Consulenza tecnica d'ufficio- causa n. 3079/2016 R.G.

Tribunale di Catanzaro

Ufficio Esecuzioni Mobiliari

Prossima Udienza il 03/07/2018

Parti: Comune di Catanzaro (attore)

[redacted] (convenuto)

PREMESSA

Il sottoscritto Corea Giuseppe - dottore commercialista - con studio in Catanzaro, via Arcivescovado, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Catanzaro al n. 316, nonché al registro dei Revisori Contabili con DM 27/07/1999, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 120415, ha ricevuto, l'incarico quale esperto stimatore nel procedimento r.g. n. 3079/2016 di rispondere al seguente quesito:

"L'esperto stimatore, esaminati gli atti e i documenti della procedura, acquisita tutta la documentazione necessaria all'espletamento del presente incarico presso gli uffici pubblici in generale e la Camera di Commercio in particolare, sentiti gli amministratori delle società le cui quote sono state pignorate, visionati i libri sociali comunque tenuti dalla società, assunte le opportune informazioni presso l'Agenzia delle Entrate, l'agente per la riscossione Equitalia Sud spa, l'INPS e l'INAIL o altri istituti pubblici sull'esistenza e l'ammontare di eventuali debiti della società non risultanti dai libri contabili:

a) Verifiche se le quote di partecipazione sociale pignorate appartengano effettivamente al debitore nella misura dichiarata, se vi siano vincoli alla sua libera trasferibilità (divieti o vincoli alla alienazione, diritti di prelazione, clausole di preferenza o gradimento, ecc. 9 se risultino precedenti pignoramenti o sequestri ovvero se la quota risulti appartenere, in tutto o in parte, a persona diversa dal debitore, in virtù di atto opponibile ai creditori, ovvero emergano atti pregiudizievoli;

b) Quantifichi il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote"

PRECISAZIONI

Il sottoscritto dichiara di essere indipendente dalla società conferente l'incarico e di non avere alcun interesse diretto o indiretto in eventuali operazioni riguardanti la società medesima.

OGGETTO E FINALITA' DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è diretta a determinare il valore, ovvero il valore di mercato ottenibile in libera contrattazione fra le parti, delle quote di partecipazione possedute dalla [redacted]

Le quote oggetto di valutazione sono le partecipazioni della [redacted] nelle seguenti società:

[redacted] euro 3.334,00 (33.34%)

[redacted] 3.612,00 (33.33%)

[redacted] euro 400.000,00 (33.33%)

La [redacted] svolge attività di consulenza finanziaria e servizi finanziari nei confronti delle altre società [redacted]

La [redacted] gestisce una attività alberghiera;

La [redacted] opera nel settore edile e ricettizio.

Le due ultime società possiedono una rilevante componente immobiliare.

La presente relazione è redatta in conformità ai Principi Italiani di Valutazione redatti dall'Organismo Italiano di Valutazione.

DATA DI VALUTAZIONE

La determinazione del valore delle aziende è avvenuta con riferimento ai valori correnti al 31 dicembre 2017 (immobilizzazioni materiali e finanziarie), per gli altri assets di bilancio si è tenuto conto dei valori riportati nel bilanci approvati e depositati nel Registro delle Imprese, alla data del 31 dicembre 2016. Dalla data di riferimento della perizia a quella di asseveramento non sono intervenute variazioni nei valori attribuiti alle poste, tali da modificare le conclusioni.

ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE ALLA STIMA

In data 4 ottobre 2017 il sottoscritto, giusta convocazione a mezzo pec del 23/09/2017, dava inizio alle operazioni peritali. Partecipavano per il Comune di Catanzaro l'avv. Raffaele Mirigliani, per la [redacted] la dott.ssa Grande Giovanna in qualità di CTP.

In data 2 gennaio 2018, il sottoscritto, a causa della complessità del lavoro peritale, per il notevole compendio immobiliare, stante anche la esigenza di reperire ulteriore documentazione di approfondire il ruolo della società [redacted] definita quale tesoriera delle altre compartecipate, ha chiesto e ottenuto un rinvio di 90 giorni, con scadenza al 28 febbraio 2018.

Considerato che, per effetto della predetta proroga si è concluso l'esercizio 2017, il sottoscritto ha ritenuto opportuno acquisire le situazioni contabili al 31 dicembre 2017, al fine di avere una situazione aggiornata dei valori patrimoniali ed economici. Pertanto, ha chiesto ed ottenuto una ulteriore proroga di giorni 45, con scadenza deposito consulenza tecnica al 22 maggio 2018. Istanza, questa, motivata, dalla complessità del patrimonio societario,

anche immobiliare, tale da richiedere l'ausilio tecnico specifico alla relativa valutazione.

Al relativo esito, il sottoscritto ha ricevuto tutti gli elementi utili alla valutazione degli immobili, come da allegato prospetto esplicativo dei criteri estimativi.

Il sottoscritto, nello svolgimento del proprio incarico, ha acquisito tutta la documentazione contabile e amministrativa necessaria, in particolare:

- bilanci 2014-2015-2016;
- situazione contabile al 31/12/2017;
- mastri al 31 dicembre 2016
- registro beni ammortizzabili al 31 dicembre 2016;
- inventario al 31/12/2016;
- certificazione camerale;
- certificazione degli assetti proprietari
- rapporti con gli enti fiscali e previdenziali al fine di accertare la sussistenza debiti potenziali per cause in corso e pendenze fiscali;
- certificati catastali;
- libri sociali;
- libri contabili;
- ogni altra documentazione ed informazione utile o necessaria alla valutazione di stima.

Sono state effettuate verifiche sia con riferimento alla documentazione amministrativo-contabile, sia all'esistenza fisica dei beni mobili. Sono state assunte informazioni circa l'esistenza e lo stato di cause contrattuali, ovvero

cause di lavoro, contenziosi tributari a seguito di accertamenti fiscali in corso, al fine di sincerarsi dell'esistenza di eventuali passività potenziali.

E'stata svolta una specifica ricerca di mercato sui flussi turistici dell'area di riferimento e una specifica analisi sui margini di guadagno tipici del settore e della loro potenziale evoluzione.

In data 23 gennaio 2018, al fine di acquisire informazioni lo scrivente, ha incontratogli amministratori delle 3 società e ha effettuato un accesso presso le sedi aziendali per verificare lo stato dei luoghi e dei beni.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Nell'affrontare una valutazione occorre, preliminarmente, individuare le finalità che tale valutazione deve perseguire, al fine di scegliere tra le diverse soluzione metodologiche quella che meglio delle altre consente di raggiungere lo scopo della valutazione e si attagli alla realtà specifica del bene azienda, tenuto conto del settore di attività e della tipologia.

Per la determinazione del valore congruamente attribuibile ad una azienda esistono diversi procedimenti aventi natura patrimoniale, reddituale, finanziaria, empirica o mista. Di seguito, si analizzano i diversi metodi di valutazione al fine di individuare quello più adeguato al caso *de quo*.

Il Metodo Patrimoniale

Si fonda sul principio dell'espressione **a valori correnti dei singoli componenti attivi e passivi** che formano il patrimonio aziendale. Si riferisce a grandezze oggettive e verificabili. Tutti gli elementi attivi e passivi riportati nella situazione contabile vengono sottoposti a revisione,

allo scopo di verificare la correttezza sostanziale delle singole poste, vale a dire la loro rispondenza ai principi contabili che presiedono alla redazione del bilancio di esercizio e delle situazioni infrannuali. Infine, i valori contabili vengono tradotti in valori correnti. Tale metodo si attaglia alle imprese altamente patrimonializzate in cui gli investimenti costituiscono il fattore preponderante. L'informazione patrimoniale è utile e, in alcune circostanze, diventa necessaria per dar completezza alle stime o per definirne meglio il contenuto, rappresenta un riferimento oggettivo che entra a comporre le valutazioni vere e proprie, mitigando la componente arbitraria legata al giudizio del valutatore. La valutazione è meno soggettiva di quella ottenuta con altri metodi, quindi riduce il grado di incertezza, è di facile applicazione, garantisce buona attendibilità e prudenza. Il suo grave limite è che il valore dell'azienda è determinato sulla base del saldo algebrico tra attività e passività ponendo in secondo piano la capacità dell'azienda di generare nel futuro reddito o flussi di cassa.

L'esclusiva applicazione di detto criterio al caso *de quo* non è opportuna perché non si può prescindere dall'efficienza produttiva aziendale e dal valore dell'impresa come entità di funzionamento, nonché dal valore dell'integrazione degli elementi patrimoniali (anche intangibili) in un unico complesso aziendale Nella fattispecie le aziende sono dotate di capacità di produrre reddito, grazie al consolidato avviamento, all'intrapreso processo di ampliamento e diversificazione, alle risorse umane qualificate da anni di esperienza nel settore, alle qualità del management, nonché ai consolidati rapporti con clienti, fornitori e

finanziatori. I metodi più adeguati sono quelli misti che considerano anche il valore delle capacità organizzative e materiali di un'azienda in funzionamento rispetto alla semplice somma di beni materiali che la compongono (avviamento).

Il Metodo Finanziario

Il metodo finanziario basa la valutazione dell'azienda sul valore attuale dei flussi di cassa futuri disponibili per la remunerazione dei fattori produttivi impiegati dopo avere accantonato le risorse finanziarie necessarie a sostenere l'attività aziendale. Il valore dell'azienda deriva dalla sua capacità, presente e prospettica, di remunerare gli investitori basandosi sui flussi di cassa generati dalla gestione operativa al netto delle imposte

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

- una capitalizzazione illimitata $W1 = F.C. / i$
- una capitalizzazione limitata $W2 = F.C.\ a_{\overline{n}|i}$

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

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

a) all'*unlevered cash flow method:*

$$W = \sum \frac{CF_0}{wacc} + VR - D$$

b) al *levered cash flow method*:

$$W = \sum \frac{CF_n}{k_e} + VR$$

ove:

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

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

VR = valore attuale del valore residuo (terminal value)

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

E' un metodo poco obiettivo per l'aleatorietà delle previsioni dei flussi monetari, in particolare della loro entità e del loro momento di manifestazione, richiede un sistema informativo aziendale molto sofisticato ed in grado fornire previsioni finanziarie dotate di un alto grado di attendibilità per più esercizi futuri, pertanto si ritiene non applicabile al caso *de quo* anche l'elevata componente immobiliare.

Il Metodo Reddituale

Si fonda sul principio che il valore dell'azienda dipende unicamente dai redditi che in base alle attese è in grado di produrre. Il valore (W) dell'azienda è inteso come funzione del reddito atteso W=f(R), che è una funzione di capitalizzazione, formata dalla serie dei valori attuali dei redditi futuri dell'impresa.

Già [redacted] sosteneva che "il capitale è un valore unico, risultante dalla capitalizzazione di redditi futuri", essendo il reddito un importante indicatore delle perfomances aziendali, strettamente legato ai risultati della gestione.

Tale funzione presenta una diversa struttura a seconda che i redditi si presumono di durata indefinita W=R/i o limitata nel tempo W=R.$a_{\overline{n}|i}$.

Il metodo della durata illimitata è il più adoperato, per ragioni di carattere economico e matematico, quelle di carattere economico risiedono nella considerazione che l'azienda sia un'istituzione destinata a perdurare nel tempo, le ragioni di carattere matematico si fondano sull'assunto che per un numero "n" di anni sufficientemente elevato, la differenza tra i risultati delle due formule è del tutto trascurabile. La formula della durata limitata è utilizzabile solo in caso in cui circostanze obiettive consentono di stabilire un limite temporale alla vita economica dell'azienda.

La peculiarità di tale metodo è quella di incorporare l'avviamento e di esplicitare la relazione esistente tra il valore di un'azienda in funzionamento e la sua capacità di produrre reddito, dipendente da rapporti con la clientela, rapporti con i fornitori, ottimale localizzazione dei locali di vendita, buon nome commerciale dell'azienda, qualità dell'offerta merceologica, combinazione efficiente dei fattori produttivi, manodopera specializzata, formazione del personale, fattori critici di successo rispetto ai concorrenti. La redditività prospettica media viene determinata tenendo conto dei risultati della passata gestione, delle nuove strategie programmate dall'azienda nei piani pluriennali, nonché delle congetture circa le future condizioni gestionali e di mercato.

Per una corretta applicazione di tale metodo occorre: quantificare il reddito medio prospettico, individuare un orizzonte temporale congruo, scegliere un tasso di attualizzazione che rispecchi sia la congiuntura economica sia i rischi affrontati dall'azienda.

Si ritiene, però, che il risultato d'esercizio **non sia un indicatore adeguato a determinare il valore dell'azienda, in quanto fortemente influenzato da operazioni di natura non caratteristica (quali oneri finanziari, sopravvenienze, svalutazioni), nonché dalle vicende societarie.**

Per il calcolo del **reddito medio prospettico** si parte dal reddito normalizzato, ovvero dal reddito depurato dai seguenti fattori:

- Plusvalenze e/o minusvalenze su cessioni di cespiti e/o partecipazioni;
- componenti positive o negative generate da attività extracaratteristiche;
- Politiche di bilancio;
- Effetti di fluttuazioni anomale di mercato;
- Carico fiscale

L'obiettivo del processo di normalizzazione consiste nell'individuare la reale e stabile capacità reddituale dell'azienda, **rettificando elementi di causalità non ripetibili e non di pertinenza.**

Eliminati gli effetti distorsivi del reddito, se si presuppone che l'andamento passato dei risultati reddituali sia pienamente rappresentativo delle prospettive gestionali future, il flusso reddituale atteso corrisponderà alla media dei redditi storici normalizzati.

La dottrina assume ai fini dell'individuazione del reddito c.d. normalizzato, l'indicatore EBTIDA, in quanto espressivo della capacità reddituale dell'azienda, è l'acronimo per l'espressione inglese Earnings before Interest, Taxes, depreciation and amortization, ovvero il reddito prima del pagamento degli interessi sui debiti, le tasse, il deprezzamento

dei beni e gli ammortamenti. E' un indicatore della redditività dell'impresa, con riguardo alla gestione caratteristica, quindi, senza considerare fattori di natura accessoria, straordinaria o che on avranno manifestazione finanziaria.

Il metodo rispetto agli altri è più razionale nel senso che poggia su una base teorica che ne accredita l'utilizzo e garantisce una certa affidabilità dei risultati ottenuti, è più obiettivo nel senso che è concretamente applicabile e riscontrabile, è neutrale in quando, fondandosi su elementi certi e concreti prescinde dagli interessi delle parti interessate alla valutazione.

Il valore del capitale economico, così ottenuto viene diviso per il valore unitario del *tasso i*

Il tasso di capitalizzazione *i*, ulteriore elemento da determinare per l'applicazione del metodo misto della stima autonoma dell'avviamento, deriva, come noto, dalla sommatoria di almeno due componenti:

i_1 = tasso di remunerazione per il "puro investimento di capitale" (*risk free rate*);

i_2 = tasso di remunerazione per il rischio di impresa.

$i_2 = (R_m - i_1)$

$i = (i_1 + i_2) \times \beta$

Per quanto attiene alla determinazione di i_1 la teoria e la prassi sono concordi nell'assegnare validità, quali parametri per il calcolo del *risk free rate*, ai rendimenti dei Titoli di Stato a lungo termine, che riflettono la durata teorica illimitata della vita dell'azienda.

Per la determinazione di i_2 si ricorre al metodo *"Capital Asset Pricing Model"* CAPM che scompone il premio per il maggior rendimento atteso dall'investitore, che impiega le sue risorse in un'attività o investimento

rischiosi, sulla base del prodotto fra il coefficiente β e il premio per il rischio di mercato azionario (ERP, *Equity Risk Premium*), al fine di misurare in tal modo rischi non diversificabili.

In sintesi, la formula che esplicita il criterio appena esposto e la seguente:

$i_2 = (R_m - i_1)$

Dove $(R_m - i_1)$ = premio per il rischio azionario (*ERP*)

β = coefficiente di volatilità dei rendimenti di un campione di titoli quotati di imprese operanti nello stesso settore (*beta* medio di un campione di aziende quotate operanti nello stesso settore di quella valutanda e con caratteristiche simili).

Con riguardo al coefficiente "β", esprime il rischio dello specifico settore rispetto al rischio generale di mercato ed é elemento fondamentale dell'applicazione della metodologia del *Capital Asset Pricing Model* (CAPM).

Rappresenta il coefficiente angolare della retta di regressione che interpola i rendimenti storici dell'azienda rispetto ai rendimenti storici del mercato, presenta il pregio di misurare la rischiosità dell'azienda da valutare, adattare il rischio medio di mercato alla specifica situazione aziendale. Il suo valore varia da settore a settore attestandosi intorno al valore 1.

Un titolo non rischioso avrà un Beta nullo, dato che la sua correlazione è nulla col portafoglio di mercato, invece il "market portfolio" avrà Beta pari a 1. Titoli con $\beta > 1$ sono più rischiosi del mercato e quindi garantiranno remunerazione maggiore del titolo di mercato, e viceversa con $\beta < 1$ saranno meno rischiosi del mercato. Quanto appena descritto sul β è valido sia per i titoli che per i portafogli.

Le determinanti del β sono tre:

- Ciclicità dei ricavi
- Rischio operativo
- Rischio finanziario

Il Beta della singola impresa è difficile da stimare, nella prassi viene calcolato il Beta del settore considerando imprese simili. Ai fini dell'applicazione del metodo del CAPM, il tasso di remunerazione per il rischio generale d'impresa viene stimato facendo riferimento a dati aggiornati al 31 dicembre 2017.

i_1= 3.45 (fonte sito ministero economia e finanze)

i_2=5.5 (fonte Kpmg Advisory Nv) Market Risk Premium

B = 0.72 (fonte www.stern.nyu.edu)

$i = 3.45 + 5.5 * 0.72$=7.41%

Il metodo reddituale può essere applicato alle imprese scarsamente patrimonializzate, il cui unico valore è la capacità di generare reddito, con poco impiego di capitale fisso. Quindi non è applicabile al caso de quo.

Il Metodo Dei Multipli

Altro metodo di valutazione è quello dei multipli che determina il valore dell'azienda dal prezzo di mercato di alcune caratteristiche quantità aziendali riferite a società quotate paragonabili, come ad esempio gli utili, i flussi di cassa, il patrimonio netto o il fatturato. L'attrattività di questo metodo deriva dalla sua facilità di utilizzo, i multipli infatti possono essere impiegati per ottenere delle stime veloci del valore di impresa e sono particolarmente utili quando esiste un numero ampio di imprese confrontabili quotate nei mercati finanziari e il mercato mediamente stabilisce per esse prezzi corretti. **La**

relativa semplicità del calcolo tuttavia può far sì che tali indicatori siano facilmente manipolabili e suscettibili di utilizzi impropri, soprattutto nel caso in cui si riferiscano ad aziende non del tutto simili.

