

*Contratto di Consulenza del 18.4.2019
stipulato tra il Liquidatore p.t. e Legale
Rapp.te della soc. "Alberghi La Pergola
e Villa Pina di Talamona e C. S.A.S."
in liquidazione e il Dipartimento di
Ingegneria Industriale dell'Università
degli Studi di Napoli "Federico II"*

***Stima del valore di mercato
attuale del complesso
alberghiero denominato
"Villa Pina", sito in Capri
(NA) alla via Tuoro 11.***

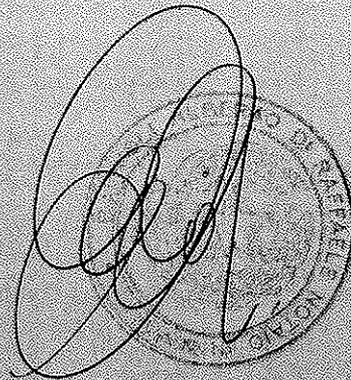
[Maggio 2019]

*Responsabile Scientifico:
Prof. Ing. Vincenzo Del Giudice*



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DI NAPOLI FEDERICO II

*Man mano
M. B.*



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



RELAZIONE DI STIMA DEL COMPLESSO DI IMMOBILI A
DESTINAZIONE ALBERGHIERA DENOMINATO "VILLA PINA" DI
TALAMONA E C. S.A.S. IN LIQUIDAZIONE, SITO IN CAPRI (NA)
ALLA VIA TUORO N. 11.

Il Prof. Massimo Miola, nella qualità di
Liquidatore p.t. e Legale Rapp.te della Società Alberghi
La Pergola e Villa Pina di Talamona e C. S.A.S. in
liquidazione, con sede legale in Napoli alla Piazzetta
Duca D'Aosta n. 265, ha stipulato con il Dipartimento
di Ingegneria Industriale (D.I.I.) dell'Università degli
Studi di Napoli Federico II, con sede legale in Napoli a
P.le Tecchio n. 80, convenzione di consulenza
concernente la stima del valore di mercato del cespite
immobiliare denominato Complesso alberghiero Villa Pina,
sito in Capri, alla via Tuoro 11, di proprietà della
Società Alberghi La Pergola e Villa Pina di Talamona e
C. S.A.S. in liquidazione.

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



In particolare il Prof. Miola, premesso che il suddetto cespite è stato oggetto a suo tempo di una perizia giurata redatta dall'Ing. Salvatore Buonavolontà su incarico conferito in data 19.9.2006 dal precedente liquidatore della Società, ha chiesto al D.I.I. di verificare ed accertare se sia corretta la logica ed idoneo il criterio impiegato ai fini della redazione della sopraindicata perizia di stima, e questo tenendo conto: 1) *della sussistenza di un vincolo di destinazione alberghiera del cespite, che va assunto come dato di partenza, essendosi tale vincolo allo stato rivelato non modificabile, per l'assenza di una volontà unanime dei soci sul punto;* 2) *della possibilità di utilizzare adeguatamente, come termine di paragone, il valore risultante da una C.T.U. redatta in occasione di una procedura esecutiva (R.G.E. n. 398/2012) intervenuta su una delle unità immobiliari, in questo caso a destinazione residenziale, costituente il complesso, nonché di tenere conto del valore concretamente ricavato all'esito dell'asta giudiziaria esperita con ribasso.*

The block contains a handwritten signature in black ink, which appears to be 'M. Miola'. Below the signature is a circular official stamp of the University of Naples Federico II, partially obscured by the signature. The stamp contains the text 'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II' and 'DIPARTIMENTO DI DIRITTO COMMERCIALE'.

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



Alla luce di tutto ciò, il Prof. Miola ha chiesto di verificare e precisare se possa essere ritenuto congruo, all'epoca odierna, il valore risultante dalla stima a firma dell'Ing. Buonavolontà, tenuto conto di ogni circostanza a tal fine valutabile; e, in caso negativo, di calcolare ed indicare il valore correttamente attribuibile al cespite, tenendo conto dei dati di consistenza dello stesso, quali già risultanti dalla stima suddetta, e facendo riferimento allo stato attuale per quanto riguarda la descrizione dell'immobile.

In esito alla richiesta di consulenza e previa ratifica della convenzione in seno al Consiglio di Dipartimento del 18.4.2019, si è provveduto a predisporre la presente relazione di stima, articolata secondo l'ordine dei quesiti posti dal Prof. Miola.

* * *

1.-) Se sia corretta la logica ed idoneo il criterio impiegato ai fini della redazione della perizia di stima a firma dell'Ing. Salvatore Buonavolontà, e

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



questo tenendo conto: 1) della sussistenza di un vincolo di destinazione alberghiera del cespite, che va assunto come dato di partenza, essendosi tale vincolo allo stato rivelato non modificabile, per l'assenza di una volontà unanime dei soci sul punto; 2) della possibilità di utilizzare adeguatamente, come termine di paragone, il valore risultante da una C.T.U. redatta in occasione di una procedura esecutiva (R.G.E. n. 398/2012) intervenuta su una delle unità immobiliari, in questo caso a destinazione residenziale, costituente il complesso, nonché di tenere conto del valore concretamente ricavato all'esito dell'asta giudiziaria esperita con ribasso.

Nella relazione di stima redatta dall'Ing. Buonavolontà nell'anno 2006 (verbale di giuramento in data 23.10.2006), è premessa una descrizione cronologica delle variazioni intervenute al complesso edilizio già adibito ad albergo e la cui epoca di realizzazione è fatta risalire al biennio 1968-69.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Monica M...', is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II' and 'DIPARTIMENTO DI ECONOMIA'.

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



Tutte le porzioni di complesso edilizio oggetto della consulenza oggi richiesta, presentano destinazione d'uso alberghiera, da assumere non modificabile per espresso mandato ricevuto dal prof. Miola. Le porzioni di compendio immobiliare oggetto della presente consulenza, in particolare, sono elencate a pag. 5 della perizia dell'ing. Buonavolontà, con i seguenti identificativi:

- **D**: padiglione ristorante e cucina;
- **E**: padiglione uffici;
- **10, 20, 30, 40, 50, 100**: padiglioni camere e mini appartamenti;
- **H**: locale tecnico a servizio della piscina;
- **Piscina**, con annesso solarium.

E' escluso dalla presente consulenza il cespite denominato "Villa Pina", indicato sempre a pag. 5 della perizia Buonavolontà, l'unico a destinazione residenziale, oggetto della procedura esecutiva citata in mandato ed alienato con asta giudiziaria esperita con ribasso.

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



Le caratteristiche immobiliari estrinseche del compendio da valutare (qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale) sono descritte a pag. 7 della perizia Buonavolontà. In sintesi, il complesso è ubicato in posizione defilata rispetto al centro delle attività e della vita caprese, a circa 25 minuti di cammino dalla "Piazzetta", ed è costruito su un pendio collinare; al complesso si accede principalmente dalla Via Tuoro, nella parte raggiungibile esclusivamente a piedi, attraverso un percorso pedonale in salita, formato da brevi e stretti tornanti che giungono al vialetto dove è ubicato l'accesso al complesso, all'interno del quale si rinvencono i corpi di fabbrica in esame e diversi percorsi inseriti nel verde che si sviluppano, sempre in salita, nell'ampio giardino di pertinenza del compendio, sino a raggiungere la zona piscina-solarium, con annesso locale tecnico, vicina all'immobile residenziale denominato "Villa Pina", non costituente oggetto della presente consulenza.

