TRIBUNALE DI NAPOLI

7^ SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO S.D.F. [redacted] (N. 9/07)

G.D. DOTT. RAFFAELE SDINO

CURATORE AVV. ANTONIO NARDONE

RELAZIONE DI STIMA

FABBRICATO SITO IN MELITO DI NAPOLI (NA)

VIA UMBRIA N° 5 (EX VIA CUPA COMUNALE PISCINOLA)

[redacted]

CONSULENTE TECNICO: ING. ULDERICO CONSOLE

18 marzo 2008

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
DOTT. ING. CONSOLE ULDERICO
ISCRITTO ALL'ALBO PROFESSIONALE
COL N. [redacted]

INDICE

- Generalità
- Caratteristiche della zona in cui è situato il fabbricato
- Caratteristiche del fabbricato
- Situazione urbanistica
- Consistenza
- Criterio di stima

  A) Criterio analitico per conteggio estimativo

  B) Criterio della stima a valore economico
- Conclusioni
- Documentazione fotografica

Allegati:

All. n. 1 : scheda catastale
All. n. 2: estratto di mappa
All. n. 3: planimetrie catastali
All. n. 4: licenza di esercizio di albergo
All. n. 5: autorizzazione sanitaria
All. n.6: dichiarazione di prosecuzione dell'attività per l'anno 2007
All. n. 7: concessione edilizia n. 73/88 del 31/01/1989 e relative volture
All. n. 8: perizia tecnica giurata [redacted]
All. n. 9: calcolo manuale oblazioni ed oneri concessori del 11/12/2006
All. n. 10: fotocopie ricevute pagamenti oblazioni e oneri concessori effettuati relativi alla pratica di condono n. 6215 del 30/03/1995
All. n. 11: fac-simile richiesta concessione in sanatoria.

RELAZIONE DI STIMA

Generalità

Io sottoscritto ing. Ulderico Console iscritto all'Albo professionale della Provincia di Napoli col [redacted] con studio in Napoli, [redacted] in adempimento all'incarico conferitomi dall'Avv. Antonio Nardone, [redacted] Napoli, Curatore del fallimento [redacted] procedo qui di seguito alla stima del fabbricato adibito ad albergo denominato [redacted] appresso descritto, situato in Comune di Melito di Napoli al numero civico 5 di Via Umbria (ex Via Cupa Comunale Piscinola), e riportato al NCEU al foglio 4, contraddistinto col mappale 311, categoria D/2, rendita € 8.314,96, intestato a [redacted] - [redacted]

La presente relazione è dedotta dalla cospicua documentazione in mio possesso. In particolare, dopo avere analizzato le finalità che si intendono perseguire, sono passato alla individuazione dei beni interessati, effettuando gli opportuni sopralluoghi, esaminando la documentazione tecnica e contabile, assumendo le informazioni presso gli Enti preposti.

Quindi sono state individuate e descritte le metodologie da usare nelle valutazioni, ed effettuate le stime analitiche richieste. Infine - a puro titolo statistico e di approfondimento scientifico - sono state evidenziate le comparazioni dei risultati ottenuti con altri valori, rivenienti da altre e differenti metodologie di estimo.

Sono stati anche riportati: la documentazione fotografica da me realizzata nel febbraio 2008, gli elaborati grafici, i documenti e quant'altro richiamato nella relazione.

Lo stato dei beni si riferisce al febbraio 2008.

Caratteristiche della zona in cui è situato il fabbricato

Il fabbricato è situato in zona subcentrale in Comune di Melito, con presenza di numerosi altri palazzi e condomini.
Via Umbria si sviluppa a pochi metri di distanza, ed è collegata direttamente alla Circumvallazione Nord di Napoli ed all'area perimetrale di Melito e quindi alla SS 162.

Caratteristiche del fabbricato

La proprietà del suolo interessato è pervenuta a [redacted] con atto [redacted] del 21/05/1990.
Il fabbricato risulta costruito successivamente nel biennio 1991/1992; a tal proposito [redacted] in occasione di finanziamento ipotecario stipulato in data 20/02/1992, riferisce che "il Comune di Melito di Napoli ha rilasciato concessione edilizia n. 73/1988 in data 31/01/1989".
Esso è attualmente adibito ad albergo di categoria 3 stelle con Licenza d'esercizio n. 81 - 15/04/1998, a fronte della quale è stata esibita anche dichiarazione di prosecuzione attività per l'anno 2007 con prot. del 22/02/2007.
Secondo la licenza d'esercizio citata l'albergo può contare fino a n. 40 camere con annesso bagno per complessivi n. 68 posti-letto.
Il dato è confermato nella realtà da noi verificata.
Il fabbricato è dotato di ascensore per due persone funzionante dal piano cantinato-garage al piano 4°.
Nel cantinato è ricavato un garage per circa n. 12 vetture, con rampe di accesso poste sul lato sinistro dell'ingresso principale dell'albergo.
L'albergo è dotato di impianto di riscaldamento tradizionale (caldaia e termosifoni) e di impianto fotovoltaico costituito da n. 3 batterie per n.4 pannelli cadauno posti sul lastrico di copertura (per un totale di 12 pannelli).

Al piano terra sono ricavati una hall, una reception, una sala cucina e una zona ristorante e un locale ufficio.

Le aree scoperte sono adibite in parte a giardino e in parte a parcheggio scoperto e sono in buono stato di manutenzione.