Il metodo dei multipli si distingue in: metodo dei multipli di mercato e metodo basato sull'*enterprise value*.

Nel primo caso il ricorso ad una analisi imperniata su multipli presuppone una valutazione di tipo comparativo fra aziende operanti nel medesimo settore. Con questo approccio il prezzo viene rapportato a differenti variabili specifiche d'azienda che acquistano significato ed importanza differenti a seconda del settore di appartenenza dell'impresa. E' quindi importante capire quale sia il multiplo più idoneo per ogni tipologia di impresa.

Nella prassi il più frequentemente usato è il rapporto prezzo/utili. Tale multiplo infatti risulta piuttosto intuitivo, è semplice da calcolare ed è ampiamente disponibile. Tuttavia il rischio implicito del metodo è rappresentato dal fatto che non vengono esplicitate ipotesi di crescita, di rischio e di dividendo, finendo così per rapportare valori che concettualmente si riferiscono a differenti periodi.

Il secondo metodo invece si fonda sul concetto di *enterprise value*, calcolato sommando la capitalizzazione di borsa all'indebitamento finanziario netto della società da valutare.

I multipli maggiormente in uso sono: Rapporto Enterprise Value/Fatturato – Rapporto Enterprise Value/Margine Operativo Lordo – Rapporto Enterprise Value/Reddito Operativo. In questo caso il valore della capitalizzazione di borsa viene sommata al valore dei debiti finanziari e il valore che ne deriva

viene rapportato a grandezze desumibili dal bilancio, al netto delle componenti della gestione finanziaria dell'impresa.

Questa metodologia è ampiamente utilizzata nei mercati finanziari e integra perfettamente il metodo dei multipli di mercato.

Tale metodo si attaglia bene alle imprese quotate in borsa o appartenenti a settori oggetto di continue transazioni.

I metodi misti abbinano congiuntamente i criteri delle stime patrimoniali e reddituali. La valutazione si basa sulla contemporanea considerazione dell'assetto patrimoniale dell'azienda e della sua presumibile redditività futura (elemento essenziale nella valutazione di un'azienda). Tali metodi rappresentano una soluzione soddisfacente alla ricerca dell'equilibrio tra le esigenze di obiettività e verificabilità dei metodi patrimoniali e quelle di razionalità espresse dall'apprezzamento dei flussi reddituali attesi e dei relativi rischi.

Tali metodi sono più completi e consentono di ridurre il margine di soggettività e aumentare l'attendibilità.

Il metodo misto è essenzialmente composto da due metodologie:

- Il metodo del valore medio: che valuta l'azienda esprimendo la media aritmetica o ponderata dell'elemento patrimoniale e di quello reddituale (poco usato perché i dati medi sono sempre approssimativi).
- Il metodo della stima autonoma dell'avviamento: che valuta l'azienda attualizzando il reddito con le formule della rendita perpetua o con la formula della rendita a durata limitata, aggiungendo il valore del patrimonio netto rettificato. **Questo metodo è il più usato perché ha il**

pregio di valorizzare, oltre al patrimonio, la dinamica economica dell'azienda raccordando la gestione passata alle prospettive future e di considerare l'azienda come un sistema di elementi tra loro interdipendenti capaci di generare reddito.

MERCATO DI RIFERIMENTO - SETTORE TURISMO

Il report "Conto satellite del turismo per l'Italia" pubblicato dall'Istat il 13 dicembre 2017, ha evidenziato che il turismo internazionale, detto anche turismo inbound, rappresenta una parte rilevante della domanda turistica in Italia e incide per il 32,9% sul totale della spesa interna per turismo. Nel 2015 i turisti stranieri hanno speso più di 48 miliardi di euro in Italia. Quasi il 50% di questo importo è stato destinato all'alloggio e alla ristorazione, mentre circa il 40% ha riguardato l'acquisto di prodotti non tipicamente turistici, inclusi quelli relativi allo shopping.

Il turismo interno (domestico), con i circa 64 miliardi di spesa del 2015, continua a ricoprire un ruolo di primo piano in Italia e rappresenta il 57,2% della spesa interna turistica.

Anche per gli italiani la spesa maggiore è quella per l'alloggio e la ristorazione (37,7%), ma l'incidenza del solo servizio ricettivo è inferiore di quasi 10 punti percentuali rispetto a quanto rilevato per il turismo inbound.

Dalla sintesi tra domanda e offerta turistica si determina l'indicatore più importante derivabile dal CST: il valore aggiunto del turismo (VAT). Esso corrisponde al valore aggiunto attivato direttamente dai consumi turistici; rapportandolo al valore aggiunto del totale dell'economia si ottiene il peso del turismo sull'insieme delle attività economiche del Paese. **Nel 2015 il**

valore aggiunto determinato dal turismo è stato di 87.823 milioni di euro, pari a quasi il 6% del valore aggiunto dell'Italia. Le attività economiche che hanno maggiormente contribuito a questo risultato sono quelle caratteristiche del turismo, in particolare il settore dell'alloggio e dei ristoranti e pubblici esercizi genera il 24,7% del valore aggiunto del turismo. Il restante viene ripartito principalmente tra le attività del trasporto (6,2%), del commercio al dettaglio di beni caratteristici del Paese (6,1% per shopping) e delle altre attività non specifiche del turismo (28,6%). Nel complesso la compilazione del CST permette di valutare che le attività connesse al turismo pesano per il 6,0% del totale del valore aggiunto nazionale.

L'attuale conto satellite del turismo per l'Italia è stato compilato con riferimento al 2015, anno per il quale è disponibile la maggior parte delle fonti. In particolare, oltre alla fonte principale dei conti nazionali, le informazioni sono state ricavate rielaborando i dati provenienti dalla rilevazione mensile dell'Istat sul Movimento dei clienti negli esercizi ricettivi (Istat Offerta), dall'indagine campionaria trimestrale dell'Istat Viaggi e vacanze (Istat Domanda) e dall'indagine campionaria mensile condotta dalla Banca d'Italia, denominata Indagine sul turismo internazionale dell'Italia

Relativamente al 2016, il rapporto di federalberghi pubblicato nel mese di novembre 2017 evidenzia che l'economia turistica offre un contributo decisivo alla produzione della ricchezza italiana, allo sviluppo dell'occupazione, all'attivo della bilancia valutaria.

Nel 2016, il valore aggiunto prodotto dalle attività connesse al turismo è pari a circa 171 miliardi di euro, ovvero l'11,80% del PIL. L'indice si è raddoppiato rispetto al 2015.

Federalberghi, nel proprio rapporto ha suggerito di adottare la seguente politica strategica per competere a livello internazionale:

- ampliare la gamma dei servizi offerti quali biglietti per attrazioni, manifestazioni, eventi, mezzi di trasporto pubblico locali, stabilimenti termali e/o balneari, noleggio attrezzature, prodotti tipici del territorio.
- Incentivare gli investimenti mirati all'innovazione tecnologica, all'adeguamento agli standard e ai miglioramenti qualitativi, favorire l'acquisto delle strutture ricettizie in modo da favorire le ristrutturazioni integrali.

Il Rapporto sul Turismo 2017, curato da UniCredit in collaborazione con Touring Club Italiano, nel quale vengono analizzati i dati più recenti e le tendenze del settore turistico sia nel mondo che nel nostro Paese, con un'attenzione particolare alle diverse performance regionali, ha evidenziato che, **sulla base delle presenze turistiche (*che nel 2015 sono state oltre 8,1 milioni*) la Calabria si è classificata al 15° posto in Italia.**

Nel Rapporto si evidenziano poi i principali mercati esteri di provenienza che per la Calabria nel 2015 sono stati, nell'ordine, la Germania (*28,3%*), la Francia (*9,1%*) e la Repubblica Ceca (*5,9%*).

Il settore turistico calabrese ha una quota del 5,9% sul valore aggiunto nazionale, dando lavoro a oltre 26.000 addetti (*distribuiti fra alloggio e ristorazione*) con una quota del 9,9% sul totale occupati in Italia.

Anche il dossier Turismo a raggi X de Il Sole 24 ore di Donato Marrazzo del 2 settembre 2017 ha evidenziato che i turisti hanno premiato la Calabria. Record di presenze, soprattutto straniere, alberghi e villaggi sold out. Sette le bandiere blu della Foundation for Environmenal Education.

Inoltre, la **Calabria è stata la protagonista della fiera del turismo di Shanghai,** segnalata nella top list della prestigiosa Rough Guides, citata da Mastercard ("perla nascosta d'Europa"), dal Telegraph, dal Guardian e dal New York Times (meta imperdibile per il 2017, soprattutto per meriti enogastronomici), scopre di essere diventata una destinazione cult per europei, cinesi e americani. Restando comunque un punto di riferimento anche per il turismo di prossimità. **Gli stranieri, al 31 luglio 2017, sono aumentati del 4,6% rispetto allo scorso anno. Il mercato italiano registra invece un incremento del 3,4%. Che tradotti complessivamente in presenze sono per il momento 140mila in più.** Per il dipartimento regionale del Turismo è già record: «Il picco massimo degli ultimi 20 anni è stato raggiunto nel 2007 e si trattava di 8,8 milioni di presenze», dichiara il dirigente regionale Rodolfo Bova. Quest'anno si prevede di raggiungere i 9 milioni. I turisti cinesi sono attesi per la prossima primavera. Sarà una prova impegnativa per gli operatori locali: **la Calabria - unica regione d'Italia - ha ottenuto la certificazione Welcome Chinese, riconoscimento strategico per il 2018, anno del turismo Europa-Cina.** Il marchio indica uno standard esclusivo, disposto dalla China Tourism Academy. Ispettori e tour operator hanno visitato la regione, valutando sicurezza, alberghi, prima colazione, circuiti delle carte di credito, QRcode, segnaletiche e traduzioni. «Si stima che i turisti cinesi trascorreranno in Calabria almeno 3 giorni del loro tour europeo - spiega Angela Vatrano del dipartimento regionale del Turismo - viaggiano prevalentemente in primavera e in autunno, spendono molto, ma sono anche molto esigenti». **Tutto ciò consentirà una destagionalizzazione**

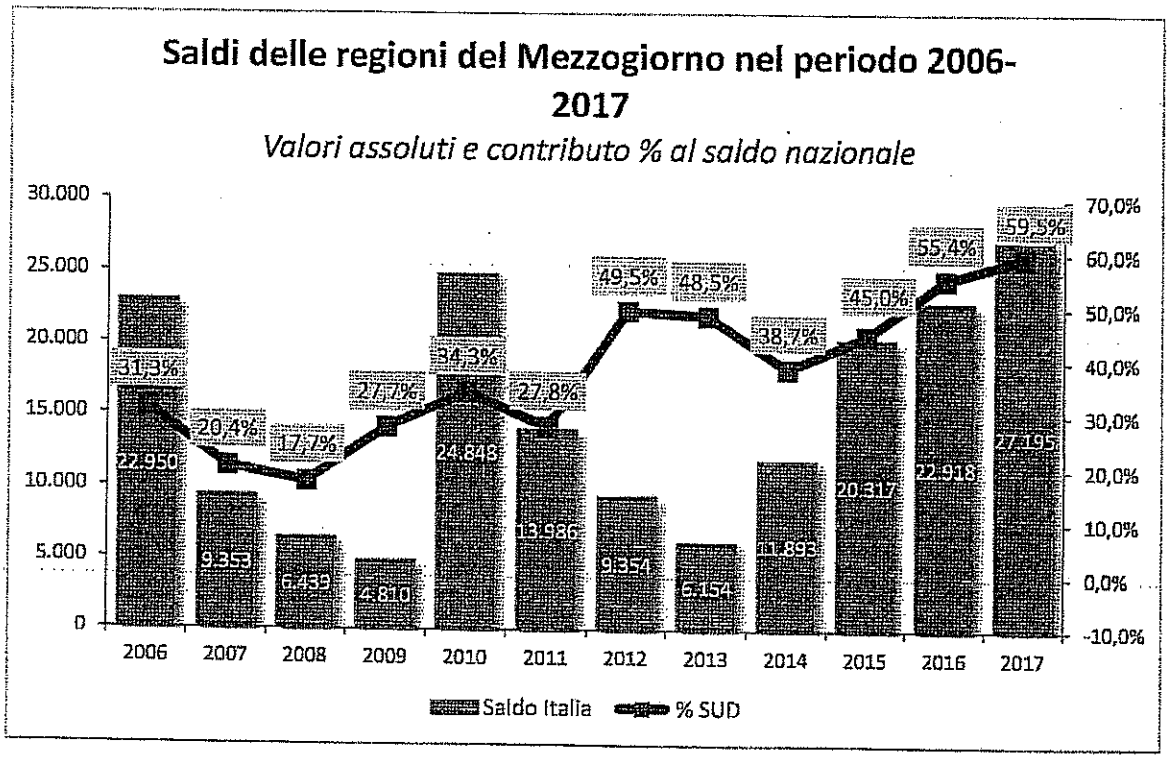
dell'attività, garantendo un incremento dei ricavi e un migliore sfruttamento dei fattori produttivi

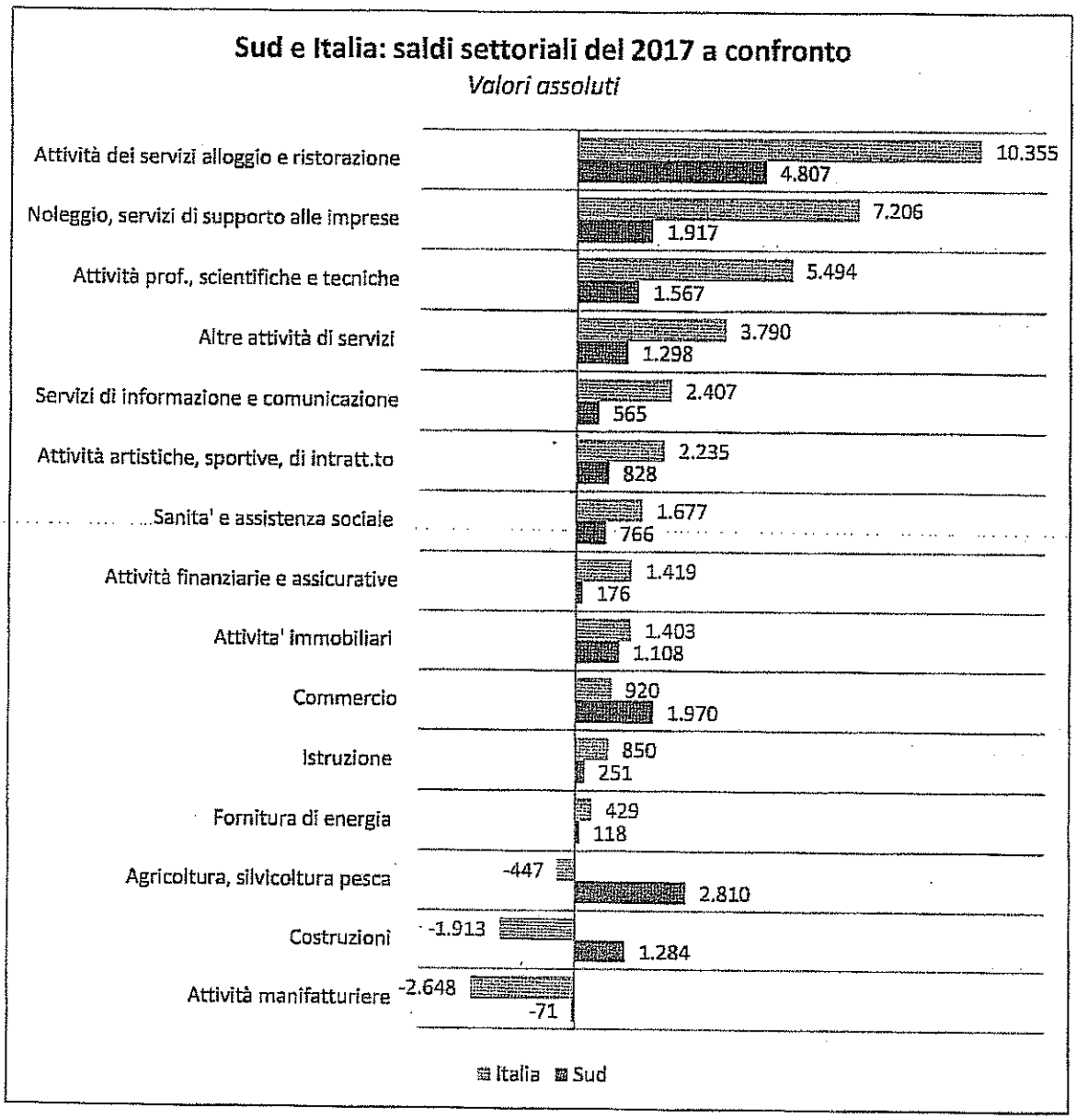
Dimostrano interesse per la costa, i borghi, la natura e l'enogastronomia anche gli americani: la nota imprenditrice del food Lidia Bastianich è ambasciatrice della Calabria per il mercato statunitense e sudamericano. Nel mese di giugno ha visitato la regione, gustando i piatti di chef stellati ed emergenti, che con la loro nuova visione del territorio e con materie prime eccellenti (7mila le aziende bio della regione) stanno contribuendo a decretarne il successo. In prima linea Caterina Ceraudo, migliore Donna Chef 2017 per la Guida Michelin, Luca e Antonio Abbruzzino, Nino Rossi, Antonio Biafora, Riccardo Sculli. E in erba ce ne sono altri.

Oltre al mare gli attrattori turistici sono: 3 parchi nazionali (Pollino, Sila e Aspromonte), uno regionale (Serre Calabresi), 6 zone di protezione speciale, 3 riserve regionali, costituiscono quasi il 40% del territorio calabrese, ricco di biodiversità. Per questo suo enorme potenziale, la Calabria è diventata meta di chi pratica escursionismo, rafting, canoa, rampicate. È il polmone verde del Mediterraneo per tedeschi, inglesi e francesi.

Inoltre, si attendono gli sviluppi dell'approvazione della legge che vorrebbe trasformare la Calabria in una Golf destination con cinque impianti da 700 mila metri quadrati.

