

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento n°	27/2012
A carico di	Hotel Dolomiti S.r.l.
G.D.	Dott.ssa Barbara Perna
Curatore	Avv. Lucio Francario

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA**

Ing. Paolo Gratteri

Via Lima 15 Mail paologratteri@studiogratteri.it
00198 ROMA PEC pgratteri@pec.ording.roma.it
Tel. 06.99.70.28.11 Fax 06.39.37.72.85

Relazione di stima del compendio immobiliare a destinazione alberghiera sito in
Cortina d'Ampezzo (BL), via Roma, di proprietà della società fallita.

Premessa.....	2
1. Oggetto della stima e dati catastali.....	3
2. Descrizione degli immobili oggetto della stima.....	7
3. Titolarità e provenienza.....	14
4. Inquadramento urbanistico-territoriale.....	15
5. Regolarità edilizia.....	18
6. Consistenza degli immobili.....	21
7. Criterio di stima.....	23
8. Stima del valore di mercato dei beni.....	26
8.1 Stima dell'albergo.....	26
8.2 Stima dell'autorimessa.....	31
8.3 Stima ex impianto di distribuzione del carburante.....	32
8.4 Stima aree esterne pertinenziali.....	33
8.5 Valore di mercato dell'intero compendio immobiliare a destinazione alberghiera..	34
8.6 Stima beni mobili.....	35
9. Conclusioni.....	36
Elenco Allegati.....	38

Premessa

A seguito dell'istanza presentata dal Curatore del fallimento indicato in epigrafe, Prof. Avv. Lucio Francario, al Comitato dei Creditori per conferire al sottoscritto l'incarico di aggiornare la perizia di stima sull'Hotel Dolomiti, e precisamente:

- ✓ **Compendio immobiliare** costituito da:
 - complesso alberghiero sito in Cortina d'Ampezzo (BL) tra via Roma (già strada statale n. 51 di Alemagna) e via Guide Alpine, costituito da un fabbricato adibito ad albergo e ristorante, con annesse due aree cortilive di pertinenza in proprietà esclusiva;
 - area urbana della superficie catastale complessiva di mq 720 con sovrastante distributore di carburante dismesso ed in parte occupata dalla Strada Comunale, nonché da rampa di collegamento tra via Roma e via Guide Alpine.

- ✓ **Arredi e altri beni mobili presenti nel complesso immobiliare.**

Il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali acquisendo l'estratto di mappa, le visure e le planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima.

In data 18.10.2018 il sottoscritto ha richiesto alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Venezia e le Province di Belluno, Padova, Treviso di accertare l'esistenza di un provvedimento dichiarativo ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 42/2004 o di un provvedimento prescrittivo ai sensi dell'art. 45 del D.lgs. 42/2004 sull'immobile denominato Hotel Dolomiti (ex Motel AGIP).

Al fine di verificare lo stato attuale dei luoghi e le caratteristiche intrinseche ed

estrinseche dei beni da stimare, in data 14.11.2018 il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso il compendio immobiliare a destinazione alberghiera sito in Comune di Cortina d'Ampezzo, via Roma.

In tale occasione, sono state scattate alcune fotografie [ALLEGATO N. 1] per documentare al G.D. ed al Curatore la situazione attuale dei luoghi.

In data 14.11.2018 il sottoscritto si è recato presso il Comune di Cortina d'Ampezzo per prendere visione ed estrarre copia delle pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di stima e ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Oggetto della stima e dati catastali

Formano oggetto della presente stima [ALLEGATI N. 2 e N. 3]:

Complesso alberghiero sito in Comune di Cortina d'Ampezzo, via Roma, composto da un fabbricato adibito ad albergo con annesse autorimesse interrato, un fabbricato adibito ad area di rifornimento carburante ormai dismessa, aree cortilizie e terreni pertinenziali, il tutto censito nel N.C.E.U. della Provincia di Belluno, Comune di Cortina d'Ampezzo al foglio 69:

- 1. particella .3053 sub 13** (albergo), categoria D/2, rendita catastale € 73.595,11, via Roma piano S2-S1-T-1-2.

Confini: particella .3053 sub 14, sub 6, sub 9, salvo altri.

- 2. particella .3053 sub 14** (ex area di servizio), categoria C/1 classe 7, consistenza mq 91, superficie catastale totale mq 124, rendita catastale € 3.872,60, via

Roma 120 piano S1-T.

Confini: particella .3053 sub 13, sub 9, sub 10, salvo altri.

3. particella .3053 sub 6, area urbana, consistenza mq 28, via Roma piano T.

Confini: particella .3053 sub 13, sub 14, viabilità pubblica via Roma, salvo altri.

4. particella .3053 sub 7, area urbana, consistenza mq 194, via Roma piano T.

Confini: particella .3053 sub 14, sub 8, viabilità pubblica via Roma, salvo altri.

5. particella .3053 sub 8, area urbana, consistenza mq 108, via Roma piano T.

Confini: particella .3053 sub 13, sub 14, sub 7, salvo altri.

6. particella .3053 sub 9, area urbana, consistenza mq 28, via Roma piano T.

Confini: particella .3053 sub 14, sub 10, sub 13, salvo altri.

7. particella .3053 sub 10, area urbana, consistenza mq 51, via Roma piano T.

Confini: particella .3053 sub 9, sub 14, sub 13, salvo altri.

8. particella .3053 sub 11, area urbana, consistenza mq 29, via Roma piano T.

Confini: particella .3053 sub 13 e sub 12, particella 2068/1, salvo altri.

9. particella .3053 sub 12, area urbana, consistenza mq 125, via Roma piano T.

Confini: particella .3053 sub 11 e sub 13, particella 2067/2, salvo altri.

I terreni di pertinenza sono censiti nel N.C.T. della Provincia di Belluno, Comune di Cortina d'Ampezzo al foglio 69:

10. particella 2067/1, qualità prati classe 4, superficie are 00 ca 21, reddito dominicale € 0,01 e agrario € 0,01, partita tavolare n. 2596.

Confini: particella 2068/1, particella 2067/2, particella 2070/1, salvo altri.

11. particella 2067/2, qualità prati classe 4, superficie are 00 ca 14, reddito dominicale € 0,01 e agrario € 0,01, partita tavolare n. 2596.

Confini: particella 2067/1, particella 2070/2, particella .3053 sub 12, salvo altri.

12. particella 2068/1, qualità arativi classe 2, superficie are 00 ca 66, reddito dominicale € 0,10 e agrario € 0,06, partita tavolare n. 2596.

Confini: particella 2067/1, particella .3053 sub 11, viabilità pubblica via delle Guide Alpine, salvo altri.

13. particella 2070/1, qualità prati classe 3, superficie are 00 ca 11, reddito dominicale € 0,01 e agrario € 0,01, partita tavolare n. 2596.

Confini: particella 2067/1, particella 2070/2, viabilità pubblica via delle Guide Alpine, salvo altri.

14. particella 2070/2, qualità prati classe 3, superficie are 00 ca 97, reddito dominicale € 0,13 e agrario € 0,09, partita tavolare n. 2596.

Confini: particella 2070/1, particella 2067/2, particella .3053 sub 13, salvo altri.

L'intero complesso immobiliare oggetto di stima confina con: particella 1803, particella 2087, particella 2085/2, salvo altri.

Gli immobili di cui ai punti 1, 7 e 9 del precedente elenco sono catastalmente intestati alla società Hotel Dolomiti S.r.l. con C.F. 05005810485; tutti gli altri immobili sopraelencati sono catastalmente intestati a Hotel Dolomiti S.r.l. Unipersonale, con il medesimo C.F. 05005810485.

