

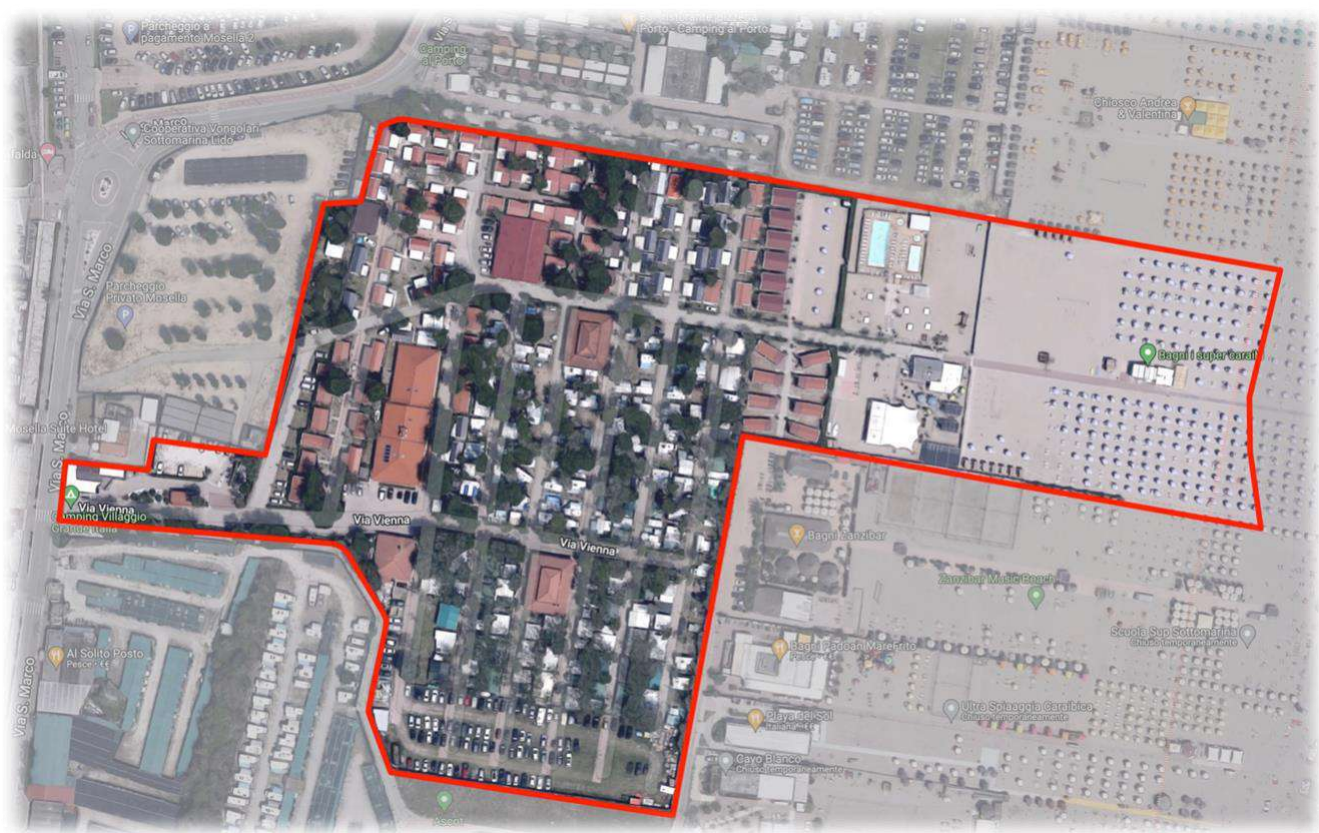
TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
SEZIONE PECIALIZZATA IMPRESA

LIQUIDAZIONE n.1605/2022
GRANDE ITALIA S.R.L.

Giudice Delegato:
Liquidatore:

Dott.ssa Sara Pitinari
Dott. Mattia Callegari

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI



Chioggia, 07/12/2022
C.t.u. Dott. Geom. Alessandro Penzo

Dott. Alessandro Penzo Geometra Laureato
Via Marco Polo 69 – Studio Via Domenico Schiavo 11/A - 30019 Chioggia (VE)
Cell. 3337988499 – e_mail studio@alesandropenzo.it
pec. alessandro.penzo@geopec.it - P.Iva 03242780272



Sommario

PARTE 1	PREMESSA	2
PARTE 2	DESCRIZIONE GENERALE	3
2.1	Generalità della società in liquidazione.....	3
2.2	Individuazione immobili	3
2.3	Identificazione catastale.....	3
2.4	Stato di possesso	4
2.5	Atti di provenienza.....	4
2.6	Descrizione e regolarità urbanistica	4
2.7	Descrizione e regolarità edilizia-catastale	5
2.8	Formalità pregiudizievoli	5
2.9	Descrizione dei beni	6
2.10	Consistenza dei beni.....	8
PARTE 3	PROCESSO DI VALUTAZIONE	9
3.1	Individuazione dello scopo della stima.....	9
3.1.1	Analisi del mercato immobiliare	9
3.1.2	Metodologia di stima adottata	10
3.2	Stima degli edifici.....	10
3.2.1	Determinazione del valore di mercato all'attualità attraverso il criterio del costo di riproduzione.....	10
3.3	Stima dell'area a campeggio e stabilimento balneare.....	24
3.3.1	Determinazione del valore di mercato all'attualità attraverso il criterio del costo di riproduzione.....	24

PARTE 1 PREMESSA

In riferimento alla procedura di liquidazione in epigrafe, il Liquidatore Dott. Mattia Callegari di Chioggia (VE), ha nominato il sottoscritto Dott. Geom. Alessandro Penzo, con studio in Chioggia (VE), Viale Domenico Schiavo n° 11/a, iscritto all'Ordine dei geometri della Provincia di Venezia al n° 2114 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n° 950, come perito stimatore di fiducia della curatela, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società in liquidazione;

in adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Chioggia (VE), ed ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima; in base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.



PARTE 2 DESCRIZIONE GENERALE

2.1 Generalità della società in liquidazione

La ditta GRANDE ITALIA s.r.l. con sede in Chioggia (VE) Zona Demaniale civ. 10/I e con codice fiscale n. 02 94029 0279è attualmente in liquidazione.

La società ha come liquidatore il Dott. Mattia Callegari.

Si allega visura camerale (Allegato D)

2.2 Individuazione immobili

Lo scrivente CTU analizzato lo stato di fatto dei beni e le loro caratteristiche ha considerato la formazione di un unico lotto di vendita composta da:

LOTTO UNICO:

Trattasi:

- della **proprietà dei fabbricati e della concessione dell'area** costituenti il campeggio e spiaggia denominato Camping Villaggio Grande Italia siti in Chioggia (VE) Strada San Felice civ.10/I;

Per praticità di relazione, le unità immobiliari dei fabbricati stimati sono state identificate da corpi distinti e enumerati con i medesimi identificativi usati nelle concessioni demaniali ed elaborati grafici allegati ai precedenti edilizi.

2.3 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VENEZIA – Ufficio Territorio Servizi Catastali, gli immobili sono così identificati:

In concessione demaniale (n. 38/2011)

- Catasto terreni – Comune di Chioggia (VE);
 - Foglio 25 part.IIa 173 (parte per mq 49139,00 in concessione), INCOLTO STERILE, cons. mq 21259;
 - Foglio 25 part.IIa 28 - Qualità Ente Urbano cons. mq 77;
 - Foglio 25 part.IIa 29- Qualità Ente Urbano cons. mq 150;
 - Foglio 25 part.IIa 35- Qualità Ente Urbano cons. 333
 - Foglio 25 part.IIa 36- Qualità Ente Urbano cons. 229;
 - Foglio 25 part.IIa 37- Qualità Ente Urbano cons. 229;
 - Foglio 25 part.IIa 54- Qualità Ente Urbano cons. 574;
 - Foglio 25 part.IIa 59 - Qualità Fu D'accertare cons.54;
 - Foglio 25 part.IIa 68 - Qualità Fu D'accertare cons.26;
 - Foglio 25 part.IIa 69 - Qualità Fu D'accertare cons.63;
 - Foglio 25 part.IIa 70 - Qualità Fu D'accertare cons.76;
 - Foglio 25 part.IIa 77- Qualità Ente Urbano cons. 33;
 - Intestazione: DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE con sede in ROMA (RM) 97905230583 Proprietà 1/1



-

Proprietà per i fabbricati

- Catasto urbano – Comune di Chioggia (VE)
 - Categoria D08, Rendita Euro:19768,00 (Rendita Unica per tutte le particelle seguenti)
 - Foglio 25 part.IIa 28 : (fabbricato H Appartamento);
 - Foglio 25 part.IIa 29: (fabbricato A appartamento turistico);
 - Foglio 25 part.IIa 35: (fabbricato E magazzino);
 - Foglio 25 part.IIa 36: (fabbricato D servizi igienici);
 - Foglio 25 part.IIa 37: (Fabbricato B servizi igienici);
 - Foglio 25 part.IIa 54: (Fabbricato C monolocali turistici e sala polifunzionale);
 - Foglio 25 part.IIa 59: (fabbricato demolito non più presente);
 - Foglio 25 part.IIa 68: (fabbricato demolito non più presente);
 - Foglio 25 part.IIa 69: (fabbricato demolito non più presente);
 - Foglio 25 part.IIa 70: (fabbricato demolito non più presente);
 - Foglio 25 part.IIa 77: (fabbricato demolito non più presente);
 - Intestazione: DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE con sede in ROMA (RM), 97905230583, Proprietà per l'area 1/1;
 - GRANDE ITALIA S.R.L. con sede in CHIOGGIA (VE) 02940290279 concessionario area, proprietario dei fabbricati.
-
- N.b. tra la parentesi per semplicità viene riportata la corrispondenza con l'individuazione dell'immobile nei precedenti edilizi.

