b>	<b>1</b>	<b>-- CONTI FINANZIARI</b>	<b>1.348.869,40</b>
1.10.2	CASSA CONTANTI	14.484,72	1.11.30	BANCA POPOLARE	785.844,57
			1.11.31	BANCA POPOLARE	367.526,25
			1.11.40	CASSA RURALE	99.706,82
<b>2</b>	<b>-- TITOLI</b>	<b>110.263,61</b>	1.11.50	BANCA SELLA	95.791,76
2.12.31	ALTRE PARTECIPAZIONI	110.263,61			
<b>21</b>	<b>-- RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>	<b>28.569,45</b>	<b>62</b>	<b>-- MUTUI E FINANZIAMENTI</b>	<b>3.268.381,52</b>
21.21.11	RATEI ATTIVI A BREVE	8.282,62	62.62.830	DARL. VB 1.100.000€ 2010-2033	830.089,13
21.21.21	RISCONTI ATTIVI A BREVE	9.552,50	62.62.831	DARL. VB 215.358€ 2030-2033	215.358,63
21.21.41	NOTE DI CREDITO DA RICEVERE	10.734,33	62.62.832	DARL. VB 1.552.500€ 2008-2024	696.811,78
			62.62.840	DARL. RK 500.000€ 2010-2030	258.102,48
			62.62.841	DARL. RK 1.275.000€ 2010-2030	1.003.417,43
<b>22</b>	<b>-- RIMANENZE</b>	<b>43.132,00</b>	62.62.12	SOCI C/FINANZ.INFRUTTIFERO	83.453,14
22.22.9	RIMANENZE MERCI	43.132,00	62.62.810	VERB. GG. GESELLSCHAFTER JOSEF	181.148,93
<b>67</b>	<b>- PATRIMONIO</b>	<b>1.759.261,56</b>	<b>20</b>	<b>-- ERARIO C/IVA</b>	<b>37.913,70</b>
67.68.1	UTILI PORTATI A NUOVO	1.759.261,56	20.20.6	ERARIO C/IVA	10.645,87
			20.20.801	NICHT BEZAHLTE MWST 2016	7.732,45
			20.20.814	IVA NON VERSATA 2017	19.535,38
			<b>54</b>	<b>-- DEBITI</b>	<b>110.529,81</b>
			54.56.1	INPS	11.654,77
			54.56.802	INPS RATENZAHUNG BIS 12/2020	21.510,73
			54.56.2	INAIL	203,05
			54.56.4	PERSONALE C/RETRIBUZIONI	36.099,76
			54.56.707	DEBITI V/FONDI PREVID.COMPLEM.	1.194,91
			54.57.1	ERARIO C/RIT.LAVORO DIPENDENTE	31.887,59
			54.58.19	ERARIO C/IRAP	6.874,00
			54.58.807	TASSA DI SOGGIORNO	1.105,00
			<b>55</b>	<b>-- RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>	<b>135.176,38</b>
			55.55.10	FATTURE DA RICEVERE	84.496,46
			55.55.11	RATEI PASS. A BREVE	19.440,10
			55.55.65	RATEI DIVERSI PERSONALE	31.239,82
			<b>64</b>	<b>-- FONDI DIVERSI</b>	<b>38.259,34</b>

11400 HOTEL FELDMILLA K.G. DES XXXXXXXXXXXX & CO  
SCHLOSSWEG 9  
39032 SAND IN TAUFERS (BZ)  
P.I. 00745360214 C.F. 00745360214  
TÄTIGKEIT: 1 - HOTEL Ateco: 551000 Alberghi

ZEITRAUM VON 01-01-2017  
BIS 31-12-2017  
(OR)

A K T I V A		P A S S I V A		
		64.66.1	F.DO TFR DIPENDENTI	38.259,34
		<b>67</b>	<b>- PATRIMONIO</b>	<b>26.000,00</b>
		67.67.1	CAPITALE SOCIALE	26.000,00
== T O T A L E A K T I V A ==		11.437.906,54	== T O T A L E P A S S I V A ==	11.294.567,62
			=== GEWINN ===	143.338,92
			=== KONTROLLSUMME ===	11.437.906,54

11400 HOTEL FELDMILLA K.G. DES XXXXXXXXXXXXX & CO ZEITRAUM VON 01-01-2017  
SCHLOSSWEG 9 BIS 31-12-2017  
39032 SAND IN TAUFERS (BZ)  
P.I. --- Omissis --- C.F. --- Omissis ---  
TÄTIGKEIT: 1 - HOTEL Ateco: 551000 Alberghi (OR)

