

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

SEZIONE FALLIMENTARE

* * *

FALLIMENTO N. 169/2021

--- OMISSIS ---

CON SEDE IN SAN PIETRO IN CARIANO (VR), LOCALITA' QUAR 12

Giudice Delegato: Dott. --- OMISSIS ---

Curatori Fallimentari: Avv. --- OMISSIS --- e Dott. --- OMISSIS ---

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INERENTE

IMMOBILE ALBERGHIERO SITO IN SAN PIETRO IN CARIANO (VR),

LOCALITA' QUAR 12

* * *

Ing. --- OMISSIS ---

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO ALBERGHIERO	3
3. ANALISI DEL TERRITORIO.....	7
3.1 Il Sistema Economico.....	7
3.2 Infrastrutture e Accessibilità	12
3.3 L’offerta alberghiera dell’area	15
4. CONSISTENZA DEL COMPLESSO ALBERGHIERO	19
5. AUTORIZZAZIONI ALL’ESERCIZIO	19
6. CONFORMITA’ EDILIZIA	22
7. SITUAZIONE URBANISTICA.....	32
8. SITUAZIONE CATASTALE.....	34
9. IPOTECHE E GRAVAMI A TUTTO IL 14/06/2022	41
10. PROVENIENZA	44
11. STATO DI OCCUPAZIONE	45
12. ANALISI DELL’OFFERTA.....	45
12.1 Location e Competition	45
12.2 Lo scenario competitivo	46
13. LE PROSPETTIVE: ANALISI E VALUTAZIONI SULLA DOMANDA	49
14. DUE IPOTESI DI VALUTAZIONE GESTIONALE DELL’HOTEL --- OMISSIS ---	60
14.1 Prima ipotesi.....	60
14.2 Seconda ipotesi.....	62
14.3 Parametri di riferimento gestionali.....	63
15. VALORE DI TRASFORMAZIONE A RESIDENZIALE.....	70
15.1 Definizioni	71
15.2 Mercato di riferimento	72
15.3 Criteri e metodi di stima	73
16. CONCLUSIONI DI VALORE.....	77
ALLEGATI.....	
ALL.01 – RILIEVI FOTOGRAFICI	
ALL.02 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE.....	
ALL.03 – VISURE IPOTECARIE.....	
ALL.04 – PRATICHE EDILIZIE	
ALL.05 – ATTI DI PROVENIENZA	
ALL.06 – PRATICHE ESTRATTE AL S.U.A.P.	
ALL.07 – EMAIL COMUNE SAN PIETRO IN CARIANO DEL 06/06/2022	
ALL.08 – LIMITI E ASSUNZIONI DELLA STIMA	

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. --- OMISSIS ---, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ferrara al n. --- OMISSIS ---, nonché agli Albi dei C.T.U. e dei Periti del Tribunale di Ferrara al n. --- OMISSIS ---, è stato incaricato di eseguire una relazione di consulenza tecnica inerente la stima degli immobili di proprietà della società --- OMISSIS ---, con sede in San Pietro in Cariano (VR), Località Quar n.12.

Lo scrivente, dopo aver dichiarato di accettare l’incarico, ha dato immediato inizio alle operazioni peritali analizzando tutta la documentazione resa disponibile e recandosi presso gli immobili in epigrafe, per effettuare rilievi e valutazioni tecniche, nonché per raccogliere informazioni utili e documentazione.

Il sottoscritto, per assolvere il mandato affidatogli, si è recato poi presso:

- ◆ l’Agenzia del Territorio di Verona per l’effettuazione di visure e accertamenti;
- ◆ l’Ufficio Urbanistica del Comune di San Pietro in Cariano;
- ◆ TRADEMARK ITALIA, a Rimini, Leader nel monitoraggio del settore turistico alberghiero, per esperire specifiche analisi di mercato.

2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO ALBERGHIERO

La struttura Alberghiera oggetto di perizia è sita nel Comune di San Pietro in Cariano (VR), località Quar 12 e si trova nelle campagne veronesi, nei vigneti della Valpolicella, a soli 10 km dal centro di Verona.

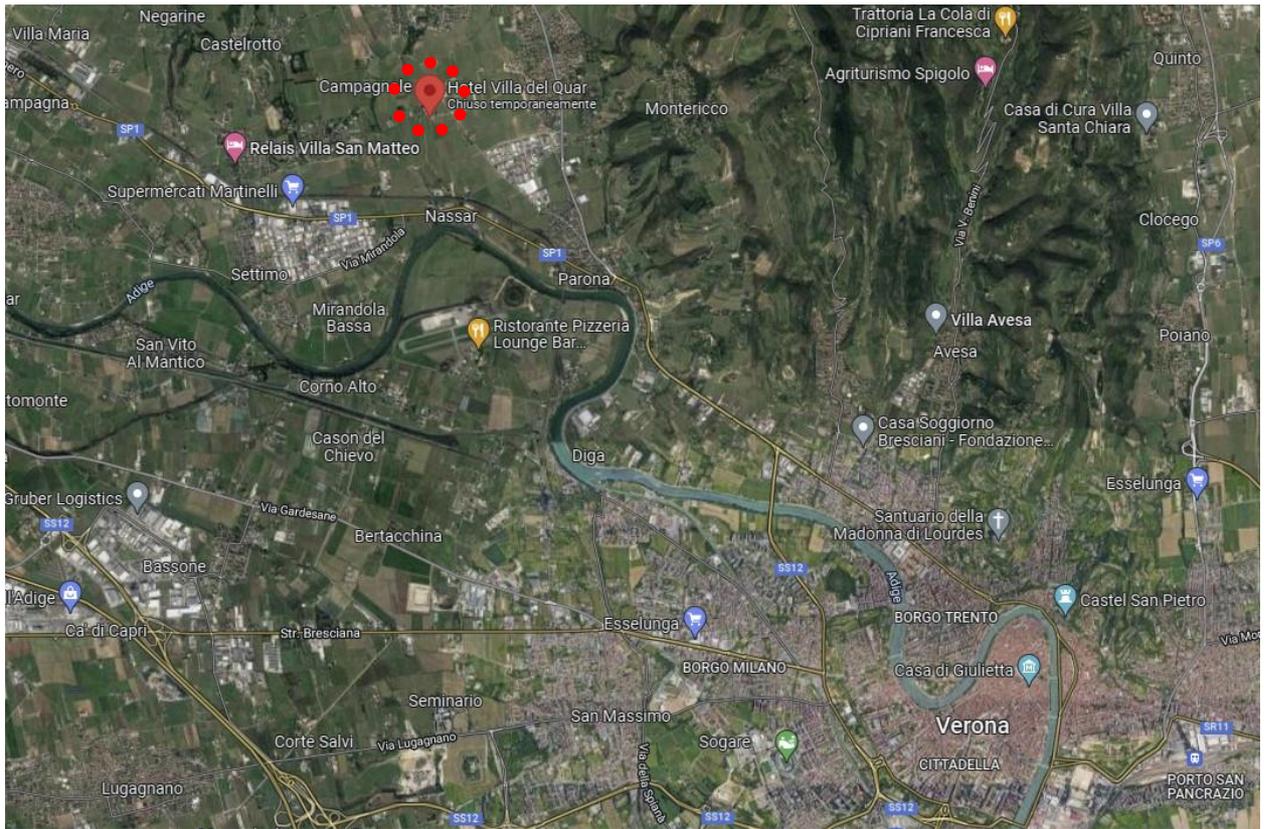


Immagine n.1: individuazione generale immobile

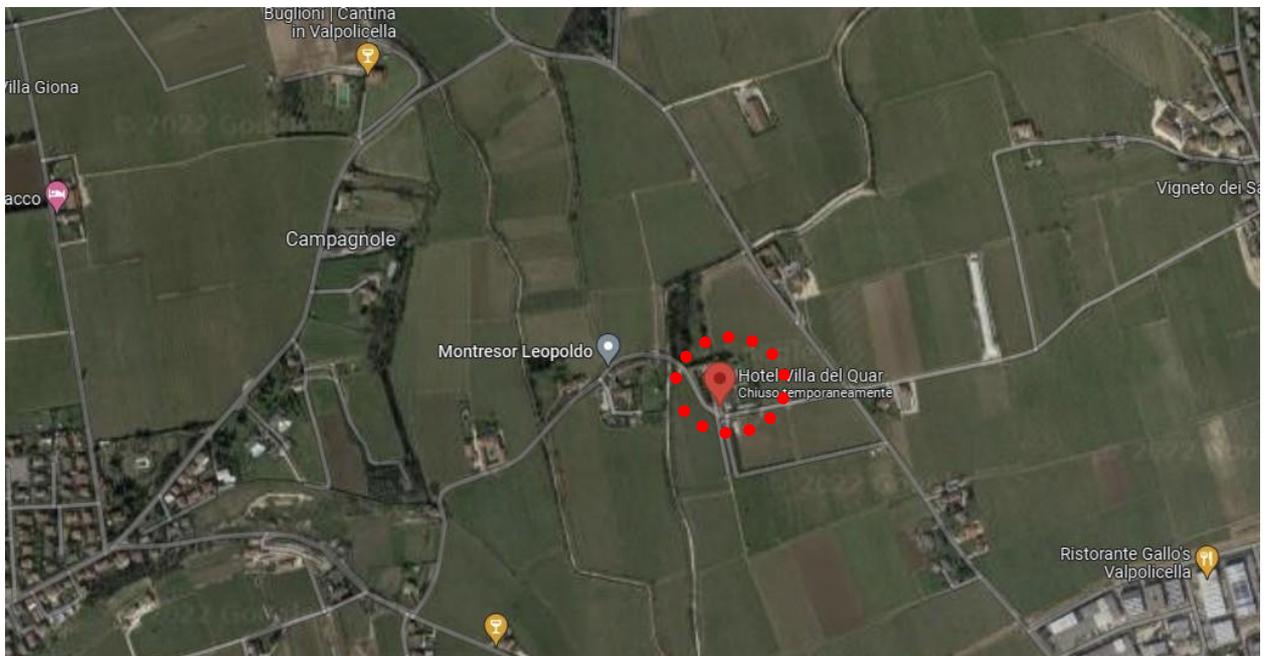


Immagine n.2: individuazione immobile



Immagine n.3: individuazione immobile

Trattasi di struttura alberghiera a 5 stelle lusso, all'interno di una villa rinascimentale del 1500, completamente ristrutturata nel 1993.

La struttura si compone di 20 camere (suite, junior suite e camere) tutte curate nei minimi dettagli per rispettare l'atmosfera storica del luogo, con ristorante, giardino d'inverno, sauna, palestra, piscina esterna e giardino esterno. L'immobile è posto su quattro piani; al piano interrato sono situati tutti i locali di servizio (cucina, celle frigo, sala macchine, centrale termica, lavanderia, spogliatoi e servizi igienici per i dipendenti, magazzini, depositi e ripostigli) oltre alla palestra e alla sauna; al piano terra è situata la hall, una serra, le sale ristorante, bar, studio, servizi igienici, giardino d'inverno e quattro camere, esternamente è posta la piscina e ampio giardino; al primo piano e al secondo piano sono poste le restanti 16 camere. I piani tra loro sono collegati sia da scale che da

ascensore.

La struttura portante è in muratura con solai in latero-cemento e legno, esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate; siccome l'edificio è sottoposto a vincolo monumentale e paesaggistico l'intervento di ristrutturazione ha mantenuto la corrispondenza con l'epoca di costruzione.

Le pavimentazioni sono di vario tipo: ceramica, graniglia, cotto, legno e marmo; nella cucina e nei servizi igienici è presente un rivestimento in ceramica e in marmo.

I serramenti di tutto il corpo di fabbrica principale sono in legno mentre nella serra e nel giardino d'inverno i serramenti sono in ferro con doppio vetro.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed in ogni camera è presente un cronotermostato per la regolarizzazione della temperatura interna in alcuni bagni sono presenti termosifoni in ghisa ed in alcune camere sono presenti dei ventilconvettori.

L'area scoperta è in parte a verde e in parte con percorsi in ghiaia, sul lato strada è presente un muro di recinzione con cancello in metallo; all'interno di tale area è posta una piscina a forma di trifoglio.

Si evidenzia che l'ultima gestione dell'hotel utilizzava anche quattro suite, una cantina, una sala convegni e un gazebo in proprietà limitrofa, ma di proprietà di Terzi. Detti beni non sono pertanto compresi nel compendio in esame. E' importante evidenziare, però, che le unità esterne dell'impianto di climatizzazione, il gruppo elettrogeno, la fossa imhoff, il pozzo perdente, i gruppi di aspirazione della cucina e alcune canalizzazioni, tutte a servizio dell'hotel oggetto di

valutazione, sono poste sulla medesima proprietà di Terzi, senza che sia costituita alcuna servitù tra le due proprietà. Tale aspetto dovrà pertanto essere regolamentato in fase di vendita del compendio, precisando che ogni onere necessario per l'eventuale spostamento e ripristino di impianti o parti di essi, nonché opere edili o quant'altro necessario, saranno da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

3. ANALISI DEL TERRITORIO

La struttura in oggetto si trova nel comune di San Pietro in Cariano, municipalità di circa 13.000 abitanti nel cuore della Valpolicella, tra Verona e la Valdadige.

Turisticamente la Valpolicella è il territorio di riferimento per la struttura alberghiera in oggetto. Zona collinare che precede l'inizio delle Prealpi Veronesi, questa valle che si estende per 240 kmq è rinomata fin dai tempi dell'antica Roma per la viticoltura, e in particolare per il vino Amarone, e per l'estrazione del marmo rosso di Verona.

Elemento di attrazione e richiamo turistico della Valpolicella sono le numerose ville venete di grande pregio storico e artistico sparse nel territorio. Risalenti al XV secolo, all'epoca della dominazione veneziana, ed edificate dai ricchi proprietari terrieri veronesi come residenze per la villeggiatura o per seguire la produzione agricola, oggi sono circa un'ottantina.

3.1 Il Sistema Economico

Demografia

Con poco più di 922.000 residenti (al 31/12/2020) la Provincia di Verona

rappresenta circa il 19% della popolazione veneta, e l'1,5% della popolazione italiana. In Italia è la quindicesima Provincia in termini di residenti. I giovani fino a 14 anni sono il 15% della popolazione, gli anziani con più di 65 anni costituiscono il 22% degli abitanti, mentre il cluster 36-64 anni è il più numeroso con una quota del 42% della popolazione residente. Gli stranieri nel 2020 sono 107mila, l'11,5% della popolazione complessiva.

La superficie della Provincia di Verona è di 3.100,00 kmq, circa il 17% della superficie del Veneto. In Italia questa Provincia è la trentaseiesima per estensione.

Tessuto imprenditoriale

Al 31/12/2020, le imprese registrate alla Camera di Commercio di Verona sono 96.225, le imprese attive 85.775. Le localizzazioni (sedi di impresa più unità locali) arrivano a 116.924 unità. L'andamento demografico delle imprese si è chiuso in sostanziale pareggio: 4.713 iscrizioni contro 4.712 cancellazioni.

La nati-mortalità imprenditoriale è stata caratterizzata nel corso dell'anno 2020 dall'enorme incertezza dovuta all'evoluzione della pandemia, che ha sostanzialmente “congelato” le decisioni non solo di apertura di nuove attività, ma anche quelle di chiusura. Sia le iscrizioni che le cancellazioni, infatti, sono complessivamente diminuite rispetto a quelle registrate nel 2019 (rispettivamente del -16,8% e del -14,6%). Di norma, molte comunicazioni di chiusura delle attività dal Registro delle Imprese si concentrano tra la fine di dicembre e gennaio, e vengono statisticamente conteggiate nel nuovo anno.

In termini strutturali, alla fine del 2020 più della metà (il 52,0%) del tessuto produttivo veronese è costituito da imprese individuali, la quota delle società di capitale sale al

27,1%, le società di persone rappresentano il 18,1% delle imprese, mentre le “altre forme” arrivano al 2,8%.

L’analisi per status dello stock di imprese registrate mostra un’incidenza dell’89,1% delle imprese attive (85.775), del 5,5% per le imprese inattive (5.340), del 3,4% per quelle in scioglimento o liquidazione (3.259), dell’1,6% per le imprese con procedure concorsuali in atto (1.580) e dello 0,3% per quelle sospese (271).

IMPRESE REGistrate PER FORMA GIURIDICA (2020) IMPRESE REGISTRATE PER SETTORE DI ATTIVITÀ (2020)

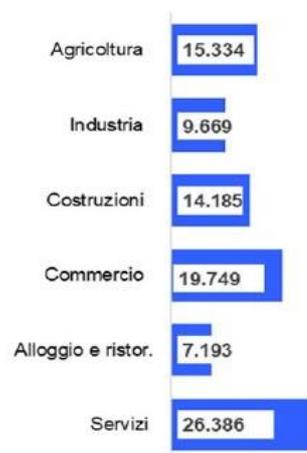
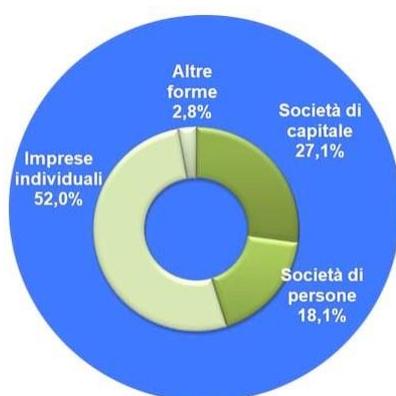


Immagine nn.4 e 5 - Fonte: Servizio Studi e Ricerca della Camera di Commercio di Verona

Tra le imprese registrate alla Camera di Commercio di Verona, 81.316 sono italiane (pari all’84,5%), quelle a conduzione straniera raggiungono quota 12.038 (quota del 12,5%); queste ultime sono in crescita, nonostante la crisi in atto, con un tasso di evoluzione annuale del +3,2%. In particolare, le imprese “comunitarie” sono 3.012 (il 25,0%), quelle “extra-UE” sono 8.982 (il 74,6%), cui si aggiunge una minima percentuale di “non classificate” (44 imprese lo 0,4%). Il saldo tra iscrizioni e cessazioni per il complesso delle imprese straniere nel 2020 è positivo: +370 unità, per lo più società di capitali (+199 unità nell’anno) e imprese individuali (+170 unità). Le imprese individuali

(8.533) costituiscono il 70,9% delle imprese straniere a Verona e il 17,1% del totale delle imprese individuali iscritte alla Camera di Commercio. Le società di capitale sono 2.106, le società di persone sono 886, le “altre forme associative” (cooperative, consorzi) sono 513.

COMPOSIZIONE DELLE IMPRESE STRANIERE PER SETTORE DI ATTIVITÀ (2020)

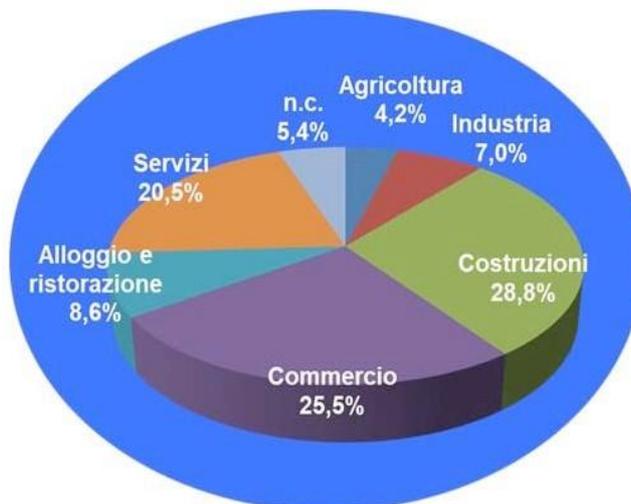


Immagine n.6 - Fonte: Servizio Studi e Ricerca della Camera di Commercio di Verona

Interessante anche il dato sulle imprese femminili iscritte alla Camera di Commercio al 31/12/2020: sono 19.462, il 20,2% del totale delle imprese registrate. Anche in questo caso si tratta prevalentemente di imprese individuali (12.328, pari al 63,3%), seguite dalle società di capitale (4.298, il 22,1%), dalle società di persone (2.448, pari al 12,6%) e dalle “altre forme” (cooperative, consorzi, etc. che con 388 imprese, rappresentano il 2,0% delle imprese femminili veronesi). La crescita costante delle imprese femminili negli anni scorsi è stata arrestata dalla pandemia in corso: il saldo tra iscrizioni e cessazioni (al netto delle cessazioni d'ufficio) è pressoché nullo: +9 imprese. Le imprese femminili si concentrano prevalentemente nel settore dei servizi (il 35,6% del totale), nel commercio

(il 22,6%), ma anche nell'agricoltura (il 15,4%) e nei servizi di alloggio e ristorazione (11,9%). Tra i settori che presentano il più elevato “tasso di femminilizzazione” (cioè l'incidenza sul totale delle imprese, femminili e non) troviamo i servizi di alloggio e ristorazione (32,2%) e i servizi in generale (26,2%), tra questi emergono le “altre attività dei servizi” con un tasso del 60,2% (riguardano le attività di lavanderie, centri di estetica e per il benessere fisico, parrucchiere, ...). Segue il commercio con un tasso di femminilizzazione del 22,3%.

