



Oggetto

**Relazione tecnico-estimativa relativa alla
determinazione del più probabile valore di mercato
del dell'Hotel Sicilia sito in Enna, piazza N. Colajanni
di proprietà della Provincia Regionale di Enna**

prot. N. 2097/Int.
del 27/12/2011



Direzione Regionale per la Sicilia - Ufficio Provinciale di Enna
Viale Diaz, 34 - 94100 Enna up_Enna@agenziaterritorio.it

COMMITTENTE:

Provincia Regionale di Enna
Ufficio Tecnico

prot. **2097/Int.** del **27/12/2011**

Relazione tecnico-estimativa relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'Hotel Sicilia sito in Enna, piazza N. Colajanni di proprietà della Provincia Regionale di Enna

INDICE

PREMESSA	3
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	4
1 Oggetto della stima	5
1.1 Inquadramento territoriale	5
1.2 Descrizione del bene	7
1.3 Dati catastali	10
1.4 Posizione urbanistica	10
1.5 Consistenza e superficie commerciale	11
PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE	12
2 Scelta della metodologia	12
2.1 Processi operativi	13
2.2 Definizione dell'orizzonte temporale di interesse	14
2.3 Fatturati Annuì	14
2.4 Spese operative annue	16
2.5 Valore in uscita	19
CONCLUSIONI	21





Handwritten signature and initials

PREMESSA

La Provincia Regionale di Enna (nel seguito *Provincia*) in virtù della Convenzione stipulata con questa Agenzia del Territorio (nel seguito U.P.) in data 23/07/2009 ed avente per oggetto la fornitura dei servizi estimali nel settore immobiliare e di consulenza specialistica, con nota prot. n. 20812 del 16/09/2009, ha richiesto la determinazione del più probabile valore di mercato di diversi immobili dislocati in vari punti della Provincia, fra cui, nel caso specifico, di una struttura turistico-alberghiera sita in Enna e denominata Hotel Sicilia.

Con nota prot. n. 7987 del 20.10.2009, questo U.P. ha formulato l'offerta quantificando il corrispettivo presunto.

Con successiva nota N. 26895 del 23/11/2009 la Provincia comunicava che era stata già impegnata, a seguito di regolare determina dirigenziale n.326 del 23.10.2009, la somma per i corrispettivi per il servizio di consulenza in argomento.

A seguito della formalizzazione dell'incarico si è proceduto ad effettuare accertamento tecnico congiunto suoi luoghi con l'ausilio di riprese fotografiche, al fine di prendere atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Inoltre, per le vie brevi, si è acquisita dalla amministrazione provinciale, in qualità di ditta proprietaria dell'immobile, ulteriore documentazione, documentazione richiesta verbalmente in sede di sopralluogo; successivamente questo U.P. ha eseguito le opportune indagini di mercato necessarie all'espletamento dell'incarico.

I risultati cui si è pervenuti, hanno consentito la formulazione del giudizio di stima che nel seguito si espone.

1 OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto della presente relazione tecnico-estimativa è un fabbricato adibito ad albergo turistico denominato "Hotel Sicilia" di proprietà della Provincia Regionale di Enna. La realizzazione risale ai primi anni '50; l'immobile è ubicato nel pieno centro della città di Enna ed è costituito da n. 4 piani fuori terra, che si affacciano sulla piazza N. Colajanni, e ben n. 5 piani seminterrati che si affacciano sulla via Bagni.

L'hotel è situato nel centro storico e commerciale di Enna, a 100 metri dal Duomo. Comprende 60 camere molto confortevoli, elegantemente arredate e dotate di tutti i confort. L'hotel dispone di un bar, una terrazza, un internet point, la connessione internet WI-FI per l'intera struttura, una sala lettura dotata di televisione con canali satellitari, 2 sale riunioni, ampio parcheggio e garage privato.

L'hotel è aperto tutto l'anno, 24 ore al giorno e, grazie alla centralità della città di Enna rispetto all'isola, permette di poter visitare qualsiasi località della Sicilia in giornata.

1.1 Inquadramento territoriale

Enna (fino al 1926 Castrogiovanni, Castrianni in Siciliano) è un Comune di 29.072 abitanti; capoluogo della provincia omonima, è nota per essere il Capoluogo di Provincia più Alto d'Italia, per via dell'altitudine del centro abitato che tocca i 970 m s.l.m. Enna sorge in cima ad un imponente altopiano che svetta sulla valle del Dittaino, che ha una forma a V dolce o, secondo altre interpretazioni, una forma di piramide mozzata. Enna è ubicata nel centro geografico della Sicilia. Il territorio fa parte della catena dei Monti Erei, rilievi calcarei ed arenacei non molto sviluppati in altezza, che costituiscono la maggiore presenza orografica della provincia ennese. Il versante settentrionale del monte è assai ripido e ha un maggiore dislivello rispetto agli altri, ragion per cui è ammantato da un ampio bosco. Quello meridionale, invece, è notevolmente urbanizzato, poiché costituisce un importante passaggio tra la città alta e quella bassa, che si sviluppa ai piedi dell'altopiano.

