

STUDIO RAIOLA CONSULENTI

Ragioniere Commercialista — Via Cimaglia n. 8, Torre del Greco (NA)

PERIZIA ASSEVERATA DI STIMA

ai sensi dell'art. 1, comma 9, D.L. 16 settembre 2024, n. 131, convertito con modificazioni dalla L. 14 novembre 2024, n. 166 (in G.U. 14/11/2024, n. 267)

Valutazione degli investimenti effettuati e non ammortizzati e quantificazione dell'equa remunerazione ai fini dell'indennizzo al concessionario uscente

SOCIETÀ CONCESSIONARIA USCENTE STABILIMENTO BALNEARE BAGNI CHECCO s.a.s. di Anita Traversa & C. Lungomare Via Cavour n. 5 — 16030 Sori (GE)	PERITO INCARICATO Rag. Raiola Luciano Iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Torre Annunziata (NA), Sez. A — n. 123/A Nominato dal Comune di Sori con Determinazione Dirigenziale n. 288/2026 del 01.07.2026
ENTE CONCEDENTE Comune di Sori (GE)	DATA PERIZIA 05 agosto 2026

Perizia n. RL/2026/02

Indice

1. Dati del Professionista Asseveratore	3
2. Quadro Normativo di Riferimento	3
2.1 Componenti dell'Indennizzo	4
2.2 Requisiti degli Investimenti Valutabili	5
3. Oggetto e Scopo della Perizia.....	5
4. Dati della Società e della Concessione Demaniale	5
4.1 Dati Societari	6
4.2 Dati della Concessione Demaniale Marittima	6
4.3 Profilo del Concessionario	6
5. Documentazione Esaminata	6
6. Metodologia di Valutazione	7
6.1 Valore degli Investimenti Non Ammortizzati	7
6.2 Equa Remunerazione degli Investimenti del Quinquennio 2021-2025	7
6.3 Sopralluogo	7
7. Analisi e Valutazione degli Investimenti	8
8. Contributi Pubblici — Esclusione dalla Base di Calcolo.....	10
9. Riepilogo e Quantificazione dell'Indennizzo	10
9.1 Quadro Riepilogativo per Categoria.....	10
9.2 Calcolo dell'Equa Remunerazione — Metodo Build-Up	10
9.3 Calcolo dell'Indennizzo Complessivo	11
10. Riepilogo Finale della Valutazione.....	12
11. Considerazioni conclusive.....	12
11.1 Stato Manutentivo e Conservativo degli Investimenti.....	13
12. Dichiarazione di Asseverazione	13
13. Firma, Timbro e Data	14
Elenco Allegati.....	14
Allegato A — Concessione e Proroghe	15
Allegato B — Elaborato Grafico	24
Allegato C — Inventario Analitico Beni.....	27
Allegato D — Tabelle di Calcolo dell'Equa Remunerazione	28
Allegato E — Verbale di Sopralluogo	29
Allegato F — Registro dei Beni Ammortizzabili al 31.12.2025	32
Allegato G — Documentazione Fotografica	36

1. Dati del Professionista Asseveratore

Nome e Cognome	Raiola Luciano
Qualifica	Ragioniere Commercialista
Iscrizione Albo	Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Torre Annunziata (NA), Sez. A — n. 123/A
Codice Fiscale	[REDACTED]
Partita IVA	00930381215
Studio Professionale	Via Cimaglia n. 8, Torre del Greco (NA)
Telefono	[REDACTED]
PEC	luciano.raiola@odcectorreannunziata.it
Soggetto nominante	Comune di Sori (GE) — Ufficio Demanio Marittimo
Provvedimento di nomina	Determinazione Dirigenziale n. 288/2026 del 01.07.2026
Rosa CNDCEC	Cinque nominativi indicati dal Presidente CNDCEC ex art. 1, comma 9, D.L. 131/2024
Assenza di conflitti d'interesse	Il perito dichiara l'assenza di qualsiasi rapporto con la società concessionaria

2. Quadro Normativo di Riferimento

Sulle concessioni demaniali marittime a fini turistico-ricreativi in scadenza negli anni passati si sono succedute diverse proroghe ex lege; il quadro resta tuttavia tutt'altro che pacifico, poiché la giurisprudenza europea e amministrativa le ha ripetutamente dichiarate incompatibili con il diritto dell'Unione Europea.

Cronologia delle proroghe legislative

- L'Italia ha prorogato le concessioni in scadenza dapprima al 31 dicembre 2015 e successivamente al 31 dicembre 2020, rispettivamente con il D.L. 194/2009 e il D.L. 179/2012 (quest'ultimo convertito con la L. 17 dicembre 2012, n. 221).
- A un primo differimento al 31 dicembre 2012 (L. 25/2010) è seguita la proroga al 31 dicembre 2020 (L. 221/2012) e, successivamente, un'ulteriore proroga di quindici anni (L. 145/2018, art. 1, commi 682-683), con l'effetto pratico di posticipare la scadenza al 2033.

L'intervento della giurisprudenza europea e nazionale

- Corte di Giustizia UE, sez. V, 14 luglio 2016, cause riunite C-458/14 e C-67/15 (Promoimpresa e Melis): incompatibilità comunitaria della proroga automatica delle concessioni demaniali per finalità turistico-ricreative.
- La medesima L. 145/2018 è stata ritenuta contrastante con il diritto UE nella parte in cui dispone la proroga ex lege delle concessioni già rilasciate.
- Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato, sentenze nn. 17 e 18/2021: illegittimità e inefficacia delle proroghe automatiche per incompatibilità con il diritto europeo; in assenza di una legge di riordino conforme, le concessioni sarebbero cessate automaticamente il 31 dicembre 2023.

- L. 118/2022: termine di efficacia delle concessioni in essere fissato al 31 dicembre 2023, con possibilità di proroga tecnica fino al 31 dicembre 2024 in caso di gare non concluse.
- Il "Milleproroghe" (L. 14/2023), nel tentativo di vietare ai Comuni l'indizione delle gare, è stato giudicato in contrasto con i principi europei e da disapplicare.
- Consiglio di Stato, sentenze gemelle nn. 4479, 4480 e 4481 del 20 maggio 2024: ribadita l'illegittimità di tutte le proroghe delle concessioni demaniali marittime turistico-ricreative, con obbligo di disapplicazione da parte delle amministrazioni e necessità di indire procedure selettive trasparenti e non discriminatorie.

L'ultimo intervento normativo e lo stato attuale

- Il D.L. 16 settembre 2024, n. 131 ha prorogato le concessioni fino al 30 settembre 2027, facendo salve le procedure competitive già avviate e introducendo la durata minima/massima della concessione (5-20 anni, commisurata agli investimenti in PEF) nonché l'indennizzo al concessionario uscente per gli investimenti non ammortizzati.
- Anche questa proroga è stata giudicata da disapplicare: TAR Liguria, sez. I, 19 febbraio 2025, n. 183, e Consiglio di Stato, sez. VII, 26 febbraio 2025, n. 1688, hanno confermato l'illegittimità delle proroghe ex lege quale acquisizione ormai consolidata della giurisprudenza amministrativa.
- Da ultimo, la Corte di Cassazione è intervenuta confermando l'impostazione contraria ai rinnovi automatici, rimettendo il caso al Consiglio di Stato per un nuovo esame, senza chiudere definitivamente il contenzioso nel merito.

La presente perizia è redatta in applicazione dell'art. 1, comma 1, lett. b), del D.L. 16 settembre 2024, n. 131 ("Decreto Adempimenti UE"), convertito con modificazioni dalla L. 14 novembre 2024, n. 166, che ha sostituito l'art. 4, comma 9, della L. 5 agosto 2022, n. 118, introducendo il diritto del concessionario uscente a un indennizzo a carico del concessionario subentrante.

La norma prevede espressamente che, in caso di rilascio della concessione a favore di un nuovo concessionario, il concessionario uscente ha diritto al riconoscimento di un indennizzo a carico del concessionario subentrante pari al valore degli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati al termine della concessione — inclusi quelli realizzati a seguito di eventi calamitosi debitamente dichiarati o di sopravvenuti obblighi di legge — al netto di ogni misura di aiuto o sovvenzione pubblica percepita e non rimborsata, nonché pari a quanto necessario per garantire al concessionario uscente un'equa remunerazione sugli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni, secondo criteri da stabilirsi con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze. Il valore di tali componenti è determinato con perizia acquisita dall'ente concedente prima della pubblicazione del bando di gara, rilasciata in forma asseverata da un professionista nominato dall'ente concedente tra cinque nominativi indicati dal Presidente del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

2.1 Componenti dell'Indennizzo

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 4, comma 9, L. 118/2022, come modificato dal D.L. 131/2024, l'indennizzo si compone di due distinte voci:

- Valore degli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati al termine della concessione, compresi quelli effettuati a seguito di eventi calamitosi o per obblighi di legge sopravvenuti, al netto di ogni misura di aiuto o sovvenzione pubblica ricevuta e non soggetta a obbligo di rimborso;
- Equa remunerazione degli investimenti effettuati nei cinque anni antecedenti la cessazione della concessione (quinquennio 2021-2025), a prescindere dal relativo grado di ammortamento, in quanto funzionali all'incremento del valore commerciale dell'area in concessione.

2.2 Requisiti degli Investimenti Valutabili

Ai fini della presente valutazione sono considerati rilevanti esclusivamente gli investimenti che soddisfino cumulativamente i seguenti requisiti:

- strumentalità alla concessione demaniale e trasferibilità al concessionario subentrante;
- conformità urbanistica, edilizia e al titolo concessorio, in assenza di provvedimenti demolitori ai sensi degli artt. 49 e 54 del Codice della Navigazione;
- previa autorizzazione dell'ente concedente per i beni non amovibili;
- difficile amovibilità o necessità funzionale al servizio balneare;
- documentazione fiscale e contabile comprovante l'effettivo sostenimento della spesa.

3. Oggetto e Scopo della Perizia

Il sottoscritto Rag. Raiola Luciano, Commercialista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Torre Annunziata (NA), è stato incaricato dal Comune di Sori (GE) — Ente Concedente — con Determinazione Dirigenziale n. 288/2026 del 01.07.2026, di procedere alla redazione della presente perizia asseverata, avente ad oggetto la valutazione degli investimenti effettuati dalla società Stabilimento Balneare Bagni Checco s.a.s. di Anita Traversa & C., titolare della Concessione Demaniale Marittima n. 01/2011 – 1S, relativa allo stabilimento balneare sito in Lungomare Via Cavour n. 5, nel Comune di Sori (GE).

La perizia è finalizzata alla determinazione:

- del valore degli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati alla data del termine della concessione, da porre a base del calcolo dell'indennizzo dovuto al concessionario uscente ai sensi dell'art. 4, comma 9, L. 118/2022, come modificato dall'art. 1, D.L. 131/2024;
- dell'equa remunerazione degli investimenti realizzati nel quinquennio 2021-2025, ai fini dell'ulteriore componente indennitaria prevista dalla medesima norma.

La presente perizia costituirà parte integrante del fascicolo di gara che l'Ente Concedente è tenuto a predisporre ai fini della procedura selettiva per il rilascio della nuova concessione demaniale marittima.

4. Dati della Società e della Concessione Demaniale

4.1 Dati Societari

Ragione sociale	Stabilimento Balneare Bagni Checco s.a.s. di Anita Traversa & C.
Forma giuridica	Società in Accomandita Semplice
Sede legale / operativa	Lungomare Via Cavour n. 5 — 16030 Sori (GE)
Codice Fiscale / P.IVA	[REDACTED]
REA	GE-284519
Iscrizione CCIAA	Registro Imprese di Genova n. GE-284519
Capitale sociale	€ 10.329,14
Socio / rappresentante legale	[REDACTED]
Attività	Gestione stabilimento balneare con bar (ATECO 93.29.20)

4.2 Dati della Concessione Demaniale Marittima

Ente Concedente	Comune di Sori (GE) — Area Tecnica
Numero concessione	n. 01/2011 – 1S
Denominazione stabilimento	Stabilimento Balneare Bagni Checco s.a.s.
Ubicazione	Lungomare Via Cavour n. 5 — 16030 Sori (GE)
Superficie demaniale concessa	mq 1.830,09, di cui uno specchio acqueo (**)
Scadenza concessione vigente	30 settembre 2027 (prorogata ex art. 1, D.L. 131/2024 / L. 166/2024)
Canone demaniale annuo	€ 4.751,64 (aggiornato all'anno 2025)
Oneri accessori annui	€ 951,27 (imposta regionale)
Rinnovi precedenti	2009, 2015, 2020 — nessuna controversia pendente
Conformità urbanistica	Conforme al P.U.D. (Piano di Utilizzo del Demanio) approvato con D.G.R. Liguria n. 44/2014

4.3 Profilo del Concessionario

La società Stabilimento Balneare Bagni Checco s.a.s. di Anita Traversa & C. è una società in accomandita semplice con sede legale nel Comune di Sori (GE). L'attività esercitata consiste nella gestione dello stabilimento balneare ubicato sul litorale di Sori, in regime di concessione demaniale marittima, con offerta di servizi di balneazione, noleggio di attrezzature, servizio bar e ristorazione. L'attività è svolta da oltre venti anni sulla medesima area demaniale, con continuità gestionale e clientela fidelizzata.