I beni descritti catastalmente ai precedenti punti 1, 7 e 9 sono intavolati in partita tavolare n. 5705 del Libro Fondiario di Cortina d'Ampezzo, porzione materiale 1 della particella edificale n. 3053.

I beni di cui ai punti 2, 3, 4, 5, 6 e 8 sono intavolati in partita tavolare n. 5705 del Libro Fondiario di Cortina d'Ampezzo, porzione materiale 2 della particella edificale n. 3053.

I beni di cui ai punti da 10 a 14 del precedente elenco sono intavolati in partita tavolare n. 2596 del Libro Fondiario di Cortina d'Ampezzo.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra le planimetrie catastali in atti [ALLEGATO N. 4] e lo stato di fatto dell'immobile a destinazione alberghiera.

Nello specifico, al piano terra è stato rilevato un tramezzo in cartongesso all'interno della sala da pranzo non raffigurato nella planimetria catastale.

Una ulteriore difformità è stata riscontrata al piano primo seminterrato, nella cui planimetria catastale è rappresentato, di fianco alla camera 14, un appartamento composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e ripostiglio, che è stato trasformato in due camere da letto (camera 15 e 16) con bagno interno mediante la demolizione e ricostruzione di alcuni tramezzi e lo spostamento di un vano porta.

Lo scrivente ha redatto la planimetria dello stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo nella sala da pranzo al piano terra e nelle camere 15 e 16 al piano S1 [ALLEGATO N. 5].

Si specifica che durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto visionare a distanza anche le autorimesse ai piani S1 ed S2, per le quali sono state scattate alcune

fotografie.

2. Descrizione degli immobili oggetto della stima

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato a Cortina d'Ampezzo, prestigiosa località turistica rinomata soprattutto per il turismo invernale, lungo la via Roma (già Strada Statale 51 di Alemagna), l'arteria viaria principale che conduce al centro della cittadina, dal quale l'immobile dista circa 800 m.

Il complesso immobiliare è costituito da una struttura alberghiera composta da 44 camere per gli ospiti e 4 camere per il personale, sala ristorante, bar, spazi ricreativi comuni e locali di servizio, con annessa autorimessa. L'hotel è stato classificato dalla Regione Veneto di categoria 3 stelle.

L'Hotel Dolomiti, ex Motel Agip, è stato edificato dall'Eni tra il 1954 e il 1956 su progetto dell'arch. Edoardo Gellner, in occasione delle Olimpiadi Invernali del 1956. La costruzione, nonostante le modifiche subite nel corso degli anni, ha conservato le caratteristiche tipiche del motel destinato a brevi soste, mantenendo la destinazione ad autorimessa di ampie superfici ai piani interrati.

L'hotel è posizionato tra due strade, via Roma e via Guide Alpine, che corrono parallele su piani sfalzati, caratterizzati da un dislivello topografico pari a circa 8 metri. È costituito da un fabbricato principale di tre piani fuori terra e due seminterrati e da un fabbricato secondario di un piano fuori terra, collegato al corpo di fabbrica principale ai piani inferiori, mediante rampa carrabile di accesso alle autorimesse. I piani seminterrati del fabbricato principale hanno affaccio fuori terra esclusivamente da via delle Guide Alpine verso la Valle del Boite ed il massiccio delle Tofane.

Nel 1961 il corpo di fabbrica principale è stato ampliato, con la realizzazione di una sala ristorante addossata al prospetto meridionale del fabbricato originario.

I fabbricati hanno struttura in pilastri e travi in c.a. e tamponature in laterizio nei piani fuori terra, mentre i piani seminterrati sono caratterizzati da muratura in c.a.. I solai sono di tipo misto. La copertura è di tipo ventilato, con falde leggermente inclinate e manto di copertura costituito da guaina impermeabile.

Le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate di colore bianco ed in parte rivestite con tavolati in legno in pessimo stato di conservazione. La facciata principale e le due laterali presentano una zoccolatura in porfido rosa. Le strutture in c.a. sono faccia-vista. Il piano terra sul prospetto principale lato via Roma ed i piani primo e secondo seminterrato sul prospetto secondario lato via Guide Alpine sono caratterizzati da ampie vetrate.

Dall'ingresso principale su via Roma si accede, attraverso una porta scorrevole, ad un piccolo atrio e da questo alla reception e al bar. Nell'ala a destra dell'accesso principale sono inoltre ubicati un salottino, un ufficio, il retro-bar, i servizi igienici ed alcuni locali di servizio. Nell'ala a sinistra sono ubicate la cucina e due sale da pranzo, una delle quali è posizionata all'interno del fabbricato oggetto dell'ampliamento del 1961. L'altezza interna del piano terra è pari a circa m 3,00.

In prossimità dell'ingresso principale si trova il blocco scale che collega i piani terra, primo, secondo e primo seminterrato. L'hotel non è dotato di impianto ascensore.

Al piano primo la scala sbarca su un pianerottolo con disimpegno centrale, dal quale si sviluppano due corridoi di accesso alle camere. I due corridoi sono compartimentati

rispetto al disimpegno attraverso porte vetrate.

Al piano primo sono ubicate 14 camere da letto, sei delle quali affacciano su via Roma, le restanti otto su via delle Guide Alpine. Le due camere orientate a sud hanno doppio affaccio. Tutte le camere sono dotate di bagno privato attrezzato con lavabo, wc, bidet e box doccia. Sul prospetto nord del fabbricato è presente una scala antincendio esterna, realizzata in metallo, che dai piani primo e secondo sbarca nell'area cortilizia posta tra il corpo di fabbrica principale e l'ex area di servizio.

La distribuzione degli ambienti al piano secondo è la medesima di quella del piano primo, con 14 camere da letto tutte dotate di bagno interno.

L'altezza interna dei piani primo e secondo è pari a circa m 2,40. Tutte le camere dei due piani sono dotate di sistema di accesso a badge.

Il piano primo seminterrato è strutturalmente suddiviso in due porzioni: quella di destra è occupata da camere e locali a servizio dell'attività alberghiera, quella di sinistra è destinata ad autorimessa.

Nello specifico, nella porzione destra sono ubicate 16 camere da letto, una sala TV, una sala biliardo, un locale deposito e i servizi igienici comuni, suddivisi in toilette maschile e toilette femminile, ciascuna delle quali dotata di quattro wc. Tutte le camere del piano sono dotate di bagno interno e di balconcino con affaccio su via delle Guide Alpine. Le aree comuni e ricreative sono invece prive di finestre. Le camere del piano seminterrato hanno una conformazione poco bilanciata, con una lunghezza sproporzionata rispetto alla larghezza.

La porzione di sinistra è occupata da un'ampia superficie destinata ad autorimessa,

oltre ad alcuni locali deposito, che si sviluppa in parte sotto la zona bar al piano terra del fabbricato ed in parte sotto il piazzale. L'accesso carrabile all'autorimessa avviene da via Roma, attraverso una rampa coperta in pendenza. L'altezza interna del piano primo seminterrato è pari a circa 3,10 m.

Anche il piano secondo seminterrato è suddiviso, analogamente al piano primo seminterrato, in una porzione di destra ed una di sinistra. Nella porzione di destra sono ubicate quattro camere da letto destinate al personale, ognuna dotata di bagno interno, due locali ripostiglio ed un'ampia area destinata ad autorimessa. Le camere da letto hanno aperture finestrate con affaccio su via delle Guide Alpine. La porzione di sinistra è occupata da un'area destinata ad autorimessa, un ripostiglio, la centrale termica ed il locale quadri elettrici.

