





RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

(Integrata con i mod. 8935, 8940, 8941, 8942)

Richiedente	HOTEL MEDITERRANEO SRL	Perizia	0161167/1
-------------	------------------------	---------	-----------

Immobile n.1	Complesso immobiliare adibito ad albergo denominato "Hotel Mediterraneo"				
Stato immobile	Costruito				
Comune	Sant'Agnello	Località		Provincia	NA
Indirizzo	Corso Marion Crawford , 89				

Il Tecnico	GARGIULO GAETANO	Indirizzo	Via Francesco Petrarca 205 - 80122 Napoli -NA
Telefono	081-5752578	Email	perizie@sicegargiulo.it
Isritto Al	Ordine Ingegneri -Napoli n. 11226		
Luogo	Napoli	Data	15/11/2019

Indice

• Immobile n.1 Corso Marion Crawford ,89 Sant'Agnello	3
• Dati generali	3
• Notizie relative all'immobile	4
• Caratteristiche costruttive	6
• Verifiche urbanistiche	6
• Dettaglio Beni	9
• Consistenza sintetica della garanzia	9
• Costi ricostruzione (ai fini assicurativi)	10
• Sintesi della valutazione	10
• Prospetto analitico di valutazione	10
• Indagini di mercato e considerazioni	13
• Rappresentanza catastale e confini	13
• Documentazione	14
• Descrizione beni da ipotecare	15

Immobile n.1	Complesso immobiliare adibito ad albergo denominato "Hotel Mediterraneo"				
Stato immobile	Costruito				
Comune	Sant'Agnello	Località		Provincia	NA
Indirizzo	Corso Marion Crawford , 89				



Mappa



prospetto nord su Corso Marion Crawford

Complesso immobiliare

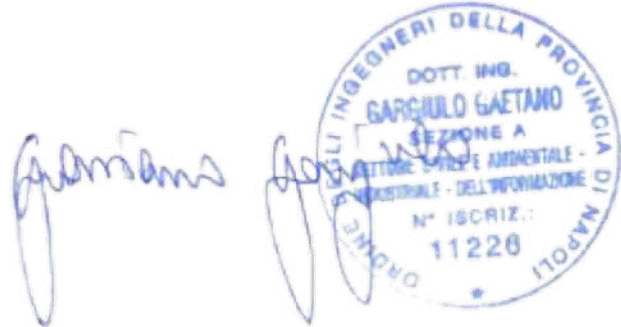
Numero fabbricati	2	Numero piani fuori terra	6	Numero piani entro terra	1
-------------------	---	--------------------------	---	--------------------------	---

Fabbricato

Numero piani fuori terra		Numero piani entro terra	
Zona	Semicentrale, pregiata fascia costiera		
Prevalente destinazione zona	Residenziale, turistico-alberghiera		
Regime suolo	Area libera		

Notizie relative all'immobile

Descrizione, consistenza, ubicazione



The image shows a handwritten signature in blue ink on the left. To its right is a circular blue ink stamp. The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI" around the perimeter, "DOTT. ING. GARGIULO GAETANO" in the center, "SEZIONE A" below that, "CANTIERE - TERRE ADRIENTALE - INDUSTRIALE - DELL'INFORMAZIONE" in a smaller font, and "N° ISCRIZ.: 11228" at the bottom.

Il cespite in esame è il complesso alberghiero denominato "Hotel Mediterraneo" ubicato nel Comune di Sant'Agnello (NA), al Corso Marion Crawford nn. 85-89, da cui ha diretto accesso carrabile e pedonale, oltre che ad avere accesso carrabile dalla via Mario Castellano n. 10.

L'immobile è in magnifica posizione lungo la costiera sorrentina, comprensorio turistico di fama internazionale e, infatti, è posto pressoché a picco sul mare su un'alta scogliera in modo da godere di uno spettacolare panorama sul golfo di Napoli e da poter offrire agli ospiti dell'albergo la balneazione nel prospiciente e sottostante Lido della Marinella.

Esso si trova in una zona semicentrale di pregio, amena e salubre che è servita dagli autobus pubblici, ed è caratterizzata da un estensivo tessuto di piccoli fabbricati, ville e villette signorili e da numerosi complessi alberghieri in prevalenza di categoria 4 e 5 stelle (Hotel Parco dei Principi, Hotel Cocumella, Hotel Corallo, ecc.), nonché ristoranti e bar.

Inoltre, è a 800 mt. dal Corso Italia, tratto urbano della SS145 principale asse viario della costiera sorrentina, a 2 km. dalla Piazza Tasso, che rappresenta il fulcro turistico di Sorrento, a 3 km. dal porto turistico di Sorrento che garantisce un rapido collegamento con Capri e Napoli ed a 1 km. dalla Stazione della Ferrovia Circumvesuviana.

In sintesi, l'ubicazione è ottima per la destinazione alberghiera dell'immobile.

Il complesso alberghiero in esame si sviluppa su un terreno di estensione catastale, fra coperta e scoperta, di mq. 4.928 avente andamento pianeggiante e forma di poligono irregolare.