Il comunicato stampa di Infocamere e Unioncamere pubblicato il 24 gennaio 2108 –MOVIMPRESE su natalità e mortalità delle imprese italiane registrate presso le camere di commercio – anno 2017 ha evidenziato che sono


Saldi delle regioni del Mezzogiorno nel periodo 2006-2017
Valori assoluti e contributo % al saldo nazionale
30.000
25.000
20.000
15.000
10.000
5.000
0
70,0%
60,0%
50,0%
40,0%
30,0%
20,0%
10,0%
0,0%
-10,0%
31,3%
20,4%
17,7%
27,7%
34,3%
27,8%
49,5%
48,5%
38,7%
45,0%
55,4%
59,5%
22.950
9.355
6.439
4.810
24.848
13.986
9.354
6.154
11.893
20.317
22.918
27.195
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
Saldo Italia
% SUD



Gli studi di Unioncamere evidenziano una crescita delle imprese al sud, una eccedenza della natalità sulla mortalità degli operatori economici e una forte concentrazione degli investimenti nel settore ricettizio, servizi, commercio, agricoltura e costruzioni.

LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DI AZIENDA ALBERGHIERA

Il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili ha emanato le linee guida per la valutazione alberghiera, ovvero:

Ubicazione (location): è un fattore determinante sul buon andamento di una gestione alberghiera e pertanto anche sul valore di mercato dell'immobile. L'analisi di questo aspetto risulta pertanto fondamentale e deve considerare (i) il contesto di riferimento (sia macro che specifico dell'area di riferimento); (ii) l'accessibilità, presenza di infrastrutture e relativa distanza; (iii) visibilità e riconoscibilità dell'immobile e prossimità ai generatori di domanda; (iv) posizionamento dei principali concorrenti al fine di identificare eventuali vantaggi o svantaggi competitivi; (v) presenza o prossimità ad attrazioni o generatori di domanda (spiagge, centri congressi, poli fieristici, centri direzionali, impianti sciistici, musei, teatri, ecc.).

Analisi di Mercato: l'analisi, a differenza delle altre tipologie, risulta maggiormente specifica in relazione agli aspetti tipici gestionali e statistici del settore con l'obiettivo di studiare l'evoluzione storica della domanda e dell'offerta e quindi delle performance ottenibili nel medio lungo termine, quali: (i) trend della domanda alberghiera (arrivi, presenze e segmentazione per categoria, stagionalità e origine); (ii) individuazione e performance del competitive set (tassi di occupazione camere, ricavi medi a camera o ADR, ricavi per camera disponibile o RevPar); (iii) trend dell'offerta alberghiera (numero camere, strutture, segmentazione per categoria e eventuali nuove

aperture). Viene inoltre effettuata anche un'analisi e verifica della presenza di operazioni comparabili al fine di trarre, ove possibile, dal mercato delle compravendite i valori a camera e i rendimenti, tenendo in debita considerazione che nella valutazione di un albergo come parametro unitario di riferimento non è la superficie ma il valore unitario a camera.

Tipologie: il settore alberghiero include un'ampia varietà di tipologie che si differenziano principalmente per: ubicazione dell'immobile (i.e. hotel di città e resort - mare, laghi, campagna, montagna); mercato di riferimento e fonte prevalente di business (i.e. destinazione business o di vacanza); Categoria (da 1 a 5 stelle). Stato occupazionale: in ambito ricettivo si riscontrano i seguenti stati occupazionali, aggiuntivi rispetto all'uso diretto da parte del proprietario (gestione diretta), che danno origine a situazioni contrattuali diverse e che devono essere analizzati per definire il corretto approccio valutativo: (i) immobile gestito da un conduttore attraverso un contratto di locazione/affitto d'azienda; (ii) gestione diretta dell'immobile da parte di un operatore professionale anche attraverso un contratto di management o utilizzo di un marchio attraverso il franchising (in tal caso il proprietario è anche gestore, c.d. gestione diretta o *vacant possession*). I contratti sopra evidenziati, ai fini valutativi, dovranno essere analizzati opportunamente.

valutazione: occorre identificare in primis, come prima specificato lo stato occupazionale e la situazione contrattuale dell'albergo, in relazione alla quale può variare l'approccio valutativo: libero e disponibile o *vacant possession* (nel caso di gestione diretta); (i) locazione immobiliare o affitto di ramo d'azienda; (ii) *management contract* (albergo gestito da terze parti).

In ogni caso è necessario acquisire ed analizzare i dati gestionali storici e valutare le performances prospettiche della gestione alberghiera oggetto di valutazione.

[redacted]

VALUTAZIONE

Descrizione della società PESA Srl e del core business

La [redacted] è stata costituita in data 18/06/2015, con atto del notaio Sebastiano Panzarella, è iscritta al REA con il n. [redacted] e al Registro delle Imprese con il n. [redacted] ha un capitale sociale di euro 10.000,00 e il seguente oggetto sociale:

nei limiti e nel rispetto del d.lgs. n. 385/1993 e del d.lgs. n. 58/1998, lo svolgimento nell'interesse dei soci o di società ad essi collegate o controllate, anche indirettamente di:

1. ricerca e reperimento risorse finanziarie presso enti ed istituti bancari italiani ed esteri quali: mutui, finanziamenti, affidamenti in conto corrente, fidejussioni e quant'altro possibile per l'acquisizione di risorse finanziarie e creditizie in genere;

2. servizi finanziari quali: servizi di incassi, servizi di pagamenti, gestione della liquidità finanziaria anche mediante investimenti in attività finanziarie;

3. attività di consulenza finanziaria, pianificazione dei pagamenti, gestione contenziosi finanziari;

4. acquisto crediti, sia in forma pro-soluto che pro-solvendo, anche scaturenti da contenziosi legali di ogni giurisdizione, e conseguente gestione dei contenziosi medesimi;

5. gestione dei contenziosi legali di qualsiasi giurisdizione;

6. attività di recupero crediti sia in sede giudiziale che stragiudiziale per conto terzi di somme, beni e crediti in sofferenza;

7. attività di assistenza e collaborazione relativa alla gestione dei crediti d'impresa a favore di aziende industriali, commerciali, bancarie, finanziarie, assicurative e di servizi in genere. In particolare, anche in collaborazione con le aziende clienti definisce le politiche di concessione degli affidamenti, effettua l'analisi e la

valutazione delle posizioni creditorie effettive e/o potenziali anche sulla base di informazioni commerciali eventualmente disponibili per la clientela, predispone accordi transattivi e piani di dilazione, svolge attività stragiudiziale finalizzata alla composizione di controversie derivanti da crediti insoluti o da ristrutturare;

La società per lo svolgimento di tali attività potrà incaricare professionisti, esperti e società' con competenze specialistiche in materia economica, finanziaria e legale.

8. la società potrà, inoltre, gestire aziende o rami d'azienda delle società ad essa collegate o controllate.

Tutte le sopradescritte attività potranno essere eseguite esclusivamente nell'interesse dei soci o di società ad essa collegate o controllate, per cui non sarà necessario che la società si iscriva negli elenchi di cui al t.u.l.b. d.lgs. 385/93 ed ottenga l'autorizzazione del ministero del tesoro o della Banca d'Italia.

La società potrà inoltre compiere in forma diretta o indiretta, in via non prevalente e sempre che tali attività siano funzionalmente connesse al raggiungimento dello scopo sociale, qualsiasi operazione mobiliare, immobiliare, commerciale e/o finanziaria e potrà altresì, nei limiti previsti dalla legge sempre in via non prevalente ed esclusa in ogni caso l'attività di collocamento, assumere interessenze, quote e/o partecipazioni anche azionarie in altre imprese, società ed enti e/o organismi di qualsiasi natura italiani e/o stranieri costituiti e/o costituendi con oggetto uguale, affine o complementare al proprio; potrà inoltre, sempre in detto ambito partecipare a consorzi, società consortili, associazioni, raggruppamenti o altre aggregazioni di imprese, stipulare joint ventures con partners italiani e/o stranieri sia pubblici che privati.

La società potrà avvalersi di tutte le agevolazioni tributarie e finanziarie previste dalle norme statali, regionali e comunitarie in materia, e potrà fare quanto altro anche

se qui non espressamente indicato ma opportuno e/o richiesto al fine del raggiungimento dello scopo sociale.

Struttura organizzativa

La società è retta da un Consiglio di Amministrazione composto da 2 persone:

[redacted]

La società non ha dipendenti.

Di seguito si rappresenta la compagnie societaria:

descrizione	quota	%
[redacted]	3.334,00	33.34
[redacted]	3.333,00	33.33
[redacted]	1.667,00	16.67
[redacted]	1.666,00	16.66
	10.000,00	100,00

Descrizione dell'azienda [redacted]

La società svolge, nell'interesse dei soci e/o di società controllate o collegate, attività e servizi finanziari, compresa la ricerca ed il reperimento di risorse finanziarie, la gestione degli incassi e dei pagamenti e altre attività finanziarie di supporto per l'impresa.

Al 31 dicembre 2016 (ultimo bilancio depositato) la società presenta un attivo di euro 663.490,00 di cui 649.576,00 costituito da liquidità derivante da versamenti di terzi, di fatti, come contropartita risulta appostato in bilancio

un debito verso società collegate [redacted] di euro 650.536,00, di cui euro 650.000,00 a titolo di capitale e euro 536,00 a titolo di interessi

La società nel corso del 2016 non ha realizzato proventi dell'area caratteristica, ma solo interessi attivi sui predetti capitali di terzi.

L'assenza di attività economica, la recente costituzione (giugno 2015) rendono priva di avviamento la società, quindi il suo valore coincide con il valore nominale del capitale sociale.

L'attivo (saldo del conto corrente) coincide quasi integralmente con il suo passivo (debito verso la società titolare delle liquidità – [redacted]

Si rappresentano comunque i principali dati economico-patrimoniali:

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	2015	2016
A) Crediti v/soci per versamenti dovuti	**7.500**	**7.500**
B) Immobilizzazioni		
I Immateriali	2.170	1.628
II Materiali	0	0
III Finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni	**2.170**	**1.628**
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I Rimanenze		
II Crediti	*988*	*4.772*
entro 12 mesi	988	4.772
oltre 12 mesi		
III Attività finanziarie non immobilizzate	***0***	***0***
IV Disponibilità liquide	400.229	649.576
Totale attivo circolante	**401.217**	**654.348**
D) RATEI E RISCONTI	0	14
TOTALE ATTIVO	**410.887**	**663.490**

STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
A) Patrimonio netto		
I Capitale sociale	10.000	10.000
IV Riserva legale	-1	1
VI Riserve statutarie		
VII Altre riserve		
VIII Utili (perdite) portati a nuovo		-1.080
IX Utile (perdita) d'esercizio	-1.080	1.371
Totale Patrimonio netto	**8.919**	**10.292**
B) Fondi rischi e oneri	0	0
C) Tratt. Fine rapporto di lav. Subord.		
D) Debiti	401.912	653.144
1 - entro l'esercizio	0	0
2 - oltre l'esercizio	401.912	653.144
Totale debiti	**401.912**	**653.144**

CONTO ECONOMICO	2.015	2.016
A) Valore della produzione		
1 Ricavi della vendite e prestazioni		
2 Variaz. Riman. Prod. In lav. Semilav. Finiti		
3 Varaz. Lavori in corso su ordinazione		
4 Incrementi immob. Per lavori interni		
5 Altri ricavi e proventi		
Totale valore della produzione	**0**	**0**
B) Costi della produzione		
6 Mat. Prime, suss. Mat. Di cons. merci	9	36
7 Servizi	580	661
8 Godimento beni terzi	0	0
9 Personale	**0**	**0**
a) Salari e stipendi	0	0
b) Oneri sociali	0	0
c) T.F.R.	0	0
d) Trattamento quiescenza		
e) Altri costi	0	0
10 Ammortamenti e svalutazioni	**543**	**543**
a) Amm. Imm. Immateriali	543	543
b) Amm. Imm. Materiali	0	0
11 Varaz. Riman. Mat. Prime suss. Cons.	0	0
12 Accantonamento rischi		
13 Altri accantonamenti		
14 Oneri diversi di gestione	392	1.076
Totale costi della produzione	**1.524**	**2.316**
Diff. Valore e costi della prod. (A-B)	**-1.524**	**-2.316**
C) Proventi e oneri finanziari		
15 Proventi da partecipazioni		
16 Altri proventi finanziari		
a) Crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b) Titoli iscritti nelle immobilizzazioni		
c) Titoli iscritti nell'attivo circolante		
d) Proventi diversi dai precedenti	494	4.285

17 Interessi e altri oneri finanziari	50	487
Totale proventi e oneri finanziari	**444**	**3.798**
D) Rettifiche di valore di attività finan.		
18 Rivalutazioni		
19 Svalutazioni		
Totale delle rettifiche		
E) Proventi e oneri straordinari		
20 Proventi		
21 Oneri	0	0
Totale proventi e oneri straordinari	**0**	**0**
Risultato prima delle imposte	**-1.080**	**1.482**
22 Imposte sul reddito d'esercizio	0	111
a- imposte correnti	0	0
b- imposte differite	0	111
c- imposte anticipate		
Risultato d'esercizio	**-1.080**	**1.371**

INVENTARIO AL 31 DICEMBRE 2016	
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	7.500,00
immobilizzazioni immateriali nette	1.628,00
disponibilità liquide	649.576,00
cassa	2,00
depositi bancari	649.574,00
crediti	4.772,00
crediti verso clienti	4.770,00
crediti per imposte anticipate	2,00
ratei e risconti attivi	14,00
totale attivo	663.490,00
patrimonio netto	10.291,00
capitale sociale	10.000,00
riserva legale	
utile/perdite esercizio precedente	-1.080,00
utile di esercizio	1.371,00
debiti	653.145,00
fornitori	1.036,00
debiti verso erario	111,00
debiti v/società collegate	650.536,00
debiti verso amministratori	1.462,00
debiti da liquidare	54,00
	663.490,00

Il valore economico dell'azienda si può attestare in un importo pari al patrimonio netto, ovvero euro 10.291,00

[redacted]

VALUTAZIONE

Descrizione della società [redacted] e del core business

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

descrizione	quota	%
[redacted]	3.612,00	33.33
[redacted]	1.806,00	16.66
[redacted]	1.204.00	11.11
[redacted]	1.806,00	16.67
[redacted]	1.204,00	11.11
[redacted]	1.204,00	11.11
	10.836,00	100,00

Descrizione dell'azienda [redacted]

[redacted]

[redacted]

DESCRIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

[redacted]

LOTTO N. 1

[redacted]								
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat*	*Cl*	*Piano*	*Consistenza*	*Rendita €*
1	[redacted]							
[redacted]								

[redacted]

Consistenza

[redacted]

Destinazione	Piano	Sup. Lorda	Coeff. di Ragguaglio Norme UNI 10750	Sup. comm. ragguagliata (di stima)	Condizioni
[redacted]					

Caratteristiche

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]								
[redacted]								
[redacted]								

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

		[redacted]		
[redacted]				
[redacted]				

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]								
[redacted]								
[redacted]								
[redacted]								

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]		[redacted]		
[redacted]				
[redacted]				
[redacted]				
[redacted]				

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]								
[redacted]								
[redacted]								
[redacted]								

[redacted]

		[redacted]		
[redacted]				
[redacted]	[redacted]			

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]								
[redacted]								

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]				
[redacted]				
[redacted]				
[redacted]				
[redacted]				

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	0	*0*	*0*
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]			
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

VALUTAZIONE

Descrizione della società[redacted]e del core business

La società è stata costituita in data 26/06/1986, è iscritta al [redacted] con il n. [redacted] e al registro imprese con il n. [redacted]

La società ha un capitale sociale di euro 1.200.000,00, interamente versato e il seguente oggetto:

-a) l'attività di impresa edile, per l'esecuzione, in conto proprio e per conto di enti Pubblici e privati, dei seguenti lavori ed opere:

- lavori di terra con eventuali opere connesse in muratura e cemento armato di tipo corrente, demolizioni e sterri;

- costruzioni di edifici civili, industriali e monumentali, completi di impianti e di opere connesse ed accessorie, opere murarie relative ai complessi per la produzione e distribuzione di energia;

- lavori di restauro di edifici monumentali, lavori e scavi archeologici;

- opere speciali in cemento armato;

- impianti tecnologici e speciali, impianti e lavori per l'edilizia scorporati dall'opera principale, impianti termici di ventilazione e di condizionamento e loro gestione e manutenzione;

- impianti igienici, idrosanitari, cucine, lavanderie, impianti del gas e loro manutenzione;

- impianti elettrici, telefonici, radiotelefonici, televisivi e simili e loro manutenzione;

- impianti di ascensori, scale mobili e trasporti in genere e loro relativa gestione e manutenzione;

- impianti pneumatici, impianti di sicurezza e loro manutenzione;

- fornitura ed installazione di manufatti in metallo, legno, materie plastiche, materiali lapidei e materiali vetrosi;

- tinteggiatura e verniciatura;

- fornitura in opera di isolamenti termici, acustici, antincendio e lavori di intonacatura ed impermeabilizzazione;

- costruzioni e pavimentazioni stradali, rilevati aeroportuale e ferroviari;

- segnaletica e sicurezza stradale;

- pavimentazioni con materiali speciali;

- lavori ferroviari e lavori di manutenzione sistematica dell'armamento;

- lavori idraulici, acquedotti, fognature, impianti di irrigazione, lavori di difesa e sistemazione idraulica, gasdotti ed oleodotti;

- lavori di sistemazione agraria, forestale e di verde pubblico;

- impianti di sollevamento, potabilizzazione e depurazione delle acque;

ä impianti di trattamento di rifiuti;

- lavori marittimi, costruzioni di moli, bacini e banchine;

- impianti per la produzione e distribuzione di energia, centrali idrauliche e termiche, impianti elettrici per centrali, impianti esterni di illuminazione,

linee telefoniche ed opere connesse;-

- carpenteria metallica;

- lavori ed opere speciali, fondazioni speciali, consolidamento di terreni ed opere speciali nel sottosuolo, impermeabilizzazione di terreni, trivellazione e pozzi;

- lavori di risanamento ecologico e lavori di pulizia;

- nolo di mezzi meccanici, automezzi, impianti ed attrezzature.