L'albergo è completamente arredato in ogni sua parte, ivi compresi i servizi annessi, dotati di ogni attrezzatura di funzionamento.

Il fabbricato è realizzato in cemento armato, che non mostra segni particolari di usura.

La copertura è piana con lastrico solare di copertura protetto con guaina bituminosa e attrezzato con n. 3 batterie per n. 4 pannelli fotovoltaici cadauno (totale n. 12 pannelli).

Le murature perimetrali e quelle interne, tutte i muratura, sono in buono stato di manutenzione, ben protette da intonaci e pitture in ogni loro parte.

I pavimenti sono realizzati in ceramiche di media qualità,di color bianco, di tipologia omogenea in tutte le zone del fabbricato, compresi i bagni.

Lo stato d'uso generale è buono.

Situazione Urbanistica

L'immobile è stato costruito con concessione edilizia n. 73/88 del 31/01/1989, che prevedeva "*la costruzione di un opificio commerciale artigianale*" e risultava intestata a[redacted].

Successivamente tale concessione è stata volturata alla società [redacted] in data 03/04/1989 e quindi, ai[redacted] in data 15/06/1990.

Nel periodo, è stato realizzato cambio di destinazione d'uso da "*attività artigianale/commerciale*" ad "*attività alberghiera*" oltre a limitate modifiche delle superfici che di seguito si riportano (come rilevate nella perizia giurata redatta dall'Arch.[redacted]):

- piano interrato: aumento della superficie di 29,86 mq^2, diversa distribuzione degli spazi interni;

- piano terra: cambio di destinazione d'uso e aumento della superficie di 47,60 mq^2
- piano 1° : cambio di destinazione d'uso e aumento della superficie di 28,71 mq^2
- piano 2°: cambio di destinazione d'uso e aumento della superficie di 28,71 mq^2
- piano 3°: cambio di destinazione d'uso e aumento della superficie di 28,71 mq^2
- piano 4°: cambio di destinazione d'uso e aumento della superficie di 28,71 mq^2
- pianta copertura: s.n.r. = mq^2 174.056
- variazione prospettica sui 4 lati dell'edificio.

Superficie totale = mq^2 367.358

Per tali interventi è stata presentata richiesta di condono n° 6215 del 30/03/95.
Dalla documentazione raccolta presso l'Ufficio Tecnico "Settore Urbanistica" del Comune di Melito di Napoli (perizia giurata dell'Arch. [redacted] calcolo manuale del 11/12/2006), relativamente alla situazione oblazioni/oneri concessori, risulta quanto segue (valori convertiti in euro):

OBLAZIONI

DA VERSARE		*€ 26.455,45*
	Interessi dal 31/03/1995 al 31/04/2000	*€ 6.889,32*
	Interessi al dicembre 2006	*€ 3.396,93*
TOTALE DA VERSARE		**€ 36.741,70**
VERSATI	*29/03/1995*	*€ 2.582,28*
	04/06/2003	*€ 23.900,00*
TOTALE VERSATI		**€ 26.482,28**
RESIDUO DA VERSARE		***€ 10.259,42***

ONERI CONCESSORI

DA VERSARE	*€*	*389,18*
Interessi dal 31/03/1995 al 31/05/2003	*€*	*159,38*
TOTALE DA VERSARE	**€**	**548,56**
VERSATI 04/06/2003	*€*	*545,00*
TOTALE VERSATI	**€**	**545,00**
RESIDUO DA VERSARE [1]	*€*	*3,56*

Risulterebbe quindi - almeno in riferimento ai calcoli effettuati alla data su indicata - da versare ancora *€ 10.259,42* per oblazioni ed *€ 3,56* per oneri concessori, per complessivi *€ 10.262,98.*

Si provvede, comunque, a richiedere formalmente al Sindaco del Comune di Melito di Napoli informazioni di quanto ancora da versare per il rilascio definitivo della Concessione in sanatoria.

Consistenza del fabbricato

Il suolo di proprietà sul quale è costruito il fabbricato si estende per circa 1.040 mq, di cui 633 mq scoperti e 412 mq coperti da fabbricati ed altro.

Di seguito riportiamo le dimensioni dei vari piani/zone e la loro destinazione (indicando anche i mq coperti sviluppati)[2]

Il fabbricato è composto di 5 piani sopra il livello stradale ed uno sottostante che è adibito a parcheggio coperto per 12 vetture.

La superficie coperta complessiva sviluppata è di mq. 1761.

[1] Si precisa che il valore degli oneri concessori residuo da versare, così come rilevato dagli atti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico "Settore Urbanistica" del Comune di Melito di Napoli, è da ritenersi al lordo degli interessi maturati al dicembre 2006.

[2] Si fa presente che nelle stime dei fabbricati in genere, è usuale riferirsi – e qui ci siamo riferiti – al mq, con riferimento non alla superficie utile, ovvero al calpestio, vale a dire al netto degli spessori dei muri, pilastri e tramezzi, ma alla superficie coperta lorda.

