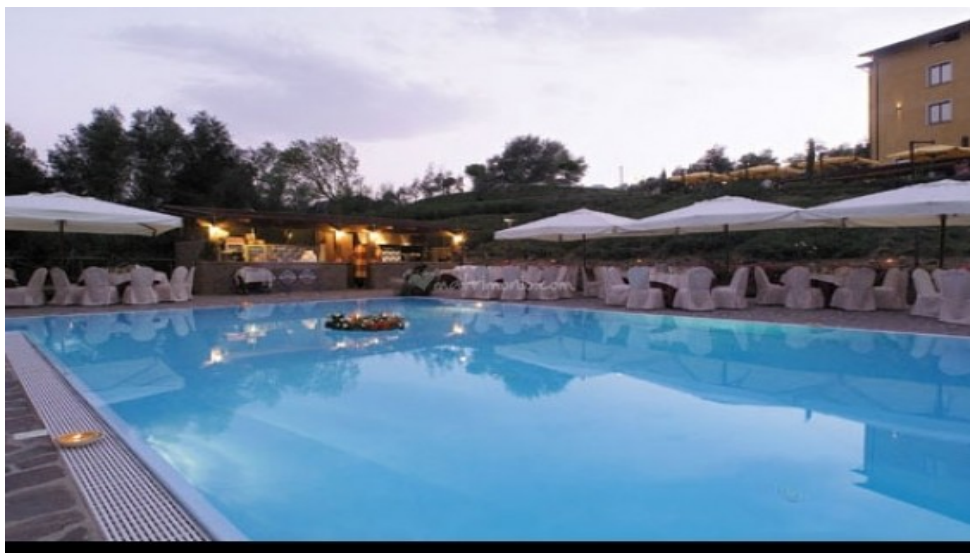


TRIBUNALE DI BENEVENTO
FALLIMENTO nr. 60/2014
Katering s.r.l. in liquidazione

Curatore Fallimentare : Avvocato Stefania Pavone

Dottor Luigi Mazzone

Giudice Delegato : Dottor Michele Monteleone



Best Western Bei Park Hotel

valutazione di stima

PBG srl

Via Colle Fiorito,2 00045 Genzano di Roma (RM)

Sede operativa – Albano Laziale – Via dei Tulipani 13/A Tel. 06/9340850 Fax 06/9344701

Capitale sociale € 100.000 i.v. P. iva 07748311003

e-mail info@pbgsrl.it www.usatoindustriale.com

INDICE

- Definizione dell'incarico	pag. 3
- attività dell'impresa	pag. 4
- analisi macroeconomica del settore in Italia	pag. 5
- la struttura alberghiera BEI Park Hotel	pag. 9
- posizione	pag. 9
- caratteristiche dell'hotel	pag. 10
- camere	pag. 10
- la catena Best Western	pag. 10
- criteri di stima	pag. 12
- valorizzazione	pag. 12
- Beni specifici	
- arredi	pag. 13
- attrezzature per ristorazione	pag. 13
- gruppo elettrogeno	pag. 14
- riepilogo quotazioni	pag. 15
- allegati	pag. 16 e seg.

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI INVENTARIATI
TRIBUNALE DI BENEVENTO NR. 60/2014
KATERING s.r.l. in liquidazione

Facciamo seguito all'incarico conferitoci dai Curatori Fallimentari Avvocato Stefania Pavone e Dottor Luigi Mazzone, per trasmettere la nostra valutazione relativa ai beni mobili inventariati, all'attivo del fallimento dell'azienda.

I beni mobili in questione sono attualmente depositati presso la sede sociale in Benevento – SS. Appia km. 255.

L'attivo inventariato è composto da:

- Arredi per struttura alberghiera
- Attrezzature per ristorazione
- Gruppo elettrogeno

Relativamente all'esistenza degli stessi è stato effettuato un riscontro fisico che ha confermato la loro effettiva presenza in loco.

In data 03 ottobre 2014 è stato effettuato, alla presenza del cancelliere e del Curatore Fallimentare, l'accesso in Benevento SS. Appia – Km. 255

ATTIVITA' DELL'IMPRESA

L'oggetto sociale della società è il seguente : l'esercizio di attività alberghiere, ristorazione, bar ed in genere somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in qualsiasi forma; l'organizzazione di banchetti a domicilio; l'esercizio di discoteche, night club, sale da ballo e simili; il commercio al dettaglio di articoli da regalo, confezioni, articoli di merceria, bigiotteria, articoli in pelle e cuoio.