-b) l'acquisto e la vendita di terreni e fabbricati, l'intermediazione per la compravendita di immobili, la locazione o l'affitto di immobili, la gestione di cave e le concessioni demaniali;

-c) la realizzazione e la gestione di: alberghi, motel, pensioni, locande, ostelli per la gioventù, villaggi turistici, colonie, case per ferie, case di riposo, campeggi, case per vacanze, impianti termali, residence, stabilimenti balneari e discoteche;

-d) la realizzazione e la gestione di: ristoranti, bar, pizzerie, self-service, tavole calde, mense pubbliche e private, pubblici esercizi in genere, servizi di ristorazione in genere, , stabilimenti balneari e discoteche;

-e) la realizzazione e la gestione di stazioni agrituristiche;

-f) l'acquisto e la costruzione di edifici da destinare ad alberghi e ad altri esercizi pubblici inerenti, nonché la loro gestione o la vendita degli stessi;

-g) l'acquisto, la progettazione, la costruzione, l'ampliamento, l'adattamento, il finanziamento e la gestione di immobili atti allo svolgimento delle attività indicate ai punti precedenti;

-h) l'acquisto, anche del solo possesso, e la conduzione agricola di terreni e di fabbricati rustici, nonche' di terreni urbani ed extraurbani fabbricabili, la gestione, il

commercio e l'alienazione degli stessi o di qualunque diritto immobiliare loro attinente;

-i) la consulenza tecnica, organizzativa, amministrativa, finanziaria, commerciale, marketing e di gestione relativa al settore turistico alberghiero ed immobiliare per conto di privati o di enti pubblici;

-l) la promozione e gestione di colonie verdi per l'infanzia e la terza età;

-m) la costruzione e/o la gestione di case di riposo per anziani;

-n) la gestione di impianti per sussidi terapeutici ad indirizzo sportivo;

-o) la gestione di: sale, impianti e/o strutture ricreative e/o culturali;

-p) la gestione di aree demaniali;

-q) l'attività di gestione di agenzie di viaggio e di turismo, d'intermediazione nei servizi turistici, l'organizzazione e produzione di viaggi e soggiorni, tour operator;

-r) la commercializzazione di prodotti tipici;

-s) la produzione e commercializzazione, anche con proprio marchio, di servizi inerenti alle attività di cui sopra;

-t) l'organizzazione e gestione di: corsi di formazione individuali e collettivi per l'avviamento e l'addestramento di propri dipendenti e di terzi, nonché di interventi formativi in genere, avvalendosi delle proprie e/o altrui valenze professionali, utilizzando eventuali agevolazioni e contributi previsti da leggi comunitarie, statali e regionali, nonché eventuali finanziamenti erogabili da

qualsiasi ente o amministrazione locale.

-per lo svolgimento delle suddette attività potrà attivare tutti i meccanismi e le forme che l'evoluzione delle tecniche commerciali metterà a disposizione degli operatori, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo: franchising, merchandising o altro.

-la società ha inoltre per oggetto lo svolgimento dell'attività di importazione, esportazione, concessionaria, commissionaria, agenzia, rappresentanza, per la commercializzazione dei beni e servizi di cui sopra.

-per il conseguimento dell'oggetto sociale, la società può compiere, in via strumentale e senza che ciò possa costituire oggetto prevalente, tutte le operazioni commerciali, industriali, finanziarie, mobiliari ed immobiliari (esclusa la raccolta di pubblico risparmio) utili e/o necessarie; l'apertura di conto correnti ed ogni altra operazione bancaria necessaria.

-in dette operazioni sono espressamente inclusi il rilascio di avalli e la prestazione di fidejussioni, nonché la costituzione di garanzie reali anche per obbligazioni di terzi, purché attinenti l'oggetto sociale.

-la società potrà assumere partecipazioni ed interessenze e quote anche azionarie in altre imprese o società costituite o costituende italiane o straniere, aventi oggetto analogo, connesso o affine al proprio, purché senza finalità di collocamento presso terzi e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla legge 5.7.1991 n. 197.

-la società potrà' partecipare a consorzi di imprese, nonché incorporarsi o fondersi con altre società o imprese.

-la società potrà svolgere la propria attività sia in Italia che all'estero, pertanto, sia in Italia che all'estero potrà aprire: alberghi, villaggi turistici, strutture turistiche in

genere, punti vendita, agenzie, rappresentanze, sedi secondarie, filiali, succursali, stabilimenti, depositi e quant'altro sarà utile per lo svolgimento della propria attività.

La società ha attivato le seguenti posizioni previdenziali ed assistenziali:

Settore Turismo

[redacted] codice ditta [redacted]

[redacted] matricola n. [redacted]

Settore Turismo

[redacted] codice ditta [redacted]

[redacted] matricola n. [redacted]

Struttura organizzativa

La società è retta da un Consiglio di Amministrazione composto da 2 persone:

- [redacted] (legale rappresentante)
- [redacted]

Nell'organizzazione è inserita la figura dell'istitore nella persona della dott.ssa [redacted] C.F. [redacted], nominata con atto del 30/06/2005.

Il numero medio di dipendenti è pari a 12, nella stagione estiva raggiunge il picco di n. 20.

L'organo di controllo comprende il revisore unico, dott. [redacted]

Di seguito si rappresenta la compagnie societaria:

descrizione	quota	%
[redacted]	400.000,00	33.33
[redacted]	400.000,00	33.33
[redacted]	200.000,00	16.67
[redacted]	200.000,00	16.67
	1.200.000,00	100,00

L'attività è svolta nelle seguenti sedi secondarie e unità legali:

unità locale n. 1 deposito in Settingiano (CZ) contrada campo località Martelletto

bic Calabria data apertura: 01/07/1999

unità locale n. 2 sede amministrativa in Catanzaro (CZ) viale De Filippis 24/c interno 10, data apertura: 15/02/2002

unità locale n. 3 albergo, in S. Andrea Apostolo dello Ionio (CZ) loc. Zoagli Taverna snc, insegna: villaggio Sant'andrea, data apertura: 27/04/2006 licenza/autorizzazione: n. [redacted] del 27/04/2006 tipo: 012 albergo

unità locale n.4 albergo sito in Brognaturo (VV), località Lacina, insegna: hotel residence oasi dell'alaco data apertura: 09/08/2005, registro esercenti il commercio n. [redacted] del 19/06/2003, licenza/autorizzazione n. 28 del 09/08/2005

La società è iscritta dal 19/06/2003 al REC con il n. [redacted] ed è intestataria dell'autorizzazione n. 28 del 09/08/2005, tipo albergo.

Dall'indagine presso l'Agenzia delle entrate sono emersi i seguenti carichi pendenti:

non definitivamente accertati:

cartella di pagamento n. [redacted] anno di imposta 2014, derivante da liquidazione unico società di capitali enti commerciali ed equiparati, per un debito di euro 29.511.30;

cartella di pagamento n. [redacted] rateizzata, anno di imposta 2006, notificata il 29/06/2010, derivante da ruoli accertamento modello unico per un debito di euro 1.263,43;

cartella di pagamento n. [redacted] anno di imposta 2006, notificata il 03/09/2014 derivante da ruoli accertamento modello unico, per un debito di euro 73.577,80, per la quale è pendente contenzioso in I° grado, debito residuo euro 62.258,30;

ricorso avverso l'avviso di accertamento relativo a ACC. UNI TDY [redacted] (2009) per l'anno di imposta 2006pendente in Cassazione, importo contestato euro 150.033,00;

Comunicazione di irregolarità n. [redacted] relativa al modello IRAP per l'anno di imposta 2013, di importo pari ad euro 8.822,07

Comunicazione di irregolarità n. [redacted], relativa al modello 770 per l'anno di imposta 2014, di importo pari ad euro 7.137,13

Comunicazione di irregolarità n. [redacted] relativa al modello IRAP per l'anno di imposta 2014, di importo pari ad euro 21.559,58

Comunicazione di irregolarità n. [redacted] relativa al modello IRAP per l'anno di imposta 2015, di importo pari ad euro 30.545,94

Avviso di addebito INPS n. [redacted] del 10/02/2015 di euro 2.814.96;

Avviso di addebito INPS n. [redacted] del 10/02/2015 di euro 18.721,74;

Avviso di addebito INPS n. [redacted] del 30/11/2017 di euro 2.642,83;

Avviso di addebito INPS n. [redacted] del 30/11/2017 di euro 21.019,81;

cartella di pagamento n. [redacted] per un debito di euro 615,64.

Dette passività trovano riscontro nei dati di bilancio

DESCRIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Come già anticipato, considerato che la componente immobiliare è consistente e che la stima delle singole unità, aventi diversa categoria, localizzazione e destinazione produttiva, ha richiesto competenze tecniche specifiche complementari all'attività del sottoscritto, si è ritenuto opportuna l'assistenza di un tecnico di propria fiducia il quale ha proceduto mediante elaborazione recepita nella presente consulenza tecnica, per costituirne completamento e parte integrante.

Il patrimonio immobiliare della [redacted] è così composto

Comune di S'Andrea Apostolo dello Ionio:

- **(Lotto 1) N.1** edificio adibito ad uso residenziale (*p.lla 310, n. 17 alloggi e n.2 magazzini*), sito in località Taverna [redacted] del Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio;

- **(Lotto 2) N.1** edificio adibito ad uso residenziale (*p.lla 320, n. 14 alloggi*), sito in località Taverna [redacted] del Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio;
- **(Lotto 3) N.1** edificio adibito ad uso residenziale (*p.lla 293, n. 1 alloggio*), sito in località Taverna [redacted] del Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio;
- **(Lotto 4) N.1** edificio adibito ad uso residenziale (*p.lla 228, n. 2 alloggi e n.1 area urbana*), sito in località Taverna [redacted] del Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio;
- **(Lotto 5) N.3** corpi di fabbrica di cui uno ad uso ufficio, e due destinati a cabine Enel, (*p.lle 259-260-261*), tutti siti in località Taverna [redacted] del Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio;
- **(Lotto 6) N.1** corpo di fabbrica adibito ad uso tettoia (*p.lla 342, club house campo da golf*), sito in località Taverna [redacted] del Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio;
- **(Lotto 7) N.1** corpo di fabbrica adibito a guardiola con destinazione ad uso magazzino/deposito (*p.lla 338*), sito in località Taverna [redacted] del Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio;
- **(Lotto 8) N.3** corpi di fabbrica adibiti ad uso magazzino/deposito (*p.lle 129-105-100*), siti in località Taverna [redacted] del Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio;
- **(Lotto 9) N.6** corpi di fabbrica di cui cinque ad uso turistico alberghiero, uno a sala polifunzionale con (*servizi, centro benessere, infermeria*) e aree attrezzate con impianti sportivi (*campi da tennis,*

calcetto, basket e bocce) e infine con piscine e anfiteatro (*p.lle 102-103-104-107-108-109-110-106-111-112-99 sub 12-263-264*). Tutti siti in località Taverna [redacted] del Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio;

- **(Lotto 10) N.1** corpo di fabbrica polifunzionale adibito a negozi, magazzini/deposito, ristorante, pizzeria, bar, e varie unità immobiliari ad uso residenziale (*p.lle 98-101-102*), sito in località Taverna [redacted] del Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio;
- **(Lotto 11) N.1** corpo di fabbrica con uso polifunzionale adibito a ristorante, magazzino/deposito e unità immobiliari ad uso residenziale per il personale, (*p.lla 99*), sito in località Taverna [redacted] del Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio;
- **(Lotto 12)** Costituito da terreni con diversa destinazione urbanistica, parte in zona edificabile e parte in zona a verde pubblico e verde attrezzato e impianti sportivi, siti in località Taverna [redacted] del Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio;

Comune di Catanzaro:

- **(Lotto 13)** Costituito da 15 unità immobiliari adibite ad uso magazzini/deposito, garage, abitazione, oltre al lastrico solare, (*p.lla 1029*), site in Via Barlaam da Seminara [redacted] del Comune di Catanzaro;

- **(Lotto 14)** Costituito da impianto sportivo destinato: a campi da tennis con servizi (*p.lla 1390*), siti in Via Barlaam da Seminara [redacted] del Comune di Catanzaro;
- **(Lotto 15)** Costituito da una unità immobiliare adibita a negozio (*p.lla 104*), sita in Viale De Filippis del Comune di Catanzaro;
- **(Lotto 16)** Costituito da terreni con destinazione urbanistica edificabile, sito in Via Barlaam da Seminara [redacted] del Comune di Catanzaro;

La valutazione dei seguenti immobili richiede un'attenta valutazione dei seguenti parametri: consistenza, stato di conservazione, grado di rifiniture, posizione rispetto al centro urbano e al mare per gli immobili ad uso turistico, sussistenza dei servizi primari, destinazione urbanistica, coltura in atto, consistenza, andamento morfologico, accessibilità etc. (per i terreni).

Il sottoscritto ha richiesto: la documentazione urbanistica – edilizia presso gli Uffici Tecnici dei rispettivi Comuni di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio e di Catanzaro, documentazione catastale redatta presso L'Agenzia delle Entrate Settore

Preliminarmente, sono formati i seguenti lotti a seconda degli identificativi catastali:

FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" – Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio								
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Cl*	*Piano*	*Consistenza*	*Rendita*

1	23	310	5	A/4	3	Terra	Vani 4,0	€ 154,94
1	23	310	6	C/2	2	Terra	13 mq	€ 11,41
1	23	310	7	A/4	3	Terra	Vani 4,0	€ 154,94
1	23	310	8	A/4	3	Terra	Vani 4,0	€ 154,94
1	23	310	9	A/4	3	Terra	Vani 4,5	€ 174,30
1	23	310	10	A/4	3	Terra	Vani 4,5	€ 174,30
1	23	310	11	C/2	2	Terra	9 mq	€ 7,90
1	23	310	12	A/4	3	Terra	Vani 4,5	€ 174,30
1	23	310	13	A/4	3	Terra	Vani 4,5	€ 174,30
1	23	310	14	A/4	3	Primo	Vani 3,5	€ 135,57
1	23	310	15	A/4	3	Primo	Vani 3,0	€ 116,20
1	23	310	16	A/4	3	Primo-Sec.	Vani 4,5	€ 174,30
1	23	310	17	A/4	3	Primo	Vani 3,0	€ 116,20
1	23	310	18	A/4	3	Primo	Vani 3,0	€ 116,20
1	23	310	19	A/4	3	Primo	Vani 4,0	€ 154,94
1	23	310	20	A/4	3	Primo-Sec.	Vani 4,5	€ 174,30
1	23	310	21	A/4	3	Secondo	Vani 4,0	€ 154,94
1	23	310	22	A/4	3	Secondo	Vani 4,0	€ 154,94
1	23	310	23	A/4	3	Secondo	Vani 4,0	€ 154,94

FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" – Comune di S. Andrea

Apostolo dello Ionio								
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Cl*	*Piano*	*Consistenza*	*Rendita*
2	23	320	5	A/4	3	Terra	Vani 4,5	€ 174,30
2	23	320	6	A/4	3	Terra	Vani 4,5	€ 174,30
2	23	320	7	A/4	3	Terra	Vani 4,5	€ 174,30
2	23	320	8	A/4	3	Terra	Vani 4,5	€ 174,30
2	23	320	9	A/4	3	Terra	Vani 4,5	€ 174,30
2	23	320	10	A/4	3	Terra-Pr.	Vani 5,0	€ 193,67
2	23	320	11	A/4	3	Terra-Pr.	Vani 5,0	€ 193,67
2	23	320	12	A/4	3	Primo-Sec.	Vani 5,5	€ 213,04
2	23	320	13	A/4	3	Primo-Sec.	Vani 5,5	€ 213,04
2	23	320	14	A/4	3	Primo-Sec.	Vani 5,5	€ 213,04
2	23	320	15	A/4	3	Primo	Vani 3,5	€ 135,57
2	23	320	16	A/4	3	Primo	Vani 3,5	€ 135,57
2	23	320	17	A/4	3	Secondo	Vani 5,0	€ 193,67
2	23	320	18	A/4	3	Secondo	Vani 4,5	€ 174,30

FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" – Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio								
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Cl*	*Piano*	*Consistenza*	*Rendita*
3	23	293	31	A/2	2	Terra-Pr.	Vani 4,0	€ 202,45

FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" – Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio								
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Cl*	*Piano*	*Consistenza*	*Rendita*
4	23	228	52	A/3	2	Primo	Vani 3,0	€ 133,25
4	23	228	53	A/3	2	Primo	Vani 3,0	€ 133,25
4	23	228	62	F/1	1	Terra	129 mq	

FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" – Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio								
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Cl*	*Piano*	*Consistenza*	*Rendita*
5	23	259	1	A/10	U	Terra	Vani 7,5	€ 677,85
5	23	260		D/7		Terra	12 mq	€ 60,00
5	23	261		D/7		Terra	12 mq	€ 60,00

FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" – Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio								
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Cl*	*Piano*	*Consistenza*	*Rendita*
6	23	342		C/7	U	Terra	95 mq	€ 26,49

FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" – Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio								
Lotto	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Cl*	*Piano*	*Consisten*	*Rendita*

N.°							za	
7	23	338		C/2	2	Terra	25 mq	€ 21,95

FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" – Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio

Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Cl*	*Piano*	*Consistenza*	*Rendita*
8	23	129	1	C/2	3	Terra	8 mq	€ 8,26
8	23	129	2	C/2	3	Terra	4 mq	€ 4,13
8	23	129	4	C/2	3	Terra	4 mq	€ 4,13
8	23	105		C/2	1	Terra	18 mq	€ 13,01
8	23	100	1	C/2	4	Terra	14 mq	€ 17,35

FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" – Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio

Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Cl*	*Piano*	*Consistenza*	*Rendita*
9	23	102		D/6		Terra	1.318 mq	€ 0,17
9	23	103		D/6		Terra	1.318 mq	€ 0,17
9	23	104		D/6		Terra	1.318 mq	€ 0,17
9	23	107		D/6		Terra	300 mq	€ 0,12
9	23	108		D/6		Terra	375 mq	€ 0,13
9	23	109		D/6		Terra	114 mq	€ 0,10
9	23	110		C/2	1	Semint.	175 mq	€ 126,49
9	23	106		C/2	1	Terra	665 mq	€ 480,65
9	23	111		C/1	1	Terra	8 mq	€ 37,80

9	23	112		C/1	1	Terra	8 mq	€ 37,80
9	23	99	12	D/6		Terra	790 mq	€ 4.970,00
9	23	263		D/2		Sem-T-1°-2°	3.275 mq	€ 36.506,00
9	23	264		D/2		T-1°-2°	2.576 mq	€ 30.438,00

FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" – Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio								
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Cl*	*Piano*	*Consistenza*	*Rendita*
10	23	98	9	C/1	1	Terra	23 mq	€ 144,92
10	23	98	17	A/3	1	Primo	Vani 3,5	€ 131,95
10	23	98	18	A/3	1	Primo	Vani 4,0	€ 150,81
10	23	98	19	A/3	1	Primo	Vani 3,5	€ 131,95
10	23	98	20	A/3	1	Primo	Vani 4,5	€ 169,66
10	23	98	22	A/3	1	Primo	Vani 3,5	€ 131,95
10	23	98	23	A/3	1	Primo	Vani 3,5	€ 131,95
10	23	98	24	A/3	1	Primo	Vani 3,5	€ 131,95
10	23	98	25	A/3	1	Primo	Vani 4,5	€ 169,66
10	23	98	27	A/3	1	Primo	Vani 3,5	€ 131,95
10	23	98	28	A/3	1	Primo	Vani 3,5	€ 131,95
10	23	98	29	A/3	1	Primo	Vani 2,5	€ 94,25
10	23	98	30	A/3	1	Primo	Vani 4,5	€ 169,66
10	23	98	32	A/3	1	Primo	Vani 3,5	€ 131,95

