



Regione Molise

GIUNTA REGIONALE

Anna Podda
(all.)

Seduta del 20 SET. 2006

Deliberazione n. 1563

OGGETTO:

Sede degli Uffici e delle Istituzioni Regionali in Campobasso. Avvio delle operazioni per la realizzazione II^a fase: recepimento attività di perizia e negoziazione.

LA GIUNTA REGIONALE

riunitasi il giorno 20 SET. 2006 nella sede dell'Ente con la presenza dei Sigg.:

1) IORIO	Angelo Michele	PRESIDENTE
2) CHIEFFO	Antonio	ASSESSORE
3) DE MATTEIS	Rosario	"
4) MARINELLI	Franco Giorgio	"
5) PALLANTE	Quintino	"
6) PICCIANO	Michele	"
7) ROMANO	Angelo Pio	"
8) TERZANO	Luigi Pardo	"
9) VITAGLIANO	Gianfranco	"

Pres. Ass.

X	
	X
	X
X	
X	
X	
	X
X	
X	

SEGRETARIO: Laura de SANTIS

HA DECISO

quanto di seguito riportato sull'argomento di cui all'oggetto (facciate interne):

Presidenza/Assessorato

Servizio

La presente proposta di deliberazione è stata istruita e redatta dalla Struttura diretta dal sottoscritto Responsabile di Servizio, che esprime parere favorevole in ordine alla legittimità della stessa, anche ai fini dell'art. 50, primo comma della L.R. 7 maggio 2002, n. 4.

Campobasso, Il Responsabile dell'Istruttoria

Tecnico Amministrativo
Dott. Agr. Giuseppe Colucci

[Signature]

Il Responsabile del Servizio
Dirigente Responsabile del Servizio
Beni Demaniali e Patrimoniali
Arch. Nicola

Servizio Politiche Finanziarie e Tributarie

Si attesta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. del 7.5.2002, n. 4, che l'impegno di spesa di cui al presente atto è stato regolarmente preregistrato sul presente capitolo di spesa del bilancio regionale relativo al corrente esercizio finanziario.

Capitolo _____ Eserc: _____ Es/Impegno _____ Importo € _____ Data _____

Il Responsabile dell'istruttoria

Il Responsabile del Servizio

LA GIUNTA REGIONALE

PREMESSO :

- che, con propria deliberazione n. 166 del 28 febbraio 2005 sono stati, tra l'altro, approvati criteri generali per il bandi di gara, tramite procedura negoziata, per la scelta dell'Advisor cui affidare l'incarico di assistere l'Amministrazione Regionale nelle procedure e nell'individuazione delle soluzioni tecnico - finanziarie per l'acquisto e/o realizzazione delle sedi delle istituzioni e degli uffici regionali in Campobasso;
- che con determinazione del Direttore della Direzione Generale I n. 59 del 10 giugno 2005, tra l'altro:
 - 1) è stata indetta la procedura negoziata, ai sensi dell'art. 7 del Decreto Legislativo 157/95 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - 2) sono stati approvati gli atti di gara;
 - 3) è stato prescelto il criterio di aggiudicazione della procedura (art. 23, comma 1, lett. b) del Decreto legislativo 157/95 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - 4) è stata nominata la Commissione preposta alle operazioni di gara;

VISTA la determinazione del Direttore della Direzione Generale I n. 88 del 23 settembre 2005 con cui:

- la gara in argomento è stata dichiarata deserta per mancanza di offerte valide;
- è stata indetta nuova procedura a trattativa privata, ai sensi dell'art. 7, comma 2, lett. a) e d) del Decreto Legislativo 157/95 e successive modificazioni ed integrazioni, fermo restando il medesimo criterio di aggiudicazione;

VISTA, inoltre, la determinazione del Direttore della Direzione Generale I n. 108 del 21/12/2005 con cui la gara da qua è stata aggiudicata alla SGC - Sviluppo Gestione Controllo s.r.l. con sede legale in Roma con cui è stato stipulato il contratto in data 24 febbraio 2006, rep. 1915, registrato in Campobasso il 3 marzo 2006 al n. 468/Serie I;

VISTA la relazione predisposta dalla suddetta società in cui la stessa, al termine della prima fase dell'incarico in cui è stata articolata la procedura ai sensi delle lettere a, b e c dell'art. 2, punto 2.2 del Disciplinare di gara e dell'art. 1 del contratto, ha definito, in ordine di rilevanza, una serie di ipotesi circa le diverse opzioni strategiche di valorizzazione e trasformazione delle proprietà immobiliari dell'Ente Regione, in connessione con le valutazioni condotte;