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Maurizio Nobile", is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II" and "DIPARTIMENTO DI SCIENZE ECONOMICHE".

Maurizio Nobile

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



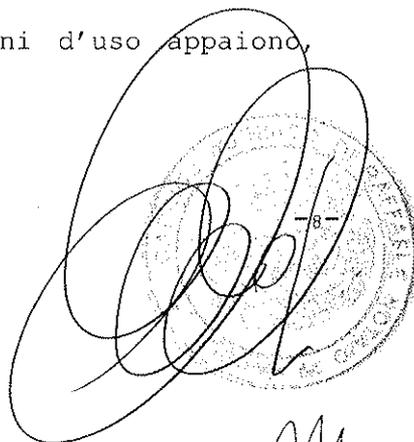
A pag. 8 ss. della perizia Buonavolontà sono descritte le caratteristiche immobiliari intrinseche del complesso, sia di tipo distributivo che di tipo manutentivo. In particolare, lo stato manutentivo è definito per lo più non soddisfacente o insufficiente (es. padiglioni 10, 20, 30, che *dimostrano tutta la loro vetustà*, e 100); sul terrazzo più grande e di forma più regolare, che insieme a quello di minor superficie funge da collegamento dei blocchi D e E, vengono individuati dei forni in pietra in disuso da anni; si dà atto, nella perizia Buonavolontà, che gli unici corpi di fabbrica caratterizzati da condizioni d'uso migliori sono i padiglioni 40 e 50, interessati da lavori di ristrutturazione, comunque datati nel tempo, considerato che in essi *"sono stati ricavati, quattro miniappartamenti, quelli preferiti dagli artisti, all'epoca del funzionamento della sala di registrazione"* (pag. 8), sala -evidentemente- già in disuso al momento di redazione della suddetta perizia (anno 2006).

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



Di rilievo segnalare (pag. 10) che *"il complesso è inserito in un contesto naturale molto interessante ... anche se per contro, l'accessibilità all'area risulta limitata dal fatto di poter raggiungere il complesso alberghiero solo a piedi e non senza fatica, specie per persone con impedita capacità motoria (basti pensare di dover trasportare un qualsivoglia peso verso l'albergo, più volte in una giornata)"*.

Delle caratteristiche di accessibilità del complesso, e precisamente della sua limitata accessibilità per le motivazioni anzidette, si è presa diretta conoscenza sui luoghi oggetto della presente consulenza (accesso svolto in data 20.3.2019, per presa conoscenza dei luoghi oggetto della valutazione richiesta). Si è anche riscontrata la articolazione e distribuzione dei diversi corpi di fabbrica ed il loro stato manutentivo attuale, giudicabile precario per tutti i cespiti esaminati, con limitata eccezione dei padiglioni 40 e 50 le cui condizioni d'uso appaiono,



Morimmo M. M.

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



oggi, comunque non soddisfacenti, necessitando di adeguati interventi di ripristino.

I dati di consistenza dei vari corpi di fabbrica in esame, si trovano indicati da pag. 11 a pag. 19 della perizia Buonavolontà, ad essi si attingerà -in risposta all'apposito quesito- per lo svolgimento della valutazione richiesta, assumendo a riferimento l'attuale stato d'uso degli immobili considerati.

Tanto premesso, logica e criterio di stima del compendio in questione, vanno correttamente esplicitati considerando le relative caratteristiche d'uso, tenendo conto, come da mandato, della sussistenza e permanenza del vincolo di destinazione alberghiera afferente al cespite esaminato.

Allo scopo, va notato preliminarmente che, già all'epoca di redazione della perizia Buonavolontà, il complesso alberghiero esaminato risultava in disuso e, comunque, non più organicamente funzionale ad un'attività alberghiera in essere ed avviata.

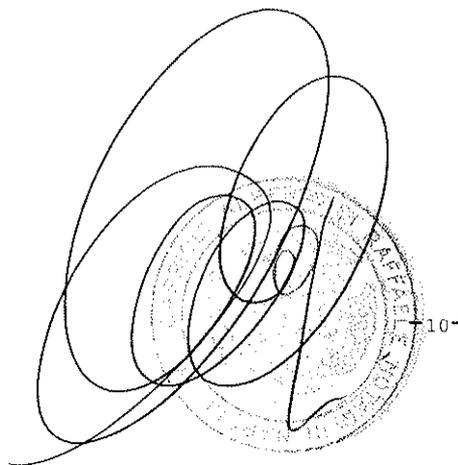
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



In relazione alla destinazione alberghiera dei vari immobili, peraltro, l'ing. Buonavolontà svolge la stima dell'intero cespite applicando, previa virtualizzazione delle consistenze interessate, un procedimento c.d. diretto, fondato sui valori dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferiti ad immobili a destinazione "terziaria".

In ordine al procedimento utilizzato nella perizia Buonavolontà, si osserva, innanzitutto, che la destinazione d'uso alberghiera non rientra nella destinazione terziaria, in riferimento alla quale - nondimeno- vengono in detta perizia individuati i valori di riferimento della stima eseguita; infatti, "Fanno parte della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare, relativamente alla destinazione terziaria, le seguenti tipologie:

- Uffici
- Uffici strutturati."



Monica Mich

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



(cfr. "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Allegato 5).

Precisamente, la destinazione terziaria attiene alla destinazione d'uso direzionale (*ibidem*, "Sintesi", pag. 4).

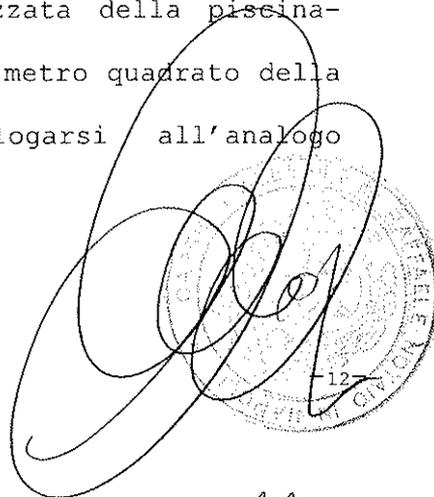
Al più, la destinazione alberghiera, nell'ambito della Banca Dati dell'O.M.I., potrebbe ricondursi alla destinazione "produttiva", distinta in detta "fonte" dalla destinazione terziaria e, di norma, suscettiva di quotazioni meno elevate rispetto a quest'ultima.

Tuttavia, anche in detta ipotesi, il riferimento ai dati dell'O.M.I. concernenti la destinazione produttiva, comunque applicabili nei soli casi di immobili organicamente funzionali ad un'attività economica in essere ed avviata, andrebbero temperati con i risultati ottenibili con più adeguata stima puntuale del valore ricercato, secondo la logica ed il criterio all'uopo correttamente applicabili, non essendo -come ben noto- le quotazioni O.M.I. affatto sostitutive di

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



siffatta stima (cfr. "Sintesi", cit. pag. 3). In tali casi, precisamente, come di norma è svolto per ogni immobile a destinazione produttiva, il valore ricercato, piuttosto che con procedimento diretto (stima sintetica), va correttamente desunto con stima analitica, ossia con procedimento indiretto, esattamente "isolando" il concorso col quale il fattore immobiliare partecipa al risultato economico dell'attività produttiva a cui esso immobile è funzionale, potendo peraltro, tale risultato ovviamente variare, ed anche notevolmente, in funzione delle caratteristiche di localizzazione del cespite adibito allo specifico uso produttivo (sorprende che, nella perizia Buonavolontà, tra l'altro prescindendo dalle suddette corrette modalità di stima, si valuti con procedimento diretto addirittura la superficie virtualizzata della piscina-solarium, quasi che il valore di un metro quadrato della relativa consistenza possa omologarsi all'analogo parametro concernente un ufficio).