Esso è coperto da un fabbricato per albergo per mq. 565, da un corpo ausiliario per bar e cucina per mq. 130, da un gazebo destinato a ristorante all'aperto per mq. 230 e la restante superficie scoperta di mq. 4.003 è destinata per mq. 167 ad una bella piscina, per circa mq. 2.600 a giardino, percorsi pedonali e solarium della piscina, per mq. 250 a posti auto e per mq. 986 a zone di servizio e di manovra.

Il lotto confina per ml. 140 su due lati con Corso Marion Crawford, su cui sono disposti un ingresso carrabile per la zona parcheggio ed un ingresso pedonale al fabbricato albergo ed, inoltre, confina su un lato con via Mario Castellano per ml. 50 su cui è disposto l'ingresso carrabile che da accesso alla zona parcheggio.

Il fabbricato principale si sviluppa su n. 1 piano interrato e n. 7 piani fuoriterra che hanno una superficie coperta esterna lorda (SEL) di complessivi mq. 3.589 e sono collegati fra di loro da un corpo scala interno, dotato di un ascensore principale ed un ascensore di servizio, oltre una scala esterna per il collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra ed un ascensore di servizio fra piano S1 e piano 5°.

In dettaglio la consistenza e destinazione d'uso dei livelli è la seguente :

---- piano seminterrato di (SEL) mq. 618 (altezza interna in parte m. 3,15, in parte m. 4,00 e mq. 2,15 limitatamente a mq. 70 soppalcati) destinato per mq. 260 al nuovo centro benessere e servizi igienici clienti bar e ristorante, e per la restante superficie al corpo scala ed ascensori, disimpegni, spogliatoi e servizi del personale, locale lavanderia, locali per dispensa e depositi, questi ultimi con un aggiuntivo piano soppalco di mq. 70 con altezza m. 1,75, non inserito nella consistenza;

---- piano terra / rialzato di (SEL) mq. 565 (altezza interna in maggior parte mt. 4,30 e minor parte m. 2,85) destinato per mq. 215 a hall, reception e bar, per mq. 29 a due uffici amministrativi, e per la restante superficie a n. 8 camere d'albergo con bagno, corridoio disimpegno, corpo scala ed ascensori, oltre una superficie scoperta a balconi e terrazzi di mq. 50 di cui mq. 30 a servizio delle camere e mq. 20 a servizio comune;

---- piano 1° di mq. (SEL) 550 (altezza interna mt. 3,90) composto da n. 18 camere d'albergo con bagno, da corpo scala ed ascensori, da corridoio di disimpegno e da una superficie scoperta a balconi e terrazzi di mq. 67;

---- piano 2° di (SEL) mq. 535 (altezza interna mt. 3,75) composto da n. 17 camere d'albergo con bagno, da corpo scala ed ascensori e da corridoio di disimpegno e da una superficie scoperta a balconi di mq. 40;

---- piano 3° di (SEL) mq. 427 (altezza interna mt. 4,10) composto da n. 13 camere d'albergo con bagno, da corpo scala ed ascensori e da corridoio di disimpegno, oltre una superficie scoperta a balconi di mq. 25 e per terrazza non praticabile di mq. 48;

---- piano 4° di (SEL) mq. 427 (altezza interna mt. 3,60) composto da n. 13 camere d'albergo con bagno, da corpo scala ed ascensori e da corridoio di disimpegno, oltre una superficie scoperta a balconi di mq. 12;

---- piano 5° di (SEL) mq. 425 (altezza interna mt. 3,40 / 3,10) destinato a sala ristorante e cucina, servizi igienici clienti, corpo scala ed ascensori, oltre un terrazzo panoramico di mq. 27

---- piano 6° di mq. 407 composto per (SEL) mq. 42 da torrone scale e locali tecnici (hu m. 2,50) e per mq. 365 da roof top superpanoramico allestito a lounge bar.

Il corpo ausiliario (attualmente non accatastato) hanno una superficie coperta esterna lorda (SEL) di complessivi mq. 222, suddivisa in un piano interrato di mq. 92 (altezza circa m. 2,50) per dispensa ed un piano terra di mq. 130 (altezza circa m. 2,70) destinato per mq. 85 a cucina e per mq. 45 a bar entrambi al servizio della zona piscina.

E' adiacente al corpo ausiliario un gazebo di mq. 230 (hu circa m. 2,50) destinato a ristorante e bar della piscina realizzato con struttura e pavimentazione in legno e copertura con telone di PVC apribile.

La struttura è classificata di categoria 4 stelle ed ha attualmente una ricettività di n. 69 camere (standard 8, family 2, classic 45, superior 10, deluxe 2, terrace 2) e di n. 138 p.l.+ 14 pl. ed una capienza del ristorante di 80/100 coperti che in occasione di matrimoni arriva massimo a 130/140 pax.

PROGRAMMA INVESTIMENTI

Il finanziamento è finalizzato al sostegno di un programma di investimenti che ha l'obiettivo di innalzare la categoria da quattro a cinque stelle e di posizionare l'Hotel Mediterraneo ai vertici del network turistico del comprensorio

sorrentino-amalfitano.