CODICE ATECO ATTIVITA'

55.1 Alberghi e strutture simili

L'attività effettivamente esercitata è quella alberghiera e di organizzazione di eventi, banqueting, catering.

I beni inventariati sono conformi all'attività esercitata.

IL SETTORE IN ITALIA – Analisi macroeconomica¹

L'economia turistica offre un contributo decisivo alla produzione della ricchezza italiana, allo sviluppo dell'occupazione, all'attivo della bilancia valutaria. Il valore aggiunto prodotto dalle attività connesse al turismo è pari a circa 83 miliardi di euro, ovvero il 6% del totale dell'economia. I consumi turistici interni ammontano a 114 miliardi di euro, buona parte dei quali (circa 30 miliardi di euro) è determinato dalle spese effettuate in Italia dai turisti stranieri. Gli esercizi ricettivi italiani ospitano ogni anno 375 milioni di pernottamenti. Il settore offre lavoro a 1,5 milioni di persone, di cui circa 1 milione di lavoratori dipendenti.

²Lo scenario economico di riferimento evidenzia una situazione di perdurante fragilità, anche se il quadro congiunturale è andato migliorando nel corso del 2013, con un graduale rafforzamento del ciclo economico internazionale, che dovrebbe ulteriormente consolidarsi nell'anno in corso. Sebbene da posizioni più arretrate, anche l'economia italiana, ancora in recessione nel 2013, ha mostrato qualche timido segnale di ripresa a fine anno, generando attese di un ritorno ad una dinamica positiva del Pil nel corso del 2014.

Nonostante il basso profilo dell'economia globale, i flussi turistici mondiali hanno continuato a crescere, raggiungendo, secondo le stime dell'Organizzazione Mondiale del Turismo per l'anno appena trascorso, la cifra record di un miliardo e 87 milioni di arrivi turistici internazionali. In Italia, invece, dove la crisi economica è stata più forte e la ripresa più fragile e incerta, il turismo ha registrato dinamiche più deludenti rispetto a quelle di altri paesi leader nel mondo .

¹ Fonte : Federalberghi

² fonte : rapporto Datatur *trend e statistiche sull'economia del turismo* 2014 Federalberghi

Il comparto alberghiero, all'interno del quale è proseguito il processo di ristrutturazione e riqualificazione delle strutture, offre un esempio tangibile di queste deludenti performance: le presenze negli alberghi del Paese sono calate, nel corso del 2012, dell'1,7%, prevalentemente a causa della caduta dei flussi di clientela italiana, su cui la crisi economica si è abbattuta con maggiore durezza. Stando ai dati tuttora provvisori dell'Istat, il quadro del 2013, riferito all'intero settore turistico, appare ancora critico, con un ulteriore calo della domanda, dovuto quasi esclusivamente alla contrazione della clientela italiana, a fronte di una tenuta di quella estera.

Le minori difficoltà del mercato estero nel corso del 2013 trovano conferma nei risultati dell'indagine sul turismo internazionale dell'Italia realizzata dalla Banca d'Italia, che ha registrato un incremento delle spese dei viaggiatori stranieri in Italia rispetto al 2012, benché di entità più contenuta se paragonato alle dinamiche del biennio precedente. La crescita delle entrate, accompagnata da una flessione delle uscite, generata dal calo delle spese degli italiani all'estero, ha determinato un ulteriore rafforzamento del saldo della bilancia turistica del Paese.

La sfavorevole fase economica, da cui il nostro paese ha cominciato a risollevarsi con molte difficoltà e perduranti incertezze, e il conseguente calo della domanda turistica hanno naturalmente avuto delle ripercussioni negative sul sistema delle imprese del settore: l'analisi delle performance di vendita fa emergere, relativamente al 2012, un quadro di generale contrazione, con un calo dell'occupazione delle camere, da attribuirsi, in particolare, alle difficoltà delle imprese del comparto alberghiero. Segnali più rassicuranti hanno caratterizzato invece il 2013, con le vendite in recupero nella seconda metà dell'anno.