AUFWÄNDE		ERLÖSE			
<b>72</b>	<b>-- COSTI E ACQUISTI</b>	<b>1.645.381,71</b>	<b>80</b>	<b>-- RICAVI</b>	<b>1.788.720,63</b>
<b>72.73</b>	<b>- ACQUISTI PER LA VENDITA</b>	<b>284.326,72</b>	<b>80.80</b>	<b>- VENDITE</b>	<b>34.585,31</b>
72.73.1	EINKAUF LEBENSMITTEL	198.594,52	80.80.1002	RICAVI ANNO CORRENTE	34.585,31
72.73.801	EINKAUF GETRAENKE	28.721,19	<b>80.81</b>	<b>- RICAVI ACCESSORI DI VENDITA</b>	<b>7.093,09</b>
72.73.802	EINKAUF WEINE	47.960,28	80.81.4	RIMBORSI SPESE	3.404,55
72.73.803	EINKAUF FUER BEAUTY	9.050,73	80.81.801	RIMBORSO SPESE MENSA	3.688,54
<b>72.74</b>	<b>- ACQUISTI DIVERSI PRODUZIONE</b>	<b>29.648,48</b>	<b>80.82</b>	<b>- RICAVI PER PRESTAZIONI</b>	<b>1.720.154,30</b>
72.74.3	LAVORAZIONI DI TERZI	3.961,74	80.82.1	EINNAHMEN HOTEL	1.658.023,04
72.74.4	MATERIALI DI CONSUMO	20.030,95	80.82.810	EINNAHMEN RESTAURANT	32.378,44
72.74.30	ACQUISTI MAT. PULIZIA PER PROD	5.655,79	80.82.811	EINNAHMEN BAR	18.616,91
<b>72.75</b>	<b>- ONERI DI ACQUISTO</b>	<b>18.700,87</b>	80.82.812	EINNAHMEN BEAUTY	7.741,23
72.75.4	PROVVIGIONI PASSIVE SU ACQ.	18.700,87	80.82.820	EINNAHMEN KLIMANEUTRALES HOTEL	3.394,68
<b>72.76</b>	<b>- VARIAZIONI SU ACQUISTI</b>	<b>-9.673,38</b>	<b>80.84</b>	<b>- RIMANENZE FINALI</b>	<b>18.331,00</b>
72.76.4	PREMI SU ACQUISTI	-9.673,38	80.84.9	RIM.FIN. MERCI	18.331,00
<b>72.77</b>	<b>- UTENZE E SERVIZI</b>	<b>139.497,04</b>	<b>80.87</b>	<b>- RICAVI E PROVENTI DIVERSI</b>	<b>8.556,93</b>
72.77.2	ENERGIA ELETTRICA	54.378,73	80.87.4	RISARCIMENTO DANNI	1.757,00
72.77.4	GAS E GASOLIO X RISCALDAMENTO	42.628,18	80.87.8	ALTRI RICAVI E PROVENTI	1.433,26
72.77.8	SMALTIMENTO RIFIUTI	11.145,35	80.87.9	ALTRI RICAVI/PROVENTI NON IMP.	4.166,67
72.77.11	SPESE TELEFONICHE DED. 80%	4.013,83	80.87.805	PROVENTI ANNO PRECEDENTE	1.200,00
72.77.12	SPESE TELEF.CELLULARE DED. 80%	1.892,39			
72.77.90	COMMISSIONI, SERVIZI BANCARI E	25.438,56			
<b>72.78</b>	<b>- MANUTENZIONI E RIPARAZIONI</b>	<b>808,70</b>			
72.78.117	MAN.RIP. DED. 20% AUTOVETTURE	808,70			
<b>72.79</b>	<b>- ESERCIZIO AUTOVETTURE</b>	<b>3.054,04</b>			
72.79.45	CARB. LUBR. DED. 20% VETTURE	1.689,86			
72.79.46	ASSICURAZIONI DED. 20% VETTURE	821,12			
72.79.48	TASSE CIRCOL. DED. 20% VETTURE	394,40			
72.79.49	AUTOSTRAD E DED. 20% VETTURE	148,66			
<b>72.81</b>	<b>- COSTO PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>667.923,27</b>			
72.81.1	RETR. LORDE PERS.PRODUTTIVO	498.188,61			
72.81.870	ACCANTONAMENTO FERIE E 14A MEN	26.183,86			
72.81.876	RATEI 14 ANNO PRECEDENTE	-4.230,74			
72.81.877	RATEI RETR. VACANZE ANNO PREC	-25.641,59			
72.81.878	RATEI INPS VACANZE 14' A.PREC.	-6.720,58			
72.81.2	ONERI SOCIALI PERS.PRODUTTIVO	124.645,25			
72.81.872	ACCANTONAMENTO INPS FERIE+14A	4.676,01			
72.81.4	QUOTE TFR PERS.PRODUTTIVO	45.618,79			
72.81.10	CONTR. A F.DO PENS. PERS.AMM.	538,67			
72.81.45	CONTRIBUTI INAIL	4.664,99			
<b>72.82</b>	<b>- COSTI DIVERSI DEI DIPENDENTI</b>	<b>7.346,54</b>			
72.82.25	INDENNITA' CHILOMETRICHE	5.841,60			
72.82.31	VESTIARIO	1.504,94			
<b>72.83</b>	<b>- SPESE COMMERCIALI E VENDITA</b>	<b>43.098,94</b>			
72.83.26	SPESE DI PUBBLICITA'	42.917,94			
72.83.69	RISTORANTI DEDUCIBILI 75%	181,00			
<b>72.84</b>	<b>- SERVIZI E CONSULENZE</b>	<b>9.425,00</b>			
72.84.11	ELABORAZIONI DATI	7.600,00			
72.84.22	COMPENSI OCCASIONALI	1.825,00			
<b>72.85</b>	<b>- LOCAZIONI, AFFITTI E CANONI</b>	<b>16.015,71</b>			
72.85.3	CANONI LEASING	14.698,23			
72.85.6	NOLEGGI	1.317,48			
<b>72.86</b>	<b>- SPESE AMMINISTRATIVE</b>	<b>42.197,40</b>			
72.86.1	CANCELLERIA VARIA	6.679,92			

11400 HOTEL FELDMILLA K.G. DES XXXXXXXXXXXXX & CO  
SCHLOSSWEG 9  
39032 SAND IN TAUFERS (BZ)  
P.I. --- Omissis --- C.F. --- Omissis ---  
ZEITRAUM VON 01-01-2017  
BIS 31-12-2017  
TÄTIGKEIT: 1 - HOTEL Ateco: 551000 Alberghi (OR)