Per quanto riguarda, invece, le imprese giovanili, ovvero under 35, queste sono 7.441, il 7,7% del totale delle imprese registrate alla Camera di Commercio. Sono per lo più di imprese individuali (il 71,8%) concentrate maggiormente nei servizi (2.329, principalmente le “altre attività dei servizi” con 554 imprese e le “attività professionali, scientifiche e tecniche”, con 400 unità). Seguono il commercio (con 1.623 imprese) e il settore costruzioni (con 1.016). Tra i settori con un'elevata quota di imprese giovanili sul totale delle imprese svettano i servizi di alloggio e ristorazione (11,8%), i servizi in generale (8,8%), il commercio (8,2%) e le costruzioni (7,2%).

Mercato del lavoro

I dati diffusi dall'Istat (Indagine Forze Lavoro, media anno 2020) e dall'INPS indicano un tasso di disoccupazione per la provincia di Verona pari al 4,7%, inferiore al dato regionale (5,8%) e a quello nazionale (9,2%). Il tasso di disoccupazione femminile (5,9%) rimane superiore a quello maschile (3,8%). Il 65,5% degli occupati lavora nei servizi, il 22,0% nell'industria, il 7,4% nell'agricoltura e il 5,1% nelle costruzioni.

PERSONE OCCUPATE, IN CERCA DI OCCUPAZIONE E INATTIVE - ANNO 2020 (MEDIA ANNUALE)

Occupati - 15 anni e più (migliaia)	418,7
Tasso di occupazione - 15-64 anni (%)	68,3
Persone in cerca di occupazione - 15 anni e più (migliaia)	20,8
Tasso di disoccupazione - 15-64 anni (%)	4,7
<i>Tasso di disoccupazione - 18-29 anni (%)</i>	11,3
<i>Tasso di disoccupazione - 25-34 anni (%)</i>	5,9
<i>Tasso di disoccupazione - 35 anni e più (%)</i>	3,2
Inattivi - 15-64 anni (migliaia)	167,0
Tasso di inattività - 15-64 anni (%)	28,2

Immagine n.7 - Fonte: Istat (Indagine Forze Lavoro, media anno 2020), INPS

Valore aggiunto

Il valore aggiunto della provincia di Verona nel 2019, secondo i dati dell'Istituto Tagliacarne, è pari a 29.296,2 milioni di euro, ovvero l'1,8% del Valore aggiunto nazionale e il 19,7% di quello del Veneto. Il PIL pro capite, arriva a 31.570,79 euro (+1,1% rispetto al 2018), al di sopra sia della media regionale (30.248,27 euro) che soprattutto di quella nazionale (26.588,41 euro).

Grazie a questi numeri Verona si posiziona al tredicesimo posto nella graduatoria delle province italiane e prima a livello regionale.

Al valore aggiunto nel 2018 i servizi hanno contribuito complessivamente per il 70,8%, l'industria per il 25,8% mentre la percentuale riferita all'agricoltura è stata pari al 3,5%.

3.2 Infrastrutture e Accessibilità

Le reti stradali e ferroviarie inseriscono la provincia di Verona all'interno del circuito commerciale regionale e nazionale, grazie all'alto livello della loro infrastrutturazione.

Aeroporto

Verona (e il suo circondario) dispone di un proprio aeroporto internazionale, il “Valerio Catullo” che si trova a cavallo dei territori di Villafranca e Sommacampagna. Dista circa 12 km dal centro di Verona e 21 km da --- OMISSIS ---.

L’aeroporto si trova al centro di un’area tra le più importanti d’Europa a livello turistico ed economico, che comprende oltre a Verona le province di Brescia, Mantova, Rovigo, Vicenza, Trento e Bolzano.

Nel 2021, per effetto della riforma Madia, la vecchia società di gestione Aerogest viene liquidata, ma i singoli soci che la componevano accettano di partecipare all’aumento di capitale nell’ottica di finanziare le opere di riqualificazione e ampliamento dell’aeroporto in vista delle Olimpiadi di Milano-Cortina del 2026. La superficie del terminal passerà da 24.840,00 mq a 36.370,00 mq e verranno ristrutturati 10.000,00 mq di superficie già esistente. I lavori propedeutici all’ampliamento sono iniziati a fine luglio 2021.

L’aeroporto Catullo è collegato giornalmente con voli per Roma, Palermo, Catania, Olbia, Cagliari, Bari, Napoli (stagionalmente anche per Lampedusa). Per quanto riguarda i voli internazionali ha collegamenti con Amsterdam, Colonia, Monaco di Baviera, Londra, Parigi, Francoforte, Barcellona, Bruxelles, Varsavia, Bucarest, Tirana, Mosca-Domodovo e San Pietroburgo-Pulkovo. Tra le più significative compagnie che operano sul “Catullo”: Aer Lingus, Aeroflot, Air Dolomiti, British Airways, easyJet, ITA (ex Alitalia), Neos, Ryanair, Transavia, TUI UK, Volotea, Vueling e Wizz Air.

Con un traffico di circa 2,8 milioni di passeggeri annui (fonte: Assaeroporti) nel 2019 si è piazzato al quindicesimo posto tra gli aeroporti italiani. Nel 2020 ovviamente i dati di traffico sono crollati, causa Covid-19, a poco più di 1 milione di passeggeri.

Sistema stradale

Verona e il suo territorio si trovano all'intersezione di due arterie autostradali di primaria importanza:

- A. l'Autostrada A4 (Torino-Trieste) che attraversa da ovest a est l'intera pianura padana e collega alcune delle maggiori città italiane (Torino, Milano, Brescia, Padova, Venezia e Trieste). Il tratto Brescia-Padova è la terza autostrada italiana per volume di traffico, con un indice di Traffico Giornaliero Medio (TGM) di 91.000 veicoli. Transitando su questa autostrada, la struttura ricettiva in oggetto può essere raggiunta dalle uscite di Peschiera e Sommacampagna;
- B. l'Autostrada A22 Modena-Brennero rappresenta il principale collegamento viario da e per Austria e Germania, con un indice di Traffico Medio Giornaliero (TGM) vicino ai 45mila veicoli. Da questa autostrada si può accedere all'area oggetto d'analisi dai caselli di Verona Nord e Affi-Lago di Garda Sud.

Sistema ferroviario

La stazione di Verona Porta Nuova è una delle prime 10 d'Italia per traffico con circa 77.000 transiti giornalieri e un totale di 28 milioni di utenti annui. Il traffico nazionale e internazionale (circa 300 treni al giorno) è garantito da collegamenti regolari a lunga percorrenza di Trenitalia, NTV e da una joint venture fra Trenord, DB e ÖBB. Inoltre, è

servita dal treno a lunga percorrenza Nizza-Mosca e ritorno Riviera Express.

In prossimità della stazione si trova anche il Bus Terminal Intercomunale che garantisce il collegamento su gomma con i principali comuni dell'hinterland veronese e con le restanti province venete.

3.3 L'offerta alberghiera dell'area

Negli ultimi tre anni il numero degli esercizi alberghieri del comprensorio turistico, la Valpolicella, nel quale si trova San Pietro in Cariano, si è contratto di alcune unità, cosa che ha ridotto leggermente la disponibilità di camere e di posti letto, in particolare nei segmenti midscale (3 stelle) ed economy (2 stelle).

D'altra parte, la contrazione del movimento turistico a causa della pandemia ha messo in situazioni di grave difficoltà l'imprenditoria alberghiera che da marzo 2020 sta facendo i conti con una pesante riduzione dei flussi turistici causata dalla pandemia come mai si era verificato prima. In questo particolare contesto territoriale così come in tutta la provincia di Verona, Lago di Garda incluso, il fatto di avere storicamente una consolidata ed elevata quota di turisti internazionali ha inciso in maniera ancora più significativa sulle performance delle strutture turistiche e di quelle ricettive nello specifico.

La vocazione turistica del territorio oggetto di indagine e la sua dotazione ricettiva, con diverse strutture di standard internazionale, rispondono alla domanda non solo leisure, ma anche business nazionale ed internazionale, che cerca un luogo originale anche dal punto di vista enogastronomico e alternativo a quella del capoluogo veronese e dei comuni limitrofi.

EVOLUZIONE DELLA RICETTIVITÀ TURISTICA NELL'AREA “VALPOLICELLA” (2018 – 2020)

Tipologia ricettiva	Tipologia	2020			2019			2018		
		Esercizi	Camere	Letti	Esercizi	Camere	Letti	Esercizi	Camere	Letti
Eser. alberghieri	Alberghi 5 stelle	2	85	170	2	85	170	2	87	174
	Alberghi 4 stelle	2	98	184	2	98	183	2	98	183
	Alberghi 3 stelle	8	316	668	9	341	714	9	341	714
	Alberghi 2 stelle	9	146	278	10	157	295	9	143	277
	Alberghi 1 stella	2	20	39	2	20	39	3	34	57
	Rta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totale Esercizi alberghieri	23	665	1.339	25	701	1.401	25	703	1.405
Eser. complementari	Campeggi e Villaggi turistici									
	Alloggi in affitto gestiti in forma imprend.	391		1.724	383		1.683	326		1.354
	Agriturismi	35		513	35		511	34		484
	Ostelli per la gioventù							1		14
	Case per ferie	2		108	2		108	2		108
	Rifugi di montagna									
	Bed and breakfast	84		375	94		437	108		492
	Altri esercizi ricettivi									
	Totale Esercizi complementari	7	512	2.720	7	514	2.739	7	471	2.452
Totale ricettività	Totale Esercizi ricettivi	535	665	4.059	539	701	4.140	496	703	3.857

Immagine n.8 - Fonte: Annuario ISTAT 2021

La dimensione dell’offerta alberghiera attuale appare, quindi, adatta ad assorbire l’annunciata ripresa e il potenziale ulteriore sviluppo dei flussi turistici che il territorio, in virtù delle sue dotazioni artistiche, storiche ed enogastronomiche, dovrebbe poter garantire a partire dal 2023, l’anno che dovrebbe far segnare il ritorno alla pseudo-normalità post pandemica.

La lettura dei dati, i sopralluoghi e gli approfondimenti professionali che hanno seguito l’analisi aziendale inducono a definire San Pietro in Cariano, e più ampiamente la Valpolicella, una destinazione turistica-escursionistica di “**seconda fascia**” nel panorama dell’offerta turistica nazionale (con la definizione “seconda fascia” i tecnici identificano le destinazioni e i territori che non fanno parte dell’elenco delle principali destinazioni italiane, ma non per questo sono qualitativamente inferiori in termini di hospitality).

Il dolce paesaggio collinare, le piccole valli che digradano verso la pianura veronese, i filari di vigneti alternati agli ulivi, le tipiche corti rurali e le eleganti dimore storiche fanno di questo territorio una destinazione turistica a tutto tondo, per nulla schiacciata tra il Lago di Garda e Verona, ma anzi in grado di sfruttare la vicinanza di questi due poli per arricchire la propria offerta di vacanza. Queste colline, d'altra parte, sono famose a livello mondiale per i vini prodotti (il Valpolicella, il Recioto e l'Amarone), che grazie alla presenza della Strada del Vino Valpolicella possono essere degustati e acquistati nelle numerose cantine ed aziende presenti.

RICETTIVITÀ ALBERGHIERA NELL'AREA “VALPOLICELLA” (2020)

Tipologia	Esercizi	Camere	Letti	Quota esercizi	Quota camere	Quota letti	Media camere	Media letti
Alberghi 5 stelle	2	85	170	8,7%	12,8%	12,7%	43	85
Alberghi 4 stelle	2	98	184	8,7%	14,7%	13,7%	49	92
Alberghi 3 stelle	8	316	668	34,8%	47,5%	49,9%	40	84
Alberghi 2 stelle	9	146	278	39,1%	22,0%	20,8%	16	31
Alberghi 1 stella	2	20	39	8,7%	3,0%	2,9%	10	20
Rta	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Esercizi alberghieri	23	665	1.339	100%	100%	100%	28,9	58,2

Immagine n.9 - Fonte: Annuario ISTAT 2021

In questo contesto, il panorama delle strutture ricettive presenta la maggiore concentrazione nella fascia midscale (categoria 3 stelle) con il 35% degli esercizi e il 47,5% delle camere disponibili.

Gli alberghi di standard internazionale fascia upscale e luxury costituiscono insieme il 17,4% in termini di strutture e il 27,5% dell'offerta ricettiva in termini di camere (il 26,4% come posti letto). La dimensione media degli alberghi del distretto turistico della Valpolicella è inferiore alla media nazionale, con 29 camere circa. Di dimensioni

nettamente maggiori sono gli alberghi dei segmenti superiori di mercato: 49 camere in particolare è la dotazione ricettiva degli hotel a 4 stelle, molto vicina al contingente camere minimo per attrarre le catene internazionali.

I numeri relativi all'offerta extralberghiera (esercizi complementari), sebbene scarsamente affidabili, ma già adesso statisticamente significativi, lasciano prevedere lo sviluppo nel breve e medio periodo dei bed & breakfast (un'attività emblematica di ospitalità discontinua) e la comparsa di ospitalità alternative turisticamente prive di identità (vedi fenomeno Airbnb).

Rispetto alla ricettività extralberghiera occorre fare una riflessione aggiuntiva sul boom della cosiddetta “sharing hospitality”, ossia gli alloggi in affitto breve promocommercializzati da piattaforme online come Airbnb (che in larghissima parte esulano dalle statistiche ufficiali, e non solo quelle Istat). La situazione reale è però influenzata dalla presenza di decine di piccole strutture alternative soprattutto agli hotel, che non trovano visibilità nei dati di sintesi. Basti pensare che in base ad una veloce analisi dei dati forniti da AirDNA, il servizio che rileva quotidianamente le prestazioni di oltre 2.000.000 di annunci in più di 5.000 città nel mondo, in Valpolicella (nei sette comuni che turisticamente la compongono) sono attive circa 250 unità alloggio (tra case intere e porzioni di esse) disponibili sulle piattaforme Airbnb e Vrbo. Sono numeri indicativi del surplus di offerta e di alloggi privati indipendenti che prosperano sul mercato ricettivo territoriale e che sono in grado di generare circa 200.000 presenze per un totale di oltre 19 milioni di euro di ricavi annui.

Accertato il fatto che da una parte il fenomeno della sharing economy turistica ha, certamente, un’area di sovrapposizione con l’industria della ricettività, dall’altra parte è anche vero che essa ha attivato flussi turistici che prima erano solo potenziali. Per questo territorio, come per altri, è ragionevole dunque attendersi che nell’immediato futuro la sharing economy continuerà progressivamente a crescere.

4. CONSISTENZA DEL COMPLESSO ALBERGHIERO

Si riportano, nella tabella che segue, le consistenze dei beni.

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
1	Locali tecnici, centrale termica, lavanderia, celle frigo, cucina, palestra, ripostigli (Piano interrato)	16	1149	3	660,00	0,50	330,00	2.425,50
	Hall, sala ristorante, bar, camere (Piano terra)				710,00	1,00	710,00	
	Serra, giardino d’inverno (Piano terra)				250,00	0,50	125,00	
	Camere (Piano primo)				520,00	1,00	520,00	
	Camere (Piano secondo)				400,00	1,00	400,00	
	Soppalco (Piano secondo)				20,00	0,60	12,00	
	Corte esclusiva (Piano terra)				3.285,00	0,10	328,50	
TOTALE SUPERFICIE IMMOBILE								2.425,50

Tabella n.1: consistenza beni

5. AUTORIZZAZIONI ALL’ESERCIZIO

Le ricerche eseguite presso l’Ufficio del Commercio del Comune di San Pietro in Cariano hanno permesso di reperire le seguenti **Autorizzazioni all’esercizio**:

- ◆ **Ristorante:**

- ✓ Licenza per l’esercizio di Tipo A n. 263 del 01/12/1993, codice di esercizio 26301129323076, intestata a --- OMISSIS ---;

successivamente volturato in --- OMISSIS ---;

- ✓ Autorizzazione sanitaria n. 95 del 11/05/1993, intestata a --- OMISSIS ---;

successivamente volturato in --- OMISSIS ---;

♦ **Hotel:**

- ✓ Licenza di pubblico esercizio n. 255 del 02/10/1992, intestata a ---

OMISSIS ---;

- ✓ Autorizzazione sanitaria prot. n. 2382 del 07/02/2005, intestata a ---

OMISSIS --- per 20 stanze;

- ✓ Integrazione Autorizzazione sanitaria prot. n. 9538 del 16/05/2008, intestata

a --- OMISSIS --- per l'aumento di 4 stanze;

- ✓ Classificazione per adeguamento della ricettività pratica n.

STU_18_2_04_00_018993 del 14/05/2018 con scadenza il 02/05/2023,

intestata a --- OMISSIS ---

Si precisa che le pratiche sopra indicate sono quelle rese disponibili dall'Ufficio S.U.A.P. del Comune di San Pietro in Cariano (VR) e indicate come quelle in vigore all'attualità. Vi sono però faldoni di pratiche pregresse di cui si raccomanda comunque la visione all'interessato acquirente, previa richiesta di accesso agli atti presso il Comune.

Da un confronto avuto con la Dott.ssa Borghetti dell'Ufficio S.U.A.P. del Comune, è emerso quanto di seguito esposto.

Sia per quanto riguarda il ristorante, sia per l’hotel, le licenze e le autorizzazioni sanitarie sono ancora tutte intestate a --- OMISSIS --- e non è mai stato fatto l’aggiornamento con la nuova intestazione di --- OMISSIS ---

Dovranno essere pertanto aggiornati tutti i titoli con pratica telematica depositata al S.U.A.P. nella quale si chiederà l’annotazione alla S.r.l. in luogo della S.p.A..

Se l’aggiudicatario acquisterà l’intera attività ricettiva entro la data del 02/05/2023, data di scadenza della attuale classificazione della struttura, dovrà presentare telematicamente al S.U.A.P. del Comune di San Pietro in Cariano una **pratica di subingresso in albergo, previa pratica SCIA di classificazione, alla quale seguirà SCIA di subingresso nella licenza di esercizio pubblico alberghiero. Poi dovrà presentare una SCIA di subingresso nel ristorante.** Al contrario, se acquisterà dopo la data del 02/05/2023, **sarà necessario che la curatela invii al S.U.A.P. una informativa con richiesta di mantenimento della validità dei titoli autorizzativi fino al trasferimento al nuovo soggetto aggiudicatario, il quale dovrà poi procedere con tutti i necessari adempimenti per il subingresso. A quella data sarà comunque decaduta la classificazione dell’hotel e dovrà essere presentata una nuova domanda di classificazione e di autorizzazione all’esercizio di attività ricettiva.**

È fondamentale evidenziare che, in tutti i casi sopra menzionati, le domande presentate verranno sospese fino a quando non saranno sanati gli abusi riscontrati dagli Uffici tecnici comunali del Comune di San Pietro in Cariano. Sono previste

agibilità parziali al fine di consentire comunque l'esercizio per le porzioni regolari.

I titoli che consentono l'esercizio delle attività sono da intendersi integralmente trasferiti all'aggiudicatario e di ciò dovrà essere data evidenza nell'atto di trasferimento. Non verrà pertanto trasferito un mero cespite, ma il cespite unitamente a tutte le attività ad oggi autorizzate.