E quindi i vari piani:

- Piano scantinato

adibito a parcheggio coperto per 12 vetture, zona tecnica con vani caldaia e ascensore

Superficie coperta	mq 421

- Piano terra

adibito a n° 4 camere con bagno, reception, hall, sala ristorante, cucina e locale ufficio

Superficie coperta	mq 412
Superficie scoperta	mq 633

- 1° piano

adibito a n° 10 camere con bagno

Superficie coperta	mq 232
Superficie scoperta (balconi e terrazzature)	mq 160

- 2° piano

adibito a n° 10 camere con bagno

Superficie coperta	mq 232
Superficie scoperta (balconi e terrazzature)	mq 60

- 3° piano

adibito a n° 8 camere con bagno

Superficie coperta	mq 232
Superficie scoperta (balconi e terrazzature)	mq 60

- 4° piano

adibito a n° 8 camere con bagno

Superficie coperta	mq 232
Superficie scoperta (balconi e terrazzature)	mq 60
Totale Superfici coperte	*mq 1761*
Totale Superfici scoperte	*mq 973 (633 p.t. + 340 balc. terr.)*

Criterio di stima

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, adotto principalmente il criterio analitico per "*conteggio estimativo*", assumendo come parametro tecnico il metro quadrato,secondo il criterio del valore corrente di mercato, riferito alle superfici coperte, di calpestio, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima.
Per completezza di analisi si è poi - a fini comparativi e di verifica – utilizzato anche il criterio di "*stima a valore economico*".

A) Criterio analitico per conteggio estimativo

Si è tenuto conto per tale valutazione, come base metodologica, delle specifiche analisi territoriali, effettuate in modo sistematico, per gli immobili, dall' "Agenzia del Territorio", inserendo ovviamente considerazioni tecnico-contabili che prendono in considerazione:
- i costi di costruzione della singola struttura
- la ubicazione
- l'epoca di costruzione, vetustà e relativo deprezzamento
- la accessibilità
- la qualità della costruzione e dei materiali adoperati
- gli accessori e i servizi annessi alle costruzioni principali
- la media dei prezzi da contratti di compravendita per beni similari nella zona specifica.

La rilevazione dei dati ufficiali dei valori immobiliari è stata eseguita, come già detto in precedenza, con l'aiuto dell' "*OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI*", servizio dell' "Agenzia del Territorio", Ente del Ministero dell'Economia, che si riporta di seguito, e che è relativo alla zona specifica:

Anno 2007
Semestre 1
Provincia: NAPOLI
Comune: MELITO DI NAPOLI
Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione:Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2100	L	4,7	7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1080	1620	L	3,6	5,4	N
Box	NORMALE	980	1470	L	3,7	5,4	N
Ville e Villini	NORMALE	1660	2490	L	5,5	8,2	N

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	440	880	L	1,8	3,6	N
Negozi	NORMALE	1260	2520	L	5,8	11,6	N

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1460	2190	L	6,1	9,1	N

Tenuto conto di tutto quanto sopra riportato, si può attribuire all'immobile in questione **un valore parametrico di € 1.500,00 al mq coperto.**

La valutazione dei comodi è stata effettuata attribuendo, alle singole superfici, la riduzione usuale di superfici:

- riduzione al 25% per le terrazze usufruibili e per i balconi;
- al 30% per le verande (balconi chiusi con vetrate);
- al 50% per i box;
- al 25% per i porticati, posti macchina nel garage condominiale, soffitte cantine ed altri disimpegni;
- al 7-10% a seconda delle sistemazioni delle aree, per i giardini, parcheggi all'esterno dell'edificio e altre aree di servizio.

L'attendibilità di tali coefficienti è confermata dalla loro analogia con quelli adottati dal catasto, con decorrenza 01/01/1997.

Da quanto detto si desume il prospetto che segue riportante in forma analitica, zona per zona, le superfici coperte sviluppate, per dimensioni espresse in metri lineari, il parametro di prezzo a mq e quindi i prezzi totali per zona e complessivi per l'intero fabbricato.

PIANO	DIMENSIONI (mt)	SUP (mq)	COSTO /mq	COSTO TOTALE
piano terra mq coperti	(27 x 14) + (7,5 x 4,5)	412	€ 1.500,00	€ 618.000,00
piano primo	8 x 29	232	€ 1.500,00	€ 348.000,00
piano secondo	8 x 29	232	€ 1.500,00	€ 348.000,00
piano terzo	8 x 29	232	€ 1.500,00	€ 348.000,00
piano quarto	8 x 29	232	€ 1.500,00	€ 348.000,00
aree scoperte piano terra	[(30,50 + 20,50)/2] x 41 – 412	633	€ 150,00	€ 94.950,00
cantinato garage	32,40 x 13	421	€ 375,00	€ 157.875,00
balconi e terrazzature	24,80x5,50 +2(1,40x9)+3x2x(1,40+12,30)+3x2(1,40x9)	340	€ 450,00	€ 153.000,00
TOTALE				**€ 2.415.825,00**

Si perviene così al valore da "*conteggio estimativo*" Ves = € *2.415.825,00* (diconsi euro *duemilioniquattrocentoquindicimilaottocentoventicinque*).

