

# TRIBUNALE DI LECCE

Sez. Esecuzioni Immobiliari \_ proc. 31/2020

Giudice

Dott. Paolo Moroni

## CONSULENZATECNICA RELAZIONE

*Procedura promossa da*

[REDACTED]

*Debitore*

[REDACTED]

**Il C.T.U.**

Arch. Paride Stefano Corsano

Via dei prati verdi 4, 73046 Matino (LE)

349 009 1908

[paride.corsano@gmail.com](mailto:paride.corsano@gmail.com)



## LOTTO UNICO: Unità immobiliare in località Masseria Nuova, Sannicola (LE)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Immobile in Sannicola (Le) alla contrada/località Masseria Nuova, di consistenza 686,77 m<sup>2</sup> e superficie coperta 520,01 m<sup>2</sup>, per la quota di 1/2 di proprietà del sig. [REDACTED]. La rimanente quota di 1/2 è in capo alla sig.ra [REDACTED]. L'unità è composta da un edificio su due livelli, terrazze di proprietà e aree esterne con ulteriori pertinenze. Alla struttura si accede da una strada di servizio lungo la Statale 101 Lecce - Leuca. I due piani sono collegati da una scala interna. Di seguito l'identificazione catastale del bene, così come risultante dalla visura:

- unità censita al fg. 21, particella 190, sub. 2 del catasto fabbricati, categoria D/2, classe 3 e rendita di € **6.275,92.**

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Consistenza (PT + 1P)  | 686,77 m <sup>2</sup> |
| Superficie coperta SC  | 520,01 m <sup>2</sup> |
| Valore di mercato <i>nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</i>             | € 1.295.000,00        |
| Valore di vendita giudiziaria <i>nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</i> | € 1.100.000,00        |
| Data della valutazione   | 18/01/2022            |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del primo sopralluogo, il 29/11/2021, nonché del secondo il 11/12/2021, la struttura denominata "Hotel Villa Costes" risulta occupata dalla famiglia [REDACTED]. Non è consentito l'accesso in alcuni vani interni (occupati da clienti della struttura ricettiva), così come risulta dal verbale di sopralluogo e come indicato negli elaborati grafici allegati. Ciò, tuttavia, non ha precluso il rilievo della consistenza del bene.

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

- 4.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna;
- 4.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* proprietà del bene per 1/2 in regime di comunione dei beni con la sig.ra [REDACTED];
- 4.3 *Atti di natura urbanistica:* Atto d'obbligo relativo all'Asservimento, al manufatto consentito, dell'area che ha espresso la relativa volumetria in data 13/04/1988, repertorio 21492 rogato per Notaio Annibale Arnò, registrato a Gallipoli il 19/04/1988 al n. 426;



4.5 *Vincoli di natura paesaggistica / ambientale:* L'edificio si trova all'interno dei BP degli Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (*Componenti culturali ed insediative*) e degli UCP dei Coni Visuali (*Componenti dei valori percettivi*).

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI DALLA PROCEDURA

5.1 *Ipotecche volontarie:* Non risulta alcuna ipoteca volontaria sull'immobile in oggetto;

5.2 *Atti esecutivi o cautelari:*

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/01/2020 - Registro Particolare 2406 Registro Generale 2946, Pubblico ufficiale U.NEP. CORTE D'APPELLO Repertorio 7884 del 30/12/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/2019 - Registro Particolare 7984 Registro Generale 9932, Pubblico ufficiale U.NEP. CORTE D'APPELLO Repertorio 1219/2019 del 27/02/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/06/2018 - Registro Particolare 15161 Registro Generale 19458, Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO Repertorio 3634/2018 del 17/05/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2012 - Registro Particolare 481 Registro Generale 7066, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 127/2011 del 04/07/2011, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2010 - Registro Particolare 754 Registro Generale 1069, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. LECCE SEZ. DISTACCATA Repertorio 1201/2009 del 22/12/2009, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

## 6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Si segnala l'esistenza di formalità riguardanti l'immobile, in capo alla comproprietaria per la quota di 1/2 (così come riportate negli atti del fascicolo).**

Negli elenchi comunali risulta la protocollazione di una ulteriore pratica, n. 28/2010, della quale non è stata ritrovata alcuna documentazione negli archivi del SUE né del SUAP; ad ogni modo, si specifica come non sia stata rilasciata nessuna concessione o titolo ad essa riferibile, motivo per il quale si è ritenuto di non considerarla ai fini della presente relazione.