Il programma prevede:

1. realizzazione di un centro benessere (intervento già effettuato);
2. riqualificazione dei piani camera con riduzione delle camere da n. 69 a n. 61 e della ricettività da n. 138 pl.+ 14 pl. aggiunti a n. 122 pl. + 30 pl. aggiunti;
3. riqualificazione del parco dell'albergo;
4. rinnovamento ed implementazione degli impianti;
5. rinnovo degli arredi.

La spesa prevista per le opere murarie ed assimilate è di € 2.018.000 circa, per competenze professionali di € 90.000, per arredi ed attrezzature di € 540.000, per un investimento complessivo di € 2.650.000 circa che si ritiene congruo tenendo conto della dimensione e categoria dell'albergo.

La tempistica prevedibile per la realizzazione dell'intervento, che prevede soltanto opere interne alla struttura e/o di sistemazione dell'area attrezzata a giardino e parcheggio, è di un anno, ma esso non produrrà la chiusura della struttura poichè è eseguibile a compartimenti nei mesi di chiusura (da novembre a marzo) e/o di bassa stagionalità.

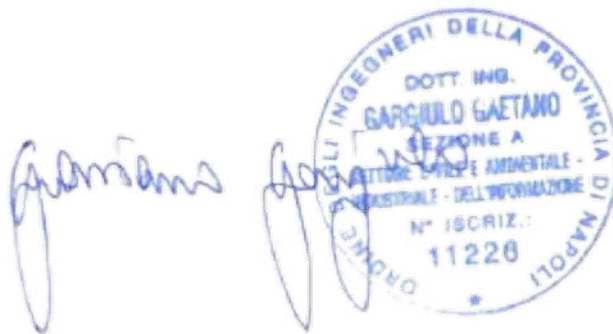
Ad opere ultimate, il valore dell'immobile si incrementerà in misura non inferiore all'investimento in opere edili e impiantistiche.

Caratteristiche costruttive

Strutture in elevazione	mista muratura portante e c.a.
Solai	laterocementizi e/o in putrelle di ferro e laterizio, piano seminterrato con volte in muratura
Murature perimetrali	parte in blocchi di tufo ed in parte in doppia fodera di blocchi forati con interposta camera d'aria e/o materiale coibente
Divisori interni	parte in blocchi di tufo ed in parte in blocchi di laterizi forati
Copertura (struttura e manto)	edificio principale piana impermeabilizzata con guaina bituminosa e pavimentata con piastrelle di gres porcellanato
Prospetti	intonacati e tinteggiati
Pareti interne	intonacate e tinteggiate
Infissi interni e esterni	Infissi esterni: in maggior parte in PVC con vetro termocamera e per la minor parte in legno con vetro termocamera, privi di persiane; n. 2 cancelli di accesso pedonali in ferro dotati di citofono e n. 2 carrabili in ferro carrabili dotato di citofono ed apertura elettrocomandata ---- porte interne : in legno tamburato e/o insonorizzate con coibentazione interna in lana minerale
Pavimenti e rivestimenti	Pavimentazioni : marmo per reception, hall, bar, ristorante, corridoi e scale, piastrelle di ceramica smaltata e decorata tipo Vietri, piastrelle di clinker e/o gres porcellanato per la zona cucine e depositi; solarium piscina in piastrelle di gres porcellanato antiscivolo, piastrelle di cemento per percorsi pedonali e carrabili --- rivestimenti : parte in piastrelle di ceramica smaltata e piastrelle di clinker per la zona cucine e depositi e piastrelle di ceramica smaltata e decorata tipo Vietri per i servizi igienici
Impianto idro-termo-sanitario	presente sottotraccia
Impianto elettrico	presente sottotraccia
Ascensori/montacarichi	n. 3
Impianti speciali	telefonico, impianto centralizzato di condizionamento e riscaldamento, citofonico, TV, idrico antincendio, rilevazione fumi, impianto di illuminazione, impianto di irrigazione
Attrezzature complementari	Piscina di mq. 160, parcheggio e giardino esclusivo
Immobile di tipo	Signorile
Attestato di prestazione energetica	
non presente	
Classe energetica dell'edificio	
ai fini della valutazione si assume di classe E	
Titolarità dei beni	
L'immobile è di esclusiva proprietà della società HOTEL MEDITERRANEO SRL a cui è pervenuto per atto di trasformazione societaria da Snc a Srl a rogito notaio Enrico Santangelo di Napoli del 17/12/1986 rep. 7197 racc. 2396.	
Servitù	
non presenti sul titolo di provenienza e non riscontrate durante il soprallugo	
I beni esistenti risultano	Occupati dalla ditta richiedente

Verifiche urbanistiche

Data del sopralluogo	19/10/2019
Anno Costruzione	1954
Certificato abitabilità/agibilità	
Non risulta richiesto il certificato di agibilità per le modifiche ed ampliamenti effettuati successivamente alla autorizzazione di abitabilità del 5/3/1959.	
Regolarità urbanistica	Difforme (difformità non sostanziali ai fini della regolarità dell'immobile)



The image shows a handwritten signature in blue ink on the left. To its right is a circular blue stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI' around the perimeter, 'DOTT. ING. GARGIULO GAETANO' in the center, 'SEZIONE A' below the name, 'SETTORE CIVILE AMBIENTALE - INDUSTRIALE - DELL'INFORMAZIONE' in a smaller font, and 'N° ISCRIZ.: 11226' at the bottom.