5. Documentazione Esaminata

Per la redazione della presente perizia il sottoscritto ha esaminato la seguente documentazione, trasmessa dalla società Stabilimento Balneare Bagni Checco s.a.s. e acquisita dall'Ente Concedente:

- situazioni contabili per gli anni 2023, 2024, 2025;
- registro dei beni ammortizzabili aggiornato al 31 dicembre 2025, con indicazione di costo storico, fondo ammortamento e valore netto contabile per ogni cespite;

- fatture di acquisto, contratti d'appalto e capitolati relativi agli investimenti effettuati nel periodo 2019-2025;
- documentazione relativa alle autorizzazioni e concessioni edilizie per gli interventi di costruzione e ristrutturazione eseguiti nell'area demaniale;
- concessione demaniale marittima n. 01/2011 – 1S e relativi atti di rinnovo e modifica;
- planimetrie catastali e rilievi tecnici dello stabilimento balneare, aggiornati all'anno 2025;
- documentazione relativa ai contributi pubblici ricevuti negli ultimi dieci anni (PNRR, contributi regionali, fondi europei) e ai relativi obblighi di rimborso;
- verbale del sopralluogo effettuato dal perito in data 27 luglio 2026, con documentazione fotografica allegata.

6. Metodologia di Valutazione

6.1 Valore degli Investimenti Non Ammortizzati

Per la determinazione del valore degli investimenti non ancora ammortizzati alla data di scadenza della concessione, il perito ha adottato il criterio del costo storico al netto degli ammortamenti civilistici, conformemente ai principi contabili nazionali OIC 16 (immobilizzazioni materiali) e OIC 24 (immobilizzazioni immateriali). Il costo storico di ciascun bene è stato verificato sulla base della documentazione fiscale originale (fatture, contratti) e depurato:

- degli ammortamenti accumulati, calcolati con le aliquote adottate dalla società in sede di bilancio, nel rispetto dei limiti fiscali di cui al D.M. 31.12.1988;
- dei contributi pubblici ricevuti e non soggetti ad obbligo di rimborso, da escludersi espressamente dalla base di calcolo per legge.

6.2 Equa Remunerazione degli Investimenti del Quinquennio 2021-2025

Per la componente relativa all'equa remunerazione degli investimenti realizzati negli ultimi cinque anni, in attesa del decreto ministeriale attuativo di cui all'art. 4, comma 9, L. 118/2022, il perito ha adottato un criterio prudenziale basato sull'applicazione di un tasso di rendimento atteso del 13,10% annuo sul capitale investito nel quinquennio, al lordo degli ammortamenti, ponderato per il periodo di effettivo utilizzo dei beni nell'ambito della concessione.

6.3 Sopralluogo

Il perito ha effettuato un sopralluogo diretto presso lo stabilimento balneare in data 27 luglio 2026, verificando lo stato di conservazione e di funzionamento dei beni, la loro effettiva strumentalità all'esercizio dell'attività e la conformità rispetto alla documentazione contabile e tecnica esaminata. Delle risultanze del sopralluogo è stato redatto apposito verbale con documentazione fotografica, allegato alla presente perizia (Allegato E).

7. Analisi e Valutazione degli Investimenti

Sulla base della documentazione contabile e fiscale prodotta dal Committente (fatture di acquisto, libro dei cespiti, registri IVA), il sottoscritto ha proceduto all'inventario di tutti i beni materiali esistenti, pertinenti all'attività balneare esercitata in regime concessorio, determinando per ciascuno il costo storico, i contributi pubblici collegati, il fondo ammortamento e il relativo valore residuo non ancora ammortizzato.

I coefficienti di ammortamento applicati sono quelli del D.M. 31 dicembre 1988, Tabella B, Gruppo V « Alberghi, pubblici esercizi e stabilimenti balneari », calcolati a quote costanti. Il numero di anni trascorsi dall'acquisto è stato computato dalla data di entrata in funzione del cespite alla data di riferimento della perizia (30 giugno 2026). L'analisi analitica per singolo bene è contenuta nel foglio Excel allegato (Allegato C), che costituisce parte integrante della presente perizia.

Nella tabella seguente sono elencati tutti i 41 investimenti rilevati, tutti concorrenti alla determinazione dell'indennizzo, con indicazione del costo storico documentato, dei contributi pubblici collegati (ove presenti) e del valore residuo non ammortizzato alla data di valutazione.

Tabella 1 — Riepilogo Investimenti e Ammortamenti

N.	Descrizione investimento	Anno real.	Costo storico (€)	Contributi (€)	Fondo amm.to (€)	Valore netto res. (€)
1	Manutenzione impianto elettrico	2021	700,00	—	252,00	448,00
2	Stoviglie, piatti, posate	2022	548,02	—	479,53	68,49
3	Attrezzatura cucina	2024	903,48	—	338,81	564,67
4	Stoviglie	2025	1430,39	—	178,80	1251,59
5	Bicchieri	2025	524,98	—	65,62	459,36
6	Coltelleria	2025	21,36	—	21,36	0,00
7	Bicchieri e stoviglie	2025	143,99	—	18,00	125,99
8	Giradischi professionale	2025	803,28	—	803,28	0,00
9	Motore fuoribordo	2020	1134,00	—	963,90	170,10
10	Riparazioni e sostituzione attrezzature	2021	2000,00	—	1100,00	900,00
11	Addolcitore	2022	500,00	—	350,00	150,00
12	Piastra	2023	1100,00	—	825,00	275,00
13	Produttore ghiaccio	2025	3200,00	—	480,00	2720,00
14	Tritaghiaccio	2025	1200,00	—	180,00	1020,00
15	Affettatrice	2025	3179,75	—	476,96	2702,79
16	Pavimento bar	2019	2750,00	—	2145,00	605,00
17	Freezer	2025	1500,00	—	90,00	1410,00
18	Autocarro Ford	2024	12.300,00	10.000,00	230,00	2070,00
19	Asporto calcestruzzo	2020	12.300,00	—	7380,00	4920,00
20	Ripristino in calcestruzzo	2020	8736,00	—	5241,60	3494,40
21	Ripristino lastre	2020	3158,20	—	1894,92	1263,28
22	Scavo e trasporto sabbia	2021	7500,00	—	4500,00	3000,00
23	Ripristino spiaggia	2021	6014,68	—	3608,82	2405,86
24	Pulizia e rifacimento	2022	12.500,00	—	5000,00	7500,00
25	Varia manutenzione spiaggia	2023	10.000,00	—	3000,00	7000,00
26	Pannello copertura	2024	1995,00	—	798,00	1197,00
27	N. 30 lettini usati	2022	1503,87	—	1503,87	0,00
28	N. 20 lettini usati	2022	1250,00	—	1250,00	0,00
29	Spese manutenzione	2024	5000,00	—	2000,00	3000,00

N.	Descrizione investimento	Anno real.	Costo storico (€)	Contributi (€)	Fondo amm.to (€)	Valore netto res. (€)
30	Lettini	2024	2447,87	—	1101,54	1346,33
31	Ombrelloni	2025	2250,00	—	337,50	1912,50
32	Pali in metallo	2025	408,87	—	61,33	347,54
33	Rintelature	2025	1119,87	—	168,07	951,80
34	Lettini	2025	1570,00	—	235,50	1334,50
35	Ombrelloni prestige	2025	135,00	—	135,00	0,00
36	Ombrelloni	2025	750,00	—	112,41	637,59
37	Escavatore cingolato	2021	19.000,00	—	9500,00	9500,00
38	Impianto fotovoltaico	2023	3800,00	3800,00	0,00	0,00
39	Impianto fotovoltaico	2024	20.000,00	20.000,00	0,00	0,00
40	Impianto fotovoltaico	2024	34.100,00	32.810,00	58,05	1231,95
41	Smart POS	2025	122,93	—	122,93	0,00
TOTALE COMPLESSIVO (41 cespiti)			189.601,54	66.610,00	57.007,80	65.983,74

Il valore complessivo (costo storico) degli investimenti effettuati dallo Stabilimento Balneare Bagni Checco s.a.s. ammonta a complessivi € 189.601,54 (euro centottantanovemilaseicentouno/54). Al netto degli ammortamenti tecnici e dei contributi pubblici ricevuti, maturati alla data di riferimento della presente perizia (30 giugno 2026), il valore residuo netto da assoggettare al calcolo dell'equa remunerazione risulta pari a € 65.983,74 (euro sessantacinquemilanovecentottantatré/74). Tale importo rappresenta il valore degli investimenti ancora «vivi» nell'economia aziendale, in quanto non ancora recuperati attraverso il processo di ammortamento e al netto dei contributi pubblici percepiti.

Si precisa che nella determinazione del valore degli investimenti non è stata inclusa alcuna componente di costo riferita alla manodopera per lavorazioni eseguite in economia dai titolari dello stabilimento e/o dal personale dipendente, come richiesto dal concessionario con la relazione tecnica asseverata (allegato H) per le seguenti ragioni:

- per l'attività svolta personalmente dai titolari, non risulta acquisita alcuna documentazione contabile (cedolini, compensi deliberati e tassati, fatture) che attesti l'effettivo sostenimento di un costo per tale prestazione lavorativa; in assenza di un costo storico realmente sostenuto e documentato, ai sensi dei principi contabili di riferimento (OIC 16, par. 39-40) non è possibile procedere ad alcuna capitalizzazione, non essendo ammissibile l'attribuzione di un valore meramente figurativo;
- per il personale dipendente (bagnini, custodi, baristi), pur sussistendo un costo del lavoro effettivamente sostenuto e documentato (buste paga, contributi, LUL), non è stata rinvenuta né fornita alcuna contabilità analitica o documentazione di cantiere (fogli ore, ordini di servizio, cronoprogramma) idonea a individuare in maniera oggettiva e verificabile la quota di ore-lavoro dedicata alle lavorazioni sui cespiti, distinta dalle ordinarie mansioni di sorveglianza, custodia e somministrazione per le quali detto personale risulta inquadrato e retribuito; il relativo costo, come contabilizzato negli esercizi di competenza, risulta interamente confluito tra i costi ordinari di gestione (voce B9 del conto economico) e non risulta scorporabile né riferibile in via oggettiva all'investimento;
- l'inclusione di una stima presuntiva della manodopera, in assenza dei predetti riscontri documentali, esporrebbe la presente valutazione a un vizio di non verificabilità, in contrasto con il requisito di attestazione della consistenza degli investimenti sulla base delle scritture contabili richiesto dalla normativa di riferimento.

Per le ragioni esposte, il sottoscritto perito ha ritenuto di non computare, nella determinazione del valore degli investimenti indennizzabili, alcuna voce relativa alla manodopera per lavorazioni eseguite in economia, riservandosi di procedere a un eventuale ricalcolo qualora la committenza fornisca in un momento successivo idonea documentazione a supporto.

Si dà atto che, alla data di riferimento della presente perizia, il decreto ministeriale attuativo di cui all'art. 4, comma 9, L. 118/2022 non risulta ancora adottato: lo schema predisposto dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il MEF, ha ricevuto parere sostanzialmente negativo dal Consiglio di Stato (parere n. 750 del 22 luglio 2025), che ne ha rilevato criticità tali da richiederne una sostanziale revisione. Resta pertanto applicabile quanto previsto dall'ultimo periodo dell'art. 4, comma 9, L. 118/2022, secondo cui la mancata adozione del decreto non giustifica il mancato avvio della procedura di affidamento: il criterio prudenziale Build-Up adottato nella presente perizia costituisce, in tale contesto, un metodo tecnicamente motivato e sostitutivo, suscettibile di revisione qualora sopravvenga il decreto attuativo.