Data la complessità delle pratiche e la continua evoluzione dei quadri normativi, attesa altresì la complessità della struttura in esame, è da ritenersi indispensabile da parte degli interessati all'acquisto, prima della partecipazione all'asta pubblica, un accesso agli atti presso gli Uffici tecnici comunali al fine di verificare tutti gli adempimenti necessari e la validità dei titoli. L'accesso dovrà essere effettuato prudentemente dopo aver preso visione dell'intero complesso oggetto di vendita, avvalendosi di un professionista che potrà effettuare tutti i rilievi necessari alla verifica di ogni possibile difformità urbanistica, edilizia, catastale e sui titoli, anche sulla scorta del possibile progetto di intervento che si vorrà attuare.

6. CONFORMITA' EDILIZIA

Le ricerche eseguite presso gli uffici del Comune di San Pietro in Cariano hanno permesso di reperire le seguenti Pratiche Edilizie:

- A.** Concessione per l'esecuzione di opere n. 93 del 26/04/1990, prot. 4768-4559, presentata il 18/01/1990, intestata a --- OMISSIS ---, lavori di restauro di Villa Veneta per la realizzazione di hotel-residence;

- B. Concessione per l'esecuzione di opere n. 113 del 24/05/1990, prot. 4842, presentata il 24/04/1990, intestata a --- OMISSIS ---, lavori di sistemazione esterna inerenti parte di Villa Veneta destinata ad uso hotel-residence;
- C. Concessione per l'esecuzione di opere n. 197 del 17/10/1990, prot. 4899, presentata il 23/07/1990, intestata a --- OMISSIS ---, lavori di realizzazione di una strada privata interpodereale di servizio e sistemazioni esterne nell'ambito dell'intervento di restauro di parte di Villa Veneta ad uso hotel-residence;
- D. Concessione per l'esecuzione di opere n. 125 del 16/07/1992, prot. 5407, presentata il 11/03/1992 e Certificato di Agibilità, intestata a --- OMISSIS --- in qualità di socio accomandatario del --- OMISSIS ---, lavori di adeguamento prescrizioni VVFF e minime modifiche distributive interne;
- E. Concessione edilizia in sanatoria n. 334 del 12/12/1995, di cui alla pratica n. 134/95, prot. 3410/95, presentata il 28/02/1995, intestata a --- OMISSIS --- in qualità di socio accomandatario del --- OMISSIS ---, per opere di ampliamento planimetrico e volumetrico del porticato nord;
- F. Agibilità parziale n. 33 del 17/09/1997 riferita alle pratiche n. 4559, 4768, 5082, 5407.
- G. Concessione edilizia n. 38 del 31/03/1999, di cui alla pratica n. 7387, prot. 16793, presentata il 14/10/1998, intestata a --- OMISSIS ---, per chiusura di un portico;

- H. Permesso di Costruire in sanatoria n. 62/2004 del 15/01/2009, presentato il 10/12/2004, intestato a --- OMISSIS ---, per la costruzione di un gazebo;
- I. Permesso di Costruire in sanatoria n. 63/2004 del 15/01/2009, presentato il 10/12/2004, intestato a --- OMISSIS ---, per installazione di tende da sole;
- J. Concessione edilizia in sanatoria n. 64/2004 del 15/01/2009, presentata il 10/12/2004, intestata a --- OMISSIS ---, per il ripristino di solaio ligneo con realizzazione di una nuova suite;
- K. Permesso di Costruire in deroga n. 10302 del 11/05/2007, presentato il 26/09/2006, intestato a --- OMISSIS ---, per realizzazione di spazi interrati;
- L. Permesso di Costruire in deroga n. 10928 del 05/12/2008, presentato il 05/06/2008, intestato a --- OMISSIS ---, variante n. 1 in corso d'opera al Permesso di costruire n. 10302 del 11/05/2007 per la realizzazione di spazi interrati;
- M. Permesso di Costruire in deroga n. 10954 del 05/12/2008, presentato il 24/06/2008, intestato a --- OMISSIS ---, per ampliamento e nuova costruzione di un edificio a servizio dell'hotel --- OMISSIS ---;
- N. Permesso di Costruire in Sanatoria n. 15201 del 10/03/2021, presentato il 13/11/2020, intestato a --- OMISSIS ---, per modifiche rientranti nei liti del 2% previsti dalla normativa di settore.

Rispetto ai sopracitati Titoli Edilizi l’immobile non risulta conforme in quanto sono state riscontrate alcune difformità. Per meglio evidenziare le difformità si proseguirà indicandole seguendo i Permessi sopra riportati.

Si fa presente che l’unica agibilità riscontrata è quella ottenuta nel 1997, di cui al punto “F”, per cui tutti gli interventi effettuati dopo tale data non hanno ottenuto l’agibilità del Comune di San Pietro in Cariano. La circostanza è stata confermata dai tecnici comunali.

Il permesso di cui al punto “M” (Permesso di Costruire in deroga n. 10954 del 05/12/2008) è suddiviso in tre punti: l’elaborato grafico del primo punto (A-una serra in ferro e vetro da destinare a servizi) e quello del secondo punto (B-la copertura e chiusura laterale con ferro e vetro di una terrazza) sono stati sanati con il permesso di cui al punto “N” (Permesso di Costruire in sanatoria n. 15201 del 10/03/2021); il terzo punto (C-l’ampliamento di nuove suites) non è di competenza del Fall.to in oggetto.

Il permesso di cui al punto “L” (Permesso di Costruire in deroga n. 10928 del 05/12/2008) riguarda esclusivamente i locali di servizio posti al piano interrato e **le difformità** sono le seguenti:

- ♦ nella sala refrigerazione nell’elaborato grafico è presente un pilastro non rilevato durante il sopralluogo;
- ♦ nella centrale termica, durante il sopralluogo sono state rilevate delle tramezze non indicate nell’elaborato grafico, ed è più ampia a discapito del deposito che risulta più piccolo;

- ◆ nel deposito stoviglie la porta di accesso è spostata verso il deposito bicchieri;
- ◆ all'interno dell'area tecnica per climatizzazione è presente una scala in metallo di collegamento al piano terra non presente nell'elaborato grafico;
- ◆ all'interno della cucina è presente una tramezza divisoria non indicata nell'elaborato grafico;
- ◆ davanti al deposito pasticceria è presente un altro vano di deposito non presente nell'elaborato grafico;
- ◆ il disimpegno della sauna è più piccolo e la sauna è più grande, mentre nell'elaborato grafico è il contrario;
- ◆ per accedere alla palestra è presente uno scalino in più rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico;
- ◆ il disimpegno dell'ascensore è stato chiuso con una tramezza e una porta di tipo REI non presenti nell'elaborato grafico.

La concessione di cui al punto “J” (Concessione edilizia in sanatoria n. 64/2004 del 15/01/2009) riguarda esclusivamente la suite n. 30 posta al primo piano e si evidenzia una difformità nel primo bagno in quanto non è presente l'antibagno indicato nell'elaborato grafico.

Rispetto al permesso di cui al punto “D” (Concessione per l'esecuzione di opere n. 125 del 16/07/1992, prot. 5407) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- ◆ le due camere, poste subito dopo il bar, sono state unite aprendo la porta di collegamento e chiudendo la porta di accesso da cui è stato ricavato l'armadio,

realizzando così la stanza n. 2, anche i due bagni sono più ampi;

- ◆ il bar è più piccolo in quanto è presente una tramezza per poter creare il disimpegno che porta alla scala di collegamento con il primo piano;
- ◆ nella sala, una delle tre finestre nel lato ovest dell'elaborato grafico è una porta;
- ◆ la stanza n. 16, posta al primo piano, è stata realizzata unendo due camere, demolendo una tramezza per unire i due bagni e modificando le tramezze interne per ampliare il bagno;
- ◆ nel bagno della stanza n. 10, posta al primo piano, è stato demolito un tratto di tramezza;
- ◆ la stanza n. 23, posta al secondo piano, è stata realizzata unendo due camere e modificando le tramezze interne per ampliare un bagno e trasformare la seconda camera in soggiorno;
- ◆ la porta di accesso alla stanza n. 19, posta al secondo piano, è stata spostata per poter ampliare il bagno, nel soggiorno e nella camera sono presenti due abbaini non indicati nell'elaborato grafico;
- ◆ nel soggiorno e nella camera della stanza n. 18, posta al secondo piano, sono presenti due abbaini non indicati nell'elaborato grafico.

In merito alle altezze:

- ◆ nella stanza n. 2 al piano terra l'altezza rilevata nel soggiorno è pari a cm 288, mentre nella planimetria di progetto è indicato cm 305;

- ◆ nella stanza n. 2 al piano terra l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 292, mentre nella planimetria di progetto è indicato cm 305;
- ◆ nella stanza n. 3 al piano terra l'altezza rilevata nel soggiorno è pari a cm 325, mentre nella planimetria di progetto è indicato cm 320;
- ◆ nella stanza n. 3 al piano terra l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 290, mentre nella planimetria di progetto è indicato cm 320;
- ◆ nella stanza n. 6 al piano primo l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 237, mentre nella planimetria di progetto è indicata una altezza di cm 240;
- ◆ nella stanza n. 7 al piano primo l'altezza rilevata nella camera da letto in alcuni punti è pari a cm 235, mentre nella planimetria di progetto è indicata una altezza di cm 240;
- ◆ nella stanza n. 7 al piano primo l'altezza rilevata nel soggiorno in alcuni punti è pari a cm 235, mentre nella planimetria di progetto non è indicata l'altezza;
- ◆ nella stanza n. 8 al piano primo l'altezza rilevata nella camera da letto in alcuni punti è pari a cm 235, mentre nella planimetria di progetto è indicata una altezza di cm 240;
- ◆ nella stanza n. 9 al piano primo l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 285, mentre nella planimetria di progetto è indicata una altezza di cm 335;
- ◆ nella stanza n. 10 al piano primo l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 288, mentre nella planimetria di progetto è indicata una altezza di cm 335;

- ◆ nella stanza n. 11 al piano primo l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 285, mentre nella planimetria di progetto è indicata una altezza di cm 335;
- ◆ nella stanza n. 12 al piano primo l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 287, mentre nella planimetria di progetto è indicata una altezza di cm 320;
- ◆ nella stanza n. 14 al piano primo l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 292, mentre nella planimetria di progetto è indicata una altezza di cm 320;
- ◆ nella stanza n. 16 al piano primo l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 202 nel punto più basso e cm 375 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 289 circa, mentre nella planimetria di progetto è indicata una altezza unica media di cm 250;
- ◆ nella stanza n. 16 al piano primo l'altezza rilevata nel soggiorno è pari a cm 203 nel punto più basso e cm 327 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 265 circa, mentre nella planimetria di progetto è indicata una altezza unica media di cm 240;
- ◆ nella stanza n. 30 al piano primo l'altezza rilevata, sia nel soggiorno, sia nella camera da letto, è pari a cm 200 nel punto più basso e cm 355 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 278 circa, mentre nella planimetria di progetto è indicata una altezza unica media di cm 272 (l'altezza è stata presa sotto travetto in quanto l'interasse dei travetti è pari a cm 30);
- ◆ nella stanza n. 18 al piano secondo l'altezza rilevata nel soggiorno è pari a cm 268 nell'abbaino e cm 298 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 283 circa,

- mentre nella planimetria di progetto è indicata una altezza unica media di cm 250;
- ◆ nella stanza n. 18 al piano secondo l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 268 nell'abbaino e cm 298 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 283 circa, mentre nella planimetria di progetto è indicata una altezza unica media di cm 240;
 - ◆ nella stanza n. 19 al piano secondo l'altezza rilevata nel soggiorno è pari a cm 265 nell'abbaino e cm 298 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 282 circa, mentre nella planimetria di progetto è indicata una altezza unica media di cm 256;
 - ◆ nella stanza n. 19 al piano secondo l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 266 nell'abbaino e cm 298 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 282 circa, mentre nella planimetria di progetto è indicata una altezza unica media di cm 255;
 - ◆ nella stanza n. 20 al piano secondo l'altezza rilevata è pari a cm 192 nel punto più basso e cm 332 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 262 circa, mentre nella planimetria di progetto è indicata una altezza unica media di cm 260;
 - ◆ nella stanza n. 21 al piano secondo l'altezza rilevata è pari a cm 192 nel punto più basso e cm 320 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 256 circa, mentre nella planimetria di progetto è indicata una altezza unica media di cm 280;
 - ◆ nella stanza n. 22 al piano secondo l'altezza rilevata è pari a cm 188 nel punto più basso e cm 306 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 247 circa, mentre nella planimetria di progetto è indicata una altezza unica media di cm 280;

- ♦ nella stanza n. 23 al piano secondo l'altezza rilevata nel soggiorno è pari a cm 187 nel punto più basso e cm 318 nel punto più alto, all'interno del corridoio verso l'accesso, così per una altezza media di cm 253 circa, mentre nella planimetria di progetto è indicata una altezza unica media di cm 280;
- ♦ nella stanza n. 23 al piano secondo l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 187 nel punto più basso e cm 328 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 258 circa, mentre nella planimetria di progetto è indicata una altezza unica media di cm 265.

Attese le diverse altezze rilevate dei locali e data la complessità delle geometrie degli stessi, si raccomanda all'acquirente un rilievo laser/scanner di tutta la struttura al fine di determinare con la massima precisione possibile le effettive altezze e altezze medie dei diversi vani.

Le difformità dovranno essere regolarizzate con oneri tutti a carico della parte acquirente alla quale si demanda comunque la verifica e la definizione delle modalità di regolarizzazione con gli Enti preposti, sulla base di un progetto esecutivo degli interventi.

Si precisa che non è stata svolta, in quanto non inerente l'incarico conferito, la verifica specialistica della conformità degli impianti presenti, nonché della compatibilità dei servizi disponibili in Hotel con le attuali normative di riferimento, anche in ambito igienico sanitario.

Ogni più ampia valutazione e onere in merito a quanto sopra specificato e allo stato delle autorizzazioni all’esercizio delle attività, è da considerarsi a totale e insindacabile carico dell’acquirente.

Data la complessità delle pratiche e la continua evoluzione dei quadri normativi, attesa altresì la complessità della struttura in esame, è da ritenersi indispensabile da parte degli interessati all’acquisto, prima della partecipazione all’asta pubblica, un accesso agli atti presso gli Uffici tecnici comunali al fine di verificare tutti gli adempimenti necessari e la validità dei titoli. L’accesso dovrà essere effettuato prudentemente dopo aver preso visione dell’intero complesso oggetto di vendita, avvalendosi di un professionista che potrà effettuare tutti i rilievi necessari alla verifica di ogni possibile difformità urbanistica, edilizia, catastale e sui titoli, anche sulla scorta del progetto di intervento che si vorrà attuare.

7. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di San Pietro in Cariano è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con DGRV n. 3084 del 11/06/1985 successivamente modificato con varie varianti parziali. L’Amministrazione Comunale di San Pietro in Cariano con deliberazione consiliare n. 16 del 23/06/2017 ha provveduto all’adozione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) in applicazione dell’art. 14 della Legge Regionale 23/04/2004 n. 11 e s.m.i. considerando che lo stesso è conforme agli obiettivi generali, alle scelte strategiche e alle indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio delineate nel

Documento Preliminare adottato con deliberazione di G. C. n. 03 del 14/01/2009.

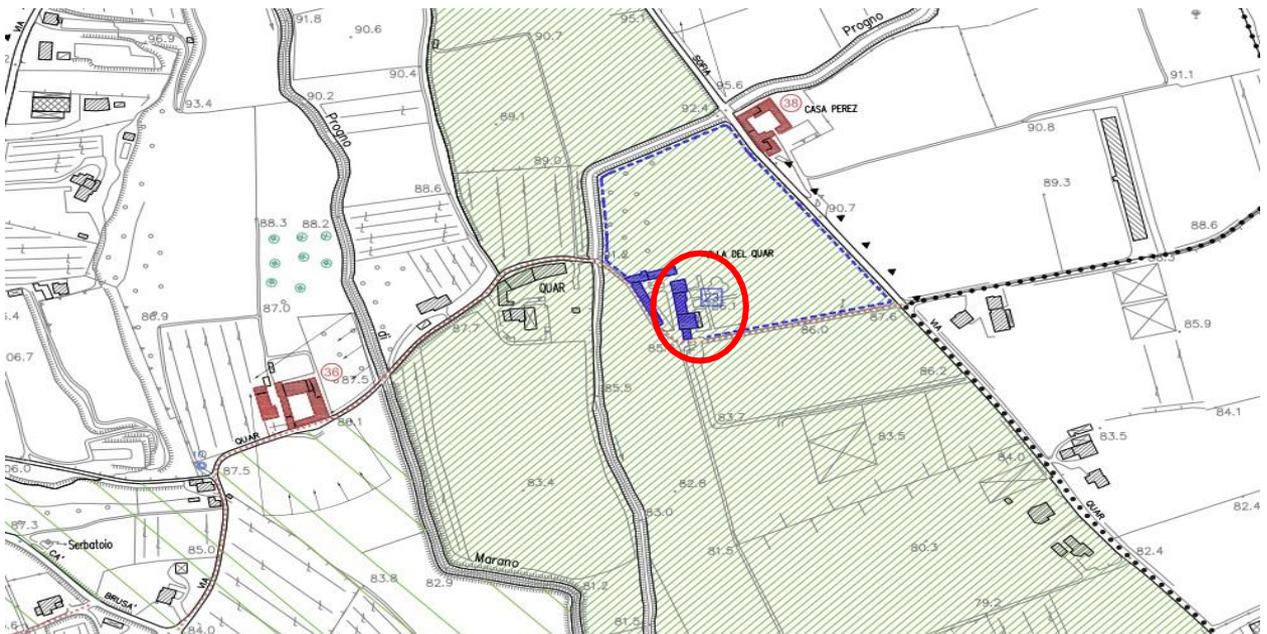


Tavola n.1: Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

L'immobile in oggetto risulta individuato nel P.R.G. come segue:

- ◆ **Zona sottoposta a vincolo monumentale e bene architettonico sottoposto a tutela L. 1089/1939.**

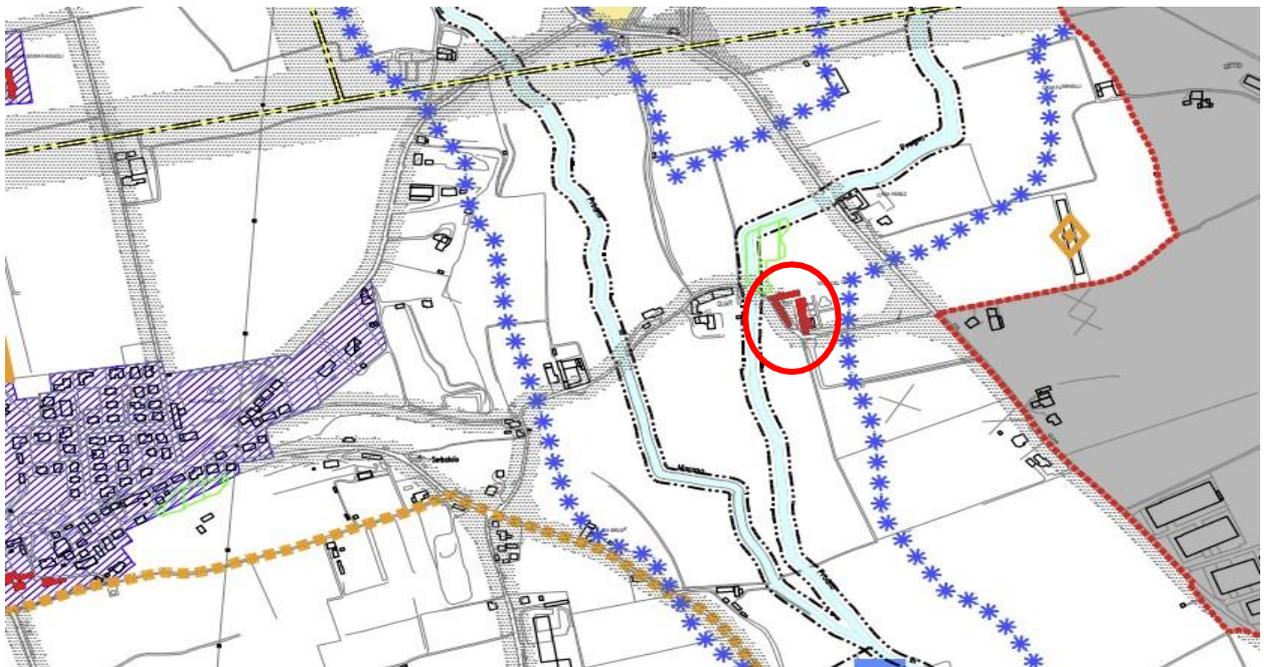


Tavola n.2: Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)

L'immobile in oggetto risulta individuato nel P.A.T. come segue:

- ♦ Vincolo paesaggistico D.lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua (Art. 2.1);
- ♦ Vincolo monumentale - D.lgs. 42/2004 (Art. 2.4).