Sul fronte del mercato del lavoro, le difficoltà economiche congiunturali hanno determinato delle ricadute più che sui livelli occupazionali del turismo, mediamente in crescita anche nel 2012, sulle tipologie contrattuali adottate: i lavoratori dipendenti con contratto a tempo parziale sono aumentati, in

media, molto di più dei dipendenti a tempo pieno, in calo in molti dei singoli comparti del turismo, tra cui quello della ricettività.

Manifestando il disagio diffuso all'interno del settore, le previsioni occupazionali degli imprenditori del turismo hanno seguito ad essere orientate al pessimismo, con un'ulteriore riduzione della quota di quelli intenzionati ad assumere nel corso del 2013. Le aziende del settore hanno comunque continuato ad investire nella riqualificazione dei propri dipendenti, confermando l'importanza di disporre di personale preparato allo svolgimento delle proprie funzioni. L'esigenza di avere a disposizione capitale umano adeguatamente formato, fondamentale nei servizi, e ancor più nel turismo, trova risposta, in Italia, in un panorama dell'offerta formativa che si presenta ampio e diversificato, seppure bisognoso di una maggiore razionalizzazione.

Come al solito l'analisi si conclude con uno sguardo verso il settore dei trasporti: anche qui le precarie condizioni di salute dell'economia nazionale hanno avuto delle ripercussioni negative, facendo registrare contrazioni nei volumi di traffico e nel numero dei passeggeri generalizzate a tutte le principali tipologie.

Struttura ed economia delle imprese alberghiere italiane³

I dati delle indagini statistiche sui risultati economici delle imprese industriali e dei servizi, realizzate dall'Istat, consentono di tracciare un quadro articolato della struttura e della performance delle imprese dei diversi settori in cui si articola il sistema economico. Tra questi settori, è compreso anche quello delle "attività dei servizi di alloggio e ristorazione" che riveste un ruolo di primaria importanza all'interno del sistema turistico e che è dunque interessante analizzare, sia nel suo complesso che nella sua articolazione in "servizi di alloggio" (alberghi e altre strutture ricettive) e "servizi di ristorazione" (ristoranti e bar, gelaterie e pasticcerie, mense, servizi di catering).

³ fonte : rapporto Datatur *trend e statistiche sull'economia del turismo* 2014 Federalberghi

Nel 2011 il settore, costituito da 303.895 imprese attive (pari al 7% del totale), ha occupato circa 1,3 milioni di addetti (di cui 805 mila dipendenti) e ha realizzato un fatturato di 70.367 milioni di euro e un valore aggiunto di 27.023 milioni di euro. Il confronto con i dati del 2010 evidenzia un incremento di tutti gli aggregati, tra cui spicca il balzo degli investimenti che, dopo due anni di caduta libera, hanno registrato una crescita dell'82,6%.

L'analisi disaggregata per tipologia di attività mette in luce, però, un andamento differenziato all'interno del settore, per cui alla crescita degli aggregati economici dei servizi di ristorazione si contrappone una flessione generalizzata di quelli dei servizi di alloggio, con l'eccezione degli investimenti, più che raddoppiati nel corso dell'anno anche all'interno del comparto.

Per quanto riguarda i principali indicatori di performance economica, nel 2011 il valore aggiunto per addetto, pari a 21,1 mila euro nel complesso del settore, è stato di 33,2 mila euro nei servizi di alloggio (+3,1% rispetto al 2010) e di 17,9 mila euro nei servizi di ristorazione (+0,9% rispetto al 2010), mentre gli investimenti per addetto, a fronte di una media settoriale di 5,5 mila euro, sono stati, rispettivamente, di 15,9 mila e 2,9 mila euro.

E' rimasta infine fundamentalmente invariata, anche nel 2011, la struttura produttiva del settore, che nel complesso e nei due comparti che lo compongono, è caratterizzata da una larga presenza di microimprese (con meno di dieci addetti), le quali rappresentano il 93,9% delle imprese attive, il 63,3 % degli addetti e il 48,9% del valore aggiunto dell'intero settore. Queste stesse microimprese presentano i valori più bassi degli indicatori economici, più elevati nelle classi dimensionali intermedie.

I dati delle indagini Istat, resi disponibili con un paio di anni di ritardo rispetto al periodo di riferimento, offrono un'istantanea dell'economia delle imprese turistiche che, seppure di notevole interesse, non consente di coglierne le dinamiche più recenti che, al pari di quelle dell'intero sistema economico italiano, hanno manifestato i primi segnali di rallentamento a partire dalla

seconda metà del 2011 per poi diventare estremamente critiche nel corso del 2012.

