

**TRIBUNALE DI SULMONA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 58/2019 R.G.E.**  
RIUNITA CON  
**L' ESECUZIONE IMMOBILIARE N.10/2021 R.G.E.**

**XXX**  
contro  
**XXX**

**RISCONTRO OSSERVAZIONI ALLA  
PERIZIA ESTIMATIVA**

Giudice:  
Dott.ssa Francesca PINACCHIO/Dott. Luca PELLICCIA  
Custode:  
Dott. Raffaello DE ANGELIS

**TECNICO INCARICATO:**

Ing. Stefania SCIARRA

Via [REDACTED] - Cell: [REDACTED]

e-mail [REDACTED] – pec: [REDACTED]

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila al n° [REDACTED]

Iscritta all'Albo del Tribunale di Sulmona al n° 129

Iscritta nell'elenco dei tecnici competenti nel campo dell'acustica ambientale della  
Regione Abruzzo con Determina Dirigenziale [REDACTED].

[REDACTED]



### PREMESSA

La sottoscritta Ingegnere Stefania Sciarra nominata quale Esperto nell'ambito del procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 58/2019, promosso dalla XXX contro la XXX depositava in data 3 gennaio 2022 la relativa perizia estimativa secondo le modalità e la tempistica prevista dalla procedura di che trattasi, essendo l'udienza per la trattazione fissata alla data del 3.2.2022.

Tuttavia, soltanto in data 2.2.2022, venivano depositate le osservazioni a firma del CTP Geom. Marco Primavera, nominato CTP della società esecutata XXX.

Conseguentemente in data 2.2.2022 la sottoscritta depositava risposta alla medesima chiedendo un tempo congruo per poter riscontrare l'istanza pervenuta.

In data 30.5.2022, a scioglimento della riserva, veniva comunicato a mezzo pec dal Tribunale di Sulmona il provvedimento con cui l'ill.mo G.E. concedeva alla sottoscritta 90 giorni per il deposito dei chiarimenti.

= = 0 0 0 = =

### -TRATTAZIONE-

Il CTP Geom. Marco Primavera ha depositato in data 2.2.2022 un elaborato di 5 pagine contenente le osservazioni alla perizia estimativa di CTU in data 3.1.2022, allegando alla medesima n. 8 allegati che constano (ad esclusione dei primi 2) di 6 "pubblicazioni integrali" relative a prezziari e prontuari dell'Agenzia delle Entrate e/o rapporti immobiliari.

Evidenziato che il medesimo CTP ha affermato che *"Nulla si eccepisce e pertanto si concorda per la parte riguardante la descrizione, rilievo e consistenza del compendio immobiliare pignorato; lo stesso dicasi per il criterio di stima applicato, ritenuto idoneo anche dallo scrivente e pertanto condiviso"* si procede a riscontrare le rilevazioni formulate in n. 4 punti.

**PUNTO 1.** *"Si esprime perplessità nello sviluppo di tale criterio, e nello specifico con l'applicazione dei valori alle consistenze rilevate; a tal proposito si ritiene opportuno muovere un appunto circa il numero delle camere indicato in perizia in 52 in luogo delle attuali 48, come da certificato di agibilità parziale n° 24 del 19/06/2009 citato in perizia nell'all.6 in atti dal*

RELAZIONE

---

*CTU ma non presente nello stesso allegato (il quale viene oggi depositato sotto la voce All. 1) e della planimetria dei VVF ( All. 1/bis) difatti le camere nn. 216, 218, 223 e 224 non sono conformi e quindi non locabili; il C.T.U. nel corso del proprio elaborato indica costi di sanatoria da portare in detrazione al valor capitale, ma gli stessi appaiono alquanto irrisori in merito alla questione specifica, difatti tali locali non hanno ottenuto l'agibilità in quanto non conformi”;*

**PUNTO 2.** *“alle disposizioni dei VV.FF., e la relativa spesa di adeguamento strutturale era apparsa alquanto onerosa da preferire altra destinazione ma non quella per il soggiorno ospiti.”*

La perizia di CTU del 3.1.2022, al paragrafo 7.7 denominato “Certificati di agibilità e varie”, fa esplicito riferimento al documento di certificato di agibilità parziale n. 24 Reg. del 19/6/2009 elencando i sub ai quali lo stesso si riferisce (sub 10 e 11). Il medesimo, infatti, fa parte dell'allegato 6 alla citata perizia, tuttavia non risulta allegato per mero errore materiale, considerata la corposità della documentazione che compone la perizia. Pertanto si allega, ad integrazione di quest'ultima, quale allegato alla presente (ALL.A/1).

Con l'occasione, inoltre, si allega il certificato di agibilità parziale n. 34 Reg. del 29/10/2010 che si riferisce al sub n. 6 (ALL. A/2)

Per quanto concerne la planimetria dei VVF allegata nelle osservazioni, considerato che:

- non risultava chiaro a quale piano/blocco dell'immobile la stessa si riferisse e che la stessa non presenta carattere di ufficialità non avendo alcun timbro ufficiale dei VVF;
- dalla documentazione acquisita nel corso dei sopralluoghi effettuati si rinviene soltanto l'attestazione di rinnovo periodica di conformità antincendio (cfr. All. 2 della relazione CTU del 3.1.2022);

Si è proceduto, con pec del 28.8.2022 (All.B), a chiedere opportuni chiarimenti alla società XXX che riscontrava la richiesta con pec del 29.8.2022 (All.C).