Prima della partecipazione all'asta è indispensabile che l'interessato all'acquisito proceda alla verifica della destinazione urbanistica perché nel frattempo, dalla data della presente perizia, potrebbero essere assunte, dagli Uffici tecnici comunali, modifiche agli strumenti urbanistici.

8. SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile in esame è censito al N.C.E.U. del Comune di San Pietro in Cariano al foglio 16, mapp. 1149, sub. 3, cat. D/2, Rendita € 24.477,00.

Intestati: --- OMISSIS --- con sede in San Pietro in Cariano (VR), cod. fisc.

--- OMISSIS ---, proprietà per 1/1.

Confini: a nord con i mapp. 1184, 1351, 1539, a est con il mapp. 1539, a sud con la Via del Quar, a ovest con il mapp. 1184 e con la Via del Quar.

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti non è conforme allo stato di fatto riscontrato, fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente. Di seguito si riportano le **difformità riscontrate.**

Piano interrato:

- ♦ nella sala refrigerazione nella planimetria catastale è presente un pilastro non rilevato durante il sopralluogo;

- ◆ nella centrale termica nella planimetria catastale è presente un tratto di muro non rilevato durante il sopralluogo;
- ◆ la scala posta nell'area tecnica ha due scalini in più rispetto a quella indicata nella planimetria catastale;
- ◆ nella planimetria catastale è presente una finestra tra la cucina e il deposito non rilevata durante il sopralluogo;
- ◆ l'apertura che dal deposito porta al corridoio, presente in planimetria, non è stata rilevata durante il sopralluogo, mentre nel vano prima del deposito è stata rilevata un'apertura in più rispetto alla planimetria;
- ◆ nel ripostiglio, utilizzato da cantina, nella planimetria non è stato indicato il montacarichi e un pilastro;
- ◆ la tramezza del primo ripostiglio è spostata rispetto a quanto indicato in planimetria;
- ◆ la sauna è più grande rispetto a quanto indicato in planimetria;
- ◆ la scala di accesso alla palestra ha uno scalino in più rispetto a quanto indicato in planimetria.

Piano terra:

- ◆ nella planimetria catastale non è stata inserita la scala che collega il piano interrato alla hall;
- ◆ la porta di collegamento tra la hall e la sola è stata invertita con la finestra a fianco;
- ◆ nella sala ristorante le finestre che danno sull'esterno sono spostate rispetto a quanto indicato nella planimetria;

- ◆ nella sala è presente una porta che collega all'esterno, non indicata in planimetria, inoltre nella planimetria sono indicati dei pilastri negli stipiti della porta e della porta tamponata che non sono stati rilevati durante il sopralluogo;
- ◆ la porta di collegamento tra il bar e il disimpegno, durante il sopralluogo è risultata essere una finestra;
- ◆ nella stanza n. 2 in planimetria sono indicate due camere, ma durante il sopralluogo sono risultate essere un soggiorno e una camera;
- ◆ nel bagno della stanza n. 4, durante il sopralluogo è stato rilevato la presenza di uno scalino e di un pozzo non presenti in planimetria.

Piano primo:

- ◆ nella stanza n. 7 il soggiorno e la camera sono invertiti di posizione;
- ◆ nella stanza n. 30 la tramezza divisoria tra i due bagni è stata rilevata essere diversa rispetto a quella indicata in planimetria;
- ◆ nella planimetria è indicata una finestra sul vano scala non rilevata durante il sopralluogo;
- ◆ nel bagno della stanza n. 10 non è presente un pezzo di tramezza indicata invece in planimetria;
- ◆ la porta di accesso alla stanza n. 6 è spostata rispetto a quanto indicata in planimetria.

Piano secondo:

- ◆ nel bagno della stanza n. 22 è presente un pilastro non indicato nella planimetria;
- ◆ la finestra del soggiorno della stanza n. 18 è spostata rispetto a quanto indicato nella planimetria.

In merito alle altezze:

- ◆ nella stanza n. 2 al piano terra l'altezza rilevata nel soggiorno è pari a cm 288, mentre nella planimetria è indicato cm 305;
- ◆ nella stanza n. 2 al piano terra l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 292, mentre nella planimetria è indicato cm 305;
- ◆ nella stanza n. 3 al piano terra l'altezza rilevata nel soggiorno è pari a cm 325, mentre nella planimetria è indicato cm 320;
- ◆ nella stanza n. 3 al piano terra l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 290, mentre nella planimetria è indicato cm 320;
- ◆ nella stanza n. 6 al piano primo l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 237, mentre nella planimetria non è indicata l'altezza;
- ◆ nella stanza n. 7 al piano primo l'altezza rilevata nella camera da letto in alcuni punti è pari a cm 235, mentre nella planimetria è indicata una altezza di cm 240;
- ◆ nella stanza n. 7 al piano primo l'altezza rilevata nel soggiorno in alcuni punti è pari a cm 235, mentre nella planimetria è indicata una altezza di cm 260;
- ◆ nella stanza n. 8 al piano primo l'altezza rilevata nella camera da letto in alcuni punti è pari a cm 235, mentre nella planimetria è indicata una altezza di cm 240;

- ◆ nella stanza n. 9 al piano primo l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 285, mentre nella planimetria è indicata una altezza di cm 335;
- ◆ nella stanza n. 10 al piano primo l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 288, mentre nella planimetria è indicata una altezza di cm 335;
- ◆ nella stanza n. 11 al piano primo l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 285, mentre nella planimetria è indicata una altezza di cm 335;
- ◆ nella stanza n. 12 al piano primo l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 287, mentre nella planimetria è indicata una altezza di cm 320;
- ◆ nella stanza n. 14 al piano primo l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 292, mentre nella planimetria è indicata una altezza di cm 320;
- ◆ nella stanza n. 16 al piano primo l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 202 nel punto più basso e cm 375 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 289 circa, mentre nella planimetria è indicata una altezza unica media di cm 250;
- ◆ nella stanza n. 16 al piano primo l'altezza rilevata nel soggiorno è pari a cm 203 nel punto più basso e cm 327 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 265 circa, mentre nella planimetria è indicata una altezza unica media di cm 240;
- ◆ nella stanza n. 30 al piano primo l'altezza rilevata, sia nel soggiorno, sia nella camera da letto, è pari a cm 200 nel punto più basso e cm 355 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 278 circa, mentre nella planimetria non è indicata l'altezza (l'altezza è stata presa sotto travetto in quanto l'interasse dei travetti è pari

a cm 30);

- ◆ nella stanza n. 18 al piano secondo l'altezza rilevata nel soggiorno è pari a cm 268 nell'abbaino e cm 298 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 283 circa, mentre nella planimetria è indicata una altezza unica media di cm 260;
- ◆ nella stanza n. 18 al piano secondo l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 268 nell'abbaino e cm 298 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 283 circa, mentre nella planimetria è indicata una altezza unica media di cm 240;
- ◆ nella stanza n. 19 al piano secondo l'altezza rilevata nel soggiorno è pari a cm 265 nell'abbaino e cm 298 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 282 circa, mentre nella planimetria è indicata una altezza unica media di cm 255;
- ◆ nella stanza n. 19 al piano secondo l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 266 nell'abbaino e cm 298 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 282 circa, mentre nella planimetria non è indicata l'altezza;
- ◆ nella stanza n. 20 al piano secondo l'altezza rilevata è pari a cm 192 nel punto più basso e cm 332 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 262 circa, mentre nella planimetria è indicata una altezza unica media di cm 280;
- ◆ nella stanza n. 21 al piano secondo l'altezza rilevata è pari a cm 192 nel punto più basso e cm 320 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 256 circa, mentre nella planimetria è indicata una altezza unica media di cm 280;

- ◆ nella stanza n. 22 al piano secondo l'altezza rilevata è pari a cm 188 nel punto più basso e cm 306 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 247 circa, mentre nella planimetria è indicata una altezza unica media di cm 280;
- ◆ nella stanza n. 23 al piano secondo l'altezza rilevata nel soggiorno è pari a cm 187 nel punto più basso e cm 318 nel punto più alto, all'interno del corridoio verso l'accesso, così per una altezza media di cm 253 circa, mentre nella planimetria è indicata una altezza unica media di cm 280;
- ◆ nella stanza n. 23 al piano secondo l'altezza rilevata nella camera da letto è pari a cm 187 nel punto più basso e cm 328 nel punto più alto, così per una altezza media di cm 258 circa, mentre nella planimetria è indicata una altezza unica media di cm 285.

Attese le diverse altezze rilevate dei locali e data la complessità delle geometrie degli stessi, si raccomanda all'acquirente un rilievo laser/scanner di tutta la struttura al fine di determinare con la massima precisione possibile le effettive altezze e altezze medie dei diversi vani.

Le difformità dovranno essere regolarizzate con oneri tutti a carico della parte acquirente alla quale si demanda comunque la verifica e la definizione delle modalità di regolarizzazione con gli Enti preposti.

Data la complessità delle pratiche e la continua evoluzione dei quadri normativi, attesa altresì la complessità della struttura in esame, è da ritenersi indispensabile da parte degli interessati all'acquisto, prima della partecipazione

all’asta pubblica, un accesso agli atti presso gli Uffici tecnici comunali al fine di verificare tutti gli adempimenti necessari e la validità dei titoli. L’accesso dovrà essere effettuato prudentemente dopo aver preso visione dell’intero complesso oggetto di vendita, avvalendosi di un professionista che potrà effettuare tutti i rilievi necessari alla verifica di ogni possibile difformità urbanistica, edilizia, catastale e sui titoli, anche sulla scorta del possibile progetto di intervento che si vorrà attuare.

9. IPOTECHE E GRAVAMI a tutto il 14/06/2022

Sulle unità immobiliari in oggetto risultano gravare le seguenti **ipoteche**:

- ◆ Ipoteca volontaria iscritta a Verona il 13/05/2008, part. 3984, gen. 19346; atto del notaio Paladini Art in data 07/05/2008, rep. 7158/3133; capitale € 550.000,00, iscritta per € 825.000,00; a favore della Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero S.p.A. con sede a Verona (VR); a carico di --- OMISSIS ---; annotata di modifica sulla durata in data 10/01/2014, part. 1689.
- ◆ Ipoteca volontaria iscritta a Verona il 30/03/2010, part. 2493, gen. 12192; atto del notaio Paladini Art in data 25/03/2010, rep. 9595/5035; capitale € 1.800.000,00, iscritta per € 3.240.000,00; a favore della Veneto Banca S.p.A. con sede a Montebelluna (TV); a carico di --- OMISSIS ---
- ◆ Ipoteca volontaria iscritta a Verona il 10/02/2015, part. 553, gen. 4186; atto del notaio Paladini Art in data 05/02/2015, rep. 15734/8759; capitale € 600.000,00,

iscritta per € 1.080.000,00; a favore della Veneto Banca S.c.p.A. con sede a Montebelluna (TV); a carico di --- OMISSIS ---

- ♦ Ipoteca giudiziale iscritta a Verona il 19/06/2020, part. 3383, gen. 18907; derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona in data 23/12/2019, rep. 10622; capitale € 33.273,25, iscritta per € 40.000,00; a favore di --- OMISSIS ---. con sede a Verona (VR); a carico --- OMISSIS ---

Sulle unità immobiliari in oggetto sono stati costituiti, inoltre, i seguenti **vincoli e servitù:**

- ♦ Il complesso edilizio denominato “--- OMISSIS ---” è soggetto al regime della prelazione, in quanto beni culturali soggetti a Vincolo e precisamente al vincolo diretto a favore del Ministero della Pubblica Istruzione (Direzione Generale Antichità e Belle Arti) stante l’interesse particolarmente importante ai sensi della legge 01/06/1939 n.1089 giusto provvedimento emesso in data 22/10/1974, trascritto a Verona il 14/03/1975 part. 3014 gen. 3685 e successivamente integrato con giusto provvedimento emesso in data 12/11/1981 a favore del Ministero della Pubblica Istruzione (Direzione Generale Antichità e Belle Arti), provvedimento non trascritto;
- ♦ costituzione di vincolo di destinazione trascritto a Verona il 07/04/1997 part. 7634, derivante da atto Pubblico Amministrativo in data 1803/1997 rep. 3243; a favore della Regione Veneto Giunta Regionale a carico dell’--- OMISSIS ---di --- OMISSIS --- s.a.s., con validità fino al 01/07/2022 a seguito di contributo concesso a norma dell’art. 6 del D.M. 31/12/1988.

Si osserva, inoltre, a favore della --- OMISSIS ---:

- ◆ vincolo di inedificabilità trascritto a Verona il 12/12/2016, part. 31662; a carico degli immobili identificati al N.C.T. del Comune di San Pietro in Cariano, foglio 16, mapp. 1517 e 366;
- ◆ servitù di presa d’acqua perpetua e illimitata trascritta a Verona il 26/02/2018, part. 5002; a carico degli immobili identificati al N.C.T. del Comune di San Pietro in Cariano, foglio 16, mapp. 1536;
- ◆ servitù di passo pedonale e carraio trascritta a Verona il 26/02/2018, part. 5003; a carico degli immobili identificati al N.C.T. del Comune di San Pietro in Cariano, foglio 16, mapp. 1536;
- ◆ servitù di inedificabilità perpetua trascritta a Verona il 26/02/2018, part. 5004; a carico degli immobili identificati al N.C.T. del Comune di San Pietro in Cariano, foglio 16, mapp. 1532, 1536, 1543;
- ◆ costituzione di vincolo legale a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali (Direzione Generale Antichità e Belle Arti), trascritto a Verona il 10/07/1982, part. 11246 e successiva nota in rettifica in data 04/07/1992, part. 14586 per errata indicazione de foglio.

Su richiesta del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali a sensi dell’art. 21 della legge 01/06/1939 n. 1089, emessa in data 25/02/1984, sono state imposte particolari prescrizioni nei confronti dell’immobile: area di rispetto della --- OMISSIS ---, a carico degli immobili identificati al N.C.T. del Comune di San

Pietro in

Cariano, foglio 17, mapp. 37.

10. PROVENIENZA

L'immobile sopra descritto pervenne alla società --- OMISSIS --- con i seguenti atti:

- ◆ conferimento in società con atto notaio Franco Celli in data 05/03/1991, rep. 88137/3374, registrato a Verona il 18/03/1991 al n. 1242, ivi trascritto il 21/03/1991 part. 6615 dante causa --- OMISSIS --- nato a Negrar il 05/01/1949, avente causa --- OMISSIS ---di --- OMISSIS --- s.a.s.; i beni conferiti erano censiti al N.C.T. del Comune di San Pietro in Cariano, foglio 16, mapp. C di 82,00 mq, mapp. 95 di 1079,00 mq, mapp. 1118 di 2238,00 mq, mapp. 1120 di 561,00 mq e mapp. 1122 di 575,00 mq, per una complessiva superficie catastale di mq. 4335. La fusione di tutti i mappali sopra citati ha dato origine all'attuale mappale 1149 di 4335,00 mq;
- ◆ atto Giuseppe Chiliberti in data 22/02/2006, rep. 73710 trascritto a Verona il 10/03/2006 part. 6627, portante trasformazione di società da --- OMISSIS ---di --- OMISSIS --- s.a.s. a --- OMISSIS ---;
- ◆ atto Mario Sartori in data 12/12/2019, rep. 70512/18847 trascritto a Verona il 16/12/2019 part. 34761, portante trasformazione di società da --- OMISSIS --- all'attuale denominazione --- OMISSIS ---

11. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in esame, alla data dell'ultimo sopralluogo, risultava libero.

12. ANALISI DELL'OFFERTA

12.1 Location e Competition

La **location** di --- OMISSIS --- è funzionale per la clientela leisure che vuole visitare non solo la Valpolicella, ma anche Verona e il Lago di Garda. San Pietro in Cariano si trova al centro di un territorio con numerose opportunità turistiche di eccellenza che in un raggio di 30 km offre, oltre alle colline della Valpolicella con le più celebri cantine dell'Amarone, anche i parchi di divertimento Gardaland, Sigurtà e Natura Viva, la città di Verona e 3 campi da golf (Golf Club Paradiso del Garda, Golf Club Cà degli Ulivi e Golf Club Villa Giusti, tutti a 18 buche), le Terme della Valpolicella e il centro termale Aquardens.

La struttura alberghiera è raggiungibile agevolmente su gomma essendo posizionata a breve distanza da un'importante via di comunicazione come la Tangenziale Ovest di Verona (SP1), grazie alla quale in 25-30 minuti di auto si raggiunge il centro storico del capoluogo veronese oppure ci si collega all'autostrada A22 del Brennero con uscita/entrata ad Affi-Lago di Garda Sud o Verona Nord.

Accertato che il territorio e la destinazione godono di una eccellente accessibilità con tutti i mezzi di trasporto, automobile, treno e aereo, la location dell'hotel può definirsi positiva, anche se sconta la scarsità di parcheggi che dovranno pertanto essere ricavati sacrificando parte dell'attuale parco.

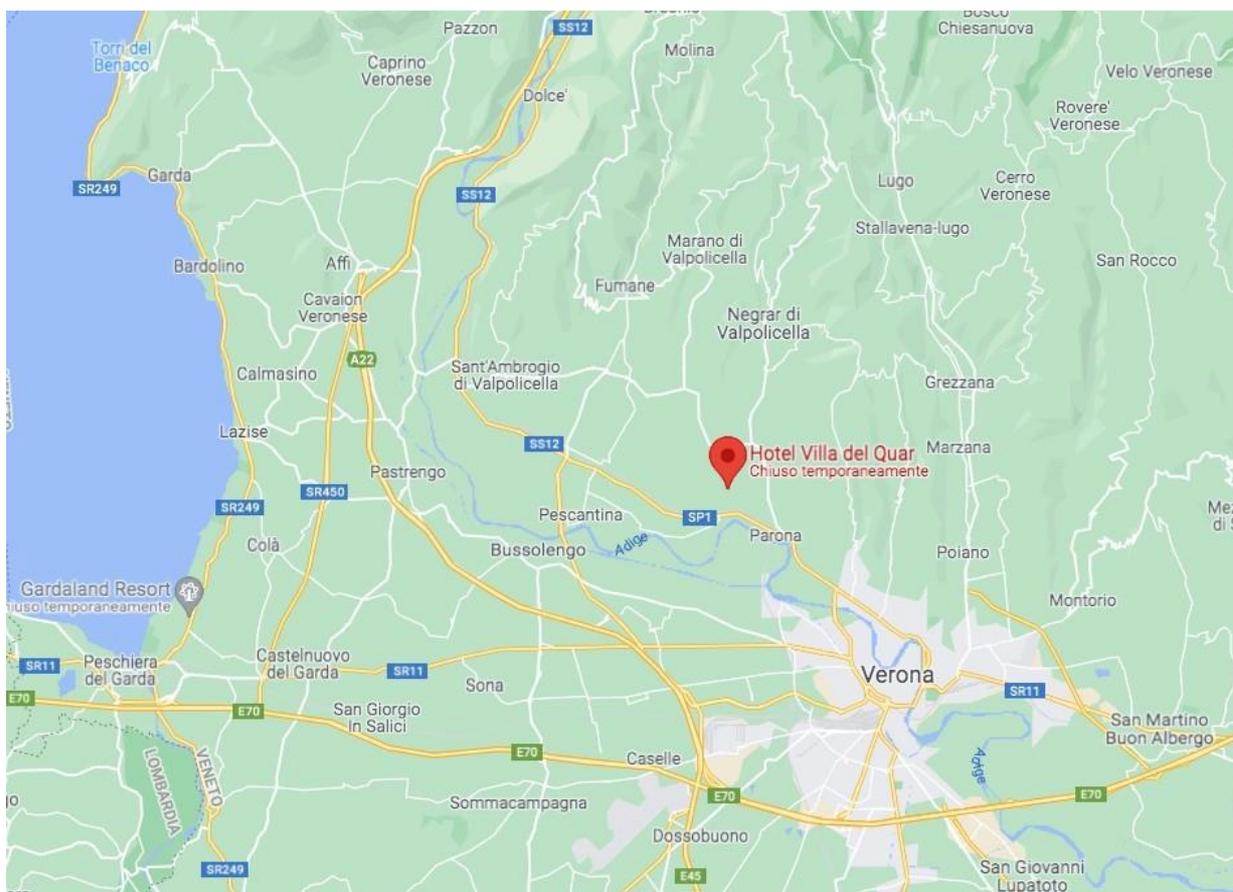


Immagine n.10

12.2 Lo scenario competitivo

La maggior parte dell’offerta alberghiera del circondario di Verona è classificabile, secondo la terminologia internazionale in base al prezzo del pernottamento, nella gamma upscale-upper upscale. Questo dato ci fa porre --- OMISSIS ---(nonostante una classificazione a 5 stelle lusso overrated rispetto alle attuali condizioni riscontrate) in concorrenza commerciale con le strutture del segmento 4 stelle (upscale) che dispongono di dotazioni e servizi assimilabili ad essa.