Il territorio del Comune di Enna rientra tra i primi 30 comuni più estesi d'Italia: esso occupa, infatti, una superficie di 357,14 kmq; la porzione centro-occidentale della Provincia, costituiti prevalentemente da rilievi aventi



ad. *Talb*

Relazione di stima dell'immobile sito in Enna
Piazza Napoleone Colajanni, 7 di proprietà
Della Provincia Regionale di Enna

altitudine estremamente variabile, compresa tra la minima di 230 m. s.l.m. e la massima di 990 m. corrispondente alla cima del monte su cui sorge la città e ove aveva sito l'acropoli antica.

Circa 10 km. a sud del centro storico si trova il lago di Pergusa, a 677 m. s.l.m., caratterizzato da un bacino endoreico, importante luogo di sosta e svernamento per decine di specie di avifauna, attorno alle cui rive si snoda l'omonimo circuito automobilistico, il più importante dell'Italia Meridionale. Per quanto concerne i fiumi, quelli che scorrono nel territorio di Enna hanno principalmente carattere torrentizio, se si escludono il Dittaino, affluente del Simeto ed il Salso o Imera meridionale.

La città di Enna è suddivisa in due "macro-aree", Enna Alta ed Enna Bassa, cui si aggiunge la frazione di Pergusa. Le tre aree urbane sono nettamente separate dal punto di vista geografico.

Ad Enna Bassa, si sono recentemente sviluppati quartieri residenziali, ampi viali, aree commerciali all'ingrosso, uffici e attività varie, anche grazie alla notevole spinta propulsiva rappresentata dall'Università Kore di Enna, che ivi ha sede. Sorge sulle dolci colline a valle di Enna sul versante sud, ad una altitudine inferiore ai 700 m. Enna Bassa è uno degli snodi viari più rilevanti della Sicilia interna, giacché vi si incrociano tre strade statali e una provinciale e detiene, inoltre, un ruolo d'eccellenza nei servizi universitari e nel settore edile, grazie al boom demografico che la interessa dagli anni novanta.

Enna Alta (spesso detta semplicemente Enna) sorge su un monte tra i 940 e i 970 m d'altitudine; essa fu a lungo, fino al primo dopoguerra, l'unico insediamento urbano del capoluogo ereo ed ha origini millenarie. Enna Alta ha la forma approssimata di una sorta di freccia triangolare: nel settore orientale vi è il quartiere di Lombardia che prende nome dall'omonimo Castello, il più imponente della Sicilia, non lontano dal Duomo di Enna e dai Musei Alessi. Il centro storico si snoda lungo la Via Roma, con le sue ampie e belle piazze- tra cui notissimo è il Belvedere che offre vedute uniche - pullulanti di boutique e negozi alla moda, numerose chiese e diversi monumenti, oltreché, le principali istituzioni ed enti (provincia, comune, prefettura, teatro, banche e assicurazioni, genio civile).

A sud vi sono le aree urbane più basse rispetto al centro storico, vale a dire Valverde, il quartiere più antico, ricchissimo di caratteristiche viuzze strette e

tortuose, pittoreschi bagli e ponti carezzati da uno dei tramonti più spettacolari dell'isola, e Fundrisi, d'altrettanto fascino e sapor antico.

Il Montè è il quartiere più moderno, ed è attraversato dai Viale Diaz e IV Novembre, che si incrociano con Via Libertà (terminale della centralissima Via Roma) in uno dei più trafficati quadrivi della città. Da segnalare: la Torre e la Villa di Federico II, la Chiesa di Montesalvo con l'obelisco che indica il centro geografico della Sicilia, lo Stadio Comunale. In questa area, un tempo occupata da un bosco con i roveri più meridionali del mondo, dei quali rimane un unico esemplare, in via Cavalieri di Vittorio Veneto, su una motta naturale, sorge la ottagonale Torre di Federico II, un importante monumento svevo di notevolissima fattura.

Pergusa è la maggiore frazione della città, e dista 10 Km. dal centro; ha una popolazione residente assai ridotta, circa un migliaio di abitanti, tuttavia vi è sviluppata l'edilizia di villeggiatura. Infatti, a Pergusa si concentrano la gran parte degli hotel, dei bed and breakfast e degli agriturismi di Enna, molti abbracciano il Lago in un magnifico scenario paesaggistico, molto apprezzato dal turismo che verte su questa rinomata località.