Abbiamo già mostrato come gli effetti della nuova ondata recessiva dell'economia italiana si siano fatti pesantemente sentire anche sul settore turistico, con oltre il 76% delle imprese che, nel corso di un'indagine realizzata da Isnart nel 2012, ha dichiarato di essere stato colpito dagli effetti della crisi economica, registrando perdite consistenti in termini di clientela e fatturato. E che il 2012 sia stato un anno difficile per gli operatori del ricettivo emerge anche dall'analisi dei dati Unioncamere sulle performance di vendita delle imprese da cui emerge un quadro di generale contrazione, con un calo dell'occupazione delle camere di 3,2 punti percentuali rispetto al 2011. Il calo è da attribuirsi, in particolare, alle difficoltà delle imprese del comparto alberghiero che hanno registrato una flessione delle vendite, su base annua, del 4,4%: sono stati soprattutto i primi tre mesi dell'anno e giugno quelli più critici per gli alberghi italiani, mentre non emergono particolari differenze all'interno delle diverse categorie, colpite in maniera generalizzata dalla contrazione delle vendite.

(allegato il quadro riassuntivo per singola provincia italiana)

LA STRUTTURA ALBERGHIERA BEI PARK HOTEL

Posizione

La struttura alberghiera si trova in località Apollosa, a breve distanza dal Ponte Leproso. Nella stessa zona si possono visitare anche le seguenti attrazioni: Cattedrale di Santa Maria Assunta e Chiesa di Santa Sofia.

Caratteristiche dell'hotel

L'hotel di Apollosa offre varie opzioni, tra cui un ristorante e un bar/lounge. La struttura è dotata di un business center. E' presente anche una piscina scoperta ed il parcheggio gratuito.

Camere

L'albergo è composto da 53 camere con aria condizionata dotate di asciugacapelli e ferro/asse da stiro. Tutte le unità sono dotate di minibar e kit per la preparazione di caffè/tè. Si segnalano tre suite.

L'hotel BEI PARK era affiliato alla catena americana Best Western che ne curava anche il booking. L'hotel era classificato quattro stelle, disponeva di piccolo centro congressi, meeting room e ampie sale per il banqueting.

Le recensioni di **"tripadvisor"** sono in massima parte positive o molto positive.

Lo spazio disponibile all'attività di ricevimento è sufficiente per circa 500 invitati, in una location adatta ed accogliente, tanto da meritare notevole considerazione nel circondario.

La catena Best Western

La storia di Best Western iniziò nel 1946 negli USA grazie a Merile Key Guertin, intraprendente albergatore che puntò alla collaborazione tra operatori alberghieri con l'obiettivo di generare vantaggi anche per i singoli.

Si consorziarono 50 albergatori e diedero vita a Best Western. Il neonato gruppo offrì subito ai viaggiatori *on the road* un'accoglienza ospitale, un servizio accurato e prezzi competitivi.

La maggior parte degli hotel si trovava nella West Coast degli Stati Uniti e da qui nasce il nome Best Western. Da allora il brand si diffuse rapidamente in tutto in mondo e approdò in Europa nel 1978.

In Italia arrivò nel 1982. Il 4 settembre di quell'anno a Parigi si firmò l'accordo con Best Western International che sanciva la nascita di Best Western Italia. I primi undici albergatori affiliati furono i pionieri in Italia di una nuova modalità di accoglienza.

L'idea vincente fu l'appartenenza ad una catena alberghiera capace di soddisfare i bisogni di un mercato sempre più esigente e complesso. Il successo fu immediato: in breve tempo le affiliazioni si moltiplicarono, fino ad arrivare nel marzo 2010 a 180 hotel con 12.000 camere in 120 destinazioni business e leisure.

Uno dei punti di forza del marketing Best Western è il programma Best Western Rewards (BWR), che consente di accumulare punti, semplicemente soggiornando negli alberghi della catena, vengono infatti accreditati 10 punti ogni 0,80 € spesi.

CRITERI DI STIMA

Per tutti i beni analizzati, si è effettuata una indagine di mercato atta a valutare la attuale presenza in commercio degli stessi, lo stato dei fornitori , la situazione economica generale del settore merceologico in esame.