Lo stato e il livello dei competitors è un indicatore positivo delle potenzialità turistiche di questo territorio e dell’interesse della domanda turistica, sia nazionale che internazionale, per le strutture ricettive di qualità superiore con servizi e comfort di classe

upscale, upper upscale e luxury. Complessivamente, dunque, gli standard degli alberghi limitrofi, analizzati nel set competitivo, risultano più che soddisfacenti sia per la clientela leisure (la maggioranza) che per la clientela business/commerciale nazionale e internazionale che insiste su questo territorio in occasione di alcune manifestazioni fieristiche, come ad esempio Vinitaly e Fieracavalli.

E' possibile dunque rilevare che le strutture ricettive dell'area oggetto d'indagine si trovano ad un livello superiore rispetto alla media nazionale e quindi allineate con quelle delle principali destinazioni competitor (Venezia e dintorni, Firenze e colline, Siena e Chianti, Torino e Langhe, etc.) che assicurano un'offerta ricettiva più coerente con il sistema alberghiero internazionale.

Nella definizione del set competitivo abbiamo tenuto conto ovviamente della prossimità, delle similitudini strutturali, delle analogie di comfort e servizio. Abbiamo arricchito il benchmark però anche con due strutture simili per storia, tradizione, comfort e servizi localizzate in provincia di Treviso, perché al di là della posizione geografica pensiamo possano essere un parametro interessante per inquadrare nel miglior modo possibile il contesto dei competitor e valutarne le dinamiche di pricing che afferiscono al medesimo mercato della domanda: clientela nazionale ed internazionale, prevalentemente baby boomers, con un'elevata propensione alla spesa, alla ricerca di strutture ricettive posizionate in contesti particolari per storia e ambiente e con standard e servizio di livello superiore.

In questo scenario il set competitivo risulta piuttosto agguerrito, per l'eccellenza delle strutture e la qualità ricettiva del territorio; dunque la concorrenza di prossimità (e non solo) rappresenta una seria minaccia commerciale sotto il profilo delle tariffe di alloggio. Ecco di seguito i risultati dei test commerciali che abbiamo effettuato:

	Categoria	Prezzi B.B.	Reputation online (Gennaio 2022)
--- OMISSIS -- -(24 camere) (San Pietro in Cariano)	5 stelle L	-----	non più presente su Booking 4,5 pallini - Tripadvisor (159 recensioni) 4,5 meraviglioso - Expedia (31 recensioni) 8,7 eccellente - Trivago (53 recensioni)
Byblos Art Hotel Villa Amistà (59 camere) (San Pietro in Cariano)	5 stelle L	258,00 - 548,00 euro camera, breakfast incluso (secondo tipologia camere, suite incluse)	8,9 favoloso - Booking.com (295 recensioni) 4,5 pallini - Tripadvisor (536 recensioni) 4,6 meraviglioso - Expedia (95 recensioni) 9,2 eccellente - Trivago (217 recensioni)
Villa Cordevigo Wine Relais (34 camere – Relais & Chateaux) (Cavaion Veronese)	5 stelle L	265,00 - 540,00 euro camera, breakfast incluso (secondo tipologia camere, suite incluse)	9,2 eccellente - Booking.com (293 recensioni) 4,5 pallini - Tripadvisor (459 recensioni) 4,9 eccezionale - Expedia (112 recensioni) 9,4 eccellente - Trivago (254 recensioni)
Hotel Villa Giona Winery & Relais (18 camere) (San Pietro in Cariano)	4 stelle	-----	9,2 eccellente - Booking.com (338 recensioni) 4,5 pallini - Tripadvisor (126 recensioni) 4,8 eccezionale - Expedia (143 recensioni) 9,4 eccellente - Trivago (261 recensioni)
Dimora Buglioni Wine Relais (16 camere)	affittacamere / bed&breakfast	185,00 - 330,00 euro camera, breakfast incluso (secondo tipologia camere, suite incluse)	9,1 eccellente - Booking.com (326 recensioni) 4,5 pallini - Tripadvisor (221 recensioni)
Delser Manor House (9 camere) (Verona)	affittacamere / bed&breakfast	153,00 - 235,00 euro camera, breakfast incluso (secondo tipologia camere, suite incluse)	9 eccellente - Booking.com (169 recensioni) 4,5 pallini - Tripadvisor (105 recensioni) 4,9 eccezionale - Expedia (32 recensioni) 9,1 eccellente - Trivago (109 recensioni)
Villa Quaranta Tommasi Wine Hotel & SPA (79 camere) - (Pescantina)	4 stelle	173,00 - 325,00 euro camera, breakfast incluso (secondo tipologia camere, suite incluse)	8,9 favoloso - Booking.com (790 recensioni) 4,5 pallini - Tripadvisor (2.113 recensioni) 4,5 meraviglioso - Expedia (317 recensioni) 9,2 eccellente - Trivago (2.215 recensioni)
Villa Condulmer (47 camere) (Mogliano Veneto – TV)	5 stelle	165,00 - 260,00 euro camera, breakfast incluso (secondo tipologia camere, suite incluse)	8,4 ottimo - Booking.com (552 recensioni) 4 pallini - Tripadvisor (236 recensioni) 4,3 eccellente - Expedia (190 recensioni) 8,4 molto buono - Trivago (345 recensioni)
Villa Abbazia (18 camere – Relais & Chateaux) (Follina – TV)	5 stelle	220,00 - 470,00 euro camera, breakfast incluso (secondo tipologia camera)	8,7 favoloso - Booking.com (24 recensioni) 4,5 pallini - Tripadvisor (194 recensioni) 4,8 eccezionale - Expedia (10 recensioni) 8,8 eccellente - Trivago (38 recensioni)

Tabella n.2: PREZZI 2022 (tariffe camera doppia, short break primavera e/o autunno)

13. LE PROSPETTIVE: ANALISI E VALUTAZIONI SULLA DOMANDA

Nel 2019, ultimo anno turisticamente (e non solo) normale (pre-Covid), la provincia di Verona con oltre 18milioni di presenze nelle strutture ricettive del territorio è stata la quinta provincia turistica italiana: la quarta se si fa riferimento ai soli turisti stranieri, la seconda nella sola regione Veneto (con 5.130.428 arrivi e 18.011.840 presenze) dopo Venezia (9.979.780 arrivi, 37.951.808 presenze). Insieme, queste due province soddisfano il 78,6% della domanda turistica veneta: nella provincia scaligera si concentra il 25,3% delle presenze di turisti di tutto il Veneto.

ANDAMENTO DELLE PRESENZE TURISTICHE IN PROVINCIA DI VERONA
(VALORE ASSOLUTO E VAR. % RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE)

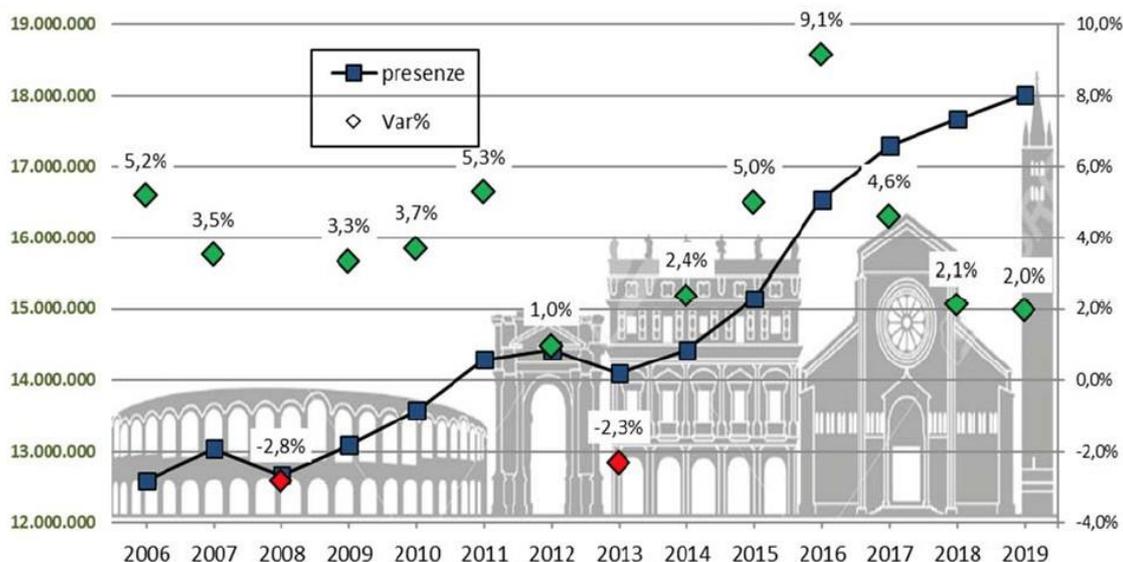


Immagine n.11 - Fonte: Servizio Studi e Ricerca della Camera di Commercio di Verona

MOVIMENTO TURISTICO IN PROVINCIA DI VERONA (ANNI 2018 – 2020)

TIPOLOGIA DI ESERCIZIO	2018				2019				2020			
	Stranieri		Italiani		Stranieri		Italiani		Stranieri		Italiani	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
Alberghi di 5 stelle, 5 stelle lusso e 4 stelle	809.628	2.338.883	600.453	1.062.876	845.622	2.399.779	640.374	1.114.622	202.311	639.464	277.557	511.025
Alberghi di 3 stelle e residenze turistico alberghiere	698.378	2.271.463	433.000	851.305	706.903	2.239.410	420.341	837.060	197.156	664.449	221.902	482.296
Alberghi di 2 stelle e alberghi di 1 stella	153.087	544.797	125.863	303.966	153.838	541.195	122.008	288.075	45.561	175.425	63.253	183.152
Totale esercizi ricettivi alberghieri	1.661.093	5.155.143	1.159.316	2.218.147	1.706.363	5.180.384	1.182.723	2.239.757	445.028	1.479.338	562.712	1.176.473
Campeggi e villaggi turistici	813.236	5.702.336	190.266	811.566	840.004	5.670.547	182.059	756.330	334.646	2.192.204	164.283	692.764
Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	512.261	2.141.751	268.124	770.474	592.047	2.390.840	307.154	879.020	175.975	837.044	156.997	660.402
Agriturismo	76.858	291.681	66.912	181.750	80.826	302.546	67.616	185.509	31.497	136.456	39.192	148.051
Bed and breakfast	57.237	130.563	58.198	102.725	56.038	125.818	58.833	104.779	14.224	37.272	24.471	54.634
Altri esercizi ricettivi	21.513	57.272	21.353	99.807	30.751	76.055	26.014	100.255	6.950	16.872	11.142	53.720
Totale esercizi extra-alberghieri	1.481.105	8.323.603	604.853	1.966.322	1.599.666	8.565.806	641.676	2.025.893	563.292	3.219.848	396.085	1.609.571
TOTALE ESERCIZI RICETTIVI	3.142.198	13.478.746	1.764.169	4.184.469	3.306.029	13.746.190	1.824.399	4.265.650	1.008.320	4.699.186	958.797	2.786.044

Immagine n.12 - Fonte: elaborazioni Trademark Italia su dati ISTAT 2021

Come emerge dai dati, la componente straniera svolge un ruolo fondamentale per il sistema turistico veronese, che si evidenzia tanto nel 2018 quanto nel 2019, anno in cui il 64,4% degli arrivi e il 76,3% delle presenze registrate è stato rappresentato da turisti stranieri. E nel 2019 il movimento turistico internazionale ha fatto registrare una performance ulteriormente positiva con 13.746.190 presenze (+2,0% vs 2018) e 3.306.029 arrivi corrispondenti a un +5,2% rispetto all'anno precedente. In questo contesto, la Germania si conferma il primo mercato estero con il 45% delle presenze turistiche straniere, pari al 34,4% del totale presenze (6.189.745 presenze nel 2019). Seguono i Paesi Bassi (10,2%) e il Regno Unito (6,6%).

Le presenze di turisti italiani sono state 4.265.650, con un aumento annuale del +1,9%, mentre gli arrivi hanno raggiunto 1.824.399 unità, pari a un +3,4% sul 2018. Rispetto alla componente domestica, il primo bacino turistico per numerosità di presenze

è la Lombardia, da cui proviene il 21,3% dei turisti italiani (909.876 presenze, il 5,1% del totale Italia), seguita dal Veneto (16,2% del totale Italia).

**PROVINCIA DI VERONA: PRESENZE STRANIERE PER PAESE DI PROVENIENZA
(PRIMI 15 PAESI DI PROVENIENZA NEL 2019)**

REGIONE	2018	2019	VAR. % 2019/ 2018	PESO % 2019
1. Germania	5.976.328	6.189.745	+3,6	45,0
2. Paesi Bassi	1.608.552	1.397.650	-13,1	10,2
3. Regno Unito	949.509	902.144	-5,0	6,6
4. Austria	664.607	698.746	+5,1	5,1
5. Danimarca	555.389	519.086	-6,5	3,8
6. Svizzera-Liechtenstein	450.705	485.043	+7,6	3,5
7. Irlanda	287.122	299.579	+4,3	2,2
8. Belgio	280.178	286.627	+2,3	2,1
9. Francia	261.036	268.964	+3,0	2,0
10. Polonia	202.005	235.934	+16,8	1,7
11. Russia	191.292	234.894	+22,8	1,7
12. Israele	212.394	211.710	-0,3	1,5
13. U.S.A.	190.651	199.056	+4,4	1,4
14. Cina	135.893	140.301	+3,2	1,0
15. Spagna	130.904	134.718	+2,9	1,0
Altri Paesi	1.382.181	1.541.993	+11,6	11,2
TOTALE STRANIERI	13.478.746	13.746.190	+2,0	100,0

Immagine n.13 - Fonte: Servizio Studi e Ricerca della Camera di Commercio di Verona su dati della Regione Veneto

L'analisi dei principali mercati di provenienza degli ospiti stranieri nella provincia di Verona evidenzia un trend in parte diverso rispetto a quello del 2018. Le presenze di turisti tedeschi, dopo il calo dell'anno precedente, tornano a crescere, registrando un +3,6%. Il peggior dato in termini percentuali è quello dei turisti olandesi che, pur mantenendo il secondo posto, registrano un calo del -13,1% su base annua. Negativo, seppur più contenuto, anche il flusso dei turisti provenienti dal Regno Unito (-5,0%), mentre l'Austria recupera rispetto al 2018 un +5,1%. La Danimarca registra un calo di

presenze del -6,5%, mentre sono in aumento i turisti svizzeri (+7,6%), irlandesi (+4,3%), belgi (+2,3%), francesi (+3,0%). Polacchi e russi segnano un incremento, rispettivamente del +16,8% e del +22,8%.

Delle presenze complessive 2019 a livello provinciale, il 75,9% si è concentrato nei comuni del Lago di Garda e del suo entroterra, il distretto turistico di riferimento per la provincia veronese. Verona e comuni limitrofi hanno assorbito il 19,4% delle presenze. Seguono con quote più contenute la Valpolicella (1,8%), territorio oggetto della nostra analisi, l'area del Soave ed est veronese (1,4%), la Pianura dei Dogi (1,1%) e la Lessinia (0,3%).

Nel 2019, nelle strutture extralberghiere veronesi ha soggiornato il 58,8% dei turisti; il restante 41,2% è stato registrato nelle strutture alberghiere che non rappresentano la scelta prediletta dai turisti stranieri: il 62,3% dei loro pernottamenti è stato registrato nelle strutture ricettive complementari, in particolare nei campeggi e nei villaggi turistici.

Preferiscono le strutture alberghiere, invece, i turisti italiani: il 64,8% di loro opta per questo tipo di alloggio che però registra solo il 52,5% delle presenze, a dimostrazione di soggiorni storicamente più brevi negli alberghi rispetto alla ricettività extralberghiera.

Nel 2019, le strutture ricettive alberghiere della provincia di Verona hanno registrato, complessivamente, numeri positivi (+2,4% gli arrivi e +0,6% le presenze), anche se nello specifico si notano alcuni segni negativi nelle variazioni rispetto all'anno precedente. Negli esercizi alberghieri il calo delle presenze ha riguardato le categorie più basse (-2,3% negli alberghi a 1 e 2 stelle, -1,5% negli alberghi a 3 stelle), mentre si evidenzia un

aumento nelle strutture di categoria più alta (+3,3% delle presenze complessive negli alberghi a 5 e 4 stelle). Nelle strutture alberghiere sono aumentati sia gli arrivi che le presenze degli italiani (rispettivamente +2,0% e +1,0%), e lo stesso trend si registra per i turisti stranieri (+2,7% gli arrivi e +0,5% le presenze).

La permanenza media conferma il dato degli anni precedenti, pari a 2,6 notti. Aumenti più consistenti per il settore extra-alberghiero: rispetto al 2018, gli arrivi sono aumentati del +7,4% (+6,1% per gli italiani e +8,0% per gli stranieri) e le presenze del +2,9% (+3,0% gli italiani e +2,9% gli stranieri). Campeggi e villaggi turistici, strutture preponderanti nell'offerta ricettiva extra-alberghiera (60,7% dei pernottamenti extra-alberghieri), hanno registrato, a fronte di un aumento negli arrivi (+1,8%) un calo nelle presenze (-1,3%) rispetto al 2018. Si conferma il trend positivo per gli agriturismi (+3,2% gli arrivi, +3,1% le presenze), gli alloggi privati (+15,2% gli arrivi e +12,3% le presenze), e gli “altri esercizi”, che comprendono bed & breakfast, foresterie, ricettivo sociale, rifugi (+8,4% gli arrivi e +4,2% le presenze).

Passando all'analisi del territorio della Valpolicella, distretto turistico composto da 7 Comuni (Dolcè, Fumane di Valpolicella, Marano di Valpolicella, Negrar di Valpolicella, Pescantina, San Pietro in Cariano, Sant'Ambrogio di Valpolicella), dove sorge la struttura oggetto di analisi, si evidenzia che nel 2019 qui è stato registrato l'1,8% di tutte le presenze turistiche provinciali.

Si è trattato di quasi 324.000 presenze, distribuite in modo pressoché equo tra turisti italiani e stranieri: il 50,3% italiane, il 49,7% straniere. Nel 2015 (anno con cui i dati

provinciali consentono un confronto per quest'area) il divario era invece più accentuato, i turisti italiani rappresentavano il 60,1% delle presenze, gli stranieri il 39,9%. Nel periodo 2015-2019, le presenze nell'area sono quindi aumentate del +41,8% (pari a +95.467 unità). E se la crescita è stata pari al +18,6% per gli italiani (+25.607), per gli stranieri ha fatto registrare addirittura un +76,7% (+69.860 unità).