10	23	98	33	A/3	1	Primo	Vani 2,5	€ 94,25
10	23	98	34	A/3	1	Primo	Vani 2,5	€ 94,25
10	23	98	35	C/2	1	Semint.	375 mq	€ 271,14
10	23	98	36	A/3	1	Semint.	Vani 1,5	€ 56,55
10	23	98	37	A/3	1	Semint.	Vani 1,5	€ 56,55
10	23	98	38	A/3	1	Semint.	Vani 2,5	€ 94,25
FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" – Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio								
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Cl*	*Piano*	*Consistenza*	*Rendita*
10	23	98	39	C/2	1	Semint.	24 mq	€ 17,35
10	23	98	42	C/2	1	Semint.	191 mq	€ 138,10
10	23	98	43	C/2	1	Semint.	43 mq	€ 33,98
10	23	98	44	D/2-C/1		Semint.-Terra	774 mq	€ 6.700,00
10	23	98	45	C/1	1	Terra	197 mq	€ 1.241,25
10	23	98	51	C/1	1	Terra	19 mq	€ 119,71
10	23	98	52	C/1	1	Terra	21 mq	€ 132,32
10	23	98	54	C/2	1	Terra	16 mq	€ 11,57
10	23	98	55	C/1	1	Terra	49 mq	€ 308,74
10	23	98	56	C/1	1	Terra	87 mq	€ 548,17
10	23	98	57	C/1	1	Terra	9 mq	€ 56,71
10	23	98	59	C/1	1	Terra	13 mq	€ 81,91
10	23	98	60	C/1	1	Terra	90 mq	€ 567,07

10	23	98	61	C/1	1	Terra	46 mq	€ 289,84
10	23	98	62	C/1	1	Terra	46 mq	€ 289,84
10	23	98	63	C/1	1	Terra	71 mq	€ 447,35
10	23	101	1	A/3	1	Semint.	Vani 2,5	€ 94,25
10	23	101	2	A/3	1	Semint.	Vani 1,5	€ 56,55

FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" – Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio								
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Cl*	*Piano*	*Consistenza*	*Rendita*
11	23	99	1	C/1	2	Terra	488 mq	€ 3.604,04
11	23	99	3	C/2	3	Terra-Semint.	170 mq	€ 175,60
11	23	99	4	F/3		Terra	350 mq	
11	23	99	5	A/3	1	Primo	Vani 2,5	€ 94,25
11	23	99	6	A/3	1	Primo	Vani 2,5	€ 94,25
11	23	99	7	A/3	1	Primo	Vani 2,5	€ 94,25
11	23	99	8	A/3	1	Primo	Vani 2,5	€ 94,25
11	23	99	9	A/3	1	Primo	Vani 2,5	€ 94,25
11	23	99	10	A/3	1	Primo	Vani 2,5	€ 94,25

TERRENO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" – Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio								
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Qualità*	*Cl*	*Consistenza*	*Red. Dom. €*	*Red. Agr. €*
12	23	209		Incolto sterile		2.15.92	0,00	0,00
12	23	21		Uliveto	2	2.36.03	103,61	91,42
12	23	233		Uliveto	1	0.00.05	0,03	0,02
12	23	258		Uliveto	1	0.21.01	13,56	8,68
12	23	262		Uliveto	1	0.33.87	21,87	13,99
12	23	265		Uliveto	1	0.00.36	0,23	0,15
12	23	266		Uliveto	1	0.01.94	1,25	0,80
12	23	268		Uliveto	1	0.00.30	0,19	0,12
12	23	272		Uliveto	1	0.02.89	1,87	1,19
12	23	274		Pasc. Arbor.	1	0.00.80	0,06	0,03
12	23	275		Pasc. Arbor.	1	0.35.68	2,76	1,47
12	23	276		Pasc. Arbor.	1	0.46.21	3,58	1,91
12	23	282		Uliveto	1	0.00.89	0,57	0,37

TERRENO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" – Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio								
Lotto	*Foglio*	*Part.ll*	*Sub*	*Qualità*	*Cl*	*Consiste*	*Red. Dom.*	*Red. Agr. €*

N.°		a				nza	€	
12	23	286		Uliveto	1	0.22.50	14,53	9,30
12	23	287		Uliveto	1	0.25.31	16,34	10,46
12	23	288		Uliveto	1	0.00.55	0,36	0,23
12	23	292		Pasc. Arbor.	1	0.01.25	0,10	0,05
12	23	334		Incolto sterile	1	1.33.32	0,00	0,00
12	23	337		Uliveto	1	6.58.18	424,90	271,94
12	23	345		Pasc. Arbor.	1	0.00.19	0,01	0,01
12	23	357		Uliveto	1	0.00.15	0,10	0,06
12	23	364		Pasc. Arbor.	1	0.01.27	0,10	0,05
12	23	370		Pasc. Arbor.	1	0.05.84	0,45	0,24
12	23	371		Pasc. Arbor.	1	0.00.08	0,01	0,00
12	23	373		Uliveto	1	0.00.02	0,01	0,01
12	23	375		Uliveto	1	0.08.03	5,18	3,32
12	23	376		Uliveto	1	0.17.93	11,58	7,41
12	23	377		Pasc. Arbor.	1	0.02.17	0,17	0,09
12	23	378		Pasc. Arbor.	1	0.09.88	0,77	0,41

12	23	379		Pasc. Arbor.	1	0.00.79	0,06	0,03
12	23	382		Pasc. Arbor.	1	0.05.26	0,41	0,22
12	23	384		Pasc. Arbor.	1	0.01.31	0,10	0,05
12	23	386		Pasc. Arbor.	1	0.02.02	0,16	0,08
12	23	388		Pasc. Arbor.	1	00.11.00	0,85	0,45
12	23	409		Uliveto	1	0.03.71	2,40	1,53
12	23	410		Uliveto	1	0.01.52	0,98	0,63
12	23	411		Uliveto	1	0.22.09	14,26	9,13
12	23	412		Uliveto	1	0.08.12	5,24	3,35
12	23	413		Uliveto	1	0.01.78	1,15	0,74
12	23	414		Uliveto	1	0.02.42	1,56	1,00
12	23	416		Pasc. Arbor.	1	0.07.60	0,59	0,31
12	23	417		Pasc. Arbor.	1	0.04.10	0,32	0,17
12	23	418		Uliveto	1	0.07.50	4,84	3,10
12	23	420		Pasc. Arbor.	1	0.01.06	0,08	0,04
12	23	421		Pasc. Arbor.	1	0.00.52	0,04	0,02

12	23	427		Pasc. Arbor.	1	3.77.82	29,27	15,61
12	23	429		Uliveto	1	0.13.77	8,89	5,69
12	23	431		Uliveto	1	0.45.39	29,30	18,75
12	23	51		Uliveto	1	0.00.20	0,13	0,08
12	23	52		Uliveto	1	0.27.60	17,82	11,40
12	23	53		Pasc. Arbor.	1	0.00.20	0,02	0,01
12	23	54		Uliveto	2	0.00.15	0,07	0,06
12	23	86		Uliveto	2	0.00.02	0,01	0,01
12	23	93		Pasc. Arbor.	1	0.05.80	0,45	0,24
12	23	94		Incolto sterile		0.10.90	0,00	0,00
12	23	95		Incolto sterile		0.06.70	0,00	0,00

FABBRICATO via Barlaam Da Seminara "Residence Melitea" - Comune di Catanzaro

Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Cl*	*Piano*	*Consistenza*	*Rendita €*
13	43	1029	1188	C/2	2	Semint-Terra	16 mq	€ 64,45
13	43	1029	1189	C/2	1	Quinto	15 mq	€ 49,58
13	43	1029	1190	C/2	1	Quinto	7 mq	€ 23,14
13	43	1029	1149	C/2	1	Semint	4 mq	€ 13.22

13	43	1029	1160	C/2	1	Semint	3 mq	€ 9,92
13	43	1029	1161	C/2	1	Semint	3 mq	€ 9,92
13	43	1029	1162	C/2	1	Semint	4 mq	€ 13,22
13	43	1029	1167	C/6	3	Semint	12 mq	€ 30,99
13	43	1029	1168	C/6	3	Semint	16 mq	€ 41,32
13	43	1029	1175	C/6	3	Semint	17 mq	€ 43,90
13	43	1029	1176	C/6	3	Semint	24 mq	€ 61,97
13	43	1029	1177	C/6	3	Semint	19 mq	€ 49,06
13	43	1029	1185	A/3	1	Primo	2 vani	€ 90,90
13	43	1029	1144	F/5		Quinto	950 mq	
13	43	1029	1145	C/2	1	Quinto	3 mq	€ 9,92
13	43	1029	1148	C/2	1	Quinto	3 mq	€ 9,92

CAMPI DA TENNIS via Barlaam Da Seminara "Residence Melitea" - Comune di Catanzaro

Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Cl*	*Piano*	*Consistenza*	*Rendita €*
14	43	1390	1	D/6		Terra		€ 2.885,00

UNITA' IMMOBILIARE: Negozio in viale De Filippis - Comune di Catanzaro

Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat*	*Cl*	*Piano*	*Consistenza*	*Rendita €*
15	64	104	1	C/1	2	Terra	129 mq	€ 919,40

TERRENO via Barlaam Da Seminara "Residence Melitea" - Comune di Catanzaro

Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Qualità*	*Cl*	*Cons.*	*Red. Dom. €*	*Red. Agr. €*
16	43	1069		Semint	3	0.01.20	0,31	0,12
16	43	1389		Semint	3	0.11.68	3,02	1,21
16	43	975		Semint-Arb	2	0.15.08	6,62	2,34
16	43	978		Semint-Arb	2	0.02.06	0,90	0,32
16	43	982		Semint	3	0.02.46	0,64	0,25
16	43	987		Semint	2	0.46.97	16,98	6,06

LOTTO 1

Ubicazione

Trattasi di un edificio adibito ad uso residenziale, sviluppato su tre piani fuori terra, ubicato nella zona marina del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio facente parte del villaggio turistico denominato: *(Villaggio Santandrea).*

Il complesso residenziale è stato realizzato a circa 400 metri dal mare su di un'area completamente pianeggiante e ricca di vegetazione mediterranea, completamente urbanizzata e servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

Anno di Costruzione : **2006**

Caratteristiche

L'immobile ha la struttura portante in cemento armato con tamponature realizzate in muratura del tipo a cassetta vuota con mattoni forati e camera d'aria, intonacate sul lato interno, mentre dal lato esterno sono intonacate e successivamente tinteggiate.

L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte con pavimenti realizzati in gres ceramico e klinker.

E' dotato di un impianto di climatizzazione, impianto elettrico; impianto idrico ed igienico sanitario.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiana.

Tutti i piani sono serviti da scale esterne.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono.

Al piano terra vi sono sette alloggi residenziali con giardini esclusivi e due magazzini.

Al piano primo vi sono sette alloggi residenziali.

Al piano secondo vi sono tre alloggi residenziali.

Consistenza

FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio						
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Piano*	*Sup.Com. (di stima)mq*
1	23	310	5	A/4	Terra	71,00
1	23	310	6	C/2	Terra	17,00
1	23	310	7	A/4	Terra	71,00
1	23	310	8	A/4	Terra	71,00
1	23	310	9	A/4	Terra	75,00
1	23	310	10	A/4	Terra	75,00
1	23	310	11	C/2	Terra	13,00

1	23	310	12	A/4	Terra	77,00
1	23	310	13	A/4	Terra	74,00
1	23	310	14	A/4	Primo	56,00
1	23	310	15	A/4	Primo	53,00
1	23	310	16	A/4	Primo-Sec.	84,00
1	23	310	17	A/4	Primo	53,00
1	23	310	18	A/4	Primo	53,00
1	23	310	19	A/4	Primo	67,00
1	23	310	20	A/4	Primo-Sec.	84,00
1	23	310	21	A/4	Secondo	78,00
1	23	310	22	A/4	Secondo	67,00
1	23	310	23	A/4	Secondo	78,00

LOTTO 2

Ubicazione

Trattasi di un edificio adibito ad uso residenziale, sviluppato su tre piani fuori terra, ubicato nella zona marina del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio facente parte del villaggio turistico denominato: *(Villaggio Santandrea).*

Il complesso residenziale è stato realizzato a circa 400 metri dal mare su di un'area completamente pianeggiante e ricca di vegetazione mediterranea, completamente urbanizzata e servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

Anno di Costruzione : **2006**

Caratteristiche

L'immobile ha la struttura portante in cemento armato con tamponature realizzate in muratura del tipo a cassetta vuota con mattoni forati e camera d'aria, intonacate sul lato interno, mentre dal lato esterno sono intonacate e successivamente tinteggiate.

L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte con pavimenti realizzati in gres ceramico e klinker.

E' dotato di un impianto di climatizzazione, impianto elettrico; impianto idrico ed igienico sanitario.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiana esterna.

Tutti i piani sono serviti da scale esterne.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono.

Al piano terra vi sono sette alloggi residenziali con giardini esclusivi .

Al piano primo vi sono cinque alloggi residenziali.

Al piano secondo vi sono due alloggi residenziali.

Consistenza

FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio						
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Piano*	*Sup.Com. (di stima)mq*
2	23	320	5	A/4	Terra	70
2	23	320	6	A/4	Terra	70
2	23	320	7	A/4	Terra	69

2	23	320	8	A/4	Terra	70
2	23	320	9	A/4	Terra	70
2	23	320	10	A/4	Terra-Primo	85
2	23	320	11	A/4	Terra-Primo	85
2	23	320	12	A/4	Primo-Sec.	87
2	23	320	13	A/4	Primo-Sec.	88
2	23	320	14	A/4	Primo-Sec.	102
2	23	320	15	A/4	Primo	53
2	23	320	16	A/4	Primo	56
2	23	320	17	A/4	Secondo	78
2	23	320	18	A/4	Secondo	76

LOTTO 3

Ubicazione

Trattasi di un edificio adibito ad uso residenziale, sviluppato su due piani fuori terra, ubicato nella zona marina del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio facente parte del villaggio turistico denominato: *(Villaggio Santandrea).*

Il complesso residenziale è stato realizzato a circa 400 metri dal mare su di un'area completamente pianeggiante e ricca di vegetazione mediterranea, completamente urbanizzata e servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

Da tutti i lati con area di pertinenza destinata a verde attrezzato di proprietà della [redacted]

Anno di Costruzione: 2007

Caratteristiche

L'immobile ha la struttura portante in cemento armato con tamponature realizzate in muratura del tipo a cassetta vuota con mattoni forati e camera d'aria, intonacate sul lato interno, mentre dal lato esterno sono intonacate e successivamente tinteggiate.

L'immobile è disposto su due livelli: piano terra cortile di pertinenza e scala esclusiva; piano primo consistente in un appartamento rifinito in ogni sua parte con pavimenti realizzati in gres ceramico.

E' dotato di impianto di climatizzazione, impianto elettrico; impianto idrico ed igienico sanitario.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiana esterna.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono.

Consistenza

FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio						
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Piano*	*Sup.Com. (di stima)mq*
3	23	293	31	A/2	Terra-Primo	71

LOTTO 4

Ubicazione

Trattasi di un edificio adibito ad uso residenziale, sviluppato su due piani fuori terra, ubicato nella zona marina del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio facente parte del villaggio turistico denominato: *(Villaggio Santandrea).*

Il complesso residenziale è stato realizzato a circa 400 metri dal mare su di un'area completamente pianeggiante e ricca di vegetazione mediterranea, completamente urbanizzata e servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

Anno di Costruzione: 2002

Caratteristiche

L'immobile ha la struttura portante in cemento armato con tamponature realizzate in muratura del tipo a cassetta vuota con mattoni forati e camera d'aria, intonacate sul lato interno, mentre dal lato esterno sono intonacate e successivamente tinteggiate.

L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte con pavimenti realizzati in gres ceramico e klinker.

E' dotato di un impianto di climatizzazione, impianto elettrico; impianto idrico ed igienico sanitario.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiana esterna.

Tutti i piani sono serviti da scale esterne.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono.

Al piano terra vi è una area urbana di mq 129 di proprietà della Società [redacted]

Al piano primo vi sono più alloggi residenziali, di cui solo 2 di proprietà della Società [redacted]

Consistenza

FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio						
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Piano*	*Sup.Com. (di stima)mq*
4	23	228	52	A/3	Primo	47
4	23	228	53	A/3	Primo	48
4	23	228	62	F/1	Terra	129

LOTTO 5

Ubicazione

Trattasi di tre corpi di fabbrica di cui uno adibito ad uso ufficio, e due adibiti a cabine Enel, tutti sviluppati su un unico piano fuori terra, ubicati nella zona marina del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio facenti parte del villaggio turistico denominato: *(Villaggio Santandrea)*; realizzati a circa 400 metri dal mare su di un'area completamente pianeggiante e ricca di vegetazione mediterranea, completamente urbanizzata e servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

Anno di Costruzione: 2005

Caratteristiche

L'immobile ha la struttura portante in cemento armato con tamponature realizzate in muratura del tipo a cassetta vuota con mattoni forati e camera d'aria, intonacate sul lato interno, mentre dal lato esterno sono intonacate e successivamente tinteggiate.

L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte con pavimenti realizzati in gres ceramico e klinker.

E' dotato di un impianto di climatizzazione, impianto elettrico; impianto idrico ed igienico sanitario.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiana esterna.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono.

<u>Al piano terra</u> vi è un ufficio oltre due locali destinati a cabina Enel di proprietà della Società [redacted]

Consistenza

FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio						
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Piano*	*Sup.Com. (di stima)mq*
5	23	259	1	A/10	Terra	158
5	23	260		D/7	Terra	12
5	23	261		D/7	Terra	12

LOTTO 6

Ubicazione

Trattasi di una costruzione in PVC adibita ad uso tettoia per il campo da golf, ad un piano fuori terra ubicata nella zona marina del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio facente parte del villaggio turistico denominato: *(Villaggio Santandrea)*; realizzata a circa 400 metri dal mare su di un'area completamente pianeggiante e ricca di vegetazione mediterranea, completamente urbanizzata e servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

Anno di Costruzione: **2011**

Caratteristiche

L'immobile, a destinazione tettoia aperta a servizio del campo da golf, ha struttura portante e tamponature in pvc.