B) Criterio della Stima a valore economico

Al fine di verificare i risultati di stima ottenuti, trattandosi di un fabbricato commerciale ad uso economico, abbiamo ritenuto opportuno comparare i *"conteggi estimativi"* con quelli ricavati da una stima effettuata per *"parametri economici"*.
Tale metodo di stima, facendo uso dei parametri economici, ed in sostanza, basandosi sul reddito lordo dell'attività realmente effettuata nell'immobile, proietta le previsioni economiche e le attualizza adoperando il tasso di capitalizzazione (r), e stabilisce la proporzione tra uno di essi e relativo al fabbricato da stimare, e la massa dei parametri (dello stesso genere) e prezzi dei fabbricati già venduti.

$$V_{ec} = \frac{R - S}{r}$$

dove:

V_{ec} → Valore economico dell'immobile
R → Reddito lordo
S → Spese medie annue
r → tasso (o saggio) di capitalizzazione

Il riepilogo dell'analisi effettuata evidenzia i seguenti dati per l'*Albergo Hobbit*:

Periodo apertura	12 mesi
Giorni apertura	365
N. camere	40
Coefficiente occupazione netta	30%
Prezzo medio camera	55 €
Ricavi totali	€ 240.000,00
Reddito lordo	€ 96.000,00
Reddito netto (R – S)	€ 70.500,00

r = 0,03

$$V_{ec} = \frac{70.500,00}{0,03} = € \, 2.350.000,00$$

Il valore ricavato con il metodo della "*stima a valore economico*" è, quindi, di **V_{ec} = € 2.350.000,00,** valore inferiore di poco – ma sostanzialmente lo conferma – a quello già calcolato con il metodo del "*conteggio estimativo*".

Conclusioni

Tenuto conto degli scopi della presente analisi, e di tutto quanto sopra analizzato e riportato in perizia, ritengo di poter quantificare per gli utilizzi e procedure successive il valore del fabbricato oggetto della presente stima ***€ 2.415.825,00*** (diconsi euro *duemilioniquattrocentoquindicimilaottocentoventicinque*).

Napoli, 18 marzo 2008

Ing. Ulderico Console

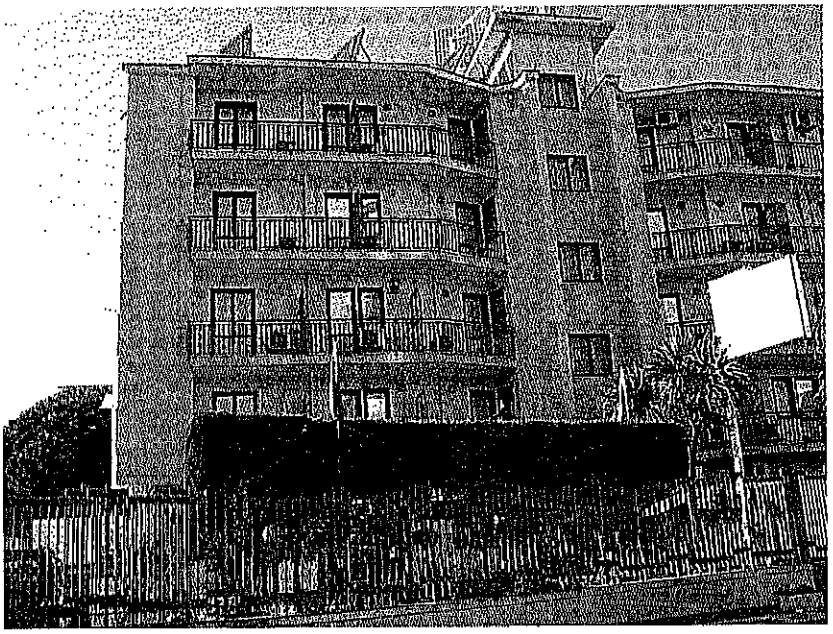
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
DOTT. ING. CONSOLE ULDERICO
ISCRITTO ALL'ALBO PROFESSIONALE
COL N. [redacted]

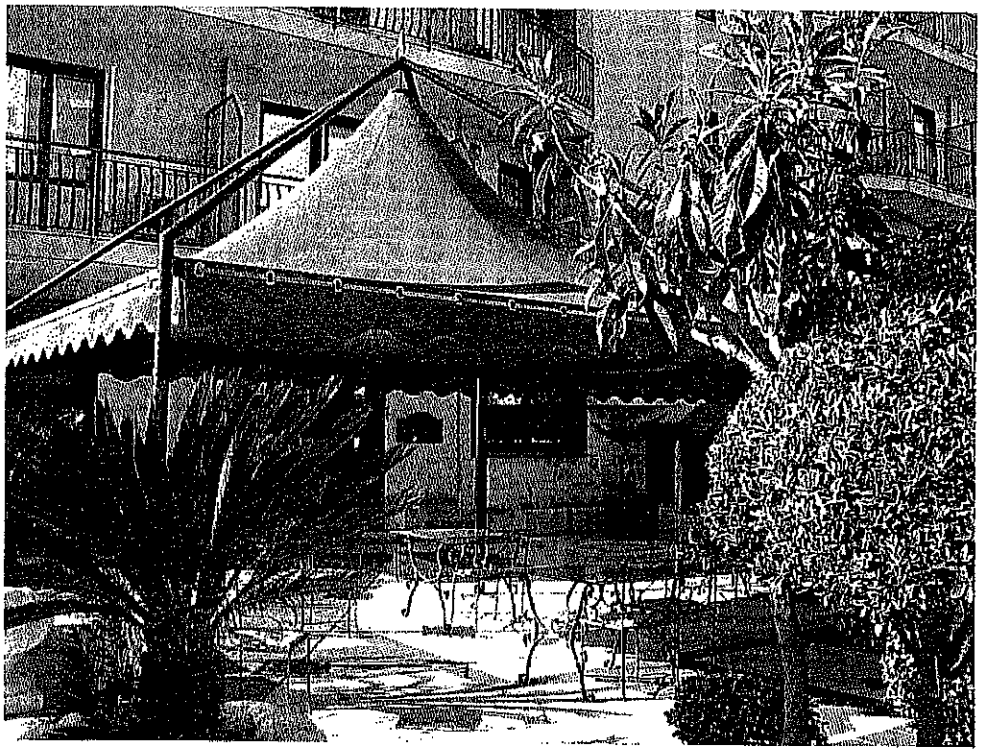
Segue documentazione fotografica (n.13 foto), da pag. 12 a pag. 17