Nel vigente PRG, l'immobile ricade in zona D.2* "insediamenti produttivi per attività turistico ricettive esistenti (zona 1b, 2.9 del PUT).

Il complesso alberghiero, di antica costruzione, è stato realizzato e nel corso degli anni sopraelevato, ampliato e modificato in virtù e conformità dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- 1) trasformazione in albergo - nulla osta n. 66 del 25-02-1954 rilasciato dal Sindaco del Comune di Sant'Agnello previo N.O. della Soprintendenza di Napoli prot. 1211 del 17.2.1954;
- 2) Ampliamento ala ovest-progetto approvato dalla soprintendenza prot. 12902 del 06.2.1957 e dalla commissione comunale al verbale n.82 del 1958;
- 3) Realizzazione piscina e delle aree circostanti licenza 734/1972/7350 in data 11.04.1973 previo Nulla Osta n. 25119 del 6.2.1973 della Soprintendenza di Napoli
- 4) Negli anni successivi la struttura è stata oggetto di vari interventi di adeguamento e ammodernamento dell'assetto distributivo da cui le autorizzazioni edilizie nn. 112/97, 68/99, 65/99 e 66/99
- 5) Permesso di costruire in sanatoria n. 4/2009 del 4/9/2009 prat. edilizia n. 1995/2009 relativo a 1) opere esterne - modifica dell'andamento della scala esterna di accesso al piano interrato modifica di una finestra al 5° piano del prospetto sud e chiusura e risagomatura di alcuni piccoli vani al prospetto est - 2) opere interne - piano interrato - dismissione del locale tecnico, realizzazione di gruppi di servizi igienici e locale tecnico ascensore.
- 6) Permesso di Costruire n. 28/2012 e della SCIA prot. 8995 in data 16.05.2013 in variante al permesso di Costruire relativi ai lavori che hanno portato all'attuale conformazione delle facciate
- 7) Permesso di Costruire in sanatoria n. 24C del 23/7/2019 (istanza di condono edilizio ex L. 47/85 in data 24.09.1986 prot. 12678 prat. 462) per ampliamento dell'immobile esistente (particella 132) al piano seminterrato, piano terra rialzato, primo, secondo, terzo e quinto;
- 8) Permesso di Costruire in sanatoria n. 23C del 23/7/2019 (istanza di condono edilizio ex L. 47/85 in data 24.09.1986 prot. 12678 prat. 462) per trasformazione di un lastrico solare in terrazza praticabile al sesto piano.
- 9) Accertamento di compatibilità paesaggistica prot. 18290 decreto n. 21 del 28/10/2019 del Comune di Sant'Agnello per realizzazione di gazebo, tettoia in legno, diversa configurazione della piscina e installazione di una pedana con entrostante vasca ad uso piscina per bambini, opere eseguite in assenza di titoli abilitanti.
- 10) Accertamento di compatibilità paesaggistica prot. 18291 decreto n. 22 del 28/10/2019 del Comune di Sant'Agnello per realizzazione di scala al piano interrato, modifica di alcuni vani finestra, installazione pergotenda, sostituzione ringhiere e posa ghiaia calcarea, opere eseguite in assenza di titoli abilitanti.

Taluni manufatti accessori alla piscina che ricadono nella corte esterna pertinenziale sono stati realizzati abusivamente e sono oggetto di istanza di condono edilizio ex L. 47/85 in data 30.09.1986 prot. 13139 prat. 575 abuso tipologia 1 (opere realizzate in assenza di concessione edilizia), epoca abuso fra il 1977 ed il 1983, oblazione £. 6.652.800 comprensiva di mora interamente versata in tre rate per complessive £. 6.837.600 comprensivi di interessi.

L'integrazione documentale è stata presentata il 23/7/2017 prot. 10401; essa è allegata alla presente perizia.

Da essa si desume che gli abusi sono i seguenti: locale bar al servizio della piscina, locale deposito al servizio del bar, ampliamento del locale cantinato, dislocato al di sotto del locale bar e deposito, accessibile dalla struttura alberghiera principale. Realizzazione di scala interna, trasformazione del predetto deposito in cucina, tettoia.

Inoltre, si deduce che la superficie attuale dei manufatti oggetto di condono, dopo l'incendio del 1990 che ha distrutto la struttura in legno è la seguente: piano terra mq. 84,81, tettoia mq. 21,50, piano interrato 92,64, volume vpp mc. 598,77.