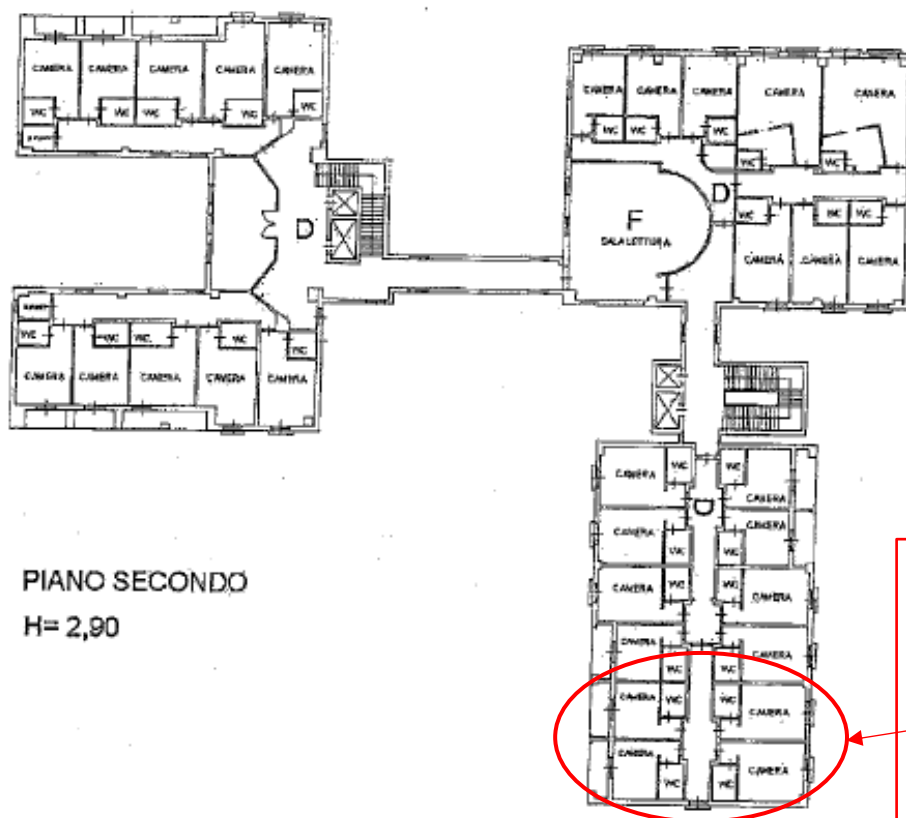
Conseguentemente dal confronto tra la documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate (All. 5 della perizia CTU del 3.1.2022), la planimetria di progetto vidimata dai VV.FF.(All.C1) e il certificato di agibilità parziale n. 24 Reg. (ALL.A/1) si è verificato che la planimetria catastale del sub. N. 11 riporta per il blocco 2 del piano secondo n. 4 camere che invece non

---

RELAZIONE

sono dotate del certificato di agibilità del Comune di Sulmona come da prescrizioni dei VV.FF. (vedi All.C1). Nel merito si specifica che il sub 11 è stato generato dalla soppressione dei sub 9 e 10 (cfr. par. 5 della perizia del 3.01.2022) e che il certificato di agibilità specifica che la stessa è riferita ai sub 9 e 10 della p.lla 1328, fg 49.

Per le motivazioni sopra dettagliatamente esposte deve ritenersi che la valutazione del valore dell'immobile debba correttamente valutarsi su n. 48 camere, invece che su n. 52 camere. Conseguentemente, avendo correttamente ridotto il numero delle camere sul numero effettivo di quelle agibili e quindi locabili, non possono essere presi in considerazione contestualmente i costi di adeguamento strutturale delle medesime.



PIANO SECONDO  
H= 2,90

*Planimetria catastale Piano secondo*

**PUNTO 3.** *“inoltre sempre il CTU non ha evidenziato che tutti i locali oggetto di valutazione ad eccezione della particella 1238 sub 9 e 10 sono mancanti di COLLAUDO E AGIBILITA’*,

RELAZIONE

*come evidenziato dall'All. 1 - Certificato di Agibilità – “ la reception, il bar al piano terra e gli uffici, sala congressi, beauty farm, ristorante piano terra”, lo stesso CTU, però non specifica se detti Collaudi e Agibilità sono sanabili e con quali costi.”*

Si specifica che l'elenco dei certificati di collaudo e dei certificati di agibilità relativi alla struttura sono riportati al paragrafo n. 7.7 della relazione di CTU aggiornato come a seguire.