Maxima Minerva

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



Sotto il profilo metodologico, e nell'ipotesi -qui considerata, per espresso mandato- di immodificabilità della destinazione economica del compendio, va tuttavia ribadito che, il procedimento di stima c.d. "indiretto", sopra richiamato, risulta in concreto applicabile nei soli casi in cui l'immobile esaminato sia funzionale ad un'attività economica in essere, esprimendo il mercato - in tali precise circostanze- un apprezzamento rivolto all'*unicum* aziendale a cui il fattore immobiliare è, di fatto, funzionale.

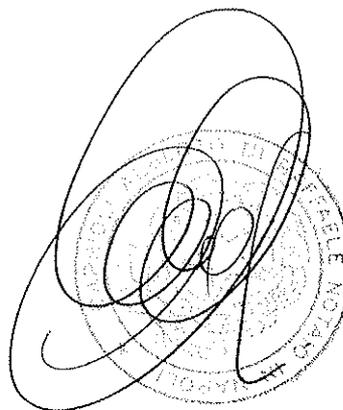
Diversamente, ove cioè l'attività economica non sussista e allorché -come nella fattispecie in esame - il fattore immobiliare presenti segni evidenti di degrado e di obsolescenza, dovuti al suo prolungato inutilizzo, è giocoforza ricorrere al criterio estimativo del "valore di surrogazione", sostanziato nel "costo di riproduzione deprezzato" dell'immobile (costo necessario per garantire il medesimo *standard* edilizio e funzionale del fattore immobiliare nello stato in cui versa), maggiorato del valore di mercato del terreno

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



edificato (i.e., l'area su cui l'immobile medesimo si erge).

Infatti, "Il costo di ricostruzione deprezzato (*depreciated replacement cost*) di un immobile edificato si calcola sommando il valore di mercato del terreno edificato e il costo di costruzione (o riproduzione, o sostituzione della costruzione sovrastante, considerati il deterioramento fisico e le varie forme di obsolescenza alla data di stima. (omissis) Il costo di riproduzione deprezzato rappresenta il costo di produzione di una costruzione già esistente, diminuito del deprezzamento relativo al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e economica presentati al momento di effettuazione della stima. Tale deprezzamento può corrispondere al costo delle operazioni necessarie per rendere la costruzione virtualmente eguale a quella di cui si è ipotizzata la riproduzione." (cfr. "Italian Property Valuation Standard", Tecnoborsa, 2018, pag. 45).



Monica M. B.

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



Non soddisfa i succitati requisiti applicativi del "valore di surrogazione", il caso della stima riguardante un immobile a destinazione "residenziale", fattispecie che, diversamente dalla stima di un immobile a destinazione produttiva (quale, appunto, quella alberghiera), riflette i canoni della disciplina che perseguono il criterio del valore di mercato secondo i differenti procedimenti all'uopo utilizzabili (indiretti o diretti monoparametrici o pluriparametrici, uniequazionali e pluriequazionali, sistemici e alle differenze).

Per questo stesso motivo, certamente non può utilizzarsi, come termine di paragone della presente stima, il valore risultante dalla C.T.U. redatta in occasione della procedura esecutiva, richiamata in mandato, intervenuta su una delle unità immobiliari, a destinazione residenziale, già afferente all'esaminato compendio, conseguendone di non poter tenere conto del valore per essa unità ricavato all'esito dell'asta giudiziaria citata.

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



Pertanto, nel presente caso, la valutazione degli immobili con destinazione alberghiera deve incentrarsi sulle due componenti, "fabbricato" e "area" in cui deve assumersi scomponibile, ai fini della relativa stima, il compendio immobiliare in esame.

Determinato il costo deprezzato del fattore edilizio, la stima della componente area va correttamente eseguita considerando la presenza dei manufatti su di essa realmente esistenti (e come sopra valutabili in base al loro costo deprezzato), e non già -pertanto- in base ad una ipotesi "teorica" di trasformazione edilizia del suolo, trattandosi di area già edificata. Da notare che, tale procedimento di stima, risulta di fatto influenzato dalle caratteristiche giuridiche dei manufatti, relativamente a procedimenti amministrativi ad essi afferenti.

Può concludersi, quindi, in esito al quesito, che nella perizia Buonavolontà si prescinde dalla corretta individuazione del criterio e del procedimento estimativi nel caso impiegabili e, stante -per quanto si

A large, stylized handwritten signature in black ink, overlaid on a circular official stamp. The signature appears to read "Menimmo Mirolo". The stamp is partially obscured by the signature but contains some text and a central emblem.

Menimmo Mirolo



è detto - la inutilizzabilità del valore ricavato con asta giudiziaria per la unità residenziale di cui in mandato, consegue doversi riformulare correttamente la stima dell'esaminato compendio, nei termini metodologici sopra descritti.

* * *

2.-) Se possa essere ritenuto congruo, all'epoca odierna, il valore risultante dalla stima a firma dell'Ing. Buonavolontà, tenuto conto di ogni circostanza a tale fine valutabile; e, in caso negativo, di calcolare ed indicare il valore correttamente attribuibile al cespite, tenendo conto dei dati di consistenza dello stesso, quali già risultanti dalla stima suddetta, e facendo riferimento allo stato attuale per quanto riguarda la descrizione dell'immobile.

Per quanto sopra esposto, il valore risultante dalla relazione a firma dell'Ing. Buonavolontà, non è stato correttamente stimato e, pertanto, va opportunamente rideterminato con riferimento al momento attuale.

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



A tal fine, si richiamano, di seguito, i dati di consistenza dei corpi di fabbrica oggetto di valutazione (indicati da pag. 11 a pag. 19 della suddetta perizia), per la cui stima ci si atterrà, come da mandato, allo stato d'uso in cui essi attualmente versano (v. *supra*):

- **Lotto D** (padiglione ristorante e cucina):
superficie interna lorda ed esterna pertinenziale pari, rispettivamente, a mq 104,03 e mq 322,00;
- **Lotto E** (padiglione uffici): superficie interna lorda ed esterna pertinenziale pari, rispettivamente, a mq 41,60 e mq 183,99;
- **Padiglione 10** (camere e mini appartamenti):
superficie interna lorda ed esterna pertinenziale pari, rispettivamente, a mq 100,46 e mq 16,00
(totale per i livelli di piano terra e primo);
- **Padiglione 20** (camere e mini appartamenti):
superficie interna lorda ed esterna pertinenziale pari, rispettivamente, a mq 101,92 e mq 15,16
(totale per i livelli di piano terra e primo);

-18-

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Monica Micola', is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II' and 'DIPARTIMENTO DI ECONOMIA'.