L'istanza è in corso di definizione, ma si ritiene che si concluderà a breve col rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria come è avvenuto per la coeva istanza di condono edilizio ex L. 47/85 in data 24.09.1986 prot. 12678 prat. 462 che riguardava abusi di entità di gran lunga superiore e per la quale sono stati rilasciati recentemente i sopraccitati PdC nn. 23C e 24C del 23/7/2019 e per gli altri modesti abusi successivamente commessi e non oggetto di istanze di sanatoria che sono stati regolarizzati gli accertamenti di compatibilità paesaggistica prot. 18290 e prot. 18291 decreto n. 21 del 28/10/2019.

Per tale motivo ed essendo, inoltre, le superficie delle opere abusive irrilevante (circa 5%) rispetto alla totalità del complesso alberghiero, non si procederà ad effettuare detrazioni dalla valutazione attuale dell'immobile, ma nel calcolo della superficie commerciale si applicherà un coefficiente di ragguaglio ridotto a 0,20.

LICENZA DI ESERCIZIO

L'attività viene svolta in virtù di Autorizzazione sanitaria n. 158 del 27.07.1993 per la preparazione e somministrazione di alimenti e bevande alle persone alloggiate e licenza per Esercizio Alberghiero n. 49 del 1993 per n. 59 camere e n. 108 posti letto per categoria 3 stelle.

Successivamente la categoria dell'albergo è diventata 4 stelle e la ricettività si è incrementata a n. 69 camere e n. 138 posti letto, ma la società non ha ancora ottenuto dal Comune l'aggiornamento della licenza di esercizio adeguata alle variazioni innanzi citate."

PREVENZIONE INCENDI

La SCIA ai fini della sicurezza antincendio prat. 96087 è stata presentata in data 10/5/2019

Condizioni statiche	Normale
Condizioni manutenzione	Ottime

Dettaglio Beni

Descrizione	albergo		
Numero bene	361987	Sito in	Sant'Agnello
Indirizzo	Corso Marion Crawford , 89	Località	SANT'AGNELLO
Cap	80065	Provincia	NA
Tipologia	IMMOBILE COMMERCIALE	Sottotipo Bene	ALBERGO
Zona		Macrozona	-
Microzona		Data Visura	22/10/2019
Classe Catastale	CLASSE UNICA	Rend. Catastale	157.760,00
Stato Conservazione	OTTIMO	Finiture (Segmentazione)	SIGNORILE
Stato	Usato	Anno Costruzione	1954
Uso Immobile	TURISTICO RICETTIVO	Metri quadri	
Metri cubi		Tipo stima	PERIZIA TECNICA
Metodo stima	VALORE DI MERCATO	Data stima	14/11/2019
Importo Stima	13.913.000,00	Divisa stima	EUR
Posizionamento	Massimo		

Descrizione	area scoperta pertinenziale per giardino, parcheggio, zona di servizio		
Numero bene	361988	Sito in	Sant'Agnello
Indirizzo	Corso Marion Crawford , 89	Località	SANT'AGNELLO
Cap	80065	Provincia	NA
Tipologia	TERRENO	Sottotipo Bene	TERRENO FITTIZIO
Zona		Macrozona	-
Microzona		Data Visura	22/10/2019
Classe	PRIMA CLASSE	Qualità	049 - AGRUMETO
HA		ARE	17,000
CA	74,000	Mq Catastali	1774,000
Rend. Dominicale	91,72	Rend. Agrario	25,20
Tipo stima	PERIZIA TECNICA	Metodo stima	VALORE DI MERCATO
Data stima	14/11/2019	Importo Stima	687.000,00
Divisa stima	EUR	Posizionamento	Massimo

Consistenza sintetica della garanzia

Determinazione della consistenza		All. C DPR 23/03/1998 n.138		
Nr.	Descrizione	Superficie Reale	Coefficiente Raggiunglio	Superficie Raggiagliata
1	area per giardino, parcheggio, servizi - part. 63	1.774,00	0,100	177,40
1	area per giardino, solarium, , servizi - part. 132	2.062,00	0,100	206,20
1	balconi e roof top albergo - part. 132	586,00	0,200	117,20
1	corpo ausiliario, gazebo, piscina - part. 132	619,00	0,200	123,80
1	Piani T-5 albergo - part. 132	2.929,00	1,000	2.929,00
1	Piano 6 torrino albergo - part. 132	42,00	0,250	10,50
1	Piano seminterrato albergo - part. 132	618,00	0,500	309,00
Totale superficie raggiagliata				3.873,10

Il calcolo delle consistenze (superfici reali) è stato effettuato mediante

grafici dello stato attuale foniti in formato dwg autocad dalla ditta richiedente. Le planimetrie catastali sono difformi dallo stato dei luoghi e non riportano gli ampliamenti effettuati successivamente al loro deposito che risale all'anno 1978.