VISTA la Delibera n. 685 del 23 maggio 2006, riguardante l'approvazione della relazione dell'Advisor, la scelta della soluzione preferenziale, indicando la costruzione sul terreno ex-Romagnoli e l'acquisto dell'hotel Roxy, e l'avvio della seconda fase del progetto;

VISTA la delibera n. 1045 del 21 luglio 2006, riguardante fra l'altro l'incarico alla Direzione Generale I - Servizio Beni Demaniali di svolgere una perizia estimativa dell'immobile Hotel Roxy, avendo valore di controfferta alla richiesta fatta dalla parte venditrice in ragione di €. 10.600.000,00 (diecimilioni-seicentomilaEuro) giusta perizia dell'Ing. Antonio Simiele, e la nota della Soc. EFi n. 351 del 02.03.2006 di conferma della loro disponibilità alla trattativa per la vendita;

VISTA infine la perizia relativa all'Hotel Roxy, redatta dal Servizio Beni Demaniali e Patrimoniali di questo Ente che ha valore di controfferta stimando il bene de quo in ragione di €. 5.705.000,00 (cinquemilioni-settecentocinquemilaEuro);

RITENUTO necessario ed urgente, al fine di rispettare il cronoprogramma approvato per la realizzazione delle sedi Regionali, dare seguito operativo a quanto già deliberato, valutando nel loro complesso tutte le operazioni collegate al sito prescelto per la realizzazione della Sede vale a dire la zona limitrofa all'ex stadio Romagnoli, con le vicine costruzioni esistenti o da realizzare;

su proposta dell'Assessore al Patrimonio e Finanze,

UNANIME

DELIBERA

- 1) le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente deliberazione ;
- 2) di dare incarico, alla Direzione Generale I - Servizio Beni Demaniali e Patrimoniali di svolgere una perizia estimativa dell'immobile capannone ex-SAM, allo scopo di finalizzare l'acquisto dello stesso da parte della Regione, dando pertanto l'incarico al Dr. Giuseppe Colacci del suddetto Servizio, secondo i criteri e metodi di stima già utilizzati per la perizia dell'Hotel Roxy;
- 3) di dare incarico alla Direzione Generale I - Servizio Beni Demaniali e Patrimoniali di finalizzare una negoziazione con la Società immobiliare "Le Torri" per la costruzione dell'immobile di via Gazzani, allo scopo di individuare un valore di riferimento, da parte del costruttore, del singolo lotto o dei due lotti secondo le volumetrie di interesse della Regione, già definite con la società Advisor S.G.C.;
- 4) di recepire ed approvare l'allegata perizia, relativa all'immobile Hotel Roxy, redatta dal Dr. Giuseppe Colacci del Servizio Beni Demaniali e Patrimoniali, condivisa anche con la Società Advisor S.G.C., che ne stabilisce come valore immobiliare attuale la somma di € 5.705.000,00;
- 5) di imputare tutte le spese attinenti, i costi e i prezzi a pagarsi per le attività indicate in questa deliberazione, con i fondi della Delibera CIPE n.35/2005 approvata dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 1238 del 10.08.2006, nello specifico settore di intervento e riparto programmatico CIPE 35/05 - A.P.Q. Città, la cui risorsa assegnata, per dette attività, è pari a € 10.000.000,00 - autorizzando la Direzione Generale I e per essa il Servizio Beni Demaniali e Patrimoniali, per ogni ulteriore e consequenziale incombenza, che con propria determinazione ne curerà l'esecuzione.



ALLEGATI ATTI

IL SEGRETARIO

Edifou

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto come appresso: .

IL SEGRETARIO

F.to de Santis

IL PRESIDENTE

F.to Angelo Michele Iorio

Per copia conforme all'originale, in carta semplice per uso amministrativo.

Campobasso, li 02 ottobre 2006

IL SEGRETARIO



Laura de Santis

Per copia conforme all'originale, in carta semplice per uso amministrativo.