La Riserva Naturale Speciale Lago di Pergusa, che ingloba il piccolo abitato del villaggio, è la più importante della Sicilia centrale, e vanta una ricchissima avifauna che sverna, transita o risiede nell'area faunisticamente più importante dell'Isola. La Riserva comprende il bacino del Lago Pergusa, di 1,8 kmq, e un'ampia area che lo circonda, ospitante la Selva Pergusina, frequentata pineta attrezzata, il giuncheto e altre aree di spiccato pregio naturalistico.

1.2 Descrizione del bene

L'immobile oggetto della presente stima è, come detto, un fabbricato ubicato a Enna Alta la cui costruzione risale ai primi anni '50 del secolo scorso. L'immobile è di proprietà della Provincia Regionale di Enna ed è adibito, per la maggior parte ad albergo turistico, e per una minor parte ad uffici dell'agenzia di Soggiorno e Turismo della stessa Provincia.

La struttura alberghiera è gestita in locazione da 25 anni da un privato; il contratto d'affitto è stato rinnovato nel 2008 per altri 18 anni. Il canone d'affitto, stabilito nell'ultimo contratto, parte da un importo di €. 83.000 da

rivalutare annualmente in base agli indici ISTAT. Nel contratto è previsto che, a partire dal quarto anno successivo alla stipula del contratto, ovvero dal 2012, il canone annuale debba essere rideterminato dal nostro Ufficio.

Con riferimento all'ingresso principale dell'Hotel, che si affaccia sulla piazza N.Colajanni, quasi l'intera ala ovest a piano primo seminterrato (S1) del fabbricato non appartiene all'attività alberghiera. Attualmente è sede degli uffici dell'Azienda per il soggiorno e turismo di Enna.

L'intero fabbricato è costituito da strutture portanti in c.a. con solai piani in latero cemento; la copertura è prevalentemente a terrazza calpestabile con accesso da scala interna. I collegamenti tra i piani sono assicurati da ampia scala posta al centro del fabbricato, affiancata da 2 ascensori a servizio della clientela; sul lato ovest del fabbricato insiste un'ulteriore scala secondaria che funge anche da scala di emergenza, affiancata da un altro ascensore normalmente utilizzato dal personale in servizio dell'albergo.

La muratura di tamponamento ha uno spessore di cm 30 ed è realizzata con blocchetti prefabbricati in cemento vibrato con interposto strato di coibentazione termoacustica; esternamente le pareti sono rifinite con intonaco del tipo Li Vigni.

Anche internamente l'albergo è stato in gran parte ristrutturato: i pavimenti sono principalmente in ceramica o cotto, con rari tratti in mattoni di scaglie di marmo; le pareti interne sono rifinite con stuccatura veneziana e i soffitti con intonaco del tipo civile; fa eccezione qualche camera le cui finiture risultano di maggiore pregio per la presenza di vecchie cornici e affreschi murali.

Dalle informazioni assunte dal gestore dell'albergo, oltre a quanto potuto verificare in fase di sopralluogo, l'immobile risulta dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico per l'illuminazione sia ordinaria che di emergenza realizzati sottotraccia ed a norma ;
- impianto idrico sanitario, che appare in perfetto stato;
- impianto di riscaldamento centralizzato con alimentazione a gas metano;
- impianto di antincendio conforme alla normativa vigente compreso il sistema di rilevatore dei fumi collegato all'impianto d'allarme;



ad. *[Signature]*

Relazione di stima dell'immobile sito in Enna
Piazza Napoleone Colajanni, 7 di proprietà
Della Provincia Regionale di Enna

- impianto centralizzato di aria condizionata
- impianto TV-satellitare con antenna centralizzata che garantisce la ricezione dei canali in tutte le camere;
- impianto telefonico centralizzato, con centralino posto alla reception.

Gli infissi esterni sono in legno, corredati da avvolgibili anch'essi in legno; gli infissi interni sono in legno tamburato. Fanno parte integrante del fabbricato degli ampi terrazzi posti a piano terzo che si affacciano sulla piazza Colajanni; anche al piano terzo seminterrato vi sono degli ampi terrazzi che si affacciano su via Bagni.

L'albergo consta di 60 camere comprendente camere singole, camere matrimoniali e qualche suite. Le camere sono distribuite in maniera armonica dal piano terzo fino al piano secondo seminterrato; si presentano completamente ristrutturate così come i bagni, i corridoi, la sala conferenze, la sala da pranzo e quant'altro sia appartenente alla struttura alberghiera. L'unica parte non ancora ristrutturata è l'intero prospetto retrostante dell'edificio e precisamente il versante che si affaccia sulla via Bagni, che si presenta in condizioni manutentive carenti.

Nel suo complesso l'albergo si presenta in gran parte in buone condizioni (ad eccezione del citato prospetto sud) e risulta l'unico che si presta ad un confortevole soggiorno nel cuore della città, anche se, a detta dello stesso gestore, a seguito del protrarsi negli ultimi anni della crisi economica, l'afflusso annuale di clienti si è ridotto rispetto a periodi maggiormente fiorenti. Allo stato attuale l'intero albergo è gestito da 5 unità lavorative e viene usato dai clienti per il solo pernottamento; l'albergo non effettua attualmente in loco alcuna attività di ristoro.