AUFWÄNDE		ERLÖSE	
72.86.12	SERVIZI AMMINISTRATIVI VARI	35.517,48	
<b>72.87</b>	<b>- SPESE GENERALI</b>	<b>69.629,64</b>	
72.87.1	ASSICURAZIONI	12.141,26	
72.87.5	CONTRIBUTI ASSOCIATIVI	7.200,00	
72.87.7	SPESE GENERALI VARIE	22.976,47	
72.87.9	SPESE VARIE INDEDUCIBILI	5.612,87	
72.87.12	SPESE DI PULIZIA	21.699,04	
<b>72.88</b>	<b>- ONERI FINANZIARI</b>	<b>114.238,36</b>	
72.88.1	INT.PASSIVI BANCARI	38.655,17	
72.88.6	INT.PASSIVI SU MUTUI	75.554,31	
72.88.201	INT.PASSIVI IND.	28,88	
<b>72.89</b>	<b>- AMM. ORD. BENI MATERIALI</b>	<b>157.743,71</b>	
72.89.2	AMM.ORD. IMPIANTI E MACCHINARI	26.535,00	
72.89.3	AMM.ORD. ATTREZZATURE	20.902,47	
72.89.4	AMM.ORD. MOBILI E ARREDI	37.421,52	
72.89.11	AMM.ORD. AUTOVETTURE	525,00	
72.89.12	AMM.ORD. AUTOCARRI	3.429,65	
72.89.17	AMM.ORD. FABBR. INDUSTRIALI	63.062,32	
72.89.31	AMM.ORD. IMPIANTI GENERICI	1.073,99	
72.89.50	AMM.ORD. MACCH. ELETTRON. UFF.	773,38	
72.89.60	AMM.ORD.BENI NON SUP.A 516,46E	410,81	
72.89.84	AMM.ORD. BIANCHERIA ED EQUIP.	3.609,57	
<b>72.91</b>	<b>- AMM. BENI IMMATERIALI</b>	<b>129,69</b>	
72.91.10	AMM. SOFTWARE	129,69	
<b>72.93</b>	<b>- ONERI TRIBUTARI</b>	<b>51.270,98</b>	
72.93.4	IMPOSTE E TASSE DEDUCIBILI	2.633,22	
72.93.5	IMPOSTE E TASSE INDEDUCIBILI	105,22	
72.93.6	MULTE E SANZIONI INDEDUCIBILI	11.541,01	
72.93.29	IRAP	15.020,00	
72.93.95	IMU	21.971,53	
<b>== T O T A L E A U F W Ä N D E ==</b>		<b>1.645.381,71</b>	<b>== T O T A L E E R L Ö S E ==</b>
<b>=== GEWINN ===</b>		<b>143.338,92</b>	<b>1.788.720,63</b>
<b>=== KONTROLLSUMME ===</b>		<b>1.788.720,63</b>	

**Hotel Feldmilla KG des & Co.**

Sede in CAMPO TURES - SAND IN TAUFERS Schlossweg 9  
 Capitale sociale Euro 26.000,00 i.v.  
 Registro Imprese di Bolzano - Bozen n. 00745360214 - Codice fiscale 00745360214  
 R.E.A. di Bolzano - Bozen n. 125549 - Partita IVA 00745360214

## VALORI COMPARATI CON SCOSTAMENTO - Fascicolo Hotel Feldmilla KG BI 31.12.2016

		Rettifiche		Saldo Al	Saldo Al		
		Dare	Avere	31/12/2016	31/12/2015		
<b>STATO PATRIMONIALE ATTIVO</b>							
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>							
<b>B) Immobilizzazioni</b>							
<i>I) Immobilizzazioni immateriali</i>							
7) Altre immobilizzazioni immateriali							
10036	SOFTWARE		129,70	259,35	389,05		
10136	ABSCHREIBEFOND SOFTWARE			11.036,64	11.036,64		
			129,70	-10.777,29	-10.647,59		
<b>Totale Immobilizzazioni immateriali</b>			<b>129,70</b>	<b>259,35</b>	<b>389,05</b>		
<i>II) Immobilizzazioni materiali</i>							
1) Terreni e fabbricati							
10001	GEBAEUDE		63.026,32	2.717.372,23	2.780.398,55	-63.026,32	-2,27%
10002	GRUND			4.201.754,90	4.201.754,90		
10101	ABSCHREIBEFOND GEBAEUDE			70.839,31	70.839,31		
			63.026,32	-1.555.221,98	-1.492.195,66	-63.026,32	4,22%
4) Altri beni							
10021	FAHRZEUGE PKW		105.027,57	612.076,93	685.641,42	-73.564,49	-10,73%
100211	MOTORORAD - APE POKER			32.608,41	32.608,41		
10025	LKW			3.000,00	3.000,00		
10030	FUNKTELEFON ZU 80 % ABSETZBAR			34.296,49	34.296,49		
10031	BUEROMASCHINEN			2.152,23	2.152,23		
10033	REGISTRIERKASSEN			50.988,31	50.988,31		
10041	EINRICHTUNG			2.695,81	2.695,81		
10043	SAUNA UND SOLARIUM			2.468.886,46	2.468.886,46		
10061	MASCHINEN UND ANLAGEN			20.346,00		20.346,00	
10069	INVESTITIONEN BIS 517 EURO			2.074.251,26	2.074.251,26		
10071	WAESCHE UND STOFFE			132.323,62	132.142,20	181,42	0,14%
10072	GESCHIRR, BESTECK, AUSSTATTUNGEN			103.865,73	94.987,55	8.878,18	9,35%
10081	HEIZUNG - KLIMA - SANITAERANLAGEN			112.445,91	112.445,91		
10083	SPEZIFISCHE ANLAGEN			13.025,90	13.025,90		
10091	BETRIEBSAUSSTATTUNG			1.238,00		1.238,00	
10121	ABSCHREIBEFOND FAHRZEUGE PKW		1.050,00	47.502,33	46.682,85	819,48	1,76%
				-32.083,41	-31.033,41	-1.050,00	3,38%

Legenda: \* = I dettagli contabili elencati non includono l'adeguamento al D.Lgs. 139/2015

Operatore: Hugo Perathoner (u15)

