

Massimo Marchetta

Dottore Commercialista - Revisore Legale

Via Salaria n. 292 - 00199 Roma
Tel 06 85.35.67.13 - Fax 06 85.83.02.11

e-mail: massimo.marchetta@outlook.com - PEC: massimo.marchetta@pec.it

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Fallimentare

Fall. n. 599/2017 TIBUR MOTEL S.r.l.

***RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE
DELL'AZIENDA ALBERGHIERA DI PROPRIETA'
DELLA TIBUR MOTEL S.R.L.***

-

***STIMA DEL VALORE DEL CANONE
DI AFFITTO DELL'AZIENDA***

Giudice Delegato: Dr. Claudio Tedeschi

Curatore fallimentare: Dr. Francesco Lepore

Consulente Tecnico: Dr. Massimo Marchetta

Sommario

Paragrafo I - Premessa ed oggetto dell'incarico	3
Paragrafo II – Note introduttive e descrizione dell'azienda oggetto di valutazione.....	3
Paragrafo III - Documentazione acquisita ed esaminata sulla quale si basa la consulenza tecnica	5
Paragrafo IV – Metodologia seguita nel procedimento di stima.....	6
IV.1 Le osservazioni del Consulente alle poste contabili ed alle modalità di tenuta della contabilità	6
Paragrafo V - Metodi Valutativi.....	8
Paragrafo VI - Modi di indagine – Scelta del metodo	11
VI.1 La valutazione del patrimonio netto rettificato	12
VI.2 La valutazione dei beni immateriali – l'Avviamento Commerciale	15
VI.3 La valutazione dei contratti pendenti alla data di fallimento.....	22
Paragrafo VII - Conclusioni	25
Paragrafo VIII – Appendice: la valutazione del congruo canone di affitto dell'azienda.....	26

Paragrafo I - Premessa ed oggetto dell'incarico

Con provvedimento notificato alla curatela in data 08/08/2017, il G.D., dott. Claudio Tedeschi, ha autorizzato il dott. Francesco Lepore, curatore del fallimento in epigrafe, a nominare il sottoscritto Massimo Marchetta, dottore commercialista con studio in Roma, Via Salaria n. 292, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma al N. AA_009643, quale consulente della curatela “... *per la stima del valore dell'azienda nonché per la stima dell'eventuale canone di affitto nel caso si debba procedere alla stipula di un contratto di affitto di azienda*”.

Paragrafo II – Note introduttive e descrizione dell'azienda oggetto di valutazione

La società fallita, Tibur Motel S.r.l., è proprietaria dell'azienda esercente attività alberghiera di categoria “2 stelle” sotto l'insegna “*Hotel Industrial*”.

L'attività è esercitata presso l'immobile sito in Roma, Via Tiburtina n. 998 (categoria catastale D/2 - *Alberghi e pensioni con fine di lucro*) di proprietà della società, in forza di “*Autorizzazione all'esercizio dell'attività alberghiera ed alla somministrazione di bevande*” (all. 1) e “*Autorizzazione sanitaria per l'esercizio di somministrazione (BAR) di Alimenti e Bevande*” (all. 2) rilasciate alla sig.ra --- Omissis --- (attuale amministratore unico della Società).

Successivamente alla dichiarazione di fallimento, il Tribunale, su proposta del curatore, ha autorizzato l'esercizio provvisorio dell'azienda fallita ex art. 104 l.f., tutt'ora in corso.

Al fine di adempiere nel miglior modo possibile all'incarico ricevuto lo scrivente ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile adibito a struttura alberghiera, ove viene esercitata l'impresa, per poter verificare personalmente la consistenza e le condizioni dei beni materiali utilizzati nell'esercizio dell'impresa, le modalità di gestione, nonché per incontrare i dipendenti e per constatare le dimensioni e l'importanza dell'immobile.

L'azienda oggetto di valutazione nel presente elaborato si compone di:

- l'immobile in Roma, via Tiburtina n. 998, censito al N.C.E.U. di Roma al Foglio 290, Part. 177, Sub. 501 (oggi censito al Foglio 290, Part. 2297, a seguito di

variazione del 09/10/2017 - protocollo n. RM0479691) categoria D2 [Alberghi e pensioni (con fine di lucro)], composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su cinque piani, quattro fuori terra ed uno seminterrato, per complessivi 1.046 mq commerciali, costituito da n. 25 stanze tutte con bagno;

- gli impianti di cui è dotato l'immobile:
 - Impianto elettrico sottotraccia
 - Impianto di condizionamento e riscaldamento;
 - Impianto antincendio
 - Impianto idraulico;

(L'immobile ed i relativi impianti sono stati oggetto di separata stima effettuata dall'Ing. Nicola Schinco)

- la “Autorizzazione all'esercizio dell'attività alberghiera ed alla somministrazione di bevande”;
- la “Autorizzazione sanitaria per l'esercizio di somministrazione (BAR) di Alimenti e Bevande”;
- le Attrezzature industriali e commerciali;
- i Mobili e gli Arredi delle stanze;
- le Macchine d'ufficio;
- i rapporti di lavoro in essere con i n. 3 dipendenti;
- il contratto Vodafone – Tibur Motel per la locazione di porzione di fabbricato;
- i contratti in essere per le utenze;
- i contratti in essere per le manutenzioni (estintori e ascensore);
- la polizza di assicurazione per i terzi.

Infine, successivamente alla dichiarazione di fallimento, la curatela ha installato nell'immobile un “Impianto di allarme”, la cui valutazione non è stata ricompresa in quella dell'immobile.

Paragrafo III - Documentazione acquisita ed esaminata sulla quale si basa la consulenza tecnica

Per il miglior svolgimento dell'incarico conferito, lo scrivente C.T. ha ritenuto utile acquisire la documentazione relativa alla fallita TIBUR MOTEL SRL esistente presso la Curatela e di seguito elencata:

1. Libro Giornale recante le scritture da 01.01.2012 a 31.12.2016;
2. Libro Inventari da esercizio 2012 a esercizio 2016;
3. Partitari contabili da esercizio 2012 a esercizio 2016;
4. Situazioni economico-patrimoniali da esercizio 2012 a esercizio 2016;
5. Situazioni economico-patrimoniale al 20.07.2017 (data di fallimento);
6. Libro Beni ammortizzabili;
7. Copia autorizzazione all'esercizio dell'attività alberghiera;
8. Copia autorizzazione sanitaria;
9. Presenze mese di settembre 2017 (modello ISTAT C59);
10. Valutazione di stima dell'immobile, redatta dall'Ing. Nicola Schinco;
11. Contratto Vodafone – Hotel Industrial per la locazione di porzione di fabbricato
12. Offerta di locazione dell'azienda
13. Inventario fallimentare;
14. Comunicazione dell'amministratore unico con indicazione delle presenze di clienti per gli anni dal 2012 al 2016 e per il periodo 01.01.2017 – 30.07.2017.