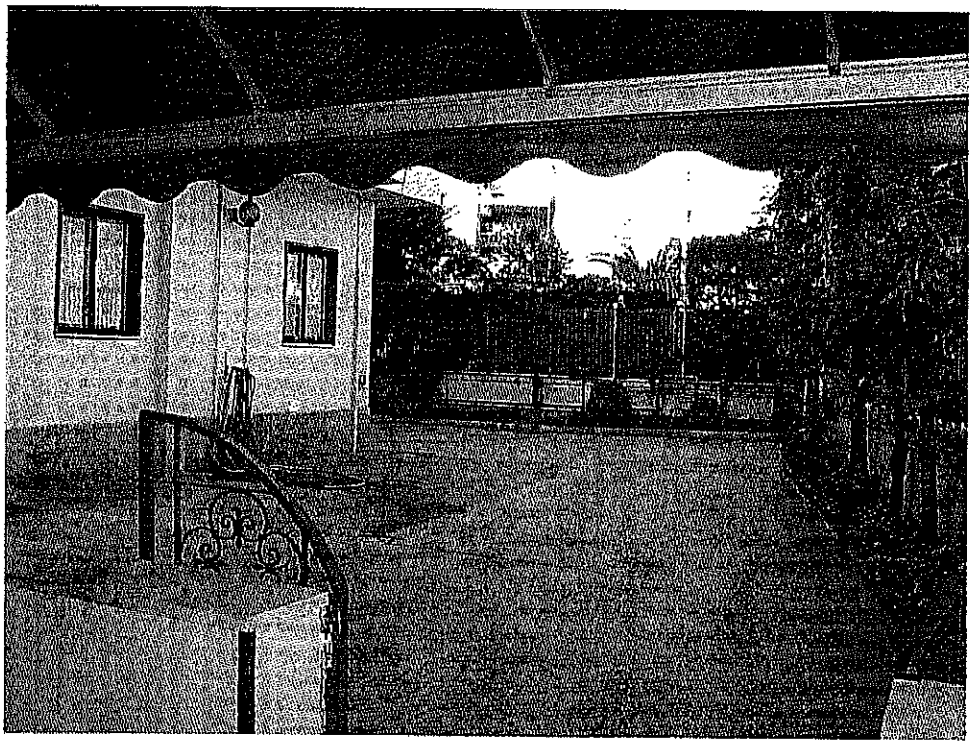
Allegati:

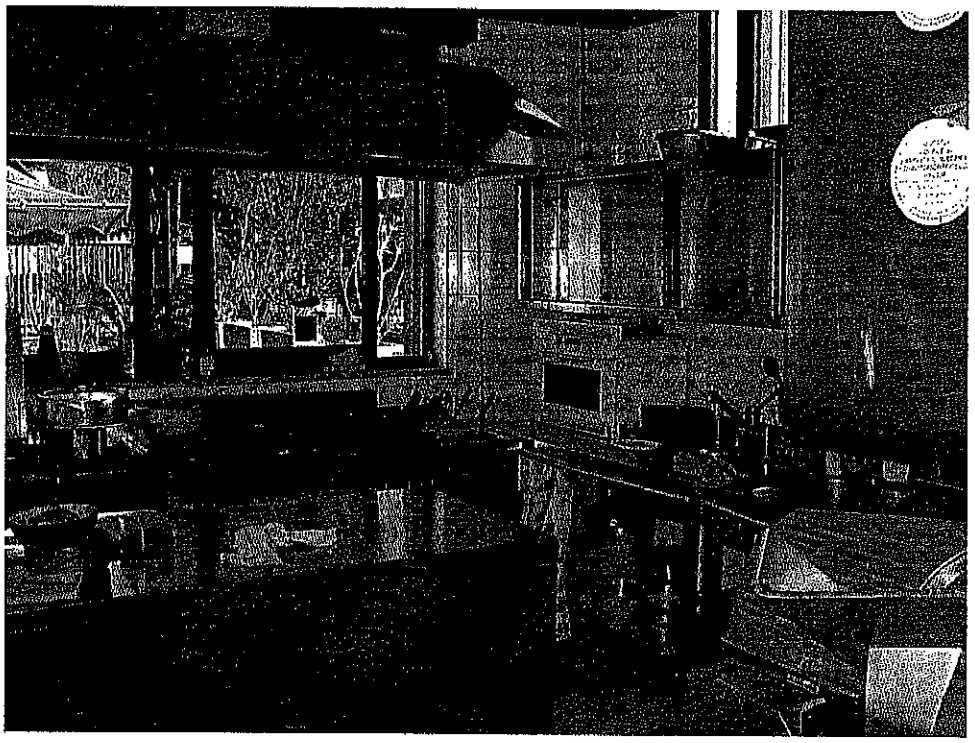
Allegato n. 1 : scheda catastale
Allegato n. 2: estratto di mappa
Allegato n. 3: planimetrie catastali
Allegato n. 4: licenza di esercizio di albergo
Allegato n. 5: autorizzazione sanitaria
Allegato n.6: dichiarazione di prosecuzione dell'attività per l'anno 2007
Allegato n. 7: concessione edilizia n. 73/88 del 31/01/1989 e relative volture
Allegato n. 8: perizia tecnica giurata dall'[redacted]
Allegato n. 9: calcolo manuale oblazioni ed oneri concessori del 11/12/2006
Allegato n. 10: fotocopie ricevute pagamenti oblazioni e oneri concessori effettuati relativi alla pratica di condono n. 6215 del 30/03/1995
Allegato n. 11: fac-simile richiesta concessione in sanatoria.