## VALORI COMPARATI CON SCOSTAMENTO - Fascicolo Hotel Feldmilla KG BI 31.12.2016

		Rettifiche		Saldo Al	Saldo Al	Differenza	% Diff.
		Dare	Avere	31/12/2016	31/12/2015		
101211	ABSCHREIBEFOND MOTORRAD APE		300,00	-3.000,00	-2.700,00	-300,00	11,11%
10125	ABSCHREIBEFOND LKW		2.200,00	-6.600,00	-4.400,00	-2.200,00	50,00%
10130	ABSCHREIBEFOND FUNKTELEFON ZU 80 %		180,91	-2.152,21	-1.971,30	-180,91	9,18%
10131	ABSCHREIBEFOND BUEROMASCHINEN		2.088,38	-47.041,13	-44.952,75	-2.088,38	4,65%
10133	ABSCHREIBEFOND REGISTRIERKASSEN			-2.695,81	-2.695,81		
10141	ABSCHREIBEFOND EINRICHTUNG		48.366,69	-2.131.544,58	-2.083.177,89	-48.366,69	2,32%
10161	ABSCHREIBEFOND MASCHINEN -ANLAGEN		28.257,34	-1.886.337,15	-1.858.079,81	-28.257,34	1,52%
10169	ABSCHREIBEFOND INV. BIS 517 EURO		181,42	-132.323,62	-132.142,20	-181,42	0,14%
10171	ABSCHREIBEFOND WAESCHE UND STOFFE		7.669,10	-93.883,76	-86.214,66	-7.669,10	8,90%
10172	ABSCHREIBEFOND GESCHIRR U. BESTECK			-112.445,91	-112.445,91		
10181	ABSCHREIBEFOND HEIZUNG-KLIMA-SANIT.		1.637,39	-3.982,05	-2.344,66	-1.637,39	69,83%
10191	ABSCHREIBEFOND BETRIEBSAUSSTATTUNG		11.875,58	-32.239,14	-20.363,56	-11.875,58	58,32%
NEW4	Abschreibefond Sauna und Solarium		1.220,76	-1.220,76		-1.220,76	
<b>Totale Immobilizzazioni materiali</b>			<b>168.053,89</b>	<b>3.329.449,16</b>	<b>3.466.039,97</b>	<b>-136.590,81</b>	<b>-3,94%</b>
<b>III) Immobilizzazioni finanziarie</b>							
1) Partecipazioni							
d-bis) Partecipazioni in altre imprese							
				110.263,61	68.391,50	41.872,11	61,22%
470061	BETEILIGUNG GOLFRAMA			5.000,00	5.000,00		
470062	BETEILIGUNG E WERK MORITZEN			105.263,61	63.391,50	41.872,11	66,05%
Totale Partecipazioni				110.263,61	68.391,50	41.872,11	61,22%
<b>Totale Immobilizzazioni finanziarie</b>				<b>110.263,61</b>	<b>68.391,50</b>	<b>41.872,11</b>	<b>61,22%</b>
<b>Totale Immobilizzazioni (B)</b>			<b>168.183,59</b>	<b>3.439.972,12</b>	<b>3.534.820,52</b>	<b>-94.848,40</b>	<b>-2,68%</b>
<b>C) Attivo circolante</b>							
<b>I) Rimanenze</b>							
4) Rimanenze prodotti finiti e merci							
42001	WARENBESTAND			24.801,00	24.801,00		
<b>Totale Rimanenze</b>				<b>24.801,00</b>	<b>24.801,00</b>		
<b>II) Crediti</b>							
Crediti esigibili entro l'esercizio successivo							
			499.643,49	19.198,75	626.497,28	-607.298,53	-96,94%
Crediti esigibili oltre l'esercizio successivo							
1) Crediti verso clienti							
a) Crediti verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo							
2	*** KUNDENSAMMELKONTO			4.871,62	62.639,14	-57.767,52	-92,22%
2.1	KUNDENSAMMELKONTO			4.871,62	64.107,33	-59.235,71	-92,40%
					-1.468,19	1.468,19	-100,00%
Totale Crediti verso clienti				4.871,62	62.639,14	-57.767,52	-92,22%
5-bis) Crediti tributari							

Legenda: \* = I dettagli contabili elencati non includono l'adeguamento al D.Lgs. 139/2015

Operatore: Hugo Perathoner (u15)

## VALORI COMPARATI CON SCOSTAMENTO - Fascicolo Hotel Feldmilla KG BI 31.12.2016

		Rettifiche		Saldo Al	Saldo Al	Differenza	% Diff.
		Dare	Avere	31/12/2016	31/12/2015		
a) Crediti tributari esigibili entro l'esercizio successivo			8.166,48	6.173,00	2.360,00	3.813,00	161,57%
43105	VERRECHNUNG IRAP		8.166,48	4.921,00	2.360,00	2.561,00	108,52%
50203	MWST VERRECHNUNG - ZAHLUNG			1.252,00		1.252,00	
Totale Crediti tributari			8.166,48	6.173,00	2.360,00	3.813,00	161,57%
5-quater) Crediti verso altri							
a) Crediti verso altri esigibili entro l'esercizio successivo			491.477,01	8.154,13	561.498,14	-553.344,01	-98,55%
42109	FORDERUNG GG. GESELLSCHAFTER		491.477,01		553.891,39	-553.891,39	-100,00%
42121	ZU ERHALTENDE GUTSCHRIFTEN			8.325,76	7.606,75	719,01	9,45%
44001	KAUTIONEN			-171,63		-171,63	
Totale Crediti verso altri			491.477,01	8.154,13	561.498,14	-553.344,01	-98,55%
<b>Totale Crediti</b>			<b>499.643,49</b>	<b>19.198,75</b>	<b>626.497,28</b>	<b>-607.298,53</b>	<b>-96,94%</b>
IV) Disponibilità liquide							
3) Danaro e valori in cassa				2.671,64	20.882,75	-18.211,11	-87,21%
41001	KASSA			2.671,64	20.882,75	-18.211,11	-87,21%
<b>Totale Disponibilità liquide</b>				<b>2.671,64</b>	<b>20.882,75</b>	<b>-18.211,11</b>	<b>-87,21%</b>
<b>Totale Attivo circolante (C)</b>			<b>499.643,49</b>	<b>46.671,39</b>	<b>672.181,03</b>	<b>-625.509,64</b>	<b>-93,06%</b>
<b>D) Ratei e risconti attivi</b>				<b>7.761,55</b>	<b>8.287,99</b>	<b>-526,44</b>	<b>-6,35%</b>
4210210	VORAUSV. AUFW. TEL. 80 % ABS. FIX				309,70	-309,70	-100,00%
4210212	VORAUSV. AUFW. WERBUNG 100 %				130,85	-130,85	-100,00%
4210213	VORAUSV. AUFW. DIVERSE SPESEN 100 %				107,90	-107,90	-100,00%
42131	VORAUSV. VERSICHERUNG 100 % ABS			7.761,55	7.739,54	22,01	0,28%
<b>TOTALE STATO PATRIMONIALE ATTIVO</b>			<b>667.827,08</b>	<b>3.494.405,06</b>	<b>4.215.289,54</b>	<b>-720.884,48</b>	<b>-17,10%</b>
<b>STATO PATRIMONIALE PASSIVO</b>							
<b>A) Patrimonio netto</b>							
I) Capitale				26.000,00	26.000,00		
52902	GESELLSCHAFTSKAPITAL			-26.000,00	-26.000,00		
II) Riserva da soprapprezzo delle azioni							
III) Riserve di rivalutazione							
IV) Riserva legale							
V) Riserve statutarie							
VI) Altre riserve, distintamente indicate							
VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi							
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo				-1.752.411,61	-1.820.622,69	68.211,08	-3,75%
53004	GEWINN UND VERLUST VORTRAG			1.752.411,61	1.820.622,69	-68.211,08	-3,75%
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio		176.350,07		-6.849,95	68.211,08	-75.061,03	-110,04%