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



- **Padiglione 30** (camere e mini appartamenti):
superficie interna lorda ed esterna pertinenziale
pari, rispettivamente, a mq 99,67 e mq 15,92
(totale per i livelli di piano terra e primo);
- **Padiglione 40** (camere e mini appartamenti):
superficie interna lorda ed esterna pertinenziale
pari, rispettivamente, a mq 100,73 e mq 60,24
(totale per i livelli di piano terra e primo);
- **Padiglione 50** (camere e mini appartamenti):
superficie interna lorda ed esterna pertinenziale
pari, rispettivamente, a mq 99,29 e mq 147,58
(totale per i livelli di piano terra e primo);
- **Padiglione 100** (camere): superficie interna lorda
ed esterna pertinenziale pari, rispettivamente, a
mq 35,09 e mq 61,09 (livello di piano unico);
- **Vano tecnico H** (locale tecnico a servizio della
piscina): superficie catastale lorda pari a mq
17,50 ca. (livello di piano unico con altezza
utile interna pari a ml 2,50);

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II

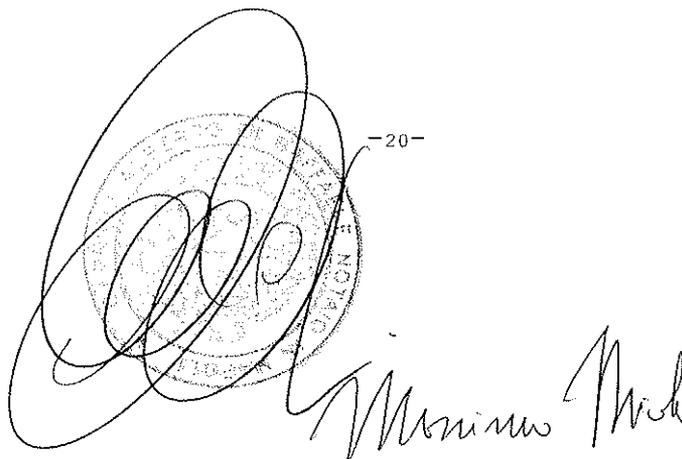


- **Piscina con annesso solarium** aventi superfici pari, rispettivamente, a mq 41,07 e mq 189,43.

Come s'è detto, la stima del complesso immobiliare a destinazione alberghiera asseconda i principi degli *International Valuation Standards* (I.V.S) ricorrendo al costo di ricostruzione deprezzato basato sul postulato di sostituzione dei beni da valutare. Tale principio economico postula che, stante la natura di fattori della produzione presentata dalle componenti da valutare, considerato l'attuale stato di inutilizzo del compendio alberghiero, il valore ad esse componenti attribuibile non eccede l'importo del valore del suolo e del costo di riproduzione di manufatti analoghi ai beni oggetto di stima, avuto riguardo al complesso delle relative caratteristiche rilevanti (incluso lo stato d'uso attuale).

Pertanto, il valore di mercato del complesso alberghiero va determinato come sommatoria delle seguenti componenti:

-20-

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II" and "DIPARTIMENTO DI ECONOMIA".

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



- Costo di ricostruzione a prezzi correnti di mercato degli edifici e dei manufatti edilizi realizzati, al netto delle deduzioni per i necessari interventi di ripristino dovuti alla vetustà e allo stato di abbandono che attualmente li contraddistingue;
- Valore di mercato del suolo sede del complesso alberghiero.

Nel caso, per quanto attiene al valore del fattore suolo, va detto che ad esso può giungersi con procedimento c.d. diretto o di stima sintetica. Precisamente, il valore dell'area è determinabile sinteticamente come aliquota percentuale del valore dei manufatti edilizi su di essa insistenti (risultando, infatti, il valore dei prodotti edilizi, indicativo sia dell'apprezzamento posizionale, sia dell'indice di edificazione relativo all'area in esame). In ragione delle peculiarità del mercato immobiliare caprese, appare congrua una percentuale di incidenza del fattore suolo, rispetto al valore dell'edificato, stimabile in

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



misura pari al 35% (fonte: Estimo e Valutazione Economica dei Progetti, V. Del Giudice, Loffredo Iniziative Editoriali, 2015). Inoltre, tenuto conto delle premesse metodologiche innanzi esposte, il valore sostitutivo o "proxy" della componente edificata va assunto pari al costo della trasformazione edilizia del fattore suolo.

Per quanto attiene, al costo di realizzazione "a nuovo" del complesso alberghiero, nonché il relativo costo di ripristino e risanamento, per motivi di oggettivazione della stima, è d'uopo ricorrere a parametri di costo aventi carattere di ufficialità. Ragion per cui, ai fini della stima dei costi unitari di costruzione o di risanamento, nella presente relazione si è fatto riferimento al Prezzario tipologico predisposto dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto (anno 2011, ultima edizione disponibile) e al Prezziario delle Tipologie Edilizie edito dalla DEI - Tipografia del Genio Civile a cura del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano (anno 2014,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Massimo Miolo", is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a name or title, and a date.

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



ultima edizione disponibile) o, in mancanza di riferimenti utili, ai prezzi medi di mercato per le opere interessate.

Pertanto, la stima del costo di costruzione "a nuovo" del complesso alberghiero, scaturisce dai seguenti oggettivi elementi di stima:

- Costo parametrico di costruzione di prodotti edilizi con destinazione alberghiera, con riferimento alla superficie lorda: €/mq 2.132,26 (fonte: elaborazione su dati forniti dal Prezzario tipologico predisposto dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto, Anno 2011);
- Rapporto di costo ordinario intercorrente tra la superficie principale produttiva e le aree esterne pertinentziali (fonte: Estimo e Valutazione Economica dei Progetti, V. Del Giudice, Loffredo Iniziative Editoriali, 2015): 0,20;

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



- Prezzo medio di mercato per la realizzazione di piscine interrate con struttura in c.a. (fonte: indagini di mercato dirette, Anno 2019): €/mq 345,00;
- Costo parametrico per la realizzazione di vani tecnici con caratteristiche analoghe a quelle del locale "H" (Fonte: elaborazione su dati del Prezzario delle Tipologie Edilizie, Ed. DEI - Tipografia del Genio Civile, Anno 2014): €/mq 241,33;
- Costo parametrico per la realizzazione di sistemazioni esterne con caratteristiche analoghe a quelle della zona solarium (Fonte: Prezzario delle Tipologie Edilizie, Ed. DEI - Tipografia del Genio Civile, Anno 2014): €/mq 45,00;
- Costo medio parametrico per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (Fonte: Prezzario delle Tipologie Edilizie, Ed. DEI - Tipografia del Genio Civile, Anno 2014): €/mq 63,00;

-24-

Massimo Miele

The block contains a handwritten signature and a circular stamp. The signature is written in black ink and reads "Massimo Miele". The stamp is a circular seal, partially obscured by the signature, with some text visible around the perimeter.

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



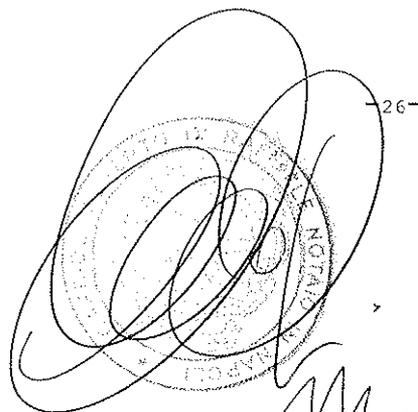
- Coefficiente di adeguamento territoriale (I), desunto dalla rivista "Il Consulente Immobiliare", per tener conto dello specifico contesto territoriale interessato dalla presente stima (Italia del Sud), differente da quello delle Regioni Lombardia o Toscana a cui si riferiscono i parametri di costo riportati nei succitati Prezzari tipologici (cfr. Il Consulente Immobiliare n. 755/2005): 0,95;
- Coefficiente di adeguamento territoriale (II), desunto dalla Introduzione del Prezzario delle OO.PP. della Regione Campania, per tener conto dello specifico contesto dell'isola di Capri, differente da quello della Regione Campania (cfr. Introduzione al Prezzario OO.PP. Regione Campania): 1,50;
- Coefficiente di aggiornamento ISTAT per i costi di costruzione: 1,035 (dal 2014, epoca cui si riferiscono i costi parametrici del Prezzario edito dalla DEI, all'attualità) e 1,064 (dal

