

TRIBUNALE DI LECCE

Sez. Esecuzioni Immobiliari _ proc. 200/2021

Giudice

Dott. Paolo Moroni

CONSULENZA TECNICA
RELAZIONE

Procedura promossa da

Debitori

Il C.T.U.

Arch. Paride Stefano Corsano

LOTTO UNO: *Abitazione in prov.le Litoranea S. Maria di Leuca - Gallipoli, Salve (LE)*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Unità residenziale in Salve (LE) sita lungo la prov.le Litoranea S. Maria di Leuca - Gallipoli snc, della superficie commerciale di 97,51 m². La nuda proprietà del bene, per la quota di 1/1, risulta al sig. _____, mentre la sig.ra _____ ne è usufruttuaria per 1000/1000. Essa è collocata al piano primo dell'edificio composto anche dall'unità produttiva alberghiera, oggetto del Lotto 2 della presente relazione peritale. L'accesso è a mezzo di scala comune alle stanze nel primo piano dell'albergo, mentre dal punto di vista tipologico l'abitazione è articolata in un soggiorno/cucina e due camere da letto, insieme ad altri vani di servizio quali un bagno e ripostiglio. Dalla terrazza antistante di proprietà, una scala esterna conduce al lastricato di copertura.

Di seguito l'identificazione catastale del bene, così come risultante dalla visura:

- unità censita al fg. 24, particella 688, sub. 5 del catasto fabbricati, categoria A/3, classe 3, consistenza di 4 vani e rendita di € 150,81.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Superficie commerciale	97,51 m ²
Valore di mercato <i>nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</i>	€ 105.600,00
Valore di vendita giudiziaria <i>nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</i>	€ 90.000,00
Data della valutazione	08/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, il 06/05/2022, l'unità è occupata dal sig. _____.
Dall'interrogazione dell'Agenzia delle Entrate non risulta attivo alcun contratto di affitto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 4.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* dagli atti esaminati non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente al termine della procedura;
- 4.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* dai certificati anagrafici, lo stato civile del sig. _____ risulta "libero" mentre la sig.ra _____ "vedova";
- 4.3 *Atti di natura urbanistica:* Atto unilaterale di asservimento dell'area, riferibile alla pratica edilizia 101/98, repertorio 66288;

4.4 *Vincoli di natura paesaggistica / ambientale:* l'edificio ricade nella perimetrazione dei Beni Paesaggistici del "Vincolo Idrogeologico" e degli "Immobili e Aree di notevole interesse pubblico", nonché nell'Ulteriore Contesto delle "Strade a valenza paesaggistica".

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI DALLA PROCEDURA

5.1 *Ipotecche volontarie:*

- Registro particolare n. 6471 del 29/09/2005;
- Registro particolare n. 228 del 12/01/2007, doc. correlati:
 - Iscrizione n. 8593 del 29/11/2010
 - Annotazione n. 2289 del 02/05/2011 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO)
- n. 8593 del 29/11/2010, doc. correlati:
 - Formalità di riferimento - Iscrizione n. 228 del 2007
 - Annotazione n. 2290 del 02/05/2011 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO)

5.2 *Ipotecche legali:*

- n. 2776 del 13/05/2009, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
- n. 9232 del 22/12/2010, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED];

5.3 *Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo:*

- n. 4256 del 14/11/2016, a favore di [REDACTED].

5.4 *Atti esecutivi o cautelari:*

- Pignoramento immobiliare n. 18489 del 05/07/2021, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le utenze (elettriche e altro tipo) sono comuni con l'albergo ovvero non vi sono contatori separati. La zona non è servita da pubbliche utenze di acqua, gas e per lo smaltimento reflui. Ad oggi, l'esecutato ha fornito copia della sola fornitura di energia elettrica.

L'intero edificio, nella sua configurazione attuale, è stato assentito in variante al P.d.F con dichiarazione di pubblico interesse dell'opera (con delibera del Commissario Prefettizio n. 541 del 26.11.1998).

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Allo stato attuale (con riguardo al sub. 5), la nuda proprietà dell'unità risulta in essere al sig.

[REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota di 1/1 in forza dell'atto di donazione del 28/12/2005 a firma di Notaio Antonio Baldassarre, trascritto il 21/01/2006 al

numero 2187 del registro Particolare. I precedenti proprietari, come risultanti dal Certificato Notarile e dalla Visura Storica Catastale, sono:

- _____, nata a _____

La sig.ra _____ i mantiene l'usufrutto del bene.

8. PRATICHE URBANISTICHE

Dall'acquisizione degli Atti negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Salve, l'intero edificio risulta realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia del 12/04/75 (indicata nell'istanza successiva, non sono stati trovati elaborati di riferimento);
- Concessione edilizia in Sanatoria n. 132 del 01/12/1998, per *Ampliamento a locale Ristoro e costruzione di n. 3 vani deposito e pescheria in verde agricolo*, intestata a _____
- Concessione di Costruzione n. 44/93, pratica 79/93, per la *Costruzione di un porticato in legno secondo progetto quale parte integrante della presente concessione, loc. Torre Pali, litoranea Gallipoli-Leuca*, intestata a _____
- Concessione Edilizia in variante n. 100/2000, pratica 101/98, per la *Realizzazione di un Ampliamento del ristorante al piano terra ed alla sopraelevazione dello stesso, da adibire a pensione*, (con proroga autorizzata il 23/03/2004), intestata a _____
- Permesso di Costruire n. 144 del 2006, pratica 63 del 2006, per lavori di *Variante in corso d'opera al progetto di ampliamento del ristorante al piano terra e sopraelevazione dello stesso da adibire a pensione relativa ai lavori per piccole modifiche interne, necessarie per l'adeguamento della struttura alle norme igienico - sanitarie*, intestata a _____
- Autorizzazione di Agibilità n. 35/06.

9. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1_Conformità Urbanistica

Dalla consultazione degli atti, non sono state rilevate difformità relative all'unità in oggetto.

8.2_Conformità Catastale

Allo stesso modo, anche la planimetria catastale rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi.

10. DESCRIZIONE DEL BENE

10.1_Caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare è ubicata lungo la provinciale litoranea S. Maria di Leuca - Gallipoli, a soli 500 metri dalla costa. L'area non è servita da pubbliche condutture di acqua, fognatura e gas. Di seguito, un elenco delle caratteristiche principali del bene:

Struttura verticale: mista;

Struttura orizzontale: solai latero cementizi;

Divisori interni: tufo, mattoni forati e/o cartongesso (in via presuntiva per le nuove tramezzature);

Finiture interne: Intonaco civile tinteggiato;

Infissi interni: porte in legno;

Rivestimenti del servizio igienico: piastrelle in ceramica;

Impianto di riscaldamento: caldaia a gasolio con emissione prevalente a radiatori;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Ascensore: assente.

10.2_ Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale è stata calcolata in base alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Sono presenti balconi e in generale superfici scoperte. Pur essendo destinata solo alla funzione di lastricato di copertura, la terrazza terminale, essendo collegata da una scala con accesso esclusivo dal sub. 5 (dunque non comune), è stata considerata quale pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità (limitatamente alla sua proiezione di pertinenza).

	<i>Destinazione</i>	<i>m²</i>	<i>C.R. (%)</i>	<i>S.C.R. (m²)</i>
A	Vani principali ed accessori diretti	78,01	100	78,01
B	Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare	145,00		
<i>b.1</i>	<i>Di cui</i>	25,00	30	7,50
<i>b.2</i>		120,00	10	12,00
TOTALE				97,51

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Ai fini della stima del valore di mercato del bene, data l'ubicazione e le caratteristiche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto valido il metodo sintetico comparativo. Il dato unitario (al m²) di partenza è stato dedotto dalle quotazioni OMI e successivamente confrontato con altri analoghi della zona. La consultazione

della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per le residenze in zona E3, ha restituito un valore di mercato su Salve compreso tra un minimo di 900,00 €/m² e 1.150,00 €/m², per il secondo semestre del 2021. Dati che confermano, sostanzialmente, quanto rilevabile dagli annunci delle agenzie in rete. Visto il livello qualitativo delle finiture, lo scrivente ritiene di potersi attestare su un valore medio di 1.025,00 €/m².

Fonti di informazione: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), sito STIMATRIX e agenzie immobiliari locali.