Costi ricostruzione (ai fini assicurativi)

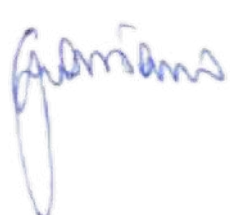

Descrizione	Udm	Quantità	Valore unitario	Valore totale
Superficie coperta esterna lorda totale	mq.	3.811,00	1.200,00	4.573.200,00
Totale costi ricostruzione				4.573.200,00
Note aggiuntive al costo di ricostruzione				

Sintesi della valutazione

Tipo valutazione		Valore attuale			
Descrizione	Udm	Quantità	Valore unitario	Valore totale	
Albergo (superficie commerciale)	mq.	3.873,10	3.769,60	14.600.037,76	
Totale sintesi valutazione				14.600.037,76	
Note					

Prospetto analitico di valutazione

N.	Destinazione	Dati catastali							Superficie principale mq.	Accessori mq.	Superficie commerciale mq.	Valore €.
		Codice Catastale Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Vani				
36198 7	albergo											
	ALBERGO	I208		2	132		D2		2929,000	3927,000	3.695,70	13.913.000,00
36198 8	area scoperta pertinenziale per giardino, parcheggio, zona di servizio											
	TERRENO FITTIZIO	I208		2	63		T				1.774,00	687.000,00
Valore Perizia 14.600.000,00												





Indagini di mercato e considerazioni

Data Rilevazione	Fonte	Destinazione	Fascia	Valore minimo	Udm.	Valore massimo	Udm.
14/11/2019	Borsinoimmobiliare.it (mese corrente)	abitazioni civili in buon stato	zona Pregiata - Prospiciente Il Mare Intorno Piazza Marinella	2.970,00	€/mq.	4.495,00	€/mq.
14/11/2019	OMI Agenzia Entrate (1° semestre 2019)	abitazioni civili in stato conservativo normale	zona Semicentrale / Fascia Costiera - Corso Marion Crawford cod. C5	3.200,00	€/mq.	4.800,00	€/mq.
Fase del mercato immobiliare			Recupero				
Grado di commerciabilità			Limitato				

Gargiulo Gaetano

Gargiulo Gaetano



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
DOTT. ING. GARGIULO GAETANO
SEZIONE A
CANTIERE - TERRE AGRICOLE - INDUSTRIALE - DELL'INFORMAZIONE
N° ISCRIZ.: 11220

Considerazioni sul valore, sul grado di commerciabilità e sulla redditività dell'immobile

Per valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni" (cfr. Linee Guida ABI 2018 per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie).

Ciò premesso, il valore di mercato dell'immobile, come previsto nella metodologia estimativa delle strutture ricettive alberghiere, viene stimato col metodo finanziario a capitalizzazione diretta del reddito immobiliare ritraibile nel caso di separazione fra proprietà e gestione, coincidenti nel caso in esame con la ditta richiedente.

Nel settore alberghiero, il canone di mercato viene determinato in percentuale dei ricavi sviluppati dall'esercizio dell'attività; tale percentuale in base ad analisi di mercato di immobili similari, di cui sono noti i contratti di locazione e/o dai dati desunti da manuali di stima e da pubblicazione di ricerche, è compresa in un intervallo fra il 17% e il 23% dei ricavi.

In merito, la richiedente ha fornito i bilanci dello scorso triennio da cui si evincono i seguenti valori della produzione: -- anno 2016 € 4.209.584 -- anno 2017 € 4.639.827 -- anno 2018 € 5.035.915.

Si desume che il valore della produzione medio annuo dello scorso triennio è di € 4.628.442

Per la struttura ricettiva in esame, in virtù dell'ubicazione, delle caratteristiche e dello stato conservativo, della consolidata presenza sul mercato, la percentuale viene assunta nel 19% del fatturato medio dello scorso triennio innanzi determinato.

Si ottiene il seguente reddito locativo: € 4.628.442 *x 19% = in c.t. € 880.000.

Considerando una detrazione del 25% del canone annuo, composta dall'IMU di circa € 100.000 annue (pari al 12% del canone), e da spese per manutenzione, sfiti, servizi, assicurazione e amministrazione (complessivamente 13%), si ottiene un reddito immobiliare netto di € 660.000.

Il saggio di capitalizzazione netto viene determinato sommando al rendimento di un investimento risk free di durata simile ad un contratto di locazione alberghiera assunto in misura del 2,22% pari al tasso medio ponderato 2018 dei titoli decennali del Tesoro (2,54%) al netto dell'imposta del 12,50%, un premio del 2,3% per i rischi riferiti alla illiquidità dell'investimento immobiliare, alla qualità dell'ubicazione dell'immobile e al settore di business a cui è destinato, ottenendosi un saggio netto del 4,72%.

Si perviene al seguente valore di mercato attuale: € 660.000 / 4,52% = in c.t. € 14.600.000.

Per l'immobile in esame, non è possibile effettuare la valutazione col metodo del confronto di mercato (MCA) e/o col metodo mono parametrico sintetico comparativo a causa della mancanza di dati immobiliari (prezzi di offerta e/o compravendita e/o quotazioni) di beni comparabili.