Fa parte dell'intero stabile un'ala di fabbricato, attualmente funzionalmente distaccata dal resto della struttura, che è in uso all'Amministrazione Provinciale e presso la quale sono ubicati gli uffici dell'Azienda Soggiorno e Turismo.

1.3 Dati catastali

L'immobile di che trattasi, allo stato attuale non risulta ancora censito né al Catasto Fabbricati e né al Catasto terreni, pertanto, non si è in grado di evidenziarlo con gli identificativi censuari; come specificato di seguito, vengono elencate le sole particelle dei terreni su cui ricade l'intero immobile:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Rendita (€)
39/C	10087		Ente Urbano		24	
	10088		Ente Urbano		10	
	10089		Ente Urbano		890	
	7547		Ente Urbano		47	
	5371		Ente Urbano		20	
	7113		Giar. Com.		290	
	5391		Ente Urbano		18	
	5372		Ente Urbano		70	
	5381		Ente Urbano		90	
	7886		Seminativo	1	51	
	5385		Ente Urbano		76	
	5387		Ente Urbano		25	
	5388		Ente Urbano		40	
	5389		Ente Urbano		140	
	7546		Area Fab. Dem.		52	
	5372		Ente Urbano		70	
	5371		Ente Urbano		20	
	6391		Ente Urbano		18	
	5369		Chiusa		720	

1.4 Posizione urbanistica

Dal punto di vista urbanistico l'intero edificio, in base al P.R.G. attualmente in vigore nel Comune di Enna, ricade in zona B2 (saturazione e sostituzione edilizia) con indice di edificabilità pari a 4mc/mq, ove è ammessa la ristrutturazione per interi isolati.

Relativamente al fabbricato in esame la sua destinazione d'uso è sempre stata quella "Turistico-Alberghiera", conformemente a quanto autorizzato con la concessione edilizia rilasciata.

COMMITTENTE:

Provincia Regionale di Enna
Ufficio Tecnico

1.5 Consistenza e superficie commerciale

La superficie commerciale è stata ottenuta sulla scorta della documentazione in possesso e nel rispetto dei criteri generali di calcolo dettati dal D.P.R. n. 138/98¹; in base ai suddetti criteri il computo della superficie commerciale dell'immobile viene determinata secondo quanto riportato nella seguente tabella.

FABBRICATO (Albergo)

	Piano	Destinazione	Superficie m ²	% di omogeneizzazione	Superficie commerciale m ²
edificio Principale	Terra	Attività di ristoro e Bar	168	100%	168
	S2-S1-Terra-1°-2°-3°	albergo	920	100%	920
	S1-S2-S3-S4-S5	Magazzini e Ripostigli	2240	50%	1120
	3°-Terra-S3-S4	Terrazza	914,30	10%	94,43
	S6	Garage	223	50%	112
Locale Agenzia Soggiorno e Turismo	S1	Uffici	195	100%	195
Area Esterna	T	Area adibita a verde	1000	10%	100
Superficie commerciale c.t.					2.709,43

Si fa presente che le superfici vengono riportate ai soli informativi; il calcolo è stato effettuato sulla base della documentazione fornita dalla Provincia, consistente nelle copie delle piante planimetriche del progetto dell'immobile; ulteriore documentazione è stata recuperata dal tecnico redattore della presente stima. In particolare è stato acquisito:

- stralcio del P.R.G. in scala 1:5000 con l'indicazione dell'immobile;
- documentazione fotografica;
- copia del progetto originale .

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

2 Scelta della metodologia

In generale per le stime immobiliari eseguite dall'Agenzia, si preferisce utilizzare il metodo comparativo diretto, mettendo a confronto un congruo numero di unità "comparable" simili tra loro e confrontabili appunto con l'unità oggetto della stima "subject", sistema meglio conosciuto come MCA (Market Comparison Approach).

Nel caso in esame, trattandosi di un immobile destinato a struttura alberghiera, non è facile reperire dati di mercato relativi sia a prezzi noti o recenti di compravendita, sia a eventuali canoni locativi che ci permetterebbero di utilizzare il sopracitato metodo MCA.

Fra l'altro è evidente che il mercato immobiliare alberghiero è assolutamente lontano da quello degli immobili a normale destinazione d'uso, sia per le informazioni da acquisire che per la frequenza delle transazioni.