8. Contributi Pubblici — Esclusione dalla Base di Calcolo

Ai sensi dell'art. 4, comma 9, L. 118/2022, come modificato dal D.L. 131/2024, dall'importo degli investimenti non ammortizzati devono essere detratti i contributi pubblici ricevuti e non soggetti a obbligo di rimborso. In esito all'esame della documentazione prodotta dalla società, il perito ha accertato che lo Stabilimento Balneare Bagni Checco ha ricevuto i seguenti contributi pubblici, già scorporati per singolo cespite in Tabella 1:

Contributo	Importo (€)
Contributo Invitalia — 25/05/2025	56.610,00
Contributo Gestore GFT — 18/12/2025	10.000,00
TOTALE CONTRIBUTI DA DETRARRE	66.610,00

9. Riepilogo e Quantificazione dell'Indennizzo

9.1 Quadro Riepilogativo per Categoria

Voce	Costo storico (€)	Valore netto residuo (€)
Totale investimenti (41 cespiti, tutti rilevanti ai fini indennitari — dettaglio in Tabella 1)	189.601,54	65.983,74

9.2 Calcolo dell'Equa Remunerazione — Metodo Build-Up

Ai sensi del par. 6.2 e in attesa del decreto ministeriale attuativo, il tasso di equa remunerazione è stato determinato con il metodo Build-Up (sommando al tasso privo di rischio una serie di premi per il rischio specifico dell'investimento), così come risulta dal foglio «Build-Up & Equa Rem.» allegato (Allegato D):

Componente del tasso Build-Up	Tasso	Fonte / giustificazione
1. Tasso Risk-Free (BTP a 10 anni — media mobile 12 mesi)	3,60%	Rendimento BTP a 10 anni, dato di mercato indicativo giugno/luglio 2026 (da aggiornare con dato corrente alla data di emissione)
2. Premio per rischio settore balneare-turistico	3,50%	Redditività buona ma variabile; volatilità del settore ricettivo

Componente del tasso Build-Up	Tasso	Fonte / giustificazione
3. Premio per rischio liquidità investimenti demaniali	2,00%	Natura non trasferibile dei beni; bassa liquidità; dipendenza dalla concessione
4. Premio per rischio obsolescenza strutturale	1,00%	Adeguamenti normativi e usura; età media degli investimenti
5. Premio per rischio gestionale e stagionalità	3,00%	Stagionalità, meteo, tariffazione; variabilità dei flussi stagionali
TASSO COMPLESSIVO DI EQUA REMUNERAZIONE (Build-Up)	13,10%	

Un tasso finale del 13,10% riflette una rischiosità medio-alta, giustificata dai seguenti fattori strutturali del comparto:

- il c.d. «rischio Bolkestein»: nel 2026 il settore delle concessioni demaniali vive una fase di forte transizione e incertezza legata ai bandi di gara e alla durata dei diritti di superficie, che impone un premio specifico elevato poiché l'orizzonte quinquennale potrebbe subire interruzioni o modifiche non controllabili dall'investitore;
- morfologia della Liguria e rischio meteo: gli stabilimenti liguri presentano costi di manutenzione protettiva e un'esposizione alle mareggiate superiori rispetto ad altre regioni, con conseguente maggiore volatilità dei flussi di cassa operativi;
- elevata concentrazione del fatturato nei mesi estivi e significativa esposizione al rischio meteorologico;
- rigidità della struttura dei costi fissi e dipendenza dalle concessioni demaniali marittime e dalla relativa evoluzione normativa;
- limitata trasferibilità del complesso aziendale e ridotte economie di scala tipiche delle imprese balneari di piccole dimensioni;
- rischio gestionale strettamente collegato alla figura dell'imprenditore.

Applicando il tasso complessivo del 13,10% al valore netto degli investimenti, l'equa remunerazione risulta:

Base: valore netto investimenti (€)	65.983,74
Tasso di equa remunerazione (Build-Up)	13,10%
Equa remunerazione annuale (base × tasso)	8643,87
Equa remunerazione — periodo quinquennale (5 anni)	43.219,35

9.3 Calcolo dell'Indennizzo Complessivo

(A) Valore investimenti lordo (Tabella 1)	€ 189.601,54
(B) Fondi ammortamento + contributi pubblici da detrarre	€ 123.617,80
(C) = (A) – (B): investimenti non ammortizzati netti	€ 65.983,74
(D) Equa remunerazione quinquennio 2021-2025 (tasso 13,10% annuo)	€ 43.219,35
INDENNIZZO TOTALE = (C) + (D)	€ 109.203,09

Il valore di cui alla lettera (B) è dato dalla somma dei fondi ammortamento cumulati (€ 57.007,80) e dei contributi pubblici ricevuti (€ 66.610,00), già scorporati per singolo cespite in Tabella 1.

L'indennizzo complessivo determinato ai sensi dell'art. 4, comma 9, L. 118/2022 (come modificato dall'art. 1, D.L. 131/2024) ammonta a € 109.203,09 (euro centonovemiladuecentotre/09).

In caso di rilascio della concessione a favore di un nuovo concessionario, il perfezionamento del nuovo rapporto concessorio è subordinato all'avvenuto pagamento dell'indennizzo da parte del concessionario subentrante in misura non inferiore al 20%. Il mancato tempestivo pagamento, da parte del concessionario subentrante, di almeno il 20% di detto importo (pari a € 21.840,62) costituisce causa di decadenza dalla concessione ai sensi di legge.

10. Riepilogo Finale della Valutazione

Il foglio «Riepilogo Finale» del file Excel allegato (Allegato C) riporta il seguente estratto riepilogativo:

Perizia n.	RL/2026/02
Data emissione	05/08/2026
Concessionario uscente	Stabilimento Balneare Bagni Checco s.a.s. di Anita Traversa & C.
Legale rappresentante	
Perito asseverante	Rag. Raiola Luciano
N. investimenti rilevati	41 (tutti rilevanti ai fini indennitari)
Totale costo storico lordo	€ 189.601,54
(-) Totale fondi ammortamento + contributi	€ 123.617,80
Valore netto investimenti (base di calcolo)	€ 65.983,74
Tasso Risk-Free (BTP 10 anni)	3,60%
Premi di rischio specifici (somma)	9,50%
Tasso complessivo Build-Up	13,10%
Equa remunerazione annuale	€ 8643,87
Equa remunerazione 5 anni	€ 43.219,35
INDENNIZZO TOTALE	€ 109.203,09

11. Considerazioni Conclusive

Sulla base della documentazione esaminata, delle verifiche contabili effettuate e del sopralluogo svolto in data 27 luglio 2026, il sottoscritto perito formula le seguenti considerazioni:

- tutti gli investimenti inclusi nella presente valutazione risultano effettivamente realizzati, regolarmente contabilizzati e supportati da idonea documentazione fiscale originale (fatture, contratti d'appalto, quietanze di pagamento); nessun investimento è stato incluso in assenza di adeguato supporto documentale;

- gli investimenti valutati sono strumentali all'esercizio dell'attività balneare nell'area demaniale oggetto di concessione e sono trasferibili al nuovo concessionario, con esclusione dei beni facilmente amovibili non funzionali alla gestione della spiaggia;
- la società Stabilimento Balneare Bagni Checco s.a.s. ha ricevuto contributi pubblici da Invitalia per € 56.610,00 e dal Gestore GFT per € 10.000,00, entrambi già detratti dalla base di calcolo (cfr. par. 8);
- dallo stato di conservazione dei beni rilevato in sede di sopralluogo non emergono elementi tali da richiedere rettifiche peggiorative rispetto ai valori contabili netti, ad eccezione di alcune attrezzature balneari (lettini e ombrelloni) già oggetto di svalutazione nella misura riflessa nel registro dei beni ammortizzabili;
- il tasso di equa remunerazione del 13,10% applicato per la seconda componente indennitaria è stato determinato in via prudenziale e risulta coerente con i tassi di rendimento atteso degli investimenti nel settore dei servizi turistico-balneari della Riviera Ligure di Levante;
- la presente valutazione è stata effettuata in piena indipendenza professionale e non risente di alcuna pressione o condizionamento di parte.

Non costituiscono oggetto della presente perizia:

- la valutazione dell'avviamento commerciale;
- la valutazione di eventuali scorte di magazzino;
- la valutazione dei crediti/debiti del concessionario;
- la valutazione del titolo concessorio in sé, per cui non è riconosciuto alcun indennizzo ex lege;
- il valore della manodopera per la realizzazione di opere presso lo stabilimento balneare (cfr. par. 7).

11.1 Stato Manutentivo e Conservativo degli Investimenti

Nel corso del sopralluogo effettuato presso lo stabilimento balneare in data 27 luglio 2026 è stato verificato lo stato manutentivo e conservativo degli investimenti elencati in Tabella 1. Il giudizio sintetico per categoria è riportato nella tabella seguente ed è rinviato, nel dettaglio, al verbale di sopralluogo allegato (Allegato E).

Categoria di beni (coerente con Tabella 1)	Giudizio conservativo	Note tecniche
Teli e coperture da spiaggia (teloni, teli lettino/sdraio)	OTTIMO	PIENAMENTE FUNZIONANTE
Attrezzature di cucina e bar (lavastoviglie, frigo, posateria, bicchieri, frigo vetrina, fabbricatore ghiaccio, soffiatore)	OTTIMO	PIENAMENTE FUNZIONANTE
Arredi (tavoli, lettini, ombrelloni)	OTTIMO	PIENAMENTE FUNZIONANTE
Impianti tecnologici (scaldabagno, impianto idrico, estrazione aria, climatizzazione) e attrezzatura varia	OTTIMO	PIENAMENTE FUNZIONANTE

12. Dichiarazione di Asseverazione

Il sottoscritto Raiola Luciano, nella propria qualità di Ragioniere Commercialista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Torre Annunziata (NA), Sez. A, al n. 123/A, consapevole delle responsabilità penali conseguenti a dichiarazioni mendaci ai sensi degli artt. 481 e 483 del Codice Penale, nonché della responsabilità civile e disciplinare cui potrebbe incorrere,

ASSEVERA

la veridicità, la correttezza e la completezza di tutti i dati, le informazioni e le valutazioni contenuti nella presente perizia, attestando che: (i) le operazioni di stima sono state condotte con scrupolo e diligenza professionale; (ii) il perito non ha alcun rapporto di interesse, diretto o indiretto, con la società concessionaria Stabilimento Balneare Bagni Checco s.a.s. né con l'Ente Concedente, che non sia quello derivante dall'incarico professionale ricevuto; (iii) la perizia è stata redatta in piena autonomia e indipendenza di giudizio; (iv) i criteri metodologici adottati sono conformi ai principi deontologici dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e alle linee guida del CNDCEC in materia di perizie asseverate per le concessioni demaniali marittime.

13. Firma, Timbro e Data

Torre del Greco, 05 agosto 2026

Il Perito Asseveratore:

Rag. Raiola Luciano

Ragioniere Commercialista

ODCEC Torre Annunziata (NA), Sez. A — n. 123/A

Timbro professionale:



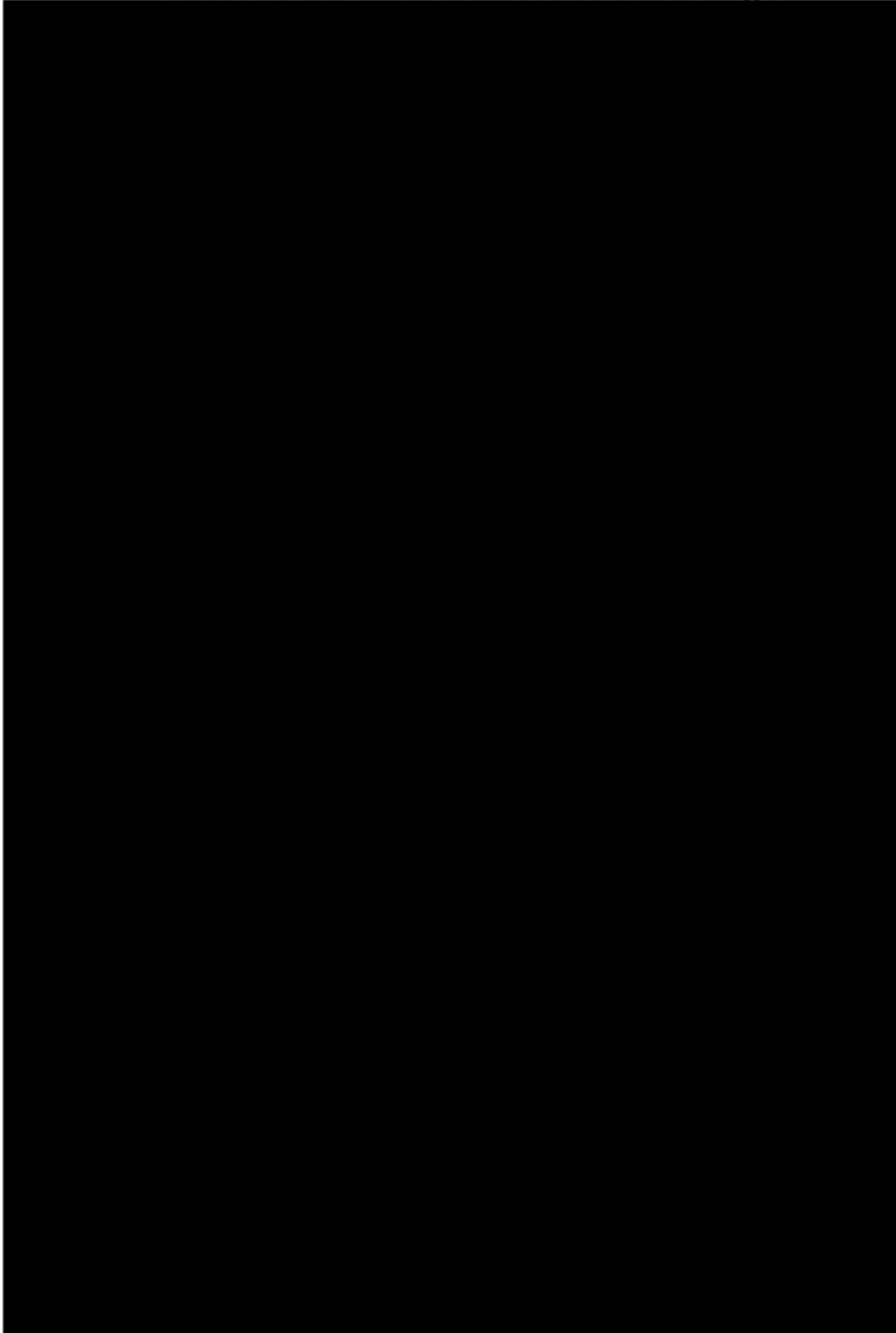
Elenco Allegati

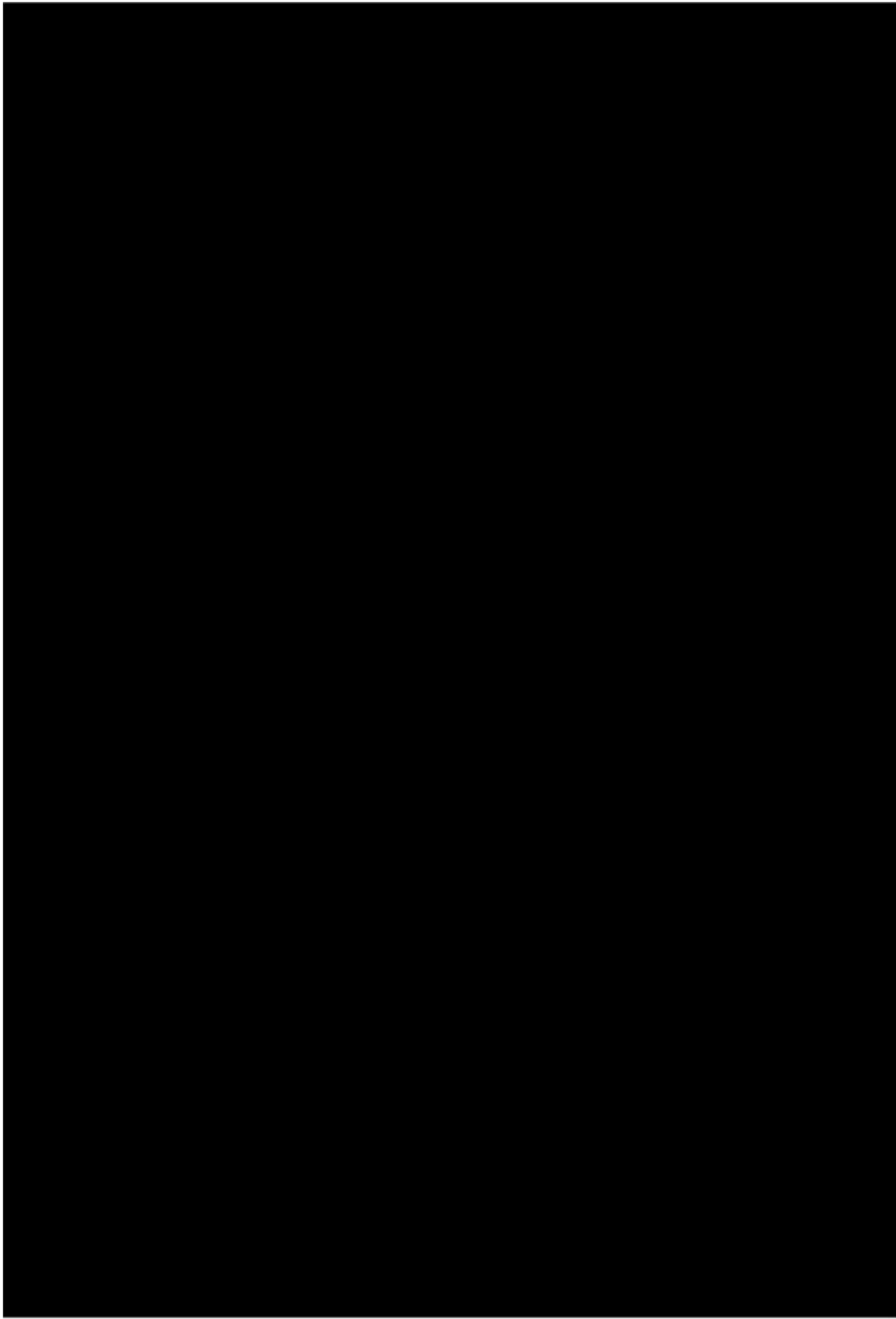
- | | |
|---|---|
| • A) Concessione e proroghe | E) Verbale di sopralluogo del 27 luglio 2026 |
| • B) Elaborato grafico | F) Registro dei beni ammortizzabili al 31.12.2025 |
| • C) Inventario analitico beni | G) Documentazione fotografica |
| • D) Tabelle di calcolo dell'equa remunerazione | H) Relazione Tecnica Asseverata studio Domus |

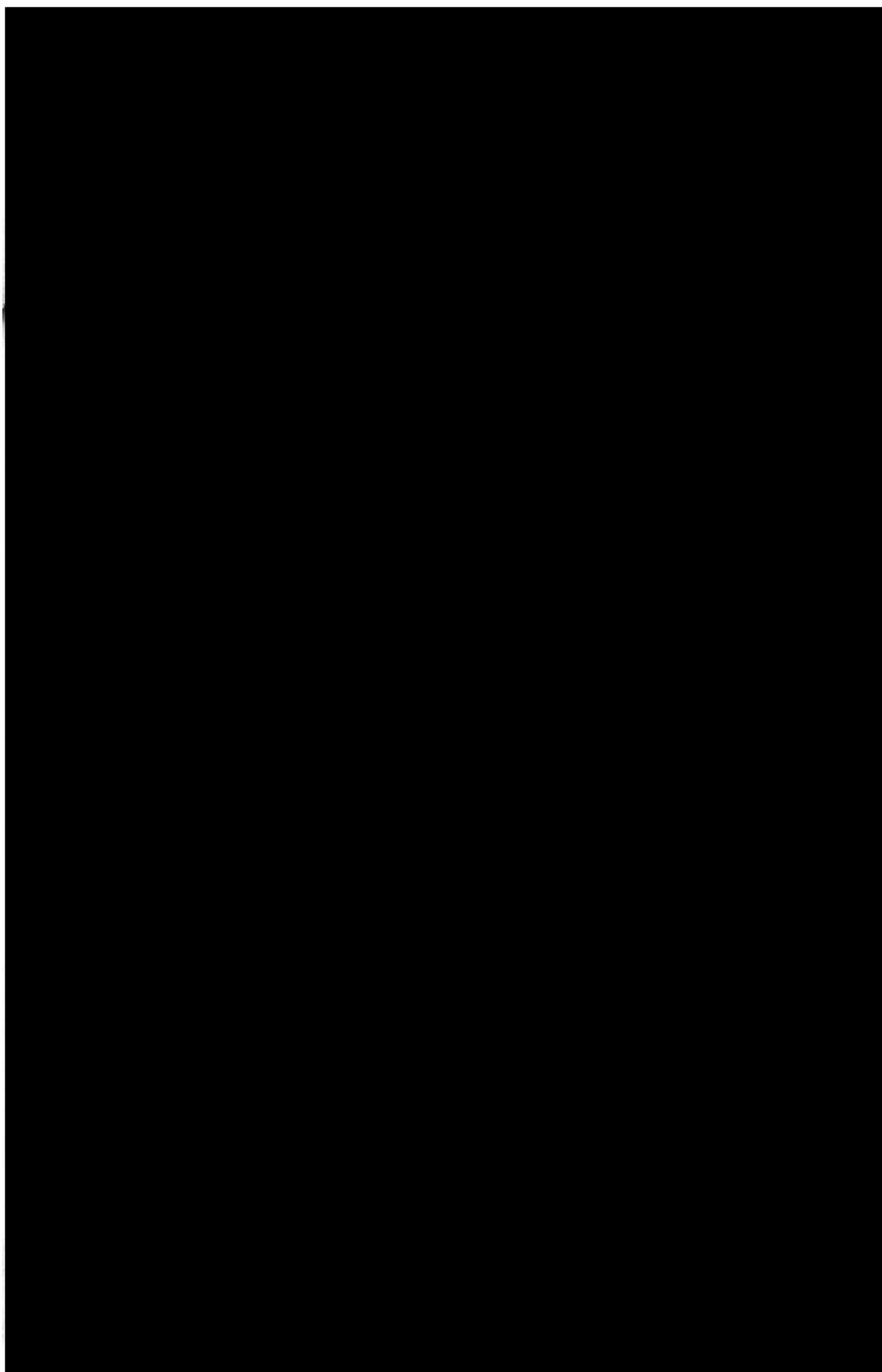
Documento riservato. La presente perizia, elaborata ai sensi dell'art. 1, comma 9, D.L. 131/2024, è destinata all'uso esclusivo dell'Ente Concedente — Comune di Sori (GE) — quale parte integrante del fascicolo di gara per il rilascio della nuova concessione demaniale marittima. Ogni diverso utilizzo è vietato.

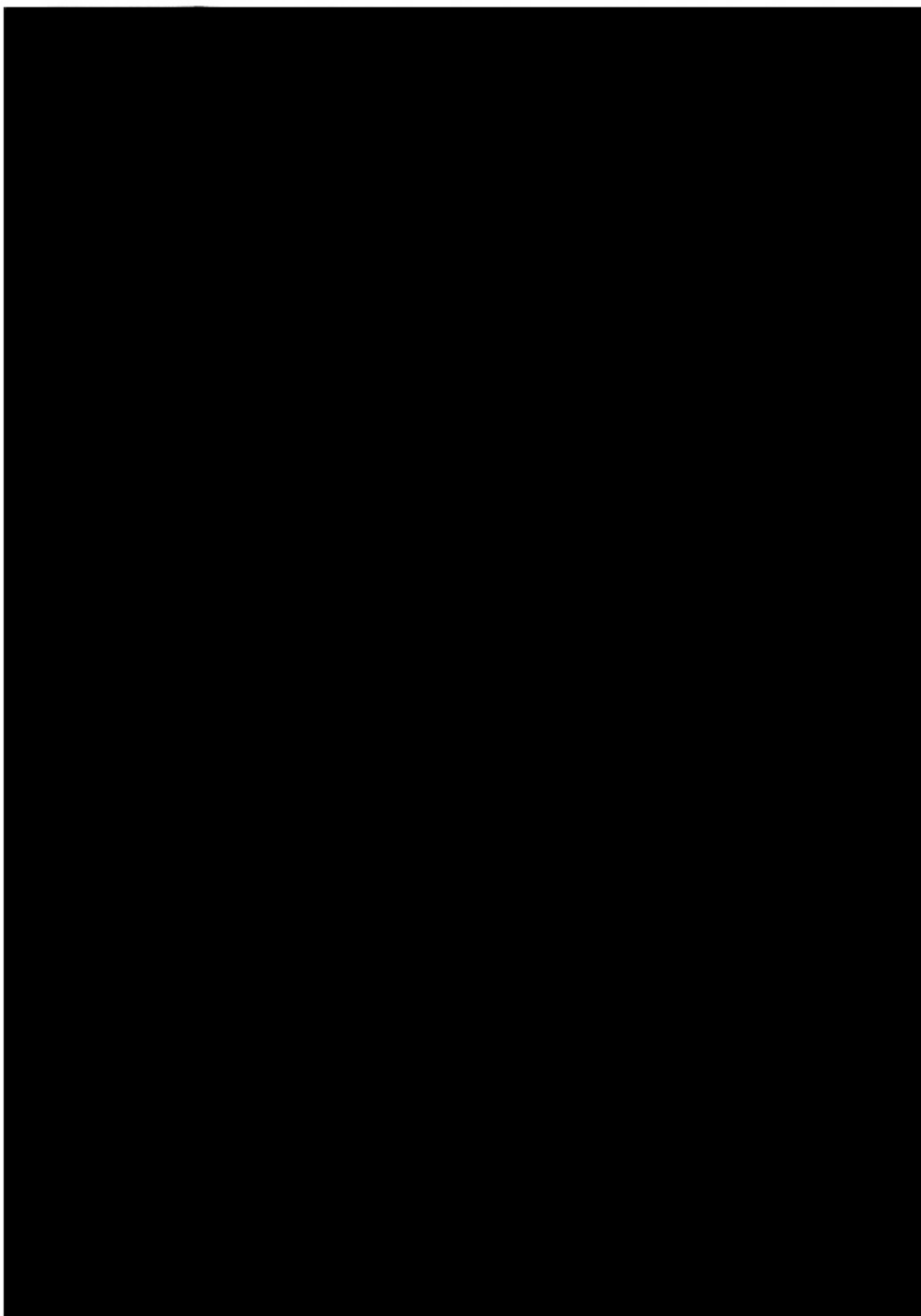
Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.