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



2011, epoca cui si riferiscono i costi parametrici del Prezzario predisposto dall'Ordine degli Architetti di Grosseto, all'attualità);

- Oneri per la sicurezza pari, mediamente, al 3,50% del costo tecnico di costruzione, aggiornato all'attualità (Fonte: Sicurezza nei Cantieri, Guida Operativa, Ed. Legislazione Tecnica, 2° Trim. 1998 e 3° Trim. 2003);
- Imposizione I.V.A. corrente pari al 22% (nuove costruzioni edilizie) del costo tecnico di costruzione, aggiornato all'attualità e comprensivo di oneri per la sicurezza;
- Oneri concessori e di urbanizzazione, tasse comunali, imposte e tributi vari, stimabili in misura del 3,50% sul costo tecnico di costruzione, aggiornato all'attualità e comprensivo di oneri per la sicurezza ed I.V.A. (Fonte: Estimo e Valutazione Economica dei Progetti, op. cit.);



Maurizio Miele

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II

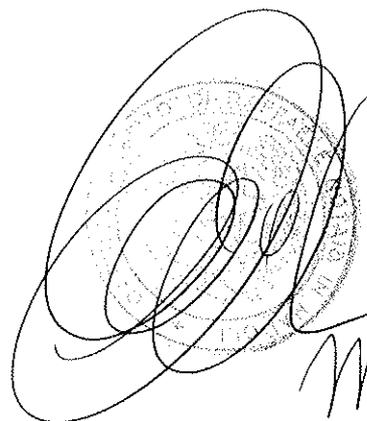


- Spese legali, di marketing, commercializzazione e varie, stimati in misura ordinaria del 4,00% sulla sommatoria del costo tecnico di costruzione, aggiornato all'attualità e comprensivo di oneri per la sicurezza ed I.V.A., degli oneri concessori e tributi vari, degli oneri tecnici, degli interessi passivi;
- Oneri per compensi professionali stimati secondo le specifiche percentuali di incidenza desumibili dai riferimenti legislativi disponibili, da applicarsi sul costo tecnico di costruzione, aggiornato all'attualità e comprensivo di oneri per la sicurezza;
- Interessi passivi, rappresentativi delle anticipazioni di capitale, stimati secondo un piano di prefinanziamento ad un tasso di interesse del 3,11% (incidenza ordinariamente riscontrabile, nel I Trimestre 2019, in condizioni ordinarie di prefinanziamento rivolte a imprese edilizie per operazioni di



anticipazione a fronte di prestiti e finanziamenti a rimborso rateale; Fonte: Banca d'Italia, I Trimestre 2019) del costo tecnico di costruzione, aggiornato all'attualità e comprensivo di oneri per la sicurezza ed I.V.A.;

- Profitto lordo derivante dall'operazione di trasformazione di aree edificabili in prodotti edilizi, quantificabile in misura del 30%, in ragione delle specifiche peculiarità dell'investimento immobiliare e del contesto territoriale in cui si colloca (Fonti: Elementi di Estimo Urbano, Forte C. Etas Kompas, Ed. Milano, 1968; Estimo e Valutazione Economica dei Progetti, op. cit.), da computarsi sulla somma del costo tecnico di costruzione aggiornato all'attualità e comprensivo di oneri per la sicurezza e I.V.A., delle spese tecniche, degli interessi passivi e delle spese di marketing, commercializzazione e varie; va qui ribadito che, il valore sostitutivo o "proxy" della componente



Massimo Micheli

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



edificata va assunto pari al costo della trasformazione edilizia del fattore suolo.

- Saggio di sconto relativo alla remuneratività dello specifico investimento immobiliare considerato pari al 3,11% (Fonte: Banca d'Italia, I Trimestre 2019);
- Numero di anni per la realizzazione del complesso alberghiero pari a mesi 24 (Fonte: Prezzario delle Tipologie Edilizie; Ed. DEI - Tipografia del Genio Civile, Anno 2014).

I costi parametrici desunti dai citati Prezzari tipologici, sono comprensivi del solo utile del costruttore e delle spese generali.

Di seguito sono riportati i prospetti esplicativi che espongono i dettagli della stima eseguita. In essi, determinato preliminarmente il costo tecnico di costruzione "a nuovo" del complesso alberghiero, è svolta successivamente un'analisi puntuale degli oneri finanziari connessi al relativo processo costruttivo (competenze professionali, interessi passivi); ed è



presentato, infine, il riepilogo dei dati di sintesi ed il valore di mercato "a nuovo" determinato per il compendio immobiliare esaminato.

Determinazione costo tecnico di costruzione per il complesso alberghiero, comprensivo di oneri per la sicurezza ed I.V.A.:

$K(\text{Lotto D}) = [(\text{€/mq } 2.132,26 \times 1,064 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 104,03 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] + [(\text{€/mq } 2.132,26 \times 0,20 \times 1,064 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 322,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)]$

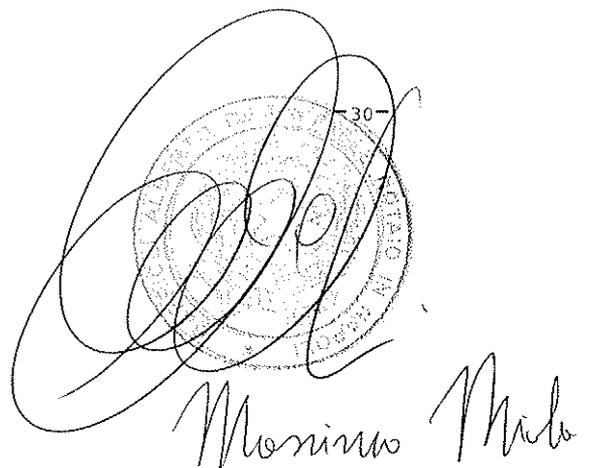
K(Lotto D) = € 544.521,86;

$K(\text{Lotto E}) = [(\text{€/mq } 2.132,26 \times 1,064 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 41,60 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] + [(\text{€/mq } 2.132,26 \times 0,20 \times 1,064 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 183,99 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)]$

K(Lotto E) = € 253.454,90;

$K(\text{Padiglione 10}) = [(\text{€/mq } 2.132,26 \times 1,064 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 100,46 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] + [(\text{€/mq } 2.132,26 \times 0,20 \times 1,064 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 16,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)]$

-30-



Massimo Mada

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



K(Padiglione 10) = € 335.125,75;

$K(\text{Padiglione 20}) = [(\text{€/mq } 2.132,26 \times 1,064 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 101,92 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] + [(\text{€/mq } 2.132,26 \times 0,20 \times 1,064 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 15,16 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)]$

K(Padiglione 20) = € 339.302,70;

$K(\text{Padiglione 30}) = [(\text{€/mq } 2.132,26 \times 1,064 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 99,67 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] + [(\text{€/mq } 2.132,26 \times 0,20 \times 1,064 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 15,92 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)]$

K(Padiglione 30) = € 332.520,00;

$K(\text{Padiglione 40}) = [(\text{€/mq } 2.132,26 \times 1,064 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 100,73 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] + [(\text{€/mq } 2.132,26 \times 0,20 \times 1,064 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 60,24 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)]$

K(Padiglione 40) = € 364.603,49;

$K(\text{Padiglione 50}) = [(\text{€/mq } 2.132,26 \times 1,064 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 99,29 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] + [(\text{€/mq } 2.132,26 \times 0,20 \times 1,064 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 147,58 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)]$