L'accesso alle camere riservate al personale avviene mediante scala interna, quello all'autorimessa ubicata nella porzione destra mediante accesso diretto da via delle Guide Alpine, quello alla porzione sinistra mediante rampa carrabile di collegamento dei piani primo e secondo seminterrato.

Le finiture dell'albergo sono del tipo medio-basso, con pavimenti in materiale ceramico negli spazi comuni e nei bagni, in moquette in alcune camere da letto e in parquet laminato in altre. I pavimenti delle camere riservate al personale al piano secondo seminterrato sono in linoleum. Nelle autorimesse ai piani primo e secondo seminterrati i pavimenti sono in lastre di calcestruzzo, nei locali deposito in klinker.

I rivestimenti sono in materiale ceramico nei bagni e in listarelle di legno in alcune camere. Negli altri ambienti le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Alcune camere da letto al piano primo sono, presumibilmente, arredate con gli arredi originali scelti da Gellner durante una ristrutturazione effettuata nel 1982.

I serramenti sono in alluminio ai piani terra, primo seminterrato e secondo seminterrato, mentre ai piani primo e secondo sono presenti doppie finestre in legno.

In generale gli infissi non sono adeguati dal punto di vista dell'isolamento termico.

I corridoi di piano sono controsoffittati con pannelli in cartongesso al di sopra dei quali sono posti gli alloggiamenti degli impianti.

L'immobile a destinazione alberghiera è dotato di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento e di rilevazione fumi ormai obsoleti e fortemente danneggiati dal gelo.

L'impianto elettrico, per lo più sottotraccia, è in vari punti eseguito con canalina esterna, segno di adeguamento tecnico eseguito in economia durante la gestione dell'hotel. L'impianto di riscaldamento, a radiatori, è centralizzato, alimentato da due caldaie a gasolio poste all'interno della centrale termica al piano secondo seminterrato. Sono presenti alcuni fancoils, probabilmente installati a seguito di riparazioni e aggiunte rese necessarie nel corso degli anni, in alcuni bagni sono presenti scaldasalviette, alimentati dal sistema centrale. Ai piani interrati e nei bagni privi di finestra sono installati sistemi di ventilazione meccanica.

Il fabbricato, sorto in origine quale motel, si è sviluppato, coerentemente con la funzione originaria e la presenza di una pompa di distribuzione di carburante ora dismessa, prevalentemente verso l'arteria principale, via Roma, a discapito del più suggestivo affaccio verso via delle Guide Alpine, con vista sul massiccio montuoso de Le Tofane. L'originaria destinazione della struttura a motel adibito per lo più a brevi

soste è inoltre evidente nella distribuzione degli spazi. Infatti ai piani primo e secondo seminterrato ampie superfici con affaccio sul suggestivo paesaggio delle Tofane sono tutt'ora destinate ad autorimessa, mentre le aree ricreative comuni sono di dimensioni esigue e prive di illuminazione naturale.

Il complesso immobiliare, chiuso ormai da diversi anni, versa in avanzato stato di abbandono e presenta gravi problemi di infiltrazione. Difatti, gli impianti termico e idrico-sanitario non sono stati scaricati, con conseguente rottura delle tubazioni e piegatura dei radiatori, a causa del gelo invernale e percolazione dell'acqua contenuta nell'impianto. Ciò ha provocato l'imbibizione delle murature con conseguente presenza di efflorescenze saline, estesi distacchi d'intonaco e danneggiamento delle pavimentazioni. I piani seminterrati sono quelli che versano nelle condizioni peggiori. In essi i problemi di infiltrazione derivano, oltre che dalla rottura degli impianti idrico-sanitario e termico, dalla struttura stessa del fabbricato, che presenta murature controterra con isolamento ormai vetusto ed inadeguato. Al piano secondo è stata rilevata la presenza di infiltrazioni provenienti dalla copertura, la cui guaina impermeabile è evidentemente danneggiata.

Inoltre, l'immobile è stato oggetto di atti vandalici per cui presenta numerose scritte sulle pareti e sulle porte interne, diversi estintori sono stati svuotati all'interno dell'hotel e alcuni arredi ed attrezzature sono stati irrimediabilmente danneggiati.

Per poter tornare ad essere agibile l'albergo dovrà necessariamente essere sottoposto ad un massiccio intervento di ristrutturazione, con rifacimento integrale dell'impiantistica.

A nord del corpo di fabbrica principale è ubicato un piccolo fabbricato sorto come area di servizio dismessa nel 2001, distinto in catasto con il sub 14. È costituito da un unico piano fuori terra la cui distribuzione interna è tipica degli immobili a servizio dei distributori di carburante. È composto da due vani principali che ospitavano al loro interno il market, due locali deposito e un bagno con antibagno cui si accede dall'area cortilizia posta tra il corpo di fabbrica principale e l'ex area di servizio. L'altezza interna è pari a circa 3,00 m.

I terreni distinti in catasto con le particelle 2067/1, 2067/2 e 2068/1 sono di fatto occupati da via delle Guide Alpine, mentre le particelle 2070/1 e 2070/2 sono occupate in parte da via delle Guide Alpine ed in parte dalla rampa di collegamento tra via Roma e via delle Guide Alpine. Anche parte della particella 3053 è occupata dalla viabilità esistente per circa 10/100 della sua estensione.

In generale, il complesso immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione, ha una distribuzione degli spazi interni poco funzionale, specie ai piani seminterrati, finiture del tipo medio-basso e non rispetta le attuali disposizioni normative sul superamento delle barriere architettoniche.

Di contro, è ubicato in posizione ottima, a poche centinaia di metri di distanza dal centro di Cortina d'Ampezzo, gode di una buona esposizione, gli ambienti che affacciano su via delle Guide Alpine godono di una bella visuale sulla Valle del Boite e sul massiccio delle Tofane ed è dotato di ampi spazi destinati ad autorimessa. La presenza dell'autorimessa, rappresenta senza alcun dubbio un valore aggiunto, considerando la scarsità di posti auto rilevabili nella zona.

3. Titolarità e provenienza

Gli immobili distinti in catasto al foglio 69 **particella .3053 sub 13, sub 10 e sub 12** e intavolati nel Libro Fondiario di Cortina d'Ampezzo alla partita n. 5705 porzione materiale 1 della particella edificale n. 3053 sono stati venduti per esercizio del diritto di riscatto anticipato dalla Monte dei Paschi di Siena Leasing and Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.p.A. alla Hotel Dolomiti S.r.l. C.F. 05005810485 (già subentrata nel contratto di locazione finanziaria immobiliare alla G.I.MO.F. S.p.A. Gestioni Immobiliari, Mobiliari e Finanziarie in data 22.01.2002 con variazione del n. di contratto da 42005288 a 1152494) in virtù di atto del 27.02.2007 a rogito del Notaio Renzo Chiavistelli di Firenze rep. 319382 raccolta n. 16168, registrato a Firenze 2 in data 08.03.2007.

Dalle visure catastali emerge che l'intestazione dei beni deriva inoltre dal seguente atto notarile: atto di fusione in data 03.10.2002 rep. 19205 Notaio Zanchi di Siena.