2.4 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dalla società in liquidazione.

2.5 Atti di provenienza

- Con rep. N. 119997 raccolta n. 36853, in data 14/06/2014 è stato stipulato atto pluriennale per il rilascio di concessione demaniale marittima turistica.

2.6 Descrizione e regolarità urbanistica

- il campeggio posto ad ovest dell'arenile è individuato nella variante del Parco attrezzato del Lungomare approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50/2010 con destinazione complessi ricettivi all'aperto e attività ricettive, zone normate dall'articolo 6 delle Norme Tecniche di attuazione del piano urbanistico;
- lo stabilimento balneare è individuato nel PP Arenile di Sottomarina e Isola Verde approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 185/2010 con l'ambito n. 08.

Pertanto si è verificata la conformità urbanistica.



2.7 Descrizione e regolarità edilizia-catastale

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Chioggia sono state depositate le seguenti pratiche edilizie:

- P.d.c. 140/2012 rilasciato in data 26/06/2012 per lavori di riqualificazione del campeggio denominato "Grande Italia" e dello stabilimento balneare annesso, consistente nella redistribuzione e realizzazione di piazzole, realizzazione di un parcheggio e di una piscina, costruzione di un edificio adibito a direzione e di uno adibito a chiosco bar, ristrutturazione di un edificio per la creazione di unità abitative turistiche;
- P.d.c. 172/2014 rilasciato in data 16/09/2014 per lavori di variante in corso d'opera al p.d.c. 140/2012;
- P.d.c. 194/2014 rilasciato in data 10/10/2014 per lavori di costruzione di un nuovo fabbricato adibito a bar-ristorante, poi dichiarato decaduto in data 12/02/2018 per decorrenza dei termini;
- P.d.c. a sanatoria 221/2014 rilasciato in data 18/11/2014 per opere di variante al p.d.c. 14/2012 inerenti il chiosco bar;
- P.d.c. 34/2016 rilasciato in data 23/03/2016 per completamento opere di cui ai p.d.c. 140/2012 e p.d.c. 172/2014.
- P.d.c. 122/2019 rilasciato in data 29/10/2020, annullato in data 13/11/2020.

In sede di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Fabbricato C monolocali turistici:
 - Presenza di soppalco con scala non previsti nel P.d.c. 172/2014;
 - Diversa conformazione del locale bagno;
 - Diversa forometria esterna.
- Fabbricato E magazzino:
 - Diversa distribuzione interna.
- Demolizione di alcuni fabbricati presenti catastalmente quali:
 - Fg.25 part.IIe: 59, 68, 69, 70, 77.

Pertanto non si è verificata la conformità edilizia-catastale.

Tali difformità potranno essere sanate mediante la presentazione di una SCIA a sanatoria previa autorizzazione ambientale. Si stima un costo forfettario comprensivo di ammende, diritti e prestazioni professionali pari a euro 5.000,00.

2.8 Formalità pregiudizievoli

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Pubblicità Immobiliare, non risultano presenti formalità a nome della società in liquidazione come da risultato negativo di seguito riportato.



**Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di VENEZIA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di CHIOGGIA

Data 04/12/2022 Ora 09:47:20
 Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T118532 del 02/12/2022

per denominazione
 Richiedente PNZLSN

Dati della richiesta

Codice fiscale: 02940290279 - Ricerca estesa in AT
 Tipo di formalità: Tutte le formalità contro
 Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	19/02/1998 al	01/12/2022
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1970 al	18/02/1998

Elenco omonimi

NON E' STATO REPERITO NESSUN SOGGETTO A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

2.9 Descrizione dei beni

La presente relazione tratta dei beni immobili costituenti la struttura turistico ricettiva adibita a campeggio per mq 36.996,00 e per 12.143,00 a stabilimento balneare per una complessiva superficie di mq 49.139,00 in concessione alla società Grande Italia S.r.l. in liquidazione.

La struttura si trova in una zona urbanizzata posta nelle vicinanze del centro storico di Sottomarina, collegata alla rete viaria cittadina, dotata di servizi pubblici con linee urbane con tutto il territorio di Chioggia.

Il campeggio con accesso da via San Felice è costituito sia da beni immobili che si prenderanno in esame nella presente perizia che da beni mobili non oggetto di stima. La struttura sorge su area demaniale marittima ad uso turistico regolarmente in concessione (già 61/2018), con scadenza il 22/03/2036.

Di seguito si descriveranno i beni immobili presenti sull'area in concessione nel complesso turistico ricettivo brevemente riportati nella seguente tabella.



DESTINAZIONE
EDIFICIO A APPARTAMENTO TURISTICO-CASA DEL CUSTODE
EDIFICIO B SERVIZI IGENICI
EDIFICIO C1 MONOLOCALI TURISTICI
EDIFICIO C2 MONOLOCALI TURISTICI
EDIFICIO C3 MONOLOCALI TURISTICI
EDIFICIO C4 MONOLOCALI TURISTICI
EDIFICIO D SERVIZI IGENICI
EDIFICIO E MAGAZZINO
EDIFICIO H APPARTAMENTO TURISTICO

EDIFICIO A – APPARTAMENTO TURISTICO -CASA DEL CUSTODE

L'edificio si articola su un piano di sobria fattura, a forma quadrata con tetto a padiglione con la muratura perimetrale è in elementi di bimattone intonacati a civile. I muri divisorii interni sono costituiti da forati intonacati a civile dello spessore finito di cm 10. Il solaio piano di copertura che sorregge il tetto a padiglione è in latero-cemento a quattro falde e manto di copertura ad elementi tipo tegole di colore neutro. Le finiture sono di tipo corrente, con pavimenti e rivestimenti parietali in piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono dotati di tapparelle di tipo pesante, le porte interne tamburate in legno e finitura esterna in pannello di compensato verniciato. Gli impianti tecnologici sono di tipo corrente. L'edificio è utilizzato a casa del custode. L'appartamento è costituito da un locale destinato a soggiorno angolo cottura, da un reparto notte con tre camere da letto ed un bagno. Un locale con accesso esterno è utilizzato a locale autoclave.

EDIFICI B-D SERVIZI IGENICI

Il campeggio dispone di due manufatti adibiti a servizi igienici, autorizzati nell'anno 1990. La loro struttura è semplice, del tipo tradizionale, con copertura a falde e soprastante ulteriore copertura a falde dove ai lati sono state ricavate finestre a nastro per permettere nella parte centrale dell'edificio una idonea illuminazione e ricambio di aria. Ogni manufatto è suddiviso in due blocchi di servizi, uno per gli uomini ed un altro per le signore. Per ogni blocco sono previsti n.09 w.c. e n.08 box doccia. Ulteriori locali sono in di sono destinati ai lavelli, alla lavanderia-stireria, a locali comuni e di servizio. I pavimenti e rivestimenti ceramica, gli impianti sono funzionanti anche se obsoleti e non si è recuperata alcuna conformità.

EDIFICIO C MONOLOCALI TURISTICI



Il presente edificio è situato in zona baricentrica al campeggio. Prima della parziale trasformazione attuale a monocali turistici, il fabbricato era adibito a bar con ristorante e tavola calda per l'intrattenimento nelle ore serali. Nell'area posta a nord si trova un portico. La struttura è costituita da muratura portante, intonacata a civile, la copertura risulta costituita da solaio inclinato a due falde con manto di copertura in tegole. La parte a nord è costituita da un porticato aperto su tre lati con struttura lignea costituita da pilastri e travi di copertura. La copertura è a falde inclinate con manto in coppi.

Di tutti i monocali previsti solo i due di testa identificati come C1 e C2 nella planimetria allegata sono stati completati e resi usufruibili. Il monocale identificato come C2 e posto a ovest è risulta completo al 75%, quello identificato come C3 e posto a est al 60%, quelli che avrebbero dovuto occupare la parte a nord del corpo di fabbrica ed identificati come C4 sono rimasti irrealizzati ed attualmente adibiti a magazzino.

EDIFICIO E MAGAZZINO

Il presente manufatto, realizzato con una struttura semplice ma essenziale per l'uso a cui è destinato e cioè a magazzino, si presenta costituita da muratura in bimattoni intonacati al civile e da una struttura in pilastri e travi in c.a. La copertura risulta a due falde inclinate con manto di tipo leggero in cemento-amianto. Uno dei motivi edilizi predominanti dell'immobile è l'ampia estensione delle parti vetrate dei prospetti, costituite da finestra in profilo di alluminio. In considerazione della destinazione a magazzino, gli impianti tecnologici si riducono all'essenziale, con l'installazione di un semplice impianto di illuminazione con corpi illuminanti disposti a soffitto nei locali. I pavimenti sono in piastrelle di gres.

EDIFICIO H APPARTAMENTO TURISTICO

Da quelli che originariamente erano servizi igienici è stata realizzata una unità adibita ad appartamento turistico. La struttura è costituita da una copertura a falde inclinate in struttura lignea sostenuta da pilastri in cemento armato. Le pareti sono realizzate in muratura dello spessore di cm 13 intonacate a civile e con interposto un cappotto isolante in quelle perimetrali. I pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di gres ceramico. I serramenti finestra sono in pvc con vetrocamera e le porte interne in laminato. Gli impianti sono funzionanti, non si è potuta recuperare alcuna conformità. L'unità è costituita da un portico di ingresso che conduce ad una cucina-soggiorno, una camera con w.c. dedicato e w.c. comune alle altre stanze, dalla cucina attraverso un disimpegno si accede ad una camera grande ed ad una più piccola che, non avendo i requisiti dimensionali minimi di 9 mq è identificata nei progetti come ripostiglio.