L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte con pavimenti realizzati in pvc. E' dotato di un impianto elettrico. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato colore verde. Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono.

Consistenza

FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio						
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Piano*	*Sup.Com. (di stima)mq*
6	23	342		C/7	Terra	95

LOTTO 7

Ubicazione

Trattasi di un manufatto adibito ad uso guardiola/portineria ubicato all'ingresso del villaggio con destinazione magazzino, sviluppato su un unico piano fuori terra e composto da due vani, uno adibito a guardiola e l'altro a servizio igienico, ubicato nella zona marina del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio facente parte del villaggio turistico denominato: *(Villaggio Santandrea)*.

Il Villaggio Turistico Santandrea è stato realizzato a circa 400 metri dal mare su di un'area completamente pianeggiante e ricca di vegetazione

mediterranea, completamente urbanizzata e servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

Anno di Costruzione : 2002

Caratteristiche

L'immobile ha la struttura portante in muratura realizzata con blocchi di tufo a faccia vista sul lato esterno, mentre è intonacata sul lato interno e successivamente tinteggiata.

L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte con pavimenti realizzati in gres ceramico.

E' dotato di impianto elettrico, idrico ed igienico sanitario.

Gli infissi esterni sono in alluminio pre-verniciato con vetrocamera.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono.

Consistenza

FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio						
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Piano*	*Sup.Com. (di stima)mq*
7	23	338		C/2	Terra	30

LOTTO 8

Ubicazione

Trattasi di tre corpi di fabbrica adibiti ad uso magazzino/deposito, sviluppati su un piano fuori terra, ubicati nella zona marina del Comune

di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio facente parte del villaggio turistico denominato: *(Villaggio Santandrea).*

Il Villaggio Turistico Sant'Andrea è stato realizzato a circa 400 metri dal mare su di un'area completamente pianeggiante e ricca di vegetazione mediterranea, completamente urbanizzata e servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

Anno di Costruzione : **1980 e ristrutturazione 2005**

Caratteristiche

Gli immobili hanno struttura portante in muratura, intonacata sul lato esterno ed interno e successivamente tinteggiata.

Gli stessi immobili risultano rifiniti in ogni parte con pavimenti realizzati in battuto di cemento lisciato.

Sono dotati di impianto elettrico. Gli infissi esterni sono in ferro.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono.

Consistenza

FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio						
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Piano*	*Sup.Com. (di stima)mq*
8	23	129	1	C/2	Terra	11
8	23	129	2	C/2	Terra	6
8	23	129	4	C/2	Terra	6
8	23	105		C/2	Terra	22
8	23	100	1	C/2	Terra	19

LOTTO 9

Ubicazione

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da sei corpi di fabbrica di cui cinque ad uso turistico alberghiero, uno a sala polifunzionale (con servizi, centro benessere, infermeria) e aree attrezzate con impianti sportivi (campi da tennis, calcetto, basket e bocce) e infine con piscine e anfiteatro.

La porzione ad uso turistico alberghiero è costituita da camere e sevizi igienici, molto semplici in quanto destinate a residenza temporanea e quindi dotate di servizi essenziali con caratteristiche simili fra loro. I diversi fabbricati, nella parte centrale ed alle estremità, sono dotati di scale esterne di accesso ai piani ai quali peraltro si arriva anche con 3 corpi ascensore. L'accesso alle camere è garantito da ampi spazi aperti al piano terra e da ballatoi esterni ai piani superiori.

Tutte le unità ricettive sono dotate di servizi igienici, aria climatizzata e acqua calda autonomi, citofono, controllo erogazione energia a chiave, piccolo angolo cottura con due piastre elettriche, cassaforte, arredo completo, il tutto in buono stato di conservazioni e pronte all'uso. Tutte le camere poste al piano terra prospettano su un giardino di pertinenza, recintato ed attrezzato, quelle al primo e secondo piano sono invece dotate di balcone-veranda di dimensioni variabili.

Nell'area ricreativa sono collocate una piscina bambini di mt. 12 x 7, una piscina a forma rettangolare mt. 12 x 25, una piscina laguna con cascata e zona idromassaggio. L'area è dotata di locali spogliatoio, docce e servizi igienici.

In adiacenza alla zona piscine è ubicata un'area attrezzata costituita da un anfiteatro, capace di contenere oltre 1.200 posti a sedere, dotato di palco,

retro palco, impianto luci e suono, cabina regia, miniclub, discoteca attrezzata con un gazebo in legno e un piccolo locale bar.

Oltre ad impianti sportivi come di seguito elencati:

- ✓ due campi da calcetto, in erba sintetica;
- ✓ tre campi da tennis;
- ✓ un campo di basket;
- ✓ un campo bocce.

Tutti gli impianti sportivi sono recintati e serviti da impianto di illuminazione per gioco in notturna, ben attrezzati e pronti all'uso. Inoltre su tale area sono presenti due magazzini deposito a servizio degli impianti sportivi e delle varie aree attrezzate.

Il Villaggio Santandrea, inoltre dispone di due aree rispettivamente di 2.950,00 mq e 4.100,00 mq *(regolarmente autorizzate con concessioni demaniali)*, adibite a servizio spiaggia nei mesi estivi, il che rappresenta un valore aggiunto per la struttura turistica alberghiera.

Il tutto ricadente nel Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio e facente parte del villaggio turistico denominato: *(Villaggio Santandrea).*

Lo stesso, Villaggio Turistico Sant'Andrea, è stato realizzato a circa 400 metri dal mare su di un'area completamente pianeggiante e ricca di vegetazione mediterranea, completamente urbanizzata e servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

Anno di Costruzione : **2002, 1980 e ristrutturazione 2005.**

Caratteristiche:

Fabbricati a destinazione Turistica Alberghiera

Gli immobili hanno la struttura portante in cemento armato con tamponature realizzate in muratura del tipo poroton, intonacate sul lato interno ed esterno e successivamente tinteggiate.

L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte con pavimenti realizzati in gres ceramico e klinker.

E' dotato di impianto di climatizzazione, elettrico, idrico ed igienico sanitario.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiana.

Tutti i piani sono serviti da scale esterne e ascensori.

Il piano seminterrato è costituito da un magazzino deposito.

Il piano terra è costituito da unità ricettive con giardini esclusivi.

Il piano primo è costituito da unità ricettive con balconi esclusivi.

Il piano secondo è costituito da unità ricettive con balconi esclusivi.

Fabbricati a destinazione Polifunzionale

L'immobile ha struttura portante in cemento armato con tamponature realizzate in muratura, intonacate sul lato interno ed esterno e successivamente tinteggiate.

L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte con pavimenti realizzati in gres ceramico.

E' dotato di impianto di climatizzazione, elettrico, idrico ed igienico sanitario.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Zona Piscine

Le piscine sono state realizzate in cemento armato e rivestite con una membrana in pvc armata totalmente resistente ai raggi UV, mentre i locali adibiti a servizi igienici e deposito attrezzature risultano realizzati con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura del tipo a cassetta vuota con mattoni forati e camera d'aria, intonacate sul lato interno, mentre dal lato esterno sono intonacate e successivamente tinteggiate.

Impianti Sportivi

Gli impianti sportivi sono stati realizzati con diversi tipi di sottofondi; il campo di calcetto in erba sintetica, mentre i campi di tennis e basket con sottofondo bituminoso e tinteggiato. Tutti gli impianti sportivi sono recintati e serviti da impianto di illuminazione per gioco in notturna, sono attrezzati e risultano rifiniti in ogni parte.

Anfiteatro e parco giochi bambini

La zona anfiteatro è stata realizzata con blocchi di tufo che costituiscono le gradinate. La stessa risulta rifinita in ogni parte è dotata di impianto di illuminazione notturna.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono.

Consistenza

FABBRICATO Loc. Taverna "Villaggio Santandrea" Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio						
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Piano*	*Sup.Com. (di stima)mq*
9	23	102		D/6	Terra	1.318
9	23	103		D/6	Terra	1.318
9	23	104		D/6	Terra	1.318
9	23	107		D/6	Terra	300
9	23	108		D/6	Terra	375
9	23	109		D/6	Terra	114
9	23	110		C/2	Seminterr.	175
9	23	106		C/2	Terra	665

9	23	111		C/1	Terra	8
9	23	112		C/1	Terra	8
9	23	99	12	D/6	Terra	790
9	23	263		D/2	Sem-T-1°-2°	3.275
9	23	264		D/2	T-1°-2°	2.576

LOTTO 10

Ubicazione

Trattasi di un edificio, articolato su più lati quasi a racchiudere con il portico la piazzetta centrale del villaggio, si sviluppa su due piani fuori terra e uno seminterrato.

Al piano seminterrato sono collocati cinque locali adibiti a magazzini, di cui uno di pertinenza della cucina, e n. 5 unità immobiliari ad uso residenziale per alloggi del personale dipendente.

Il piano terra è costituito da: n.13 negozi e n.5 magazzini, locali adibiti a servizi igienici, con accessi diretti dal portico che contorna la piazzetta centrale del villaggio, oltre i vani-scala di collegamento al piano primo.

Completa il piano terra un ampio locale destinato a bar, con terrazza esterna, completamente arredato e attrezzato e due locali, di cui uno ristorante con annessa cucina e terrazza esterna e l'altro pizzeria con terrazza esterna.

Al piano primo sono ubicate n. 15 unità immobiliari ad uso residenziale. L'intero edificio è ubicato nella zona marina del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio facente parte del villaggio turistico denominato: *(Villaggio Santandrea)*.

Il Villaggio Turistico Santandrea è stato realizzato a circa 400 metri dal mare su di un'area completamente pianeggiante e ricca di vegetazione mediterranea, completamente urbanizzata e servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

Anno di Costruzione : **1980 e ristrutturazione 2005**

Caratteristiche

L'immobile ha la struttura portante in cemento armato con tamponature realizzate in muratura del tipo a cassetta vuota con mattoni forati e camera d'aria, intonacate sul lato interno, mentre dal lato esterno parte sono intonacate e successivamente tinteggiate.

L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte con pavimenti realizzati in gres ceramico e klinker.

E' dotato di impianto di climatizzazione, elettrico, idrico ed igienico sanitario.

Gli infissi esterni al piano terra sono in alluminio, mentre al piano primo sono in legno con vetrocamera e persiana.

Tutti i piani sono serviti da scale esterne/interne.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono.

Il piano seminterrato è costituito da magazzini deposito e alcuni alloggi per il personale dipendente.

Il piano terra è costituito da negozi e magazzini.

Il piano primo è costituito da alloggi residenziali con balconi esclusivi.

Consistenza

Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio						
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Piano*	*Sup.Com. (di stima)mq*
10	23	98	9	C/1	Terra	27
10	23	98	17	A/3	Primo	48
10	23	98	18	A/3	Primo	56
10	23	98	19	A/3	Primo	56
10	23	98	20	A/3	Primo	58
10	23	98	22	A/3	Primo	51
10	23	98	23	A/3	Primo	58
10	23	98	24	A/3	Primo	55
10	23	98	25	A/3	Primo	59
10	23	98	27	A/3	Primo	48
10	23	98	28	A/3	Primo	56
10	23	98	29	A/3	Primo	58
10	23	98	30	A/3	Primo	59
10	23	98	32	A/3	Primo	49
10	23	98	33	A/3	Primo	56
10	23	98	34	A/3	Primo	61
10	23	98	35	C/2	Semint.	364
10	23	98	36	A/3	Semin.	20
10	23	98	37	A/3	Semin.	19
10	23	98	38	A/3	Semin.	24

10	23	98	39	C/2	Semint.	30
10	23	98	42	C/2	Semint.	204
10	23	98	43	C/2	Semint.	55
10	23	98	44	D/2-C/1	Semint.-Terra	774
10	23	98	45	C/1	Terra	211
10	23	98	51	C/1	Terra	23
10	23	98	52	C/1	Terra	24
10	23	98	54	C/2	Terra	16
10	23	98	55	C/1	Terra	49
10	23	98	56	C/1	Terra	96
10	23	98	57	C/1	Terra	12
10	23	98	59	C/1	Terra	16
10	23	98	60	C/1	Terra	98
10	23	98	61	C/1	Terra	52
10	23	98	62	C/1	Terra	52
10	23	98	63	C/1	Terra	79
10	23	101	1	A/3	Semint.	24
10	23	101	2	A/3	Semint.	19

LOTTO 11

Ubicazione

Trattasi di una porzione di edificio adibito al piano seminterrato a magazzino/deposito, al piano terra a ristorante, al piano primo ad uso residenziale per alloggi del personale dipendente, sviluppato su due piani fuori terra, ubicato nella zona marina del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio e facente parte del villaggio turistico denominato: *(Villaggio Santandrea).*

Il Villaggio Turistico Santandrea è stato realizzato a circa 400 metri dal mare su di un'area completamente pianeggiante e ricca di vegetazione mediterranea, completamente urbanizzata e servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono.

Anno di Costruzione : **1980 e ristrutturazione 2005**

Consistenza

FABBRICATO Loc.Taverna"Villaggio Santandrea"- Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio						
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Piano*	*Sup.Com. (di stima)mq*
11	23	99	1	C/1	Terra	522
11	23	99	3	C/2	Terra-Semint.	186
11	23	99	4	F/3	Terra	350
11	23	99	5	A/3	Primo	27
11	23	99	6	A/3	Primo	27
11	23	99	7	A/3	Primo	27
11	23	99	8	A/3	Primo	27

11	23	99	9	A/3	Primo	27
11	23	99	10	A/3	Primo	27

Caratteristiche

L'immobile ha la struttura portante in cemento armato con tamponature realizzate in muratura, intonacate sul lato interno ed esterno e successivamente tinteggiate.

L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte con pavimenti realizzati in gres ceramico.

E' dotato di impianto di climatizzazione, elettrico, idrico ed igienico sanitario.

Gli infissi esterni al piano terra sono in alluminio, mentre al piano primo sono sempre in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiana esterna.

Tutti i piani sono serviti da scale esterne.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono.

Al piano seminterrato vi è un magazzino/deposito.

Al piano terra vi è un negozio (nuovo ristorante).

Al piano primo vi sono più alloggi residenziali, destinati al personale dipendente.

LOTTO 12

Ubicazione

Terreni siti in Località Taverna del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio *all'interno del Villaggio Santandrea,* andamento pianeggiante, poco distante dal Mare, la zona è ricca di vegetazione mediterranea, con accesso dalla Strada Statale SS 106. Sebbene limitrofi tra di loro, detti suoli rappresentano ai fini della valutazione tre distinti lotti di terreno in quanto gli stessi hanno destinazione urbanistiche diverse (rif. PRG vigente) e di conseguenza valori e stime diverse.

Tutti così distinti:

Lotto 12/A (*Terreno Verde Pubblico*) Terreno della superficie complessiva di mq. 65.818,00;

Lotto 12/B (*Terreno Campo da Golf*) Terreno della superficie complessiva di mq. 58.527,00;

Lotto 12/C (*Terreno edificabile Turistico Alberghiero*) Terreno della superficie complessiva di mq. 33.750,00;

Destinazione Urbanistica

Lotto 12/A della superficie complessiva di mq. 65.818,00 ricadente nel PRG vigente come ZTO Verde Pubblico;

Lotto 12/B della superficie complessiva di mq. 58.527,00, ricadente nel PRG vigente come ZTO Verde e Attrezzature Sportive - Impianti Sportivi e Ricreativi;

Lotto 12/C della superficie complessiva di mq. 33.750,00, ricadente nel PRG vigente come ZTO DT2 Turistico Alberghiero;

Tabella Lotto 12/A

TERRENI Loc. Taverna"Villaggio Santandrea"- Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio							*Destinazione urbanistica*
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cl*	*Qualità*	*Sup.Com.*	

						(di stima)mq	
12/A	23	337		1	Uliveto	**65.818,00**	**Verde Pubblico**

Tabella Lotto 12/B

TERRENI Loc. Taverna"Villaggio Santandrea"- Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio							*Destinazione urbanistica*
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cl*	*Qualità*	*Sup.Com.* *(di stima)mq*	
12/B	23	209			Incolto sterile	21.592,00	**Campo Golf**
	23	21		2	Uliveto	23.603,00	
	23	334		1	Inc. Sterile	13.332,00	
TOTALE MQ.						**58.527,00**	**Campo Golf**

Tabella Lotto 12/C

TERRENI Loc. Taverna"Villaggio Santandrea"- Comune di S. Andrea Apostolo dello Ionio							*Destinazione urbanistica*
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cl*	*Qualità*	*Sup.Com.* *(di stima)mq*	
12	23	262		1	Uliveto	3.387,00	
12	23	266		1	Uliveto	194,00	
12	23	272		1	Uliveto	289,00	
12	23	274		1	Pasc. Arb	8,00	

12	23	275		1	Pasc. Arb	3.568,00	Terreno edificabile Turistico Alberghiero
12	23	276		1	Pasc. Arb	4.621,00	
12	23	282		1	Uliveto	89,00	
12	23	286		1	Uliveto	2.250,00	
12	23	287		1	Uliveto	2.531,00	
12	23	288		1	Uliveto	55,00	
12	23	357		1	Uliveto	15,00	
12	23	364		1	Pasc. Arb	127,00	
12	23	371		1	Pasc. Arb	8,00	
12	23	375		1	Uliveto	803,00	
12	23	376		1	Uliveto	1.793,00	
12	23	377		1	Pasc. Arb	217,00	
12	23	378		1	Pasc. Arb	988,00	
12	23	379		1	Pasc. Arb	79,00	
12	23	382		1	Pasc. Arb	526,00	
12	23	384		1	Pasc. Arb	131,00	
12	23	386		1	Pasc. Arb	202,00	
12	23	388		1	Pasc. Arb	1.100,00	
12	23	410		1	Uliveto	152,00	
12	23	412		1	Uliveto	812,00	
12	23	413		1	Uliveto	178,00	
12	23	414		1	Uliveto	242,00	
12	23	416		1	Pasc. Arb	760,00	

12	23	417		1	Pasc. Arb	41,00	**Terreno edificabile Turistico Alberghiero**
12	23	418		1	Uliveto	750,00	
12	23	420		1	Pasc. Arb	106,00	
12	23	421		1	Pasc. Arb	52,00	
12	23	429		1	Uliveto	1.377,00	
12	23	431		1	Uliveto	4.539,00	
12	23	94			Incolto Sterile	1.090,00	
12	23	95			Incolto Sterile	670,00	
TOTALE MQ.						**33.750,00**	

Caratteristiche

L'area dove sono situati i terreni, risulta posta in zona prospiciente la zona marina, del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, facente parte sempre del villaggio turistico denominato: *(Villaggio Santandrea)*. Inoltre il comprensorio dove ricade detta area è interessato da una notevole tendenza edificatoria di completamento edilizio di tipo turistico.