I restanti beni, distinti in catasto al foglio 69 **particella .3053 sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub 11 e sub 14 e particelle 2067/1, 2067/2, 2068/1, 2070/1 e 2070/2** e intavolati nel Libro Fondiario di Cortina d'Ampezzo alla partita n. 5705 porzioni materiali 1 e 2 della particella edificale n. 3053 e partita tavolare n. 2596, sono pervenuti alla Hotel Dolomiti S.r.l. Unipersonale C.F. 05005810485 per acquisto fattone dalla società G.I.MO.F. S.p.A. Gestioni Immobiliari, Mobiliari e Finanziarie con atto di compravendita in data 15.04.2008 a rogito del Notaio Luca Livi di Firenze rep. 18209 raccolta 4997, registrato a Firenze 2 in data 30.04.2008 al n. 5013. Il suddetto atto di compravendita è stato sottoposto alla condizione risolutiva del mancato

pagamento del saldo prezzo entro il termine di 30 giorni dalla stipula dell'atto. Tale termine è stato prorogato in virtù di atto del Notaio Luca Livi di Firenze in data 15.05.2008 rep. 18366 raccolta n. 5068. La vendita è divenuta effettiva dopo il pagamento del saldo prezzo con atto del Notaio Giovanni Panzera di Bologna in data 28.05.2008 rep. 34050 raccolta n. 7821 [ALLEGATO N. 6].

Gli immobili erano pervenuti alla società G.I.MO.F. S.p.A. Gestioni Immobiliari, Mobiliari e Finanziarie dalla società Eni S.p.A. in virtù di atto di compravendita in data 15.04.2008 a rogito del Notaio Luca Livi di Firenze rep. 18206 raccolta 4996.

Dalle visure catastali emerge che l'intestazione dei beni deriva inoltre dal seguente atto notarile: atto di incorporazione in data 20.12.2002 rep. 66121 Notaio Castellini di Firenze.

4. Inquadramento urbanistico-territoriale

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cortina d'Ampezzo in data 08.11.2018 [ALLEGATO N. 7] è indicato che secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Cortina d'Ampezzo, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 3534 del 14.11.2003, gli immobili oggetto di stima sono compresi:

- quanto alla p.ed. 3053 in zona viabilità esistente per circa 10/100, in zona alberghiera esistente B/2 per circa 70/100 e in zona impianti a servizio del traffico F/19 per circa 20/100;
- quanto alle p.f. 2067/1, 2067/2 e 2068/1 in zona viabilità esistente;
- quanto alla p.f. 2070/1 in zona viabilità esistente per circa 80/100 e alberghiera esistente B/2 per circa 20/100;

- quanto alla p.f. 2070/2 in zona viabilità esistente per circa 15/100 e alberghiera esistente B/2 per circa 85/100.

Gli interventi urbanistico-edilizi nelle suddette zone sono disciplinati dagli articoli 17, 30 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Ai sensi dell'art. 17 delle NTA punto 4.3 per tutti gli alberghi esistenti, ad eccezione di quelli ubicati nel Centro Civico e sottoposti a puntuale normativa, sono ammessi i seguenti ampliamenti una tantum:

- a) ampliamento del volume destinato a servizi fino al 20% dell'esistente, con limite massimo di 900 mc;
- b) ampliamento del volume destinato a camere fino al 20% dell'esistente, con limite massimo di 900 mc.

La realizzazione di tali ampliamenti è in ogni caso soggetta al rispetto delle norme sulle distanze minime (distanza dai fabbricati 10 m, distanza dai confini 5 m e distanza dalle strade 7,50 m se nazionali e 5,00 m se comunali) e, poiché tutta l'area in cui è ubicato l'hotel è soggetta a vincolo paesaggistico, al rilascio, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Regione, che può esprimersi in merito all'istanza di autorizzazione paesaggistica solo dopo aver acquisito il parere vincolante della Soprintendenza.

Oltre ai suddetti ampliamenti previsti dalle N.T.A. del P.R.G., ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 55 del 31.12.2012, potrebbero essere concessi ampliamenti in deroga agli strumenti urbanistici vigenti purché entro il limite massimo dell'80% del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500

mq. La realizzazione di ampliamenti in deroga agli strumenti urbanistici vigenti è soggetta al parere del Consiglio Comunale, al rispetto delle norme sulle distanze minime suindicate e al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004.

Relativamente alla possibilità di ottenere dal Comune di Cortina d'Ampezzo il permesso di realizzare gli ampliamenti suindicati, occorre specificare innanzitutto che la particolare conformazione dell'Hotel Dolomiti, nato originariamente come Motel Agip e ubicato quindi proprio su strada, limita notevolmente la gamma di interventi eventualmente realizzabili nel rispetto delle norme sulle distanze minime, che sono di fatto limitati ad una sopraelevazione ed, eventualmente, ad un limitato ampliamento della sala ristorante.

Per quanto riguarda la possibilità di ottenere l'autorizzazione paesaggistica previo rilascio di parere favorevole da parte della Soprintendenza, occorre specificare che durante l'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso gli uffici comunali, è stato reperito un parere negativo espresso in data 10.07.1958 dalla Soprintendenza ai Monumenti di Venezia relativamente ad una richiesta di ampliamento del ristorante, in quanto tale l'ampliamento avrebbe chiuso la tradizionale visuale lungo la strada di Alemagna verso il Pocol e le Tofane [ALLEGATO N. 8]. Da quanto appreso dal sottoscritto, l'orientamento della Soprintendenza è ancora oggi quello di salvaguardare la vista panoramica sulle Tofane.

Infine, da quanto riferito allo scrivente dai tecnici del Comune di Cortina d'Ampezzo, generalmente il Consiglio Comunale tende a rilasciare il parere favorevole agli

ampliamenti in deroga agli strumenti urbanistici vigenti solo dietro presentazione di un appropriato piano aziendale, in grado di dimostrare le potenzialità dell'intervento in termini di incremento dei flussi turistici della zona.

Pertanto, esiste la possibilità di ottenere dal Comune di Cortina d'Ampezzo il permesso di ampliare la volumetria attuale del complesso alberghiero, a patto che vengano presentati un progetto appropriato, che rispetti la normativa vigente in termini di distanze minime e che possa ottenere il parere favorevole della Soprintendenza, e un adeguato piano aziendale, in grado di dimostrare le potenzialità dell'intervento in termini di sviluppo dell'attività alberghiera. I limiti principali ad un eventuale intervento con aumento di volume sono costituiti dalla necessità di rispettare le distanze minime previste dalla normativa e dalla manifestata volontà della Soprintendenza di evitare volumi ed altezze tali da impedire la visuale sulle Tofane.

5. Regolarità edilizia

Il complesso alberghiero oggetto di stima è stato edificato su una struttura preesistente destinata ad autorimessa in occasione dei giochi olimpici invernali che hanno avuto luogo a Cortina d'Ampezzo nel 1956. L'originario progetto dell'Arch. Edoardo Gellner, approvato nella seduta della Commissione Edilizia del 28.07.1955 [ALLEGATO N. 9], prevedeva la realizzazione di un immobile di cinque piani, due seminterrati di superficie pari a mq 1400,00 destinati ad autorimessa ed i restanti tre piani, di superficie pari a circa mq 350,00 ciascuno, destinati a Motel.

Negli anni successivi il complesso immobiliare ha subito diverse modifiche, per l'esecuzione delle quali sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- **Autorizzazione n. 157** [ALLEGATO N. 10] rilasciata dal Comune di Cortina d'Ampezzo in data 31.08.1960 relativa alla realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica con struttura metallica leggera e vetrate per l'ampliamento della sala ristorante.

In data 21.01.1963 è stata rilasciata l'Autorizzazione per abitabilità n. 764 prot. 3852/62 con la quale il Sindaco del Comune di Cortina d'Ampezzo ha autorizzato l'AGIP ad adibire il vano relativo al suindicato ampliamento in sala ristorante.

- **Autorizzazione n. 1619** [ALLEGATO N. 11] del 01.04.1966 relativa all'esecuzione, in aderenza all'entrata carrabile dell'autorimessa, di una vetrina per l'esposizione di autovetture.

- **Concessione Edilizia n. 12/80** [ALLEGATO N. 12] rilasciata in data 22.02.1980 per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione del Motel.