Con l'occasione, inoltre, si allega il certificato di agibilità parziale n. 34 Reg. del 29/10/2010 che si riferisce al sub n. 6 (ALL. A/2) e nello specifico ai seguenti locali ubicati al piano terra dell'immobile:

- ingresso palestra;
- n. 3 locali palestra;
- n. 1 locale ufficio/spogliatoio personale con wc;
- n. 1 magazzino;
- spogliatoio uomini con wc e locale docce;
- spogliatoio donne con wc e locale docce;

Si precisa, tra l'altro, che l'immobile successivamente alle date di rilascio di detti certificati, sono stati effettuati dei frazionamenti/fusioni catastali (anni 2013-2014) con modifica dell'elenco dei subalterni (cfr. par. 5 “Storia ipotecaria” della relazione CTU del 3.1.2022), pertanto non è possibile riscontrare immediatamente la corrispondenza tra il subalterno e il n. del certificato, bensì va effettuata una verifica locale per locale.

Tuttavia al fine di tenere conto di tutti questi aspetti, non immediatamente calcolabili, va evidenziato che nella CTU è stata applicata una riduzione omnicomprensiva di € 215.000 circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia, per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per immediatezza della vendita giudiziaria.

**PUNTO 4.** *“Il C.T.U. nel paragrafo 10.2 della relazione peritale assume come valore di riferimento per il costo a camera € 80.076,00 desumendolo dalla pubblicazione DEI-Tipografia del Genio Civile “Prezzi tipologie Edilizie” edizione del 2012, ma non specifica la zona territoriale cui è riferita, ovvero se trattasi di media nazionale o, presumibilmente, riferita alla Regione Lombardia, ma in ogni caso tale valore è indubbiamente superiore alla realtà abruzzese e, nello specifico, a quella di Sulmona. Tale valore è stato inoltre riportato*

RELAZIONE

---

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 5 di 30

*all'attualità mediante applicazione di indice ISTAT e ravvisato nel valore finale di € 83.030,00, ma tale operazione, a parere del sottoscritto, era evitabile in quanto esistono pubblicazioni più recenti e soprattutto più localizzate, che esprimono realtà più adeguate al caso in esame.*

*Alcuni esempi li troviamo nei:*

- 1. rapporti immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate del 2021 ( All. 2), dove si rinviene che i costi costruzione della Lombardia (€ 1.576,00/mq) e dell'Abruzzo (€ 953,00/mq) evidenziano una disparità sostanziale di circa il 40%;*
- 2. inoltre nel prontuario della Direzione Regionale del Piemonte All.3), nel paragrafo 13.3 colloca il costo di costruzione massimo per categoria elevata, in 50.000,00 €/camera, e stiamo sempre parlando dell'anno 2021;*
- 3. Oltre alla stima Ufficio Provinciale – Territorio Perugia (All. 4) nel paragrafo 6.3.5.1. colloca il costo massimo per Complessi Alberghieri di grande dimensione a € 27.000,00 a camere per un Hotel a 3 stelle aumentato di 1,30 per le 4 stelle;*
- 4. la Direzione Provinciale di Macerata (All.5) a pag. 35 evidenzia per un alberghi a 4 stelle e lusso il costo di costruzione da un minimo di € 280,00 , max € 400,00 €/mq;*
- 5. Ufficio Territoriale di Venezia (All.6) nel prontuario dei prezzi medi per le categorie speciali D e E colloca il costo di costruzione medio per un 4 stelle da € 230,00 a € 250,00 €/mq;*
- 6. e per ultima ma significativa l'Ufficio Provinciale di Firenze (All.7), a pagina 23 “Costruzioni civile – Alberghi colloca il costo unitario medio a € 13.000,00 a camera per stella che nel nostro caso “ un 4 stelle” e di € 52.000,00 a camera.*

*Altri esempi li troviamo su alcuni Hotel attualmente in vendita in Abruzzo e precisamente:*

- Hotel 3 stelle 40 camere in Avezzano centro € 900.000,00 (prezzo 22.500,00/stanza);*
- Hotel 4 stelle 86 camere in Chieti periferia € 3.500.000,00 (prezzo 40.697/stanza);*
- Hotel 3 stelle 40 camere L'Aquila centro € 900.000,00 (prezzo € 22.500,00/stanza),*

*e siccome il prezzo/offerta identifica sempre il valore massimo ottenibile, questo ci fa capire come siamo lontani dal valore, seppur deprezzato, stabilito in perizia.”*

IL CTP in tale punto riporta un elenco di eventuali valori di riferimento dei costi di costruzione. Tuttavia non motiva la scelta di alcuno di essi, da considerarsi come il più idoneo, e quindi applicabile al caso in esame. Va inoltre evidenziato che per quanto concerne il valore

---

RELAZIONE

a mq riportato al punto 1, pari ad un costo di costruzione di € 953,00 per la regione Abruzzo, lo stesso si riferisce alla tipologia edilizia degli “uffici” (pag. 19 del rapporto OMI-All.3 del CTP). Tipologia che come è facilmente intuibile ha caratteristiche completamente differenti da quella degli “Alberghi/strutture ricettive”.