Lo scrivente ha inoltre acquisito la seguente documentazione, mediante estrazione dalle banche dati pubbliche e da ricerche su internet:

15. Visura camerale Tibur Motel Srl;
16. Recensioni clientela motel reperibili su TripAdvisor.

Paragrafo IV – Metodologia seguita nel procedimento di stima

Per procedere alla valutazione economica dell'azienda della fallita Tibur Motel S.r.l., come già riferito, lo scrivente ha innanzitutto effettuato un sopralluogo presso l'immobile ove viene esercitata l'impresa alberghiera, per poter verificare personalmente la consistenza e le condizioni dei beni materiali utilizzati nell'esercizio dell'impresa, le modalità di gestione, nonché per incontrare i dipendenti e per constatare le dimensioni e l'importanza dell'immobile.

Quindi, ha richiesto ed ottenuto la consegna della documentazione contabile afferente agli ultimi 5 esercizi di attività (dall'anno 2012 al 2016), oltre alla documentazione dell'anno 2017, sino alla data di fallimento, su cui ha svolto un'analisi preliminare tesa a verificare l'attendibilità, correttezza e veridicità dei dati contabili (in merito ai risultati di tale analisi, si rinvia alla lettura del successivo paragrafo "*Le osservazioni del Consulente alle poste contabili ed alle modalità di tenuta della contabilità*").

Il consulente ha individuato, tra i Metodi Valutativi di possibile applicazione, il criterio di stima ritenuto più idoneo alla tipologia di azienda oggetto di valutazione e, tramite la sua applicazione, è pervenuto alla quantificazione numerica del presumibile valore commerciale dell'azienda alberghiera "Hotel Industrial" di proprietà della Tibur Motel S.r.l.

Infine, determinato il presumibile valore dell'azienda, è stato definito l'ammontare del più probabile canone mensile per la locazione dell'azienda.

IV.1 Le osservazioni del Consulente alle poste contabili ed alle modalità di tenuta della contabilità

Prima di iniziare l'attività di valutazione vera e propria, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare un'analisi della documentazione contabile ricevuta al fine di verificare l'attendibilità, correttezza e veridicità dei dati contabili su cui fondare la propria analisi.

In tal senso, lo scrivente ha verificato :

- positivamente la corrispondenza tra la documentazione contabile consegnata (con particolare riferimento alle “*Situazioni economico-patrimoniali*”) ed i bilanci d’esercizio depositati presso la C.C.I.A.A. (appare opportuno precisare che l’ultimo bilancio depositato dalla Società è quello afferente all’esercizio chiuso al 31/12/2014; pertanto, la verifica di corrispondenza dei dati contabili è stata limitata alle annualità 2012, 2013 e 2014);
- la congruità dei dati iscritti nelle scritture contabili in rapporto con la tipologia e le dimensioni dell’azienda. In merito a tale aspetto è stato possibile osservare quanto segue:
 - almeno dall’anno 2012 la società ha **omesso di operare gli accantonamenti annuali delle quote di ammortamento ai relativi Fondi**. Non è dato conoscere i motivi di tale scelta, ma è presumibile ritenere che l’amministratore unico non abbia proceduto al calcolo degli ammortamenti annuali al fine di evitare di gravare i relativi bilanci di costi (la quota annuale di ammortamento viene appunto iscritta quale costo dell’esercizio e partecipa, in tal modo, alla determinazione dell’utile/perdita) e, conseguentemente, di incrementare le perdite che, dall’anno 2012, hanno caratterizzato costantemente il trend dell’azienda (il consulente non ha ritenuto di acquisire ed esaminare la documentazione relativa agli esercizi 2011 e precedenti, in quanto i dati contabili in essa contenuti sono stati ritenuti eccessivamente vetusti per l’analisi da svolgere e, pertanto, privi di ogni elemento informativo);
 - negli anni 2016 e 2017 la Società ha registrato costi per personale dipendente significativamente inferiori rispetto alle annualità precedenti; richiesti gli opportuni chiarimenti è risultato che l’attività d’impresa è portata avanti con l’ausilio di n. 3 dipendenti, di cui uno a tempo pieno e due part – time. Tuttavia, considerato che il Motel è aperto tutti i giorni dell’anno, 24h su 24h, appare evidente che l’ammontare complessivo delle ore lavorate dal personale dipendente non è sufficiente a coprire tutti i turni di lavoro. Tanto lascia dubbi sull’attendibilità della posta.

Paragrafo V - Metodi Valutativi

Secondo la prevalente Dottrina e prassi professionale le principali e più diffuse metodologie valutative sono quelle esposte di seguito.

Il metodo patrimoniale esprime il valore dell'azienda in funzione del suo patrimonio. All'interno della categoria dei metodi patrimoniali possiamo distinguere il metodo patrimoniale semplice e il metodo patrimoniale complesso.

Con il metodo patrimoniale semplice sono rettificati solamente i valori delle attività contabilizzate.

Con il metodo patrimoniale complesso, oltre a prendere in considerazione le attività contabilizzate, si mira anche all'individuazione di un valore autonomo dei beni immateriali non contabilizzati perché sviluppati all'interno e quindi non ancora iscritti. Il valore dell'azienda, quindi, corrisponde al patrimonio netto rettificato. Sono metodi adatti alle aziende dotate di ingenti attività immobilizzate. Sono affidabili dal punto di vista delle garanzie di cautela e oggettività e discretamente utilizzati nella pratica professionale soprattutto nelle valutazioni di aziende che operano in un sistema stabile. Fondamentale per l'applicazione dei metodi patrimoniali è l'assunto che i valori reddituali dell'azienda oggetto di valutazione, tendano a mantenersi costanti nel tempo e pari al prodotto tra la remunerazione congrua del capitale " i " e il patrimonio rettificato investito " K ". Se tale presupposto non è confermato, l'applicazione dei metodi patrimoniali può portare ad una sovrastima, se il reddito prospettico dell'impresa è inferiore al prodotto di cui sopra, o ad una sottostima se la redditività prospettica è superiore a tale prodotto.

Il metodo reddituale esprime il valore dell'azienda in funzione della sua capacità reddituale futura. Viene calcolato un reddito medio, normale, prospettico, reale, che viene capitalizzato per un congruo tasso di valutazione, che incorpora oltre al rendimento dell'investimento, anche un premio per il rischio.

E' un criterio di valutazione utilizzato nella prassi professionale, perché fonda il giudizio di valore sulle aspettative economiche dell'azienda, nonché per l'alto livello di scientificità dello stesso.

Il metodo finanziario esprime il valore dell'azienda in funzione dei flussi di cassa attesi. L'attualizzazione dei flussi monetari per un congruo tasso di valutazione non è di per sé sufficiente a esprimere l'intero valore del patrimonio; infatti, necessita dell'aggiunta del valore espresso dall'attualizzazione del residuo aziendale (valore residuo del patrimonio non monetario). E' un metodo che presenta un alto grado di arbitrarietà; la credibilità dei risultati valutativi, soprattutto per certe tipologie aziendali, è ridotta. Per questo, nella prassi professionale, è un metodo non frequentemente applicato, anche perché richiede informazioni difficilmente reperibili da un valutatore esterno alla società.

Il metodo misto esprime il valore dell'azienda in funzione sia dell'aspetto patrimoniale che di quello reddituale.