- **Concessione Edilizia n. 22/81** [ALLEGATO N. 13] rilasciata in data 08.04.1981 relativamente alla richiesta di variante alla Concessione Edilizia 12/80 presentata in data 06.02.1981 al n. di protocollo 1927 per l'esecuzione di lavori consistenti in un diverso posizionamento della scala di sicurezza, nell'ampliamento della zona ristorante e della vetrina di esposizione, nella realizzazione di un'uscita di sicurezza al piano primo seminterrato e di una nuova canna fumaria.

- **Concessione Edilizia n. 150/81** [ALLEGATO N. 14] rilasciata in data 09.10.1981 relativamente alla richiesta di variante alle Concessioni Edilizie 12/80 e 22/81 presentata in data 19.06.1981 al n. di protocollo 7583 per la realizzazione di una nuova pensilina e di alcune modifiche ai bagni del Motel.

- **Autorizzazione n. 157** [ALLEGATO N. 15] del 02.10.1981 prot. 11421 relativa

all'esecuzione di una modifica del piazzale a servizio dell'impianto di distribuzione carburante, con l'eliminazione di due isole di distribuzione esistenti.

- **Certificato di Abitabilità provvisoria n. 497** [ALLEGATO N. 16] rilasciato in data 11.05.1983 relativo alle opere edili di ristrutturazione e ampliamento del fabbricato ad uso motel autorizzate con concessione n. 12/80 e successive varianti.

- **Autorizzazione n. 219** [ALLEGATO N. 17] del 25.07.1989 per la realizzazione di modifiche nel locale contatori e trasformazione di una finestra in porta nel fabbricato Motel Agip.

- **Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 2234** [ALLEGATO N. 18] del 17.11.1998 con il quale sono stati dichiarati agibili i locali costituenti il fabbricato in via Roma 118, identificato catastalmente con la particella edificale 3053.

- **Autorizzazione n. 384** [ALLEGATO N. 19] del 15.09.1999 per la realizzazione di una scala esterna.

- **DIA prot. 5662** del 18.03.2005 relativa alla rimozione dell'impianto di distribuzione carburante Agip e successiva **DIA in variante prot. 13412** del 16.06.2006 derivante dalle prescrizioni della Commissione Edilizia Integrata sulla DIA prot. 5662 [ALLEGATO N. 20].

Si evidenzia che in data 16.09.2004 è stato rilasciato dal Comune di Cortina d'Ampezzo il Permesso di Costruire n. 78/04 per la realizzazione di un intervento di ristrutturazione dell'Hotel Dolomiti, che non è mai stato eseguito [ALLEGATO N. 21].

Da quanto rilevato dal sottoscritto durante il sopralluogo effettuato presso l'Hotel Dolomiti, **lo stato di fatto del complesso immobiliare è conforme a quanto autorizzato**

in virtù dei suelencati titoli edilizi, con la sola eccezione delle modeste modifiche interne apportate ai piani terra e primo seminterrato dell'immobile consistenti, rispettivamente, nella realizzazione di un tramezzo in cartongesso nella sala da pranzo e nella trasformazione dell'appartamento al piano S1 in due camere da letto con bagno interno, meglio descritte al paragrafo 2 della presente relazione.

In data 17.10.2018 il sottoscritto ha inviato alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Venezia e le Province di Belluno, Padova, Treviso una richiesta di accertamento di un provvedimento dichiarativo o prescrittivo ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 10 e art. 45 sull'immobile denominato Hotel Dolomiti. La Soprintendenza ha comunicato, in risposta alla richiesta inviata dallo scrivente, che l'immobile non risulta interessato da specifico provvedimento di tutela ai sensi della "Parte Seconda Beni Culturali" del D.lgs. 42/2004 [ALLEGATO N. 22].

6. Consistenza degli immobili

La superficie commerciale ragguagliata degli immobili è stata determinata computando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ed i muri in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sommando la superficie dei vani principali computata per intero, alla superficie dei vani accessori e delle pertinenze computata utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio.

Nello specifico, la superficie di balconi, terrazze e simili è stata computata nella misura del 30%; la superficie delle aree scoperte di pertinenza degli immobili nella

misura del 10% se posizionate sul lato via Roma, del 5% se posizionate sugli altri lati. Sono poi stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili, quali il livello di piano e l'altezza interna utile. In particolare, le superfici destinate ad albergo ai piani primo e secondo sono state computate in misura del 90% per tener conto della ridotta altezza utile, quelle ai piani S1 e S2 in misura, rispettivamente, del 70% e 50% per tener conto del livello di piano.

La superficie commerciale degli immobili così computata, distinta in superfici destinate ad albergo, ad autorimessa, ad ex impianto di distribuzione carburante e in superfici esterne è riportata nelle seguenti tabelle:

ALBERGO			
	Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
PT - reception, bar, ristorante	430,00	1,00	430,00
P1 - camere	357,70	0,90	321,93
PT - terrazza	9,00	0,30	2,70
P2 - camere	357,70	0,90	321,93
PS1 - camere	809,00	0,70	566,30
PS1 - balconi	53,00	0,30	15,90
PS2 - camere	149,30	0,50	74,65
Corte pertinenziale PT	408,60	0,10	40,86
Sup. totale			1774,27
Sup. totale arrotondata al mq			1774,00

AUTORIMESSA			
	Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
PT - accesso all'autorimessa	68,20	1,00	68,20
PS1 - autorimessa	812,30	1,00	812,30
PS2 - autorimessa	1341,50	1,00	1341,50
Corte pertinenziale PS2	293,20	0,05	14,66
Sup. totale			2236,66
Sup. totale arrotondata al mq			2237,00

EX IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTE			
	Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
PT - market	61,65	1,00	61,65
PS1 - magazzino	77,40	0,50	38,70
Corte pertinenziale PS1-PS2	89,00	0,05	4,45
Corte pertinenziale PT	208,00	0,10	20,80
Sup. totale			125,60
Sup. totale arrotondata al mq			126,00

AREE ESTERNE			
	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
p.IIa .3053 sub 6	28,00	0,10	2,80
p.IIa .3053 sub 7	194,00	0,10	19,40
p.IIa .3053 sub 8	108,00	0,10	10,80
p.IIa .3053 sub 9	28,00	0,10	2,80
p.IIa .3053 sub 10	51,00	0,10	5,10
p.IIa .3053 sub 11	29,00	0,05	1,45
p.IIa .3053 sub 12	125,00	0,05	6,25
p.IIa 2067/1	21,00	0,05	1,05
p.IIa 2067/2	14,00	0,05	0,70
p.IIa 2068/1	66,00	0,05	3,30
p.IIa 2070/1	11,00	0,05	0,55
p.IIa 2070/2	97,00	0,05	4,85
Sup. totale			59,05
Sup. totale arrotondata al mq			59,00

7. Criterio di stima

In conformità agli accordi internazionali sul credito di Basilea, le nuove esigenze in tema di valutazione delle garanzie immobiliari hanno diffuso in Italia delle nuove proposte operative. Tra queste, ampia divulgazione è stata data agli standard di valutazione immobiliare pubblicati dall'International Valuation Standards Committee, editi da tale organismo allo scopo di armonizzare le procedure di stima a livello mondiale.

Con particolare riferimento alla stima del valore di mercato, gli standards internazionali

indicano come la stessa "si avvale di metodi e procedure che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario e il metodo dei costi" (IVS 2007).

In particolare, la prima possibilità è con il *confronto di mercato*, richiamo esplicito quindi al metodo comparativo, senza alcuna specifica differenziazione in base alla modalità applicativa. Il metodo del confronto di mercato è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di beni simili.