VALPOLICELLA: PRESENZE TURISTICHE ITALIANE E STRANIERE, ANNI 2015 E 2019

AREA	ANNO 2015			ANNO 2019			VARIAZ. ASSOL.			VARIAZ. %		
	ITALIANI	STRANIERI	TOTALE	ITALIANI	STRANIERI	TOTALE	ITALIANI	STRANIERI	TOTALE	ITALIANI	STRANIERI	TOTALE
VALPOLICELLA	137.431	91.024	228.455	163.038	160.884	323.922	25.607	69.860	95.467	18,6	76,7	41,8

Immagine n.14 - Fonte: Servizio Studi e Ricerca della Camera di Commercio di Verona

Primo paese per le provenienze estere è Israele, con una quota del 20% e una crescita rispetto al 2015 da 2000 a 32000 unità (+1.441%). Al secondo posto con una quota del 15,4% la Germania (+26,3% vs 2015), seguita da Regno Unito (+35,7%), Stati Uniti (+96,6%) e Svizzera (+29,8%).

VALPOLICELLA: PRESENZE TURISTICHE ITALIANE E STRANIERE, ANNI 2015 E 2019

RANK 2019	PAESE	2015	2019	VAR. %	QUOTA % SU TOT. PRESENZE STRANIERE
1	Israele	2.134	32.244	+ 1.411,0	20,0
2	Germania	19.612	24.766	+26,3	15,4
3	Regno Unito	6.201	8.412	+35,7	5,2
4	U.S.A.	3.409	6.702	+96,6	4,2
5	Svizzera - Liechtenstein	5.147	6.680	+29,8	4,2
6	Francia	5.421	6.674	+23,1	4,1
7	Svezia	4.857	6.368	+31,1	4,0
8	Polonia	3.464	6.018	+73,7	3,7
9	Paesi bassi	2.543	4.609	+81,2	2,9
10	Austria	2.709	4.597	+69,7	2,9
11	Russia	1.987	4.412	+122,0	2,7
12	Danimarca	2.663	3.992	+49,9	2,5
13	Croazia	3.825	3.--- OMISSIS ---	-6,7	2,2

14	Romania	3.646	3.496	-4,1	2,2
----	---------	-------	-------	------	-----

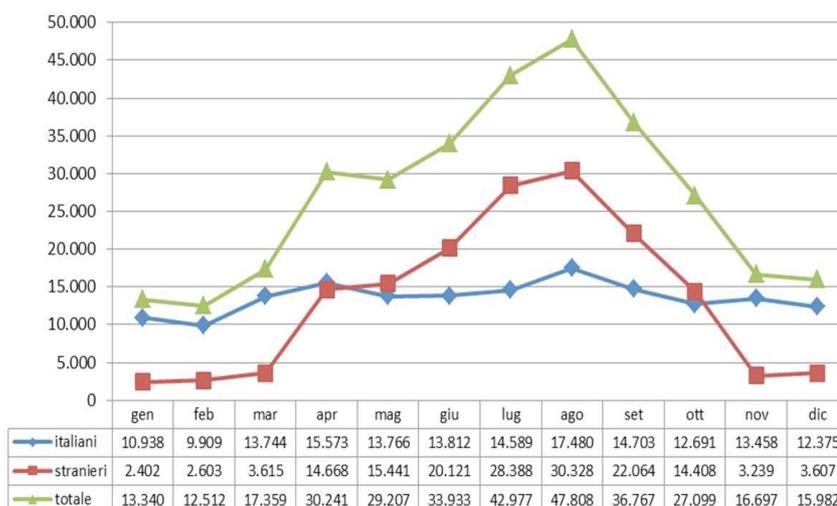
RANK 2019	PAESE	2015	2019	VAR. %	QUOTA % SU TOT. PRESENZE STRANIERE
15	Spagna	1.805	3.278	+81,6	2,0
	altri paesi	21.601	35.069	+62,3	21,8
PAESI STRANIERI		91.024	160.884	+76,7	100,0
ITALIA		137.431	163.038	+18,6	
TOTALE		228.455	323.922	+41,8	

Immagine n.15 - Fonte: Servizio Studi e Ricerca della Camera di Commercio di Verona

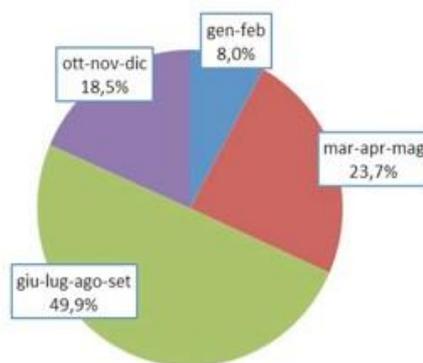
Analizzando ulteriormente i dati emerge che:

- ♦ il periodo giugno-settembre assorbe una quota di presenze pari al 49,9%; seguono i mesi primaverili con il 23,7%; nell'ultimo trimestre dell'anno la quota è pari a 18,5%;
- ♦ la distribuzione delle presenze turistiche in Valpolicella presenta un andamento abbastanza uniforme, pur con qualche oscillazione soprattutto per gli italiani, che vanno dalle 10000 unità nel mese di febbraio alle 17000 di agosto;
- ♦ per i turisti stranieri, al contrario, si evidenzia un periodo di “alta stagione” nei mesi di luglio e agosto, ma in generale le loro presenze da maggio a ottobre superano quelle degli italiani.

Valpolicella. Andamento mensile delle presenze per provenienza (anno 2019)



Valpolicella. Comp. % presenze per periodo (anno 2019)

*Immagine n.16 - Fonte: Servizio Studi e Ricerca della Camera di Commercio di Verona*

Scendendo nel dettaglio dell'analisi del 2020, primo anno segnato gravemente dalla pandemia, emerge che gli arrivi turistici nella provincia di Verona non hanno raggiunto i 2 milioni (-61,7% rispetto all'anno precedente), mentre le presenze si sono ridotte a 7,5 milioni, 10,5 milioni in meno rispetto all'anno precedente (-58,4%).

Il calo più significativo è stato registrato ovviamente sul fronte del turismo internazionale, con le presenze crollate del -65,8%. Quelle dei turisti italiani sono invece diminuite del -34,7% su base annua. All'interno del territorio provinciale tutte le destinazioni hanno registrato diminuzioni importanti. Per quanto riguarda nello specifico il territorio della Valpolicella, la contrazione complessiva è stata del -55%, con un pesante segno meno per i flussi stranieri (-79,2%).

I FLUSSI TURISTICI NEL 2020: PRESENZE TURISTICHE ITALIANE E STRANIERE NELLE DESTINAZIONI VERONESI (ANNI 2019 E 2020)

AREA	Anno 2019			Anno 2020			VARIANZA ASS.			VARIANZA %		
	ITALIANI	STRANIERI	TOTALE	ITALIANI	STRANIERI	TOTALE	ITALIANI	STRANIERI	TOTALE	ITALIANI	STRANIERI	TOTALE
LAGO DI GARDA E SUO ENTROTERRA	2.330.364	11.336.213	13.666.577	1.741.168	4.181.364	5.922.532	-589.196	-7.154.849	-7.744.045	-25,3	-63,1	-56,7
<i>COMUNI LAGO DI GARDA</i>	<i>1.801.053</i>	<i>10.245.246</i>	<i>12.046.299</i>	<i>1.378.556</i>	<i>3.837.462</i>	<i>5.216.018</i>	<i>-422.497</i>	<i>-6.407.784</i>	<i>-6.830.281</i>	<i>-23,5</i>	<i>-62,5</i>	<i>-56,7</i>
<i>COMUNI ENTROTERRA</i>	<i>529.311</i>	<i>1.090.967</i>	<i>1.620.278</i>	<i>362.612</i>	<i>343.902</i>	<i>706.514</i>	<i>-166.699</i>	<i>-747.065</i>	<i>-913.764</i>	<i>-31,5</i>	<i>-68,5</i>	<i>-56,4</i>
VERONA E COMUNI LIMITROFI	1.437.504	2.062.011	3.499.515	700.260	410.847	1.111.107	-737.244	-1.651.164	-2.388.408	-51,3	-80,1	-68,2
<i>VERONA</i>	<i>1.073.326</i>	<i>1.670.617</i>	<i>2.743.943</i>	<i>518.860</i>	<i>346.358</i>	<i>865.218</i>	<i>-554.466</i>	<i>-1.324.259</i>	<i>-1.878.725</i>	<i>-51,7</i>	<i>-79,3</i>	<i>-68,5</i>
<i>COMUNI LIMITROFI</i>	<i>364.178</i>	<i>391.394</i>	<i>755.572</i>	<i>181.400</i>	<i>64.489</i>	<i>245.889</i>	<i>-182.778</i>	<i>-326.905</i>	<i>-509.683</i>	<i>-50,2</i>	<i>-83,5</i>	<i>-67,5</i>
VALPOLICELLA	163.038	160.884	323.922	112.182	33.520	145.702	-50.856	-127.364	-178.220	-31,2	-79,2	-55,0
SOAVE - EST VERONESE	147.229	111.968	259.197	103.944	42.340	146.284	-43.285	-69.628	-112.913	-29,4	-62,2	-43,6
LESSINIA	49.008	9.349	58.357	38.176	2.954	41.130	-10.832	-6.395	-17.227	-22,1	-68,4	-29,5
PIANURA DEI DOGI	131.949	58.573	190.522	87.036	26.637	113.673	-44.913	-31.936	-76.849	-34,0	-54,5	-40,3
ALTRO/N.C.	6.558	7.192	13.750	3.278	1.524	4.802	-3.280	-5.668	-8.948	-50,0	-78,8	-65,1
TOTALE	4.265.650	13.746.190	18.011.840	2.786.044	4.699.186	7.485.230	-1.479.606	-9.047.004	-10.526.610	-34,7	-65,8	-58,4

Immagine n.17 - Fonte: Servizio Studi e Ricerca della Camera di Commercio di Verona

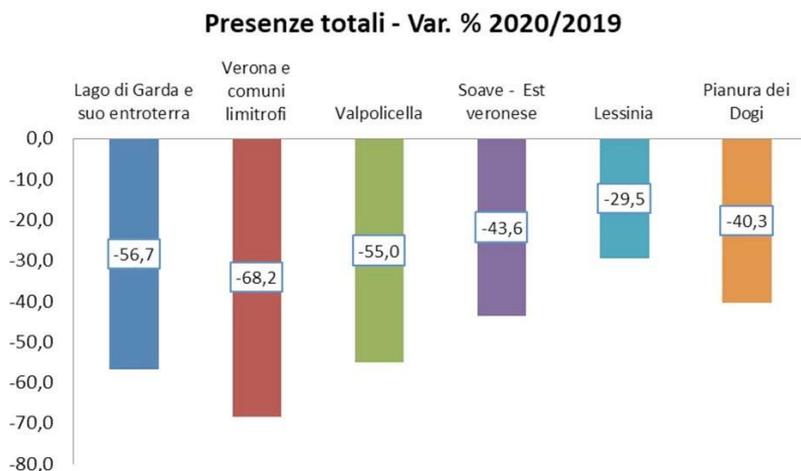


Immagine n.18 - Fonte: Servizio Studi e Ricerca della Camera di Commercio di Verona

I primi dieci mesi del 2021 in provincia di Verona

Analizzando anche i dati più recenti disponibili relativi ai primi 10 mesi del 2021, risulta che nella provincia di Verona le presenze turistiche, che hanno raggiunto i 12,3 milioni, evidenziano una forte crescita rispetto allo stesso periodo del 2020: +69,2%, ovvero 5 milioni di presenze in più. Pur nel trend positivo che l'anno appena trascorso ha fatto segnare, il dato del 2021 è ancora inferiore rispetto al 2019 per 4,8 milioni di presenze, che equivale ad una quota percentuale del -28,3%.

Nel 2021 il mese di giugno ha fatto registrare il balzo in avanti più significativo, con una crescita in valori assoluti rispetto al 2020 di quasi un milione di presenze (+232,3%). A luglio le presenze sono state 2,6 milioni, con un recupero del +92,9% rispetto al 2020 (+1,4 milioni in termini assoluti), ma in flessione del -17,4% rispetto ai 3,2 milioni del 2019.

Ad agosto invece, come in molti altri territori italiani, le presenze del 2021 sono state addirittura superiori allo stesso mese del 2019: +2,5% (3,5 milioni e +84 mila presenze).

A settembre si è confermato il trend di agosto e rispetto al 2019 le presenze sono cresciute del +2,8%, grazie soprattutto al +23,0% fatto registrare dai turisti italiani. Ottobre invece torna in territorio negativo rispetto al 2019 (-5,8%), ma con un recupero consistente rispetto allo stesso mese del 2020 (+110,4%), con le presenze di turisti italiani in crescita del +27,3%.

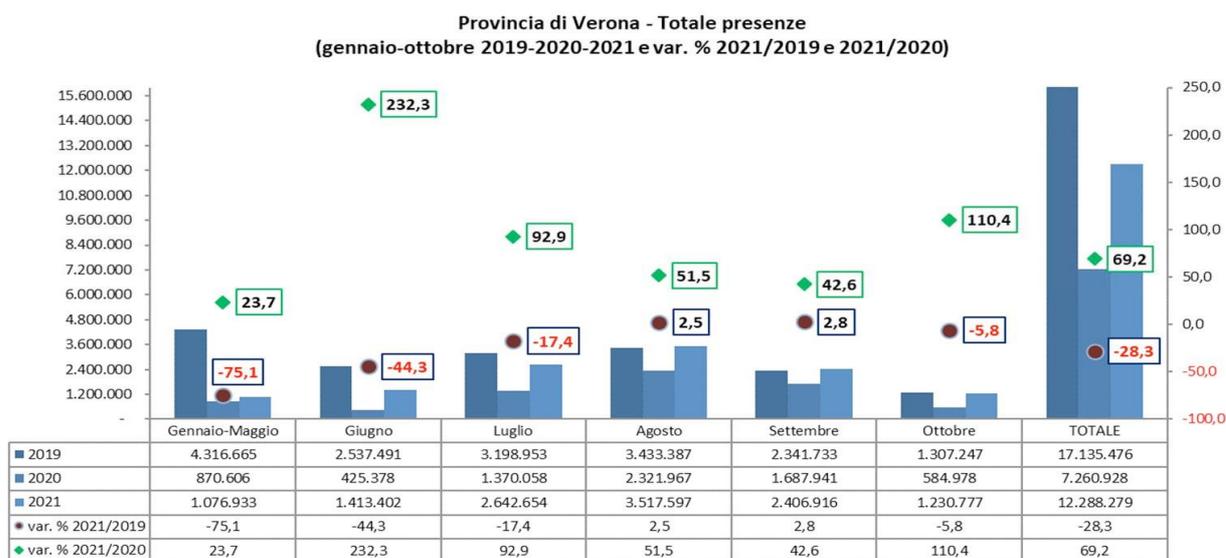


Immagine n.19 - Fonte: Servizio Studi e Ricerca della Camera di Commercio di Verona

Numeri ancora profondamente negativi per i turisti stranieri: nei primi dieci mesi del 2021 le presenze internazionali sono diminuite di 4,5 milioni rispetto al 2019, ma se parametrare al 2020 l'incremento è stato pari +4,2 milioni.

In generale, dunque, la performance turistica del territorio della Valpolicella mostra segnali di ripresa nel 2021 che cominciano a compensare, seppur in misura parziale, le gravi perdite del 2020. La significativa e storica quota di movimento turistico internazionale condiziona il progressivo recupero nel breve e medio periodo, dal

momento che, secondo tutti gli outlook, il ritorno del turismo internazionale ai valori pre-pandemici richiederà, presumibilmente, almeno altri 12-18 mesi.

14. DUE IPOTESI DI VALUTAZIONE GESTIONALE DELL'HOTEL --- OMISSIS ---

Di seguito le analisi svolte per la valutazione del compendio in esame. Si precisa che, **disponendo dei bilanci della struttura comprensiva delle 4 suite di proprietà di terzi, per un totale di 24 camere, l'analisi svolta comprende 24 camere per poi essere riparametrata a 20 nella valutazione finale.**

14.1 Prima ipotesi

HOTEL --- OMISSIS --- SAN PIETRO IN CARIANO, PEDEMONTE (VR) 24 camere e suite - 5 stelle lusso Pedemonte (VR) PROIEZIONE DI HOUSE PROFIT STIME TMI, Gennaio 2022 - 1^ Ipotesi										
DATI DELLA STRUTTURA										
	2023	2024	2025	2026	2027					
Numero di camere	24	24	24	24	24					
Giorni di apertura	210	210	210	210	210					
						Variazioni				
PREVISIONE DELLA PERFORMANCE										
	2023	2024	2025	2026	2027	su 2023	su 2024	su 2025	su 2026	
Occupazione media delle camere	48,0%	52,0%	55,0%	57,0%	58,0%	+4,0	+3,0	+2,0	+1,0	
Camere vendute	2.419	2.621	2.772	2.873	2.923	+8,3%	+5,8%	+3,6%	+1,8%	
Indice di occupazione della camera	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8					
Presenze stimate	4.355	4.717	4.990	5.171	5.262	+8,3%	+5,8%	+3,6%	+1,8%	
Prezzo medio per camera in BB	240,00	255,00	270,00	285,00	300,00	+6,3%	+5,9%	+5,6%	+5,3%	
						Incidenza dei ricavi				
DETERMINAZIONE DEI RICAVI										
	2023	2024	2025	2026	2027	2023	2024	2025	2026	2027
Ricavi alloggio (.000)	581	668	748	819	877	56,9%	57,7%	58,5%	59,5%	60,4%
Ricavi extra (.000)	87	100	112	123	132	8,5%	8,7%	8,8%	8,9%	9,1%
Ricavi restaurant (.000)	209	226	240	248	253	20,5%	19,5%	18,7%	18,0%	17,4%
Numero di coperti Ristorante Arquade	2.613	2.830	2.994	3.103	3.157					
Prezzo medio	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00					
Numero di coperti Tresor, Eurosia, Giardino	871	943	998	1.034	1.052					
Prezzo medio	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00					
Ricavi banqueting (.000)	143	164	179	187	190	14,0%	14,1%	14,0%	13,6%	13,1%
Numero di coperti banqueting	1.680	1.925	2.100	2.205	2.240					
Numero di eventi	28	35	42	49	56					
Numero medio partecipanti	60	55	50	45	40					
Prezzo medio	85,00	85,00	85,00	85,00	85,00					
TOTALE RICAVI (.000)	1.020	1.159	1.279	1.377	1.451	100%	100%	100%	100%	100%

HOTEL --- OMISSIS ---
SAN PIETRO IN CARIANO, PEDEMONTE (VR)
 24 camere e suite - 5 stelle lusso
 Pedemonte (VR)
 PROIEZIONE DI HOUSE PROFIT
 STIME TMI, Gennaio 2022 - 1^ Ipotesi