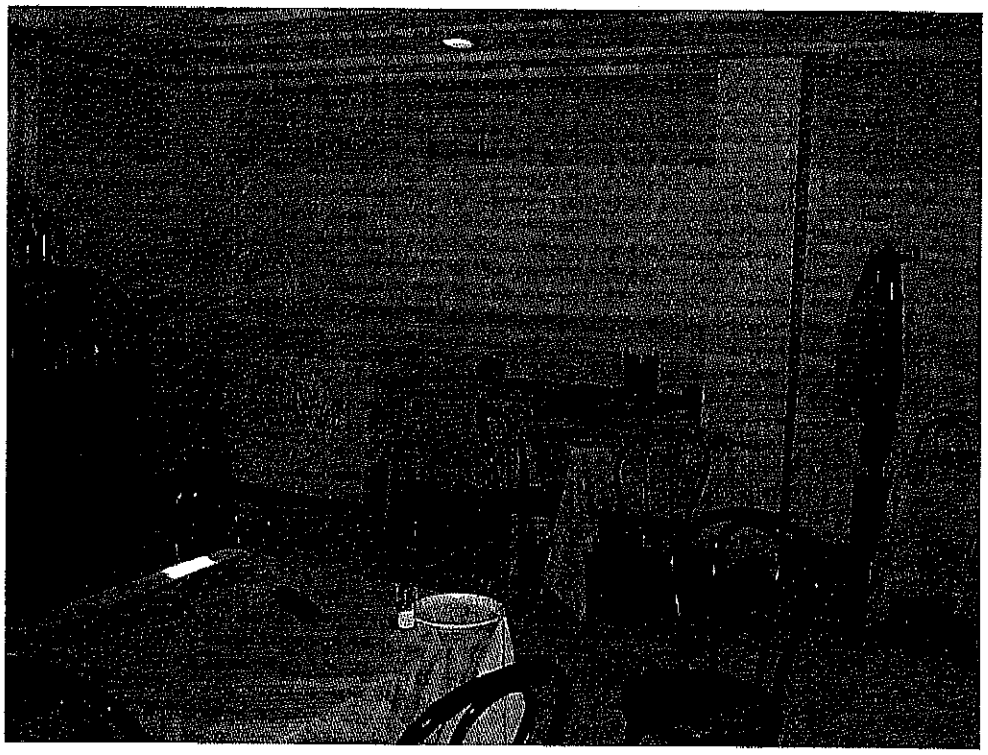
Allegato n. 1 : documentazione fotografica