12. VALORE DI MERCATO (OMV)

Il valore così stimato (dato dal valore unitario 1.025,00 €/m² per la superficie commerciale di 97,51 m²), viene adeguato secondo le condizioni di contesto espresse nei paragrafi precedenti nonché secondo alcuni coefficienti correttivi ritenuti idonei dallo scrivente:

Valore di mercato ($Vm = 1.025,00 \text{ €/m}^2 \times 97,51 \text{ m}^2$)	€ 99.947,75
Costi di regolarizzazione Urbanistica	€ 0,00
Costi di regolarizzazione Catastale	€ 0,00
Valore al netto dei costi e delle spese	€ 99.947,75
Area di interesse turistico	1,10
Assenza di parcheggio dedicato	0,98
Assenza di ascensore (con scala comune a sub. 7)	0,98
Valore di mercato <i>nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</i>	€ 105.588,80
Arrotondamento discrezionale	€ 105.600,00

13. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di Mercato (vedi cap. 12)	€ 105.600,00
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	€ 89.760,00
Oneri notarili e provvigioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 89.760,00
Valore di vendita giudiziaria, arrotondamento discrezionale	€ 90.000,00

Tanto per l'espletamento dell'incarico.

Matino, 08 Giugno 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Paride Stefano Corsano

4.4 *Vincoli di natura paesaggistica / ambientale:* l'edificio ricade nella perimetrazione dei Beni Paesaggistici del "Vincolo Idrogeologico" e degli "Immobili e Aree di notevole interesse pubblico", nonché nell'Ulteriore Contesto delle "Strade a valenza paesaggistica".

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI DALLA PROCEDURA

5.1 *Ipotecche volontarie:*

- Registro particolare n. 6471 del 29/09/2005;
- Registro particolare n. 228 del 12/01/2007, doc. correlati:
 - Iscrizione n. 8593 del 29/11/2010
 - Annotazione n. 2289 del 02/05/2011 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO)
- n. 8593 del 29/11/2010, doc. correlati:
 - Formalità di riferimento - Iscrizione n. 228 del 2007
 - Annotazione n. 2290 del 02/05/2011 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO)

5.2 *Ipotecche legali:*

- n. 2776 del 13/05/2009, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]
- n. 9232 del 22/12/2010, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

5.3 *Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo:*

- n. 4256 del 14/11/2016, a favore di [REDACTED]

5.4 *Atti esecutivi o cautelari:*

- Pignoramento immobiliare n. 18489 del 05/07/2021, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le utenze (elettriche e altro tipo) sono comuni con la residenza (sub. 5) ovvero non vi sono contatori separati. La zona non è servita da pubbliche utenze del gas e per lo smaltimento reflui. Ad oggi, l'esecutato ha fornito copia della sola fornitura di energia elettrica

L'intero edificio, nella sua configurazione attuale, è stato assentito in variante al P.d.F con dichiarazione di pubblico interesse dell'opera (con delibera del Commissario Prefettizio n. 541 del 26.11.1998).

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Allo stato attuale (con riguardo al sub. 7), la nuda proprietà dell'unità risulta in essere al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota di 1/1, in forza dell'atto di donazione del 28/12/2005 a firma di Notaio Antonio Baldassarre, trascritto il 21/01/2006 al numero 2187 del registro Particolare. La sig.ra [REDACTED] mantiene l'usufrutto del bene. I precedenti proprietari, come risultanti dal Certificato Notarile e dalla Visura Storica Catastale, sono:

- [REDACTED], nata a [REDACTED], in virtù di donazione atto Notaio Domenico Coppola, trascritto il 03/08/1970 al n. 32344 del registro particolare, da [REDACTED] del terreno allora distinto al fg. 24, allora mappale 537.