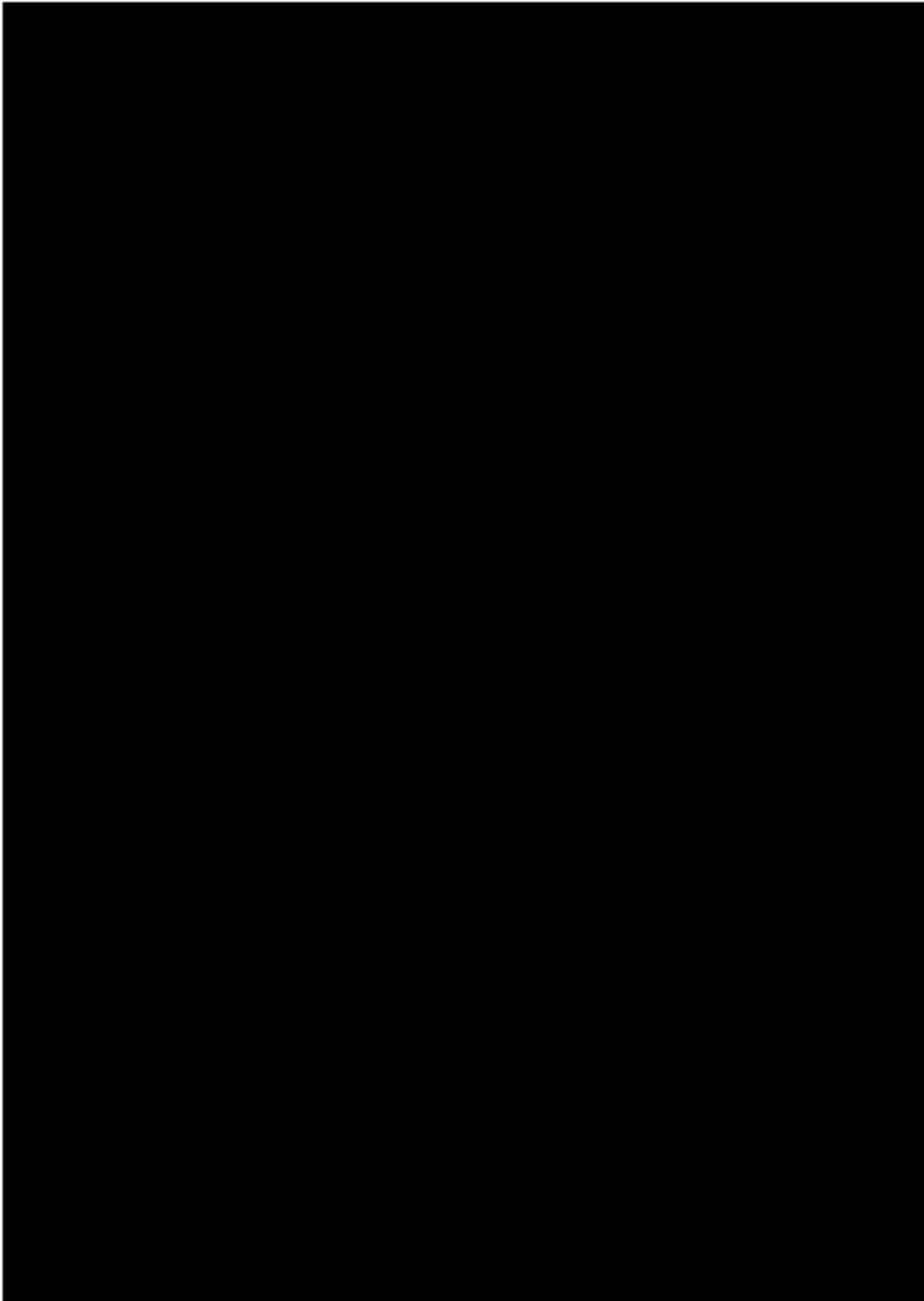
ALLEGATO A — Concessione e Proroghe

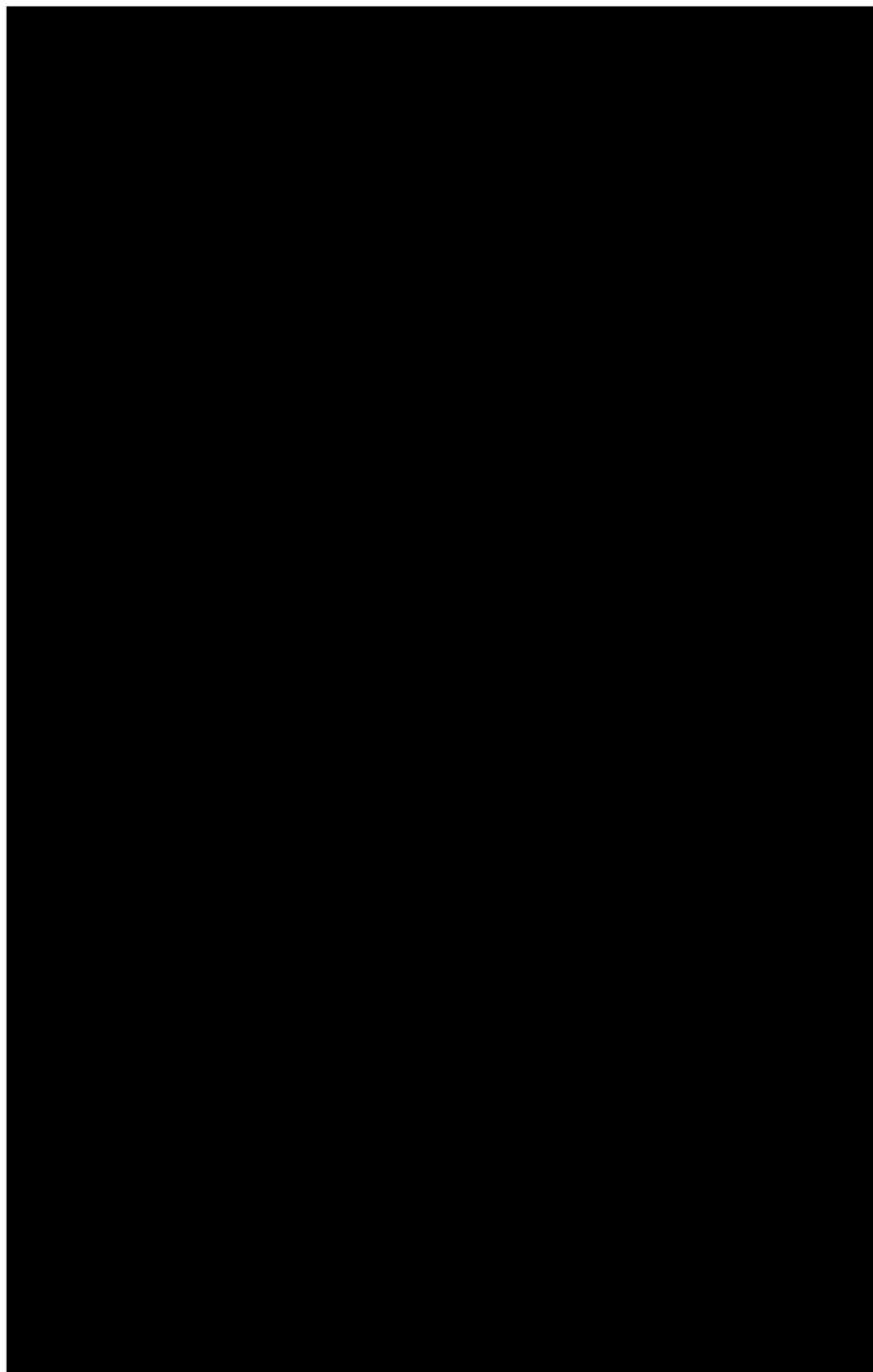


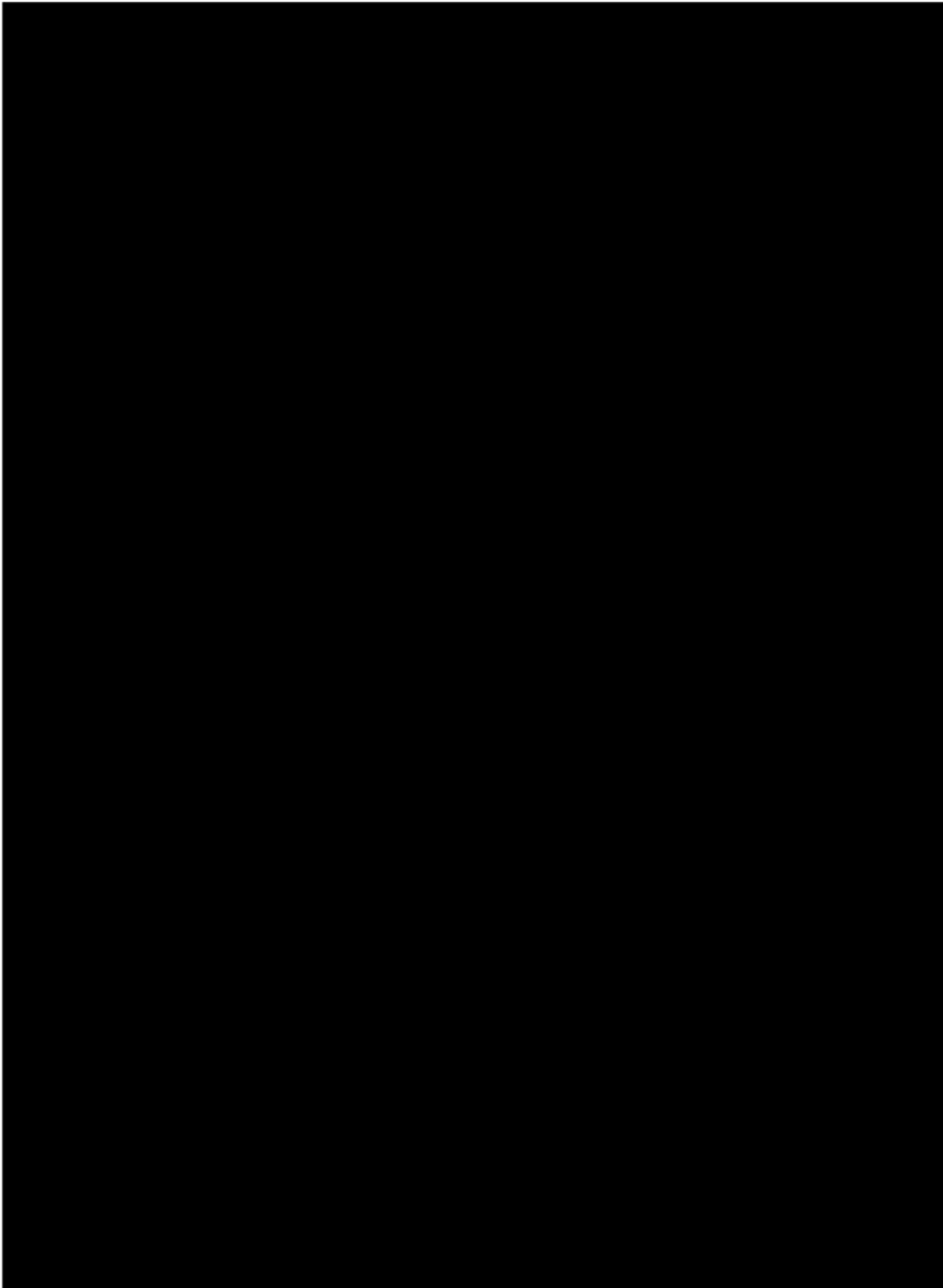


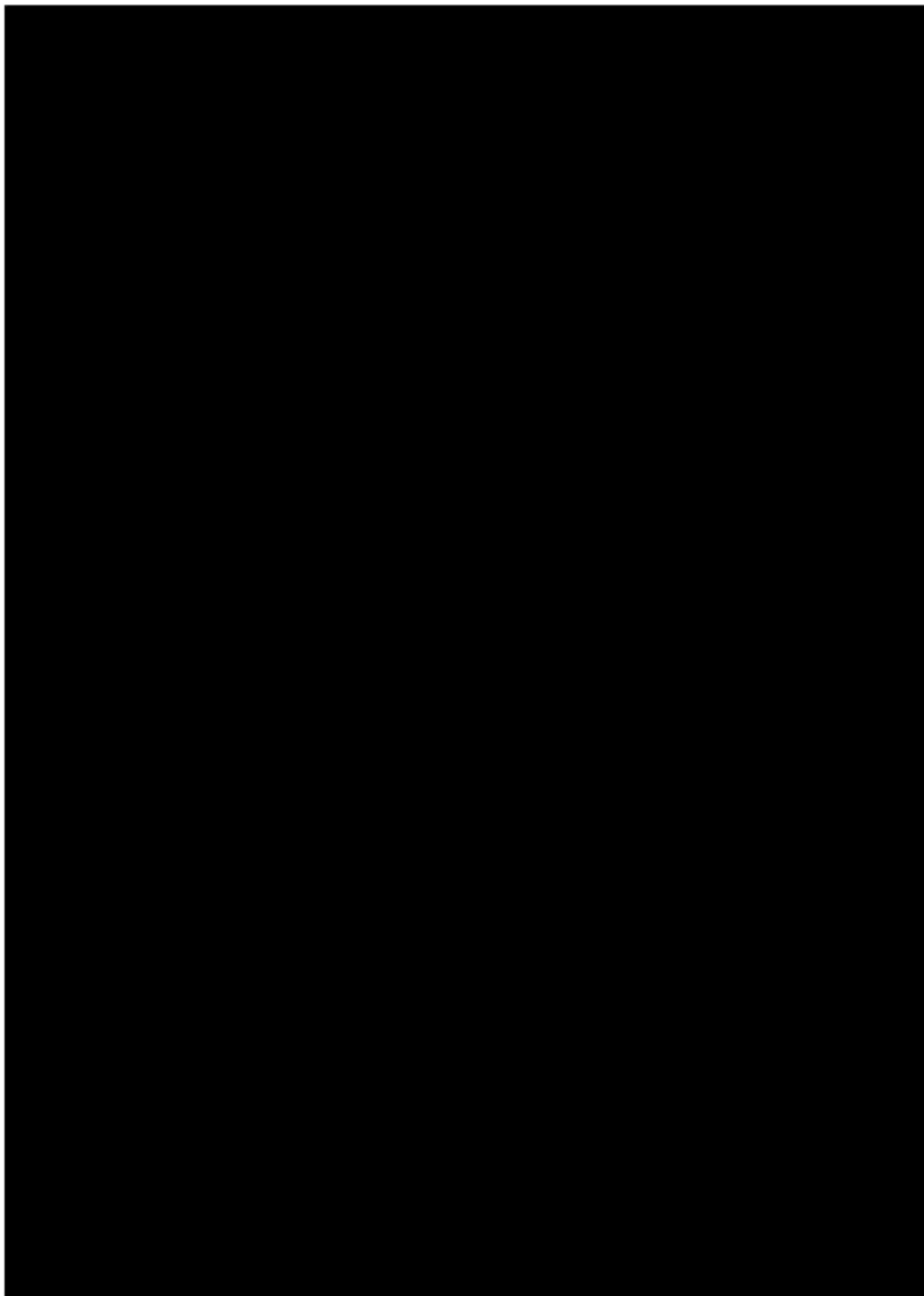


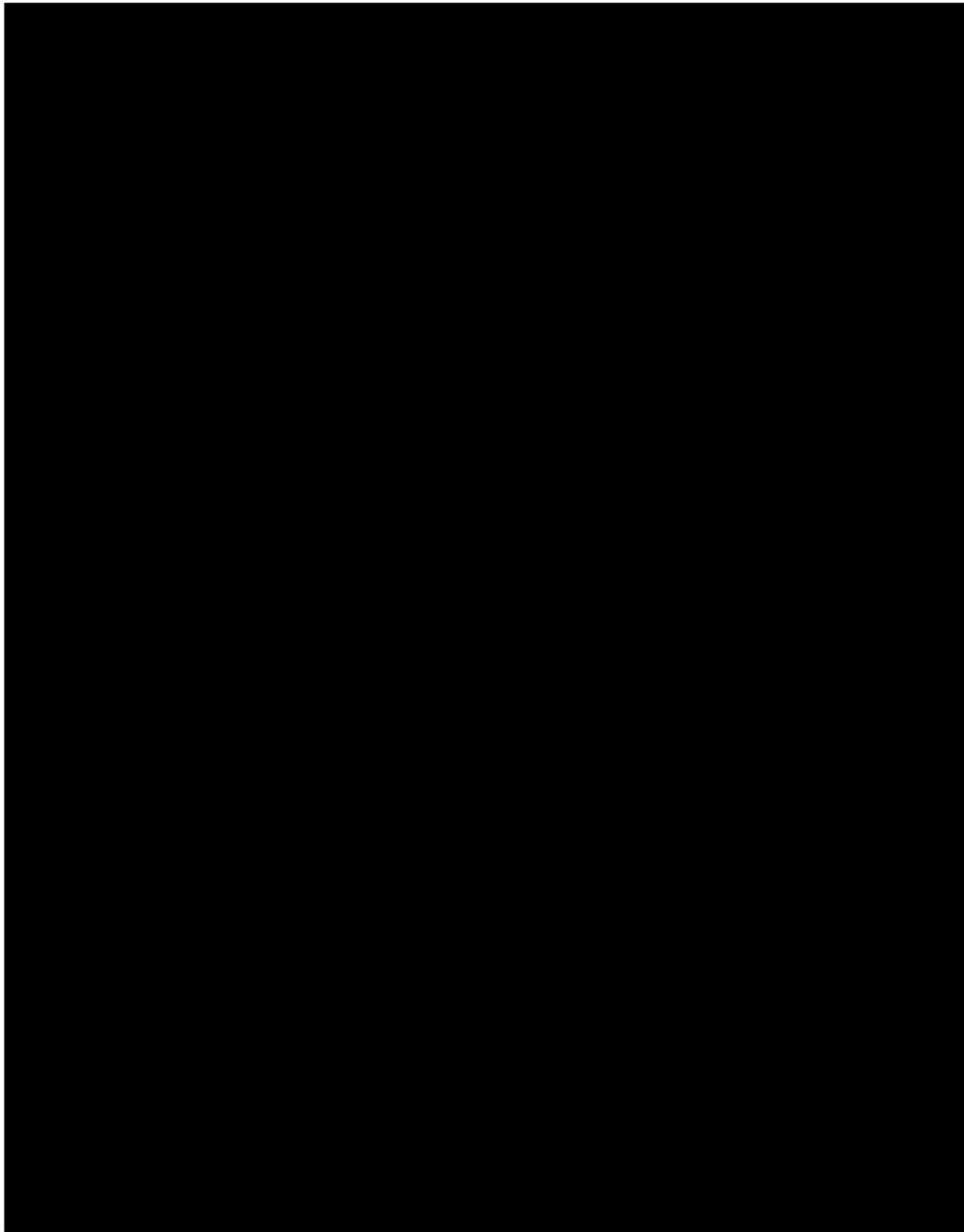




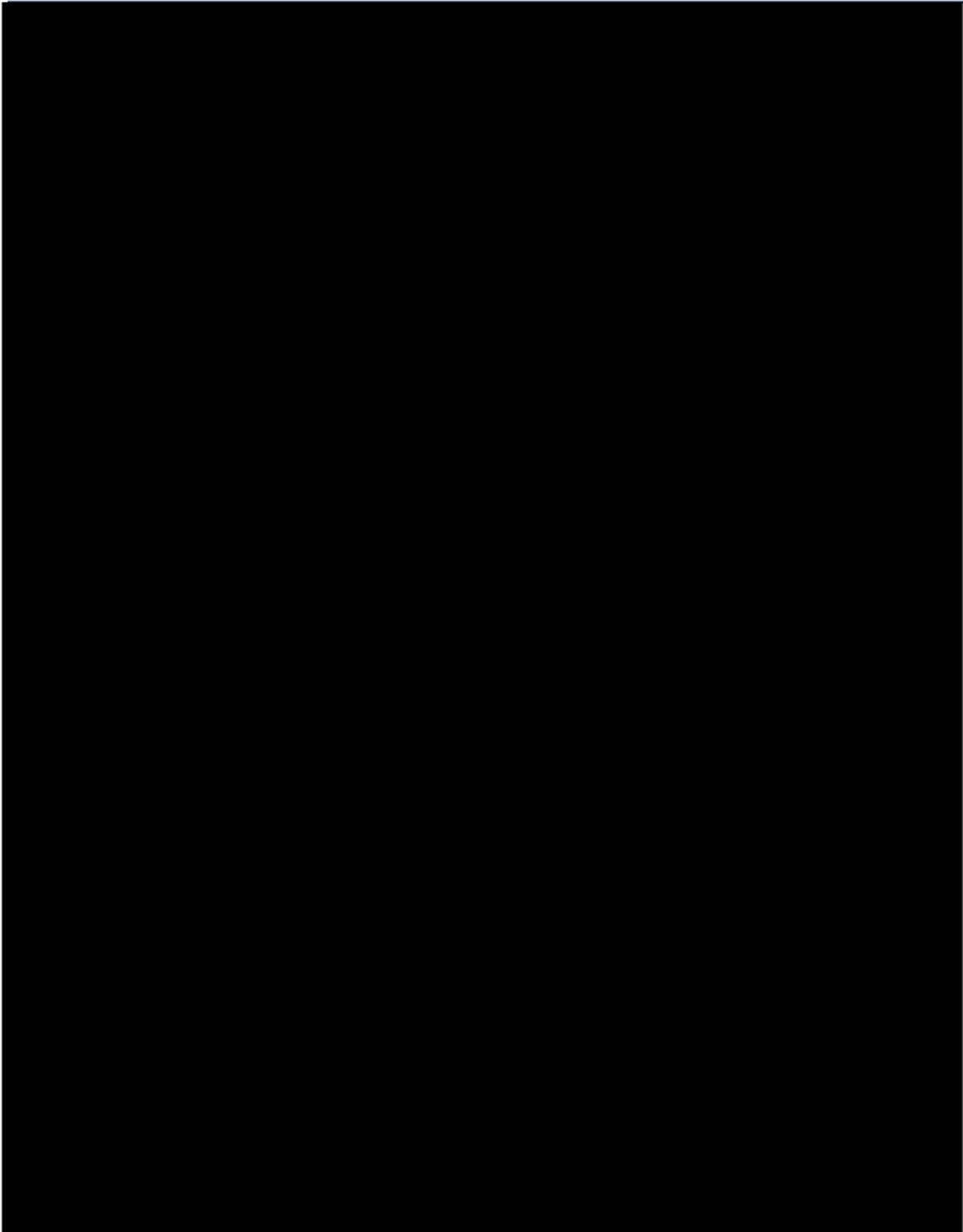


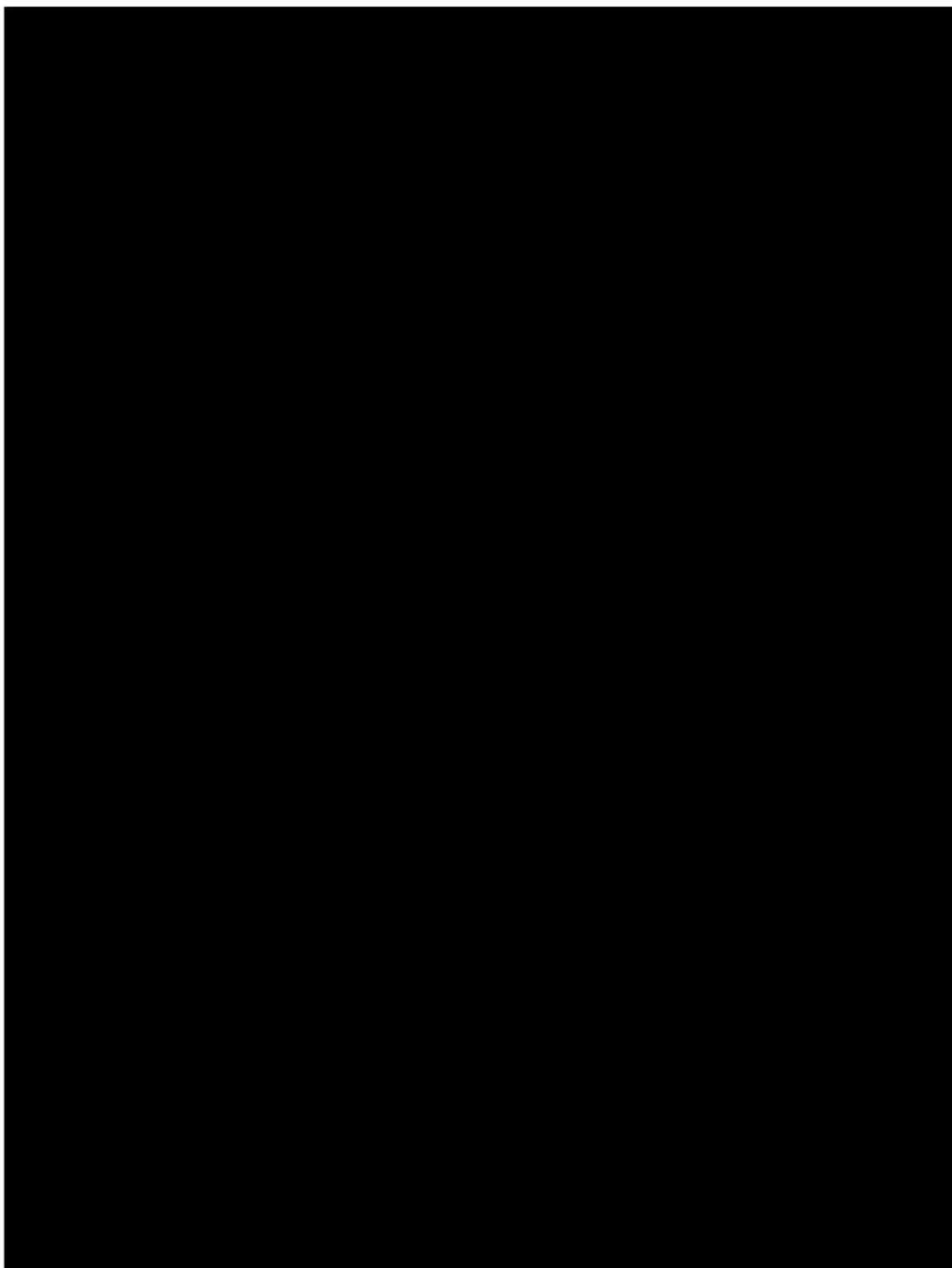


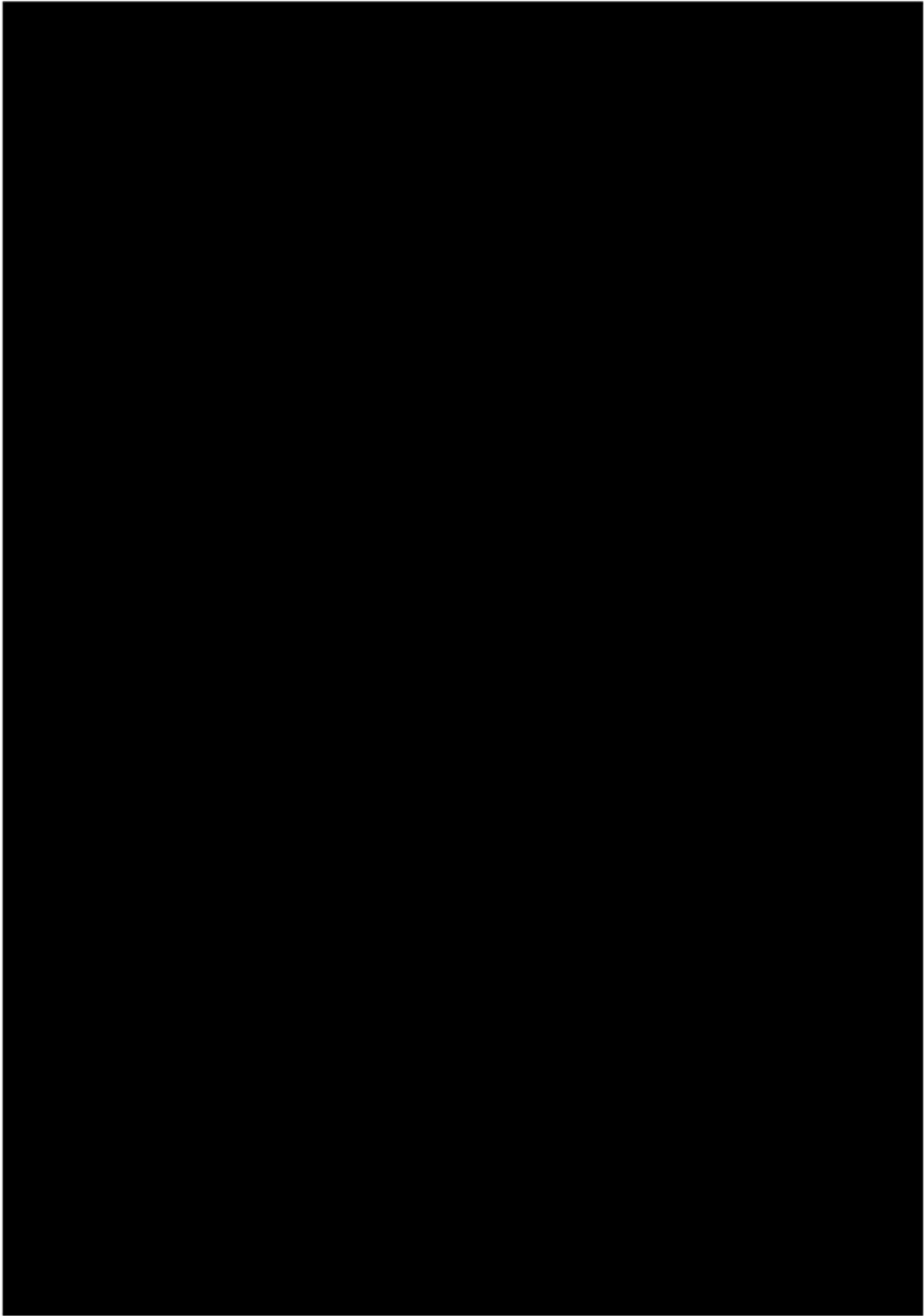




ALLEGATO B — Elaborato Grafico







ALLEGATO C — Inventario Analitico Beni

N.	Descrizione investimento	Anno real.	Costo storico (€)	Contributi (€)	Fondo amm.to (€)	Valore netto res. (€)
1	Manutenzione impianto elettrico	2021	700,00	—	252,00	448,00
2	Stoviglie, piatti, posate	2022	548,02	—	479,53	68,49
3	Attrezzatura cucina	2024	903,48	—	338,81	564,67
4	Stoviglie	2025	1430,39	—	178,80	1251,59
5	Bicchieri	2025	524,98	—	65,62	459,36
6	Coltelleria	2025	21,36	—	21,36	0,00
7	Bicchieri e stoviglie	2025	143,99	—	18,00	125,99
8	Giradischi professionale	2025	803,28	—	803,28	0,00
9	Motore fuoribordo	2020	1134,00	—	963,90	170,10
10	Riparazioni e sostituzione attrezzature	2021	2000,00	—	1100,00	900,00
11	Addolcitore	2022	500,00	—	350,00	150,00
12	Piastra	2023	1100,00	—	825,00	275,00
13	Produttore ghiaccio	2025	3200,00	—	480,00	2720,00
14	Tritaghiaccio	2025	1200,00	—	180,00	1020,00
15	Affettatrice	2025	3179,75	—	476,96	2702,79
16	Pavimento bar	2019	2750,00	—	2145,00	605,00
17	Freezer	2025	1500,00	—	90,00	1410,00
18	Autocarro Ford	2024	12.300,00	10.000,00	230,00	2070,00
19	Asporto calcestruzzo	2020	12.300,00	—	7380,00	4920,00