LOTTO 13

Ubicazione

Il lotto in oggetto è costituito da varie unità immobiliari con diversa destinazione d'uso.

L'edificio principale si sviluppa su sei piani fuori terra e uno seminterrato.

Al piano seminterrato sono collocati cinque locali adibiti a magazzini e cinque a garage.

Al piano primo vi è una unità immobiliare con destinazione residenziale.

Al piano quinto sono collocati quattro locali adibiti a magazzini/deposito e il lastrico solare.

L'intero edificio denominato *(Residence Melitea)*, è ubicato in via Barlaam da Seminara del Comune di Catanzaro.

Anno di Costruzione : **2000**

Consistenza

FABBRICATI: via Barlaam Da Seminara – Catanzaro						
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Piano*	*Sup.Com. (di stima)mq*
13	43	1029	1188	C/2	Terra-Semint	16,00
13	43	1029	1189	C/2	Quinto	15,00
13	43	1029	1190	C/2	Quinto	7,00
13	43	1029	1149	C/2	Seminter	4,00
13	43	1029	1160	C/2	Seminter	3,00
13	43	1029	1161	C/2	Seminter	3,00
13	43	1029	1162	C/2	Seminter	4,00
13	43	1029	1167	C/6	Seminter	12,00
13	43	1029	1168	C/6	Seminter	16,00
13	43	1029	1175	C/6	Seminter	17,00
13	43	1029	1176	C/6	Seminter	24,00
13	43	1029	1177	C/6	Seminter	19,00
13	43	1029	1185	A/3	Primo	55,00

13	43	1029	1144	F/5	Quinto	950,00
13	43	1029	1145	C/2	Quinto	3,00
13	43	1029	1148	C/2	Quinto	3,00

Caratteristiche

L'immobile ha struttura portante in cemento armato con tamponature realizzate in muratura del tipo a cassetta vuota con mattoni forati e camera d'aria, intonacate sul lato interno ed esterno successivamente tinteggiate.

L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte con pavimenti realizzati in gres ceramico, marmo, ecc.

E' dotato di impianto elettrico, idrico ed igienico sanitario.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiana esterna.

Tutti i piani sono serviti da scale e ascensori.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono.

LOTTO 14

Ubicazione

Trattasi di un complesso immobiliare a destinazione sportiva, costituito da due campi multifunzionali (*Basket, Tennis, Calcetto*), un manufatto adibito a spogliatoio, servizi igienici e magazzino/deposito; sviluppato su un piano fuori terra, ubicato in Via Barlaam da Seminara del Comune di Catanzaro prossimi al *Residence Melitea.*

Il complesso sportivo è stato realizzato su di un'area pressoché pianeggiante ed urbanizzata ed è servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

Anno di Costruzione : **2002**

Consistenza

CAMPI DA TENNIS: via Barlaam Da Seminara – Catanzaro						
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Piano*	*Sup.Com. (di stima)mq*
14	43	1390	1	D/6	PT	4.242,00

Caratteristiche

L'immobile destinato a spogliatoio, servizi igienici e magazzino, ha struttura prefabbricata, con tamponature in lamiera coibentata prefabbricata, risulta rifinito in ogni sua parte con pavimenti realizzati in gres ceramico.

E' dotato di impianto elettrico, idrico ed igienico sanitario. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato.

I campi multifunzionali (*Basket, Tennis, Calcetto*) sono stati realizzati con sottofondo bituminoso e tinteggiato, sono recintati e serviti da impianto di illuminazione per gioco in notturna, sono attrezzati e risultano rifiniti in ogni loro parte.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono.

LOTTO 15

Ubicazione

Trattasi di una unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale ubicata al piano terra di un edificio adibito ad uso misto: residenziale e commerciale, sviluppato su sette piani fuori terra ricadente nel Comune di Catanzaro in Viale De Filippis.

Anno di Costruzione : **1967**

Consistenza

UNITA' IMMOBILIARE: Negozio in viale De Filippis - Catanzaro						
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat.*	*Piano*	*Sup.Com.* *(di stima)mq*
15	64	104	1	C/1	PT	129 mq

Caratteristiche

L'immobile ha struttura portante in cemento armato con tamponature realizzate in muratura del tipo a cassetta vuota con mattoni forati e camera d'aria, intonacate sul lato interno ed esterno e successivamente tinteggiate.

L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte con pavimenti realizzati in gres ceramico.

E' dotato di impianto di climatizzazione, elettrico, idrico ed igienico sanitario.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono.

LOTTO 16

Ubicazione

Trattasi di terreni con destinazione edificatoria, ricadente nel PRG vigente come ZTO (*G4 - aree per servizi ed attrezzature di uso collettivo a gestione pubblica o privata - casa di riposo per anziani*), ubicati nel Comune di Catanzaro in via Barlaam da Seminara, confinanti e vicini al *Residence Melitea.*

Consistenza

TERRENO: Via Barlaam da Seminara - Catanzaro						
Lotto N.°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cl*	*Qualità*	*Sup.Com. (di stima)mq*
16	43	1069		3	Seminativo	120,00
16	43	1389		3	Seminativo	1.168,00
16	43	975		2	Sem. Arborato	1.508,00
16	43	978		2	Sem. Arborato	206,00
16	43	982		3	Seminativo	246,00
16	43	987		2	Seminativo	4.697,00
TOTALE MQ.						**7.945,00**

Caratteristiche

Terreno sito in Via Barlaam da Seminara del Comune Catanzaro, andamento in parte pianeggiante e in parte in lieve pendenza, senza colture in atto, con accesso da Via Barlaam da Seminara.

E' delimitato con recinzione e privo di impianti e manufatti.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono.

CONFORMITA' Urbanistico - Edilizia e Catastale

Gli immobili, di cui alla presente valutazione sono stati realizzati in tempi diversi, alcuni con regolare concessione edilizia - Licenza/Autorizzazione e/o Permesso di Costruire; altri sono stati

oggetto di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, (di questi alcuni sono stati definiti con regolare rilascio di C.E. in Sanatoria) altri sono ancora da ultimare e definire.

CRITERIO DI STIMA

La valutazione è stata effettuata in base al criterio del *"più probabile valore di mercato"*.

A tale scopo per tutti i lotti con categorie ordinarie *(residenziali, magazzini, negozi e uffici)* sono state redatte due stime: *una sintetica-comparativa e una analitica per capitalizzazione dei redditi.*

La prima stima **sintetica - comparativa** ha permesso di valutare ogni singolo immobile in esame paragonandolo ad immobili con le medesime caratteristiche, di valore noto e riferito alla zona.

La seconda stima **analitica - per capitalizzazione dei redditi**, ha tenuto conto del reddito lordo annuo realizzabile dalla concessione in uso dell'alloggio e in generale delle unità immobiliari.

Dalla media dei due valori di stima conseguiti è stato ricavato il più probabile valore di mercato.

Il lotto 9 *(Resort Santandrea)* invece è stato stimato al costo di costruzione o costo di riproduzione deprezzato con un adeguato coefficiente che ha tenuto conto della vetusta dell'immobile;

Il lotto 12 terreno edificabile, a verde pubblico, a verde attrezzato e impianti sportivi è stato stimato secondo prezzi di mercato diversi adeguati alla destinazione urbanistica degli stessi;

Il lotto 16 terreno edificabile è stato stimato secondo il prezzo di mercato adeguato alla destinazione urbanistica dello stesso.

Per gli immobili, aventi le stesse caratteristiche ed ubicati negli stessi quartieri del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio e Catanzaro, si è proceduto quindi ad acquisire, da una parte, i prezzi unitari *(€/mq di alloggi simili esistenti sul mercato delle compravendite)* e, dall'altra, i prezzi unitari *(€/mq di alloggi simili esistenti sul mercato delle locazioni)* avvalendoci delle banche dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Si allega prospetto esplicativo dei costi estimativi

VALUTAZIONE ARREDI E ATTREZZATURE VARIE

La valutazione dei beni descritti in esame: mobili vari, complementi di arredo; macchine e attrezzature, è stata effettuata mediante attribuzione del valore di mercato, è stata eseguita controllando visivamente lo stato di efficienza degli stessi beni, che risultano essere in buone condizioni.

E' stata poi applicata una opportuna riduzione al valore di mercato al fine di determinare il valore di stima del bene in considerazione dell'obsolescenza dello stesso e del relativo grado di usura.

Il prezzo a corpo così ottenuto è quello riportato nella tabella riepilogativa.

RIEPILOGO VALUTAZIONE COMPLESSIVA COMPEDIO IMMOBILIARE PROPRIETA' IMIS SRL

Lotto n.°	Comune	Ubicazione	Foglio	Part.lla	Valore
1	S.Andrea Apostolo dello Jonio	Villaggio Santandrea	23	310	**€ 1.019.000,00**
2	S.Andrea Apostolo dello Jonio	Villaggio Santandrea	23	320	**€ 866.000,00**
3	S.Andrea Apostolo dello Jonio	Villaggio Santandrea	23	293	**€ 66.800,00**
4	S.Andrea Apostolo	Villaggio Santandrea	23	228	**€ 85.000,00**

	dello Jonio				
5	S.Andrea Apostolo dello Jonio	Villaggio Santandrea	23	259-260-261	**€ 191.000,00**
6	S.Andrea Apostolo dello Jonio	Villaggio Santandrea	23	342	**€ 46.000,00**
7	S.Andrea Apostolo dello Jonio	Villaggio Santandrea	23	338	**€ 14.900,00**
8	S.Andrea Apostolo dello Jonio	Villaggio Santandrea	23	129-105-100	**€ 33.900,00**
9	S.Andrea Apostolo dello Jonio	Villaggio Santandrea	23	102-103-104-107-108-109-110-106-111-112--263-264 99/sub 12	**€13.550.000,00**
10	S.Andrea Apostolo dello Jonio	Villaggio Santandrea	23	98-101	**€ 2.864.000,00**
11	S.Andrea Apostolo dello Jonio	Villaggio Santandrea	23	99	**€ 877.000,00**
12	S.Andrea Apostolo dello Jonio	Villaggio Santandrea	23	Terreni	**€ 2.199.405,00**
13	Catanzaro	Via Barlaam da Seminara - Residence Melitea	43	1029	**€ 164.000,00**
14	Catanzaro	Via Barlaam da Seminara - Residence Melitea	43	1390	**€ 252.800,00**

15	Catanzaro	Viale De Filippis	64	104	**€ 190.000,00**
16	Catanzaro	Via Barlaam da Seminara - Residence Melitea	43	1069-1389-975-978-982-987	**€ 572.040,00**
Arredi e Attrezzature	S.Andrea Apostolo dello Jonio	Villaggio Santandrea	Per arredi camere e attrezzature cucine, ristorante, bar e spiaggia		**€ 1.308.155,00**
				TOTALE	**€ 24.300.000,00**

Inoltre la società IMIS srl ha contratto un *lease-back (vendita con patto di locazione)* su una unità immobiliare siti nel Comune di Catanzaro Via Barlaam da Seminara n.9, come elencata nella tabella:

UNITA' IMMOBILIARE in via Barlaam da Seminara – Comune di Catanzaro								
N°	*Foglio*	*Part.lla*	*Sub*	*Cat*	*Cl*	*Piano*	*Consistenza*	*Rendita €*
1	43	1029	1146	D/6		S1		4.978,64

1. L'immobile sito in via Barlaam da Seminara n.9 adibito a categoria D/6 (palestra e piscina) oggetto di contratto *lease-back con BPM spa* per un valore di euro 900.000,00 con scadenza del contratto al 01/04/2021 e di cui rate già pagate per un importo complessivo di € 633.675,67, quindi resta da pagare: 900.000,00 - 633.675,67 = € **266.324,33;**

Quindi, alla data odierna, alla società IMIS srl resta un debito pari a € **266.324,33.**

Nella valutazione del patrimonio immobiliare, non si è tenuto conto del bene in leasing.

Descrizione dell'azienda[redacted]

Villaggio Sant'Andrea

L'azienda, prevalentemente, gestisce il villaggio sito in Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, nel cuore di un parco verdissimo di ulivi, mimose e oleandri, immerso in un affascinante paesaggio naturalistico e dotato di servizi accessori di animazione e spettacolo, campi da golf, campi da tennis, calcetto e bocce.

Gode di una spiaggia riservata e di eleganti strutture per festeggiare importanti eventi.

Il villaggio si trova sulla costa ionica, zona ricca di siti archeologici della Magna Grecia, abbazie bizantine e medioevali. E sito a pochi chilometri da Soverato, dal parco Archeologico Scolacium, da Skilletion. Facilmente accessibili sono la Cattolica di Stilo, Riace, Gerace, la certosa di serra san Bruno, il parco naturale delle serre, le valli cupe e la riserva marina di Isola capo Rizzuto.

E' strutturato in diversi complessi: il complesso Oleandri con circa 168 unità, per un totale di 590 posti letto, dotati di tutti i comfort: bagno privato, patio a piano terra, angolo cottura con cucina elettrica. Parimenti attrezzato è il complesso Gelsi e il complesso Lantane.

Il ristorante è un centro di promozione della cucina enogastronomica calabrese, la sala di ricevimento comprende oltre 250 posti e una terrazza adiacente, con ulteriori 300 posti.

La sala convegno è una ottima sede per organizzare convegni, congressi, meeting di lavoro o riunioni. Le ampie sale per i meeting possono ospitare dalle 100 alle 300 persone. Sono disponibili tutte le attrezzature tecniche e i servizi accessori quali segreteria, coffee break, light lunch, cene di gala, servizio hostess, trasfer da e per aeroporto/stazione, interprete.

I centro Wellness e la palestra, offrono massaggi, trattamenti estetici, attività fisica con personal trainer.

Il programma vacanze prevede un variegato intrattenimento sin dalla mattina, con giochi in spiaggia, tornei sportivi, spettacoli nell'anfiteatro e nella piazzetta, cabaret, varietà, corsi di ballo e musica dal vivo. I bambini possono godere delle attività organizzate dai mini club e junior club.

Il villaggio dispone di un campo da tennis dotato di driving range e 9 buche, situato a circa 50 chilometri dalla spiaggia immerso nel verde tra eucalipti e uliveti.

Altro fattore di successo è la presenza all'interno del villaggio di una serie di esercizi commerciali: bar, market, boutique di abbigliamento, lavanderia a gettoni, ristorante, pizzeria, negozio prodotti tipici e souvenir, studio fotografico, infermeria, farmacia.

IDENTIKIT DELLE IMPRESE CONCORRENTI

Nella zona ci sono altri villaggio, però nessuno dispone del campo da Golf, dell'immenso parco verde e dei servizi accessori.

FATTORI DI SUCCESSO DELL'AZIENDA

Il legale rappresentante ha indicato i seguenti fattori critici di successo dell'azienda, di cui è stato possibile, per alcun, un riscontro immediato.

- Localizzazione vicino ai principali elementi di attrazione turistica (mare, montagna, centri di svago e di cultura),
- Spiaggia privata
- Ampia gamma di servizi offerti
- cultura dell'accoglienza
- promozione dell'azienda e dei servizi fondata sull'alta qualità e specializzazione
- propensione all'investimento
- legami con i luoghi di origine delle produzioni di eccellenza.

Per quanto riguarda le linee guida per la valutazione di una azienda alberghiera, dettate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, si rappresenta quanto segue:

In merito alla localizzazione, il villaggio possiede tutti i fattori critici di successo.

In merito all'analisi di mercato, si precisa che, per come dichiarato dal legale rappresentante, l'attuale volume di affari si ricava con un tasso di occupazione di circa l'80% delle camere nel periodo di maggiore affluenza (giugno luglio agosto settembre), quindi c'è ancora margine per migliorare la produttività.

L'azienda sta destagionalizzando, grazie al turismo di affari e alle convenzioni stipulate.

L'azienda è condotta direttamente, senza fare ricorso a contratti di affitto.

ASSET DI BILANCIO RILEVANTI O STRATEGICI

Gli assets di bilancio più rilevanti sono le immobilizzazioni materiali, stante il valore ingente della struttura alberghiera e degli altri immobili posseduti a titolo di investimento.