8. PRATICHE URBANISTICHE

Dall'acquisizione degli Atti negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Salve, l'intero edificio risulta realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia del 12/04/75 (non sono stati recuperati gli elaborati di riferimento);
- Concessione edilizia in Sanatoria n. 132 del 01/12/1998, per *Ampliamento a locale Ristoro e costruzione di n. 3 vani deposito e pescheria in verde agricolo*, intestata a [REDACTED];
- Concessione di Costruzione n. 44/93, pratica 79/93, per la *Costruzione di un porticato in legno secondo progetto quale parte integrante della presente concessione, loc. Torre Pali, litoranea Gallipoli-Leuca*, intestata a [REDACTED];
- Concessione Edilizia in variante n. 100/2000, pratica 101/98, per la *Realizzazione di un Ampliamento del ristorante al piano terra ed alla sopraelevazione dello stesso, da adibire a pensione*, (con proroga autorizzata il 23/03/2001), intestata a [REDACTED];
- Permesso di Costruire n. 144 del 2006, pratica 63 del 2006, per lavori di *Variante in corso d'opera al progetto di ampliamento del ristorante al piano terra e sopraelevazione dello stesso da adibire a pensione relativa ai lavori per piccole modifiche interne, necessarie per l'adeguamento della struttura alle norme igienico-sanitarie*, intestata a [REDACTED];
- Autorizzazione di Agibilità n. 35/06.

9. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1_Conformità Urbanistica

Dalla consultazione degli atti è stata rilevata una difformità nella creazione di due verande al piano terra, di cui una coperta e chiusa lateralmente, sul retro dell'edificio. Dati i vincoli paesaggistici che insistono sull'area, non è possibile sanare l'abuso.

Superficie Coperta e opere non autorizzate - sub. 7	56,02 m ²
Superficie Coperta - sub. 5 (a detrarre)	114,27 m ²
Superficie totale assentita - sub. 7	490,23 m ²
Superficie totale con opere abusive - sub. 7	546,25 m ²
Volume edificato assentito - sub. 7	1546,25 m ³
Volume edificato complessivo - sub. 7	1636,38 m ³

* lo scrivente ritiene i dati rilevati all'interno della tolleranza del 2 % di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01, al netto della veranda posteriore realizzata in assenza di titolo

n.b.: la scala comune di accesso al primo piano viene computata nella funzione dell'albergo, di consistenza maggiore

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.0 La stima del valore di mercato

L'attuale contesto di forte incertezza economica, dovuta alla pandemia, potrebbe, a giudizio dello scrivente, falsare la valutazione di una stima per *Capitalizzazione dei Redditi* o per *Attualizzazione dei flussi di cassa*. Piuttosto, il valore di mercato sarà stabilito attraverso la determinazione del *Costo di Riproduzione Deprezzato*, ovvero secondo il principio per cui il bene "vale almeno quanto costa produrlo", successivamente corretto in funzione di vari fattori negativi come il deterioramento e l'obsolescenza strutturale ed economica. Le diverse componenti che intervengono nella stima del Valore di mercato V_m sono rappresentate dall'equazione (1):

$$V_m = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

Dove

- C_A = Costo dell'area;
- C_C = Costi di costruzione diretti ed indiretti;
- O_F = Oneri finanziari;
- U_P = Utile promotore;
- D = Deprezzamento.

Una formulazione più completa, come da letteratura in merito, è la seguente (2):

$$V_m = [C_{AA} + O_{AA}] + [(O_{UPS} + O_{CC}) + (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (C_{AL} + S_G + S_C + O_P)] + [O_{FA} + O_{FC}] + U_P - (\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE})$$

Tale procedimento richiede le operazioni così esposte:

- In secondo luogo, si calcola il valore unitario per m³ edificabile mediante comparazione con i dati di mercato. Da quanto riportato nella scheda OMI per le zone R2 (considerando il tipo costruttivo e tipologico maggiormente simile, ovvero la casa unifamiliare isolata o Villa). Considerando, prudenzialmente, un valore di 900,00 €/m², si ottengono complessivamente € 491.625,00 per l'edificio in esame (avente superficie lorda 546,25 m²), ovvero 300,43 €/m³.

I costi indiretti sono quelli delle imposte di registro, ipotecarie, catastali, spese notarili e oneri di mediazione. Per questi si assumono dei valori rispettivamente dell'8%, 2%, 1%, 2% e 1%, sempre relativi al costo di acquisto. La seguente tabella sintetizza quanto sopra:

	Aliquota (%)	Valore unitario	quantità	Costo (€)
CAA		300,43 €/m ³	1.636,38 m ³	491.617,64
OAA	14		491.617,64 €	68.826,47

Pertanto, il costo globale dell'area è stimato in € 560.444,11.

