



COSIMO ALTERIO
Architetto

TRIBUNALE DI NAPOLI
V Sez. Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Gabriele MONTEFUSCO

Procedura esecutiva 214/2020

RELAZIONE

Il sottoscritto Arch. Cosimo ALTERIO in qualità di esperto stimatore incaricato nella causa indicata in epigrafe, a margine del dispositivo del G.E. del 16/07/2022, nel quale lo stesso invitava l'esperto a **"rispondere alle osservazioni delle parti, relative alla stima del canone di locazione ed alla viltà dello stesso"**

Onde garantire una corretta valutazione del detto canone di locazione ha fatto riferimento a metodologia estimativa basata su dati certi.

Il sottoscritto, quindi, nell'analizzare il detto canone ritiene doveroso, in primis, esplicitare la metodologia adottata.

La determinazione del canone di locazione può essere effettuata tramite due distinti metodi di stima, il primo metodo (diretto) è il cosiddetto "metodo sintetico comparativo" che conduce alla definizione dell'affitto facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare; il secondo metodo (indiretto), considerato che l'affitto coincide con il reddito lordo di un immobile, consiste, invece, nel determinare il suo reddito in funzione del valore.

Il sottoscritto, ha potuto constatare, in primis, che non vi è un reale mercato immobiliare riferito ad immobili simili a quello pignorato sull'isola, data la particolarità della struttura in esame.

Il bene oggetto di stima è una villa storica con annesso parco di proprietà, adibita ad uso ricettivo.

Il sottoscritto, onde consentire, comunque, una analisi corretta del mercato immobiliare presente sull'isola per beni aventi caratteristiche simili a quella in oggetto (Ville) ha provveduto, in primis, ad effettuare ricerca presso agenzie immobiliari presenti in loco, che viene di seguito riportata.

Tale indagine di mercato, condivisa, in precedenza, anche dal conduttore della struttura, è riportata all'**Allegato 1)**.

A seguito della ricerca effettuata, si è potuto estrapolare il seguente schema sintetico:

VILLA CAMELIA	LOCAZIONE SETTIMANALE	€ 63.000,00
VILLA CA' DEL SOLE	LOCAZIONE SETTIMANALE	€ 65.000,00
VILLA BISMARCK	LOCAZIONE SETTIMANALE	€ 52.500,00





COSIMO ALTERIO
Architetto

La struttura in esame, come già specificato nella relazione precedentemente depositata in atti, rispetto agli altri beni precedentemente riportati, (che possono avere anche ampiezza maggiore) risulta avere **caratteristiche uniche**, (VALORE STORICO DEL COMPLESSO, VALORE ARCHITETTONICO DEL COMPLESSO, VALORE DI POSIZIONE DEL BENE, VALORE DOCUMENTARIO E MEMORIALE DEL BENE), che ne determinerebbero un considerevole incremento di prezzo.

Il sottoscritto, assunto questo primo dato di base ha esteso, quindi, l'analisi agli aspetti distintivi e tipici che caratterizzano la struttura del "Castiglione", per la fruizione ricettiva a cui è destinata, constatando che la struttura è idonea all'utilizzo per cui è locata.

Descrizione della struttura	Dimensionamento	Superfici e consistenze interne	Stato conservativo	Caratteristiche costruttive	Dotazione impiantistica	licenze
		aree esterne				
categoria alberghiera LUXURY	Struttura idonea agli standard nazionali e/o internazionali	IDONEE	OTTIMO	MATERIALI IDONEI AD USO ALBERGHIERO	IDONEA	IDONEA
		PRESENTI				

Il sottoscritto, dalle analisi condotte sulle caratteristiche della struttura, ha potuto verificare che la stessa possiede caratteristiche di pregio ed unicità che ne determinano, in effetti, un discostamento dai comuni prezzi di mercato, riferiti rispetto ad altre strutture presenti sull'isola, nonché dai dati riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari prodotta dall'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Oltre l'intrinseco valore dell'immobile va presa in considerazione soprattutto la qualità di posizione del complesso, che risulta non avere beni paragonabili.

Il castello, oggi denominato Villa Castiglione sorge in posizione unica sull'isola di Capri; essa è collocata in un luogo di grande privacy, sul picco di una scogliera sulla costa meridionale dell'isola; essa è arroccata tra le rocce a oltre 370 metri di altezza, a strapiombo sul mare, con un panorama a 360° che va dal centro di Capri al Golfo di Napoli, da Marina Piccola ai Faraglioni; la villa si trova pochi minuti dal centro cittadino ma allo stesso tempo, in posizione tranquilla e leggermente decentrata rispetto ad esso.