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



K(Padiglione 50) = € 416.420,67;

$K(\text{Padiglione 100}) = [(\text{€/mq } 2.132,26 \times 1,064 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 35,09 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] + [(\text{€/mq } 2.132,26 \times 0,20 \times 1,064 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 61,09 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)]$

K(Padiglione 100) = € 152.943,40;

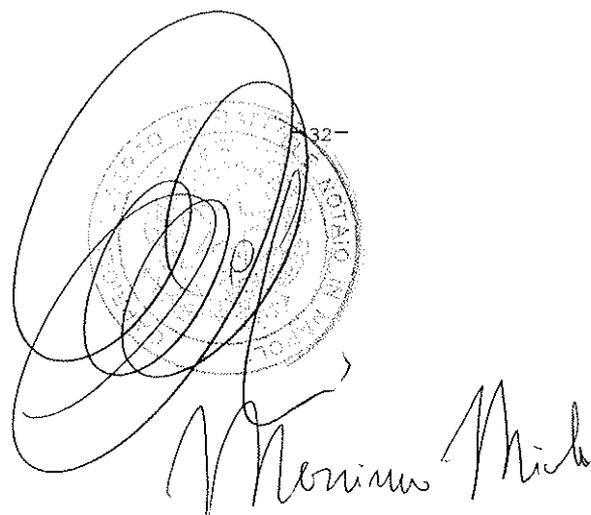
$K(\text{Piscina, vano tecnico e solarium}) = [(\text{€/mq } 345,00 \times 1,50) \times \text{mq } 41,07 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] + [(\text{€/mq } 241,33 \times 1,035 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 17,50 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] + [(\text{€/mq } 45,00 \times 1,035 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 189,43 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)]$

K(Piscina, vano tecnico e solarium) = € 40.054,88;

$K(\text{Urbanizzazioni}) = [(\text{€/mq } 63,00 \times 1,035 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 2.034,23 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)]$

K(Urbanizzazioni) = € 189.014,80.

Dalle suesposte elaborazioni si evince che il totale costo tecnico di realizzazione del complesso alberghiero è pari a **Euro 3.747.646,19.**


32-

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



Determinazione spese tecniche per la realizzazione del complesso alberghiero, da computarsi sul costo tecnico di costruzione comprensivo dei soli oneri per la sicurezza (al netto di I.V.A.):

<i>Costo Tecnico di Costruzione Complesso Alberghiero comprensivo di Oneri per la Sicurezza (al netto dell'I.V.A.)</i>			
<i>Distribuzione Attività Professionali</i>	<i>Importo</i>	<i>C.I.P. (I.V.A.) 4/11/01 (21%)</i>	<i>Totale Importo</i>
<i>Progettazione e Direzione Lavori (Tab. A - Classe Id - L.143/49 - 4,2305%)</i>	<i>€ 125.559,65</i>	<i>€ 32.645,51</i>	<i>€ 158.205,16</i>
<i>Collaudi (Tab. C - L.143/49 - 0,1502%)</i>	<i>€ 4.457,88</i>	<i>€ 1.159,05</i>	<i>€ 5.616,93</i>
<i>Progettazione Strutturale (Tabb. A e B - Classe Id - L.143/49 - 4,2305% x 0,5875 x 30,37% x Costo Tecnico)</i>	<i>€ 22.402,82</i>	<i>€ 5.824,73</i>	<i>€ 28.227,55</i>
<i>Indagini geologiche (D.M. Grazia e Giustizia n. 306/71 - Aliquota Media 0,377%)</i>	<i>€ 11.189,22</i>	<i>€ 2.909,20</i>	<i>€ 14.098,42</i>
<i>Responsabile e Coordinatori in materia di Sicurezza (Tab. B2 - D.M.LI.PP. 4/4/2001 - 0,47 x Aliquota Tab. A)</i>	<i>€ 59.013,04</i>	<i>€ 15.343,39</i>	<i>€ 74.356,43</i>
<i>Spese Accatastamenti (importo forfettario)</i>	<i>€ 20.000,00</i>	<i>€ 5.200,00</i>	<i>€ 25.200,00</i>
<i>Totale Spese Tecniche</i>			<i>€ 237.633,49</i>

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



Determinazione interessi passivi per le
anticipazioni dei capitali:

<i>Costo Tecnico di Costruzione Complesso Albergo al limite di Quota per la Sicurezza ed I.V.A.</i>						<i>€ 3.747.646,19</i>
<i>Danni Costruzione ed Urbanizzazione Spese Varie ecc. I.V.P.E. e Costo Tecnico di Costruzione</i>						<i>€ 131.167,62</i>
<i>Totale Spese Tecniche</i>						<i>€ 305.704,49</i>
<i>Importo Complessivo da Finanziare</i>						<i>€ 4.184.518,30</i>
 <i>Calcolo degli Interessi Passivi per una durata prevista dei lavori di Realizzazione pari a 720 gg.</i>						
<i>Capitale Anticipato</i>	<i>Minimo</i>	<i>Periodo</i>	<i>G.G.</i>	<i>Tasso</i>	<i>Interessi</i>	
<i>€ 2.092.259,15</i>	<i>€ 2.092.259,15</i>	<i>Anno Primo</i>	<i>365</i>	<i>3,11%</i>	<i>€ 65.069,26</i>	
<i>€ 2.092.259,15</i>	<i>€ 4.184.518,30</i>	<i>Anno Secondo</i>	<i>365</i>	<i>3,11%</i>	<i>€ 130.138,52</i>	
<i>€ 4.184.518,30</i>				<i>Totale Interessi Passivi</i>	<i>€ 195.207,78</i>	

Massimo Micheli

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



Stima del valore "a nuovo" del complesso

alberghiero:

Q1 - Costo Complessivo di Realizzazione Complesso Alberghiero al lordo dell'IVA ed Oneri Contenziosi Vari				€ 3.878.813,81
Q2 - Totale Spese Tecniche				€ 305.704,49
Q3 - Interessi Passivi				€ 195.207,78
Q4 - Spese Legali, Spese di Marketing e Commercializzazione, Spese Vari (la misura complessiva del 1% delle voci Q1+Q2+Q3)				€ 175.189,04
Q5 - Profitto Lordo Imprenditore Trasformatore	Valore Componente Edilizia (Q1+Q2+Q3+Q4)	Aliquota di Incidenza	Profitto Lordo	
	€ 4.554.915,12	30,00%	€ 1.366.474,54	
Q6 - Valore Complessivo della parte Componente "Costruzione edilizia"				€ 5.921.389,66
* Tempo medio dell'adempimento alla metà della durata prevista dei lavori (24 Mesi)				
Distanza Temporeale				12 Mesi
				3,11%
Q7 - Valore Complessivo della parte Componente "Costruzione edilizia" (con interessi)				€ 5.742.768,92
Q8 - Valore Costanti Edilizi (al lordo del Profitto dell'Imprenditore-Trasformatore)	Valore Componente Edilizia (Q1+Q2+Q3+Q4)	Incidenza Area (15%)	Valore Totale	
	€ 5.921.389,66	€ 2.072.486,38	€ 7.993.876,04	
* Tempo medio per realizzare l'intero complesso alla durata prevista dei lavori (24 Mesi)				
Distanza Temporeale				24 Mesi
				3,11%
Q9 - Valore Complessivo Alberghiero (con interessi)				€ 7.518.926,43
Q10 - Valore Calcolato Area (Q7 - Q8)				€ 1.776.137,51

Dalle elaborazioni svolte si evince, pertanto, che l'attuale valore "a nuovo" dell'intero complesso esaminato è pari a **Euro 7.518.926,43.**