Il metodo misto viene espresso in due distinte formule:

- metodo del valore medio: il valore dell'azienda è la media (aritmetica o ponderata) del patrimonio netto rettificato e della redditività futura;
- il metodo della stima autonoma dell'avviamento: il valore dell'azienda è dato dalla somma del valore patrimoniale corrente e del valore dell'avviamento che è, singolarmente, valutato attualizzando il "sovrareddito".

I metodi empirici, di notevole applicazione nella prassi professionale, costituiscono un *insieme di regole di esperienza* ispirate al mercato e fondate su opinioni presenti nel settore nel quale opera l'azienda oggetto di stima.

I metodi empirici non rappresentano regole valutative razionali, metodologicamente e dottrinalmente riconosciute, ma criteri invalsi, ancorché non rigorosi, nelle varie situazioni concrete. La prassi professionale utilizza, spesse volte, questi criteri di valutazione dell'azienda, che non sono dei modelli teorizzati, ma delle semplici relazioni matematiche che legano fattori e variabili aziendali.

Tali metodi forniscono valutazioni di prima approssimazione. Tuttavia sono frequentemente utilizzati da valutatori che non dispongono di informazioni sufficienti per condurre analisi complete, che possono permettere l'applicazione di metodi indiretti, ovvero quando i dati a disposizione sono privi di un adeguato contenuto

informativo (ad esempio per il particolare stato in cui si trova la società - in perdita, in liquidazione, in procedura concorsuale, etc.).

I metodi empirici non esprimono né valori di capitale economico, né valori potenziali, ma **prezzi probabili**, applicabili per una data azienda con riferimento a esperienze omogenee e similari.

I metodi diretti, pertanto, fondano la stima del valore economico d'impresa su grandezze desunte dal mercato .

La prassi ritiene utilizzabili tali metodi in presenza di circostanze quali:

- applicabilità alle imprese di piccole dimensioni in cui, per il tipo di attività, i beni stimabili con metodi empirici assumano centralità e significatività;
- la probabilità che i libri ed i bilanci delle piccole imprese a base personale non esprimano con la necessaria accuratezza talune informazioni necessarie per applicare i metodi più sofisticati, a cominciare dal reddito e dalla capacità di reddito (la cifra delle vendite, ad esempio, è generalmente molto più disponibile e, anche per queste imprese, più credibile);
- per la relativa celerità nel procedere operativamente alla stima;
- come informazione valoriale aggiuntiva, quando i risultati espressi da altri metodi sono incerti o contraddittori;
- quando non è possibile precisare un trend per oscillazioni, incertezza, lacunosità dei dati presi a riferimento in altre metodologie;
- quando risultano scarsamente credibili metodologie più sofisticate di valutazione.

In definitiva, vi sono metodi fondati sulla stima dei flussi (metodi reddituali e finanziari), metodi basati sulla stima di grandezze stock (patrimonio netto) e metodi basati su semplici relazioni matematiche che legano fattori e variabili aziendali (metodi empirici). A loro volta i metodi possono essere semplici o complessi, nell'applicazione delle formule teoriche, e possono essere combinati fra loro per permettere di far risaltare adeguatamente tutti i valori aziendali che partecipano al processo di stima.

Paragrafo VI - Modi di indagine – Scelta del metodo

Dall'esposizione delle diverse metodologie valutative emerge chiaramente che non esiste il metodo "ottimalmente" applicabile alla fattispecie operativa, né esistono precise disposizioni in sede giuridico-normativa.

Concretamente, occorre scegliere tra i metodi teoricamente utilizzabili quello maggiormente adatto all'azienda oggetto di valutazione.

Nel caso di specie, se è pur vero che, trovandosi di fronte a una azienda che opera nel settore alberghiero, il proprio valore è funzione del reddito che sarà in grado di produrre in futuro con la sua attività, è anche vero che l'azienda della Tibur Motel S.r.l. possiede un alto grado di capitalizzazione dell'attivo, costituito dal valore dell'immobile ove viene svolta l'attività d'impresa. Per questo motivo, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla valutazione secondo **il metodo patrimoniale complesso** che, oltre a prendere in considerazione le attività contabilizzate, mira anche all'individuazione di un valore autonomo dei beni immateriali non contabilizzati.

Tale criterio permette di valorizzare l'azienda considerando non solo i suoi *tangibles assets* (beni materiali), ma anche la potenziale redditività futura dell'azienda, la cui valutazione avverrà necessariamente sulla base di metodi empirici (risulta difficile, infatti, procedere alla valutazione della redditività utilizzando metodi reddituali basati sui dati storici dei risultati d'esercizio, sempre negativi negli ultimi 5 anni).

Tuttavia, la capacità dell'azienda di produrre reddito sembrerebbe confermata dalle manifestazioni di interesse ricevute dalla curatela, formalizzate in una offerta per l'affitto dell'azienda, finalizzata al successivo acquisto.

La formula che sintetizza il metodo patrimoniale complesso è:

$$\mathbf{W = K + I}$$

Dove: K = patrimonio netto rettificato

I = valore dei beni immateriali

VI.1 La valutazione del patrimonio netto rettificato

I criteri utilizzati per determinare le rettifiche più frequentemente apportate alle poste contabili del patrimonio sono:

- **Immobili civili e aree fabbricabili** → valutati in base a:
 - costo di ricostruzione, oppure,
 - valore di mercato (nel caso di valutazioni di aziende *in bonis*), oppure,
 - valore di liquidazione o “forced value” (nel caso di valutazioni di aziende in procedure concorsuali), oppure,
 - valore di capitalizzazione del reddito ritraibile dal cespite.
- **Immobilizzazioni tecniche** → valutate in base al loro valore corrente di utilizzo.
- **Partecipazioni** → è stornato il costo di acquisto delle stesse, al netto del fondo, ed è aggiunto il valore economico delle stesse;
- **Beni in rimanenza** → le *materie prime* sono valutate al costo di sostituzione; i *semilavorati* al costo di riproduzione; i *prodotti finiti* e le *merci* al valore netto di realizzo.
- **Crediti** → è necessario verificare la congruità del fondo svalutazione crediti ed eventualmente del fondo oscillazione cambi;
- **Fondi per rischi e spese future** → devono essere rettificati in modo tale da riflettere il corrente ammontare dei rischi in essere e degli oneri futuri;
- **Fondo imposte differite ed imposte differite attive** → alle plusvalenze e/o minusvalenze accertate devono essere associati i relativi oneri o benefici fiscali latenti.

Come anticipato in premessa, dalle risultanze dei registri contabili e dalle ulteriori informazioni acquisite dalla curatela, opportunamente confrontate con il libro cespiti ammortizzabili e l’inventario fallimentare, la società è risultata proprietaria delle seguenti immobilizzazioni materiali:

- immobile sito in Roma, via Tiburtina n. 998, censito al N.C.E.U. di Roma al Foglio 290, Part. 177, Sub. 501, categoria D2 [Alberghi e pensioni (con fine di lucro)], composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su cinque

piani, quattro fuori terra ed uno seminterrato, ed è costituito da n. 25 stanze tutte con bagno;

- impianti di cui è dotato l'immobile:
 - Impianto elettrico sottotraccia
 - Impianto di condizionamento e riscaldamento;
 - Impianto antincendio
 - Impianto idraulico;

L'immobile ed i relativi impianti sono stati oggetto di specifica perizia di stima da parte dell'ing. Nicola Schinco (all. 3), coadiutore nominato dalla curatela, che ha indicato l'importo di **€ 1.532.000 quale "più probabile valore di mercato" dell'immobile** (ivi inclusi gli impianti che lo compongono, iscritti nel bilancio al 31/12/2016 per un valore residuo – al netto degli ammortamenti – di € 5.243,10).