Visto: IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

Campobasso, li



ALLEGATO ALLA DELIBERA
n. 1563 del 20.9.2006

Regione Molise

D.G.R. n. 1045 del 21/07/2006

Oggetto: Stima valore di mercato dell'immobile sito in Campobasso alla piazza Savoia, 7 denominato "Hotel Roxy", di proprietà dell'EFI. Srl con sede in Lecce.



IL TECNICO

Dott. Agr. Giuseppe Colacci

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

Il sottoscritto Dr. Agr. Giuseppe Colacci, Responsabile Ufficio Tecnico-Amministrativo Demanio e Patrimonio della Regione Molise (iscritto all'Ordine dei Dott. ri Agronomi della Provincia di Campobasso al n. 152) a seguito d'incarico conferitogli dalla D.G.R. n. 1045 del 21.07.2006 redige la presente perizia per la stima del valore di mercato dell'immobile sito in Campobasso alla piazza Savoia n. 7, denominato "HOTEL ROXY".

Premessa

Per assolvere a quanto sopra esposto si è proceduto al sopralluogo in sito ed all'esame della documentazione in possesso, nonché dell'analisi delle indagini di mercato svolte in zone similari.

Ubicazione e proprietà dell'immobile

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in Campobasso alla Piazza Savoia n. 7 e risulta di intera proprietà dell'E.F.I. SrL di Lecce.

Dati catastali

I beni descritti sono così censiti:

Foglio 122, Particella 76, Sub 3, Zona Censuaria 1, Categoria D2, Rendita €.150.805,41, indirizzo piazza Savoia n. 7, proprietà 1000/1000 intestata a E.F.I. SrL con sede in Lecce. Si allega alla presente distinto con la lettera "A" il relativo certificato catastale.

Sopralluogo

Con il sopralluogo effettuato nei giorni 28 e 30.08.06, alla presenza del proprietario e di un incaricato della proprietà, il sottoscritto tecnico ha proceduto all'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile al fine di poter valutare lo stato di fatto e di conservazione dello stesso.

Tale immobile si trova in una zona centrale, in p.zza Savoia, facilmente accessibile ai mezzi di trasporto, è ben servita da un sistema viario estremamente favorevole con ampi parcheggi e servizi, quali Tribunale, scuole, Banche, Uffici Finanziari, Poste, e prospiciente la Villa Comunale De Capua.



Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione

Allo scopo di descrivere l'immobile si allegano alla presente le piante di ogni piano distinte con la lettera "B".

I locali oggetto di valutazione rientrano in un complesso edilizio realizzato negli anni 1952/53, le cui caratteristiche costruttive non rispondono certamente alle attuali normative sismiche, per cui vanno verificate le opere a farsi ai fini di un eventuale adeguamento antisismico.

L'edificio presenta esternamente un buon livello architettonico, è a pianta irregolare con struttura in c.a. e solai in laterocemento in buone condizioni statiche. A tal proposito, la parte venditrice ha fornito n. 2 certificati di prove di carico, la cui data si può desumere dai verbali di asseveramento giurati il 09.10.1995 e il 02.06.1997, riferiti a n. 2 locali: 1) sala verde al piano primo, 2) sala rosa al piano terra dove a seguito di prove sclerometriche e di posa di sovraccarico rispettivamente di 350 kg/mq nella prima e 400kg/mq nella seconda, se ne certifica "l'idoneità statica dell'opera di che trattasi per scopi didattici". Si allegano sotto la lettera "C" e "C1".

Si sviluppa su sei livelli di cui, due seminterrati su quote sfalsate di circa mezzo piano, uno rialzato e quattro a livelli superiori, l'ultimo piano è tipo mansarda. Il secondo piano seminterrato è adibito a sala convegni ed ospita diversi locali di servizio, il primo piano seminterrato comprende i servizi tipo la lavanderia, la stireria ecc..I piani fuori terra sono adibiti rispettivamente:

- piano rialzato: hall, ricezione, salotti prospicienti la piazza esterna, uffici, bar, sala riunioni, sala ristorante e cucina;
 - piano primo: albergo con n. 15 camere doppie e n. 2 camere singole;
 - piano secondo: albergo con n. 21 camere doppie;
 - piano terzo: albergo con n. 21 camere doppie;
 - piano quarto: (mansarda): albergo con n.10 camere doppie e n. 3 camere singole;
- in totale n.67 doppie e n. 5 singole.

Tutte le camere sono dotate di bagni.

Tutti i piani sono serviti da n.2 ascensori, i due piani seminterrati da una scala, i piani fuori

terra da n.2 scale.