Inoltre, questo tipo di immobili sono caratterizzati dalla coincidenza fra il bene stesso e l'attività che vi si svolge.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, si è ritenuto più opportuno applicare il metodo dell'analisi dei flussi di cassa, meglio conosciuto come DCFA (Discounted Cash Flow Analysis), in quanto ci troviamo dinanzi alle seguenti condizioni che caratterizzano tale procedimento e cioè :

- difficoltà nel reperimento immobili comparabili;
- numero di transazioni eseguite notevolmente rare e variabili tra loro;
- il proprietario non è lo stesso utilizzatore del bene;
- obbligo di investimenti da effettuare nel tempo per la necessità di ristrutturazione, ammodernamento e manutenzione.

La procedura seguita ci consente di applicare un procedimento basato sull'attualizzazione dei flussi di cassa, procedimento articolato su fasi temporali suddivisi in più periodi, permettendo di tener conto contestualmente di tutti i fattori economici, quali costi e ricavi, e rappresentando in sintesi lo stato di fatto e di diritto che lo stesso immobile produce per la proprietà.

La relativa formula da applicare nella metodologia scelta, è la seguente :

$$V = \sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} + V_u$$

dove:

V = valore di mercato dell'immobile;

F_t = flusso di cassa all'anno t-esimo;

K = tasso di attualizzazione;

n = numero di anni costituenti l'orizzonte temporale di riferimento;

V_u = Valore in uscita, essendo determinato come capitalizzazione del reddito dell'anno successivo all'ultimo del periodo di analisi, attualizzato, ovvero:

$$V_u = \frac{F_{n+1}}{r(1+k)^{n+1}}$$

con *r* = tasso di capitalizzazione finale (*going out cap rate*)

Se ne deduce, quindi, che il presente procedimento si basa sulle principali voci di ricavo e di costo che l'investitore affronta per la gestione del bene, relativamente ad un certo periodo di tempo definito, tale da poter determinare i flussi di cassa dell'investimento che regolarmente attualizzati e sommati, ne costituiscono il presumibile valore finale.

Occorre precisare che le grandezze che si utilizzano in questa metodologia di valutazione possono essere fortemente influenzati da cicli economici negativi (crisi economiche) o cattive gestioni dell'attività. Per questo motivo le grandezze considerate nella presente valutazione, ancorché tratte dalla effettiva realtà economica, fanno comunque riferimento a contesti economici "ordinari" e scelte gestionali riconducibili all'imprenditore "ordinario". Ciò anche in conformità ai principi fondamentali dell'estimo

2.1 Processi operativi

Effettuata tale scelta, le successive operazioni da eseguire per lo svolgimento del procedimento, risultano essere i seguenti :

- definizione dell'orizzonte temporale di interesse;
- determinazione dei fatturati lordi annui della gestione alberghiera;
- determinazione dei ricavi annui lordi dell'investimento;

- determinazione delle spese operative annue dell'investimento;
- determinazione del tasso di attualizzazione;
- determinazione dei flussi di cassa attualizzati;
- determinazione del valore finale di realizzo;
- determinazione del valore di mercato dell'immobile.

2.2 Definizione dell'orizzonte temporale di interesse

Relativamente al periodo da prendere in considerazione, si è scelto di condurre l'analisi considerando un periodo temporale "n" di almeno anni 8 a partire da una ipotetica data di acquisto dell'immobile che ipotizziamo collocata agli inizi del 2012.

2.3 Fatturati Annui

La prima operazione da svolgere è un'analisi sui prezzi medi, basandosi sulle tariffe praticate per l'anno 2011 da altre strutture alberghiere presenti nella zona della città di Enna.

Tab. 3.2a

TIPOLOGIA	PREZZO CAMERA DOPPIA		
	Min.	Max	Media
Albergo a 4 stelle	70	110	90
Albergo a 3 stelle	65	90	77
Bed & Breakfast	55	80	67

Per il calcolo dei fatturati è importante far rilevare che l'Hotel Sicilia è un albergo 3 stelle superiore, ubicato nel centro storico di Enna. I prezzi praticati, rilevabili da internet, sono variabili a seconda del periodo e della tipologia di stanza utilizzata. Si è operata, come detto, una ricerca su internet, constatando che i prezzi pubblicati sul sito sono molto simili a quelli praticati da alberghi a 4 stelle, ubicati però fuori città (Enna Bassa, Pergusa, ecc..). Sono stati elaborati i dati riportati nella seguente tabella ai fini di stimare il fatturato annuo lordo, che tenga conto delle diverse offerte pubblicate (relative a diversi periodi dell'anno) e determinare, così, un valore medio della tariffa il più possibile

aderente alla realtà.