Il contesto abitativo nel quale si trova lo stabile è unico; come già detto, gode di vista a 360° sull'isola di Capri, è sito a poca distanza dal centro cittadino ed è contornato di Parco a verde di proprietà, protetto da cinta muraria e delimitazione per l'accesso al Parco.

I valori di locazione mensili (€/mq) riferiti ad immobili residenziali, sull'isola di Capri, possono essere così sintetizzati:

Valori di locazione massimo OMI = 22,60 €/mq

Valori di locazione massimo Borsino Immobiliare = 23,13 €/mq

Valore medio desunto dalle indagini = 22,87 €/mq

Tale valore è stato detratto di una percentuale del 10% dovute alle contrattazioni a farsi, assumendolo pari a €/mq 20,58

Valore di locazione mensile del cespite = € 20,58 * mq 547,35 = € 11.264,46

Si desumerebbe, quindi, secondo i parametri forniti dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio un ipotetico canone annuo di locazione, per un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, nella stessa zona, che potrebbe essere pari a **€ 135.173,55 annui**, con rate mensili pari ad **€ 11.264,46** ciascuna.





COSIMO ALTERIO
Architetto

Tale valore, desunto da dati oggettivi, forniti da fonti certe (OMI e Borsino Immobiliare) alla data odierna, però, in effetti, non risulta rispecchiare il reale valore del canone di locazione per la struttura in oggetto, visto il particolare valore intrinseco del bene e dato lo stato di manutenzione dello stesso, nonché la reale occupazione a cui esso è destinato attualmente.

Il bene, alla data odierna, risulta in ottime condizioni di manutenzione, a seguito di radicali lavori di manutenzione straordinaria, effettuati negli anni 2020 e 2021.

Il sottoscritto, in analogia al metodo precedentemente adottato per la stima del valore immobiliare del bene, ritenuto che per il bene in trattazione non possano assumersi valori relativi ad immobili ordinari, essendo lo stesso unico nel suo prestigio, considerata la storicità, la posizione, il contesto, l'architettura, la tipologia, l'importanza del sito, la presenza di parco privato a verde, avente superficie pari a mq 40.000,00, con accesso carrabile, nonché aree circostanti incolte, e in considerazione del valore testimoniale del bene, assume come riferimento il valore precedentemente desunto, raddoppiato del suo valore venale, per cui si avrà un valore pari a **€ 270.347,10 annui**.

Si precisa che il valore desunto da fonti certe è stato incrementato del doppio e non del triplo, come per la stima del valore immobiliare, tenendo conto dei costi occorrenti per la gestione della struttura, data dall'attività di impresa presente.

Applicando, quindi, il primo metodo appena esplicitato, il sottoscritto ha desunto il valore del canone annuo per la locazione del bene pignorato.

Il sottoscritto, però, data la destinazione del bene oggetto di stima,
specifica che

ai fini valutativi, di un immobile a destinazione alberghiera, il riferimento del valore unitario a metro quadro assume un carattere di minore importanza rispetto alle altre tipologie immobiliari (uffici, commerciale, residenziale, ecc.), essendo il valore generato dalla redditività della struttura.

Il valore unitario per metro quadrato rimane solo un parametro di riferimento.

Il sottoscritto, quindi, per tale considerazione e per il fatto che il Metodo Comparativo è basato sul confronto fra il bene oggetto di analisi ed altri beni identici o simili a quello in oggetto, ha utilizzato tale metodo solo a supporto del valore ottenuto tramite il Metodo Reddittuale-Finanziario.

Il sottoscritto, quindi, in base alla precedente considerazione ha optato per l'applicazione di un metodo indiretto corrispondente al Metodo Reddittuale-Finanziario.

Canone di Mercato

Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards (Red Book), per Canone di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.

Il canone di mercato per una struttura ricettiva corrisponde al canone sostenibile che è quello che consente un'equa ripartizione del risultato operativo della gestione alberghiera tra locatore e gestore, e che quindi assicura al gestore un'adeguata remunerazione dell'attività svolta e al proprietario un rendimento adeguato.