COSTO DEL PERSONALE											ORGANIGRAMMA				
	2023	2024	2025	2026	2027										
Rapporto dipendenti x clienti	1 x 1,5						Manager-Direttore 1 +								
Numero di dipendenti fissi	14	15	16	16	17						Room Department 13				
Costo unitario giornaliero	115,00	115,00	115,00	115,00	115,00						Amm-Comm-RM 1				
Numero di dipendenti a chiamata	12	11	10	10	10						Receptionist 5				
Costo unitario giornaliero	83,00	83,00	83,00	83,00	83,00						Baggagisti - Car valet 1				
											Manutentori, tuttofare, giard. 2				
											Resp. Housekeeping 1				
											Pulizie camere 3				
Costo totale giornaliero (.000)	2,59	2,64	2,65	2,72	2,75						F & B Department 13				
											Executive Chef 1				
											Chef di partita 2				
											Addetti cucina 2				
											Aiuti cucina 2				
											Magazziniere, dispensiere 1				
											Camerieri sala, breakfast 4				
											Barmen, room service 1				
											TOTALE 1 + 26				
											Incidenza dei costi				
CONTO ECONOMICO SCALARE						2023	2024	2025	2026	2027	2023	2024	2025	2026	2027
TOTALE RICAVI (.000)	1.020	1.159	1.279	1.377	1.451	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Management-Direzione (.000)	60	60	60	60	60	5,9%	5,2%	4,7%	4,4%	4,1%					
Personale (.000)	491	505	513	527	534	48,1%	43,6%	40,1%	38,3%	36,8%					
Acquisti Food & Beverage (.000)	115	128	139	147	151	11,3%	11,1%	10,9%	10,6%	10,4%					
Acquisti Room Department (.000)	28	30	32	33	33	2,7%	2,6%	2,5%	2,4%	2,3%					
Altri acquisti (.000)	18	20	21	22	22	1,8%	1,7%	1,6%	1,6%	1,5%					
Commissioni e provvigioni (.000)	39	44	49	54	57	3,8%	3,8%	3,9%	3,9%	3,9%					
Marketing e promozione (.000)	41	35	26	28	29	4,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%					
Costi generali (.000)	202	227	248	265	277	19,8%	19,6%	19,4%	19,3%	19,1%					
licenze e tasse locali	29	32	36	39	41	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%					
poste e telefono	2	3	3	3	3	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%					
consulenze	12	14	15	17	17	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%					
assicurazioni	11	13	14	15	16	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%					
spese varie	9	10	12	12	13	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%					
manutenzioni e riparazioni	20	23	26	28	29	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%					
addoppi e manutenzione giardino	8	9	10	11	12	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%					
lavanderia	50	54	58	60	61	4,9%	4,7%	4,5%	4,3%	4,2%					
riscaldamento/gas	32	36	40	43	45	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%					
energia elettrica	18	21	23	25	26	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%					
acqua	10	12	13	14	15	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%					
TOTALE COSTI OPERATIVI (.000)	994	1.050	1.088	1.135	1.164	97,5%	90,6%	85,1%	82,4%	80,2%					
G.O.P. Gross Operating Profit (.000)	26	109	191	243	287	2,5%	9,4%	14,9%	17,6%	19,8%					

14.2 Seconda ipotesi

HOTEL --- OMISSIS --- SAN PIETRO IN CARIANO, PEDEMONTE (VR) 24 camere e suite - 5 stelle lusso Pedemonte (VR) PROIEZIONE DI HOUSE PROFIT STIME TMI, Gennaio 2022 - 2^a Ipotesi				
--	--	--	--	--

DATI DELLA STRUTTURA	2023	2024	2025	2026	2027				
Numero di camere	24	24	24	24	24				
Giorni di apertura	270	270	270	270	270				
						Variazioni			
PREVISIONE DELLA PERFORMANCE	2023	2024	2025	2026	2027	su 2023	su 2024	su 2025	su 2026
Occupazione media delle camere	46,0%	49,0%	52,0%	54,0%	55,0%	+3,0	+3,0	+2,0	+1,0
Camere vendute	2.981	3.175	3.370	3.499	3.564	+6,5%	+6,1%	+3,8%	+1,9%
Indice di occupazione della camera	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8				
Presenze stimate	5.365	5.715	6.065	6.299	6.415	+6,5%	+6,1%	+3,8%	+1,9%
Prezzo medio per camera in BB	280,00	305,00	330,00	355,00	380,00	+8,9%	+8,2%	+7,6%	+7,0%

						Incidenza dei ricavi				
DETERMINAZIONE DEI RICAVI	2023	2024	2025	2026	2027	2023	2024	2025	2026	2027
Ricavi alloggio (.000)	835	968	1.112	1.242	1.354	57,5%	58,7%	60,0%	61,2%	62,5%
Ricavi extra (.000)	125	145	167	186	203	8,6%	8,8%	9,0%	9,2%	9,4%
Ricavi restaurant (.000)	333	354	376	391	398	22,9%	21,5%	20,3%	19,3%	18,3%
Numero di coperti Ristorante Arquade	3.219	3.429	3.639	3.779	3.849					
Prezzo medio	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00					
Numero di coperti Tresor, Eurosia, Giardino	1.073	1.143	1.213	1.260	1.283					
Prezzo medio	85,00	85,00	85,00	85,00	85,00					
Ricavi banqueting (.000)	160	183	200	209	213	11,0%	11,1%	10,8%	10,3%	9,8%
Numero di coperti banqueting	1.680	1.925	2.100	2.205	2.240					
Numero di eventi	28	35	42	49	56					
Numero medio partecipanti	60	55	50	45	40					
Prezzo medio	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00					
TOTALE RICAVI (.000)	1.452	1.651	1.854	2.029	2.168	100%	100%	100%	100%	100%

COSTO DEL PERSONALE	2023	2024	2025	2026	2027	ORGANIGRAMMA	
Rapporto dipendenti x clienti	1 x 1,3	Hotel Mngr - F&B Mngr	2 +				
Numero di dipendenti fissi	16	17	18	19	19	Room Department	14
Costo unitario giornaliero	115,00	115,00	115,00	115,00	115,00	Amm-Comm-RM	1
Numero di dipendenti a chiamata	11	10	9	8	8	Receptionist	6
Costo unitario giornaliero	83,00	83,00	83,00	83,00	83,00	Baggagisti - Car valet	1
						Manutentori, tuttofare, giard.	2
						Resp. Housekeeping	1
						Pulizie camere	3
Costo totale giornaliero (.000)	2,70	2,73	2,77	2,79	2,82	F & B Department	13
						Executive Chef	1
						Chef di partita	2
						Addetti cucina	2
						Aiuti cucina	2
						Magazziniere, dispensiere	1
						Camerieri sala, breakfast	4
						Barmen, room service	1
						TOTALE	2 + 27

HOTEL --- OMISSIS ---
SAN PIETRO IN CARIANO, PEDEMONTE (VR)
 24 camere e suite - 5 stelle lusso
 Pedemonte (VR)
 PROIEZIONE DI HOUSE PROFIT
 STIME TMI, Gennaio 2022 - 2^ Ipotesi

CONTO ECONOMICO SCALARE						Incidenza dei costi				
	2023	2024	2025	2026	2027	2023	2024	2025	2026	2027
TOTALE RICAVI (.000)	1.452	1.651	1.854	2.029	2.168	100%	100%	100%	100%	100%
Management-Direzione (.000)	96	96	96	96	96	6,6%	5,8%	5,2%	4,7%	4,4%
Personale (.000)	667	682	696	709	715	45,9%	41,3%	37,5%	35,0%	33,0%
Acquisti Food & Beverage (.000)	153	169	184	196	205	10,5%	10,2%	9,9%	9,7%	9,4%
Acquisti Room Department (.000)	34	36	39	40	41	2,4%	2,2%	2,1%	2,0%	1,9%
Altri acquisti (.000)	22	24	25	26	27	1,5%	1,4%	1,4%	1,3%	1,2%
Commissioni e provvigioni (.000)	55	64	72	80	87	3,8%	3,9%	3,9%	4,0%	4,0%
Marketing e promozione (.000)	58	50	37	41	43	4,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Costi generali (.000)	300	338	375	407	431	20,7%	20,4%	20,2%	20,1%	19,9%
licenze e tasse locali	41	46	52	57	61	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%
poste e telefono	3	4	4	4	5	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
consulenze	17	20	22	24	26	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
assicurazioni	16	18	20	22	24	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%
spese varie	13	15	17	18	20	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
manutenzioni e riparazioni	29	33	37	41	43	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
addobbi e manutenzione giardino	12	13	15	16	17	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
lavanderia	61	65	69	72	73	4,2%	3,9%	3,7%	3,5%	3,4%
riscaldamento/gas	58	66	74	81	87	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
energia elettrica	32	36	41	45	48	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
acqua	19	21	24	26	28	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
TOTALE COSTI OPERATIVI (.000)	1.386	1.457	1.525	1.596	1.645	95,5%	88,3%	82,3%	78,7%	75,9%
G.O.P. Gross Operating Profit (.000)	66	194	329	433	523	4,5%	11,7%	17,7%	21,3%	24,1%

14.3 Parametri di riferimento gestionali

DATI DELLA STRUTTURA

ANNO: la valutazione a reddito della struttura analizzata inizia nel 2023.

NUMERO DI CAMERE: il numero delle unità ricettive della struttura analizzata è di 24, suddivise in varie tipologie e comprensive di suite (anche le 4 suite di proprietà di terzi e non oggetto del compendio).

GIORNI DI APERTURA: le proiezioni economiche sono state sviluppate su un’apertura di 210 giorni, con chiusure da novembre fino ai primi di aprile.

PREVISIONE DELLA PERFORMANCE

OCCUPAZIONE MEDIA DELLE CAMERE – CAMERE VENDUTE – INDICE DI

OCCUPAZIONE DELLA CAMERA: il tasso di occupazione delle camere è una variabile influente del Business Plan. In questo caso tiene conto:

1. della quota di mercato spettante con la semplice apertura di una nuova struttura alberghiera;
2. dell’andamento del mercato attuale, della location rispetto ai principali attrattori territoriali (area della Valpolicella, città di Verona, fiera di Verona, Lago di Garda, etc.), della “fidelizzazione” e del normale sviluppo di prospettiva;
3. del dinamismo manageriale e dell’atteggiamento commerciale della compagine gestionale.

Le Camere vendute rappresentano il numero di unità ricettive occupate nell’arco annuale. L’Indice di occupazione della camera (Bed Occupancy) è il moltiplicatore che consente di calcolare il numero delle persone che soggiornano in corrispondenza delle camere occupate, che utilizzano i servizi disponibili in Hotel e che determinano la struttura dell’Organigramma, quindi il costo del lavoro.

La prima ipotesi di lavoro considera un'occupazione camere in linea con l'attuale andamento del mercato, con una gestione abitudinaria e poco aggressiva.

L'albergo ottiene un margine tra il 15% e il 20% a regime, vendendo al terzo anno circa 2.800 unità produttive, raccogliendo circa 5.000 presenze, per un'occupazione media del 55,0%.

La seconda ipotesi di lavoro si discosta decisamente da quella del passato, puntando su target con maggiore disponibilità di spesa. In questo caso l'albergo ottiene un margine tra il 18% e il 24% a regime, vendendo al terzo anno circa 3.400 unità produttive, raccogliendo oltre 6.000 presenze, per un'occupazione media del 52,0%.

PRESENZE STIMATE: si intendono le presenze di ospiti (giornate di soggiorno) calcolate in base alle percentuali di occupazione delle camere.

PREZZO MEDIO PER CAMERA IN BB: riguarda la formula Camera e Colazione (Bed & Breakfast) ed è stato ipotizzato, testato e stabilito in base:

- ◆ alle tariffe attualmente pagate in alberghi assimilabili a quello in esame, IVA compresa (nostro test telefonico e via e-mail sui principali competitor);
- ◆ ai prezzi forniti da alberghi concorrenti per delle prenotazioni multiple (mezza pensione, bed & breakfast, room only);
- ◆ a test telefonici con il metodo “mystery guest” (per categoria, per servizi e qualità offerta).

La cifra indicata nel Business Plan è una **media ponderata** che tiene conto:

- ♦ delle diverse tipologie di camere;
- ♦ dell'occupazione singola, doppia e familiare delle camere;
- ♦ delle tariffe scontate, ribassate, confidenziali, per aziende, intermediari, gruppi e meeting package;
- ♦ dei prezzi per la clientela di week-end e *short break*.

DETERMINAZIONE DEI RICAVI

RICAVI ALLOGGIO: è il prodotto della moltiplicazione Camere vendute x Prezzo medio per camera (Iva compresa).

RICAVI EXTRA: si tratta di tutte le spese sostenute dai clienti che alloggiano in hotel durante la permanenza (bar e caffetteria, room service, snacks, frigo-bar ed altri eventuali servizi accessori). In questa categoria alberghiera l'importo complessivo si colloca normalmente oltre il 12% dei ricavi dalle camere alberghiere. Nel caso di specie è stato collocato al 15% dei ricavi camere.

RICAVI RESTAURANT: è la quota dei ricavi relativi all'attività di ristorazione effettuata dalla clientela alloggiata in BB nei due ristoranti dell'albergo. Nella prima ipotesi è stato ipotizzato che il 60% dei clienti usufruisca di un pasto extra ad un prezzo medio di 55,00 euro e che il 20% dei clienti usufruisca di un pasto extra ad un prezzo medio di 75,00 euro.

RICAVI BANQUETING: è la quota dei ricavi relativi all'attività di ristorazione per gruppi in occasione di eventi, celebrazioni, rinfreschi vari. Sono stati previsti da 28 a 56 eventi all'anno (da 4 a 8 al mese) con una media di 40-60 partecipanti ad un prezzo medio 85,00 euro per persona.

TOTALE RICAVI: è la somma di Ricavi alloggio, Ricavi extra, Ricavi restaurant, Ricavi banqueting, Ricavi benessere-spa, ossia **il giro d'affari complessivo** dell'Hotel --- OMISSIS ---.

COSTO DEL PERSONALE

NUMERO DI DIPENDENTI: l'organico previsto è direttamente proporzionale alla dimensione della struttura (24 unità ricettive), alla tipologia di servizio adeguata per la categoria, al livello di occupazione delle camere e degli spazi comuni. Il servizio programmato è quello delle 5 stelle lusso, standard che per sua natura dovrebbe risultare *people intensive* e proporre un rapporto dipendenti-clienti 1:1/1,5. In questo caso, le necessità organizzative per un Hotel a 5 stelle lusso di 24 camere occupate dal 30% ad un massimo del 100%, hanno portato alla definizione di un organico alberghiero che prevede a regime 26 addetti, di cui 13 per la funzione Room Department e 13 per la funzione Food & Beverage. Il costo del lavoro in hotel a 5 stelle di questa dimensione normalmente incide tra il 30 e il 40% dei ricavi, ed in questo caso si colloca inizialmente oltre la parte alta del range, per poi ridursi progressivamente. L'organigramma e le qualifiche evidenziate dovrebbero essere sufficienti (a carico medio-alto) per garantire la

customer satisfaction. La media che è stata elaborata è coerente con le variazioni del tasso di occupazione.

COSTO UNITARIO GIORNALIERO: tenuto conto che gli occupati si distribuiscono su funzioni diverse, svolgono mansioni diverse, assolvono compiti specialistici, dirigenziali oppure semplici e subalterni, considerato che si attivano in orari diurni e notturni (su un arco di 24/24 ore), le simulazioni hanno condotto ad una valutazione del costo medio complessivo di:

- ◆ 115 euro giornalieri per il personale dipendente ed esecutivo (line) impiegato nel settore alberghiero (con contratto Commercio e Turismo);
- ◆ 83 euro giornalieri per il personale di rinforzo (a chiamata) impiegato nei periodi di maggiore carico di clientela.

La cifra media indicata comprende ogni onere previdenziale per il datore di lavoro, compreso il T.F.R.

COSTO TOTALE GIORNALIERO: è il prodotto della moltiplicazione Costo Unitario Giornaliero x Numero addetti.

COSTO ECONOMICO SCALARE

MANAGER-DIREZIONE: è l'importo relativo alla retribuzione del Direttore-Manager dell'hotel. Nella seconda ipotesi, la gestione di un ristorante di alto profilo per la clientela alloggiata e per quella esterna (eventi, celebrazioni, etc.) impone la presenza anche di un Food & Beverage manager.

PERSONALE: è il prodotto della moltiplicazione Costo totale giornaliero x Giorni di apertura ed è la retribuzione complessiva delle persone occupate nelle diverse funzioni dell'Hotel.

ACQUISTI FOOD & BEVERAGE: la voce comprende gli acquisti di prodotti alimentari e bevande per la ristorazione, il breakfast, frigo-bar, caffetteria, room-service, celebrazioni, meeting, banqueting, coffee-break.

ACQUISTI ROOM DEPARTMENT: la voce comprende, oltre agli acquisti dei vari prodotti di cancelleria, stationery, accessori e gadget per l'alloggio:

- ◆ il materiale illustrativo e promozionale da posizionare in camera all'interno di una cartellina da rimpiazzare o integrare con una frequenza corrispondente (indicativamente) alla permanenza media;
- ◆ amenities e courtesy-service in bagno, da rimpiazzare, diversificare, integrare con frequenza giornaliera.

ALTRI ACQUISTI: costi variabili dovuti a prodotti ed accessori di servizio all'attività alberghiera e alla ristorazione.

COMMISSIONI E PROVVIGIONI: la cifra indicata riguarda la percentuale di intermediazione riconosciuta ai tour operator, ai portali web di prenotazione alberghiera (OTA) e le commissioni per i pagamenti con carta di credito (tra il 2% e il 3% per le carte più diffuse).

MARKETING E PROMOZIONE: questa voce comprende tutte le spese pubblicitarie e di comunicazione offline e online, di direct marketing e di relazioni pubbliche. E' rappresentativa dello sforzo di ricerca di clientela sul territorio nazionale e all'estero, per individuare e catturare un numero di presenze alberghiere e di clientela esterna sufficiente per raggiungere gli obiettivi. Valore imputato nella prima ipotesi: 4% al primo anno, 3% al secondo anno e 2% negli anni successivi.

COSTI GENERALI: la specifica delle voci di costo appare nelle tabelle di simulazione. I valori proposti sono adeguati ai parametri degli alberghi di tipologia e di categoria assimilabile a quella della nuova struttura alberghiera analizzata.

G.O.P. Gross Operating Profit: è la differenza tra i ricavi complessivi ed i costi di gestione, al lordo di ammortamenti, imposte e oneri finanziari. Il G.O.P. viene definito seguendo le regole internazionali del sistema ricettivo e costituisce l'indicatore di base della fattibilità e delle aperture di credito.

15. VALORE DI TRASFORMAZIONE A RESIDENZIALE

Nei paragrafi che seguono, si effettua una analisi del possibile valore di trasformazione della struttura dall'attuale destinazione alberghiera alla destinazione residenziale, originariamente presente fino alla trasformazione in albergo di cui alle pratiche edilizie elencate in narrativa. **Tale possibile trasformazione non è esclusa, fatto salvo il parere favorevole della Soprintendenza**, dagli Uffici tecnici del Comune di San Pietro in Cariano che, su espressa richiesta del sottoscritto, hanno risposto con

email allegata (cfr. All. 07) quanto segue:

Buongiorno

Con riferimento alla struttura alberghiera di “--- OMISSIS ---”, si conferma che il ritorno alla destinazione residenziale degli immobili è ammesso previa Autorizzazione da parte della Soprintendenza.

Se il cambio di destinazione d’uso è senza opere l’intervento non risulta oneroso, diversamente da valutare mediante un computo metrico estimativo delle opere da eseguirsi.

Distinti saluti

Geom. Carlo Pinarolli

Settore Tecnico

Ufficio Edilizia Privata-Urbanistica

Comune di San Pietro in Cariano

37029 Via Chopin, 3 - San Pietro in Cariano (Verona)

PEC istituzionale sanpietroincariano.vr@cert.ip-veneto.net

Email istituzionale protocollo@comune.sanpietroincariano.vr.it

Tel: +39 045/6832151

E’ indispensabile pertanto che l’interessato acquirente effettui, prima della partecipazione all’asta e sulla scorta del progetto di trasformazione a residenziale che intende attuare, un accesso presso gli uffici della Soprintendenza per chiedere conferma circa la possibilità di riconvertire l’attuale destinazione d’uso a residenziale.

15.1 Definizioni

Valutazione: indica il processo di analisi sistematica di fatti, circostanze ed altri dati di rilievo concernenti la proprietà oggetto di stima, che conduce ad una opinione professionale di valore, sostenibile ed espressa in forma scritta, ad una certa data.

Data di riferimento della valutazione: data alla quale si riferisce la stima e identifica le condizioni del mercato esistenti all'atto dell'intervento. Essa può essere

correntemente indicata come "Data della stima".

Valore di Mercato: indica il probabile ammontare che potrebbe essere realizzato dalla vendita del bene mediante asta competitiva pubblicizzata, alla data di riferimento dello studio, tra una parte cedente e una acquirente, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dei beni e delle condizioni esistenti. Il valore è pertanto da intendersi quale valore da porre alla base d'asta, fatto salvo il sovrano esito della stessa circa l'effettivo valore di mercato del compendio oggetto di vendita.

15.2 Mercato di riferimento

Nella ricerca del valore di mercato si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie, in riferimento agli attuali valori di mercato ed alle considerazioni di mercato sopra descritte.