Infatti dalla consultazione della banca dati OMI è possibile evincere esclusivamente il valore unitario a mq di “abitazioni, uffici, locali commerciali e produttivi” e pertanto non può essere preso come riferimento per le stime di queste tipologie edilizie.

Tuttavia, considerato che la superficie complessiva della struttura della XXX è pari a circa 4.922 mq (valore arrotondato), come calcolato dalla tabella 1 a seguire (cfr. paragrafo 2 della perizia di CTU, pagg. 11 e 12), si avrebbe un valore corrispondente (da sottoporre a successivo deprezzamento) pari a:

$$\text{Superficie} \times \text{costo costruzione degli uffici per l'Abruzzo (€ 953,00/mq)} = \\ 4.922 \text{ mq} \times \text{€ 953,00/mq} = \text{€ 4.690.666,00}$$

Nella perizia di CTU del 3.1.2022 si è utilizzato un costo di costruzione a camera, attualizzato al 2020, pari a € 83.030,80, ricavando nel caso specifico dell'immobile da stimare, per n. 52 camere, un costo di costruzione a nuovo pari a:

$$C_{\text{costr}} = n. 52 \text{ camere} \times 83.030,00 \text{ €/camera} = \text{€ 4.317.601,60}$$

Come già detto i valori ottenuti vanno successivamente sottoposti a deprezzamento, secondo la procedura dettagliatamente indicata in perizia di CTU, che per brevità in questa sede si omette. Ciò nonostante, è evidente che il valore indicato dal CTP (che tra l'altro è quello relativi alla tipologia edilizia degli “uffici” e quindi concettualmente non idoneo alla stima in parola) conduca ad una stima confrontabile a quella a cui si è giunti con l'impiego del costo di costruzione a camera di € 83.030,80.

Da quanto sopra riportato è palese, tuttavia, che il parametro più indicato per la stima di queste tipologie edilizie non sia quella a mq ma quella del “valore a camera”, come peraltro riportato nelle pubblicazioni specifiche relative alle categorie speciali, considerato che la redditività dell'immobile è strettamente collegata al numero delle camere locabili da cui deriva un reddito per il gestore.

---

RELAZIONE



Nel merito è necessario evidenziare che la scelta dei valori di riferimento doveva essere opportunamente motivata dal CTP, e non fermarsi ad un semplice elenco di valori, tra loro palesemente contrastanti.

A parere della sottoscritta infatti non sono applicabili al caso della XXX, ad esempio, i valori rilevati per alberghi situati in centro storico (vedi Avezzano e L'Aquila) che non sono paragonabili, per spazi e tecnologie a quello della struttura alberghiera della XXX che risulta caratterizzata da:

- ampi corridoi di piano e ampie gradinate di collegamento tra piani;
- sala lettura;
- 4 vani ascensori;
- numerosi locali tecnici,
- ampia hall d'ingresso e bar, ad uso esclusivo degli utilizzatori dell'albergo;
- sala ristorante per l'albergo (piano primo);
- sala ristorante per eventi/cerimonie (piano terra);
- sala convegni;
- palestra (3 sale) oltre agli spogliatoi/docce;
- beauty-farm (in corso di realizzazione);
- parcheggio esterno.

Va quindi evidenziato, pertanto, come già detto nella perizia di CTU, che la struttura della XXX è un "unicum", tra le strutture alberghiere della zona e non si riscontrano parametri semplicemente applicabili a questa realtà.

Per questo motivo il valore di € 83.030,80/camera, utilizzato nella CTU, che apparentemente potrebbe sembrare più elevato rispetto alla media, è stato preso in considerazione al fine di tenere in considerazione anche di queste ulteriori attività (palestra, ristorante per cerimonie, sala congressi) che generalmente non si trovano in una usuale struttura ricettiva.

Se quindi si volesse procedere prendendo quale riferimento un "valore a camera" più basso (in quanto riferito ad una struttura alberghiera standard che non è dotato di tutti gli spazi sopra elencati), sarebbe necessario valutare a parte le altre attività sopra dette e cioè la palestra, il ristorante per cerimonie e la sala congressi al fine di non incorrere in un errore di valutazione.

Va tra l'altro evidenziato che anche il prezzario riportato come All.7 del CTP (*Ufficio Provinciale di Firenze, pagina 23 "Costruzioni civile – Alberghi, riferito al biennio censuario*

---

RELAZIONE

1988/1989 come indicato a pag. 22 dello stesso allegato) prevede valori medi differenziati per le camere di un albergo a “4 stelle” rispetto ai locali destinati a multisala o palestra come riportato a seguire:

- € 52.000,00 a camera (pag. 23 –All.7) per la parte ricettiva;
- € 900,00/mq (pag. 24 –All.7) per locali multisala;
- € 750,00/mq (pag. 24 –All.7) per palestra;

Da cui, anche applicando i parametri di valore inferiore indicati dal CTP, si calcola:

- *n. 48 camere x 40.697,00 €/camera<sup>1</sup>* = **€ 1.953.456,00**
  - *Blocco 1 - Piano terra: Ristorante per cerimonie, Cucina, Servizi igienici e spogliatoio, servizi igienici da sala* **705 mq x € 900,00/mq<sup>2</sup>** = **€ 634.500,00**
  - *Blocco 2 - Piano terra: Sala congressi con annessi servizi igienici e locali di servizio (1106,70 mq)* **1106,70 x €900/mq = €996.030,00**
  - *Blocco 2 - Piano terra: ingresso palestra e palestra* **500 mq x € 750,00<sup>3</sup>/mq = €375.000,00**
- Totale** **€**  
**3.958.986,00**

Come già sopra detto, anche in questo caso il valore del costo di costruzione ottenuto deve essere successivamente sottoposto a deprezzamento, secondo la procedura dettagliatamente indicata in perizia di CTU, che per brevità in questa sede si omette.

Anche in questo secondo caso, quindi, pur utilizzando il valore indicato dal CTP (rif. All.7 con valori riferiti al biennio censuario 1988/1989 non aggiornati per i locali accessori e il valore a camera dell’hotel di Chieti periferia) si arriva ad una stima confrontabile a quella a cui si è giunti con l’impiego del costo di costruzione a camera di €83.030,80 utilizzato dalla sottoscritta

---

<sup>1</sup> Hotel 4 stelle 86 camere in Chieti periferia € 3.500.000,00 (prezzo €40.697/stanza) come indicato dal CTP;

<sup>2</sup> rif. pag. 24 –All.7 del CTP per locali multisala;

<sup>3</sup> rif. pag. 24 –All.7 del CTP per palestre;

CTU.

Infatti applicando il valore del costo di costruzione a camera di € 83.030,80 utilizzato nella perizia di CTU del 3.01.2022 alle n. 48 camere si ottiene:

$$C_{\text{costr}} = \mathbf{n. 48 \text{ camere} \times 83.030,00 \text{ €/camera} = \text{€ 3.985.440,00}}$$

Si evince come anche in questo caso il valore della stima sia confrontabile ai parametri indicati dal CTP e pertanto si può dedurre la correttezza del valore utilizzato pari a € 83.030,80 a camera.

---

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO  
Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS  
Esperto: Ing. Stefania SCIARRA  
Pagina 10 di 30

**Tabella 1 – Calcolo della superficie complessiva della XXX**

<b>Blocco 1</b>	<b>Superficie</b>
<i>Piano terra:</i> Ristorante per cerimonie, Cucina, Servizi igienici e spogliatoio, servizi igienici da sala	<i>circa 705 mq</i>
<i>Piano secondo:</i> n. 10 camere da letto con annesso bagno, n. 2 corridoi, hall d'ingresso, locali deposito	<i>circa 580 mq</i>
<b>Blocco 2</b>	
<i>Piano terra:</i> aree in corso di costruzione, Sala congressi con annessi servizi igienici e locali di servizio;	<i>circa 1106,70 mq</i>
<i>Piano primo:</i> n. 12 camere da letto con annesso bagno, Corridoio di piano;	<i>circa 450 mq</i>
<i>Piano secondo:</i> n. 12 camere da letto con annesso bagno, Corridoio di piano;	<i>circa 580 mq</i>
<b>Blocco 3</b>	
<i>Piano terra:</i> ingresso palestra e palestra;	<i>circa 500 mq</i>
<i>Piano primo:</i> ristorante con annessa cucina, servizi igienici e spogliatoio per il personale, locali di deposito e corridoio di piano	<i>circa 500 mq</i>
<i>Piano secondo:</i> n. 8 camere da letto con annesso bagno di cui 2 suite, sala lettura, corridoio di piano	<i>circa 500 mq</i>
	<b>Superficie totale</b>
	<b>Circa 4.921,70 mq</b>

**Ancora in merito al PUNTO 4:** *Il C.T.U. aggiunge poi al valore di costo così ottenuto l'incidenza dell'area di sedime, valutandolo come percentuale (pari all'11%) del costo di costruzione: tale percentuale appare quanto meno spropositata, tenendo conto che NON trattasi di un normale terreno edificabile, e già questo appare evidente dagli indici fondiari contenuti nei certificati di destinazione urbanistica (All.6 in atti del CTU) (appena 0,2 mq/mq quanto normalmente il rapporto è 1/1); successivamente ci aggiunge ulteriormente il valore del terreno circostante determinato in base al valore catastale in quanto non ha reperito dati ufficiali.*

Nel merito si specifica che la valutazione del terreno è stata effettuata secondo le usuali metodologie di estimo e con i valori indicati dalle pubblicazioni del settore. Nel merito si specifica che nell'ambito del range indicato, che varia dal 10% al 30 %, è stato preso in considerazione il valore più basso e cioè quello del 10%.