Lo scrivente consulente ha attentamente esaminato la perizia di stima dell'immobile redatta dall'ing. Schinco, di cui, tuttavia, pur condividendone il procedimento logico utilizzato per addivenire alla determinazione del "*più probabile valore di mercato*", **non può condividere i criteri di valutazione su cui si fonda l'elaborato tecnico.**

Infatti, dal c.d. "postulato di scopo" ("*Il valore dipende dallo scopo della stima*") è uno dei postulati su cui si fonda la "Teoria e metodologia estimativa") discendono automaticamente i criteri di stima in base ai quali deve essere valutato un immobile.

Proprio per questo motivo, infatti, sono nati valori diversi rispetto a quelli di mercato, in cui i criteri di stima diventano metodologicamente più cogenti delle definizioni stesse. Ecco che allora la prassi ha individuato valori diversi da quelli di mercato, come ad es. il "*valore di liquidazione*".

Nell'ambito delle procedure concorsuali, il criterio da utilizzare, confermato peraltro dal CNDCEC (Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili) è il "**valore di liquidazione**" (*liquidation o forced value*), ovvero "**quella somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato**". Nella prassi tale valore viene determinato applicando al valore di mercato

percentuali di riduzione che si aggirano da un minimo del 10% (si veda il Tribunale di Roma – IV sez. civile – Esecuzioni Immobiliari) ad un massimo del 30% (si vedano Tribunali di Monza e Milano).

Inoltre, nel proprio elaborato, l'ing. Schinco non ha considerato alcuna “... *riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ...*” (come invece previsto dall'art. 568 c.p.c.).

Sulla base dei criteri sopra illustrati e nell'ottica di prosecuzione dell'attività d'impresa, il sottoscritto Consulente ritiene che il **più probabile valore commerciale** da attribuire all'immobile, unitamente agli impianti di cui è dotato, è di **€ 1.225.600, ottenuto applicando una riduzione pari al 20% al presumibile valore di mercato** calcolato dal consulente tecnico nominato per la stima dell'immobile, ing. Schinco.

La società è risultata altresì proprietaria delle ulteriori immobilizzazioni materiali:

- Attrezzature industriali e commerciali (tra tali beni sono iscritti la “Biancheria”, le “Divise da Lavoro”, etc.)
- Mobili e Arredi delle stanze;
- Macchine d'ufficio.

Preliminarmente appare opportuno evidenziare che l'acquisto di tali beni risale a data antecedente l'anno 2012 e già alla fine dell'esercizio 2011 tutti i beni risultavano interamente ammortizzati. Tanto lascia forti dubbi sul potenziale valore commerciale loro attribuibile. A ciò si aggiunga che, in occasione dell'accesso, è stato possibile verificare che:

- gran parte degli arredi delle stanze erano in pessime condizioni di manutenzione;
- dei 25 televisori presenti nelle stanze (uno per ciascuna stanza), solo 12 erano funzionanti.

Inoltre, per quanto concerne la “Biancheria” e le “Divise da Lavoro”, il Consulente ritiene di non dovere attribuire alcun valore a queste voci, in quanto beni, oltre che di scarso valore unitario e globale, di veloce deteriorabilità e usura.

Il sottoscritto Consulente, pertanto, ritiene che il **più probabile valore commerciale** da attribuire alle “Attrezzature industriali e commerciali”, ai “Mobili e Arredi delle

stanze” ed alle “Macchine d'ufficio”, nell’ottica di prosecuzione dell’attività d’impresa sia pari a **€ 0,00**.

Infine, successivamente alla dichiarazione di fallimento, la curatela ha installato nell’immobile un “Impianto di allarme” (la cui valutazione non è ricompresa in quella dell’immobile) al costo di € 2.622,95, come dimostrato dalla relativa fattura (all. 4).

Il sottoscritto Consulente, pertanto, ritiene che il **più probabile valore commerciale** da attribuire all’ “Impianto di allarme”, nell’ottica di prosecuzione dell’attività d’impresa, sia di **€ 2.622,95**.

VI.2 La valutazione dei beni immateriali - l’Avviamento Commerciale

Dall’esame visivo condotto in occasione del primo accesso all’immobile, è risultato immediato verificare l’assenza (presumibilmente da diverso tempo) delle ordinarie manutenzioni necessarie a mantenere il decoro delle stanze per gli ospiti.

Dai colloqui intercorsi, il curatore ha riferito di avere provveduto ad interventi nei locali comuni ed in alcune delle stanze da destinare ai clienti, tesi a migliorarne l’aspetto.

L’abbandono e l’usura patita dalla struttura è confermata dalle recensioni dei clienti del motel consultate sul sito www.tripadvisor.it.

Si riporta in appresso una tabella riepilogativa delle 31 recensioni complessivamente lasciate dagli utenti dal 2011 a ottobre 2017:

VALUTAZIONE	N° RECENSIONI	PERCENTUALE
Eccellente	0	0%
Molto buono	3	9%
Nella media	7	21%
Scarso	4	15%
Pessimo	17	55%
TOTALE	31	

Fonte: www.tripadvisor.it/Hotel_Review-g187791-d650751-Reviews-Hotel_Industrial-Rome_Lazio.html

Volendo determinare il valore dell'avviamento è necessario tenere in debita considerazione una serie di fattori che possono creare sinergie e rendere possibile il conseguimento di profitti altrimenti irraggiungibili.

Tali fattori sono i più disparati, ma comunque sempre classificabili in soggettivi ed oggettivi.

I **fattori soggettivi** sono legati alla persona dell'imprenditore, di colui che gestisce l'azienda, e quindi, per definizione, nella totalità dei casi non trasferibili ed incapaci di produrre qualsivoglia avviamento.

I **fattori oggettivi** sono, invece, riconducibili all'organizzazione aziendale in senso lato e possono essere individuati nella localizzazione (strategica), nello stato di conservazione delle attrezzature e dei locali (decisamente insufficiente), nella vicinanza o meno alla concorrenza.

Tra i fattori oggettivi andrebbe considerato anche il grado di penetrazione del nome del motel nel pubblico: considerate le pessime recensioni ricevute dagli utenti, tale aspetto, nel caso di specie, non costituisce elemento in grado di creare valore. Anzi, il cambio della gestione potrebbe essere elemento favorevole ad un rilancio della struttura.

Ad una valutazione più attenta, il motel risulta essere una struttura che, con le opportune manutenzioni e modificazioni, potrebbe possedere quelle caratteristiche necessarie per il buon funzionamento dell'azienda.