Si può osservare che rapportando il valore innanzi stimato con la superficie commerciale si perviene ad un valore unitario di (€ 14.600.000 / 3.755,9 mq.) = €/mq. 3.887 circa e che esso è inferiore, come di norma per la tipologia albergo, alle seguenti quotazioni di immobili residenziali assunte, in assenza di quelle sulle strutture alberghiere, quale parametro di riferimento dell'apprezzamento del mercato per la vivibilità della zona:
 --- OMI Agenzia Entrate (1° semestre 2019) zona Semicentrale / Fascia Costiera - Corso Marion Crawford cod. C5 : abitazioni civili in stato conservativo normale min €/mq. 3.200 - max €/mq. 4.800;
 --- Borsinoimmobiliare.it (mese corrente) zona Pregiata - Prospiciente Il Mare Intorno Piazza Marinella abitazioni civili in buon stato min €/mq. 2.970 - max di €/mq. 4.495.

Infine, il valore per camera risulta di € 14.600.000 / 69 = circa

	<p>€/camera 212.000 che è compatibile con le attuali condizioni della struttura, la categoria 4 stelle e l'ubicazione in zona turistica di pregio elevato.</p> <p>Valore mercato attuale € 14.600.000,00 (euro quattordici milioni seicento mila)</p> <p>L'immobile è non fungibile sotto il profilo urbanistico con altre destinazioni ed, in relazione al valore stimato, alla domanda di mercato e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenta una commerciabilità limitata ad operatori del settore turistico-alberghiero.</p> <p>Si evidenzia, infine, che al termine del programma di investimenti esposto al precedente paragrafo "Descrizione, consistenza, ubicazione", il valore di mercato dell'immobile a fine lavori si può stimare in € 16.600.000.</p>
--	---

Rappresentanza catastale e confini

Rappresentanza Catastale

Beni immobili costituenti il complesso alberghiero denominato "Hotel Mediterraneo" ubicato nel Comune di Sant'Agnello (NA), al Corso Marion Crawford nn. 85-89, e precisamente:
 --- edificio sviluppatosi su piano seminterrato, sei piani fuotiterra e piano lastrico di copertura praticabile, destinato a n. 69 camere d'albergo con bagno, hall, reception, sala ristorante, bar, cucina, centro benessere, depositi, dispense, locali di servizio, long bar sul terrazzo di copertura, con annessa corte scoperta destinata a giardino e solarium con entrostante piscina e corpo ausiliario per cucina e bar;
 --- area scoperta di mq. 1.774 destinata a verde, parcheggio e zona di manovra e servizio.

L'edificio è riportato al Catasto Fabbricati di Sant'Agnello (NA) al foglio 2, particella 132, z.c. 1, cat. D/2, R.C. € 157.760,00, Corso M. Crawford n. 89 piano: T-1-2-3-4-5 scala: U.

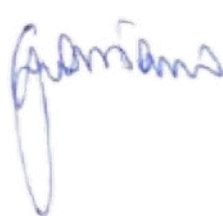

L'area scoperta è riportata al Catasto Terreni di Sant'Agnello (NA) al foglio 2, particella 63, agrumeto cl. 1, are 17.74, R.D. € 91,62, R.A. € 25,20.

Confini

Il complesso alberghiero confina, nel suo insieme, con Corso Marion Crawford per due lati, con via Mario Castellano, con particelle 294 e 167 del foglio 2, salvo se altri.

Conformità catastale ai sensi del dl n.78 del 31/05/2010

L'immobile non è conforme poiché sono state apportate significative variazioni di distribuzione interna ai vari livelli, ampliamento del piano interrato e del piano terra e realizzazione del corpo ausiliario nella corte scoperta.

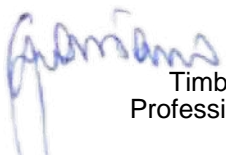



Documentazione


La documentazione risulta	Completa
Documentazione Mancante	
Eventuali note e chiarimenti	Allegati alla relazione : 1) Titolo di provenienza; 2) Visure storiche CU e CT, planimetrie catastali, estratto di mappa; 3) Planimetrie stato attuale dei luoghi 4) Permessi di Costruire in sanatoria nn. 23C e 24C del 23/7/2019; 5) integrazione in data 23/7/2017 prot. 10401 dell'istanza di condono edilizio ex L. 47/85 in data 30.09.1986 prot. 13139 prat. 575 6) Permesso di costruire in sanatoria n. 4/2009 del 4/9/2009, Permesso di Costruire n. 28/2012 e della SCIA prot. 8995 in data 16.05.2013; 7) Accertamento di compatibilità paesaggistica prot. 18290 decreto n. 21 del 28/10/2019 e Accertamento di compatibilità paesaggistica prot. 18291 decreto n. 22 del 28/10/2019 8) Licenza di esercizio albergo e autorizzazione sanitaria somministrazione alimenti e bevande, SCIA ai fini della sicurezza antincendio prat. 96087 è stata presentata in data 10/5/2019; 9) Bilanci 2017 - 2018, presenze 2017 - 2018, tasso occupazione, REVPAR; Business Plan investimenti a programma, ricettività attuale e a programma 10) Quotazioni immobili residenziali OMI Agenzia Entrate (1° semestre 2019), BorsinoImmobiliare.it (mese corrente)
Allegati	Descrizione beni da ipotecare Documentazione fotografica

Il Tecnico dichiara di aver preso atto del documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" redatto da ABI e di aver adottato i criteri valutativi e di essere in possesso dei requisiti in esso contenuti.