N° stanze = 60; % occupazione = 75%; N° camere occupare 45 al giorno					
Periodo in esame	Giorni	N° camere	Tipo camera	Prezzo	Importo
Weekend	55	36	Matrimoniale	75 €	148.500 €
Weekend	55	9	Matrim. uso singola	55 €	27.225 €
Alta Stagione (agosto-Pasqua e Natale)	50	36	Matrimoniale	120 €	216.000 €
Alta Stagione (agosto-Pasqua e Natale)	50	9	Matrim. uso singola	95 €	42.750 €
Alta Stagione (luglio e settembre)	60	22	Matrimoniale	120 €	158.400 €
Alta Stagione (luglio e settembre)	60	23	Matrim. uso singola	95 €	131.100 €
Bassa Stagione	200	9	Matrimoniale	102 €	183.600 €
Bassa Stagione	200	36	Matrim. uso singola	75 €	540.000 €
Sommano					1.447.575 €

In relazione a quanto sopra determinato, dividendo l'importo del fatturato lordo per 365 giorni e per 45 camere si ottiene:

Tariffa media = $1.447.575 \text{ €} / (365 \text{ gg} \times 45 \text{ camere}) = 88,13 \text{ €}$, che si arrotonda a 88,00 €

Detta tariffa sarà, inoltre, considerata crescente nel tempo con riferimento all'indice ISTAT relativo al mese di luglio del c.a. e pari al 2,2 %.

Nella tabella riportata sopra si è tenuto conto, come detto, della posizione favorevole dell'albergo, in quanto ubicato nel centro storico della città di Enna, anche se ci si trova in un contesto turistico non particolarmente sviluppato e basato principalmente sulla sosta in città di breve durata. Considerando l'apertura di 365 giorni all'anno, relativamente alla percentuale di occupazione delle camere, si è considerata una percentuale di circa il 75%. Tale valore trova conferma nelle dichiarazioni del locatario.

Come già esposto nei punti precedenti, nell'ambito del fabbricato oggetto di stima, è presente un'ala a piano terra che attualmente non è destinata ad albergo ma viene utilizzata dalla stessa Provincia come sede dell'Azienda Soggiorno e Turismo. In passato questa parte di fabbricato faceva parte dell'albergo e vi trovavano ubicazione n° 8 stanze. Dovendo, con la presente stima, valutare tutto il complesso immobiliare, ai fini di inglobare anche l'area utilizzata dall'Azienda Soggiorno e Turismo, si ipotizza che l'eventuale

compratore operi una ristrutturazione di detta area, ripristinando le 8 stanze d'albergo. Nell'allegato modello DCFA si è considerato che la ristrutturazione avvenga nell'ambito dell'anno 2012 e di avere, pertanto, la disponibilità delle ulteriori 8 stanze solo a partire dal 2013. Le spese di ristrutturazione, invece, inglobate dentro gli ammortamenti, sono considerate già a partire dal 2012. Inoltre dal 2013, in relazione alla maggiore disponibilità di stanze, si è abbassata la percentuale media di occupazione, riducendola dal 75% al 73%.

Il ricavo lordo generato dalla locazione dell'albergo si determina quale percentuale della quota del fatturato annuo lordo. Non è stato possibile acquisire dati da altri alberghi comparabili in quanto, come risulta da indagini effettuate, tutti gli alberghi esistenti nell'ambito del territorio della città di Enna risultano gestiti dagli stessi proprietari; inoltre, per questi potenziali alberghi comparabili non si è riuscito ad ottenere dati certi neanche sul fatturato annuo che ci avrebbe permesso di calcolare un probabile canone annuo.

Alla luce di quanto esposto, nella considerazione che in linea generale la percentuale del fatturato annuo assorbito dal canone locativo, per gli alberghi, oscilla fra il 15% ed il 25%, nel caso in esame si può ritenere congrua la percentuale del 20% .

2.4 Spese operative annue

Le spese operative che normalmente vengono considerate, in termini di valore e di andamento temporale a carico del proprietario dell'albergo, nell'arco temporale di un anno, sono rappresentate dalle seguenti voci :

a) Imposta Comunale sugli Immobili (ICI)

Nel caso specifico, non essendo a tutt'oggi il fabbricato censito al catasto urbano, si fa riferimento ad una rendita presunta, calcolata partendo dal costo di costruzione e applicando la nuova normativa di cui al D.L. 201/2011. In particolare si ha:

- Costo di costruzione stimato (vedi successivo punto b)) = 4.177.000 €
- Costo di costruzione al biennio 88'-89' (indice ISTAT 1,92) = 2.175.520 €;
- Rendita catastale presunta = 2.175.520 x 0,02 = 43.510 €;
- Valore Catastale = (43.510 x 1.05) x 60 = 2.741.130;
- I.C.I. stimata (7,6 per mille) = 2.741.130 x 0.0076 = 20.832 €

b) Spese di Manutenzione Straordinaria ed ammortamenti (Accantonamenti)

In tali spese sono considerate tutte quelle somme di denaro che vengono accantonate per poter effettuare le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventuali adeguamenti della struttura stessa; tali somme comprendono chiaramente anche le spese di progettazione e delle pratiche comunali che serviranno per la realizzazione delle opere da eseguire.