11.3 La determinazione dei costi diretti ed indiretti della costruzione

Anche in questo caso si hanno costi diretti CTC ed indiretti CIC.

I primi sono la sommatoria dei costi per le opere di idoneizzazione dell'area (COI), di costruzione delle superfici coperte (CSC) e di sistemazione delle superfici esterne (CSE). Nello specifico, i COI comprendono i costi vari ed eventuali degli interventi occorrenti per rendere l'area edificabile: demolizioni di fabbricati esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, muri di sostegno, drenaggi, ecc.... I CSC sono i costi necessari per la realizzazione dell'edificio, tenendo conto di strutture, finiture ed impianti. I CSE sono invece i costi necessari a rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni, attraverso la sistemazione dei percorsi carrabili, dei parcheggi, delle aree a verde, dell'illuminazione, ecc....

In questa sede, i CTC ovvero costi tecnici di costruzione sono determinati parametricamente con l'ausilio del Prezzario per Tipologie edilizie 2019, edito dalla DEI. Dai dati in esso contenuti sono stati ricavati i costi per l'edilizia residenziale di tipo medio e di pregio (D6), per il parcheggio a raso (H3) e per le opere esterne (I3). I coefficienti di adeguamento utilizzati, sono necessari ad omogeneizzare il riferimento della pubblicazione scientifica con il caso concreto.

Il tutto come nella seguente tabella (dove At = Andamento temporale, Ub = Ubicazione, C = consistenza, Df = Differenza qualitativa e Cf = Coefficiente finale):

C _{TC}	Costo parametrico	At	Ub	C	Df	Cf	Costo tecnico di costruzione adeguato
A6 (*)	480,00 €/m ³	1,00	1,00	1,05	1,00	0,95	478,80 €/m ³

H3	50,00 €/m ²	1,00	1,00	0,90	0,90	0,73	29,57 €/m ²
I3	45,00 €/m ²	1,00	1,00	0,90	1,00	0,81	32,81 €/m ²

(*) Per consistenza e caratteristiche costruttive si è scelto consapevolmente di utilizzare la categoria A6 in luogo della D8 (complesso alberghiero) e la I3 in luogo della I1 (Giardino pubblico).

C _{TC}	Costo parametrico adeguato	quantità	Costo tecnico di costruzione
A6	478,80 €/m ³	1.636,38 m ³	€ 783.498,74
H3 (*)	29,57 €/m ²	163,64 m ²	€ 4.838,83
I3 (**)	32,81 €/m ²	2.500,00 m ²	€ 82.025,00
TOT.			€ 870.362,57

(*) si considera sommariamente il valore di 1 m² per 1 m³, sul 10 % della cubatura edificata

(**) dato di superficie ricavato da ortofoto su sub. 7

I costi di costruzione indiretti CIC sono dati dalla sommatoria degli oneri di Urbanizzazione (OU), dei costi professionali (OP), dai costi per gli allacciamenti ai pubblici servizi (CAL), dalle spese generali (SG) e dalle spese di commercializzazione (SC). Basandosi sulla propria esperienza professionale, si sono stimati gli oneri di Urbanizzazione ed il Contributo sul Costo di Costruzione per un totale di € 43.500,00.

Gli oneri professionali OP, sono stati desunti dall'esperienza professionale, per la quale risulta verosimile una percentuale del 8 % del costo tecnico di costruzione: € 69.629,00.

Gli allacciamenti ai pubblici servizi CAL, in virtù della dislocazione della struttura in area extra urbana, all'estremità del territorio comunale, sono quantificati in misura alta rispetto alla media. Si prevedono € 15.000,00.

Le spese di commercializzazione si attestano in genere intorno al 2%. Nel caso in esame, trattandosi di una struttura turistico ricettiva ovvero con una destinazione d'uso fortemente "tipizzata", è alquanto improbabile, a parere dello scrivente, che questa venga costruita per essere venduta, quando al massimo potrebbe essere data in gestione (sempre nella logica di una ipotetica costruzione ex-novo). Pertanto, in questo caso si assumono le SC pari a euro 0. Per le spese generali S_G, infine, si assume un 2% del costo tecnico di costruzione, pari dunque a € 17.410,87.