L'originario mappale 24 è stato diviso in seguito ad un frazionamento. In realtà, la 299, seppur stralciata dalla superficie originaria del lotto, è ad oggi ancora recintata nell'insieme dell'area che compone il bene.



La CE 4257 del 2003 venne richiesta dalla *Family srl*, cui era stata data la piena disponibilità. Il controllo della P.I. ha evidenziato la società come ancora attiva. Tuttavia, allo stato attuale la richiesta all'Agenzia delle Entrate di contratti di locazione in essere, riportata negli allegati, ha dato esito negativo. Parimenti i sopralluoghi non hanno evidenziato occupazione di terzi oltre al sig. Sebaste.

## 7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Allo stato attuale, la proprietà dell'immobile è in essere ai **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, e **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, per la restante quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, come riportato nella Visura Storica Catastale e Ipotecaria. *Si segnala l'incongruenza della documentazione anagrafica, allegata alla presente: pur risiedendo nell'immobile oggetto di stima, ubicato nel Comune di Sannicola, il **[REDACTED]** risulta iscritto negli elenchi del Comune di Gallipoli (che infatti ne ha rilasciato copia). Tale errore, deriva presumibilmente dall'area in oggetto sita al confine tra le due amministrazioni. La provenienza del terreno è da compravendita del 1986, atto notarile Rep. n. 51436, Raccolta n. 17289 (Rogante: Notaio Giovanni Vinci).*

## 8. PRATICHE URBANISTICHE

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

- Autorizzazione di Abitabilità (protocollo n°4232) in data 05/05/2003.
- Concessione edilizia n. 4257 del 18/03/2003 per *Modifiche interne a piano terra, con ampliamento superfici utili e dei volumi al fabbricato destinato ad albergo, ristorante - pizzeria*, presentate dalla Family srl, nella persona dell'Amministratore **[REDACTED]**;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4127 del 17/04/2002;

## 9. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### 9.1\_Conformità Urbanistica

Relativamente alla documentazione in atti, sono state rilevate lievi difformità, come ad esempio nella distribuzione interna ovvero nelle tramezzature, rispetto alle planimetrie depositate, o nello spostamento di alcune piccole finestre. Soprattutto, sono stati rilevati vari refusi negli elaborati grafici e nel calcolo delle volumetrie (con le altezze considerate, maggiori rispetto a quanto rilevato): ciò ha portato ad una volumetria assentita superiore, seppur di poco, a quella corrispondente allo stato di fatto.

**Tali difformità sono sanabili mediante Permesso di costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del TUE.**



I costi di regolarizzazione relativi accertamenti di conformità urbanistico-paesaggistici, dei diritti di segreteria, delle spese professionali (comprehensive di Iva e cassa previdenziale) e delle sanzioni amministrative vengono stimati in: € 3.500,00.

### 9.2\_ Conformità Catastale

Allo stesso modo, i dati riportati in planimetria catastale, necessitano di aggiornamento e della redazione di elaborato planimetrico, ad oggi assente. **La difformità catastale è sanabile mediante pratica DOCFA.**

Costi di regolarizzazione, comprensivi di diritti e spese professionali (comprehensive di Iva e cassa previdenziale): € 2.000,00.

## 10. DESCRIZIONE DEL BENE

### 10.1\_ Caratteristiche costruttive

L'immobile è ubicato nel tessuto agricolo ad ovest del Comune di Sannicola, ad esso si accede tramite complanare della SS 101 Lecce - Leuca. Distante dal centro urbano di Sannicola, è situato al confine con Gallipoli e a circa 1,5 km dalla località marittima "Rivabella". L'intera area circostante il fabbricato è attrezzata a giardino e camminamenti pavimentati. Adiacente alla struttura vi è una piscina di circa 94,00 m<sup>2</sup>.