Nel caso in esame, gli accantonamenti annui per manutenzione ammonterebbero a circa il 2% del costo di costruzione a nuovo del fabbricato; tale valore scaturisce dalla seguente formula semplificata:

$$1) Ms = \frac{Cr}{p} = \frac{50\% C}{25} = 2\% C$$

dove Cr è il costo di ristrutturazione dato dal 50% del costo globale di costruzione "C" su un periodo di tempo (p) considerato di anni 25 quale intervallo fra un restyling e l'altro;

Allo stesso modo si opera per il calcolo della percentuale della quota di ammortamento, data da :

$$2) A = \frac{C}{m} = \frac{C}{100} = 1\% C$$

ove per "m" si intende il periodo di anni di vita utile del fabbricato individuato in 100 anni.

Per il costo di costruzione "C" da utilizzare per il calcolo del fatturato lordo (vedi Tab. 3.2c), si farà riferimento al costo unitario parametrico pubblicato dalla casa editrice "DEI" (Prezzi Tipologie Edilizie - D8), maggiorato dei costi indiretti, dei costi per l'incidenza dell'area e diminuito dei minori costi dovuti alle differenze nelle finiture tra l'albergo di riferimento e l'hotel oggetto di stima.

In relazione alle maggiorazioni si ha:

- Costi indiretti per oneri concessori (6,75% + 1,25%) $Ic = 8,0\%$;
- Costi indiretti per onorari professionali $Ip = 7,0\%$;
- Incidenza dell'area $Ia = 12,0\%$;

$$Ic + Ip + Ia = 27,0 \%$$

Anche le riduzioni riguarderanno diverse voci. I minori costi si avranno in relazione:

- 1) alle finiture dei prospetti che, nell'hotel di riferimento, è realizzata con rivestimento in pietra (incidenza sul costo di costruzione 13.89 %) mentre i prospetti dell'Hotel Sicilia sono rifiniti con intonaco del tipo tradizionale (incidenza sul costo di costruzione 4% circa);
- 2) alla presenza, nell'albergo di riferimento, della piscina e di una porzione di copertura sistemata a giardino pensile (incidenza rispettivamente del 2% e dell'1%), accessori mancanti nell'Hotel Sicilia;
- 3) alla sensibile differenza fra le due costruzioni riguardante il rapporto fra i volumi destinati a deposito e parcheggio e i volumi destinate alle stanze: nell'hotel di riferimento i locali accessori costituiscono circa il 50% del volume totale mentre, nell'immobile oggetto di stima, questi accessori costituiscono il 70% della volumetria totale; considerato che l'incidenza dei costi di detti locali accessori, nell'hotel di riferimento, è stata quantificata in circa il 10% del costo complessivo dell'opera, mettendo a confronto i rapporti volumetrici nelle due costruzioni si avrebbe un risparmio quantificabile in circa il 10% dell'importo del costo di costruzione.

Nel complesso il costo unitario parametrico di costruzione tratto dalla pubblicazione della casa editrice "DEI" (Prezzi Tipologie Edilizie - D8) dovrà essere ridotto di una percentuale di circa il 23% per tener conto delle suddette differenze.

Alla luce di quanto sopra esposto, facendo riferimento alla struttura alberghiera di cui ci stiamo occupando, si avrà un costo di costruzione "C" così come di seguito specificato:

$$C = 59.065,00 \text{ €/camera} \times (1+0.27-0.23) \times 68 \text{ camere} = \text{€} . 4.177.076$$

In cifra tonda:

$$C = \text{€} 4.177.000$$

c) Spese di assicurazione

Secondo la prassi vigente nel settore assicurativo, le spese per assicurazione incidono per una percentuale pari allo 0,1% del costo di costruzione a nuovo.

d) Spese di amministrazione

Comprendono i costi annui per la tenuta contabile, esazione dei canoni e costo dell'amministratore i quali incidono normalmente per una quota pari al 2% del canone annuo.

e) Tasso di attualizzazione

I flussi di cassa, vale a dire i redditi immobiliari netti, sono costituiti per ogni anno dalla differenza tra il ricavo e la somma dei costi. Tali flussi vanno poi riallineati cronologicamente al tempo t_0 mediante un tasso di capitalizzazione.

Il tasso di capitalizzazione, secondo il modello largamente diffuso presso i mercati finanziari e gli investitori, può essere determinato mediante la composizione di due distinti fattori:

$$K = R_f + P_i$$

dove "Rf", rappresenta il *rendimento finanziario* di investimenti privi di rischio (risk free) che secondo la Relazione nazionale della Banca D'Italia mediamente è pari al 4,6%, mentre "Pi" rappresenta una maggiorazione che tiene conto del *rischio finanziario* e del *rischio di business*. Si ritiene nullo in questo caso il *rischio di sistema*. Il *rischio finanziario* tiene conto della illiquidità dell'investimento immobiliare e del livello di indebitamento medio cui l'investitore ordinario ricorre. Il *rischio di business* invece è legato all'andamento delle vendite immobiliari, alle limitazioni urbanistiche e soprattutto al mercato immobiliare relativo agli edifici aventi struttura esclusivamente alberghiera, peraltro quasi inesistente nella città di Enna.