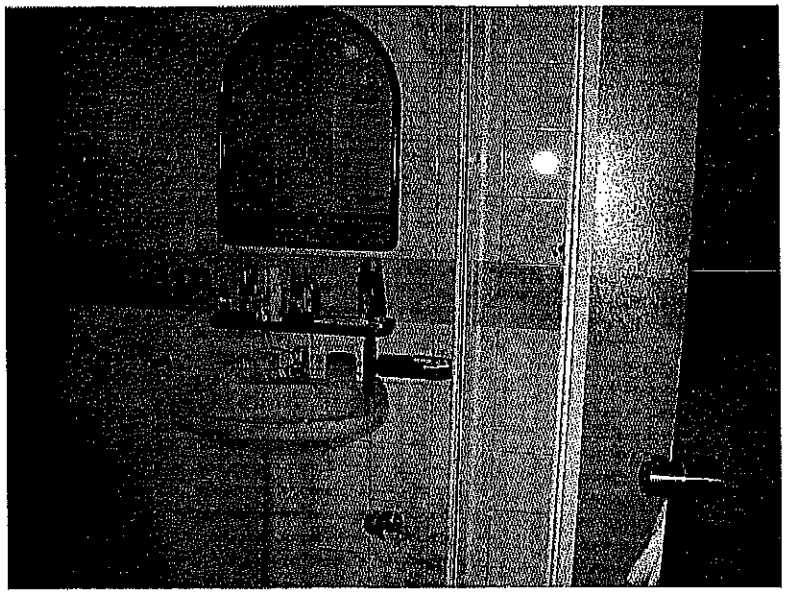


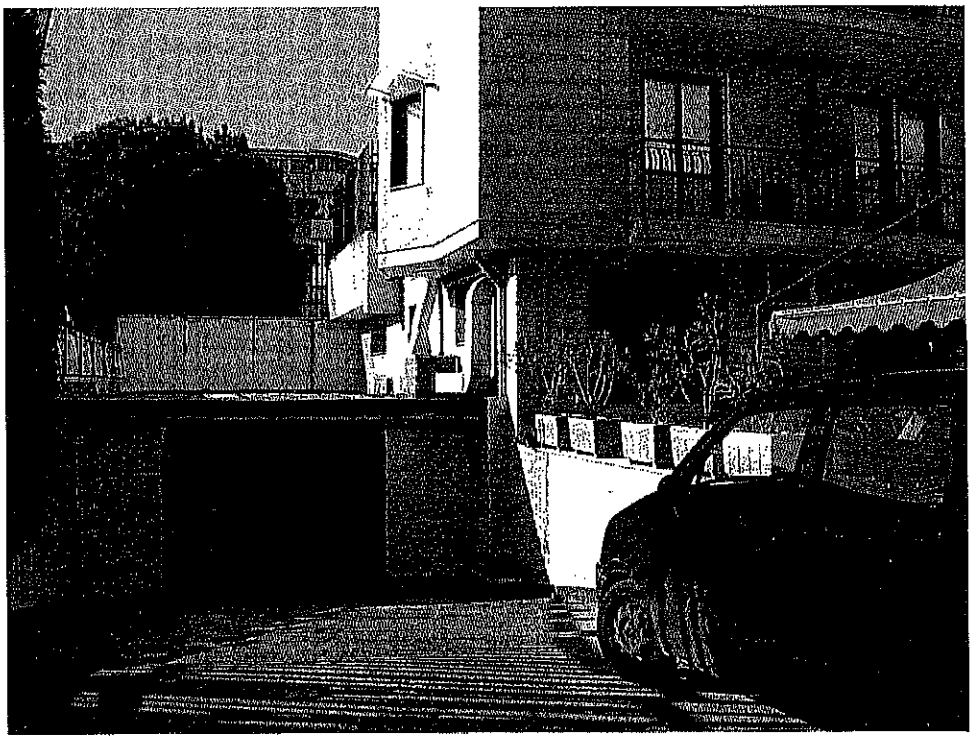


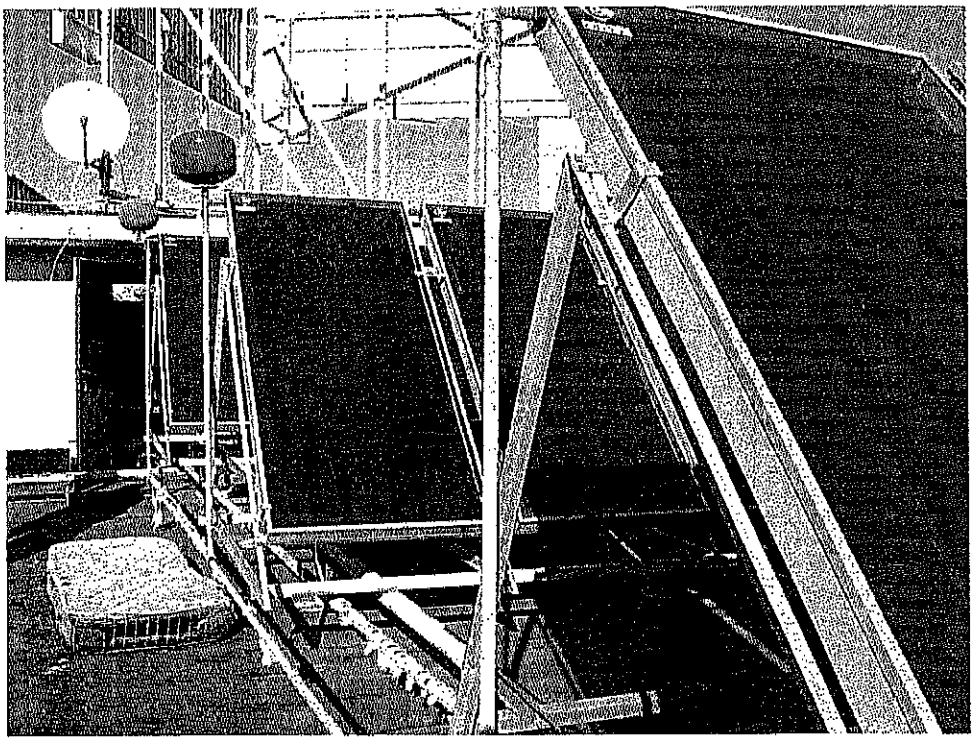


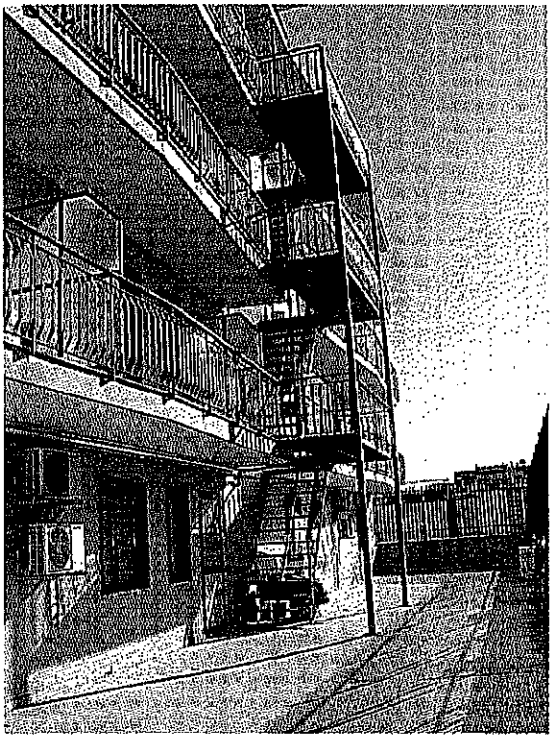












PERIZIA GIURATA

Ubicazione: **Fabbricato sito in Melito di Napoli alla via Comunale Piscinola, denominato** [redacted]