2.10 Consistenza dei beni

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari. Per calcolo della superficie vendibile dell'immobile in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate). La superficie commerciale è comprensiva delle murature. Si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle consistenze e si rimanda per una lettura dettagliata, anche grafica, delle modalità di calcolo all'allegato specifico (allegato F).



DESCRIZIONE	CONSISTENZA
EDIFICIO A APPARTAMENTO TURISTICO-CASA DEL CUSTODE	123,35
EDIFICIO B SERVIZI IGENICI	228,33
EDIFICIO C1 MONOLOCALI TURISTICI	82,77
EDIFICIO C2 MONOLOCALI TURISTICI	112,44
EDIFICIO C3 MONOLOCALI TURISTICI	101,16
EDIFICIO C4 MONOLOCALI TURISTICI	213,38
EDIFICIO D SERVIZI IGENICI	228,33
EDIFICIO E MAGAZZINO	337,48
EDIFICIO H APPARTAMENTO TURISTICO	67,19
AREA CAMPEGGIO	36996,00
AREA BALNEARE	12143,00

PARTE 3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Individuazione dello scopo della stima

Scopo della presente relazione estimale è l'attribuzione di un valore che rappresenti il più probabile valore di mercato del bene, all'attualità, al fine di un riscontro economico dei beni oggetto di liquidazione.

3.1.1 Analisi del mercato immobiliare

Sulla base di quanto esposto, in considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di stima e dello scopo della valutazione (determinazione del valore di mercato ai fini di un'alienazione in un procedimento fallimentare), si evidenzia che non è stato possibile rilevare dati di mercato recenti che potessero consentire di utilizzare il procedimento sintetico-comparativo. Va precisato inoltre che per il cespite oggetto di stima vi è scarsa disponibilità e eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario. Si è quindi deciso di procedere con il metodo della stima del costo deprezzato sia per i beni immobili edifici che per l'area attrezzata a campeggio e spiaggia con valori di riferimento separati per gli edifici e per l'area attrezzata.



3.1.2 Metodologia di stima adottata

Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del cespite, supposto libero da persone (come accennato in premessa), cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

Si procederà con il criterio di stima indiretto a costo di ricostruzione deprezzato per vetustà, considerando il terreno pertinenziale come terreno edificato. Detto valore viene determinato come segue:

- il criterio di stima adottato riconduce al metodo indiretto del valore di riproduzione deprezzato. La scelta di tale metodo è stata determinata in considerazione della consistenza che l'immobile, a destinazione non ordinaria mercato e in parte di vecchia realizzazione, non trova sul mercato locale termini di raffronto oggetto di recenti compravendite e quindi il mercato di riferimento è di tipo non dinamico.

Nello specifico si prenderanno in considerazione i seguenti elementi costitutivi la valutazione:

- valore dell'area (in questo caso nullo in quanto non in proprietà), cui corrisponde il costo dell'area, che in assenza di riferimenti attendibili, viene calcolato con l'individuazione di un rapporto di complementarietà fra il valore del suolo e quello del manufatto edificato;
- costo di costruzione di un immobile di parti utilità realizzato con tecnologie attuali e successivamente deprezzato per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza.

In pratica il criterio del valore di costo si basa sull'aspetto della riproducibilità del bene, in funzionale della quantità dei fattori che concorrono alla sua produzione ed in pratica può essere così riassunto: *"nessun imprenditore razionale è disposto a pagare per un bene immobiliare una somma superiore al costo di acquisto di un'area edificabile ed ai costi necessari per realizzare un immobile che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato ne suo stato d'uso"*.

3.2 Stima degli edifici.

3.2.1 Determinazione del valore di mercato all'attualità attraverso il criterio del costo di riproduzione

In particolare, il procedimento del costo di riproduzione deprezzato consta delle seguenti fasi:

1. definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
2. determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione;
3. determinazione degli oneri finanziari sui costi coperti dal debito;
4. determinazione dell'utile del promotore;
5. determinazione del valore di riproduzione a nuovo;
6. calcolo del deprezzamento;
7. determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;
8. determinazione del valore di riproduzione deprezzato.

Si specifica che con tale metodo si perviene al valore di mercato dell'immobile determinando il valore di mercato a nuovo quale somma di tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo e detraendo la diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza. Si riporta di seguito l'equazione che rappresenta in maniera sintetica il costo di riproduzione deprezzato:

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

Dove



C_A = costo area (non preso in esame in quanto non in proprietà);

C_C = costo di costruzione; O_F = oneri finanziari;

U_P = utile del promotore; Δ = deprezzamento.

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n1 = mesi 12
durata dei lavori fino alla consegna	n1 = mesi 12
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile (si ipotizza che l'opera sia commissionata)	n3 = mesi 6
durata totale dell'operazione	n=n1+n2+n3 =mesi 30

3.2.1.1 Tempistica dell'operazione

Le fasi dell'operazione immobiliare si ipotizzano articolate secondo il seguente andamento: Tale ipotetica tempistica si riferisce ad un imprenditore ordinario e pertanto non equiparabili a quelli reali che peraltro non sono noti. Pertanto poiché si tratta di una operazione con tempi ipotetici di realizzazione, sarà possibile individuare un unico momento virtuale di erogazione dei costi rispetto al quale effettuare le operazioni di attualizzazione finanziaria.

3.2.1.2 Costo tecnico di costruzione

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili con il metodo indiretto del valore di riproduzione deprezzato è fondamentale determinare il costo di costruzione a nuovo di fabbricati simili per tipologia funzioni e caratteristiche intrinseche (ipotizzate a nuovo) agli immobili oggetto di valutazione. A questo proposito si è assunto come costo di costruzione di riferimento dai prezziari regionali della Regione Veneto 2021.

Per gli edifici A-C-H si è scelto il parametro del costo al mq pari a €/mq 1591,60 pari a quello di una casa unifamiliare, per gli edifici B-D-E invece un costo pari a €/mq 677,36 di un edificio civile direzionale.

Al fine della determinazione del costo totale a nuovo degli immobili si adotteranno le superfici calcolate al lordo della muratura riportare all'interno del paragrafo 2.10.

Inoltre il costo è da intendersi al netto delle spese di commercializzazione, dei costi tecnici, delle spese generali e di amministrazione, degli oneri di urbanizzazione e finanziari sui costi sopportati dall'imprenditore nonché degli utili allo stesso spettanti.

E' ovvio che il valore determinato è sempre quello a nuovo che dovrà successivamente essere deprezzato in funzione dell'età individuata.

3.2.1.3 Oneri di urbanizzazione e spese di commercializzazione

Oneri di urbanizzazione



Nel caso specifico gli oneri di urbanizzazione primari e secondari nonché quelli commisurati al costo di costruzione, sono stati desunti interfacciandosi gli uffici comunali.

Spese di commercializzazione

Le spese di commercializzazione non vengono conteggiate in quanto si ipotizza che l'opera venga eseguita su specifica commissione.

3.2.1.4 Oneri professionali

Gli onorari professionali relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere, si considerano correlati al costo di costruzione con una percentuale pari al 5%. Si presume, inoltre, una distribuzione lineare nel tempo delle spese.

3.2.1.5 Spese generali

Tali spese vengono quantificate in ragione del 2% della somma dei costi di costruzione, onorari professionali e degli oneri di urbanizzazione, con tempistiche correlate a quelle degli onorari professionali.

3.2.1.6 Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fondi di finanziamento esterno

Questi vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito). Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso EURIRS (per operazioni maggiori di un anno, pari a 0,36%), maggiorato dello spread di mercato, pari al 1,27%.

Pertanto si applica in via prudenziale un tasso a debito pari a 2,00%.

Si ipotizza un rapporto di indebitamento (d) del promotore pari al 60% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare.

Gli oneri finanziari saranno calcolati in base alla formula generale:

$$I=Cxdx(qn-1)$$

dove

$$q = (1 + i);$$

C = la somma dei costi diretti ed indiretti di trasformazione;

d = la quota di indebitamento;

n = il tempo in anni per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti. Nello specifico per gli oneri afferenti al costo di costruzione si considera la tempistica di 6 mesi, mentre per quelli relativi al valore dell'area si considerano 18 mesi.

3.2.1.7 Individuazione dell'utile del promotore

Nel caso in esame in considerazione del basso rischio attribuibile alla tipologia di intervento in quanto tali opere vengono eseguite non per immettere sul mercato il bene ma su diretta commissione può ritenersi ordinario un utile dell'imprenditore pari al 5% sui costi complessivi diretti e indiretti oltre gli oneri finanziari. Tale percentuale è stata desunta da alcuni esempi riportati all'interno del Manuale Operativo delle Stime Immobiliari pubblicato dall'Ex Agenzia del Territorio.



3.2.1.8 Deprezzamento per deterioramento fisico

Il deprezzamento è dovuto generalmente a due aspetti: alla vetustà e all'obsolescenza presentata attualmente dagli immobili.

Per "vetustà" si indica il degrado fisico cui è soggetto il bene in seguito al passare del tempo ed è prassi per queste tipologie utilizzare la formula dell'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili).

Si ottiene quindi il seguente deprezzamento per vetustà (D_1):

$$D_1 = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove "A" rappresenta il rapporto in percentuale tra il numero di anni che possiede attualmente il fabbricato rispetto la sua vita utile.

Per "obsolescenza" si intende, invece, l'incapacità del bene di soddisfare le esigenze espresse dal mercato. Questo fattore riguarda sostanzialmente gli aspetti distributivi del fabbricato, la destinazione d'uso, i vincoli imposti, le tecnologie costruttive non più attuali e la difficoltà nell'eventuale trasformazione e riutilizzo per scopi diversi dall'attuale nel mercato locale.