**Continuando sul PUNTO 4:** *A tal proposito esiste il rapporto OMI dell'Agenzia delle Entrate (All. 8) sui valori medi agricoli per la Provincia de L'Aquila del 2011 che avrebbe potuto riportare all'attualità mediante rivalutazione, esattamente come ha fatto per il costo di costruzione ed avremmo avuto un valore di circa € 45.000,00 per tutte le aree a fronte di € 359.330,00 + 40.240,00.*

Si specifica che non si è proceduto ad utilizzare i valori indicati rapporto OMI dell'Agenzia delle Entrate (All. 8 del CTP) in quanto gli stessi, aggiornati al 2011, risultano vetusti e poco realistici, come già precisato in perizia.

Applicando infatti tali valori per l'area in esame, pari a circa 1 ettaro, si avrebbe avuto il valore corrispondente per la coltura a vigneto (una delle più onerose) pari a circa € 13.060.

Pertanto si è proceduto alla valutazione riportata al paragrafo 10.2.2 della perizia CTU del 3.1.2022, che in questa sede si conferma.

**Ancora sul PUNTO 4:** *“Infine si ritiene insufficiente la quantificazione dei costi per risoluzione anticipata dei contratti di locazione, vincoli registrati e/o trascritti in data antecedente il pignoramento (4/02/2020), e precisamente:*

- *XXX S.r.l. del 15/12/2020;*
- *XXX S.r.l. del 25/01/2018;*
- *XXX dell'1/10/2019;*
- *XXX dell'11/06/2013;*
- *XXX dell'11/12/2017.*

*Inoltre nelle tavola riepilogativa del CTU non mette in evidenza i vincoli, pur evidenziandoli nell'All.4- ispezioni ipotecarie”*

---

RELAZIONE

Con riferimento alla richiesta di quantificazione dei costi per risoluzione anticipata dei contratti di locazione, vincoli registrati e/o trascritti in data antecedente il pignoramento (4/02/2020), si precisa quanto a seguire:

- *XXX S.r.l. del 15/12/2020*: la rescissione del contratto è stata valutata in € 35.000, come indicato a pag- 58 della perizia di CTU del 3.1.2022. Si precisa che tale costo è stato ritenuto necessario trattandosi di un terreno sul quale avviene l'accesso all'immobile e che viene locato con finalità di deposito materiale da parte della conduttrice; Si ritiene infatti che questa finalità di utilizzo dell'area potrebbe creare problemi al libero accesso dell'immobile e quindi si ritiene opportuno la rescissione del contratto;
- *XXX S.r.l. del 25/01/2018*: trattasi di comodato gratuito della durata di 6 anni a partire dalla stipula avvenuta in data 25.1.2018; sul contratto non è previsto alcun indennizzo per la restituzione del bene che può avvenire dietro semplice richiesta anche ingiustificata con preavviso di 6 mesi;
- *XXX del 1/10/2019*: il contratto di locazione è stato sottoscritto in data 1/10/2019, ed ha ad oggetto l'immobile identificato al foglio n. 49, p.lla 1328, sub n. 6 (locale ad uso palestra-spogliatoi e aree di passaggio);
  - la durata del contratto è di 6 anni a partire dalla data di sottoscrizione, rinnovabile per ulteriori 6 anni;
  - prevede un canone complessivo di locazione, da pagare in rate mensili anticipate, pari a €9.600,00 per i primi 2 anni, a €19.500,00 dal terzo al sesto, di € 16.200,00 annue per i successivi sei;
  - il contratto prevede che nel caso di recesso anticipato il locatore dovrà pagare la differenza tra quello pagato, fino a fino alla concorrenza di € 16.200,00 annui + iva se dovuta per tutti i mesi che ha usufruita della cosa locata;
  - Tuttavia dal momento che la locazione comporta una rendita positiva per un eventuale cliente non si rinviene la necessità di una rescissione del medesimo salvo opportune valutazioni di un eventuale acquirente che in tal caso si farà carico dell'eventuale costo di rescissione del contratto a proprie spese qualora ritenga di dover agire in tal senso.

---

RELAZIONE

- *XXX dell'11/06/2013*: copia di questo contratto è stato acquisito con pec del 29.8.2022. Trattasi di un vincolo di 15 anni apposto sui terreni identificati al fg. 49, p.lle 177, 180, 186, 187, 551 finalizzato a conservare la finalità dell'impianto finanziato per un periodo non inferiore a 15 anni dal collaudo. Pertanto non si ritiene che debbano essere calcolati costi di rescissione del contratto. Si precisa inoltre che il valore di questi terreni è stato calcolato secondo le modalità di cui al paragrafo 10.2.2 "Determinazione del costo dei terreni" (reddito domenicale rivalutato) al quale si rinvia;
- *XXX dell'11/12/2017*: per questo contratto si rinvia alla relativa trascrizione riportata nell'allegato 2 della perizia di CTU del 3.1.2022; si ritengono in ogni modo valide le considerazioni del contratto di cui al punto precedente.