20	Ripristino in calcestruzzo	2020	8736,00	—	5241,60	3494,40
21	Ripristino lastre	2020	3158,20	—	1894,92	1263,28
22	Scavo e trasporto sabbia	2021	7500,00	—	4500,00	3000,00
23	Ripristino spiaggia	2021	6014,68	—	3608,82	2405,86
24	Pulizia e rifacimento	2022	12.500,00	—	5000,00	7500,00
25	Varia manutenzione spiaggia	2023	10.000,00	—	3000,00	7000,00
26	Pannello copertura	2024	1995,00	—	798,00	1197,00
27	N. 30 lettini usati	2022	1503,87	—	1503,87	0,00
28	N. 20 lettini usati	2022	1250,00	—	1250,00	0,00
29	Spese manutenzione	2024	5000,00	—	2000,00	3000,00
30	Lettini	2024	2447,87	—	1101,54	1346,33
31	Ombrelloni	2025	2250,00	—	337,50	1912,50
32	Pali in metallo	2025	408,87	—	61,33	347,54
33	Rintelature	2025	1119,87	—	168,07	951,80
34	Lettini	2025	1570,00	—	235,50	1334,50
35	Ombrelloni prestige	2025	135,00	—	135,00	0,00
36	Ombrelloni	2025	750,00	—	112,41	637,59
37	Escavatore cingolato	2021	19.000,00	—	9500,00	9500,00
38	Impianto fotovoltaico	2023	3800,00	3800,00	0,00	0,00
39	Impianto fotovoltaico	2024	20.000,00	20.000,00	0,00	0,00
40	Impianto fotovoltaico	2024	34.100,00	32.810,00	58,05	1231,95
41	Smart POS	2025	122,93	—	122,93	0,00
TOTALE COMPLESSIVO (41 cespiti)			189.601,54	66.610,00	57.007,80	65.983,74

ALLEGATO D — Tabelle di Calcolo dell'Equa Remunerazione

CALCOLO EQUA REMUNERAZIONE – METODO BUILD-UP			
Ai sensi Art. 1, Comma 9, D.L. 131/2024 – Rag. Comm. RAIOLA LUCIANO			
A — VALORE NETTO DEGLI INVESTIMENTI (Base di Calcolo)			
Totale Costo Storico Lordo Investimenti	189.601,54	Da foglio Inventario Investimenti	