Il metodo reddituale finanziario è basato sull'attualizzazione dei futuri redditi netti derivanti dalla proprietà (siano essi locativi o legati al margine della gestione).

Il metodo reddituale fonda il valore dell'azienda sulla sua capacità di generare reddito ed ha come obiettivo quello di valutare l'azienda come complesso unitario sulla base della relazione valore = redditività.





COSIMO ALTERIO
Architetto

Il sottoscritto, al fine di ottenere un valore di locazione quanto più attinente alla realtà, ha applicato come metodo estimativo il metodo reddituale semplice che si basa sulla stima dei flussi di reddito costanti, dove per reddito si intende il reddito normalizzato, vale a dire un reddito che esprime una misura equilibrata di redditività, destinata a durare nel tempo e depurata da ogni sua componente straordinaria onde evitare il rischio di rendere inattendibile il risultato della valutazione.

Ai fini della determinazione del reddito si ritiene che la tecnica preferibile sia quella basata sul principio di conservazione dei redditi storicamente ottenuti in tempi recenti.

Il sottoscritto, ha chiesto, quindi, alla società conduttrice della struttura, estratto dei ricavi inerenti alla gestione per l'anno 2022, che viene raccolto all'**Allegato n. 2**).

La società conduttrice della struttura, in data **04/11/2022** forniva al sottoscritto copia dell'estratto dei ricavi per la gestione della struttura per l'anno in corso, benchè contenente alcuni errori e/o refusi.

I ricavi ottenuti dalla struttura ricettiva per l'anno 2022, sino al 03/11/2022 è pari a **€ 477.961,36**

Il sottoscritto, dalle indagini effettuate, ha, inoltre, desunto i ricavi ottenuti dalla società conduttrice della struttura per gli anni 2019 – 2020 – 2021.

I ricavi ottenuti dalla struttura ricettiva per l'anno 2019 è pari a € 111.209,98 (dal 15/05/2019)

I ricavi ottenuti dalla struttura ricettiva per l'anno 2020 è pari a € 119.359,09

I ricavi ottenuti dalla struttura ricettiva per l'anno 2021 è pari a € 259.932,12

Il sottoscritto ha, quindi, potuto verificare che, durante la gestione della struttura da parte della società conduttrice, nonostante un periodo di stagnazione turistica, vi è stato un incremento costante dei ricavi negli anni, dalla data di stipula del contratto di locazione.

Giova ricordare, inoltre, che il **31 DICEMBRE 2019** l'Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS) ha segnalato un primo cluster di casi di polmonite a eziologia ignota nella città di Wuhan, nella provincia cinese di Hubei.

Secondo l'indagine condotta dalla Banca d'Italia sul turismo internazionale, nel 2020 la spesa dei viaggiatori stranieri in Italia si è ridotta di circa tre quinti rispetto al 2019.

Gli anni 2020 e 2021, sono stati pesantemente influenzati, da un punto di vista turistico, dalle conseguenze dovute alla pandemia da **malattia respiratoria acuta da SARS-CoV-2**

Accertato, quindi, lo stato patrimoniale derivante dai ricavi ottenuti dalla società conduttrice durante la locazione della struttura, il sottoscritto, a margine di quanto suindicato, ha ritenuto opportuno effettuare analisi del mercato di riferimento, in quanto, una corretta valutazione non può prescindere da un'approfondita analisi del mercato alberghiero e delle sue dinamiche.

L'analisi del mercato di riferimento si compone delle principali seguenti attività:

- analisi del contesto (location)
- andamento del mercato – trend della domanda alberghiera (arrivi, presenze e segmentazione per categoria, stagionalità e origine), trend dell'offerta alberghiera;
- individuazione del competitive set (in funzione della categoria alberghiera, del dimensionamento, dei servizi offerti e della localizzazione);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corso Secondigliano n. 256 - 80144 – NAPOLI
Tel./Fax. 081/19529620 cell. 339/2915867





ANALISI DEL CONTESTO

L'ubicazione (location) di una struttura ricettiva è un fattore determinante sul buon andamento di una gestione alberghiera e pertanto anche sul suo Valore di Mercato.

Il sottoscritto, perciò, ha condotto un'analisi sia a livello macro (contesto internazionale/nazionale/regionale/provinciale) che a livello micro (contesto locale di immediata prossimità) tenendo conto di diversi elementi fra i quali accessibilità e infrastrutture (viaria, ferroviaria e mezzi di trasporto pubblici), visibilità e riconoscibilità dell'immobile, prossimità ai generatori di domanda, ecc...