**Segue sul PUNTO 4:** *"Va inoltre evidenziato che il CTU non ha considerato che gran parte delle aree a parcheggio sono oggetto di convenzione del 21/10/2005 anteriore al vincolo di ipoteca e registrato all'Agenzia dell'Entrate n.544 del 24/10/2005, Rep. 4159, per la progettazione, realizzazione e gestione per 25 anni per "Urbanizzazione e completamento di un parcheggio a supporto degli impianti sportivi e ricreativi in località Incoronata" per un importo di € 1.067.000,00 di cui a carico della Concessionario €600.000,00 circa (Allegato 3 in atti del CTU) da una attenta lettura dell'Art. 5 (Durata) si evidenzia, che le aree che sono in concessione alla XXX srl per altri 13 anni, scaduta la concessione, sono vincolate alla RESTITUZIONE GRATUITA al Comune di Sulmona ed alla SACA S.p.a. per cui non possono essere oggetto di vendita e/o in alternativa oggetto di valutazione, non considerata e quindi quantificata dal CTU, tenendo presente che questo vincolo blocca di fatto l'entrata alla struttura, quindi è fondamentale per l'eventuale vendita."*

Sulle osservazioni formulate in merito alla concessione stipulata in data 21/10/2005 si è proceduto ad un riesame approfondito del relativo accordo. Nel merito si specifica che ne emerge che i terreni relativi al parcheggio (p.lle nn. 1025 e 14 del fg. 56 e p.lla 1309 del fg. 49 come indicato nel certificato di collaudo) sono oggetto di un **"affidamento in concessione per la progettazione, realizzazione e gestione delle opere di realizzazione a supporto degli impianti sportivi e ricreativi in località Incoronata"** come già segnalato nella perizia del 3.1.2022. Detta convenzione prevedeva la realizzazione delle opere indicate secondo il seguente quadro finanziario:

COMUNE DI SULMONA	18%	€192.392,19
SACA SPA	7%	€74.819,19
SOC. XXX	30%	320.654,00

---

RELAZIONE

<b>CONTRIBUTO</b>	<b>REGIONE</b>	45%	€480.980,48
<b>ABRUZZO</b>			
<b>TOTALE OPERA</b>		100%	€1.068.845,51

Tuttavia, il Comune di Sulmona, non disponendo di fondi propri per la quota di spettanza, procedeva alla stipula della detta concessione con la società XXX, che pertanto si impegnava ad aggiungere oltre alla quota spettante al privato di €320.654,00, come sopra indicato, la quota spettante al Comune di Sulmona di € 192.292,19 e l'ulteriore somma di €9.962,48 (che scaturiva quale differenza tra il contributo regionale previsto pari a €480.980,00 e l'importo effettivamente erogato pari a €471.018,00) per un importo totale di € 522.908,67, pari al 49% circa del valore del progetto approvato dalla Regione Abruzzo. A tale importo si aggiungeva, inoltre, l'ulteriore onere della maggiore spesa che scaturiva dalla variante pari a €43.401,13 (pari a €1.112.246,64 [variante] – 1.068.845,51[iniziale]) per una partecipazione complessiva a carico della XXX srl pari a € 566.309,80. Per questo motivo all'art. 4 della detta convenzione si disponeva che *“il concessionario visto i notevoli investimenti effettuati potrà adoperare il parcheggio anche per la realizzazione di posti a pagamento così come si evince dalla analisi economica e finanziaria approvata dalla Regione Abruzzo”*. All'art. 5, inoltre veniva stabilito che la concessione avesse una durata di 25 anni rinnovabili alla scadenza del contratto. Al termine del contratto le opere verranno cedute gratuitamente al Comune di Sulmona (parcheggio) e alla SACA (rete idrica).

Si desume, quindi, che la concessione di che trattasi si configura come un “Project Financing” cioè quella modalità di finanziamento di progetti, pubblici o privati, caratterizzati da elevati fabbisogni finanziari e dalla possibilità di ripartire i rischi sui diversi soggetti partecipanti all'operazione. Le «concessioni di lavori pubblici» sono state successivamente meglio definite dall'art. 3, c.11 del d. lgs. 163/2006 (successivamente modificato e abrogato dalla successiva normativa di settore) come “sono contratti a titolo oneroso, conclusi in forma scritta, aventi ad oggetto, in conformità al presente codice, l'esecuzione, ovvero la progettazione esecutiva e l'esecuzione, ovvero la progettazione definitiva, la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori pubblici o di pubblica utilità, e di lavori ad essi strutturalmente e direttamente collegati, nonché la loro gestione funzionale ed economica, che presentano le stesse caratteristiche di un appalto pubblico di lavori, ad eccezione del fatto che il corrispettivo dei lavori consiste unicamente nel diritto di gestire l'opera o in tale diritto accompagnato da un prezzo, in

---

RELAZIONE



conformità al presente codice. La gestione funzionale ed economica può anche riguardare, eventualmente in via anticipata, opere o parti di opere direttamente connesse a quelle oggetto della concessione e da ricomprendere nella stessa”.

Per questo motivo l’inserimento di un eventuale acquirente in tale concessione in sostituzione della XXX (la cui fattibilità andrebbe valutata a parere della scrivente anche congiuntamente al Comune di Sulmona co-firmatario dell’accordo) comporterebbe la risoluzione del rapporto concessorio con l’attuale gestore e, conseguentemente, la necessità di rimborsare a quest’ultimo almeno il valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti ed eventuali indennizzi a titolo di risarcimento del mancato guadagno o della parte del servizio ancora da gestire, valutata sulla base del PEF.