Il metodo di stima applicato è, pertanto, quello del benchmark , cioè della comparazione di tali macchinari con quelli analoghi presenti in commercio, effettuando interviste a fornitori e commercianti del settore specifico, valutando le componenti di abbattimento derivanti da :

- Assenza di prova;
- Assenza di garanzia;
- Oneri di smontaggio;
- Oneri di trasporto;
- Ricondizionamento e messa in funzione

Da tale procedura di valutazione origina il prospetto in allegato che costituisce parte integrante della presente relazione di stima.

VALORIZZAZIONE

Le quotazioni che si esprimono con il seguente elaborato sono indicate in valore unitario per affrontare la possibilità di vendite parziali, riportando anche un prezzo complessivo per l'eventuale vendita in blocco, da effettuarsi per gruppi omogenei.

Sono allegate le singole schede di valutazione ed il riepilogo analitico in excel riassuntivo delle singole schede.

Per una migliore comprensione del processo di valutazione deve essere tenuta in debito conto l'analisi della rispondenza dei beni alle norme di sicurezza sul lavoro.

BENI SPECIFICI

Arredi

In questa categoria sono compresi tutti gli arredi dell'albergo : il mobilio e gli accessori delle singole stanze, quello presente nei piani e gli ambienti comuni. La nostra valutazione è stata elaborata per singola stanza, così come risultante dall'inventario.

La differenza di valutazione fra l'una e l'altra dipende, pertanto, esclusivamente dalle dotazioni presenti in ogni singolo ambiente, essendo buono lo stato generale di conservazione delle suppellettili.

La quotazione del singolo ambiente varia, pertanto, da un minimo di € 700,00 fino ad un massimo di € 1.000,00.

Gli altri arredi sono quotati analiticamente.

Dobbiamo segnalare che la camere risultano carenti rispetto all'impianto Tv in quanto gli apparecchi installati sono tutti di vecchia fabbricazione e, pur funzionanti, dovranno subire un upgrade.

La quotazione espressa è valida on- site.

L'eventuale vendita, a causa dei costi di asporto e smontaggio avrà un'incidenza del 40% sulle quotazioni espresse.

In termini di benchmark segnaliamo che sui siti specializzati in vendita di arredi per strutture alberghiere sono in vendita camere "standard" nuove quotate circa € 3.000,00 per ambiente.

La quotazione complessiva di questa sezione è di € 71.155,00 (settantunomilacentocinquantacinque/00) oltre iva.

Attrezzature per ristorazione

In questa categoria sono comprese tutte le attrezzature per cucina, e la copiosa parte di stoviglie per il catering.

Si tratta di beni e macchinari in buono stato di conservazione.

Le quotazioni sono espresse analiticamente e sono comparate a quelle per beni analoghi presenti sul mercato dell'usato.

Tutti i beni inventariati sono vendibili atomisticamente e quotati per una cessione on site.

L'incidenza di oneri accessori in caso di vendita all'esterno è valutabile nel 20% del valore.

L'intera categoria è valutata €63.965,00 (sessantatremilanovecentosessantacinque/00).

Gruppo elettrogeno

Fra i beni inventariati è presente anche un gruppo elettrogeno necessario in caso di interruzione dell'erogazione di energia nei pubblici esercizi.

Il bene, che gode di fungibilità propria, è prodotto dalla Star Power, ha una potenza di 150 kw ed è silenziato.

La sua quotazione sul mercato dell'usato è **di € 8.000,00(ottomila/00).**

RIEPILOGO QUOTAZIONI

Riepilogo	
➤ Arredi per struttura alberghiera	€ 71.155,00*
➤ Attrezzature per ristorazione	€ 63.965,00*
➤ Gruppo elettrogeno	€ 8.000,00*
TOTALE	€ 143.120,00*
* quotazioni IVA esclusa	

Questo elaborato viene emesso sulla base di quanto stabilito attraverso le indagini svolte, i documenti reperiti e le informazioni raccolte.

Tanto si espone, in assolvimento del gradito mandato ricevuto.

Restiamo a Sua completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento e cogliamo l'occasione per trasmettere i nostri migliori saluti.

Albano Laziale, 05 novembre 2014

PBG srl

All.ti: fotografie
bozza inventario
estratto della perizia ai fini del concordato