Il sottoscritto, a margine dell'analisi condotta e dei dati reperiti, ha potuto verificare che:

- il contesto nel quale sorge la struttura è di assoluto pregio,
- il bene, per le sue caratteristiche, risulta avere rilievo internazionale,
- il bene è riconoscibile per i suoi tratti distintivi unici rispetto al contesto circostante,
- il bene risulta essere in posizione tale da non avere altre strutture in adiacenza,
- il bene è circondato da aree di esclusiva pertinenza, a maggior riservatezza dei fruitori,
- il bene è favorito da una buona accessibilità, data da viabilità carrabile di accesso,
- il bene è, comunque, a poca distanza dal centro cittadino.

Il livello delle finiture interne del bene pignorato è di assoluto pregio, a seguito di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti nel corso degli ultimi anni.

Il sottoscritto ha, poi, esteso l'analisi al contesto socio economica dell'area al fine di valutare le condizioni al momento della stima ed identificare i probabili futuri cambiamenti.

Il sottoscritto, a margine di tale analisi, ha accertato che il contesto socio-economico dell'area circostante è di livello superiore alla media nazionale, che gli arrivi sull'isola di Capri per l'anno 2022 sono stati superiori alla media degli arrivi in ambito nazionale.

Infine nell'ambito di questa fase di analisi, il sottoscritto ha accertato che la qualità e le destinazioni d'uso prevalenti dell'area circostante risultano essere rivolte ad una platea di fruitori del segmento Luxury e che l'attrattiva generale della zona dal punto di vista turistico ed economico, da sempre ottima, risulta in costante miglioramento in base alle proiezioni per gli anni futuri.

Il sottoscritto, poi, analizzata la location anche in relazione al posizionamento dei principali concorrenti e non ha identificato eventuali svantaggi competitivi della Villa Castiglione rispetto ai propri potenziali competitor.

ANDAMENTO DEL MERCATO

Il sottoscritto ha verificato che il 2022 è stato un periodo favorevole per il turismo internazionale e per il settore alberghiero, che ha registrato performance superiori a quelle medie di lungo termine.

Secondo le previsioni dell'OMT, la crescita del turismo mondiale proseguirà anche nell'anno 2023: gli arrivi turistici internazionali dovrebbero aumentare del 5%-10% a livello mondiale, guidati dalla crescita di Asia e Pacifico e delle Americhe.

Secondo la Banca d'Italia, lo scorso luglio la bilancia dei pagamenti turistici dell'Italia ha registrato un avanzo di 3,0 miliardi di euro (da 1,4 miliardi nello stesso mese del 2021), in linea con i livelli pre-pandemici del 2019.

Grazie alla completa revoca delle restrizioni all'ingresso nel paese, le entrate turistiche (pari a 5,9 miliardi) sono aumentate dell'87 per cento rispetto a luglio dello scorso anno.

Negli ultimi tre mesi per i quali sono disponibili dati (maggio-luglio) la spesa degli stranieri in Italia è stata di circa il 160 per cento superiore a quella del corrispondente periodo dello scorso anno

Nel contesto sopra delineato, i dati provvisori del turismo internazionale dell'Italia nel 2022 indicano una buona crescita dei flussi turistici in ingresso nel nostro Paese, in linea con i trend stimati a livello mondiale.




INDIVIDUAZIONE DEL COMPETITIVE SET

Il sottoscritto, come specificato in precedenza, ha verificato che non vi sono sull'isola di Capri altre strutture che possano essere paragonate al bene oggetto della procedura, che appare avere tratti distintivi unici.


RICAVI DI GESTIONE

I ricavi ottenuti dalla struttura ricettiva per l'anno 2022 sono riportati nella tabella seguente, come da documentazione fornita della stessa società conduttrice del bene:

AGENZIA / CLIENTE	EVENTO (E) o SOGGIORNO (S)	SOGGIORNO DAL - AL	NUMERO NOTTI	VALORE TOTALE (netto Iva)	Extras (netto Iva)
[REDACTED]	E	10 Maggio - 13 Maggio, 2022	3	Euro 20.909,09	Euro 7.672,73
	E	15 Giugno - 19 Giugno, 2022	4	Euro 30.000,00	Euro 4.970,00
	S	2 Luglio - 9 Luglio, 2022	7	Euro 84.000,00	0 (**)
	E	14 Luglio - 17 Luglio, 2022	3	Euro 30.000,00	a cura del cliente
	S	17 Luglio - 21 Luglio, 2022	4	Euro 62.727,27	0 (**)
	E	22 Luglio - Out 25 Luglio 2022	3	0	0
	E	26 Luglio - 29 Luglio, 2022	3	Euro 42.000,00	a cura del cliente
	S	29 Luglio - 1 Agosto, 2022	3	Euro 43.500,00	0 (**)
	S	7 Settembre - 12 Settembre	5	Euro 43.000,00	0 (**)
	E	14 Settembre - 18 Settembre, 2022	4	Euro 42.000,00	Euro 21.700,00
	E	6 Ottobre - 9 Ottobre, 2022	3	Euro 10.000,00	Euro 8.527,27
	S	13 Ottobre - 16 Ottobre	3	Euro 27.000,00	0 (**)

La somma dei ricavi per l'anno 2022 risulta, quindi, essere pari, € 435.136,36 + € 42.825,00 =

€ 477.961,36, per un totale di 45 giorni di occupazione.

Il costo giornaliero, comprensivo di extras, risulta quindi essere orientativamente pari ad

€ 10.625,00/giorno

CANONE DI LOCAZIONE ANNUO

Il sottoscritto, a seguito delle analisi condotte, preso atto delle condizioni di manutenzione del bene pignorato, del grado di finiture dello stesso, dell'unicità del bene, dell'andamento del mercato immobiliare e/o locatizio sull'isola, dei trend di crescita previsti per gli anni futuri e dell'analisi dei ricavi della struttura ricettiva che detiene in locazione il bene pignorato, ritiene congruo che la struttura in esame possa generare nel medio/lungo periodo ricavi superiori a quelli generati nell'anno 2022.

Il sottoscritto ritiene congruo prevedere, negli anni futuri, un periodo di occupazione media della struttura pari a **90 giorni/anno**.





Da ciò si avrà

$$90 \text{ gg} \times \text{€ } 10.625,00 = \text{€ } 956.250,00$$

Il valore riportato, desunto dalle precedenti analisi, corrisponde al fatturato prodotto con lo svolgimento dell'attività di impresa.

Al fine di determinare il reale valore di locazione del bene in esame, in considerazione del fatturato precedentemente specificato, si è proceduto a considerare una aliquota pari al 25% del fatturato da destinare agli oneri di locazione.

$$\text{€ } 956.250,00 \times 25\% = \text{€ } 239.062,00/\text{ANNO}$$

Il più probabile valore di locazione per la struttura in esame risulta, quindi, essere pari ad

$$\text{€ } 239.000,00/\text{ANNO}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corso Secondigliano n. 256 - 80144 - NAPOLI
Tel./Fax. 081/19529620 cell. 339/2915867




ANALISI DELLE PATTUZIONI IN VIGORE

Il contratto in essere tra il proprietario del bene e la società conduttrice è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma, Ufficio Territoriale di Roma 1 Trastevere, in data 15 maggio 2019 al n. 10241, serie 3T, sottoscritto in data 14 maggio 2019 dal sig. [REDACTED] con la [REDACTED] con durata sino al 14 maggio 2028, rinnovabile per ulteriori 9 anni, dietro il versamento di un canone annuo, convenuto tra le Parti, nella misura di € 90.000,00 (€ 7.500,00 mensili) ed in ragione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire, ridotto per i primi otto anni (dal 15.05.2019 al 14.05.2027) ad € 50.400,00 mensili da versare in rate di € 4.200,00 ciascuna.

Lo stesso contratto di locazione prevede la corresponsione da parte del conduttore di una quota fissa da corrispondere al locatore e di una quota variabile corrispondente agli oneri di mantenimento della struttura e a quelli occorrenti per l'effettuazione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, a carico del proprietario.

Nel detto contratto di locazione, alle pagg. 7 ed 8 viene specificato quanto segue: *"Nessuna eccezione e/o richiesta di contributo e/o partecipazione ai costi e/o alle spese sostenute dalla conduttrice potrà essere pertanto rivolta da quest'ultima al locatore, avendo, le parti, espressamente tenuto conto di tali investimenti, nella determinazione della riduzione del canone di locazione per i primi 8 anni"*.