L'applicazione del metodo del confronto di mercato prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli beni presi a confronto con quello oggetto di stima.

Il metodo del confronto di mercato può essere applicato a condizione che si disponga di un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato del bene da stimare.

In alternativa, nell'impossibilità operativa di effettuare il confronto (quindi in presenza

di un mercato non sufficientemente attivo o trasparente), i citati standard individuano, per la stima del valore di mercato, il metodo *finanziario* e quello *dei costi*.

Il metodo finanziario, o di capitalizzazione del reddito, mira alla determinazione, attraverso un'analisi di redditi e di spese, del beneficio che va al proprietario dell'immobile e risale da questo (reddito) al valore del bene, capitalizzandolo a un determinato saggio. Il reddito, determinato in forma analitica, deve essere capitalizzato a un saggio che si desume da quello degli investimenti più sicuri e in genere dagli investimenti mobiliari garantiti dallo Stato, innalzandolo o abbassandolo in relazione alle specifiche condizioni del bene da stimare, che influiscono sulla sua appetibilità. La vulnerabilità di questo metodo è legata alla determinazione del saggio di capitalizzazione che, se non è correttamente determinato, influenza in modo irreparabile la stima. A tal proposito, è utile tener presente che a piccole variazioni del saggio di capitalizzazione corrispondono notevoli variazioni del valore di mercato.

Nel caso in esame, considerata la natura e le condizioni oggettive dei beni da valutare, il valore di mercato dell'**immobile a destinazione alberghiera** è stato determinato **utilizzando sia il metodo del confronto di mercato che quello di capitalizzazione del reddito, ed effettuando la media** tra i valori di stima ottenuti con i due metodi.

Mentre per quanto riguarda l'autorimessa, l'ex impianto di distribuzione di carburante e i terreni, il criterio di stima più idoneo alla valutazione è indubbiamente quello del confronto di mercato, basato sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con beni simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

8. Stima del valore di mercato dei beni

8.1 Stima dell'albergo

- METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il metodo di capitalizzazione del reddito converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione, secondo la seguente formula:

$$V_M = R / rc$$

dove:

V_M è il valore di mercato del bene

R è il reddito netto

rc è il saggio di capitalizzazione dei redditi.

Il reddito annuo lordo ricavabile dall'albergo in esame è pari a:

$$R_L = N_{\text{camere}} \times CC \times Ng \times P$$

nella quale

R_L è il reddito annuo lordo percepibile dall'immobile;

N_{camere} è il numero di camere disponibili;

CC è la percentuale di occupazione o coefficiente di contemporaneità d'uso delle camere disponibili nella stagione di apertura ed è dato dal rapporto tra il numero di presenze registrate ed il numero di posti letto disponibili;

Ng è il numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva;

P è il prezzo medio applicato a camera.

La percentuale di occupazione delle camere CC è stata ricavata analizzando i dati

relativi ai movimenti turistici nel Comune di Cortina d'Ampezzo per l'anno 2017 elaborati dall'Ufficio di Statistica della Regione del Veneto su dati Istat ed è pari al 45%.

Dai dati relativi alla movimentazione turistica emerge chiaramente che i mesi di aprile, maggio, ottobre e novembre sono quelli in cui si registra il minor numero di presenze e, pertanto, è lecito ipotizzare che la chiusura stagionale della struttura avvenga in questo periodo. Si è ipotizzato pertanto un numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva N_g pari a 240.

Il prezzo medio a camera, ricavato da informazioni prese presso operatori del settore, è pari a € 150,00.

Il reddito annuo lordo percepibile dall'immobile è pertanto pari a:

$$R_L = N_{\text{camere}} \times CC \times N_g \times P = 44 \times 45,00\% \times 240 \times 150,00 = € 712.800,00.$$

Le spese ordinarie a carico della proprietà per la tipologia di struttura considerata sono pari al 60% del reddito lordo, pertanto il reddito netto annuale, valutato in percentuale del reddito lordo in funzione degli oneri derivanti al proprietario per il mantenimento del bene, è pari a:

$$R = R_L \times 40\% = € 712.800,00 \times 0,4 = € 285.120,00.$$

Il "saggio di capitalizzazione" va scelto per analogia con altri investimenti concorrenziali che hanno la stessa redditività. Esso è influenzato in parte dal "prezzo d'uso" e dal rischio di perdita del capitale, ed in parte dalla tipicità dell'immobile, dalle condizioni intrinseche ed estrinseche, dalla salubrità e dall'interesse paesaggistico della zona, dalle strade di comunicazione.

Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa, che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il canone di locazione e il prezzo di compravendita di un immobile.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione, prendendo a riferimento i dati OMI relativi al primo semestre 2018 per il Comune di Cortina d'Ampezzo, zona B2 – Centrale, si hanno i seguenti valori minimi riferiti ad immobili a destinazione commerciale:

Compravendita €/m² 9.200,00

Valori locativi €/m² x mese 45,90

Pertanto il saggio di capitalizzazione è pari a:

$$r_c = \frac{45,90 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi}}{9.200,00 \text{ €/m}^2} = 5,99\%$$

Il valore di mercato dell'albergo determinato con il metodo di capitalizzazione del reddito è pari a:

$$V_1 = \text{€ } 285.120,00 / 0,0599 = \text{€ } 4.759.933,22 \text{ e in c.t. € } 4.760.000,00.$$

- **METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

Per determinare la quotazione unitaria da utilizzare a base della stima dell'immobile a destinazione alberghiera con il metodo del confronto di mercato è stata effettuata un'analisi dei prezzi di mercato di immobili di caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima messi in vendita di recente nel Comune di Cortina d'Ampezzo e dintorni. Recentemente nella zona sono stati messi in vendita i seguenti alberghi:

- Hotel nel centro di Cortina d'Ampezzo di superficie coperta pari ad oltre 3000 mq, dotato di 50 camere, piscina, parcheggio per 40 auto, bar, ristorante e residuo edificatorio di oltre 1000 mq. L'hotel è stato messo in vendita a € 13.000.000,00. La quotazione unitaria che si ottiene dividendo il prezzo richiesto per la superficie dichiarata nell'annuncio è pari ad €/mq 4.330,00.
- Storico hotel 4 stelle nel centro di Cortina d'Ampezzo di superficie pari a circa 3000 mq, abitabile. L'hotel è stato messo in vendita a € 14.000.000,00. La quotazione unitaria che si ottiene dividendo il prezzo richiesto per la superficie dichiarata nell'annuncio è pari ad €/mq 4.666,00.
- Hotel 4 stelle nel centro di Cortina d'Ampezzo di superficie coperta pari a circa 4.500 mq, dotato di 30 camere, 15 suite doppie e 2 suite imperiali. Contesto lussuoso ed elegante, esiste un progetto per la realizzazione di 5 appartamenti che ha ottenuto il parere favorevole delle autorità competenti. L'hotel è stato messo in vendita a € 30.000.000,00. La quotazione unitaria che si ottiene dividendo il prezzo richiesto per la superficie dichiarata nell'annuncio è pari ad €/mq 6.666,00.
- Hotel 4 stelle nel centro di Cortina d'Ampezzo di superficie pari a circa 5.000 mq, dotato di 50 camere tra suite e doppie, ampi spazi per servizi e cucina per ristorante, affaccio sul corso principale. L'hotel è stato messo in vendita a € 29.000.000,00. La quotazione unitaria che si ottiene dividendo il prezzo richiesto per la superficie dichiarata nell'annuncio è pari ad €/mq 5.800,00.
- Hotel a Cortina d'Ampezzo di superficie pari a circa 10.000 mq, dotato di oltre

50 camere tra suite e doppie, Spa e piscina. L'hotel è stato messo in vendita a € 70.000.000,00. La quotazione unitaria che si ottiene dividendo il prezzo richiesto per la superficie dichiarata nell'annuncio è pari ad €/mq 7.000,00.