(-) Totale Fondi di Ammortamento Cumulati	- 57.007,80	Da foglio Inventario Investimenti	
VALORE NETTO INVESTIMENTI NON AMMORTIZZATI (Base)	65.983,74	↑ Aggiornato automaticamente dal foglio Inventario	
B — DETERMINAZIONE DEL TASSO CON METODO BUILD-UP			
Componente del Tasso Build-Up	Tasso (%)	Fonte / Giustificazione	Note
1. Tasso Risk-Free (BTP 10 anni – media mobile 12 mesi)	3,60%	Banca d'Italia – Comunicato 2024	Aggiornare con dato corrente
3. Premio per rischio settore balneare-turistico	3,50%	Federalberghi Liguria – Report 2024	Volatilità settore ricettivo
4. Premio per rischio liquidità investimenti demaniali	2,00%	Natura non trasferibile dei beni	Illiquidità strutturale
5. Premio per rischio obsolescenza strutturale	1,00%	Valutazione tecnica in loco – mag. 2025	Età media investimenti
6. Premio per rischio gestionale e stagionalità	3,00%	CCIAA Genova – dati settore 2024	Variabilità flussi stagionali
☑ TASSO COMPLESSIVO DI EQUA REMUNERAZIONE (Build-Up)		13,10%	
C — QUANTIFICAZIONE DELL'EQUA REMUNERAZIONE			
Base: Valore Netto Investimenti (€)	65.983,74		
Tasso di Equa Remunerazione (Build-Up)	13,10%		
EQUA REMUNERAZIONE ANNUALE (Base × Tasso)	8.643,87		
EQUA REMUNERAZIONE PER PERIODI MULTIPLI			
Periodo Quinquennale (5 aa)	5 anni	43.219,35	
◇ VALORE NETTO INVESTIMENTI 65.983,74			
📊 TASSO EQUA REMUNERAZIONE 13,10%			
📅 EQUA REMUNERAZIONE ANNUALE 8.643,87			
📅 EQUA REMUNERAZIONE 5 ANNI 43.219,35			
INDENNIZZO TOTALE		109.203,09	

ALLEGATO E — Verbale di Sopralluogo

Copia della scansione del verbale originale sottoscritto.