Tale previsione di spesa, inserita nel contratto di locazione, chiaramente determina un valore della locazione differente a seconda del valore dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che vengono effettuati sulla struttura.

Va da sé, quindi, che l'importo dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, effettuati e/o da effettuarsi, rappresenta fattore determinante nell'elaborazione del reale canone di locazione.

Le spese che concorrono alla determinazione del reale prezzo del canone di locazione sono quelle inerenti alla manutenzione straordinaria dello stabile.

Se, però, si hanno informazioni certe in merito alle spese sostenute per la manutenzione straordinaria della struttura negli anni 2019-2020-2021, nulla si può dire delle spese future.

La società conduttrice, in data 08/11/2022, riferiva che solo in tale data era previsto l'approvvigionamento dei materiali per la cantierizzazione dei lavori di manutenzione da effettuarsi alla cinta muraria del Castello, come da precedenti indicazioni della **Soprintendenza** per i Beni Ambientali e Architettonici di **Napoli** e Provincia, vedi **Allegato n. 3)**.

I costi preventivati per il restauro suddetto, come già precedentemente indicati, potrebbero incidere quindi sui bilanci dell'anno 2022 e dell'anno 2023, con conseguente sostanziale riduzione dell'esborso economico previsto in precedenza per spese di manutenzione straordinaria.

Il sottoscritto rileva, inoltre, che l'incidenza degli oneri di straordinaria posti a carico del conduttore, precedentemente stimati, in 40.000 €/anno, come già specificato, è soltanto **presuntivo**.

Il sottoscritto rileva, ancora, come già chiarito in precedenza e come documentato nella relazione depositata in atti, che gli interni della struttura sono stati finemente ristrutturati negli anni 2020 e 2021.

Lo stato di manutenzione dell'immobile, alla data odierna, quindi, appare ottimo per la fruizione a cui esso è destinato.





COSIMO ALTERIO
Architetto

Il sottoscritto, in fase di sopralluogo, a parte quanto summenzionato e quanto già specificato nella relazione in atti, non ha rilevato la necessità di urgenti lavori di manutenzione per la normale fruizione del bene in oggetto, nel medio/lungo periodo.

A margine delle considerazioni su-esposte, dei rilievi effettuati, dello stato dei luoghi, delle valutazioni effettuate sull'attività di impresa, dell'analisi dell'andamento del mercato, degli approfondimenti esperiti, e delle informazioni desunte dai ricavi per l'anno 2022, il sottoscritto può asserire che il prezzo convenuto tra le parti è inferiore di un terzo al giusto prezzo che si dovrebbe corrispondere per la locazione dello stabile.

Il sottoscritto ritiene che il contratto di locazione precedente a quello in essere, ed i bilanci riferiti agli anni 2018 e 2019, inerenti alla precedente società conduttrice della struttura non indichino e/o determinino, in alcun modo, quale sia il reale fatturato che la struttura riesce a produrre negli anni.

La gestione della struttura da parte della società conduttrice attuale non può essere paragonata, in alcun modo, alla precedente gestione.

Il controllo di gestione di un'attività ricettiva prevede un costante impegno che va dallo studio della strategia per l'anno successivo alla gestione contabile, dalla cura degli ospiti ai servizi offerti, dalla manutenzione della struttura ai benefit proposti ai clienti, ecc...

Le variabili che possono incidere sui ricavi di una gestione per attività ricettiva risultano essere, quindi, di molteplice natura e concorrono, unitamente, al successo o meno dell'attività di impresa.

Per i motivi summenzionati è impossibile paragonare i ricavi ottenuti da due gestioni differenti dello stesso bene, in anni diversi ed in condizioni diverse.

Il sottoscritto ha, comunque, acquisito il contratto di locazione stipulato da [REDACTED] Srl, registrato in data 28/12/2006, in forza del quale risulta corrisposto da terzi, un canone annuo pari ad **€ 30.000,00**, che viene raccolto all'**Allegato n. 4**).

Il sottoscritto, ha accertato che il contratto in vigore **non è inferiore a quello risultante da precedenti locazioni.**

Il sottoscritto, restando a disposizione del G.E. per ogni ulteriore chiarimento e/o approfondimento rilascia la presente in data 09/11/2022

Data 09/11/2022

Il C.T.U.
(Arch. Cosimo ALTERIO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corso Secondigliano n. 256 - 80144 - NAPOLI
Tel./Fax. 081/19529620 cell. 339/2915867

9