Il fabbricato, composto da piano terra e piano primo, è in discrete condizioni di conservazione. Il piano terra ha una superficie coperta complessiva di circa 520,01 m<sup>2</sup>: distribuiti tra i servizi dell'attività ricettiva, ovvero accettazione, sala ristorante, cucina, ufficio e dispensa, e da n. 6 camere con bagno.

Tramite un vano scala interno si accede al piano primo, della superficie coperta complessiva di circa 166,40 m<sup>2</sup>, composto da n. 4 camere con bagno oltre ad una terrazza scoperta di circa 197,80 m<sup>2</sup>. Dalla visura catastale dei terreni, si evince che l'intera particella n. 190 ha una superficie di 7.674,00 m<sup>2</sup> in virtù di un frazionamento del 17/09/2003, protocollo n. 176389 in atti dal 17/09/2003 (n. 13018.1/2003).

Di seguito, un elenco delle caratteristiche principali del bene:

*Struttura verticale:* mista in muratura e ca;

*Struttura orizzontale:* solai latero cementizi;

*Divisori interni:* tufo e/o mattoni forati;

*Finiture interne:* Intonaco civile tinteggiato;

*Infissi esterni/Elementi trasparenti:* misti, in alluminio e in legno con vetro camera, persiane;

*Infissi interni:* porte in legno;

*Rivestimenti dei servizi igienici:* piastrelle in ceramica;

*Impianto di riscaldamento/climatizzazione:* condizionatori split;

*Impianto elettrico:* sottotraccia e in parte in canaline esterne;



Ascensore: assente.

## 10.2\_Calcolo delle superfici e dei volumi

Nei sopralluoghi effettuati, si è rilevata l'esatta consistenza del fabbricato. Quanto rilevato, è stato rapportato e comparato con la concessione in sanatoria, n. 4127 del 17/04/2002 in quanto la successiva variante n. 4257 del 18/03/2003 non prevedeva ampliamenti, se non alcuni vani tecnici pertinenziali, esterni e distaccati.

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <i>Superficie Coperta</i>               | 520,01 m <sup>2</sup>   |
| <i>Consistenza complessiva PT + 1P*</i> | 686,77 m <sup>2</sup>   |
| <i>Volume edificato</i>                 | 2.325,45 m <sup>3</sup> |

\* lo scrivente ritiene errato il dato di 726,36 m<sup>2</sup> riportato nella concessione n. 4127, a causa di un refuso nella tabella di calcolo (relativa alla riga D); il dato corretto sarebbe di 682,56 m<sup>2</sup> (coerente con quanto rilevato e ampiamente all'interno della tolleranza costruttiva del 2 %, come da art. 34 co. 1 del D.P.R. 380/01).

## 11. SULLA COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE

Allo stato attuale, lo scrivente non ritiene il bene comodamente divisibile ai sensi dell'art. 720 del c.c..

Da un punto di vista distributivo, non sarebbe complicato frazionare sia il fabbricato che l'area circostante (in modo da avere accessi autonomi). Tuttavia, ciò richiederebbe pesanti interventi sugli aspetti impiantistici, che dovrebbero essere completamente rivisti.

Inoltre, la presenza della scala centrale, fa sì che in una ipotetica divisione:

- una delle due parti dovrebbe essere notevolmente ridotta rispetto all'altra;
- non sarebbe possibile per questa mantenere la stessa destinazione d'uso, con conseguente notevole deprezzamento.

Pertanto, il valore dei beni assegnati in divisione ad ogni singolo titolare, non corrisponderebbe al valore delle singole quote *Ante Operam*.

## 12. 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",



in considerazione anche di vari fattori negativi come il deterioramento e l'obsolescenza funzionale 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;
- $CC$  = Costi di costruzione diretti ed indiretti;
- $OF$  = Oneri finanziari;
- $UP$  = 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:

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperto da fonti di finanziamento esterno;
- Individuazione dell'utile del promotore;
- Calcolo del valore a nuovo dell'immobile;
- Definizione del deprezzamento;
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile nelle condizioni attuali, ovvero deprezzato.