ANALISI DEI RISULTATI DELLA SOCIETA'

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	2014	2015	2016
A) Crediti v/soci per versamenti dovuti			
B) Immobilizzazioni			
I Immateriali	1.967	4.223	0
II Materiali	495	2.250	10.008
III Finanziarie	6.489	5.965	9.665
Totale immobilizzazioni	**8.951**	**12.438**	**19.673**
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I Rimanenze	7.707.247	7.807.564	7.861.455
II Crediti	***1.035.491***	***1.014.178***	***990.117***
entro 12 mesi	1.035.491	1.009.013	990.117
oltre 12 mesi		5.165	
III Attività finanziarie non immobilizzate	***0***	***0***	***0***
IV Disponibilità liquide	122.815	600.545	1.123.587
Totale attivo circolante	**8.865.553**	**9.422.287**	**9.975.159**
D) RATEI E RISCONTI	83.915	73.026	64.561
TOTALE ATTIVO	**8.958.419**	**9.507.751**	**10.059.393**
STATO PATRIMONIALE PASSIVO			
A) Patrimonio netto			
I Capitale sociale	1.200.000	1.200.000	1.200.000
IV Riserva legale	107.983	107.983	109.270

VI Riserve statutarie			
VII Altre riserve	532.022	477.320	501.773
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	0		
IX Utile (perdita) d'esercizio	-54.703	25.741	-227.156
Totale Patrimonio netto	**1.785.302**	**1.811.044**	**1.583.887**
B) Fondi rischi e oneri	**15.137**	0	361.287
C) Tratt. Fine rapporto di lav. Subord.	**18.708**	**16.942**	**19.172**
D) Debiti	7.008.205	7.615.910	8.076.843
1 - entro l'esercizio	1.389.671	2.034.209	2.532.778
2 - oltre l'esercizio	5.618.534	5.581.701	5.544.065
Totale debiti	**7.008.205**	**7.615.910**	**8.076.843**
E) RATEI E RISCONTI	131.071	63.855	18.204
TOTALE PASSIVO	**8.958.423**	**9.507.751**	**10.059.393**
CONTI D'ORDINE			

CONTO ECONOMICO	2.014	2.015	2.016
A) Valore della produzione			
1 Ricavi della vendite e prestazioni	1.389.111	1.824.451	2.110.550
2 Variaz. Riman. Prod. In lav. Semilav. Finiti		115.717	53.891
3 Varaz. Lavori in corso su ordinazione			
4 Incrementi immob. Per lavori interni		35.003	
5 Altri ricavi e proventi	22.040	35.590	19.683
Totale valore della produzione	**1.411.151**	**2.010.761**	**2.184.124**
B) Costi della produzione			
6 Mat. Prime, suss. Mat. Di cons. merci	74.735	199.466	109.581
7 Servizi	683.542	956.456	982.913
8 Godimento beni terzi	67.365	98.541	138.770
9 Personale	**203.763**	**328.370**	**375.597**
a) Salari e stipendi	150.812	237.743	269.365

b) Oneri sociali	42.770	73.880	87.355
c) T.F.R.	10.181	16.747	18.877
d) Trattamento quiescenza			
e) Altri costi		0	0
10 Ammortamenti e svalutazioni	**3.463**	**2.140**	**184.723**
a) Amm. Imm. Immateriali	2.983	984	984
b) Amm. Imm. Materiali	480	1.156	183.739
11 Varaz. Riman. Mat. Prime suss. Cons.	24.042	15.400	0
12 Accantonamento rischi			
13 Altri accantonamenti			
14 Oneri diversi di gestione	46.170	60.728	322.672
Totale costi della produzione	**1.103.080**	**1.661.101**	**2.114.256**
Diff. Valore e costi della prod. (A-B)	**308.071**	**349.660**	**69.868**
C) Proventi e oneri finanziari			
15 Proventi da partecipazioni			
16 Altri proventi finanziari			
a) Crediti iscritti nelle immobilizzazioni		49	487
b) Titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
c) Titoli iscritti nell'attivo circolante			
d) Proventi diversi dai precedenti	1.464	1.757	1.405
17 Interessi e altri oneri finanziari	345.009	301.834	260.046
Totale proventi e oneri finanziari	**-343.545**	**-300.028**	**-258.154**
D) Rettifiche di valore di attività finan.			
18 Rivalutazioni			
19 Svalutazioni			
Totale delle rettifiche			
E) Proventi e oneri straordinari			
20 Proventi	11		
21 Oneri	7.935	0	0
Totale proventi e oneri straordinari	**-7.924**	**0**	**0**
Risultato prima delle imposte	**-43.398**	**49.632**	**-188.286**
22 Imposte sul reddito d'esercizio	11.305	39.028	38.870
a- imposte correnti	26.442	-15.137	0
b- imposte differite	-15.137	23.891	38.870
c- imposte anticipate			
Risultato d'esercizio	**-54.703**	**25.741**	**-227.156**

INVENTARIO SINTETICO AL 31/12/2016

immobilizzazioni materiali nette	10.008,00	10.008,00
immobilizzazioni finanziarie		
depositi cauzionali	4.500,00	
partecipazione consorzio catanzaro turismo	5.165,00	9.665,00
disponibilità liquide		
cassa	51,00	
depositi bancari	1.123.536,00	1.123.587,00
rimanenze		
immobili in corso di costruzione		7.861.455,00
crediti		
crediti verso clienti	94.203,00	
altri crediti verso clienti	636.610,00	
crediti per imposte anticipate	93.163,00	
crediti verso istituti previdenziali	72,00	
crediti verso fornitori	140.466,00	
crediti vari	15.030,00	979.544,00
attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
titoli antonveneta		
titoli MPS		0,00
ratei e risconti attivi		64.561,00
totale attivo		10.048.820,00
patrimonio netto		
capitale sociale	1.200.000,00	
riserva legale	109.270,00	

altre riserve	501.774,00	
utile di esercizio	-227.156,00	1.583.888,00
Fondo tfr		19.172,00
fondo rischi e oneri		361.287,00
debiti		
debiti verso banche	935.279,00	
mutui	5.680.152,00	
acconti clienti	408.348,00	
altri debiti verso fornitori	34.736,00	
fornitori	448.142,00	
debiti verso erario	293.259,00	
debiti v/esattoria	132.530,00	
debiti verso comune IMU TASI	96.018,00	
debiti verso enti previdenziali	5.734,00	
debiti verso soci	2.674,00	
debiti verso amministratori	22.008,00	
altri debiti	24,00	
debiti verso dipendenti	7.365,00	8.066.269,00
ratei e risconti passivi		9.788,00
debiti da liquidare		8.416,00
		10.048.820,00

Tutto ciò premesso, si procede con il calcolo del valore dell'azienda adottando **il metodo misto patrimoniale-reddituale** in grado di soddisfare sia le esigenze di obiettività e verificabilità dei metodi patrimoniali sia quelle di razionalità espresse dall'apprezzamento dei flussi reddituali attesi e dei relativi rischi.

La completezza di questo metodo consente di ridurre il margine di soggettività e aumentare l'attendibilità.

L'aspetto reddituale viene valutato mediante stima autonoma dell'avviamento, cioè attualizzando il reddito con le formule della rendita

finanziaria e aggiungendo al dato ottenuto, il valore del patrimonio netto rettificato. **Questo metodo è il più usato perché ha il pregio di valorizzare, oltre al patrimonio, la dinamica economica dell'azienda raccordando la gestione passata alle prospettive future e di considerare l'azienda come un sistema di elementi tra loro interdipendenti capaci di generare reddito.**

Punto di partenza è il reddito normalizzato, individuato nell'indicatore EBITDA, Earnings before Interest, Taxes, depreciation and amortization, reddito prima del pagamento degli interessi sui debiti, le tasse, il deprezzamento dei beni e gli ammortamenti. **E' un indicatore della redditività dell'impresa, con riguardo alla gestione caratteristica, quindi, senza considerare fattori di natura accessoria, straordinaria o che non avranno manifestazione finanziaria.**

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO PER AGGREGATI			
Ricavi delle vendite/prestazioni e variazioni lavori in corso	1.389.111	1.824.451	2.164.441
Altri ricavi e proventi	22.040	35.590	19.683
Valore della produzione	1.411.151	1.860.041	2.184.124
costo delle materie consumate	98.777	214.866	109.581
risultato lordo industriale	1.312.374	1.645.175	2.074.543
costo manodopera	203.763	328.370	375.597
altri costi di gestione (operativi)	797.077	1.115.725	1.263.715
risultato operativo lordo (EBITDA)	**311.534**	**201.080**	**435.231**
ammortamenti	480	1.156	4.079
risultato operativo netto (EBIT)	**311.054**	**199.924**	**431.152**
Proventi finanziari	1.464	1.757	1.892
Oneri finanziari	345.009	301.834	260.046
risultato finanziario	-343.545	-300.077	-258.154
risultato di competenza	-32.491	-100.153	172.998
risultato gestione straordinaria	-7.924		-361.284
risultato prima delle imposte	-40.415	-100.153	-188.286

imposte sul reddito	11.305	39.028	38.870
risultato dell'esercizio	-51.720	-139.181	-227.156

La gestione caratteristica dell'azienda ha operato positivamente realizzando per gli anni 2014, 2015, 2016 un risultato economico parziale rispettivamente di euro 311.354,00, euro 201.080,00, euro 435.231,00.

Per come risultante dalla nota integrativa dei bilanci depositati, nonché dal colloquio con il legale rappresentante, sul risultato economico hanno inciso negativamente gli oneri finanziari, in particolare, il differenziale su un derivato che ha comportato esborsi dal 2008 al 2016 per euro 1.5828.729,93, pari circa a 200.000,00 euro all'anno. E' in atto una transazione con la banca che potrebbe riconoscere il rimborso di parte degli oneri.

Comunque, tale derivato scadrà nel 2018 e dall'esercizio successivo non comporterà ulteriori oneri, quindi gli interessi passivi dal 2019 si ridurranno di circa 200.000,00 euro all'anno.

Sul risultato economico del 2016 ha inciso negativamente anche una sopravvenienza passiva di euro 361.287,00 pari al credito nei confronti del fallimento [redacted] Oltre alla perdita che ha inciso sull'esercizio 2016, in maniera grave, si segnala che la procedura concorsuale ha comportato la risoluzione del contratto di fitto di ramo di azienda con la predetta società con il conseguente venir meno, tra i ricavi, del canone annuo di euro 840.000,00. La [redacted] si è dovuta organizzare per gestire in proprio la struttura ricettizia, scontando la fase dell'entrata a regime e la necessità di realizzare ulteriori investimenti, per migliorare l'offerta e la competitività, che hanno inciso negativamente sulla redditività.

Tutto ciò premesso, per il calcolo dell'avviamento si è fatto ricorso al valore medio dell'EBTIDA pari ad euro 315.948,00 e si è applicato allo stesso il tasso di capitalizzazione i che deriva, come noto, dalla sommatoria di due componenti:

i_1 = tasso di remunerazione per il "puro investimento di capitale" (*risk free rate*);

i_2 = tasso di remunerazione per il rischio di impresa.

$i_2 = (R_m - i_1)$

$i = (i_1 + i_2) \times \beta$

Per quanto attiene alla determinazione di i_1 la teoria e la prassi sono concordi nell'assegnare validità, quali parametri per il calcolo del *risk free rate*, ai rendimenti dei Titoli di Stato a lungo termine, che riflettono la durata teorica illimitata della vita dell'azienda.

Per la determinazione di i_2 si ricorre al metodo *"Capital Asset Pricing Model"* CAPM che scompone il premio per il maggior rendimento atteso dall'investitore, che impiega le sue risorse in un'attività o investimento rischiosi, sulla base del prodotto fra il coefficiente β e il premio per il rischio di mercato azionario (ERP, *Equity Risk Premium*), al fine di misurare in tal modo rischi non diversificabili.

In sintesi, la formula che esplicita il criterio appena esposto e la seguente:

$i_2 = (R_m - i_1)$

Dove $(R_m - i_1)$ = premio per il rischio azionario (*ERP*)

β = coefficiente di volatilità dei rendimenti di un campione di titoli quotati di imprese operanti nello stesso settore (*beta* medio di un campione di aziende

quotate operanti nello stesso settore di quella valutanda e con caratteristiche simili).

Con riguardo al coefficiente "β", esprime il rischio dello specifico settore rispetto al rischio generale di mercato ed é elemento fondamentale dell'applicazione della metodologia del *Capital Asset Pricing Model* (CAPM).

Rappresenta il coefficiente angolare della retta di regressione che interpola i rendimenti storici dell'azienda rispetto ai rendimenti storici del mercato, presenta il pregio di misurare la rischiosità dell'azienda da valutare, adattare il rischio medio di mercato alla specifica situazione aziendale.

Il suo valore varia da settore a settore attestandosi intorno al valore 1.

Le determinanti del β sono tre:

- Ciclicità dei ricavi
- Rischio operativo
- Rischio finanziario

Il Beta della singola impresa è difficile da stimare, nella prassi viene calcolato il Beta del settore considerando imprese simili. Ai fini dell'applicazione del metodo del CAPM, il tasso di remunerazione per il rischio generale d'impresa viene stimato facendo riferimento a dati aggiornati al 31 dicembre 2017.

i_1= 3.45 (fonte sito ministero economia e finanze)

i_2=5.5 (fonte Kpmg Advisory Nv) Market Risk Premium

B = 0.72 (fonte www.stern.nyu.edu)

$i = 3.45 + 5.5 * 0.72$=7.41%

Applicando tale tasso al valore medio dell'EBTIDA (esercizi 2014-2015-2016) di euro 315.948,00 si ottiene il valore dell'avviamento aziendali pari ad euro 4.263.810,00.

La situazione contabile al 31 dicembre 2017 registra un risultato economico di euro 87.665,00 e un EBTIDA di euro 348.049,00.

Il risultato economico risulta positivo e l'EBTIDA si è mantenuto nella media.

Tali valori non sono stati presi in considerazione perché non risultanti da un bilancio regolarmente approvato.

INVENTARIO A VALORI CORRENTI AL 31 DICEMBRE 2016

immobilizzazioni immateriali		
avviamento	4.263.810,00	4.263.810,00
immobilizzazioni materiali nette	24.300.000,00	24.300.000,00
immobilizzazioni finanziarie		
depositi cauzionali	4.500,00	
partecipazione consorzio catanzaro turismo	5.165,00	9.665,00
disponibilità liquide		
cassa	51,00	
depositi bancari	1.123.536,00	1.123.587,00
rimanenze		
immobili in corso di costruzione		
crediti		
crediti verso clienti	94.203,00	
altri crediti verso clienti	636.610,00	
crediti per imposte anticipate	93.163,00	
crediti verso istituti previdenziali	72,00	

crediti verso fornitori	140.466,00	
crediti vari	15.030,00	979.544,00
attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
titoli antonveneta		
titoli MPS		0,00
ratei e risconti attivi		64.561,00
totale attivo		30.741.167,00
valore economico dell'azienda		22.276.235,00
Fondo tfr		19.172,00
fondo rischi e oneri		361.287,00
debiti		
debiti verso banche	935.279,00	
mutui	5.680.152,00	
acconti clienti	408.348,00	
altri debiti verso fornitori	34.736,00	
fornitori	448.142,00	
debiti verso erario	293.259,00	
debiti v/esattoria	132.530,00	
debiti verso comune IMU TASI	96.018,00	
debiti verso enti previdenziali	5.734,00	
debiti verso soci	2.674,00	
debiti verso amministratori	22.008,00	
altri debiti	24,00	
debiti verso dipendenti	7.365,00	8.066.269,00
ratei e risconti passivi		9.788,00
debiti da liquidare		8.416,00
		30.741.167,00

L'inventario a valori correnti è stato ottenuto inserendo il valore dell'avviamento e i beni immobili al valore di mercato.

Nella determinazione dell'EBTIDA sono stati considerati solo i valori storici, non si è tenuto conto né delle stime del mercato del turismo che prevedono un incremento del fatturato di oltre il 10%, né dei dati aziendali del 2017, che già registrano tale tendenza, né delle previsioni dei flussi futuri. Si è attuata una valutazione, particolarmente prudenziale, al fine di giungere ad un presumibile valore di mercato che con ogni probabile certezza troverà riscontro sul mercato.

Non si è tenuto conto nemmeno dell'input che nel 2018 darà al turismo l'organizzazione in Calabria del campionato italiano di scacchi under 16: un evento che per la prima volta porterà in terra calabrese tanti giovani.

Si rappresenta nel prospetto seguente il valore economico delle tre aziende:

AZIENDA	CAPITALE SOCIALE	PRESUMIBILE VALORE DI REALIZZO DELLE AZIENDE
[redacted]	10.000,00	10.291,00
[redacted]	10.836,00	17.196.707,00
[redacted]	1.200.000,00	22.276.235,00

RISPOSTA AI QUESITI

Tutto ciò premesso, si procede con il rispondere al quesito che di seguito si riporta:

"L'esperto stimatore, esaminati gli atti e i documenti della procedura, acquisita tutta la documentazione necessaria all'espletamento del presente incarico presso gli uffici pubblici in generale e la Camera di Commercio in particolare, sentiti gli amministratori delle società le cui quote sono state pignorate, visionati i libri sociali comunque tenuti dalla società, assunte le opportune informazioni presso l'Agenzia delle Entrate, l'agente per la riscossione Equitalia Sud spa, l'INPS e l'INAIL o altri istituti pubblici sull'esistenza e l'ammontare di eventuali debiti della società non risultanti dai libri contabili:

a) Verifiche se le quote di partecipazione sociale pignorate appartengano effettivamente al debitore nella misura dichiarata, se vi siano vincoli alla sua libera trasferibilità (divieti o vincoli alla alienazione, diritti di prelazione, clausole di preferenza o gradimento, ecc. 9 se risultino precedenti pignoramenti o sequestri ovvero se la quota risulti appartenere, in tutto o in parte, a persona diversa dal debitore, in virtù di atto opponibile ai creditori, ovvero emergano atti pregiudizievoli;

b) Quantifichi il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote"

a) Le quote di partecipazione sociale pignorate appartengano effettivamente al debitore nella misura dichiarata, non vi sono vincoli alla sua libera trasferibilità (divieti o vincoli alla alienazione, diritti di

prelazione, clausole di preferenza o gradimento, ecc.) non risultano precedenti pignoramenti o sequestri, non risulta che la quota appartenga, in tutto o in parte, a persona diversa dal debitore, in virtù di atto opponibile ai creditori, né atti pregiudizievoli

b) Il presumibile valore di realizzo della quota, pari alla percentuale del presumibile valore di realizzo delle singole aziende è il seguente:

AZIENDA		PRESUMIBILE VALORE DI REALIZZO DELLE AZIENDE	PRESUMIBILE VALORE DI REALIZZO DELLE QUOTE
[redacted]	33.33%	10.291,00	3.430,00
[redacted]	33.33%	17.196.707,00	5.731.662,00
[redacted]	33.33%	22.276.235,00	7.424.669,00

In definitiva, pur lasciando inalterato il presumibile valore di realizzo delle aziende, sul valore della relativa quota di partecipazione, rispetto alla pur prudente valutazione eseguita, il sottoscritto ha reputato, ulteriormente, prudente procedere ad una riduzione del valore del 10% tenuto conto della verosimile minore "appetibilità" commerciale della quota, sotto il profilo anche speculativo, perché di minoranza rispetto al capitale sociale.

Alla luce dell'analisi eseguita sulle società, sulla documentazione fornita e sul settore di appartenenza, tenuto conto dei colloqui con il management delle società, preso atto delle ipotesi e delle valutazioni espresse nella presente relazione di stima, si rappresenta di seguito il valore venale delle singole quote stimato dal sottoscritto.

AZIENDA		PRESUMIBILE VALORE DI REALIZZO DELLE AZIENDE	PRESUMIBILE VALORE DI REALIZZO DELLE QUOTE
[redacted]	33.33%	10.291,00	3.087,00
[redacted]	33.33%	17.196.707,00	5.158.496,00
[redacted]	33.33%	22.276.235,00	6.682.202,00

Il sottoscritto C.T.U. , ritiene di aver risposto ai quesiti posti dal signor Giudice ,precisando che il lavoro si è presentato oltremodo complicato anche per la numerosità e la varia composizione immobiliare, tanto da dover ricorrere a ben due proroghe. L'elaborato così come concepito è frutto di un'attenta valutazione prudenziale ed è stato reso il più attuale possibile anche esaminando le situazioni contabili al 31/12/2017.

Per quanto sopra nel ringraziare per la fiducia professionale affidata, resta a disposizione, per ulteriori chiarimenti interpretativi ove necessari e rimette al sig. Giudice la valutazione finale.