Pertanto, i CIC ammontano a € 1.015.898,82.

11.4 Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperto da fonti di finanziamento esterno

Gli oneri finanziari sono determinati ipotizzando il ricorso ad un finanziamento esterno per il 60 % del capitale erogato. Essi si dividono in oneri finanziari sul costo dell'area OFA ed oneri finanziari sul costo di costruzione OFC. Per entrambi si considera la tempistica dell'operazione immobiliare, con la seguente formula:

$$O = C \times d \times (q^n - 1)$$

Dove

- C = Capitale investito, per l'acquisto dell'area (C_A) e di costruzione (C_C);
- d = percentuale di indebitamento;
- q^n = coefficiente di attualizzazione del montante con $q = (1+r)$;
- r = tasso di interesse sul debito (informazione presso gli istituti di credito EURIS più spread a n anni);
- n = tempo di maturazione dei fattori economici calcolato dal momento in cui si ipotizza l'erogazione dei costi.

Gli oneri relativi al costo dell'area si assumono come di seguito:

$$O_{FA} = 560.444,11 \times 0,50 \times [(1 + 0,023)^n - 1] = 6.445,11 \text{ euro}$$

Il tasso di interesse, così come lo Spread, sono ovviamente valori molto sensibili che possono variare anche giornalmente. Fatta questa precisazione, si considerano i valori medi ricavati per un mutuo ventennale, che può essere ragionevolmente considerato del 0,30, e dello spread che si attesta all'1,97 %, arrotondato al 2 % per semplicità di calcolo. In questo modo, si considera un valore di $r = 2,30$ %.

Anche la percentuale di indebitamento è un dato altamente variabile, dipendente sia dal contesto economico e di capacità delle banche, sia dalla propensione al rischio dello specifico committente. Per semplicità, si considera la quota di debito pari al 50%, in via puramente ipotetica. Il fattore n, infine, si considera sul costo dell'area erogato al primo anno, per gli O_{FA} , e nell'ipotesi di costi erogati a metà della realizzazione, per gli O_{FC} .

Allo stesso modo, gli oneri relativi al costo di costruzione O_{FC} si assumono come di seguito:

$$O_{FC} = 1.015.898,82 \times 0,50 \times [(1 + 0,023)^n - 1] = 17.624,64 \text{ euro}$$

Il fattore n, in questo caso, è stato considerato a metà del periodo di realizzazione dell'opera. Ovvero in 18 mesi.

Il totale degli O_F ammonta dunque a € 24.069,75.

11.5 Individuazione dell'utile del promotore

Analogamente a quanto fatto per gli altri termini, anche gli utili del promotore andranno calcolati sia sui costi dell'area (UPA) che su quelli della costruzione (UPC), sia diretti che indiretti (da non confondere con

gli utili d'impresa, non sempre coincidenti nella stessa persona). La letteratura in materia riporta un'aliquota del 20 % (P. Carrer "Un piano di trasformazione immobiliare" G. E. Greer "Investment analysis" D. Isaac "Property development"), tuttavia lo scrivente ritiene maggiormente verosimile, per il caso in esame, il valore del 10 %. Dunque, si avrà:

$$U_{PA} = (C_A + O_{FA}) \times 0,10 = (560.444,11 + 6.445,11) \times 0,10 = 56.688,92 \text{ euro}$$

$$U_{PC} = (C_C + O_{FC}) \times 0,10 = (1.015.898,82 + 17.624,64) \times 0,10 = 103.352,35 \text{ euro}$$

Da cui

$$U_p = 160.041,27 \text{ euro}$$

11.6 Calcolo del valore a nuovo dell'immobile

Per calcolare il valore a nuovo dell'immobile V_N , basterà sommare i termini calcolati in precedenza, ovvero i costi dell'area diretti ed indiretti, i costi di costruzione diretti e indiretti, gli oneri finanziari e l'utile del promotore. Dunque:

$$V_N = C_A + C_C + O_F + U_p = 560.444,11 + 1.015.898,82 + 24.069,75 + 160.041,27 = 1.760.453,95 \text{ euro}$$

11.7 Definizione del deprezzamento

A questo punto, il procedimento sin qui seguito prevede di definire il deprezzamento dell'immobile "ipotetico" ivi calcolato. Esso si basa normalmente sulla combinazione di tre fattori:

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza economica.