Appare opportuno precisare che, per quanto è risultato dai colloqui con la curatela ed il personale dipendente, gran parte della clientela dell'Hotel Industrial è legata alle attività lavorative delle zone industriali della Via Tiburtina.

La struttura è posta in una zona strategica della Via Tiburtina. Infatti, il motel dista soli 750 metri dalla fermata della metropolitana di Rebibbia e 2 km dallo svincolo del GRA.

Inoltre, la struttura alberghiera è dotata di un piccolo piazzale di fronte all'ingresso per il parcheggio degli autoveicoli e di un'autorimessa al piano interrato, chiusa da saracinesca (recentemente ripristinata dalla curatela).

Al fine di poter valutare adeguatamente i risultati ottenuti dalle pregresse gestioni, il sottoscritto Consulente ha esaminato gli ultimi bilanci disponibili, dai quali si evince che i ricavi negli ultimi esercizi erano dei seguenti ammontari:

ESERCIZIO	RICAVI (da scritture contabili)
2012	152.187,49
2013	206.833,91
2014	168.529,09
2015	133.822,30
2016	105.419,60

Inoltre, al 20/07/2017 (data di fallimento) la Società aveva annotato ricavi nelle scritture contabili per € 55.340,48 (che, rapportati alla base annuale, sono pari ad € 100.527,53).

Ai fini della corretta determinazione dei ricavi da considerare per la definizione del valore dell'avviamento commerciale (che deve tenere conto dei soli ricavi derivanti dall'attività alberghiera, e non anche da proventi straordinari), i ricavi d'esercizio schematicamente esposti nella tabella che precede devono essere rettificati (in diminuzione) per tenere conto dell'impatto di:

- ricavi da "contratto di locazione di porzione di immobile", stipulato nel mese di ottobre 2014 tra la Tibur Motel Srl e la --- Omissis --- (che sarà oggetto di valutazione separata nel successivo paragrafo);
- ulteriori proventi straordinari.

Si anticipa sin da ora (e l'argomento sarà oggetto di più ampia analisi nel successivo paragrafo) che la Tibur Motel S.r.l. ha stipulato con la --- Omissis --- un contratto di locazione di una porzione dell'edificio sito in Roma, Via Tiburtina 998, utilizzata per l'installazione di un'antenna per telecomunicazioni. Dalle informazioni e documentazione acquisite dalla Curatela, il contratto con la --- Omissis --- prevedeva un canone annuo di € 14.000,00 (all. 5) con inizio a ottobre 2014.

Nell'anno 2017 la Tibur Motel stipula con la --- Omissis --- un nuovo contratto di affitto con decorrenza dal 16/04/2017 al canone annuo di € 9.000,00 (all. 6).

Dall'esame delle scritture contabili è risultato quanto segue.

Anno 2012 – la Società iscrive in contabilità:

“*Rimanenze finali di merci*” per € 3.897,20.

“*Arrotondamenti attivi*” per € 11,63.

“*Sopravvenienze attive*” per € 13.722,56 derivanti da rimborsi d'imposta anni precedenti e stralci su crediti.

Pertanto, i ricavi dell'esercizio 2012 devono essere epurati del complessivo importo di € 17.631,39, relativi a poste estranee alla gestione ordinaria dell'azienda.

Anno 2013 – la Società iscrive in contabilità:

“*Rimanenze finali di merci*” per € 3.902,70.

“*Interessi attivi su depositi bancari*” per € 68,44

“*Sopravv/insuss per stime non da errori*” per € 54.278,80. Dalla lettura del Libro Giornale è risultato che tali proventi sono relativi a rettifiche e/o stralci di debiti (verso fornitori, Istituti di Credito, AMA) iscritti in contabilità. Non sono noti allo scrivente i motivi che hanno portato allo storno delle poste contabili. Tuttavia, ai fini che qui interessano, è stato verificato con sufficiente certezza che tali proventi non vadano considerati nel calcolo dei ricavi della gestione caratteristica.

Pertanto, i ricavi dell'esercizio 2013 devono essere epurati del complessivo importo di € 58.249,94, relativi a poste estranee alla gestione ordinaria dell'azienda.

Anno 2014 – la Società iscrive in contabilità:

“*Rimanenze finali di merci*” per € 4.015,00.

“*Affitti attivi ed altri proventi immobiliari*” per € 14.000,00.

“*Arrotondamenti attivi*” per € 6,03.

Pertanto, i ricavi dell'esercizio 2014 devono essere epurati del complessivo importo di € 18.021,03, relativi a poste estranee alla gestione ordinaria dell'azienda.

Anno 2015 – la Società iscrive in contabilità:

“Rimanenze finali di merci” per € 2.215,00.

“Ricavi per impianto antenna Vodafone” per € 17.500,00.

“Arrotondamenti attivi” per € 5,28.

“Abbuoni e sconti attivi” per € 5,40.

“Rimborsi assicurativi per sinistri” per € 2.800,00.

Pertanto, i ricavi dell’esercizio 2015 devono essere epurati del complessivo importo di € 22.525,68, relativi a poste estranee alla gestione ordinaria dell’azienda.

Anno 2016 – la Società iscrive in contabilità:

“Abbuoni e sconti attivi” per € 20,70.

“Ricavi di gestione” per € 14.000,00, afferenti al contratto di locazione stipulato con Vodafone S.p.A.

Pertanto, i ricavi dell’esercizio 2016 devono essere epurati del complessivo importo di € 14.020,70, relativi a poste estranee alla gestione ordinaria dell’azienda.

Anno 2017 – la Società iscrive in contabilità:

“Abbuoni e sconti attivi” per € 17,52.

“Ricavi di gestione” per € 3.500,00, afferenti al contratto di locazione stipulato con Vodafone S.p.A.

Pertanto, i ricavi dell’esercizio 2017 devono essere epurati del complessivo importo di € 3.517,52, relativi a poste estranee alla gestione ordinaria dell’azienda.

Per tutto quanto sin qui esposto, è possibile individuare i ricavi direttamente afferenti alla gestione alberghiera come in appresso schematizzato:

ESERCIZIO	RICAVI (da scritture contabili)	RETTIFICHE DEL CONSULENTE	RICAVI DI GESTIONE RETTIFICATI
2012	152.187,49	- 17.631,39	134.556,10
2013	206.833,91	- 58.249,94	148.583,97
2014	168.529,09	- 18.021,03	150.508,06
2015	133.822,30	- 22.525,68	111.296,62
2016	105.419,60	- 14.020,70	91.398,90
2017	100.527,53	- 3.517,52	97.010,01

È immediato rilevare come, a fronte di ricavi pressoché stabili negli anni dal 2012 al 2014, dall'anno 2015 il fatturato afferente all'attività alberghiera ha avuto un lento ed inesorabile declino.

A prescindere poi dalla scarsa redditività ottenuta da una struttura dotata di ben maggiori potenzialità (presumibilmente ascrivibile alla precedente gestione e, pertanto, non estensibile alle nuove gestioni), a parere dello scrivente una considerazione è d'obbligo.