### 11.1 La tempistica dell'operazione

Si tratta di stimare la tempistica in cui si concluderebbe la realizzazione dell'immobile, in una ipotetica operazione immobiliare che tenga conto di tutti i passaggi progettuali e realizzativi:

|   |                        |
|---|------------------------|
| <i>Studio di fattibilità e acquisto del suolo</i> | Momento iniziale       |
| <i>Iter procedimento autorizzativo(mesi)</i>      | $n_1 = 0$              |
| <i>Durata lavori fino alla consegna (mesi)</i>    | $n_1 = 24$             |
| <i>Commercializzazione dell'opera (mesi)</i>      | $n_3 = 6$              |
| <i>Totale (mesi)</i>                              | $n_1 + n_2 + n_3 = 30$ |



Con le dovute approssimazioni, seguendo la logica di cui sopra si dovrà considerare l'intervallo n<sub>2</sub> quale momento di erogazione dei costi, mentre per la stima del costo di produzione si utilizzerà il valore totale di 30 mesi.

### 11.2 La valutazione dei costi dell'area

Il costo dell'area CA è composto dal costo di acquisto CAA, ovvero diretto, e dagli oneri necessari al trasferimento OAA, ovvero indiretti. Il primo corrisponde al valore dell'area ed è quello necessario per acquistare la quantità del terreno in grado di esprimere la cubatura dell'edificio da stimare. Non avendo dati storici, questo verrà determinato per comparazione con altre aree della stessa zona, aventi analoga destinazione urbanistica, di definita potenzialità edificatoria e con specifica definizione di valore. Tale metodologia si articola in diversi step:

- Per prima cosa si calcola la cubatura di riferimento, che nel caso in esame corrisponde a quanto realmente edificato (da rilievo): 2.325,45 m<sup>3</sup>.
- In secondo luogo, si calcola il valore unitario per m<sup>3</sup> edificabile mediante comparazione con i dati di mercato. Da una ricerca online delle quotazioni immobiliari, si evince come nelle zone agricole esterne al centro abitato, il valore degli edifici si attesti a ca euro 500/m<sup>2</sup>, e tale dato appare tutto sommato congruo con quanto riportato nella scheda OMI per le zone R3 (considerando il tipo maggiormente simile, ovvero la casa unifamiliare isolata o Villa). Considerando, prudenzialmente, un valore di 455 €/m<sup>2</sup>, si ottengono complessivamente € 312.470,72 per l'edificio in esame (avente superficie lorda 686,77 m<sup>2</sup>), ovvero 134,37 €/m<sup>3</sup>.

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 |              | 134,37 €/m <sup>3</sup> | 2.325,45 m <sup>3</sup> | 312.470,72 |
| OAA | 14           |                         | 312.470,72 €            | 43.745,90  |

Pertanto, il costo globale dell'area è stimato in € 356.216,62.

### 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 <sup>3</sup> | 1,00 | 0,90 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 456,00 €/m <sup>3</sup>               |
| H3       | 50,00 €/m <sup>2</sup>  | 1,00 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,73 | 36,50 €/m <sup>2</sup>                |
| I3       | 45,00 €/m <sup>2</sup>  | 1,00 | 0,90 | 0,90 | 1,00 | 0,81 | 36,45 €/m <sup>2</sup>                |

(\*) 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       | 456,00 €/m <sup>3</sup>    | 2.325,45 m <sup>3</sup> | € 1.060.405,20               |
| H3 (*)   | 36,50 €/m <sup>2</sup>     | 232,55 m <sup>2</sup>   | € 8.488,08                   |
| I3       | 36,45 €/m <sup>2</sup>     | 6.921,45 m <sup>2</sup> | € 252.286,85                 |
| TOT.     |                            |                         | € 1.321.180,13               |

(\*) si considera sommariamente il 10 % della cubatura edificata

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). Sulla base di quanto indicato dalla Delibera Comunale di Sannicola, si sono potuti stimare gli oneri di Urbanizzazione ed il Contributo sul Costo di Costruzione per un totale di € 60.000,00.



Gli oneri professionali OP, sono stati desunti dall'esperienza professionale, per la quale risulta verosimile una percentuale del 8 % del costo tecnico di costruzione: € 105.694,41.

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 € 5.000,00 (ad oggi, su strada non è visibile alcuna infrastruttura relativa a impianti fognante, idrico e gas).