E' il caso ora di evidenziare che nei primi anni '80, a cura della S.I.A.T.A. S.p.A., ex proprietaria dell'albergo, sono stati effettuati lavori di ristrutturazione nella parte preesistente (risalente agli anni 52/53) e ampliato poi, lo stesso albergo, con il concorso finanziario della Regione Molise (contributo concesso ai sensi della L.R. n. 31/77 e s. m.). Per tale ragione, sugli immobili grava un vincolo alberghiero-turistico, trascritto nei RR.II. il 29.03.1984 al n. 2888, di divieto di mutamento della destinazione per la durata di anni venticinque (25).

Successivamente, nel 1995 a seguire la Società affittuaria "ASSO s.r.l." ha realizzato opere di ammodernamento al fine di conferire alla struttura un migliore grado di rifiniture e di comfort. Infatti il pavimento del piano rialzato è in pregiato granito, mentre quello dei rimanenti piani è in parte in moquette, probabilmente di classe I ed in parte in listoni di parquet.

Al fine di compartimentare le scale e renderle protette le porte sono di tipo REI 120, come pure quella della lavanderia al piano seminterrato.

Tutti gli infissi si presentano in buone condizioni.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, di impianto elettrico revisionato per la messa a norma, di impianto rilevamento fumi, presenza di elementi antincendio, nonché di impianto di climatizzazione di cui non è stato possibile verificarne la funzionalità per mancanza di energia elettrica e quant'altro occorre per la loro verifica.

N.B. Per quanto sopra s'intende rappresentare che le determinazioni della presente perizia (tecnico-economiche) sono subordinate all'esecuzione della cancellazione del citato vincolo di destinazione d'uso trascritto presso i RR.II. (registri immobiliari) di Campobasso. All'uopo si ritiene d'interessare il competente Assessorato Regionale al Turismo, avendo in data 17.06.1982 richiesto al Presidente della G.R. l'emissione del relativo Decreto n. 2098, che per competenza dovrà esprimere il proprio parere.



Accessi

Per accedere all'immobile vi sono più accessi da piazza Savoia, ed uno da via Duca di Genova.

Sul prospetto principale prospiciente p.zza Savoia con presenza di aiuole verdi, si trovano l'accesso principale al piano rialzato, l'accesso secondario posto su un terrazzino, e l'accesso al secondo piano seminterrato attraverso la scala o l'ascensore interno.

Un ulteriore accesso secondario è posto su via Duca di Genova dal parcheggio privato che insiste su suolo di pertinenza.

Destinazione d'uso

L'immobile oggetto della presente relazione è a destinazione turistico-alberghiera, così come si evince dal certificato catastale "categoria D/2" rilasciato in data 30.08.06,

ma di fatto non operante da circa due anni (il personale incaricato dalla proprietà ivi presente ha riferito che l'albergo è stato chiuso il 14.01.2005).

In fase di sopralluogo, si è rilevato uno stato di abbandono dell'immobile medesimo e con evidenti segni di atti vandalici all'interno. Tale situazione non può che scemare, e/o ridurre il suo potenziale utilizzo per la destinazione turistico-alberghiera.

La città di Campobasso con una popolazione residente di poco superiore ai 50.000 abitanti dispone già di n. 5 alberghi ed un sesto prossimo all'apertura. Di questi , 3 o 4 sono a quattro stelle, 1 a tre ed uno ad una stella e concorrenti tra loro per comfort nuove tecnologie ecc..

Pertanto, nel caso in cui l'immobile dovesse essere acquistato dalla Regione Molise, per essere adibito a sede d'uffici aperti al pubblico, previo i dovuti adeguamenti, si rappresenta che, come si evince dall'allegato certificato Urbanistico rilasciato dal Comune di Campobasso, allegato sotto la lettera "D" la zona di P.zza Savoia secondo le N.T.A. del vigente PRG è classificata "Zona B" conservazione e parziale trasformazione.