È fortemente presumibile ritenere che un motel che si compone di 25 camere possa raggiungere livelli di fatturato ben più elevati di quelli dichiarati negli esercizi pregressi. Si consideri, infatti, che sulla base del prezzo medio a cui vengono vendute le camere (45 €/notte) il motel ha avuto negli ultimi anni una percentuale di occupazione che oscilla tra il 23% ed il 36%. In altri termini, la struttura è stata chiaramente sottoutilizzata, probabilmente anche a causa delle limitate capacità imprenditoriali della passata gestione e della crisi, anche finanziaria, che la Società si è trovata ad affrontare (che ha poi condotto alla dichiarazione di fallimento) e che non ha permesso un adeguato rilancio della struttura.

Per quanto riferito dalla curatela, la bassa percentuale di occupazione delle stanze sarebbe conseguente anche allo scarso stato manutentivo di molte stanze, che non ne permetteva la vendita.

Anche in un'ottica prudentiale, è lecito attendersi, da un locale con siffatte caratteristiche ed effettuate le necessarie opere di manutenzione e restyling, una percentuale di occupazione delle stanze pari almeno al 60-70%. Tali livelli di occupazione permetterebbero adeguatamente la copertura dei costi di gestione e la remunerazione del capitale investito.

Come già riferito in precedenza, le specifiche caratteristiche dell'impresa da valutare (impresa di piccole dimensioni le cui scritture contabili ed i bilanci, oltre a non esprimere con la necessaria accuratezza le necessarie informazioni, lasciano dubitare della completa attendibilità dei dati in essi contenuti), unitamente alla circostanza che

i dati storici dei risultati d'esercizio sono costantemente negativi negli ultimi 5 anni, non permettono di applicare utilmente metodi valutativi sofisticati per stimare la potenziale redditività futura dell'azienda.

Tuttavia, oltre alle considerazioni svolte più sopra dallo scrivente, la capacità dell'azienda di produrre reddito sembrerebbe confermata dalle manifestazioni di interesse ricevute dalla curatela, formalizzate in una offerta per l'affitto dell'azienda, finalizzata al successivo acquisto.

Pertanto, la valutazione dell'azienda avverrà necessariamente sulla base del metodo empirico della "*Rule of Thumb*". Questa Regola è uno strumento di formazione del prezzo ispirato dal mercato, basato su di una opinione collettiva diffusa in un settore specifico o in altri similari, indicante per quanto un'azienda può essere venduta o comprata. Questa metodologia di valutazione è particolarmente utilizzata gli Stati Uniti e, in generale, nel mondo anglosassone.

Nella pratica americana si distinguono quattro differenti classi di criteri empirici, a seconda delle variabili prese in esame:

- *multipli (o percentuali) delle vendite* di un certo periodo (mesi, anni, ecc.);
- *multipli (o percentuali) dei profitti netti*;
- *multipli per unità*
- *multipli degli utili delle vendite maggiorate dell'attività.*

Nel caso che interessa, il criterio di più immediata applicazione è, a parere dello scrivente, quello dei *multipli (o percentuali) delle vendite*. La prassi americana ha individuato dei coefficienti (moltiplicatori) per le diverse tipologie di azienda, adattati per il mercato italiano da Luigi Guatri ¹.

Nello specifico, per il settore di attività in cui ricade l'azienda (motel) il moltiplicatore è individuato in un *range* di valori compresi tra 250% e 400% del fatturato annuo (V_A). Per applicare tale metodologia di valutazione lo scrivente ha dapprima calcolato la media del fatturato, direttamente afferente all'attività alberghiera, conseguito dalla

¹ cfr. "*Trattato sulla valutazione delle aziende*" di Luigi Guatri, edizioni E.G.E.A., pagina 351 e seguenti – "*La valutazione dell'azienda*" di Daniele Balducci, edizioni FAG Milano, pagina 355 e seguenti

società negli anni dal 2012 al 2017 (per quest'ultima annualità, avendo a disposizione i dati contabili fino alla 20 luglio 2017 - data della dichiarazione di fallimento - si è provveduto a riportare ad anno i ricavi conseguiti fino a tale data).

In considerazione del fatto che la cessione dell'azienda avverrà in sede concorsuale, pertanto nello stato di diritto in cui essa verte ed in mancanza di garanzia per vizi e difformità, lo scrivente ritiene di assumere il valore minimo del moltiplicatore, pari al 250% del fatturato. Il tutto come in appresso meglio illustrato numericamente:

Anni	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Totale Valore della Produzione rettificato	134.556	148.583	150.508	111.296	91.398	97.010

Pertanto il reddito medio è pari ad € 122.225

E applicando il moltiplicatore al valore del fatturato medio si ottiene:

$$\text{presumibile valore dell'avviamento commerciale dell'azienda} = \text{€ } 122.225 \times 250\% = \text{€ } 305.563$$

VI.3 La valutazione dei contratti pendenti alla data di fallimento

Come già riferito, nell'anno 2014 la Tibur Motel S.r.l. ha concesso in locazione alla --- Omissis --- una porzione dell'edificio sito in Roma, Via Tiburtina 998, utilizzata per l'installazione di un'antenna per telecomunicazioni.

Dalle informazioni e documentazione acquisite dalla Curatela, il contratto con la --- Omissis --- prevedeva un canone annuo di € 14.000,00 con inizio a ottobre 2014.

Nell'anno 2017 la Tibur Motel Srl ha stipulato con la --- Omissis --- un nuovo contratto di locazione di cui si riportano in appresso i dati essenziali:

- durata dal 16/04/2017 al 15/04/2023, tacitamente rinnovabile per altri sei anni;
- canone annuale pattuito Euro 9.000,00, oltre IVA.

Nel caso di specie, il sottoscritto ha ritenuto di operare la stima del contratto di locazione utilizzando il metodo reddituale per l'arco temporale di durata del contratto (6 anni) secondo la formula:

$$V = \frac{R}{(1+i)^t}$$

dove:

V = valore attuale

R = canone annuale

i = tasso di attualizzazione

t = anni di durata del contratto

Il calcolo del tasso di attualizzazione è stato determinato con utilizzo della seguente formula:

$$i = Rf + (Rm - Rf) \times B$$

Dove:

Rf = *Risk free rate*, quantificato con riferimento al rendimento lordo dei BTP (Buoni Tesoro Poliennali) con durata a 10 anni, pari al 1,94%.

Rm = Rendimento di mercato dei titoli immobiliari, calcolato sulla base della media dei rendimenti di lungo periodo di un paniere di titoli azionari immobiliari, nel caso in esame pari al 13%.

(Rm - Rf) = "*Premio di rischio*", rappresentato dalla differenza tra Rm ed Rf (come sopra definiti), pari al 11,06%.

Coefficiente Beta = covarianza(Ri,Rm)/varianza(Rm)

dove:

Cov(Ri , Rm) esprime la covarianza esistente tra il rendimento espresso dal portafoglio di mercato (Rm) e quello del titolo i-esimo (Ri);

Var(Rm) rappresenta la varianza espressa dai rendimenti del portafoglio di mercato.

Nel caso specifico il Coefficiente Beta è stato ricavato considerando il rendimento di mercato delle società operanti nel settore immobiliare e il rendimento dei titoli immobiliari nello stesso periodo, ponderato alla loro capitalizzazione di borsa, ed è pari a 7,20 %.