- Hotel a Valle di Cadore di superficie pari a circa 950 mq, dotato di 10 camere per 25 posti letto, edificato nel 2009. L'hotel è stato messo in vendita a € 1.600.000,00. La quotazione unitaria che si ottiene dividendo il prezzo richiesto per la superficie dichiarata nell'annuncio è pari ad €/mq 1.700,00.
- Hotel a Borca di Cadore di superficie pari a circa 865 mq, dotato di 21 camere, parcheggio esclusivo. L'hotel è stato messo in vendita a € 1.100.000,00. La quotazione unitaria che si ottiene dividendo il prezzo richiesto per la superficie dichiarata nell'annuncio è pari ad €/mq 1.271,00.

L'Hotel Dolomiti rispetto agli hotel ubicati a Cortina d'Ampezzo sopraelencati, la cui quotazione media è pari ad €/mq 5.700,00, ha indubbiamente caratteristiche meno di pregio: è un 3 stelle e la sua struttura è quella tipica dei motel, con una distribuzione degli spazi interni non sempre funzionale.

Rispetto agli hotel ubicati a Valle di Cadore e Borca di Cadore gode però di una posizione di maggior pregio ed è molto più grande.

Per quanto sopra esposto, si ritiene congruo utilizzare a base della stima dell'albergo una quotazione unitaria pari a €/mq 4.000,00.

Il valore di mercato dell'albergo determinato con il metodo comparativo è pari a:

$$V_2 = \text{mq } 1.774,00 \times \text{€/mq } 4.000,00 = \text{€ } 7.096.000,00.$$

- VALORE DI MERCATO DELL'ALBERGO

Il valore di mercato dell'albergo, computato come valor medio delle stime ottenute con l'applicazione del metodo del confronto di mercato e di quello di capitalizzazione del reddito, è pari a:

$$V_M \text{ albergo} = (\text{€ } 4.760.000,00 + \text{€ } 7.096.000,00) / 2 = \text{€ } 5.928.000,00.$$

Questo valore di stima non tiene conto delle cattive condizioni manutentive in cui versa l'albergo e dei lavori di ristrutturazione che sarà necessario eseguire per renderlo nuovamente agibile.

Il sottoscritto, sulla base della propria esperienza professionale e di informazioni reperite presso esperti del settore, ritiene che il costo parametrico per metro quadrato di superficie dei lavori di ristrutturazione necessari per rendere nuovamente agibile l'albergo è pari a €/mq 2.500,00. Pertanto, la spesa necessaria ad eseguire i lavori di ristrutturazione dell'Hotel Dolomiti è pari a:

$$\text{€/mq } 2.500,00 \times \text{mq } 1.774,00 = \text{€ } 4.435.000,00.$$

Il valore di mercato del fabbricato adibito ad albergo determinato dal sottoscritto è pari a:

$$V_M \text{ albergo} = \text{€ } 5.928.000,00 - \text{€ } 4.435.000,00 = \text{€ } 1.493.000,00.$$

8.2 Stima dell'autorimessa

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate indica per le autorimesse ubicate nel Comune di Cortina d'Ampezzo in zona B2 - Centrale (via Roma, Corso Italia, via Buzzati) una quotazione riferita al I semestre 2018 compresa tra €/mq 3.100,00 ed €/mq 3.500,00.

Questa quotazione appare leggermente elevata in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'autorimessa.

Il sottoscritto, sulla base della propria esperienza nelle attività di estimo, ritiene congruo adottare per la stima dell'autorimessa una quotazione per unità di superficie pari ad €/mq 2.700,00.

Il valore dell'autorimessa stimato mediante l'applicazione del metodo del confronto di mercato è pari a:

$$V_M \text{ autorimessa} = \text{€/mq } 2.700,00 \times \text{mq } 2.237,00 = \text{€ } 6.039.900,00.$$

Questo valore di stima non tiene conto delle cattive condizioni manutentive in cui versa l'autorimessa e dei lavori di ristrutturazione che sarà necessario eseguire. Il costo necessario all'esecuzione di tali valori può essere stimato in €/mq 1.400,00. Pertanto, il costo necessario all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'autorimessa è pari a:

$$\text{€/mq } 1.400,00 \times \text{mq } 2.237,00 = \text{€ } 3.131.800,00.$$

Il valore di mercato dell'autorimessa è pari a:

$$V_M \text{ autorimessa} = \text{€ } 6.039.900,00 - \text{€ } 3.131.800,00 = \text{€ } 2.908.100,00 \text{ ed in c.t. ad € } 2.908.000,00.$$

8.3 Stima ex impianto di distribuzione del carburante

Il sottoscritto, sulla base della propria esperienza nelle attività di estimo, ritiene congruo adottare per la stima dell'ex impianto di distribuzione carburante e delle aree esterne una quotazione unitaria pari a €/mq 2.000,00.

Il valore dell'ex impianto di distribuzione del carburante stimato mediante

l'applicazione del metodo del confronto di mercato è pari a:

$$V_M \text{ ex stazione Agip} = \text{€}/\text{mq} 2.000,00 \times \text{mq} 126,00 = \text{€ } 252.000,00.$$

Questo valore di stima non tiene conto delle cattive condizioni manutentive in cui versa l'ex stazione Agip e dei lavori di ristrutturazione che sarà necessario eseguire. Il costo necessario all'esecuzione di tali valori può essere stimato in €/mq 1.400,00. Pertanto, il costo necessario all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'ex stazione di servizio è pari a:

$$\text{€}/\text{mq} 1.400,00 \times \text{mq} 126,00 = \text{€ } 176.400,00.$$

Il valore di mercato dell'ex impianto di distribuzione del carburante è pari a:

$$V_M \text{ ex stazione Agip} = \text{€ } 252.000,00 - \text{€ } 176.400,00 = \text{€ } 75.600,00 \text{ ed in c.t. ad € } 76.000,00.$$

8.4 Stima aree esterne pertinentiali

Il valore delle aree esterne di pertinenza del complesso immobiliare, stimato mediante l'applicazione del metodo del confronto di mercato è pari a:

$$V_M \text{ aree esterne} = \text{€}/\text{mq} 2.000,00 \times \text{mq} 59,00 = \text{€ } 118.000,00.$$

Questo valore di stima non tiene conto delle condizioni manutentive in cui versano le aree esterne di pertinenza del complesso immobiliare denominato Hotel Dolomiti e dei lavori di manutenzione che sarà necessario eseguire. Il costo necessario all'esecuzione di tali valori può essere stimato in €/mq 250,00. Pertanto, il costo necessario all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria delle aree esterne a servizio del complesso immobiliare è pari a:

$$\text{€}/\text{mq} 250,00 \times \text{mq} 59,00 = \text{€ } 14.750,00.$$

Il valore di mercato delle aree esterne di pertinenza del complesso immobiliare denominato Hotel Dolomiti è pari a:

$V_M \text{ aree esterne} = € 118.000,00 - € 14.750,00 = € 103.250,00$ ed in c.t. ad € 103.000,00.

8.5 Valore di mercato dell'intero compendio immobiliare a destinazione alberghiera

Il valore di mercato dell'intero compendio immobiliare, stimato utilizzando sia il metodo del confronto di mercato che quello di capitalizzazione del reddito per l'immobile a destinazione alberghiera ed il solo metodo del confronto di mercato per gli altri immobili e decurtando i costi necessari ad eseguire i lavori di ristrutturazione è pari a complessivi € 4.580.000,00.