Il deterioramento fisico è la quota dovuta al deperimento dei componenti edilizi, per uso e vetustà. L'obsolescenza funzionale considera l'avvenuta incapacità di assolvere alla propria funzione, per evoluzione normative o cambio di domanda. L'obsolescenza economica, infine, deriva da cause esterne dal contesto economico e di mercato. Nel caso in esame, ovvero di una struttura turistica ricettiva, lo scrivente considera solo il deprezzamento dovuto al deterioramento fisico della struttura, ritenendo incongruo considerare alcunché in riferimento agli altri fattori. Inoltre, il deterioramento è sempre considerato come curabile: ciò significa computare i soli costi necessari per mantenere il bene nella condizione originale, senza che il loro costo superi l'incremento che si otterrebbe nel valore del bene a seguito della loro esecuzione. Per la loro quantificazione, si usa la seguente formula empirica:

$$\Delta_{DF} = \sum_i [((A_i + 20)^2 / 140) - 2,86] \times \gamma_i \times V_n$$

Dove

$$A_i = t_i / n_i$$

n_i = vita utile economica della i -esima categoria di opere del fabbricato ovvero l'intervallo di tempo durante il quale gli interventi manutentivi ordinari e straordinari mantengono il valore;

t_i = età apparente della i -esima componente del fabbricato edilizio;

y_i = incidenza percentuale del costo dell' i -esimo componente (*);

Innanzitutto, si individuano le varie componenti edilizie considerate nell'equazione, con il rispettivo arco temporale di vita utile (valori desunti da letteratura ed esempi propri dell'AE), vita utile, età apparente ed incidenza. Per ognuna di esse viene quantificato il deprezzamento fisico:

Componente	t (anni)	n (anni)	A (%)	Y (%)	Quota Δ_{DF} (%)
<i>strutture</i>	20	100	20	55,71	4,77
<i>finiture</i>	15	30	50	14.34	4.61
<i>Impianti</i>	15	20	75	29.95	18.45
Percentuale totale di deprezzamento fisico					27,83

Appare evidente che tale deprezzamento si debba considerare solo sui costi inerenti il fabbricato e non per l'intera area. Dunque, esso sarà pari a:

$$(1.015.898,82 + 17.624,64 + 103.352,35) \times 0,2783 = \text{€ } 316.392,54$$

11.8 Calcolo del valore di mercato dell'immobile nelle condizioni attuali, ovvero deprezzato

Sulla base dei risultati ottenuti dai calcoli sin qui elaborati, la formula (1) può essere esplicitata come di seguito:

$$V_m = V_n - \Delta = 1.760.453,95 - 316.392,54 = 1.444.061,41 \text{ euro}$$

12. VALORE DI MERCATO (OMV)

Il valore, stimato al cap. 11, viene adeguato alle condizioni di contesto detraendo i costi per le regolarizzazioni catastali ed urbanistiche. Inoltre, lo scrivente ritiene congruo applicare dei coefficienti correttivi, in particolare per l'assenza di un impianto centralizzato. Se gli split esistenti sono idonei all'uso stagionale della struttura è pur vero che essi non rappresentano, in generale, il sistema idoneo in rapporto ai consumi e all'efficienza:

Valore di mercato	€ 1.444.061,41
Costi di regolarizzazione Urbanistica	€ 15.000,00

Costi di regolarizzazione Catastale	€ 0,00
Valore al netto dei costi e delle spese	€ 1.429.061,41
Località turistica	1,10
Coefficiente impianto di riscaldamento	0,95
Coefficiente per interventi di manutenzione	0,90
Valore di mercato <i>nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</i>	€ 1.344.032,26
Arrotondamento discrezionale	€ 1.344.000,00

13. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di Mercato (vedi cap. 12)	€ 1.344.000,00
Riduzione del valore del 15% <i>per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi</i>	€ 1.142.400,00
Oneri notarili e provvigioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile <i>al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</i>	€ 1.142.400,00
Valore di vendita giudiziaria, arrotondamento discrezionale	€ 1.142.000,00

Tanto per l'espletamento dell'incarico.

Matino, 08 Giugno 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Paride Stefano Corsano