Con l'applicazione delle formule che precedono, si calcola il valore del contratto, attualizzando il flusso di reddito previsto anno per anno, fino al termine dell'orizzonte temporale del periodo di durata del contratto (6 anni), determinando così il valore che è ragionevole attendersi che il contratto produrrà negli anni a venire fino al 2023.

Effettuate le opportune sostituzioni numeriche alle formule descritte in precedenza si ottiene il presumibile valore del contratto di locazione di porzione di immobile pari a:

$$\mathbf{V = € 35.051,40}$$

Paragrafo VII - Conclusioni

Per tutto quanto sopra esposto e considerato, il presumibile valore finale dell'azienda alberghiera "Hotel Industrial" di proprietà della Tibur Motel S.r.l. è determinato dalla sommatoria delle seguenti componenti, opportunamente valutate secondo i criteri e sulla base delle ipotesi determinative esposte nel corpo del presente elaborato:

- IMMOBILE, unitamente agli impianti di cui è dotato	€	1.225.600,00
- IMPIANTO DI ALLARME	€	2.622,95
- ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	€	0,00
- AVVIAMENTO COMMERCIALE	€	305.563,00
- CONTRATTO DI LOCAZIONE	€	35.051,40
pari ad un importo TOTALE di	€	1.568.837,35

in cifra tonda pari ad **Euro 1.570.000,00 (unmilione cinquecento settantamila/00)**

Paragrafo VIII – Appendice: la valutazione del congruo canone di affitto dell'azienda

Come già riferito, la curatela ha ricevuto una proposta per sottoscrivere un contratto di affitto dell'azienda della società fallita, per la durata stabilita dagli organi della procedura, al prezzo di € 1.500,00 (“... *canone che sarà ovviamente ragguagliato al valore indicato dal perito stimatore incaricato dalla procedura ...*”).

La curatela ha pertanto richiesto allo scrivente consulente di voler stimare il “... *canone di affitto nel caso si debba procedere alla stipula di un contratto di affitto di azienda ...*”.

Con riferimento al canone di affitto d'azienda, la dottrina ha proposto varie metodologie. Tra le altre “*il canone congruo, nel caso di un affitto deciso nell'ambito di una procedura fallimentare, potrebbe essere quantificato calcolando il prodotto tra il valore dell'azienda determinato secondo il metodo patrimoniale e una percentuale che dovrebbe essere inversamente proporzionale alla deperibilità delle componenti immateriali d'azienda e andrebbe determinata in un intervallo compreso tra zero e la redditività normale di settore*” (si veda il documento “*La determinazione del canone congruo di locazione d'azienda nelle procedure concorsuali*” del CNDCEC a cura del Gruppo di Lavoro “*Valutazione del canone di locazione nelle procedure concorsuali*” – Presidente Prof. Giuseppe Sancetta).

Pertanto:

$$\text{presumibile valore del canone di affitto dell'azienda} = \text{valore dell'azienda} \times \text{percentuale compresa tra 0\% e redditività normale di settore}$$

La percentuale di redditività normale del settore da applicare per la determinazione del più probabile valore del canone di affitto dell'azienda, deve essere inversamente proporzionale alla deperibilità delle componenti immateriali che caratterizzano l'azienda.

Inoltre, la scelta della percentuale di redditività normale del settore da applicare deve anche tenere conto del livello di solidità del conduttore e delle garanzie prestate.

Ai fini della valutazione, lo scrivente stimatore ha verificato che la redditività normale del settore alberghiero è pari al 8,06% (Fonte: Aswath Damodaran – Gennaio 2017).

Per quanto è stato possibile esaminare direttamente presso la struttura e dalle evidenze documentali, **la deperibilità delle componenti immateriali** (avviamento commerciale) che compongono l'azienda della Tibur Motel S.r.l. **appare essere elevata**, in considerazione del lungo lasso di tempo trascorso da quando è iniziato il declino della struttura (anno 2015). Tanto implica la necessità di urgenti interventi tesi al rilancio del Motel per scongiurare la definitiva perdita dell'avviamento commerciale, già manifestatasi (come risulta dalla lettura delle recensioni degli utenti rilevabili dal sito www.tripadvisor.it).

Per tale motivo, lo scrivente ha assunto quale presumibile percentuale di redditività dell'azienda un valore medio-basso pari al 3,00%.

Effettuando le opportune sostituzioni alla formula

$$\text{presumibile valore del canone di affitto dell'azienda} = \text{valore dell'azienda} \times \text{percentuale compresa tra 0\% e redditività normale di settore}$$

si ottiene:

$$\text{presumibile valore del canone annuo di affitto dell'azienda} = \text{€ 1.570.000} \times 3\% = \text{€ 47.100}$$

che rapportato su base mensile è pari a **Euro 3.925,00 (tremilanovecentoventicinque/00)**.

Come già riferito in precedenza, il saggio di redditività dell'azienda, utilizzato per la determinazione del canone di locazione, è funzione anche dell'alea sopportata dal locatore.

Tale incertezza dipende da una pluralità di fattori quali il rischio operativo, il livello di solidità del conduttore e le garanzie da questi prestate.

Pertanto, nel caso in cui il rischio operativo sia contenuto e, soprattutto, il conduttore abbia una notevole solidità patrimoniale, ovvero fornisca adeguate garanzie, il coefficiente da utilizzare per determinare il presumibile valore del canone annuo di affitto dell'azienda può attestarsi a un livello non lontano dal *free risk rate* ².

Al fine di considerare altresì l'**ipotesi di affitto dell'azienda ad un conduttore che fornisca adeguate garanzie**, tali da manlevare la procedura dall'alea derivante da eventuali variazioni negative di valore dell'azienda, attribuibili a cattiva conduzione da parte dell'affittuario, lo scrivente stimatore ha inteso determinare il presumibile valore del canone mensile di affitto dell'azienda **applicando quale saggio di redditività dell'azienda il valore di 1,94%**, quantificato con riferimento al rendimento lordo dei **BTP** (Buoni Tesoro Poliennali) con durata a 10 anni.

Effettuando le opportune sostituzioni alla formula illustrata in precedenza, si ottiene:

$$\text{presumibile valore del canone annuo di affitto dell'azienda} = \text{€ 1.570.000} \times 1,94\% = \text{€ 30.458}$$

che rapportato su base mensile è pari a **Euro 2.538,16 (duemilacinquecentotrentotto/16)**.

Si riepilogano schematicamente nella tabella che segue gli importi del presumibile valore del canone mensile dovuto per l'affitto dell'azienda, determinati sulla base delle assunzioni ed ipotesi illustrate nel corso del presente paragrafo:

	PRESENZA DI GARANZIE DA PARTE DELL'AFFITTUARIO	
	NO	SI
presumibile valore del canone mensile di affitto dell'azienda	€ 3.925,00	€ 2.538,16

² Il *free risk rate* può essere posto pari al rendimento dei titoli di Stato a medio-lungo termine (es. decennali).

Il consulente, ritenendo di aver svolto il proprio incarico, rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o delucidazione che si rendesse necessario.