Richiedente: [redacted] **(Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 724/94 prot. n° 6215 del 30/03/1995).**

La sottoscritta Arch. [redacted] iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli ed Isernia da oltre dieci anni col [redacted], in seguito all'incarico conferitogli dal sig. [redacted], amm.re della soc. [redacted], di emettere Perizia Giurata relativa al suddetto fabbricato, si è recata sul posto onde procedere agli opportuni accertamenti.

Trattasi di un immobile edificato con Concessione Edilizia n° 73/89 rilasciata dal Comune di Melito di Napoli in data 13/01/1989 per attività commerciale/artigianale, per il quale è stata fatta richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 724/94, protocollo n. 6215 del 30/03/1995 per cambio di destinazione d'uso da attività artigianale/commerciale ad attività alberghiera.

Allo stato attuale, l'immobile è costituito da n°5 piani fuori terra ed uno entroterra.

Il piano interrato, di altezza utile interna pari a mt.3.30, è costituito da un unico ambiente adibito a parcheggio autovetture, sala macchina ascensore e locale autoclave. Ad esso si accede sia dall'esterno da una rampa collegata alla via Comunale sia dalla scala che serve l'intero complesso.

Il piano terra, di altezza utile interna pari a mt.3.30, è costituito da hall/reception, direzione e cassa, zona ristorazione, dispensa e n° 4 camere con relativo servizio.

Il piano primo come il piano secondo, di altezza utile interna pari a mt.2.80, è costituito da n° 10 camere con relativo servizio.

Il piano terzo come il piano quarto, di altezza utile interna pari a mt.2.80, è costituito da n° 8 camere con relativo servizio .

Il fabbricato ha struttura portante verticale costituita da pilastri in c.a. e solai in latero cemento gettati in opera, fondazioni con plinti su pali con reticolo di travi di collegamento. La copertura è piana.

I vari livelli sono collegati da una scala protetta avente accesso diretto dal pianerottolo di ogni piano. Il collegamento verticale dal piano interrato al piano quarto è assicurato anche da un'ascensore del tipo oleo-pneumatico. A servizio dell'attività risulta realizzata una scala di sicurezza in ferro, con accesso dal disimpegno di ogni piano, che parte dal quarto piano e raggiunge il terrazzo a livello del piano primo.

Il deflusso da detto terrazzo al piano terra è assicurato da una scala che porta agli spazi aperti, di pertinenza del complesso, provvisti di accessi sulla Via Comunale.

L'impianto elettrico è stato realizzato a norma; la sala ristorazione è provvista di estrattore d'aria a vetro, mentre la cucina è provvista di canna fumaria.

ABUSI DA CONDONARE

- Piano interrato: diversa distribuzione spazi interni
  aumento di superficie:
  snr = mq.(7.90 x 6.30) = mq. (49.77 x 0.60)
  = mq 29.86
- Piano terra : cambio di destinazione d'uso con opere
  aumento di superficie: s.u. = mq.47.60
- Piano primo: cambio di destinazione d'uso con opere
  aumento di superficie: s.u. = mq.28.71

- Piano secondo; cambio di destinazione d'uso con opere

aumento di superficie: s.u. = mq.28.71

- Piano terzo : cambio di destinazione d'uso con opere aumento di superficie: s.u. = mq.28.71
- Piano quarto: cambio di destinazione d'uso con opere aumento di superficie: s.u. = mq.28.71
- Pianta copertura: s.n.r. = mq. (291.76 x 0.60) = mq. 175.056
- Variazione prospettica sui 4 lati dell'edificio.

Superficie totale = mq. 367.358

CALCOLO OBLAZIONI

Tipologia di abuso: n°1

Importo: £. 108.000/mq.

Sconti: 50%(per attività alberghiera) + 1/3 (per superficie < mq. 500)

Importo ridotto: £. 36.000/mq.

Superficie abusiva: mq. 367.358

mq. 367.358 x £/mq. 36.000 = £.13.224.888

Tipologia di abuso: n°4

Importo forfettario: £. 5.000.000

n° piani = 6 (cantinato + terra + 1° + 2° + 3° + 4°)

£. 5.000.000 x n° 6 = £. 30.000.000

Tipologia di abuso: n°7

Importo forfettario: £. 2.000.000

n° lati = 4

£. 2.000.000 x n° 4 =£. 8.000.000

£.51.224.888

rate versate	interessi	importo
£. 5.000.000 in data 29/03/95	/	£. 5.000.000

Restano da versare (£. 51.224.888 - £. 5.000.000) = £.46.224.888 + interessi da 31/03/95 al 31/04/2000 (30.833%);

Pertanto si avrà: £.46.224.888 + 30.833% = £. 60.477.407