Rag. Luciano Raiola — Commercialista Via Cimaglia n. 8 — 80059 Torre del Greco (NA)

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Perizia asseverata di stima ai sensi della L. 118/2022 e del D.L. 131/2024 — Concessione demaniale marittima con finalità turistico-ricreativa "Bagni Checco S.A.S." — Comune di Sori (GE)

Data del sopralluogo: 27 luglio 2026

Ora di inizio / fine: ore 17:30 — ore 18:00

Luogo: Stabilimento balneare "Bagni Checco", Via Cavour n. 5, Sori (GE)

Perito incaricato: Rag. Luciano Raiola, Commercialista, con studio in Torre del Greco (NA), Via Cimaglia n. 8

Presenti: [REDACTED] nella qualità di socio accomandatario di Bagni Checco sas di Anita Traversa & c.

1. Premessa

In data odierna, 27 luglio 2026, il sottoscritto Dott. Luciano Raiola, Dottore Commercialista, nominato perito ai fini della redazione della perizia di stima giurata del compendio aziendale afferente alla concessione demaniale marittima con finalità turistico-ricreativa gestita da Bagni Checco S.A.S., con sede in Sori (GE), si è recato personalmente presso lo stabilimento balneare sopra indicato al fine di effettuare un sopralluogo diretto sui beni oggetto di stima.

Il sopralluogo è stato svolto nell'ambito delle verifiche propedeutiche alla redazione della perizia asseverata predisposta ai sensi dell'art. 3, comma 1, L. 118/2022 e del D.L. 131/2024, aventi ad oggetto la determinazione del valore degli investimenti non ammortizzati e della equa remunerazione dei beni strumentali all'esercizio dell'attività, con l'obiettivo specifico di:

- verificare lo stato di conservazione e di funzionamento dei beni facenti parte del compendio;
- accertare l'effettiva strumentalità dei beni medesimi rispetto all'esercizio dell'attività di stabilimento balneare;
- riscontrare la conformità di quanto rilevato in loco rispetto alla documentazione contabile (libro/registro dei beni ammortizzabili, fatture di acquisto) e tecnica (planimetrie, capitolato di concessione, elenco investimenti) preventivamente esaminata dallo scrivente.

2. Documentazione previamente esaminata

Ai fini del sopralluogo, lo scrivente ha previamente esaminato la seguente documentazione, messa a disposizione dalla società: [libro cespiti / registro beni ammortizzabili aggiornato, fatture di acquisto e relative schede di ammortamento, planimetria dello stabilimento, atto di concessione demaniale e relative varianti, capitolato tecnico].

3. Ricognizione analitica dei beni

Nota metodologica. Ai fini della presente ricognizione, lo stato di conservazione e lo stato di funzionamento dei beni sono stati rilevati e classificati secondo le scale di giudizio di seguito

riportate, adottate in maniera uniforme per l'intero compendio, in modo da garantire omogeneità e riproducibilità delle valutazioni espresse nella tabella che segue.

Scala per lo stato di conservazione (dato fisico/estetico del bene):

- A. Ottimo — bene privo di segni di usura, in condizioni pressoché originarie;
- B. Buono — bene in normali condizioni d'uso, con usura fisiologica non incidente sull'integrità;
- C. Discreto — bene con segni di usura apprezzabili, necessitante di interventi manutentivi ordinari;
- D. Mediocre — bene con degrado significativo, necessitante di interventi manutentivi straordinari;
- E. Scarso — bene in condizioni di avanzato deterioramento.

Scala per lo stato di funzionamento (dato operativo del bene):

- 1. Pienamente funzionante — operativo senza limitazioni;
- 2. Funzionante con lievi limitazioni — operativo con criticità minori, non incidenti sull'uso;
- 3. Parzialmente funzionante — operativo solo per talune componenti del bene o del gruppo di beni;
- 4. Non funzionante / fuori uso — bene presente ma non operativo;

In manutenzione / dismesso alla data del sopralluogo — con indicazione, ove nota, della natura temporanea o definitiva della condizione

Nel corso del sopralluogo si è proceduto alla ricognizione analitica dei beni costituenti il compendio, suddivisi per categorie omogenee, di cui si dà atto nella tabella seguente:

Categoria di beni	Identificazione / descrizione	Stato di conservazione	Stato di funzionamento	Strumentalità accertata	Riscontro con documentazione
Fabbricati e manufatti in muratura	Cabine, spogliatoi, servizi igienici e docce in muratura	A	1	[SI / ~~NO~~]	[conforme / ~~difforme~~]
Strutture in legno/metallo	Pontili, passerelle, pedane, solarium, cabine prefabbricate	A	1	[SI / ~~NO~~]	[conforme / ~~difforme~~]
Impianti tecnologici	Impianto idrico, elettrico, fognario/depurazione, antincendio	A	1	[SI / ~~NO~~]	[conforme / ~~difforme~~]
Arredi e attrezzature balneari	Ombrelloni, lettini, sdraio, cabine mobili, armadietti	A	1	[SI / ~~NO~~]	[conforme / ~~difforme~~]
Attrezzature di sicurezza e salvataggio	Torrette di avvistamento, salvagenti, presidi di primo soccorso/DAE	A	1	[SI / ~~NO~~]	[conforme / ~~difforme~~]
Strutture accessorie di servizio	Bar/chiosco, punto noleggio natanti, deposito attrezzi	A	1	[SI / ~~NO~~]	[conforme / ~~difforme~~]
Automezzi e mezzi nautici di servizio	Mezzi anfibi, natanti di servizio, carrelli (se presenti)	A	1	[SI / ~~NO~~]	[conforme / ~~difforme~~]
Altri beni strumentali	Impianto fotovoltaico, insegne, recinzioni, cancelli di accesso	A	1	[SI / ~~NO~~]	[conforme / ~~difforme~~]

4. Rilevi ed osservazioni

Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la piena corrispondenza tra lo stato dei beni e la documentazione amministrativo-contabile esaminata. Non sono emerse difformità né discordanze meritevoli di segnalazione.

5. Conclusioni

Sulla base delle verifiche effettuate in loco, lo scrivente attesta che i beni sopra descritti sono stati rinvenuti nello stato e nelle condizioni sopra riportate e che gli stessi risultano effettivamente strumentali all'esercizio dell'attività di stabilimento balneare svolta da Bagni Checco S.A.S., in conformità rispetto a quanto risultante dalla documentazione contabile e tecnica esaminata.

Il presente verbale, corredato da documentazione fotografica allegata, costituisce parte integrante degli atti istruttori posti a base della perizia asseverata di stima in corso di redazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito *Rag. Luciano Raiola*

Presente per la società

Pag. 32 di 47

Ditta 42 BAGNI CHECCO SAS DI ANITA TRAMERSA & C.

Atti contabile 1 Impresa ordinaria

Data stampa 27/07/2025 Pagina 8
Ipe-amm to intercomessione succ: abbattimento 50% 1 anno S

LISTA RISULTATI CALCOLO AMMORTAMENTI Esercizio 2025

Categoria/Cespite	Valore ammortizzabile	Quota ammortamento fiscale % ordinario	Fondo ammortamento fiscale	Residuo da ammortizzare finale	Ammortamento deducibile fiscalmente	Variazioni fiscali
28 Macchine d'ufficio elettroniche		20,00				
2025_4 Smart post	73,76	100,00	73,76	0,00	73,76	0,00
2025_13 Smart post	48,17	100,00	48,17	0,00	48,17	0,00
Totale categoria 28	122,93	100,00	122,93	0,00	122,93	0,00
32 Automezzi		20,00				
2025_19 Ford Transit EP333MYT residuo contabile 12.300 - 10.000	2.300,00	10,00	230,00	90,00	2.070,00	0,00
2025_19 Ford Transit EP333MYT residuo contabile 12.300 - 10.000	2.300,00	10,00	230,00	90,00	2.070,00	0,00
Totale categoria 32	2.300,00	10,00	230,00	90,00	2.070,00	0,00
39 Altre spese pluritemali		20,00				
2020_4 asporto calcitrato e dilatacoi seguito manovigaglia	12.300,00	10,00	1.230,00	40,00	4.920,00	0,00
2020_8 ripristino in calcitrato a seguito manovigaglia	8.736,00	10,00	873,60	40,00	3.494,40	0,00
2020_9 ripristino sabbia gater predella	3.158,20	10,00	315,82	40,00	1.263,28	0,00
2021_1 scavo e trasporto sabbia depositata per manovigaglia	7.500,00	10,00	750,00	40,00	3.000,00	0,00
2021_3 Materiale per ripristino stato spiaggia	6.014,68	10,00	601,47	40,00	2.405,86	0,00
2022_12 Spese ripristino e pulizia spiaggia	3.000,00	10,00	300,00	60,00	1.800,00	0,00
2022_13 Spese ripristino e pulizia spiaggia	6.500,00	10,00	650,00	60,00	3.920,00	0,00
2022_14 Spese ripristino e pulizia spiaggia	3.000,00	10,00	300,00	60,00	1.800,00	0,00
2023_6 Spese varie manutenzione spiaggia	3.000,00	10,00	300,00	70,00	2.450,00	0,00
2023_7 Spese varie manutenzione spiaggia	6.500,00	10,00	650,00	60,00	4.550,00	0,00
2024_2 Permetto copertura	1.995,00	20,00	399,00	60,00	1.197,00	0,00
2024_5 Spese manutenzione spiaggia	5.000,00	20,00	1.000,00	60,00	3.000,00	0,00
Totale categoria 39	67.233,88	11,64	7.419,89	50,27	33.780,54	0,00
46 Attrezzature da spiaggia		20,00				
2022_2 n. 30 sedini in alluminio usati	1.503,87	20,00	375,97	0,00	375,97	0,00
2022_8 20 sedini usati	1.250,00	20,00	312,50	0,00	312,50	0,00
2024_8 Lettini Relax anolizzati	2.447,87	20,00	734,36	55,00	1.346,33	0,00
2025_6 Omronbox	2.250,00	15,00	337,50	85,00	1.812,50	0,00
2025_8 Scalette lato-parasole cucine	1.119,87	15,00	167,98	85,00	95,189	0,00
2025_12 Pali in metallo - rivestimento	408,87	15,00	61,33	85,00	347,54	0,00
2025_15 Lettino - parasole Tessitura Seta Srt 1904	1.570,00	15,00	235,50	85,00	1.334,50	0,00
2025_16 Ombrifendi laterali borsp Nuovo Ombrifendi Romario n.449	750,00	15,00	112,50	85,00	637,50	0,00
2025_17 Ombrifendi prespiaggia	135,00	100,00	135,00	0,00	135,00	0,00
Totale categoria 46	11.439,48	21,62	2.472,64	57,11	6.530,26	0,00

(*) Compila con variazione politica ammortamento. (*)*) Costi di ricerca e pubblicità non può capitalizzarli (O.l. n. 138/2015).

Segue

Mittente
62 BAGNI CHECCO SAS DI ANITA TONANZINI & C.

Atto contabile
1 Impiegato

Data stampante
27/07/2025 Pagina 4
Iper-amm 10 Interconnessione succ. abbattimento 50% l'anno SI

LISTA RISULTATI CALCOLO AMMORTAMENTI

Esercizio 2025

Categoria/Cespite	Valore ammortizzabile	Quota ammortamento ordinario %	Importo	Fondo ammortamento finale	Residuo da ammortizzare finale %	Importo	Ammortamento deducibile fiscalmente	Variazioni fiscali
48	Miscelatore	20,00						
2021,7	Campari Miscelatore	10,00	1.900,00	9.500,00	50,00	9.500,00	1.900,00	0,00
	LAUSERO ING.	10,00	1.900,00	9.500,00	50,00	9.500,00	1.900,00	0,00
Totale categoria 48	MISCELATORE	9,00						
60	Impianto fotovoltaico	4,50	58,05	58,05	95,50	1.231,95	58,05	0,00
2025,18	Impianto fotovoltaico residuo (57.500 - 56.610 cont.)	4,50	58,05	58,05	95,50	1.231,95	58,05	0,00
	IMPIANTO FOTOVOLTAICO	12,36	15.226,61	57.007,80	53,85	65.983,74	15.226,61	0,00
Totale categoria 60								
TOTALI GENERALI								

(1) MEN IMPIANTI FT 15 2023 3.800
MEN IMPIANTI FT 42 2024 20.000
MEN IMPIANTI FT 94 2024 34.100
57.900

(*) Credito con valutazione politica ammortamento (*) Costi di ricerca e pubblicità non più capitalizzabili (D.lgs. 159/2015)

Esercizio **2025**

Calcolo DEFINITIVO (Calcolo ammortamenti definitivo 2025,[illegible]

(*) Cespite con variazione politica ammontante

ALLEGATO G — Documentazione Fotografica



















ALLEGATO H — Relazione Tecnica Asseverata