La presente "Relazione Tecnica Estimativa", ed ogni altro elaborato o risultanza ad essa collegata, è da intendersi di proprietà di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e ne è vietata la divulgazione, anche parziale, a terzi.



Timbro
Professionale



Il Tecnico

Napoli	15/11/2019	GARGIULO GAETANO
--------	------------	------------------

Descrizione beni da ipotecare - ad integrazione della Relazione Tecnica Estimativa

Redatta da	GARGIULO GAETANO	In data	15/11/2019
Richiedente	HOTEL MEDITERRANEO SRL		
Bene Stimati	Complesso immobiliare Costruito		
Comune	Sant'Agnello	Località	Provincia NA
Indirizzo	Corso Marion Crawford , 89		

Beni immobili costituenti il complesso alberghiero denominato "Hotel Mediterraneo" ubicato nel Comune di Sant'Agnello (NA), al Corso Marion Crawford nn. 85-89, e precisamente:
 --- edificio sviluppatosi su piano seminterrato, sei piani fuotiterra e piano lastrico di copertura praticabile, destinato a n. 69 camere d'albergo con bagno, hall, reception, sala ristorante, bar, cucina, centro benessere, depositi, dispense, locali di servizio, longe bar sul terrazzo di copertura, con annessa corte scoperta destinata a giardino e solarium con entrostante piscina e corpo ausiliario per cucina e bar;
 --- area scoperta di mq. 1.774 destinata a verde, parcheggio e zona di manovra e servizio.

Il complesso alberghiero confina, nel suo insieme, con Corso Marion Crawford per due lati , con via Mario Castellano, con particelle 294 e 167 del foglio 2, salvo se altri.

L'edificio è riportato al Catasto Fabbricati di Sant'Agnello (NA) al foglio 2, particella 132, z.c. 1, cat. D/2, R.C. € 157.760,00, Corso M. Crawford n. 89 piano: T-1-2-3-4-5 scala: U.

L'area scoperta è riportata al Catasto Terreni di Sant'Agnello (NA) al foglio 2, particella 63, agrumeto cl. 1, are 17.74, R.D. € 91,62, R.A. € 25,20.



Timbro
Professionale



Il Tecnico

Napoli	15/11/2019	GARGIULO GAETANO
--------	------------	------------------

Metodo Finanziario

Procedimento di Capitalizzazione Diretta

(Income Capitalization Approach - Direct capitalization)

allegato alla RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pratica : **161167**

redatta da : **ing. Gaetano Gargiulo**

in data : **14 novembre 2019**

RICHIEDENTE : **Hotel Mediterraneo SRL**

Bene stimato : **complesso alberghiero denominato "Hotel Mediterraneo" ubicato nel Comune di Sant'Agnello (NA), al Corso Marion Crawford nn. 85-89**

Il Tecnico : **ing. Gaetano Gargiulo**

Data : **14 novembre 2019**

Timbro e firma



Per la valutazione degli immobili acquistati o venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito è particolarmente indicato il "metodo finanziario" che comprende il "procedimento di capitalizzazione diretta"; procedimento che converte in modo diretto il canone di locazione di mercato annuale dell' immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

Per immobili ultimati le varie unità sono :

libere occupate (indicare l'utilizzatore)

Hotel Mediterraneo Srl

In caso di utilizzatore diverso dal proprietario indicare se locate con :

canone congruo canone non congruo

Determinazione dei canoni di locazione o del Beneficio Fondiario

vedi esposizione nella perizia

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Rilevazioni di campioni di canoni di mercato relativi a beni comparabili		
Descrizione del comparabile	Superficie (Sr)	Reddito annuo (R)
Rilevazioni di campioni di canoni di mercato relativi a beni comparabili		
Descrizione del comparabile	Superficie (Sp)	Prezzo di mercato (P)
Saggio medio di capitalizzazione :	$[(\sum R):(\sum SR)] : [(\sum P):(\sum SP)]$	0,00%

Note aggiuntive alla determinazione del saggio di capitalizzazione

vedi esposizione nella perizia

Capitalizzazione del reddito

Reddito	presunto	annuo	= €.	880.000,00
Detrazioni per imposte, manutenzione, sfitti, ecc.			= €.	220.000,00
Reddito netto annuo			= €.	660.000,00
Valore al tasso del	4,52%		= €.	14.600.000,00
Valore abbattuto (vedi sotto)			= €.	

Note aggiuntive alla valutazione analitica

vedi esposizione nella perizia

N.B. per gli immobili locati acquisire copia dei contratti di locazione; nell'ipotesi di canoni non congrui la valutazione dovrà ovviamente prendere a base i canoni adeguati con abbattimento del valore capitale per la minore redditività del periodo di locazione (tenuto conto dei rinnovi automatici).