Alla luce di quanto sopra esposto, si può assumere un tasso dell'1% per il *rischio finanziario* e del 2% per il *rischio di business*., avendosi pertanto una maggiorazione complessiva "Pi" pari al 3% .

In questo modo , in riferimento formula indicata sopra, si avrà :

$$K = 4,6\% + 1\% + 2\% = 7,60\%$$

2.5 Valore in uscita

Tale valore non è altro che la sommatoria dell'intera serie di flussi di cassa eccedenti l'orizzonte temporale ipotizzato per l'investimento, utilizzando la

consueta formula di capitalizzazione per i redditi crescenti, applicato nel periodo che va dal successivo anno dell'ipotetico acquisto dell'immobile all'ultimo periodo dell'analisi, considerando un tasso di capitalizzazione "r" dato dalla seguente formula :

$$r = K - g + r_{out}$$

dove :

"K" rappresenta il tasso di attualizzazione precedentemente calcolato (7,60%);

"g" trattasi della percentuale di inflazione che è, nel nostro caso, pari al 2,2% ;

"r_{out}" evidenzia una quota percentuale detta di "risk out" pari all' 1% e che rappresenta l'eventuale rischio connesso alla potenziale difficoltà di vendita dell'immobile in questione;

pertanto si avrà:

$$r = 7,60\% - 2,2\% + 1\% = 0,076 - 0,022 + 0,01 = 0,064 = 6,4\%$$

In conclusione, in appendice (allegato 1) viene illustrata l'ultima tabella di calcolo del valore di mercato effettuata con il procedimento dell'analisi dei flussi di cassa (DCFA), dove sono racchiusi tutti i valori presi in considerazione, in relazione alle rispettive voci e con l'importo finale riferito alla valutazione dell'immobile oggetto della presente stima.

Si precisa che, essendo stato considerato l'arco temporale dell'investimento di 8 anni a partire dal 2012 e che in base all'attuale contratto di locazione proprio nel 2012 il canone dovrà essere rideterminato dallo scrivente Ufficio, ai fini della determinazione dell'importo dei ricavi lordi effettivi (canone di locazione) si è operata una valutazione in termini di percentuale del fatturato lordo (20%), non prendendo in considerazione il canone contrattuale attualmente corrisposto. Si è ritenuto, infatti, quest'ultimo fuori mercato e una sua eventuale adozione avrebbe condotto ad una errata valutazione dell'immobile.



[Handwritten signature]

Relazione di stima dell'immobile sito in Enna
Piazza Napoleone Colajanni, 7 di proprietà
Della Provincia Regionale di Enna

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni svolte nel corpo della presente relazione e delle risultanze del criterio estimativo adottato (le cui elaborazioni sono riportate nell'allegato 1), questo Ufficio Provinciale determina come più probabile valore di mercato, attribuibile alla data attuale e con la normale tolleranza estimale (+/- 10%) all'immobile sito in Enna, P.zza N. Colajanni, di proprietà della Provincia Regionale di Enna, l'importo di € 2.555.827,

in c.t. pari a € 2.555.000

(euro duemilionicinquecentocinquantacinquemila/00).

Giova ribadire che il superiore valore è riferito ad immobile presupposto quale "struttura adibita ad albergo" alla data odierna, destinato ad usi compatibili con il vigente strumento urbanistico e con opere rifinitura ipotizzate di tipo civile di medio livello, a norma con i prescritti standard, munita di dichiarazione di agibilità per tale destinazione e pronta per la consegna "chiavi in mano".

Infine si ritiene opportuno evidenziare che la ricerca del valore di mercato di beni immobili è di natura probabilistica e quindi la stima di un bene, fondando le sue radici nell'osservazione di dati e valori di mercato registrati dallo specifico settore del mercato immobiliare, risente sempre dell'incertezza tipica di qualsivoglia previsione.

Con ciò si vuole significare che nel caso in esame il valore come sopra stimato è da ritenersi suscettibile di variazioni, nell'ambito della fascia di tolleranza estimativa comunemente ammessa in dottrina e nella corrente prassi estimale, nella misura del $\pm 10\%$ rispetto al valore indicato.

Enna, 15/12/2011

Il Responsabile Tecnico
Geom. Giancarlo Gallaro

[Handwritten signature of Giancarlo Gallaro]

Il Direttore
Ing. Sebastiano Pio Panebianco

[Handwritten signature of Sebastiano Pio Panebianco]

Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Provinciale di Enna

Viale Diaz, 34 - 94100 Enna up_Enna@agenziaterritorio.it

COMMITTENTE:

Provincia Regionale di Enna
Ufficio Tecnico