Per la determinazione dei costi di costruzione deprezzati dei beni si ha quindi:

$$K_{dep} = K \times [(1-D_1) \times (1-D_2)]$$

essendo:

K_{dep} = costo di costruzione deprezzato del fabbricato

K = costo di costruzione complessivo a nuovo del fabbricato

D_1 = coefficiente di deprezzamento per vetustà

D_2 = coefficiente di deprezzamento per obsolescenza

3.2.1.9 Deprezzamento per obsolescenza funzionale e non in proprietà

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili ad esempio:

- Modificazione dei metodi di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori;
- Modificazione di carattere normativo relative ai requisiti e alle soluzioni tecniche (cambiamenti negli standards o nelle norme tecniche).

Il deprezzamento per obsolescenza funzionale si determina, secondo i casi:

- Come costo di adeguamento per l'obsolescenza funzionale curabile;
- Per confronto tra i prezzi di beni simili, con e senza una determinata obsolescenza funzionale;
- Per capitalizzazione dei maggiori costi o dei mancati redditi che l'obsolescenza funzionale determina.

Con riferimento al caso in oggetto di stima trattandosi di obsolescenza funzionale curabile si è deciso di applicare una percentuale di deprezzamento pari al 15%.

Trattandosi di edifici in proprietà non dell'area si è deciso di applicare una ulteriore percentuale di deprezzamento pari al 20%.



3.2.1.10 Deprezzamento per obsolescenza economica

Infine l'obsolescenza esterna o economica relativa a condizioni esterne all'immobile, soprattutto attribuibili a cambiamenti sfavorevoli dell'ambiente economico, della legislazione, degli strumenti urbanistici, della localizzazione, degli spostamenti del settore edilizio ed immobiliare, alle diverse crisi del settore e così via. Al caso di perizia non si applica alcuna aliquota.

3.2.1.11 Determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area

L'area si valuta ordinariamente in funzione dell'appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, delle infrastrutture esistenti nella zona (strade, autostrade, ferrovie, aeroporti, ecc.), della prevalente caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc.) e della destinazione prevista dal P.R.G..

Nella presente valutazione si è tenuto conto che l'area sia libera da persone cose e gravami, nella piena proprietà, e nell'ipotesi di inesistenza di pesi, vizi, servitù attive e passive e di quant'altro potrebbe pregiudicare o influenzare il valore dell'immobile.

Nel caso in questione, in assenza di dati di mercato relativi a terreni edificabili la determinazione del valore dell'area viene effettuata individuando il rapporto di complementarità fra il valore del solo fabbricato e il valore del suolo.

In tal caso occorre prima calcolare il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato (V_F) e successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo (V_A), attraverso il cosiddetto "rapporto di permuta", ossia la percentuale p del valore complessivo V imputabile all'area di sedime dell'immobile.

$$\left| \begin{array}{l} V = V_A + V_F \\ V_A = p\% V \end{array} \right. \rightarrow \left| \begin{array}{l} V_F = V(1 - p\%) \\ V_A = V_F \frac{p\%}{(1 - p\%)} \end{array} \right. \rightarrow V_A = c\% V_F$$

Il rapporto di complementarità c fra il valore dell'immobile e il valore del suolo potrà conseguentemente essere desunto proprio in funzione della percentuale p (rapporto di permuta) attraverso la seguente formula:

La percentuale p , che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile, incorporata nell'insieme suolo-edificio, cresce in funzione dell'appetibilità commerciale della zona; l'entità della percentuale p , detta incidenza dell'area, è ricavata dall'O.M.I. che la individua per la zona interessata, tra il 7-10%.

Per la tipologia dell'immobile e trattandosi di un'area non in proprietà e stimata a parte non si è applicata alcun rapporto di complementarità.

3.2.1.12 Determinazione del valore

Il più probabile valore complessivo all'attualità dei beni è dato dal più probabile valore di riproduzione deprezzato dei soli fabbricati più l'area su cui sorgono gli immobili stessi e quelle limitrofe di proprietà. Il calcolo viene meglio esplicitato nelle tabelle di seguito riportate:



VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
EDIFICIO A APPARTAMENTO TURISTICO-CASA DEL CUSTODE							
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota (%)	Valore unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costo acquisto area Cac (Ctf+Off+Upf)	0%		€	232.254	0	
ONERI	Oneri acquisto area Oac	0%		€	0	0	
<i>costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]</i>						0	
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi						
	Costo di costruzione Csc (totale)		1591,60	m2	123,35	196.323,86	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		62,83	€/m2	123,35	7.750,08	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc		5,19	€/m2	123,35	640,19	
	Onorari professionali Op = op% x (SCsc+SCse)	5%		€	196.324	9.816,19	
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (SCsc+SCse+SOu)	2%		€	196.324	3.926,48	
	Spese di commercializzazione Sc = 0% x Vm	0%		€	196.324	0,00	
<i>costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Coi + Ou + Op + Sg + Sc]</i>						218.456,80	
ONERI FINANZIARI		Costi (€)	Tasso r (%)	Tempi (anni)	Quota di debito (d)	Oneri finanziari (€)	
Oneri finanziari Area	Ofa = (Ca) d [(1+ r)n - 1]	0	2,00%	1,25	50%	0	
Oneri finanziari Fabbricato	Off = (Ctf) d [(1+ r)n - 1]	218.457	2,00%	1,25	50%	2.738	
<i>Oneri finanziari [Of = Ofa + Off]</i>						2.738	
UTILE DEL PROMOTORE		Costi (€)	Oneri finanziari (€)	costi e oneri fin. (€)	aliquota p (%)	Utile (€)	
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	Upa = p (Ca + Ofa)	0	0	0	5,00%	0	
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	Upf = p (Ctf + Off)	218.457	2.738	221.194	5,00%	11.060	
<i>utile del promotore [Up = Upa + Upf]</i>						11.060	
VALORE DI RIPRODUZIONE ANUOVO [Vn = Ca + Ctf + Of + Up]						232.254	
DEPREZZAMENTO		Vita utile n (anni)	età apparente t (anni)	A=t/n (%)	incidenza (γ)	percentuale (δ)	valori (€)
quota deprezzamento struttura	$ds = [(As + 20)2 / 140 - 2,86] \gamma s$	100	30	30	56,21%	8,43%	
quota deprezzamento impianti	$ds = [(As + 20)2 / 140 - 2,86] \gamma s$	30	15	50	16,16%	5,19%	
quota deprezzamento finiture	$ds = [(As + 20)2 / 140 - 2,86] \gamma s$	20	10	50	27,63%	8,88%	
quota deprezzamento per obsolescenza funzionale						15,00%	
deprezzamento per proprietà superficiale						20,00%	
quota deprezzamento totale						57,50%	
Valore di riproduzione Area	$Va = (Ca + Ofa + Ia + Upa)$						0
Valore di riproduzione a nuovo	$Vnf = (Ctf + Off + If + Upf)$						232.254
Deprezzamento complessivo	$\Delta df = d \text{ tot} \times Vnf$						133.555
Valore edificio deprezzato	$Vf = Va - \Delta df$						98.699
<i>valore di riproduzione deprezzato [Vd = Va + Vnf - D]</i>						98.699	
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO in c.t.						98.699	
ARROTONDATO PER ECCESSO						98.700	



VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
EDIFICIO B SERVIZI IGENICI							
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota (%)	Valore unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costo acquisto area Cac (Ctf+Off+Upf)	0%		€	192.452	0	
ONERI	Oneri acquisto area Oac	0%		€	0	0	
<i>costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]</i>						0	
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi						
	Costo di costruzione Csc (totale)		677,36	m2	228,33	154.661,61	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		62,83	€/m2	228,33	14.345,97	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc		5,19	€/m2	228,33	1.185,03	
	Oneri professionali Op = op% x (SCsc+SCse)	5%		€	154.662	7.733,08	
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (SCsc+SCse+SOu)	2%		€	154.662	3.093,23	
	Spese di commercializzazione Sc = 0% x Vm	0%		€	154.662	0,00	
<i>costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Coi + Ou + Op + Sg + Sc]</i>						181.018,93	
ONERI FINANZIARI		Costi (€)	Tasso r (%)	Tempi (anni)	Quota di debito (d)	Oneri finanziari (€)	
Oneri finanziari Area	Ofa = (Ca) d [(1+ r)n - 1]	0	2,00%	1,25	50%	0	
Oneri finanziari Fabbricato	Off = (Ctf) d [(1+ r)n - 1]	181.019	2,00%	1,25	50%	2.268	
<i>Oneri finanziari [Of = Ofa + Off]</i>						2.268	
UTILE DEL PROMOTORE		Costi (€)	Oneri finanziari (€)	costi e oneri fin. (€)	aliquota p (%)	Utile (€)	
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	Upa = p (Ca + Ofa)	0	0	0	5,00%	0	
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	Upf = p (Ctf + Off)	181.019	2.268	183.287	5,00%	9.164	
<i>utile del promotore [Up = Upa + Upf]</i>						9.164	
VALORE DI RIPRODUZIONE ANUOVO [Vn = Ca + Ctf + Of + Up]						192.452	
DEPREZZAMENTO		Vita utile n (anni)	età apparente t (anni)	A=t/n (%)	incidenza (y)	percentuale (d)	valori (€)
quota deprezzamento struttura	$ds = [(As + 20)2 / 140 - 2,86] \text{ ys}$	100	30	30	46,45%	6,97%	
quota deprezzamento impianti	$ds = [(As + 20)2 / 140 - 2,86] \text{ ys}$	30	10	33	22,04%	3,85%	
quota deprezzamento finiture	$ds = [(As + 20)2 / 140 - 2,86] \text{ ys}$	20	5	25	31,51%	3,66%	
quota deprezzamento per obsolescenza funzionale						15,00%	
deprezzamento per proprietà superficiale						20,00%	
quota deprezzamento totale						49,47%	
Valore di riproduzione Area	$Va = (Ca + Ofa + Ia + Upa)$						0
Valore di riproduzione a nuovo	$Vnf = (Ctf + Off + If + Upf)$						192.452
Deprezzamento complessivo	$\Delta df = d \text{ tot} \times Vnf$						95.206
Valore edificio deprezzato	$Vf = Va - \Delta df$						97.245
<i>valore di riproduzione deprezzato [Vd = Va + Vnf - D]</i>						97.245	
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO in c.t.						97.245	
ARROTONDATO PER ECCESSO						97.300	



VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
EDIFICIO C1 MONOLOCALI TURISTICI							
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota (%)	Valore unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costo acquisto area Cac (Ctf+Off+Upf)	0%		€	183.581	0	
ONERI	Oneri acquisto area Oac	0%		€	0	0	
<i>costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]</i>						0	
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi						
	Costo di costruzione Csc (totale)		1591,60	m2	97,5	155.181,00	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		62,83	€/m2	97,5	6.125,93	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc		5,19	€/m2	97,5	506,03	
	Oneri professionali Op = op% x (SCsc+SCse)	5%		€	155.181	7.759,05	
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (SCsc+SCse+SOu)	2%		€	155.181	3.103,62	
	Spese di commercializzazione Sc = 0% x Vm	0%		€	155.181	0,00	
<i>costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Coi + Ou + Op + Sg + Sc]</i>						172.675,62	
ONERI FINANZIARI		Costi (€)	Tasso r (%)	Tempi (anni)	Quota di debito (d)	Oneri finanziari (€)	
Oneri finanziari Area	Ofa = (Ca) d [(1+r)n -1]	0	2,00%	1,25	50%	0	
Oneri finanziari Fabbricato	Off = (Ctf) d [(1+r)n -1]	172.676	2,00%	1,25	50%	2.164	
<i>Oneri finanziari [Of = Ofa + Off]</i>						2.164	
UTILE DEL PROMOTORE		Costi (€)	Oneri finanziari (€)	costi e oneri fin. (€)	aliquota p (%)	Utile (€)	
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	Upa = p (Ca + Ofa)	0	0	0	5,00%	0	
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	Upf = p (Ctf + Off)	172.676	2.164	174.839	5,00%	8.742	
<i>utile del promotore [Up = Upa + Upf]</i>						8.742	
VALORE DI RIPRODUZIONE ANUOVO [Vn = Ca + Ctf + Of + Up]						183.581	
DEPREZZAMENTO		Vita utile n (anni)	età apparente t (anni)	A=t/n (%)	incidenza (γ)	percentuale (d)	v valori (€)
quota deprezzamento struttura	$ds = [(As + 20)/2/140 - 2,86] \gamma s$	100	5	5	46,45%	0,75%	
quota deprezzamento impianti	$ds = [(As + 20)/2/140 - 2,86] \gamma s$	30	5	17	22,04%	1,49%	
quota deprezzamento finiture	$ds = [(As + 20)/2/140 - 2,86] \gamma s$	20	5	25	31,51%	3,66%	
quota deprezzamento per livello di finitura							
deprezzamento per proprietà superficaria						20,00%	
quota deprezzamento totale						25,89%	
Valore di riproduzione Area	$Va = (Ca + Ofa + Ia + Upa)$						0
Valore di riproduzione a nuovo	$Vnf = (Ctf + Off + If + Upf)$						183.581
Deprezzamento complessivo	$\Delta df = d \text{ tot} \times Vnf$						47.525
Valore edificio deprezzato	$Vf = Va - \Delta df$						136.056
<i>valore di riproduzione deprezzato [Vd = Va + Vnf - D]</i>						136.056	
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO in c.t.						136.056	
ARROTONDATO PER ECCESSO						136.100	



VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
EDIFICIO C2 MONOLOCALI TURISTICI							
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota (%)	Valore unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costo acquisto area Cac (Ctf+Off+Upf)	0%		€	190,473	0	
ONERI	Oneri acquisto area Oac	0%		€	0	0	
<i>costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]</i>						0	
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi						
	Costo di costruzione Csc (totale)		1591,60	m2	101,16	161.006,26	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		62,83	€/m2	101,16	6.355,88	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc		5,19	€/m2	101,16	525,02	
	Oneri professionali Op = op% x (SCsc+SCse)	5%		€	161.006	8.050,31	
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (SCsc+SCse+SOu)	2%		€	161.006	3.220,13	
	Spese di commercializzazione Sc = 0% x Vm	0%		€	161.006	0,00	
<i>costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Coi + Ou + Op + Sg + Sc]</i>						179.157,60	
ONERI FINANZIARI		Costi (€)	Tasso r (%)	Tempi (anni)	Quota di debito (d)	Oneri finanziari (€)	
Oneri finanziari Area	Ofa = (Ca) d [(1+ r)n -1]	0	2,00%	1,25	50%	0	
Oneri finanziari Fabbricato	Off = (Ctf) d [(1+ r)n -1]	179.158	2,00%	1,25	50%	2.245	
<i>Oneri finanziari [Of = Ofa + Off]</i>						2.245	
UTILE DEL PROMOTORE		Costi (€)	Oneri finanziari (€)	costi e oneri fin. (€)	aliquota p (%)	Utile (€)	
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	Upa = p (Ca + Ofa)	0	0	0	5,00%	0	
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	Upf = p (Ctf + Off)	179.158	2.245	181.403	5,00%	9.070	
<i>utile del promotore [Up = Upa + Upf]</i>						9.070	
VALORE DI RIPRODUZIONE ANUOVO [Vn = Ca + Ctf + Of + Up]						190.473	
DEPREZZAMENTO		Vita utile n (anni)	età apparente t (anni)	A=t/n (%)	incidenza (γ)	percentuale (d)	valori (€)
quota deprezzamento struttura	ds = [(As + 20)/140 - 2,86] γs	100	5	5	46,45%	0,75%	
quota deprezzamento impianti	ds = [(As + 20)/140 - 2,86] γs	30	5	17	22,04%	1,49%	
quota deprezzamento finiture	ds = [(As + 20)/140 - 2,86] γs	20	5	25	31,51%	3,66%	
quota deprezzamento per livello di finitura	Mancano finiture					31,51%	
deprezzamento per proprietà superficiera						20,00%	
quota deprezzamento totale						57,40%	
Valore di riproduzione Area	Va = (Ca + Ofa + Ia + Upa)						0
Valore di riproduzione a nuovo	Vnf = (Ctf + Off + If + Upf)						190.473
Deprezzamento complessivo	Δdf = d tot x Vnf						109.327
Valore edificio deprezzato	Vf = Va - Δdf						81.145
<i>valore di riproduzione deprezzato [Vd = Va + Vnf - D]</i>						81.145	
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO in c.t.						81.145	
ARROTONDATO PER ECCESSO						81.200	



VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
EDIFICIO C3 MONOLOCALI TURISTICI							
COSTI DIRETTI E INDIRECTI DELL'AREA		Tasso o aliquota (%)	Valore unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costo acquisto area Cac (Ctf+Off+Upf)	0%		€	211.712	0	
ONERI	Oneri acquisto area Oac	0%		€	0	0	
<i>costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]</i>						0	
COSTI DIRETTI E INDIRECTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi						
	Costo di costruzione Csc (totale)		1591,60	m2	112,44	178.959,50	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		62,83	€/m2	112,44	7.064,61	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc		5,19	€/m2	112,44	583,56	
	Oneri professionali Op = op% x (SCsc+SCse)	5%		€	178.960	8.947,98	
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (SCsc+SCse+SOu)	2%		€	178.960	3.579,19	
	Spese di commercializzazione Sc = 0% x Vm	0%		€	178.960	0,00	
<i>costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Coi + Ou + Op + Sg + Sc]</i>						199.134,84	
ONERI FINANZIARI		Costi (€)	Tasso r (%)	Tempi (anni)	Quota di debito (d)	Oneri finanziari (€)	
Oneri finanziari Area	Ofa = (Ca) d [(1+ r)n -1]	0	2,00%	1,25	50%	0	
Oneri finanziari Fabbricato	Off = (Ctf) d [(1+ r)n -1]	199.135	2,00%	1,25	50%	2.495	
<i>Oneri finanziari [Of = Ofa + Off]</i>						2.495	
UTILE DEL PROMOTORE		Costi (€)	Oneri finanziari (€)	costi e oneri fin. (€)	aliquota p (%)	Utile (€)	
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	Upa = p (Ca + Ofa)	0	0	0	5,00%	0	
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	Upf = p (Ctf + Off)	199.135	2.495	201.630	5,00%	10.082	
<i>utile del promotore [Up = Upa + Upf]</i>						10.082	
VALORE DI RIPRODUZIONE ANUOVO [Vn = Ca + Ctf + Of + Up]						211.712	
DEPREZZAMENTO		Vita utile n (anni)	età apparente t (anni)	A=t/n (%)	incidenza (γ)	percentuale (d)	valori (€)
quota deprezzamento struttura	ds = [(As + 20)/140 - 2,86] γs	100	5	5	46,45%	0,75%	
quota deprezzamento impianti	ds = [(As + 20)/140 - 2,86] γs	30	5	17	22,04%	1,49%	
quota deprezzamento finiture	ds = [(As + 20)/140 - 2,86] γs	20	5	25	31,51%	3,66%	
quota deprezzamento per livello di finitura	Livello al grezzo					53,55%	
deprezzamento per proprietà superficiera						20,00%	
quota deprezzamento totale						79,44%	
Valore di riproduzione Area	Va = (Ca + Ofa + Ia + Upa)						0
Valore di riproduzione a nuovo	Vnf = (Ctf + Off + If + Upf)						211.712
Deprezzamento complessivo	Δdf = d tot x Vnf						168.179
Valore edificio deprezzato	Vf = Va - Δdf						43.532
<i>valore di riproduzione deprezzato [Vd = Va + Vnf - D]</i>						43.532	
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO in c.t.						43.532	
ARROTONDATO PER ECCESSO						43.600	



VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
EDIFICIO C4 MONOLOCALI TURISTICI							
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota (%)	Valore unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costo acquisto area Cac (Ctf+Off+Upf)	0%		€	401.770	0	
ONERI	Oneri acquisto area Oac	0%		€	0	0	
costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]						0	
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi						
	Costo di costruzione Csc (totale)		1591,60	m2	213,38	339.615,61	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		62,83	€/m2	213,38	13.406,67	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc		5,19	€/m2	213,38	1.107,44	
	Onorari professionali Op = op% x (SCsc+SCse)	5%		€	339.616	16.980,78	
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (SCsc+SCse+SOu)	2%		€	339.616	6.792,31	
	Spese di commercializzazione Sc = 0% x Vm	0%		€	339.616	0,00	
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Coi + Ou + Op + Sg + Sc]						377.902,81	
ONERI FINANZIARI		Costi (€)	Tasso r (%)	Tempi (anni)	Quota di debito (d)	Oneri finanziari (€)	
Oneri finanziari Area	Ofa = (Ca) d [(1+ r)n - 1]	0	2,00%	1,25	50%	0	
Oneri finanziari Fabbricato	Off = (Ctf) d [(1+ r)n - 1]	377.903	2,00%	1,25	50%	4.736	
Oneri finanziari [Of = Ofa + Off]						4.736	
UTILE DEL PROMOTORE		Costi (€)	Oneri finanziari (€)	costi e oneri fin. (€)	aliquota p (%)	Utile (€)	
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	Upa = p (Ca + Ofa)	0	0	0	5,00%	0	
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	Upf = p (Ctf + Off)	377.903	4.736	382.638	5,00%	19.132	
utile del promotore [Up = Upa + Upf]						19.132	
VALORE DI RIPRODUZIONE ANUOVO [Vn = Ca + Ctf + Of + Up]						401.770	
DEPREZZAMENTO		Vita utile n (anni)	età apparente t (anni)	A=t/n (%)	incidenza (γ)	percentuale (d)	valori (€)
quota deprezzamento struttura	ds = [(As + 20)/2/140 - 2,86] γs	100	5	5	46,45%	0,75%	
quota deprezzamento impianti	ds = [(As + 20)/2/140 - 2,86] γs	30	5	17	22,04%	1,49%	
quota deprezzamento finiture	ds = [(As + 20)/2/140 - 2,86] γs	20	5	25	31,51%	3,66%	
quota deprezzamento per livello di finitura	Solo esterni					64,00%	
deprezzamento per proprietà superficaria						20,00%	
quota deprezzamento totale						89,89%	
Valore di riproduzione Area	Va = (Ca+Ofa+Ia+Upa)						0
Valore di riproduzione a nuovo	Vnf = (Ctf+Off+If+Upf)						401.770
Deprezzamento complessivo	Δdf = d tot x Vnf						361.143
Valore edificio deprezzato	Vf = Va - Δdf						40.627
valore di riproduzione deprezzato [Vd = Va + Vnf - D]						40.627	
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO in c.t.						40.627	
ARROTONDATO PER ECCESSO						40.700	



VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
EDIFICIO D SERVIZI IGENICI							
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota (%)	Valore unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costo acquisto area Cac (Ctf+Off+Upf)	0%		€	192.452	0	
ONERI	Oneri acquisto area Oac	0%		€	0	0	
<i>costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]</i>						0	
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi						
	Costo di costruzione Csc (totale)		677,36	m2	228,33	154.661,61	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		62,83	€/m2	228,33	14.345,97	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Ouucc		5,19	€/m2	228,33	1.185,03	
	Oneri professionali Op = op% x (SCsc+SCse)	5%		€	154.662	7.733,08	
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (SCsc+SCse+SOu)	2%		€	154.662	3.093,23	
	Spese di commercializzazione Sc = 0% x Vm	0%		€	154.662	0,00	
<i>costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Coi + Ou + Op + Sg + Sc]</i>						181.018,93	
ONERI FINANZIARI		Costi (€)	Tasso r (%)	Tempi (anni)	Quota di debito (d)	Oneri finanziari (€)	
Oneri finanziari Area	Ofa = (Ca) d [(1+r)n -1]	0	2,00%	1,25	50%	0	
Oneri finanziari Fabbricato	Off = (Ctf) d [(1+r)n -1]	181.019	2,00%	1,25	50%	2.268	
<i>Oneri finanziari [Of = Ofa + Off]</i>						2.268	
UTILE DEL PROMOTORE		Costi (€)	Oneri finanziari (€)	costi e oneri fin. (€)	aliquota p (%)	Utile (€)	
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	Upa = p (Ca + Ofa)	0	0	0	5,00%	0	
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	Upf = p (Ctf + Off)	181.019	2.268	183.287	5,00%	9.164	
<i>utile del promotore [Up = Upa + Upf]</i>						9.164	
VALORE DIRIPRODUZIONE ANUOVO [Vn = Ca + Ctf + Of + Up]						192.452	
DEPREZZAMENTO		Vita utile n (anni)	età apparente t (anni)	A=t/n (%)	incidenza (v)	percentuale (d)	v valori (€)
quota deprezzamento struttura	$ds = [(As + 20)/2/140 - 2,86] \text{ ys}$	100	30	30	46,45%	6,97%	
quota deprezzamento impianti	$ds = [(As + 20)/2/140 - 2,86] \text{ ys}$	30	10	33	22,04%	3,85%	
quota deprezzamento finiture	$ds = [(As + 20)/2/140 - 2,86] \text{ ys}$	20	5	25	31,51%	3,66%	
quota deprezzamento per obsolescenza funzionale						15,00%	
deprezzamento per proprietà superficiale						20,00%	
quota deprezzamento totale						49,47%	
Valore di riproduzione Area	$Va = (Ca + Ofa + Ia + Upa)$						0
Valore di riproduzione a nuovo	$Vnf = (Ctf + Off + If + Upf)$						192.452
Deprezzamento complessivo	$\Delta df = d \text{ tot} \times Vnf$						95.206
Valore edificio deprezzato	$Vf = Va - \Delta df$						97.245
<i>valore di riproduzione deprezzato [Vd = Va + Vnf - D]</i>						97.245	
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO in c.t.						97.245	
ARROTONDATO PER ECCESSO						97.300	



VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
EDIFICIO E MAGAZZINO E							
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota (%)	Valore unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costo acquisto area Cac (Ctf+Off+Upf)	0%		€	284.451	0	
ONERI	Oneri acquisto area Oac	0%		€	0	0	
<i>costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]</i>						0	
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi						
	Costo di costruzione Csc (totale)		677,36	m2	337,48	228.595,45	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		62,83	€/m2	337,48	21.203,87	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc		5,19	€/m2	337,48	1.751,52	
	Oneri professionali Op = op% x (SCsc+SCse)	5%		€	228.595	11.429,77	
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (SCsc+SCse+SOu)	2%		€	228.595	4.571,91	
	Spese di commercializzazione Sc = 0% x Vm	0%		€	228.595	0,00	
<i>costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Coi + Ou + Op + Sg + Sc]</i>						267.552,52	
ONERI FINANZIARI		Costi (€)	Tasso r (%)	Tempi (anni)	Quota di debito (d)	Oneri finanziari (€)	
Oneri finanziari Area	Ofa = (Ca) d [(1+ r)n -1]	0	2,00%	1,25	50%	0	
Oneri finanziari Fabbricato	Off = (Ctf) d [(1+ r)n -1]	267.553	2,00%	1,25	50%	3.353	
<i>Oneri finanziari [Of = Ofa + Off]</i>						3.353	
UTILE DEL PROMOTORE		Costi (€)	Oneri finanziari (€)	costi e oneri fin. (€)	aliquota p (%)	Utile (€)	
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	Upa = p (Ca + Ofa)	0	0	0	5,00%	0	
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	Upf = p (Ctf + Off)	267.553	3.353	270.905	5,00%	13.545	
<i>utile del promotore [Up = Upa + Upf]</i>						13.545	
VALORE DI RIPRODUZIONE ANUOVO [Vn = Ca + Ctf + Of + Up]						284.451	
DEPREZZAMENTO		Vita utile n (anni)	età apparente t (anni)	A=t/n (%)	incidenza (γ)	percentuale (d)	valori (€)
quota deprezzamento struttura	$ds = [(As + 20)/140 - 2,86] \gamma s$	100	30	30	46,45%	6,97%	
quota deprezzamento impianti	$ds = [(As + 20)/140 - 2,86] \gamma s$	30	15	50	22,04%	7,08%	
quota deprezzamento finiture	$ds = [(As + 20)/140 - 2,86] \gamma s$	20	10	50	31,51%	10,13%	
quota deprezzamento per obsolescenza funzionale						25,00%	
deprezzamento per proprietà superficaria						20,00%	
quota deprezzamento totale						69,18%	
Valore di riproduzione Area	$Va = (Ca + Ofa + Ia + Upa)$						0
Valore di riproduzione a nuovo	$Vnf = (Ctf + Off + If + Upf)$						284.451
Deprezzamento complessivo	$\Delta df = d \text{ tot} \times Vnf$						196.775
Valore edificio deprezzato	$Vf = Va - \Delta df$						87.676
<i>valore di riproduzione deprezzato [Vd = Va + Vnf - D]</i>						87.676	
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO in c.t.						87.676	
ARROTONDATO PER ECCESSO						87.700	



VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
EDIFICIO H APPARTAMENTO TURISTICO							
COSTI DIRETTI E INDIRECTI DELL'AREA		Tasso o aliquota (%)	Valore unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costo acquisto area Cac (Ctf+Off+Upf)	0%		€	126.511	0	
ONERI	Oneri acquisto area Oac	0%		€	0	0	
<i>costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]</i>						0	
COSTI DIRETTI E INDIRECTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi						
	Costo di costruzione Csc (totale)		1591,60	m2	67,19	106.939,60	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		62,83	€/m2	67,19	4.221,55	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc		5,19	€/m2	67,19	348,72	
	Oneri professionali Op = op% x (SCsc+SCse)	5%		€	106.940	5.346,98	
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (SCsc+SCse+SOu)	2%		€	106.940	2.138,79	
	Spese di commercializzazione Sc = 0% x Vm	0%		€	106.940	0,00	
<i>costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Coi + Ou + Op + Sg + Sc]</i>						118.995,64	
ONERI FINANZIARI		Costi (€)	Tasso r (%)	Tempi (anni)	Quota di debito (d)	Oneri finanziari (€)	
Oneri finanziari Area	Ofa = (Ca) d [(1+ r)n -1]	0	2,00%	1,25	50%	0	
Oneri finanziari Fabbricato	Off = (Ctf) d [(1+ r)n -1]	118.996	2,00%	1,25	50%	1.491	
<i>Oneri finanziari [Of = Ofa + Off]</i>						1.491	
UTILE DEL PROMOTORE		Costi (€)	Oneri finanziari (€)	costi e oneri fin. (€)	aliquota p (%)	Utile (€)	
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	Upa = p (Ca + Ofa)	0	0	0	5,00%	0	
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	Upf = p (Ctf + Off)	118.996	1.491	120.487	5,00%	6.024	
<i>utile del promotore [Up = Upa + Upf]</i>						6.024	
VALORE DI RIPRODUZIONE ANUOVO [Vn = Ca + Ctf + Of + Up]						126.511	
DEPREZZAMENTO		Vita utile n (anni)	età apparente t (anni)	A=t/n (%)	incidenza (γ)	percentuale (d)	valori (€)
quota deprezzamento struttura	ds = [(As + 20)/140 - 2,86] ys	100	30	30	46,45%	6,97%	
quota deprezzamento impianti	ds = [(As + 20)/140 - 2,86] ys	30	15	50	22,04%	7,08%	
quota deprezzamento finiture	ds = [(As + 20)/140 - 2,86] ys	20	15	75	31,51%	19,41%	
quota deprezzamento per livello di finitura							
deprezzamento per proprietà superficaria						20,00%	
quota deprezzamento totale						53,46%	
Valore di riproduzione Area	Va = (Ca+Ofa+Ia+Upa)						0
Valore di riproduzione a nuovo	Vnf = (Ctf+Off+Ia+Upf)						126.511
Deprezzamento complessivo	Δdf = d tot x Vnf						67.635
Valore edificio deprezzato	Vf = Va-Δdf						58.877
<i>valore di riproduzione deprezzato [Vd = Va + Vnf - D]</i>						58.877	
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO in c.t.						58.877	
ARROTONDATO PER ECCESSO						58.900	

Ottenendo così il più probabile valore complessivo pari a € 741.500,00.



3.3 Stima dell'area a campeggio e stabilimento balneare.

Premesso che, come citato nella norma UNI 336768/2022: "Il processo di valutazione deve essere razionale, basato su un percorso logico-metodologico condivisibile e dimostrabile al fine di ridurre al minimo giudizi soggettivi da parte del valutatore nonché neutrale e oggettivo, anche al fine di prescindere da eventuali elementi distorsivi della domanda e dell'offerta".

Appurato che ad oggi non si sono potute recuperare cessioni simili alle caratteristiche di aziende confrontabili con quello oggetto della valutazione.

Per la stima delle aree in concessione ci si è basati al metodo del costo di riproduzione di un'area simile e parametricamente equiparata ad un parcheggio alberato per l'area a campeggio e balneare.

3.3.1 Determinazione del valore di mercato all'attualità attraverso il criterio del costo di riproduzione

In particolare, il procedimento del costo di riproduzione deprezzato consta delle seguenti fasi:

1. definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
2. determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione;
3. determinazione degli oneri finanziari sui costi coperti dal debito;
4. determinazione dell'utile del promotore;
5. determinazione del valore di riproduzione a nuovo;
6. calcolo del deprezzamento;
7. determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;
8. determinazione del valore di riproduzione deprezzato.

Si specifica che con tale metodo si perviene al valore di mercato dell'immobile determinando il valore di mercato a nuovo quale somma di tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo e detraendo la diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza. Si riporta di seguito l'equazione che rappresenta in maniera sintetica il costo di riproduzione deprezzato:

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

Dove

C_A = costo area (non preso in considerazione in quanto trattasi della stima dell'area stessa);

C_C = costo di costruzione; O_F = oneri finanziari;

U_P = utile del promotore; Δ = deprezzamento.

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n1 = mesi 12
durata dei lavori fino alla consegna	n1 = mesi 12
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile (si ipotizza che l'opera sia commissionata)	n3 = mesi 6
durata totale dell'operazione	n=n1+n2+n3 =mesi 30



3.3.1.1 Tempistica dell'operazione

Le fasi dell'operazione immobiliare si ipotizzano articolate secondo il seguente andamento: Tale ipotetica tempistica si riferisce ad un imprenditore ordinario e pertanto non equiparabili a quelli reali che peraltro non sono noti. Pertanto poiché si tratta di una operazione con tempi ipotetici di realizzazione, sarà possibile individuare un unico momento virtuale di erogazione dei costi rispetto al quale effettuare le operazioni di attualizzazione finanziaria.

3.3.1.2 Costo tecnico di costruzione

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili con il metodo indiretto del valore di riproduzione deprezzato è fondamentale determinare il costo di sistemazione a nuovo di beni simili per tipologia funzioni e caratteristiche intrinseche (ipotizzate a nuovo) agli immobili oggetto di valutazione. A questo proposito si è assunto come costo di sistemazione di riferimento i prezziari regionali della Regione Veneto 2021.

Per le aree a campeggio e balneare si è scelto il parametro del costo al mq pari a €/mq 53,72 pari a quello di un parcheggio alberato, considerando similari i sottoservizi e infrastrutture in genere a quelli oggetto di stima.

Al fine della determinazione del costo totale a nuovo delle aree si adotteranno le superfici in concessione.

Inoltre il costo è da intendersi al netto delle spese di commercializzazione, dei costi tecnici, delle spese generali e di amministrazione, degli oneri di urbanizzazione e finanziari sui costi sopportati dall'imprenditore nonché degli utili allo stesso spettanti.

E' ovvio che il valore determinato è sempre quello a nuovo che dovrà successivamente essere deprezzato in funzione dell'età individuata delle infrastrutture e dei sottoservizi esistenti.

3.3.1.3 Oneri di urbanizzazione e spese di commercializzazione

Oneri di urbanizzazione

Nel caso specifico gli oneri di urbanizzazione primari e secondari nonché quelli commisurati al costo di costruzione, non sono stati applicati in quanto facenti parte della stima stessa.

Spese di commercializzazione

Le spese di commercializzazione non vengono conteggiate in quanto si ipotizza che l'opera venga eseguita su specifica commissione.

3.3.1.4 Oneri professionali

Gli onorari professionali relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere, si considerano correlati al costo di costruzione con una percentuale pari al 5%. Si presume, inoltre, una distribuzione lineare nel tempo delle spese.

3.3.1.5 Spese generali

Tali spese vengono quantificate in ragione del 2% della somma dei costi di costruzione, onorari professionali e degli oneri di urbanizzazione, con tempistiche correlate a quelle degli onorari professionali.



3.3.1.6 *Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fondi di finanziamento esterno*

Questi vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito). Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso EURIRS (per operazioni maggiori di un anno, pari a 0,36%), maggiorato dello spread di mercato, pari al 1,27%.

Pertanto si applica in via prudenziale un tasso a debito pari a 2,00%.

Si ipotizza un rapporto di indebitamento (d) del promotore pari al 60% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare.

Gli oneri finanziari saranno calcolati in base alla formula generale:

$$I = C \cdot d \cdot (q^n - 1)$$

dove

$$q = (1 + i);$$

C = la somma dei costi diretti ed indiretti di trasformazione;

d = la quota di indebitamento;

n = il tempo in anni per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti. Nello specifico per gli oneri afferenti al costo di costruzione si considera la tempistica di 6 mesi, mentre per quelli relativi al valore dell'area si considerano 18 mesi.

3.3.1.7 *Individuazione dell'utile del promotore*

Nel caso in esame in considerazione del basso rischio attribuibile alla tipologia di intervento in quanto tali opere vengono eseguite non per immettere sul mercato il bene ma su diretta commissione può ritenersi ordinario un utile dell'imprenditore pari al 5% sui costi complessivi diretti e indiretti oltre gli oneri finanziari. Tale percentuale è stata desunta da alcuni esempi riportati all'interno del Manuale Operativo delle Stime Immobiliari pubblicato dall'Ex Agenzia del Territorio.