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



La stima del costo degli interventi di ripristino e risanamento, a detrarre dal valore "a nuovo" come sopra determinato, va eseguita come s'è detto considerando l'attuale stato d'uso dei diversi manufatti edilizi esaminati, e può svolgersi assumendo a riferimento i seguenti oggettivi elementi di stima:

- Costo parametrico di risanamento dei manufatti edilizi corrispondenti ai Lotti D ed E, con riferimento alla superficie lorda interna: €/mq 737,71 (fonte: elaborazione su dati forniti dal Prezzario delle Tipologie Edilizie edito dalla DEI, Anno 2014);
- Costo parametrico di risanamento dei manufatti edilizi corrispondenti ai Padiglioni 10-20-30-100, con riferimento alla superficie lorda interna: €/mq 701,04 (fonte: elaborazione su dati forniti dal Prezzario delle Tipologie Edilizie edito dalla DEI, Anno 2014);
- Costo parametrico di risanamento dei manufatti edilizi corrispondenti ai Padiglioni 40-50, con

- 38 -

A large, stylized handwritten signature in black ink, overlaid on a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem.

Monica Michi

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



riferimento alla superficie lorda interna: €/mq
247,16 (fonte: elaborazione su dati forniti dal
Prezzario delle Tipologie Edilizie edito dalla
DEI, Anno 2014);

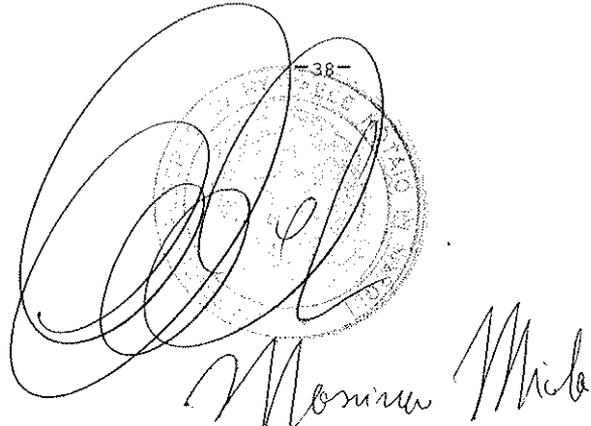
- Costo parametrico di risanamento delle superfici
esterne pertinenziali ai Lotti D-E e ai
Padiglioni 10-20-30-100: €/mq 128,73 (fonte:
elaborazione su dati forniti dal Prezzario delle
Tipologie Edilizie edito dalla DEI, Anno 2014);
- Costo parametrico di risanamento del manufatto
edilizio corrispondente al vano tecnico H, con
riferimento alla superficie lorda interna: €/mq
147,96 (fonte: elaborazione su dati forniti dal
Prezzario delle Tipologie Edilizie edito dalla
DEI, Anno 2014);
- Costo parametrico di risanamento delle superfici
esterne ad uso solarium: €/mq 79,88 (fonte:
elaborazione su dati forniti dal Prezzario delle
Tipologie Edilizie edito dalla DEI, Anno 2014);

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



- Aliquota di deprezzamento della piscina esterna assunta prudenzialmente pari al 50% del suo costo di costruzione "a nuovo", derivandone un costo unitario di ripristino pari a: €/mq 172,50;
- Coefficiente di adeguamento territoriale (I), desunto dalla rivista "Il Consulente Immobiliare", per tener conto dello specifico contesto territoriale di riferimento della stima (Sud Italia), differente da quello della Regione Lombardia a cui si riferiscono i parametri di costo riportati nel Prezzario tipologico edito dalla DEI (v. *supra*): 0,95;
- Coefficiente di adeguamento territoriale (II), desunto dalla Introduzione del Prezzario delle OO.PP. della Regione Campania, per tener conto dello specifico contesto dell'isola di Capri, differente da quello della Regione Campania (v. *supra*): 1,50;
- Coefficiente di aggiornamento ISTAT per i costi di costruzione: 1,035 (dal 2014, epoca cui si

-38-



Maurizio Mico

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



riferiscono i costi parametrici del Prezzario edito dalla DEI, all'attualità);

- Oneri per la sicurezza pari, mediamente, al 3,50% del costo tecnico di costruzione, aggiornato all'attualità (v. *supra*);
- Imposizione I.V.A. corrente pari al 10% (ristrutturazione edilizia) del costo tecnico di costruzione, aggiornato all'attualità e comprensivo di oneri per la sicurezza;
- Oneri per compensi professionali stimati secondo le specifiche percentuali di incidenza desumibili dai riferimenti legislativi disponibili, da applicare al costo tecnico di costruzione, aggiornato all'attualità e comprensivo di oneri per la sicurezza;
- Interessi passivi, rappresentativi delle anticipazioni di capitale, stimati secondo un piano di prefinanziamento ad un tasso di interesse del 3,11% del costo tecnico di costruzione, aggiornato all'attualità e

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



comprensivo di oneri per la sicurezza ed I.V.A.

(v. *supra*);

- Profitto lordo imputabile alla figura dell'imprenditore trasformatore, quantificabile in misura del 30% e da computarsi sulla somma del costo tecnico degli interventi di ripristino e risanamento aggiornato all'attualità e comprensivo di oneri per la sicurezza e I.V.A., delle spese tecniche, degli interessi passivi (v. *supra*);
- Saggio di sconto, relativo alla remuneratività dello specifico investimento immobiliare, pari al 3,11% (v. *supra*);
- Numero di anni per il completo risanamento del complesso alberghiero pari a mesi 24 (Fonte: Prezzario delle Tipologie Edilizie; Ed. DEI - Tipografia del Genio Civile, Anno 2014).

Anche in tal caso si nota che i costi parametrici desunti dal citato Prezzario tipologico, sono

A large, stylized handwritten signature in black ink, accompanied by a circular official stamp of the University of Naples Federico II.

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



comprensivi del solo utile del costruttore e delle spese generali.

Si riportano, di seguito, le elaborazioni svolte per la stima del totale costo di ripristino e risanamento del complesso immobiliare esaminato.

Determinazione costo tecnico di costruzione degli interventi di ripristino e risanamento del complesso alberghiero, comprensivo di oneri per la sicurezza ed I.V.A.:

$$\text{Kr(Lotto D)} = [(\text{€}/\text{mq } 737,71 \times 1,035 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 104,03 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 10\%)] + [(\text{€}/\text{mq } 128,73 \times 1,035 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 322,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 10\%)]$$

Kr(Lotto D) = € 174.322,89;

$$\text{Kr(Lotto E)} = [(\text{€}/\text{mq } 737,71 \times 1,035 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 41,60 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 10\%)] + [(\text{€}/\text{mq } 128,73 \times 1,035 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 183,99 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 10\%)]$$

Kr(Lotto E) = € 80.194,51;