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<sub>G</sub>, infine, si assume un 2% del costo tecnico di costruzione, pari dunque a € 26.423,60.

#### 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<sub>A</sub>) e di costruzione (C<sub>C</sub>);
- d = percentuale di indebitamento;
- q<sup>n</sup> = 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:

$$O_{FA} = 356.216,62 \times 0,50 \times [(1 + 0,023)^n - 1] = 10.330,28 \text{ euro}$$

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 alla data attuale è 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 tempo 0, 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:

$$O_{FC} = 1.518.298,14 \times 0,50 \times [(1 + 0,023)^n - 1] = 26.570,22 \text{ euro}$$

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

### 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:

$$U_{PA} = (C_A + O_{FA}) \times 0,10 = (356.216,62 + 10.330,28) \times 0,10 = 36.654,69 \text{ euro}$$

$$U_{PC} = (C_C + O_{FC}) \times 0,10 = (1.518.298,14 + 26.570,22) \times 0,10 = 154.486,84 \text{ euro}$$

Da cui

$$U_p = 191.141,53 \text{ euro}$$

### 11.6 Calcolo del valore a nuovo dell'immobile

Per calcolare il valore a nuovo dell'immobile VN, 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:

$$V_N = C_A + C_C + O_F + U_p = 356.216,62 + 1.518.298,14 + 36.900,50 + 191.141,53 = 2.102.556,79 \text{ euro}$$

### 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:

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

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:

| <b>Componente</b>                                 | <b>t (anni)</b> | <b>n (anni)</b> | <b>A (%)</b> | <b>Y (%)</b> | <b>Quota <math>\Delta_{DF}</math> (%)</b> |
|---|-----------------|-----------------|--------------|--------------|---|
| <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                                     |
| <b>Percentuale totale di deprezzamento fisico</b> |                 |                 |              |              | <b>27,83</b>                              |

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 € 585.141,55

### 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:

$$V_m = V_n - \Delta = 2.102.556,79 - 585.141,55 = 1.517.415,24 \text{ euro}$$

### 13. 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  | € 1.517.415,24        |
| Costi di regolarizzazione Urbanistica                                      | € 3.500,00            |
| Costi di regolarizzazione Catastale  | € 2.000,00            |
| Valore al netto dei costi e delle spese                                    | € 1.511.915,24        |
| 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> | € 1.292.687,53        |
| <b>Arrotondamento discrezionale</b>  | <b>€ 1.295.000,00</b> |

#### 14. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Valore di Mercato (vedi cap. 12)   | € 1.295.000,00        |
| Riduzione del valore del 15%<br><i>per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi</i> | € 1.100.750,00        |
| 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<br><i>al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</i>    | € 1.100.750,00        |
| <b>Valore di vendita giudiziaria, arrotondamento discrezionale</b>   | <b>€ 1.100.000,00</b> |

Tanto per l'espletamento dell'incarico.

Matino, 18/01/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Paride Stefano Corsano



## **ELENCO ALLEGATI**

### **A \_ Documentazione catastale e Stato di Famiglia**

*Estratto di mappa catastale*

*Planimetria catastale*

*Visure*

*Stato di famiglia*

*Certificati di residenza e Stato Civile*

### **B \_ Documentazione fotografica**

### **C \_ Accert. della sussistenza di contratti di locazione/o altri titoli di godimento**

### **D \_ Atto di acquisto del terreno**

### **E \_ Vincolistica Ambientale**

### **F \_ Elaborati Urbanistici**

*Concessione edilizia n. 4257 del 18/03/2003 e principali elaborati*

*Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4127 del 17/04/2002 e principali elaborati*

*Abitabilità*

*Atto di Asservimento*

### **G \_ Rilievo con schemi planimetrici**

*Planimetria dell'Unità immobiliare e calcolo della superficie*

### **H \_ Certificati di Destinazione Urbanistica**

*Certificato di Destinazione Urbanistica*

### **I \_ Estratto Ortofoto**

*Estratto di Google Maps*

*Sovrapposizione Ortofoto a Catastale*

### **L \_ Verbale di sopralluogo**

Matino, 18/01/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Paride Stefano Corsano