Legenda: \* = I dettagli contabili elencati non includono l'adeguamento al D.Lgs. 139/2015

Operatore: Hugo Perathoner (u15)

## VALORI COMPARATI CON SCOSTAMENTO - Fascicolo Hotel Feldmilla KG BI 31.12.2016

	Dare	Rettifiche Avere	Saldo Al 31/12/2016	Saldo Al 31/12/2015	Differenza	% Diff.
<i>Perdita ripianata nell'esercizio</i>						
<i>X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio</i>						
<b>Totale Patrimonio netto (A)</b>	<b>176.350,07</b>		<b>-1.733.261,56</b>	<b>-1.726.411,61</b>	<b>-6.849,95</b>	<b>0,40%</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>						
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>						
10501 ABFERTIGUNGSFOND			-31.151,51	-33.684,03	2.532,52	-7,52%
<b>D) Debiti</b>						
Debiti esigibili entro l'esercizio successivo	491.477,01		1.779.062,34	2.351.416,48	-572.354,14	-24,34%
Debiti esigibili oltre l'esercizio successivo			3.370.701,48	3.540.626,31	-169.924,83	-4,80%
3) Debiti verso soci per finanziamenti						
a) Debiti verso soci per finanziamenti esigibili entro l'esercizio successivo	491.477,01		68.062,08	559.539,09	-491.477,01	-87,84%
52801 ZINSLOSE FINANZIERUNG VON GESELLS.	491.477,01		-68.062,08	-559.539,09	491.477,01	-87,84%
Totale Debiti verso soci per finanziamenti	491.477,01		68.062,08	559.539,09	-491.477,01	-87,84%
4) Debiti verso banche						
a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo			1.413.645,42	1.491.885,76	-78.240,34	-5,24%
50002 VOLKSBANK			-785.556,36	-834.481,90	48.925,54	-5,86%
50003 RAIFFEISENKASSE			-122.734,01	-118.781,90	-3.952,11	3,33%
500051 BANK BOCIO CALDERARI II			-126.834,20	-151.829,05	24.994,85	-16,46%
5000511 BANCA SELLA II - ZINSEN				-508,36	508,36	-100,00%
50022 VOLKSBANK			-378.520,85	-386.284,55	7.763,70	-2,01%
b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo			3.371.490,68	3.542.266,31	-170.775,63	-4,82%
50103 DARLEHEN RAIKA			-433.897,13	-457.096,81	23.199,68	-5,08%
501031 DARLEHEN RAIKA			-1.063.452,17	-1.120.313,00	56.860,83	-5,08%
501322 DARLEHEN VOLKSBANK			-876.123,83	-924.504,58	48.380,75	-5,23%
5013221 DARLEHEN VOLKSBANK			-215.358,63	-215.358,63		
50162 DARLEHEN VOLKSBANK			-782.658,92	-824.993,29	42.334,37	-5,13%
Totale Debiti verso banche			4.785.136,10	5.034.152,07	-249.015,97	-4,95%
7) Debiti verso fornitori						
a) Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo			171.598,53	193.075,62	-21.477,09	-11,12%
3 *** LIEFERANTENSAMMELKONTO			9.447,20	1.444,65	8.002,55	553,94%
3.1 *** LIEFERANTENSAMMELKONTO			-164.879,33	-176.892,31	12.012,98	-6,79%
52001 ZU ERHALTENDE RECHNUNGEN			-16.166,40	-13.907,47	-2.258,93	16,24%
52003 ZU ERHALTENDE WAREN- MAT. EINK. ER				-420,49	420,49	-100,00%
52008 ZU ERHALTENDE INVESTITIONSRECHNUNG				-3.300,00	3.300,00	-100,00%
Totale Debiti verso fornitori			171.598,53	193.075,62	-21.477,09	-11,12%
12) Debiti tributari						

Legenda: \* = I dettagli contabili elencati non includono l'adeguamento al D.Lgs. 139/2015

Operatore: Hugo Perathoner (u15)