3.3.1.8 *Deprezzamento per deterioramento fisico*

Il deprezzamento è dovuto generalmente a due aspetti: alla vetustà e all'obsolescenza presentata attualmente dagli immobili.

Per "vetustà" si indica il degrado fisico cui è soggetto il bene in seguito al passare del tempo ed è prassi per queste tipologie utilizzare la formula dell'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili).

Si ottiene quindi il seguente deprezzamento per vetustà (D_1):

$$D_1 = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove "A" rappresenta il rapporto in percentuale tra il numero di anni che possiede attualmente il fabbricato rispetto la sua vita utile.



Per "obsolescenza" si intende, invece, l'incapacità del bene di soddisfare le esigenze espresse dal mercato. Questo fattore riguarda sostanzialmente gli aspetti distributivi del fabbricato, la destinazione d'uso, i vincoli imposti, le tecnologie costruttive non più attuali e la difficoltà nell'eventuale trasformazione e riutilizzo per scopi diversi dall'attuale nel mercato locale. Per la determinazione dei costi di costruzione deprezzati dei beni si ha quindi:

$$K_{dep} = K \times [(1-D1) \times (1-D2)]$$

essendo:

K_{dep} = costo di costruzione deprezzato dell'area

K = costo di sistemazione complessiva a nuovo dell'area

$D1$ = coefficiente di deprezzamento per vetustà

$D2$ = coefficiente di deprezzamento per obsolescenza

3.3.1.9 Deprezzamento per obsolescenza funzionale e non in proprietà

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili ad esempio:

- Modificazione dei metodi di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori;
- Modificazione di carattere normativo relative ai requisiti e alle soluzioni tecniche (cambiamenti negli standards o nelle norme tecniche).

Il deprezzamento per obsolescenza funzionale si determina, secondo i casi:

- Come costo di adeguamento per l'obsolescenza funzionale curabile;
- Per confronto tra i prezzi di beni simili, con e senza una determinata obsolescenza funzionale;
- Per capitalizzazione dei maggiori costi o dei mancati redditi che l'obsolescenza funzionale determina.

Con riferimento al caso in oggetto di stima trattandosi di obsolescenza funzionale curabile si è deciso di applicare una percentuale di deprezzamento pari al 15%.

Trattandosi di edifici in proprietà non dell'area si è deciso di applicare una ulteriore percentuale di deprezzamento pari al 20%.

3.3.1.10 Deprezzamento per obsolescenza economica

Infine l'obsolescenza esterna o economica relativa a condizioni esterne all'immobile, soprattutto attribuibili a cambiamenti sfavorevoli dell'ambiente economico, della legislazione, degli strumenti urbanistici, della localizzazione, degli spostamenti del settore edilizio ed immobiliare, alle diverse crisi del settore e così via. Al caso di perizia non si applica alcuna aliquota.

3.3.1.11 Determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area

L'area si valuta ordinariamente in funzione dell'appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, delle infrastrutture esistenti nella zona (strade, autostrade, ferrovie, aeroporti, ecc.), della prevalente caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc.) e della destinazione prevista dal P.R.G..

Nella presente valutazione si è tenuto conto che l'area sia libera da persone cose e gravami, nella piena proprietà, e nell'ipotesi di inesistenza di pesi, vizi, servitù attive e passive e di quant'altro potrebbe pregiudicare o influenzare il valore dell'immobile.



Nel caso in questione, in assenza di dati di mercato relativi a terreni edificabili la determinazione del valore dell'area viene effettuata individuando il rapporto di complementarità fra il valore del solo fabbricato e il valore del suolo.

In tal caso occorre prima calcolare il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato (V_f) e successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo (V_A), attraverso il cosiddetto "rapporto di permuta", ossia la percentuale p del valore complessivo V imputabile all'area di sedime dell'immobile.

$$\left| \begin{array}{l} V = V_A + V_F \\ V_A = p\% V \end{array} \right. \rightarrow \left| \begin{array}{l} V_F = V (1 - p\%) \\ V_A = V_F \frac{p\%}{(1 - p\%)} \end{array} \right. \rightarrow V_A = c\% V_F$$

Il rapporto di complementarità c fra il valore dell'immobile e il valore del suolo potrà conseguentemente essere desunto proprio in funzione della percentuale p (rapporto di permuta) attraverso la seguente formula:

La percentuale p , che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile, incorporata nell'insieme suolo-edificio, cresce in funzione dell'appetibilità commerciale della zona; l'entità della percentuale p , detta incidenza dell'area, è ricavata dall'O.M.I. che la individua per la zona interessata, tra il 7-10%.

Trattandosi dell'area stessa in concessione non si è applicata alcun rapporto di complementarità.

3.3.1.12 Determinazione del valore

Il più probabile valore complessivo all'attualità del bene è dato dal più probabile valore di riproduzione deprezzato dell'area. Il calcolo viene meglio esplicitato nella tabella di seguito riportata:



VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
AREA A CAMPEGGIO E STABILIMENTO BALNEARE							
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota (%)	Valore unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costo acquisto area Cac ($Ctf+Off+Upf$)	0%		€	3.002.920	0	
ONERI	Oneri acquisto area Oac	0%		€	0	0	
<i>costo area e relativi oneri indiretti [$Ca = Cac + Coi + Oac$]</i>						0	
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc) Coi						
	Costo di costruzione Csc (totale)		53,72	m2	49139,00	2.639.747,08	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria $Oups$			€/m2	49139,00	0,00	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione $Oucc$			€/m2	49139,00	0,00	
	Oneri professionali $Op = op\% \times (SCsc+SCse)$	5%		€	2.639.747	131.987,35	
	Spese generali e amministrazione $Sg = 2\% \times (SCsc+SCse+SOu)$	2%		€	2.639.747	52.794,94	
	Spese di commercializzazione $Sc = 0\% \times Vm$	0%		€	2.639.747	0,00	
<i>costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [$Ctf = Csc + Cse + Coi + Ou + Op + Sg + Sc$]</i>						2.824.529,38	
ONERI FINANZIARI		Costi (€)	Tasso r (%)	Tempi (anni)	Quota di debito (d)	Oneri finanziari (€)	
Oneri finanziari Area	$Ofa = (Ca) d [(1+r)^n - 1]$	0	2,00%	1,25	50%	0	
Oneri finanziari area	$Off = (Ctf) d [(1+r)^n - 1]$	2.824.529	2,00%	1,25	50%	35.394	
<i>Oneri finanziari [$Of = Ofa + Off$]</i>						35.394	
UTILE DEL PROMOTORE		Costi (€)	Oneri finanziari (€)	costi e oneri fin. (€)	aliquota p (%)	Utile (€)	
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	$Upa = p (Ca + Ofa)$	0	0	0	5,00%	0	
Sul costo e relativi oneri finanziari	$Upf = p (Ctf + Off)$	2.824.529	35.394	2.859.924	5,00%	142.996	
<i>utile del promotore [$Up = Upa + Upf$]</i>						142.996	
VALORE DI RIPRODUZIONE ANUOVO [$Vn = Ca + Ctf + Of + Up$]						3.002.920	
DEPREZZAMENTO		Vita utile n (anni)	età apparente t (anni)	$A=t/n$ (%)	incidenza (γ)	percentuale (d)	valori (€)
quota deprezzamento obsolescenza						35,00%	
deprezzamento per area in concessione con scadenza decennale						30,00%	
quota deprezzamento totale						65,00%	
Valore di riproduzione Area	$Va = (Ca + Ofa + Ia + Upa)$						0
Valore di riproduzione a nuovo	$Vnf = (Ctf + Off + If + Upf)$						3.002.920
Deprezzamento complessivo	$\Delta df = d \text{ tot} \times Vnf$						1.951.898
Valore edificio deprezzato	$Vf = Va - \Delta df$						1.051.022
<i>valore di riproduzione deprezzato [$Vd = Va + Vnf - D$]</i>						1.051.022	
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO in c.t.						1.051.022	
ARROTONDATO PER ECCESSO						1.051.100	



Ottenendo così il più probabile valore pari a € 1.051.100,00.

Si riporta una tabella riassuntiva generale dei valori stimati di tutti i beni..

ELENCO DEI VALORI DEI BENI				
DESCRIZIONE	CONSISTENZA	PARZIALI		TOTALI
EDIFICIO A APPARTAMENTO TURISTICO-CASA DEL CUSTODE	123,35	€	98.700	
EDIFICIO B SERVIZI IGENICI	228,33	€	97.300	
EDIFICIO C1 MONOLOCALI TURISTICI	97,5	€	136.100	
EDIFICIO C2 MONOLOCALI TURISTICI	101,16	€	81.200	
EDIFICIO C3 MONOLOCALI TURISTICI	112,44	€	43.600	
EDIFICIO C4 MONOLOCALI TURISTICI	213,38	€	40.700	
EDIFICIO D SERVIZI IGENICI	228,33	€	97.300	
EDIFICIO E MAGAZZINO	337,48	€	87.700	
EDIFICIO H APPARTAMENTO TURISTICO	67,19	€	58.900	
TOTALI EDIFICI				€ 741.500,00
AREA CAMPEGGIO E STABILIMENTO BALNEARE	49139,00	€	1.051.100	
TOTALE AREA IN CONCESSIONE				€ 1.051.100,00
TOTALE COMPLESSIVO BENI IMMOBILI				€ 1.792.600,00

Per un valore complessivo del più probabile valore pari a € 1.792.600,00.

Spese per regolarizzazione € 5.000,00

Totale stimato € 1.787.600,00

L'utilizzo della presente relazione di stima è limitato al solo scopo per la quale è stata richiesta, non si autorizza ogni altro tipo di utilizzo.

Chioggia, 07/12/22

Il tecnico