Roma, lì 17/11/2017

Il consulente tecnico



(Dr. Massimo Marchetta)

ALLEGATI

-
- 1 Autorizzazione all'esercizio dell'attività alberghiera ed alla somministrazione di bevande
 - 2 Autorizzazione sanitaria per l'esercizio di somministrazione (BAR) di Alimenti e Bevande
 - 3 Perizia di stima immobile e impianti redatta da Ing. Schinco
 - 4 Fattura acquisto impianto di allarme
-
- 5 Visura cassetto fiscale – registrazione contratto Tibur Motel – --- Omissis --- anno 20146
 - Contratto di affitto Tibur Motel – --- Omissis --- anno 2017

**AUTORIZZAZIONE PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ ALBERGHIERA,
DI PENSIONE, LOCANDA, ALBERGO DIURNO ECC.**

(Artt. 86 e segg. T.U.L.P.S.; Regolamento di esecuzione approvato con R.D. 6 maggio 1940, n. 635; art. 19, n. 8, D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616)

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 2/2/1989 con la quale il Sig. [redacted]
nato a ROMA il [redacted]
residente ROMA Via [redacted]
domiciliato [redacted]
codice fiscale [redacted] nella sua qualità di Amm.re Unico "TIBUR MOTEL" S.r.l.
partita IVA 01354231001 chiede l'autorizzazione per l'esercizio dell'attività di ALBERGO

in via Tiburtina n. 998 all'insegna "MOTEL INDUSTRIAL"

Vista la ricevuta n. 0537 del 9/1/1992 comprovante l'avvenuto pagamento della somma di L. 266.000 per tasse comunali;

Vista la documentazione e le informazioni agli atti di Ufficio;

Visti gli artt. 86 e segg. del T.U.L.P.S., approvato con R.D. 18 giugno 1931, n. 773 ed il Regolamento relativo approvato con R.D. 6 maggio 1940, n. 635;

Visto l'art. 19, n. 8 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616;

Vista la deliberazione Consiliare n. 4059 del 13 dicembre 1977;

Vista la certificazione Prefettizia Prot. 7546 del 30/11/1990;

Vista l'autorizzazione sanitaria del 3/8/1990;

Visto il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Prov.le VV.FF. n. 0041778 del 29/9/1988

Vista l'iscrizione alla Camera di Commercio n. 2026 dell'11/1/88

AUTORIZZA

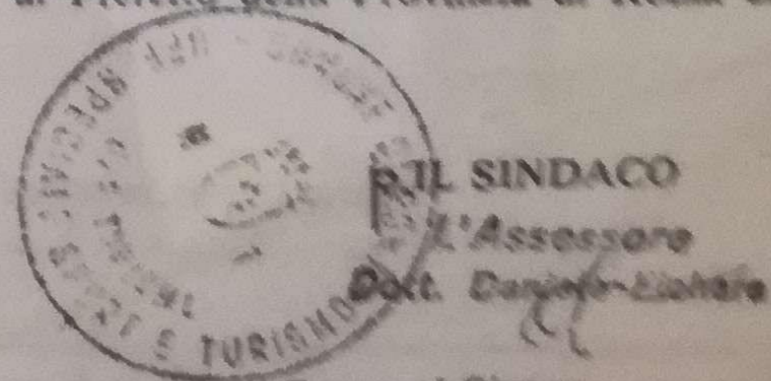
il Sig. [redacted]
il [redacted] nella sua qualità di Amm.re Unico "TIBUR MOTEL" S.r.l.
ad attivare l'esercizio di ALBERGO nei locali sopra indicati
con n. 18 stanze di cui 10 a due posti e 8 ad un posto.

Somministrazione di bevande comprese quelle alcoliche
di qualsiasi gradazione ed altri prodotti previsti dall'art.
32 lettera B del D.M. 4/8/8 n. 375. Tavola calda
all'insegna " MOTEL INDUSTRIAL "

sotto l'osservanza delle norme di legge e di regolamento vigenti in materia ed in specie delle norme tecniche e sanitarie.
L'esercizio cui la presente autorizzazione si riferisce è stato classificato di CATEGORIA DUE STELLE

L'autorizzazione stessa, rilasciata senza pregiudizio di diritti dei terzi, è valida fino al 31 dicembre 1992 e copia della medesima verrà trasmessa prima della consegna all'interessato al Prefetto della Provincia di Roma ai sensi dell'art. 19-4° comma del D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616.

Roma, li 13 FEB. 1992



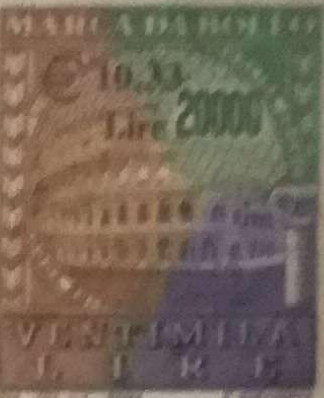
Annotazioni:

— La presente autorizzazione sostituisce la precedente già rilasciata dalla Questura di Roma al Signor FEZIA GUERRINO in data 7/2/1972

La presente autorizzazione s'intende revocata qualora il titolare non abbia provveduto, entro i termini previsti dalla legge, a...

COMUNE DI ROMA

AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE ROMA B



IL SINDACO

Vista la domanda prot. n° 28209 del 8/7/1999

Vista la L.R. n° 18 del 16/6/94;

Vista la Legge n° 287 del 25/08/91;

Visto l'art. 2 Legge n° 283 del 30/4/62;

Visto il D.P.R. n° 327 del 26/3/80;

Visto l'art. 2 della L.R. n° 52/80;

Visto l'art. 231 R.D. 27.7.34 e la Legge 16.6.39 n° 1112; Legge 30.5.95 n° 203*;

Visti gli artt. 6 e 8 D.P.R. n° 303/56;

Visti gli artt. 216 e 217 T.U.LL.SS.;

Visto il Regolamento d'Igiene del Comune di Roma;

Vista la Legge n° 447 del 26/10/95;

Accertata la rispondenza dei locali e degli impianti ai requisiti igienico sanitari prescritti dalle norme vigenti in materia, si rilascia:

AUTORIZZAZIONE SANITARIA

per l'esercizio di "SOMMINISTRAZIONE (BAR) DI ALIMENTI E BEVANDE COMPRESSE QUELLE ALCOOLICHE DI QUALSIASI GRADAZIONE DI CUI ALL'ART. 5 LETT. B LEGGE 25/8/91 N. 287"

1° classe 2° classe n. lett. D.M. 5/9/94 ///

con ubicazione in VIA TIBURTINA 008

alla Società o Ditta "TIBUR MOTEL" SRL

con sede ///

identificata con marchio ///

depositato ///

nato a ROMA

e gestore ///

nato a ///

domiciliato in ///

L'utilizzo dei locali siti al piano _____ nei quali viene svolta l'attività di _____ è concesso in deroga all'art. del D.P.R. 303/56;

Condizioni: _____

* per le attività ricettive vedi retro.

La presente autorizzazione rimane valida fino a quando le strutture, gli impianti, il ciclo lavorativo restano immutati e potrà essere revocata in qualunque momento.

Roma li _____

Il Sindaco