## VALORI COMPARATI CON SCOSTAMENTO - Fascicolo Hotel Feldmilla KG BI 31.12.2016

	Rettifiche		Saldo Al	Saldo Al	Differenza	% Diff.	
	Dare	Avere	31/12/2016	31/12/2015			
a) Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo			20.897,31	12.183,56	8.713,75	71,52%	
50203            MWST VERRECHNUNG - ZAHLUNG				5.959,64	-5.959,64	-100,00%	
50281            NICHT BEZAHLTE MWST			-7.732,45		-7.732,45		
51003            LOHNSTEUERVERBINDLICHKEIT			-13.164,86	-6.223,92	-6.940,94	111,52%	
b) Debiti tributari esigibili oltre l'esercizio successivo			-789,20	-1.640,00	850,80	-51,88%	
504000004        VERBINDLICHKEIT KURTAXE			789,20	1.640,00	-850,80	-51,88%	
Totale Debiti tributari			20.108,11	10.543,56	9.564,55	90,71%	
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale							
a) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo			30.562,55	13.777,29	16.785,26	121,83%	
51002            INPS VERBINDLICHKEIT			-28.562,57	-12.086,08	-16.476,49	136,33%	
51004            INAIL VERBINDLICHKEIT			-568,33	-624,99	56,66	-9,07%	
51029            VERBINDLICHKEIT PENSIONSFOND			-1.431,65	-1.066,22	-365,43	34,27%	
Totale Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			30.562,55	13.777,29	16.785,26	121,83%	
14) Altri debiti							
a) Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo			74.296,45	80.955,16	-6.658,71	-8,23%	
411041            KLIMANEUTRALES HOTEL				-7.307,96	7.307,96	-100,00%	
51001            LOHNVERBINDLICHKEITEN			-37.295,06	-31.268,60	-6.026,46	19,27%	
51009            LOHNABGRENZUNGEN			-37.001,39	-37.833,15	831,76	-2,20%	
52007            AUSZUSTELLENDEN GUTSCHRIFTEN				-4.545,45	4.545,45	-100,00%	
Totale Altri debiti			74.296,45	80.955,16	-6.658,71	-8,23%	
<b>Totale Debiti (D)</b>			<b>491.477,01</b>	<b>5.149.763,82</b>	<b>-742.278,97</b>	<b>-12,60%</b>	
<b>E) Ratei e risconti passivi</b>				<b>46.751,29</b>	<b>15.974,33</b>	<b>30.776,96</b>	<b>192,67%</b>
52009            PASSIVE ABGRENZUNGEN				-46.751,29	-15.974,33	-30.776,96	192,67%
<b>TOTALE STATO PATRIMONIALE PASSIVO</b>			<b>667.827,08</b>	<b>3.494.405,06</b>	<b>-720.884,48</b>	<b>-17,10%</b>	
<b>CONTO ECONOMICO</b>							
<b>A) Valore della produzione</b>							
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni			1.653.746,38	1.527.605,18	126.141,20	8,26%	
61026            SCHULGELD VON TOURISMUSKASSE				-2.649,16	2.649,16	-100,00%	
70001            ERLOESE - ANHAND VON RECHNUNGEN			-281.359,44	-197.848,04	-83.511,40	42,21%	
700020002        TAGESEINNAHMEN BAR + RESTAURANT			-21.673,66	-25.558,42	3.884,76	-15,20%	
700030003        TAGESEINNAHMEN BAR			-15.725,42	-26.018,39	10.292,97	-39,56%	
700040004        TAGESEINNAHMEN HOTEL			-1.323.476,97	-1.265.546,76	-57.930,21	4,58%	
700050005        TAGESEINNAHMEN BEAUTY			-7.874,17	-7.245,05	-629,12	8,68%	
70009            ERLOESE - KLIMANEUTRALES HOTEL			-476,00	-120,20	-355,80	296,01%	
700090009        TAGESEINNAHMEN-KLIMANEUTRALES HOTEL			-3.160,72	-2.619,16	-541,56	20,68%	

Legenda: \* = I dettagli contabili elencati non includono l'adeguamento al D.Lgs. 139/2015

Operatore: Hugo Perathoner (u15)