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



$$\text{Kr(Padiglione 10)} = [(\text{€/mq } 701,04 \times 1,035 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 100,46 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 10\%)] + [(\text{€/mq } 128,73 \times 1,035 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 16,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 10\%)]$$

$$\underline{\text{Kr(Padiglione 10)} = \text{€ } 106.908,02;}$$

$$\text{Kr(Padiglione 20)} = [(\text{€/mq } 701,04 \times 1,035 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 101,92 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 10\%)] + [(\text{€/mq } 128,73 \times 1,035 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 15,16 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 10\%)]$$

$$\underline{\text{Kr(Padiglione 20)} = \text{€ } 108.258,10;}$$

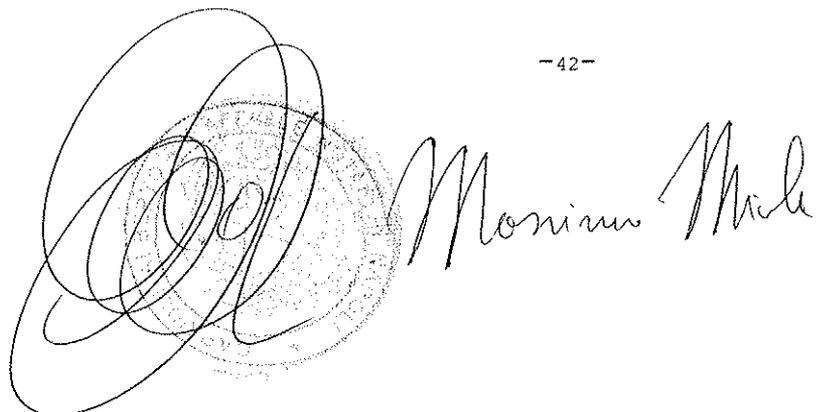
$$\text{Kr(Padiglione 30)} = [(\text{€/mq } 701,04 \times 1,035 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 99,67 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 10\%)] + [(\text{€/mq } 128,73 \times 1,035 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 15,92 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 10\%)]$$

$$\underline{\text{Kr(Padiglione 30)} = \text{€ } 106.076,01;}$$

$$\text{Kr(Padiglione 40)} = [(\text{€/mq } 247,16 \times 1,035 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 100,73 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 10\%)]$$

$$\underline{\text{Kr(Padiglione 40)} = \text{€ } 36.719,12;}$$

$$\text{Kr(Padiglione 50)} = [(\text{€/mq } 247,16 \times 1,035 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 99,29 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 10\%)]$$



Monimur Mela

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



Kr(Padiglione 50) = € 36.194,19;

$Kr(\text{Padiglione } 100) = [(\text{€}/\text{mq } 701,04 \times 1,035 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 35,09 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 10\%)] + [(\text{€}/\text{mq } 128,73 \times 1,035 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 61,09 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 10\%)]$

Kr(Padiglione 100) = € 47.879,77;

$Kr(\text{Piscina, vano tecnico e solarium}) = [(\text{€}/\text{mq } 172,50 \times 1,50) \times \text{mq } 41,07 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 10\%)] + [(\text{€}/\text{mq } 147,96 \times 1,035 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 17,50 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 10\%)] + [(\text{€}/\text{mq } 79,88 \times 1,035 \times 0,95 \times 1,50) \times \text{mq } 189,43 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 10\%)]$

Kr(Piscina, vano tecnico e solarium) = € 36.763,07.

Dalle suesposte elaborazioni si evince che il totale costo tecnico di ripristino e risanamento del complesso alberghiero è pari a **Euro 834.879,90.**

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II

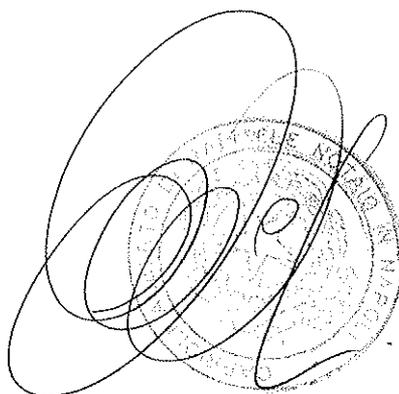


Determinazione spese tecniche per gli interventi di ripristino e risanamento del complesso alberghiero, da computarsi sul costo tecnico di costruzione comprensivo dei soli oneri per la sicurezza (al netto di I.V.A.):

Costo Tecnico di Costruzione degli interventi di ripristino e risanamento del Complesso Alberghiero comprensivo di Oneri per la Sicurezza al netto dell'I.V.A.			
Descrizione Attività Professionale	Importo	C.A.P. (10%) (2018)	Totale Importo
Progettazione e Direzione Lavori (Tab. A - Classe Id - L.143/49 - 4,2305%)	€ 31.022,92	€ 8.065,96	€ 39.088,88
Totale Spese Tecniche			€ 39.088,88

Determinazione interessi passivi per le anticipazioni dei capitali:

Costo Tecnico di Costruzione degli interventi di ripristino e risanamento del Complesso Alberghiero ai fini di Oneri per la Sicurezza al netto di I.V.A.		Totale Spese Tecniche			
		€ 39.088,88			
Importo Costruzione del Complesso		€ 834.879,90			
Calcolo degli Interessi Passivi per una durata prevista del lavoro di manutenzione, pari a 365 giorni					
Capitale Anticipato	Importo	Periodo	Giorni	Tasso	Importo
€ 436.984,39	€ 436.984,39	Anno Primo	365	3,11%	€ 13.590,21
€ 436.984,39	€ 873.968,78	Anno Secondo	365	3,11%	€ 27.180,43
Totale Interessi Passivi					€ 40.770,64



Massimo Mile



Stima del totale importo dei lavori di ripristino e
risanamento del complesso alberghiero:

Q1 - Costo Tecnico Complesivo di ripristino e risanamento Complesso Alberghiero al lordo IVA			€ 834.879,90
Q2 - Totale Spese Tecnica			€ 39.088,88
Q3 - Interventi Passivi			€ 40.770,64
Q4 - Totale Costo Interventi e Progettazione	Costo Interventi attivi	Aliquota di indagine	€ 274.421,83
	€ 914.739,42	30,00%	
		Q5 - Valore Complesivo degli interventi sulla struttura e risanamento	€ 1.189.161,25
		Discrimine Temporale	3,11%
		12 Mesi	
* Temporalità degli interventi (pari alla metà della durata prevista dei lavori (24 Mesi)		Q6 - Valore Complesivo degli interventi sulla struttura e risanamento (attorno)	€ 1.153.293,81

Dalle elaborazioni svolte, si evince che il totale ed attuale importo per interventi di ripristino e risanamento dell'intero complesso immobiliare oggetto di disamina, può stimarsi in **Euro 1.153.293,81.**

Corrispondentemente, pertanto, il valore di mercato attuale del complesso esaminato, tenendo conto delle condizioni di

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II



vetustà e dello stato di abbandono in cui esso versa,
può in definitiva stimarsi pari a:

$$V(\text{complesso}) = (\text{Euro } 7.518.926,43 - \text{Euro } 1.153.293,81)$$

$$\underline{V(\text{complesso}) = \text{Euro } 6.365.632,62.}$$

(Euro seimilionitrecentosessantacinquemilaseicentotrentadue/62)

* * *

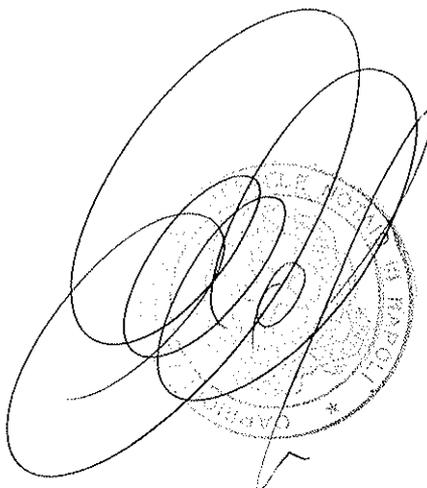
Napoli, maggio 2019.

per l'Istituzione Universitaria incaricata

(Prof. Ing. Vincenzo Del Giudice)

Ordinario Titolare della Cattedra di Estimo

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'V. Del Giudice'.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Monica Miele'.