Superficie dell'immobile

La superficie dell'immobile al lordo dei muri esterni ed interni e delle aree di pertinenza è pari a:

-secondo piano seminterrato (sala convegni,...)	mq.	761,85
-primo piano seminterrato (centrale termica,...)	mq.	564,20
-piano rialzato (hall, ricezione,...)	mq.	1.051,50
-piano primo (camere)	mq.	667,50
-piano secondo (camere)	mq.	667,50
-piano terzo (camere)	mq.	667,50
-piano quarto (mansarda) (camere)	mq.	485,68
-Tot. Sup. coperta	mq.	4.866,70
-terreno di pertinenza scop. (parcheggio, aiuole,...)	mq.	809,00
Totale	mq.	5.675,73

Considerazioni preliminari per la valutazione

L'immobile presenta senza dubbio caratteristiche interessanti per una eventuale destinazione ad uso uffici. Infatti è ubicato al centro di Campobasso, e come già evidenziato, facilmente raggiungibile dai mezzi di trasporto e con collegamenti viari bene organizzati, dotati di ampi parcheggi, di servizi ed attrezzature collettivi, quali Tribunale, Scuole, Banche, Uffici Finanziari, Poste, con un buon livello di qualificazione dell'ambiente esterno (verde).

Altrettanto favorevoli sono le caratteristiche di posizione: buone sono l'esposizione, la panoramicità e la luminosità.

Meritevoli sono anche le caratteristiche tipologiche: edificio con buone caratteristiche architettoniche e strutturali, discrete caratteristiche compositive appropriata ubicazione delle aperture.

Criteri di valutazione

Premesso quanto sopra, la valutazione sarà determinata secondo il metodo "analitico" basato sul valore di mercato. Tale metodo sarà confrontato con l'attualizzazione del capitale versato (prezzo d'aggiudicazione) per l'acquisizione del compendio aziendale – hotel roxy.

Il prezzo è stato versato in data 03.01.2003, con le indicazioni del giudice delegato al fallimento della Soc. S I A T A SpA, presso il Tribunale di Campobasso che trasferiva la proprietà a favore della EFI Srl di Lecce.

- **Metodo analitico**

Il metodo analitico determina il valore in relazione al più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il metodo, debitamente adattato al caso specifico si basa, quindi, a valutare l'immobile nello stato di fatto e di diritto riferito alla data della presente relazione.

Il valore di mercato dell'immobile è stato definito attraverso una diffusa ed accurata indagine di mercato relativa ad immobili dotati di sufficienti analogie tipologiche e dimensionali, calcolandolo come prodotto tra superficie convenzionale ed il relativo costo unitario opportunamente rettificato mediante coefficiente correttivo:

$$V_m = S \times C \times p$$

V_m = valore di mercato dell'immobile;

S = superficie convenzionale;

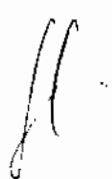
C = costo unitario della superficie convenzionale;

p = coefficiente correttivo.

La superficie convenzionale è un parametro rappresentativo di tutte le superfici e relativo uso.

Il coefficiente correttivo è il prodotto di opportuni e specifici parametri che tengono conto del livello di piano, delle superfici in godimento, della tipologia, della classe demografica del comune, dell'ubicazione, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Il costo unitario della superficie convenzionale è stato sinteticamente stimato, con accurata ed attenta ricerca di mercato effettuata su zone omogenee di Campobasso, in €/mq 1.100,00 (millecento/00).



Superficie convenzionale.

Descrizione Immobile	Sup. reale	Livel.	Coef.	Sup.
Piano secondo seminterrato	761,85	- 2°	0,65	495,20
Piano primo seminterrato	564,20	- 1°	0,60	338,52
Piano rialzato	1.052,50	T	1,05	1.105,12
Piani 1° - 2° - 3°	2.002,50	1° - 2° - 3°	1,00	2.002,50
Piano quarto (mansarda)	485,68	4°	0,90	437,11
Parcheggio scoperto	809,00	esterno	0,30	242,70
Totale superficie convenzionale				4.621,15

Coefficiente correttivo:

Tipologia	Demografia (n.)	Ubicazione (zona)	Vetustà (anni)	Conservazione (stato)	Coeff. Correttiv.
immobile	>50.000	Centrale	25/53	discreto	
1,20	0,90	1,40	0,73	1,00	1,1037

$V_m = 4621,15 \times 1,1037 \times 1.100 = \text{€ } 5.610.399,58 = \text{Valore di Mercato del bene.}$

In cifra tonda il Valore di Mercato **$V_m = 5.610.400,00 \text{ Euro}$**

in cifra tonda ad oggi è pari a $V_m = \text{€ } 5.610.000,00$.