## VALORI COMPARATI CON SCOSTAMENTO - Fascicolo Hotel Feldmilla KG BI 31.12.2016

		Rettifiche		Saldo Al	Saldo Al	Differenza	% Diff.
		Dare	Avere	31/12/2016	31/12/2015		
5) Altri ricavi e proventi							
b) Altri contributi				2.580,00	8.010,00	-5.430,00	-67,79%
70101	INVESTITIONSBEITRAEGE			-2.580,00	-8.010,00	5.430,00	-67,79%
c) Altri ricavi e proventi				17.723,26	107.376,52	-89.653,26	-83,49%
70022	EIGENVERBRAUCH				-6.363,64	6.363,64	-100,00%
700220001	VERPFLEGUNG PERSONAL			-4.610,88	-3.929,14	-681,74	17,35%
70023	PRAEMIEN			-8.183,38	-7.606,75	-576,63	7,58%
70202	ERLOESE SCHADENSFAELLE			-4.929,00	-89.476,99	84.547,99	-94,49%
Totale Altri ricavi e proventi				20.303,26	115.386,52	-95.083,26	-82,40%
<b>Totale Valore della produzione (A)</b>				<b>1.674.049,64</b>	<b>1.642.991,70</b>	<b>31.057,94</b>	<b>1,89%</b>
<b>B) Costi della produzione</b>							
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci				260.257,73	270.900,30	-10.642,57	-3,93%
60001	EINKAUF LEBENSMITTEL			156.805,99	167.396,43	-10.590,44	-6,33%
600011	EINKAUF FUER BEAUTY			4.399,82	9.836,93	-5.437,11	-55,27%
60002	EINKAUF GETRAENKE			25.876,51	24.502,32	1.374,19	5,61%
600021	EINKAUF WEINE			49.325,35	40.805,74	8.519,61	20,88%
600025	EINKAUF SKIPAESSE			1.402,63	3.877,80	-2.475,17	-63,83%
620036	TREIBSTOFF ZU 20 % ABSETZBAR			1.142,46	1.092,95	49,51	4,53%
62037	ARBEITSBEKLEIDUNG				1.674,83	-1.674,83	-100,00%
62083	WAESCHEREI - REINIGUNG			21.304,97	21.713,30	-408,33	-1,88%
7) Per servizi				398.583,58	299.546,34	99.037,24	33,06%
60003	FREMDARBEITEN - FREMDLEISTUNGEN			10.123,79	2.846,51	7.277,28	255,66%
62001	STROM- WASSERSPESEN			52.730,79	52.386,98	343,81	0,66%
620022	GAS - ENERGIE				367,49	-367,49	-100,00%
620025	FERNWAERME			37.740,87	37.243,86	497,01	1,33%
62005	WERBESPESEN			72.405,88	35.158,49	37.247,39	105,94%
62008	VERSCHIEDENE BETRIEBSSPESEN			30.143,42	32.969,38	-2.825,96	-8,57%
62009	REINIGUNG - PUTZMITTEL			5.986,18	5.995,20	-9,02	-0,15%
62021	REPARATUREN UND INSTANDHALTUNGEN			62.082,03	22.147,84	39.934,19	180,31%
620216	REPARATUREN ZU 20 % ABSETZBAR				782,25	-782,25	-100,00%
620241	VERPFLEGUNGEN 75% ABSETZBAR				917,94	-917,94	-100,00%
62031	BETRIEBSVERSICHERUNGEN			12.948,03	12.892,17	55,86	0,43%
620316	VERSICHERUNGEN ZU 20 % ABSETZBAR			827,20	1.205,80	-378,60	-31,40%
62032	PROVISIONSSPESEN			23.089,18	14.389,74	8.699,44	60,46%
62035	FAHRT- UND UEBERNACHTUNGSSPESEN			6.852,17		6.852,17	
62036	KURSGBUEHREN			2.379,50		2.379,50	

Legenda: \* = I dettagli contabili elencati non includono l'adeguamento al D.Lgs. 139/2015

Operatore: Hugo Perathoner (u15)

## VALORI COMPARATI CON SCOSTAMENTO - Fascicolo Hotel Feldmilla KG BI 31.12.2016

		Rettifiche		Saldo AI	Saldo AI	Differenza	% Diff.
		Dare	Avere	31/12/2016	31/12/2015		
62039	MITGLIEDSBEITRAEGE			5.915,00	5.912,00	3,00	0,05%
62062	BANK- TRATTENSPESEN			28.033,10	39.761,55	-11.728,45	-29,50%
63002	TELEFONSPESEN 80 % ABS.			5.318,68	5.982,32	-663,64	-11,09%
630021	TELEFONSPESEN 80 % ABS.			1.619,54	843,36	776,18	92,03%
63003	DATENVERARBEITUNG			12.548,22	12.178,42	369,80	3,04%
63004	VERWALTUNGSKOSTEN UND BERATUNGEN			9.876,80		9.876,80	
63021	FREIBERUFLER			17.963,20	15.565,04	2.398,16	15,41%
8) Per godimento di beni di terzi				41.246,76	39.533,62	1.713,14	4,33%
62081	LEASINGSPESEN			34.803,70	34.583,62	220,08	0,64%
62082	LEIHGEBUEHREN			6.443,06	4.950,00	1.493,06	30,16%
9) Per il personale							
a) Salari e stipendi				479.123,13	443.417,26	35.705,87	8,05%
61001	LOEHNE			474.153,13	442.217,26	31.935,87	7,22%
610016	LOEHNE GERINGFUEGIGE MITARBEIT			4.970,00	1.200,00	3.770,00	314,17%
b) Oneri sociali				122.850,66	113.689,72	9.160,94	8,06%
61002	INPS			116.668,46	105.863,04	10.805,42	10,21%
61004	INAIL			6.097,94	5.595,04	502,90	8,99%
61033	ABGRENZUNG INPS URL.+ 14. LAUF.JAHR			6.720,58	6.675,96	44,62	0,67%
61034	ABGRENZUNG INAIL URL. + 14. LAUF. J			408,48	368,84	39,64	10,75%
61043	ABGRENZUNG INPS URL.+ 14. VORJAHR			-6.675,96	-4.628,08	-2.047,88	44,25%
61044	ABGRENZUNG INAIL URL. + 14. VORJAHR			-368,84	-185,08	-183,76	99,29%
c), d), e) Trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale				25.021,57	35.997,50	-10.975,93	-30,49%
c) Trattamento di fine rapporto				25.937,59	25.326,67	610,92	2,41%
61008	ABFERTIGUNG			25.937,59	25.326,67	610,92	2,41%
d) Trattamento di quiescenza e simili					147,74	-147,74	-100,00%
61029	PENSIONS FOND ZU LASTEN FIRMA				147,74	-147,74	-100,00%
e) Altri costi				-916,02	10.523,09	-11.439,11	-108,70%
61031	ABGRENZUNG 14. LAUFENDES JAHR			4.230,74	4.834,07	-603,33	-12,48%
61032	ABGRENZUNG URLAUB LAUFENDES JAHR			25.641,59	25.954,28	-312,69	-1,20%
61041	ABGRENZUNG 14. VORJAHR			-4.834,07	-5.258,89	424,82	-8,08%
61042	ABGRENZUNG URLAUB VORJAHR			-25.954,28	-15.006,37	-10.947,91	72,96%
Totale Costi per il personale				626.995,36	593.104,48	33.890,88	5,71%
10) Ammortamenti e svalutazioni							
a), b), c) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni		168.183,59		168.183,59	157.826,53	10.357,06	6,56%
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		129,70		129,70	129,69	0,01	0,01%

Legenda: \* = I dettagli contabili elencati non includono l'adeguamento al D.Lgs. 139/2015

Operatore: Hugo Perathoner (u15)