Questo valore è in linea con il prezzo di € 4.500.000,00 al quale è stato messo in vendita il complesso immobiliare durante l'ultima asta indetta in data 06.07.2016 ed andata deserta. Dopo questa asta è stato deciso di non indire nell'immediato una ulteriore asta con prezzo ribassato, ma di attendere il rilancio degli investimenti nel settore alberghiero conseguente alla candidatura di Cortina d'Ampezzo per i Giochi Olimpici Invernali del 2026 e, soprattutto, ai Campionati del Mondo di Sci Alpino che si terranno a Cortina nel 2021.

Tali eventi sportivi stanno generando un nuovo interesse al settore alberghiero nel Comune di Cortina d'Ampezzo. Difatti, per i Mondiali di Sci Alpino del 2021 sono attese a Cortina 6.000 persone tra gli addetti ai lavori e circa 150 mila spettatori ed è pertanto già partito il piano per adeguare ed ampliare la ricettività di posti letto e

l'offerta turistica in termini di strutture alberghiere.

Il rilancio degli investimenti nel settore alberghiero dovrebbe tradursi, verosimilmente, in un maggior interesse da parte degli investitori nell'acquisto dell'Hotel Dolomiti.

Altro aspetto importante da considerare ai fini della stima è la possibilità di aumentare la cubatura dell'hotel, come dettagliatamente indicato al paragrafo 4 della presente relazione.

Qualora il Comune di Cortina d'Ampezzo dovesse rilasciare il permesso di ampliare la volumetria attuale del complesso alberghiero, il valore di mercato dell'Hotel Dolomiti aumenterebbe di almeno il 20% rispetto al valore stimato dal sottoscritto non considerando la possibilità di un aumento della cubatura esistente in € 4.580.000,00. In questo caso, il **valore di mercato del compendio immobiliare sarebbe pari a € 4.580.000,00 x 1,20 = € 5.496.000,00**. Questa ipotesi, pur essendo possibile dal punto di vista urbanistico, è fortemente condizionata dalla volontà dell'Amministrazione comunale che lascia una determinante alea di incertezza e, pertanto, comporta un rischio per gli eventuali offerenti.

8.6 Stima beni mobili

Tutti gli ambienti dell'hotel sono completamente arredati ed attrezzati. I mobili e le attrezzature sono di diversi periodi e finiture e presentano un diverso stato manutentivo. In generale, i mobili e le attrezzature presenti non sono di grande pregio e il loro stato manutentivo è scarso, essendo stati anche oggetto, dopo la chiusura dell'hotel, di atti vandalici.

Il mobilio e le attrezzature presenti nella sala bar e nel ristorante sono piuttosto

obsoleti e molte delle attrezzature della cucina sono state irrimediabilmente vandalizzate.

I mobili delle camere da letto, in stile rustico-moderno, appartengono a diversi periodi. In alcune camere ai piani primo e secondo sono presenti letti ed armadi in abete in discreto stato conservativo e di discreta fattura. I servizi igienici sono dotati di attrezzature in discreto stato manutentivo. Tendaggi, materassi e biancheria sono in pessimo stato di manutenzione. Le attrezzature tecnologiche delle camere (televisori, phon, frigobar) sono obsoleti ed il fermo di così tanti anni, ne ha verosimilmente compromesso la funzionalità.

Facendo riferimento ai beni elencati nella perizia dell'Arch. Chiesura [ALLEGATO N. 23] il sottoscritto ritiene che il valore attribuibile a corpo ai beni mobili sia pari ad € 70.000,00.

9. Conclusioni

Per quanto esposto nei paragrafi precedenti, **il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare a destinazione alberghiera sito in Cortina d'Ampezzo (BL), via Roma, di proprietà della Hotel Dolomiti S.r.l.,** composto da un fabbricato adibito ad albergo con annesse autorimesse interrato, un fabbricato adibito ad area di rifornimento carburante ormai dismessa, aree cortilizie e terreni pertinenziali, il tutto censito nel N.C.E.U. della Provincia di Belluno, Comune di Cortina d'Ampezzo al foglio 69 particella .3053 sub 13, sub 14, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11, sub 12, particella 2067/1, particella 2067/2, particella 2068/1, particella 2070/1 e particella 2070/2, **è compreso tra € 4.580.000,00 ed € 5.496.000,00.** La variabilità del valore di

mercato del compendio alberghiero è funzione dell'incertezza in merito alle scelte che verranno operate dal Comune di Cortina d'Ampezzo nella fase istruttoria di un eventuale progetto di ristrutturazione con ampliamento della cubatura, che conduce ad un valore di mercato minimo di € 4.580.000,00 non considerando la possibilità di aumentare il volume del fabbricato e ad un valore massimo di € 5.496.000,00 considerando la possibilità di ottenere il rilascio di un titolo abilitativo alla ristrutturazione della struttura alberghiera con aumento della cubatura.

Il valore attribuibile a corpo ai beni mobili ed alle attrezzature presenti nell'hotel è pari ad € 70.000,00. Tali beni risultano essere strettamente funzionali all'esercizio dell'attività alberghiera per la quale sono stati realizzati, in alcuni casi, su misura. Ciò giustifica l'attività di dismissione sin ora effettuata in lotto unico con i beni immobili, del che si dovrà tenere conto anche per la fase di dismissione futura.

Pertanto, il valore di mercato dell'intero compendio immobiliare stimato, compreso il mobilio e le attrezzature in esso presenti, è compreso tra € 4.650.000,00 ed € 5.566.000,00.

Il sottoscritto Ing. Paolo Gratteri, in espletamento all'incarico affidatogli, rassegna al Curatore ed al sig. Giudice Delegato, la presente relazione composta di n. 37 pagine e n. 23 allegati.

Roma, 15.01.2019

IL C.T.

(Ing. Paolo Gratteri)

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1	Documentazione fotografica
ALLEGATO N. 2	Estratto di mappa catastale
ALLEGATO N. 3	Visure catastali
ALLEGATO N. 4	Elaborato planimetrico e planimetrie catastali
ALLEGATO N. 5	Planimetrie stato di fatto PT e PS1
ALLEGATO N. 6	Atti di provenienza p.lla .3053 sub 6, 7, 8, 9, 11 e 14 e p.lle 2067/1, 2067/2, 2068/1, 2070/1 e 2070/2
ALLEGATO N. 7	Certificato di Destinazione Urbanistica
ALLEGATO N. 8	Parere Soprintendenza ai Monumenti di Venezia
ALLEGATO N. 9	Approvazione seduta Commissione Edilizia del 28.07.1955
ALLEGATO N. 10	Autorizzazione n. 157/1960 e n. 764/1963
ALLEGATO N. 11	Autorizzazione n. 1619/1966
ALLEGATO N. 12	Concessione Edilizia n. 12/1980
ALLEGATO N. 13	Concessione Edilizia n. 22/1981
ALLEGATO N. 14	Concessione Edilizia n. 150/1981
ALLEGATO N. 15	Autorizzazione n. 157/1981
ALLEGATO N. 16	Certificato di Abitabilità provvisoria n. 497/1983
ALLEGATO N. 17	Autorizzazione n. 219/1989
ALLEGATO N. 18	Certificato di abitabilità n. 2234/1998
ALLEGATO N. 19	Autorizzazione n. 384/1999
ALLEGATO N. 20	DIA 5662/05 e DIA 13412/06
ALLEGATO N. 21	Permesso di Costruire n. 78/2004
ALLEGATO N. 22	Nota Soprintendenza
ALLEGATO N. 23	Elenco beni mobili da perizia Arch. Chiesura