- **Metodo dell'attualizzazione del capitale**

Come già menzionato la Società E.F.I. srl è stata destinataria di un "decreto di trasferimento" derivante da una procedura fallimentare, per cui si rendeva aggiudicataria del compendio aziendale, immobiliare e mobiliare, in unico lotto, denominato "Hotel Roxy" per il **prezzo di € 4.522.000,00.**

Dalle perizie del C.T.U., depositate in Tribunale, è stato possibile rilevare che il prezzo pagato all'asta si componeva di due voci, immobili e mobili. Nello specifico, per questi ultimi, la somma pagata è stata pari a £. 451.368.300. Fatta la dovuta conversione in Euro si è avuto:

Mobili € 233.112,12
Immobili € 4.288.887,88
Totale € 4.522.000,00

In data 14/09/2006, la società venditrice EFI Srl, con nota n. 998/06, allegata con lettera "E", rappresenta che tra i costi sostenuti per il trasferimento dell'immobile in capo alla medesima Società, sono da ricomprendersi anche le spese sostenute per la registrazione RR.II., trascrizione, volturazione, che come da ricevuta del 14/05/2003, allegata alla presente con lettera "F", ammontano a € 435.892,33.



Tanto viene sancito dall'art. 2426 del C.C. e dall'art. 110 TUIR, che rispettivamente citano il 1° nel costo d'acquisto si computano anche i costi accessori; nel 2° si ricomprendono nel costo anche gli oneri accessori di diretta imputazione.

Per quanto sopra si ha che le spese sostenute per l'acquisizione dell'immobile "Hotel Roxy", ammontano:

a) Immobile	€ 4.288.887,88	
b) Oneri accessori	€ 428.899,33	<i>per i soli immobili</i>
TOTALE	€ 4.717.787,21	

Ritenuto che la Regione Molise è interessata al solo acquisto dell'immobile, si è proceduto, con una semplice formula di matematica finanziaria, ad attualizzare il Capitale pagato, dalla data del 03.01.2003, al mese di ottobre/2006, probabile data di esecuzione del provvedimento. Applicando quindi la seguente formula:

$$Ca = Co (1 + i)^n ; \quad \text{ovvero} \quad Ca = Co \times q^n ;$$

dove

Ca = Capitale attuale

Co = Capitale iniziale

i = tasso d'interesse

n = tempo

Dall'analisi delle considerazioni sin qui fatte per la stima dell'immobile de quo: ... confine con proprietà regionale, ubicazione, utilizzazione del medesimo, previo adeguamento, per utilizzo come uffici regionali, attualmente in siti condotti in affitto, rivalutazione monetaria sul prezzo pagato, ma anche per le considerazioni derivate dalle attività di sopralluogo, si ritiene di attribuire al metodo di confronto per l'attualizzazione del capitale pagato un tasso pari al 5,5%.

Per cui sostituendo i rispettivi valori alla formula si ha:

$$Ca = 4.717.787,21 \times 1,2278 = \text{€} . 5.792.499,14 \text{ quindi il valore attuale del capitale pagato in cifra tonda è pari a } Ca = \text{€} . 5.800.000,00.$$

Si può quindi concludere che i due metodi usati convergono in un intervallo di valori contenuti, in considerazione che, tale differenza sia dovuta anche alle modalità d'acquisto con cui il bene oggetto della stima è pervenuto alla parte offerente.

Per cui:

il Valore finale di stima (determinato attraverso la comparazione dei due metodi)

è dato senz'altro da un valore mediato tra il metodo usato per la ricerca del valore di mercato nella ordinarietà e quello che ha dimostrato l'attualizzazione del capitale pagato alla data del mese di ottobre p.v.;

per cui il Valore medio = $Vm. = (5.610.000,00 + 5.800.000,00) / 2 = \text{€} 5.705.000,00$

a cui si può attribuire essere il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione.

Quindi il valore finale di stima dell'Hotel Roxy di Campobasso in cifra tonda è pari a:

Vf = € 5.705.000,00 (cinquemilionisettecentocinquemila Euro).

Del chè si è redatta la presente relazione di stima a seguito dell'incarico ricevuto dalla D.G.R. n° 1045/2006 ritenendo di aver esattamente individuato l'immobile e fornito ogni utile informazione al riguardo.

Si allegano in copia i documenti innanzi citati

Campobasso, settembre 2006

**Il Tecnico**
(Doc. Agr. Giuseppe Colacci)