## VALORI COMPARATI CON SCOSTAMENTO - Fascicolo Hotel Feldmilla KG BI 31.12.2016

			Rettifiche	Saldo Al	Saldo Al		
		Dare	Avere	31/12/2016	31/12/2015	Differenza	% Diff.
62236	ABSCHREIBUNG SOFTWARE	129,70		129,70	129,69	0,01	0,01%
b)	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	168.053,89		168.053,89	157.696,84	10.357,05	6,57%
42261	ABSCHREIBUNG MASCHINEN	29.894,73		29.894,73	30.369,64	-474,91	-1,56%
62201	ABSCHREIBUNG GEBAEUDE	63.026,32		63.026,32	63.026,32		
62221	ABSCHREIBUNG FAHRZEUGE PKW	1.050,00		1.050,00	525,00	525,00	100,00%
622211	ABSCHREIBUNG MOTORRAD APE	2.500,00		2.500,00	1.400,00	1.100,00	78,57%
62230	ABSCHREIBUNG FUNKTELEFON ZU 80 % A.	180,91		180,91	149,30	31,61	21,17%
62231	ABSCHREIBUNG BUEROMASCHINEN	2.088,38		2.088,38	1.595,01	493,37	30,93%
62241	ABSCHREIBUNG EINRICHTUNG	48.366,69		48.366,69	48.366,87	-0,18	0,00%
62269	ABSCHREIBUNG INVEST. BIS 517 EURO	181,42		181,42	2.365,85	-2.184,43	-92,33%
62271	ABSCHREIBUNG WAESCHE UND STOFFE	7.669,10		7.669,10	4.063,49	3.605,61	88,73%
62272	ABSCHREIBUNG GESCHIRR UND BESTECK	11.875,58		11.875,58	5.835,36	6.040,22	103,51%
NEW3	Abschreibung Sauna und Solarium	1.220,76		1.220,76		1.220,76	
Totale Ammortamenti e svalutazioni		168.183,59		168.183,59	157.826,53	10.357,06	6,56%
11)	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci				1.256,00	-1.256,00	-100,00%
70081	WARENENDBESTAND				1.256,00	-1.256,00	-100,00%
14)	Oneri diversi di gestione			47.022,75	56.484,12	-9.461,37	-16,75%
62006	KONZESSIONEN-STEUERN-GEBUEHREN			2.027,43	3.565,68	-1.538,25	-43,14%
620063	MUELL- WASSERENTSORGUNG			12.173,92	13.440,32	-1.266,40	-9,42%
620066	STEUERN UND GEBUEHREN ZU 20 % ABS.			394,40	394,40		
620085	VERBRAUCHSMATERIAL			7.505,48	10.082,49	-2.577,01	-25,56%
63001	BUEROSPESEN - BUEROBEDARF			1.422,49	5.621,53	-4.199,04	-74,70%
63007	ZEITUNGEN, ZEITSCHRIFTEN, BUECHER			1.527,50	1.408,17	119,33	8,47%
63108	GIS STEUERN			21.971,53	21.971,53		
<b>Totale Costi della produzione (B)</b>		<b>168.183,59</b>		<b>1.542.289,77</b>	<b>1.418.651,39</b>	<b>123.638,38</b>	<b>8,72%</b>
<b>Differenza tra Valore e Costi della produzione (A - B)</b>		<b>168.183,59</b>		<b>131.759,87</b>	<b>224.340,31</b>	<b>-92.580,44</b>	<b>-41,27%</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>							
16) Altri proventi finanziari							
b), c) Altri proventi finanziari da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni							
d) Altri proventi, diversi dai precedenti							
5) Altri proventi, diversi dai precedenti, da altri							
70061	AKTIVZINSEN			2.507,44	1.311,23	1.196,21	91,23%
70404	STEUERFREIE ERLOESE-STEUERN VORJAHR			-2.507,44	-1.306,27	-1.201,17	91,95%
Totale Altri proventi, diversi dai precedenti				2.507,44	1.311,23	1.196,21	91,23%
Totale Altri proventi finanziari				2.507,44	1.311,23	1.196,21	91,23%

Legenda: \* = I dettagli contabili elencati non includono l'adeguamento al D.Lgs. 139/2015

Operatore: Hugo Perathoner (u15)

## VALORI COMPARATI CON SCOSTAMENTO - Fascicolo Hotel Feldmilla KG BI 31.12.2016

	Rettifiche		Saldo Al	Saldo Al	Differenza	% Diff.
	Dare	Avere	31/12/2016	31/12/2015		
17) Interessi e altri oneri finanziari						
e) Interessi e altri oneri finanziari verso altri	20,48		132.971,26	144.364,46	-11.393,20	-7,89%
62061                   PASSIVZINSEN	20,48		132.971,26	144.364,46	-11.393,20	-7,89%
Totale Interessi e altri oneri finanziari	20,48		132.971,26	144.364,46	-11.393,20	-7,89%
<b>Totale Proventi e Oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>20,48</b>		<b>-130.463,82</b>	<b>-143.053,23</b>	<b>12.589,41</b>	<b>-8,80%</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>						
<b>Risultato prima delle imposte (A - B +- C +- D)</b>	<b>168.204,07</b>		<b>1.296,05</b>	<b>81.287,08</b>	<b>-79.991,03</b>	<b>-98,41%</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>						
a) Imposte correnti	8.146,00		8.146,00	13.076,00	-4.930,00	-37,70%
63105A                   Irap-kosten	8.146,00		8.146,00	13.076,00	-4.930,00	-37,70%
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>8.146,00</b>		<b>8.146,00</b>	<b>13.076,00</b>	<b>-4.930,00</b>	<b>-37,70%</b>
<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>176.350,07</b>		<b>-6.849,95</b>	<b>68.211,08</b>	<b>-75.061,03</b>	<b>-110,04%</b>

Legenda: \* = I dettagli contabili elencati non includono l'adeguamento al D.Lgs. 139/2015

Operatore: Hugo Perathoner (u15)