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare e siti internet di rilevanza nazionale i cui risultati sono riportati di seguito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHIESTO [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTI
1	Villa – Arbizzano, Negrar di Valpolicella (VR)	1.300.000,00	350	3.714,28	Immobiliare.it
2	Villa – Arbizzano, Negrar di Valpolicella (VR)	2.400.000,00	661	3.630,86	Immobiliare.it
3	Villa – Arbizzano, Negrar di Valpolicella (VR)	1.100.000,00	316	3.481,00	Immobiliare.it
Prezzo medio VILLE (Σ importo / Σ superfici) = €/mq				3.617,18	

Tabella n.3: comparabili di mercato Ville nella provincia di Verona

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	1.250	1.800
Abitazioni civili	Ottimo	1.600	2.250
Ville e Villini	Normale	1.700	2.450

Tabella n.4: valori OMI – San Pietro in Cariano

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate ai capitoli successivi.

15.3 Criteri e metodi di stima

Lo studio è finalizzato a fornire il “**Valore di Mercato**” dei beni immobili in oggetto, descritti ai capitoli precedenti.

Per la seguente valutazione si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine.

I valori sono stati determinati avvalendosi della consulenza di operatori nel settore immobiliare, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, colleghi ed esperienza personale.

La Valutazione delle Proprietà in oggetto è stata condotta per comparazione con beni simili, come dettagliatamente esposto nel precedente capitolo 15.2 “*Mercato di riferimento*”, della zona in cui insistono gli immobili, e sulla base della superficie commerciale.

Per l’individuazione del valore di mercato unitario da applicare alle superfici commerciali calcolate, lo scrivente ha applicato, ai valori unitari di cui alle analisi di mercato riportate al capitolo precedente, i **coefficienti di merito** calcolati rapportando i comparabili alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione. Il Valore di Mercato calcolato sarà pertanto da intendersi quale Valore di Mercato in ipotesi di vendita coatta giudiziaria, da porre alla base di un’asta competitiva, previa adeguata pubblicità.

In particolare, sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito o ponderazione per gli appartamenti:

1. “**opere di adeguamento**”: trattasi di coefficiente deprezzativo che tiene conto degli eventuali interventi da realizzare per la trasformazione da attività ricettiva a residenziale;
2. “**vetustà**”: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto l’anno di costruzione o ristrutturazione dell’immobile;
3. “**posizione/esposizione**”: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la posizione in cui è collocato l’immobile;

4. **“tipologia edilizia/finiture”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la tipologia delle finiture e delle caratteristiche costruttive dell’immobile;
5. **“commerciabilità/superficie”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la consistenza della superficie dell’immobile;

Di seguito l’analisi svolta per l’immobile sito in Comune di San Pietro in

Cariano (VR), località Quar n. 12:

ID	DESTINAZIONE / ZONA		VETUSTA	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITÀ / SUPERFICIE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/MQ
1	Villa – Arbizzano, Negrar di Valpolicella (VR)	0,95	1,00	1,00	0,95	0,95	0,86	3.184,53
2	Villa – Arbizzano, Negrar di Valpolicella (VR)	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	3.276,85
3	Villa – Arbizzano, Negrar di Valpolicella (VR)	0,95	1,00	1,00	0,95	0,95	0,86	2.984,52

Tabella n.5 - calcolo valore medio da comparabili di mercato

Sulla scorta di quanto rilevato e in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto di analisi, ai fini della presente stima, si ritiene di applicare un valore medio di riferimento calcolato in €/mq 3.250,00.

* * *

Si precisa che il valore indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso “come è, dove è” visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva

se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto alla attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche eseguibili dall'acquirente. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione sul prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Non si escludono difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili, né tantomeno un rilievo topografico e laser/scanner degli immobili e dei confini o la verifica di eventuali barriere architettoniche.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate.

Si raccomanda comunque al potenziale acquirente di prendere visione dell'immobile prima della partecipazione alla procedura di vendita, ovvero prima di formulare un'eventuale offerta, al fine di verificare se lo stesso risponda alle

caratteristiche e ai requisiti attesi.

16. CONCLUSIONI DI VALORE

A premessa di quanto di seguito esposto, preme evidenziare che le valutazioni fornite sono da intendersi al netto delle spese di sanatoria / messa in pristino delle difformità urbanistiche, edilizie, catastali e sui titoli, nonché per lo spostamento delle dotazioni impiantistiche che insistono su terreni di proprietà Terzi e di cui si è esposto in narrativa, calcolate, ai fini meramente estimativi e fatti salvi i migliori conteggi ad esito dei necessari rilievi e del confronto con gli Enti preposti anche sulla scorta del progetto di intervento che si vorrà attuare, in euro 250.000.00.

Ciò doverosamente premesso, analizzato il territorio, la location, la logistica e la performance alberghiera dell'area, le valutazioni relative all'**Hotel --- OMISSIS ---di Pedemonte, loc. San Pietro in Cariano (VR)**, classificato con 5 stelle Lusso, in grado di ospitare sia la clientela turistica, sia quella d'affari, sia quella per ricevimenti e celebrazioni, indicano che la struttura attualmente non rientra in pieno negli standard di qualità della tipologia commerciale 5 stelle, né nella classe internazionale denominata "Upper Upscale".

Per fornire le prime stime dell'impatto turistico (ed economico) potenziale di questa struttura, si è fatto ricorso:

1. ai dati sulla performance attuale della struttura, parametrati sulle performance di

- strutture assimilabili per localizzazione, dimensione e qualità del servizio offerto;
2. al sondaggio di vari operatori alberghieri, di ristoratori e di alcuni intermediari operanti nell'area per valutare il carico turistico e la gamma dei prezzi disponibili;
 3. all'analisi (in corso) del quadro concorrenziale per valutare le eventuali potenzialità produttive di una nuova gestione alberghiera classificata 4 stelle (classe internazionale “Upscale”) sulla base della situazione riscontrata.

* * *

Le condizioni del mercato, superata o neutralizzata la difficile fase collegata all'attuale pandemia, consentono di prevedere per il caso di specie, ovvero per la prima ipotesi riportata al capitolo 14.1, degli indici medi di occupazione camere sufficienti a garantire **un margine operativo lordo tra alloggio e ristorazione** che si dovrebbe aggirare da 150.000 a 250.000 euro.

Questo **obiettivo si può ottenere con una gestione stagionale e con la governance in presenza diretta di una famiglia che partecipa attivamente per garantire un'ospitalità di qualità medio-alta**. Questo traguardo richiede uno sforzo di marketing dinamico, di management familiare, di generoso comfort. Grazie all'appeal della location si possono raggiungere risultati positivi nella misura che qui sommariamente indichiamo prima dell'elaborazione definitiva della simulazione. Essenziale **prevedere una gestione non di tipo industriale con mansioni specialistiche e divisive, ma bensì quella di una famiglia di gestori che parteciperanno alla gestione, agli**

acquisti, alla gestione di cassa, condizioni cruciali per l’ottenimento delle performance economiche in elaborazione.

Il valore dell’immobile alberghiero Hotel --- OMISSIS ---(simulazione per la valutazione “chiavi in mano”) viene stimato in base al reddito prodotto dall’esercizio in versione **24 camere e spazi comuni per la ristorazione, celebrazioni ed eventi**, determinato con il metodo del moltiplicatore del **Profitto Operativo Lordo Medio (GOP)** elaborato in un arco previsionale di almeno 5 anni. Il GOP è la cifra internazionalmente utilizzata per descrivere la differenza tra Costi e Ricavi prima di imposte, ammortamenti e oneri finanziari.

Tale valore, presumendo l’alienazione totale dell’immobile alberghiero nello stato in cui si trova, si comprende tra i **2,0 e 2,6 milioni di euro**. Estraendo da queste cifre il valore per unità camera si ottiene questo indicatore variabile: **85.000-107.000 euro per Unità Produttiva**.

1° IPOTESI DI STIMA IMMOBILIARE

HOTEL --- OMISSIS --- 24 unità ricettive – 5 stelle – valore chiavi in mano

GOP (media dei 5 anni del BP: Euro 171.000) x 12 anni = **2.052.000 Euro** (85.000/camera)

GOP (media dei 5 anni del BP: Euro 171.000) x 15 anni = **2.565.000 Euro** (107.000/camera)

Verifica: calcolo **rendita perpetua** al 6% del GOP (*media dei 5 anni del BP Euro 171.000*) = 2.850.000 (119.000/camera, valore più immobiliare che gestionale).

È stato verificato questo risultato con il “metodo dell’attualizzazione della **rendita perpetua** al 6% (indice adeguato per questa tipologia alberghiera)” partendo dal margine operativo lordo (GOP) calcolato mediamente nei 5 anni del business elaborato. Sulla

base di questo metodo, applicato in particolare dagli istituti di credito, per l' **Hotel Villa del Quar** si ottiene un valore di **2.850.000 euro** che porta ad un valore teorico per unità camera di circa **119.000 euro**.

Considerando che la stima attuale riguarda solo la porzione immobiliare comprensiva di **20 camere oltre al ristorante e alle pertinenze esterne**, il valore finale si collocherebbe tra **1.700.000 e 2.140.000 euro** (2.380.000 secondo la rendita perpetua).

In tale ipotesi di stima, si ritiene di poter attribuire al compendio in esame un valore pari ad euro 2.000.000.00.

Per ottenere risultati di livello superiore, e conseguentemente un valore immobiliare più elevato, nella **seconda ipotesi gestionale** sono stati immaginati alcuni cambiamenti utili a raggiungere i risultati ipotizzati:

- 1. Giorni di apertura.** Si ritiene necessario arrivare possibilmente a 270-280 giorni. I periodi di chiusura vanno dosati per non perdere quote importanti di portafoglio business e leisure. Non si risparmia chiudendo le porte, ma aprendole di più. La chiusura di --- OMISSIS ---di 5 mesi (1° novembre - primi di aprile in operatività) riduce la sua capacità industriale e la declassa ad albergo stagionale.
- 2. Modello organizzativo F&B.** Per una struttura luxury è doveroso puntare ad una ristorazione di alto livello, tendente se possibile alla conquista della stella Michelin. Il valore della stella Michelin per un ristorante è pari ad oltre 700.000 euro di fatturato, frutto di una media di circa 6.300 clienti l'anno con una spesa pro-capite di 112 euro.

La conquista della prima stella, in base a diverse analisi effettuate, determina un incremento medio di fatturato del 53,2%, ma è un obiettivo raggiungibile dopo i primi 5 anni di gestione.

3. **Necessità del Concierge.** In una struttura che offre un servizio luxury è d'obbligo il concierge, forse è sufficiente convertire uno dei receptionist. Altrettanto significativo sarebbe il servizio di butler (maggior-domo) per accentuare la percezione di quel lusso che si può evincere solo in alcuni spazi e zone dell'albergo.
4. **La SPA.** È uno strumento molto utile alla vendita, in grado di riallineare la struttura ai diretti concorrenti. Si raccomanda un attento esame per la scelta di adeguati scambiatori di calore per portare l'acqua della piscina all'aperto (o di parti di essa) a temperature “da benessere” (35-36 gradi) per attirare la clientela definita “oziente” che sceglie strutture nelle quali ottenere trattamenti “mirati” di alto profilo presenti nella lista del wellness in hotel a 5 stelle.
5. **Alzare il tono e l'atmosfera luxury dell'albergo.** A parere del sottoscritto, questo elemento risulta attualmente non del tutto sufficiente per portare a reddito l'albergo. Il ripristino delle condizioni di ospitalità luxury (così come appaiono dal sito internet ancora attivo) richiede un investimento ragionevole e proporzionale al reddito di affitto/locazione. Una volta riqualificata la struttura, valorizzate le dotazioni artistiche, il verde, il comfort e l'accoglienza, ripristinata la comunicazione con il mercato turistico (per la quale è disposto un budget), la lealtà della clientela dipenderà dal servizio,

dall'organigramma e dal direttore.

6. La seconda ipotesi di Business Plan **punta su target con maggiore disponibilità di spesa** ed ottiene margini tra il 18% e il 24% a regime (pure a fronte di una occupazione camere inferiore) grazie anche all'incremento del giro d'affari del comparto Food & Beverage sul quale si incardina la caratteristica “luxury”.

2° IPOTESI DI STIMA IMMOBILIARE

HOTEL --- OMISSIS ---- 24 unità ricettive – 5 stelle – valore chiavi in mano

GOP (media dei 5 anni del BP: Euro 309.000) x 12 anni = **3.708.000 Euro** (154.500/camera)

GOP (media dei 5 anni del BP: Euro 309.000) x 15 anni = **4.635.000 Euro** (193.000/camera)

Verifica: calcolo **rendita perpetua** al 6% del GOP (*media dei 5 anni del BP Euro 309.000*) = 5.150.000 (215.000/camera, valore più immobiliare che gestionale).

Considerando anche in questo caso solo la porzione immobiliare comprensiva di **20 camere oltre al ristorante e alle pertinenze esterne**, il valore finale si collocherebbe tra **3.000.000 e 3.860.000 euro** (4.300.000 secondo la rendita perpetua).

Si precisa che i valori di cui alla suddetta ipotesi andrebbero però decurtati di tutti i costi per gli investimenti necessari per ottenere i risultati di livello superiore descritti.

In tale ipotesi di stima, si ritiene di poter attribuire al compendio in esame un valore pari ad euro 2.700.000,00.

Giova però precisare che, qualora la sanatoria degli abusi di cui ai capitoli esposti in narrativa non consentisse di recuperare in pieno tutte le 20 camere oggetto di analisi, il valore diminuirebbe di conseguenza.

Si precisa che la valutazione contempla ovviamente unità produttive pronte all’esercizio e quindi complete degli arredamenti necessari allo scopo, nonché delle attrezzature di cucina per la ristorazione.

Appare utile richiamare nel capitolo conclusivo parte di quanto indicato al precedente capitolo n. 5 “Autorizzazioni all’esercizio” e che si riporta in seguito.

Sia per quanto riguarda il ristorante, sia per l’hotel, le licenze e le autorizzazioni sanitarie sono ancora tutte intestate a --- OMISSIS --- e non è mai stato fatto l’aggiornamento con la nuova intestazione di --- OMISSIS ---

Dovranno essere pertanto aggiornati tutti i titoli con pratica telematica depositata al S.U.A.P. nella quale si chiederà l’annotazione alla S.r.l. in luogo della S.p.A..

Se l’aggiudicatario acquisterà l’intera attività ricettiva entro la data del 02/05/2023, data di scadenza della attuale classificazione della struttura, dovrà presentare telematicamente al S.U.A.P. del Comune di San Pietro in Cariano una **pratica di subingresso in albergo, previa pratica SCIA di classificazione, alla quale seguirà SCIA di subingresso nella licenza di esercizio pubblico alberghiero. Poi dovrà presentare una SCIA di subingresso nel ristorante.** Al contrario, se acquisterà dopo la data del 02/05/2023, **sarà necessario che la curatela invii al S.U.A.P. una informativa con richiesta di mantenimento della validità dei titoli autorizzativi fino al trasferimento al nuovo soggetto aggiudicatario, il quale dovrà poi procedere con**

tutti i necessari adempimenti per il subingresso. A quella data sarà comunque decaduta la classificazione dell’hotel e dovrà essere presentata una nuova domanda di classificazione e di autorizzazione all’esercizio di attività ricettiva.

E’ fondamentale evidenziare che, in tutti i casi sopra menzionati, le domande presentate verranno sospese fino a quando non saranno sanati gli abusi riscontrati dagli Uffici tecnici comunali del Comune di San Pietro in Cariano. Sono previste agibilità parziali al fine di consentire comunque l’esercizio per le porzioni regolari.

I titoli che consentono l’esercizio delle attività sono da intendersi integralmente trasferiti all’aggiudicatario e di ciò dovrà essere data evidenza nell’atto di trasferimento. Non verrà pertanto trasferito un mero cespite, ma il cespite unitamente a tutte le attività ad oggi autorizzate.

* * *

Per la corretta valutazione del compendio in esame, si è ritenuto di verificare la possibilità di trasformare la destinazione d’uso attuale, alberghiera, in residenziale. Come esposto in narrativa, il Comune di San Pietro in Cariano ha confermato, per il tramite del Responsabile del Settore Tecnico, Geom. Carlo Pinarolli, la possibilità, **fatta salva l’autorizzazione della Soprintendenza**, di ritornare alla originaria destinazione residenziale. **È indispensabile pertanto che l’interessato acquirente effettui, prima della partecipazione all’asta e sulla scorta del progetto di trasformazione a residenziale che intende attuare, un accesso presso gli uffici della Soprintendenza**

per chiedere conferma circa la possibilità di riconvertire l’attuale destinazione d’uso a residenziale.

Si è pertanto proceduto a determinare il **Valore di Trasformazione**, previa analisi di mercato del settore immobiliare residenziale. Le ricerche effettuate hanno dimostrato come il mercato immobiliare in Veneto, e in particolar modo nella provincia di Verona, sia in netta crescita, con Verona tra le prime 10 città in Italia a far registrare i maggiori incrementi. Particolarmente di interesse risulta il territorio della Valpolicella, soprattutto per acquirenti di alto livello e dalle importanti disponibilità economiche, sia italiani, sia stranieri. Le analisi svolte hanno dimostrato come il compendio in esame assuma la sua massima valutazione proprio nella ipotesi di trasformazione a residenziale, con un Valore di Mercato che si attesta, sulla base dei dati esposti in narrativa, in **7.730.000 euro**, calcolati come segue:

ID	DESCRIZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
1	Immobile residenziale	16	1149	3	2.425,50	3.250,00	7.882.875,00	7.880.000,00
TOTALE PARZIALE								7.880.000,00
Piscina di pertinenza e opere accessorie (calcolato a corpo)								100.000,00
TOTALE PARZIALE								7.980.000,00
A detrarre spese di sanatoria / messa in pristino / spostamento impianti presso Terzi (calcolato a corpo)								- 250.000,00
TOTALE								7.730.000,00

Tabella n.6: stima valori di mercato

* * *

Concludendo, sulla scorta della analisi esposta, si ritiene di dover attribuire al compendio in esame il valore massimo tra quelli determinati, pari ad **euro 7.730.000 nell'ipotesi di trasformazione a residenziale**; la si ritiene, infatti, l'ipotesi migliore sotto il profilo del maggior realizzo,

Infine, preme evidenziare come la vendita del compendio in esame unitamente ai beni limitrofi e in carico alla attuale procedura esecutiva in corso (cfr. Esecuzione N. 230/2020 RE TRIBUNALE C.P. DI VERONA) sia da ritenersi, nell'ottica del maggior realizzo, l'ipotesi migliore in quanto manterrebbe inalterato l'attuale impianto, preservandone l'armonia architettonica e facendo venir meno le pesanti servitù dovute alla presenza di impianti installati presso i terreni della procedura esecutiva e alla mancanza di parcheggi di cui si è esposto in narrativa. Il risparmio per la mancata necessità di spostare le dotazioni impiantistiche che oggi insistono su proprietà della succitata procedura esecutiva si stima dell'ordine dei 100.000 euro circa.

* * *

Il sottoscritto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ◆ ispezione degli immobili;
- ◆ effettuazione di visure presso l'Agenzia del Territorio di Verona;
- ◆ effettuazione di ricerche presso gli uffici del Comune di San Pietro in Cariano;

- ◆ stima dei valori previo esperimento di indagini di mercato e analisi dei beni oggetto di perizia;
- ◆ descrizione e valutazione dell’immobile in oggetto;
- ◆ ogni altra attività e valutazione utile all’espletamento dell’incarico conferito;

ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Ad evasione dell’incarico conferito, lo scrivente allega alla presente relazione la seguente documentazione:

1. Rilievi fotografici;
2. Documentazione catastale;
3. Visure Ipotecarie;
4. Pratiche Edilizie;
5. Atti di provenienza;
6. Pratiche estratte al S.U.A.P.;
7. Email Comune di San Pietro in Cariano del 06/06/2022;
8. Limiti e assunzioni della stima.

Preme evidenziare che i sopra indicati allegati sono da intendersi parte integrante della sopra estesa perizia e pertanto, qualora gli stessi non venissero pubblicati per possibili problematiche legate alle dimensioni dei file, è

indispensabile che l'interessato all'acquisto ne prenda visione presso gli uffici della curatela o la cancelleria fallimentare.

* * *

Verona, 14 giugno 2022

Ing. --- OMISSIS ---