Nel caso specifico non è stato rinvenuto alcun PEF pertanto si calcola un indennizzo forfettario pari a:

*[Spese sostenute/(durata concessione)] x il numero di anni rimanenti alla scadenza della concessione.*

E quindi

$[\text{€ } 566.309,80 / 25 \text{ anni}] \times 12 \text{ anni} = \text{€ } 22652,34 \times 12 = \text{€ } 271.828,70 = \text{€ } 271.830,00$  (arrotondato)

*Tale importo indicativo dovrebbe essere rimborsato al Concessionario da parte dell’eventuale acquirente che andrebbe ad inserirsi nella concessione oltre interessi su capitale anticipato (indicativamente 15%) oltre eventuali costi legali (indicativamente 10%).*

Pertanto si calcola un ulteriore costo da sottrarre al valore dell’immobile pari a € 343.864,95. Si considera pertanto un valore complessivo arrotondato paria € 345.000,00 da considerarsi quale indennizzo che un eventuale acquirente dovrebbe sostenere per la risoluzione del contratto di concessione. *Si specifica che tale importo viene quantificato, forfettariamente e indicativamente, in € 345.000,00 in quanto esula dalla procedura specifica di valutazione immobiliare e andrebbe quantificata alla luce dell’acquisizione di tutta la documentazione contrattuale di riferimento (progett, SAL, collaudi etc.) che non sono oggetto della presente procedura e quindi del presente incarico.*

\*\*\*\*\*

Per tutto quanto sopra esposto si riportano, per completezza e maggiore chiarezza, i paragrafi della perizia aggiornati con le valutazioni sopra effettuate in sostituzione di quelli riportati nella perizia del 3.1.2022.

---

RELAZIONE

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO (aggiornato al 29.8.2022)**

Al momento del primo sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla società debitrice eseguita che vi esercita attività turistico ricettiva.

La società debitrice è stata autorizzata dal G.E. a continuare la gestione della struttura alberghiera, mediante la stipula di un contratto di locazione in data 6.02.2021, registrato all'Agenzia delle Entrate il 17.02.2021 al n. 150, Serie 3T, tra il Tribunale di Sulmona e la XXX (con sede in Castel di Sangro) la durata del contratto è di 1 anno con decorrenza dalla data del 30/04/2021 e prevede un canone complessivo di locazione pari a €30.000,00 annui.

Sussistono, inoltre, i seguenti contratti di concessione e locazione:

- a) **Concessione della durata di anni venticinque** per la progettazione, realizzazione e gestione delle opere di *“Urbanizzazione e completamento del parcheggio a supporto degli impianti sportivi e ricreativi in località Incoronata di Sulmona”* in data **21/10/2005, rep. N. 4159 del Comune di Sulmona**: la concessione prevedeva che la XXX in qualità di “Concessionaria” procedesse alla progettazione e all'esecuzione delle opere di che trattasi e alla successiva gestione delle stesse con la possibilità di adoperare il parcheggio anche per la realizzazione di posti a pagamento. Detta convenzione prevedeva la realizzazione delle opere indicate secondo il seguente quadro finanziario:

<b>COMUNE DI SULMONA</b>	18%	€192.392,19
<b>SACA SPA</b>	7%	€74.819,19
<b>SOC. XXX</b>	30%	320.654,00
<b>CONTRIBUTO REGIONE ABRUZZO</b>	45%	€480.980,48
<b>TOTALE OPERA</b>	100%	€1.068.845,51

La società XXX si è impegnata ad aggiungere oltre alla quota spettante al privato pari a €320.654,00, come sopra indicato, la quota spettante al Comune di Sulmona di € 192.292,19 e l'ulteriore somma di €9.962,48 (che scaturiva quale differenza tra il contributo regionale previsto pari a €480.980,00 e l'importo effettivamente erogato pari a €471.018,00) per un importo totale di € 522.908,67, pari al 49% circa del valore del progetto approvato dalla Regione Abruzzo. A tale importo si aggiungeva, inoltre, l'ulteriore onere della maggiore spesa che scaturiva dalla variante pari a €43.401,13 (pari a €1.112.246,64 [variante] – 1.068.845,51[iniziale]) per una partecipazione complessiva della XXX srl pari a € 566.309,80.

RELAZIONE

Per questo motivo all'art. 4 della detta convenzione si disponeva che "il concessionario visto i notevoli investimenti effettuati potrà adoperare il parcheggio anche per la realizzazione di posti a pagamento così come si evince dalla analisi economica e finanziaria approvata dalla Regione Abruzzo". All'art. 5, inoltre veniva stabilito che la concessione avesse una durata di 25 anni rinnovabili alla scadenza del contratto. Al termine del contratto le opere verranno cedute gratuitamente al Comune di Sulmona (parcheggio) e alla SACA (rete idrica). L'inserimento di un eventuale acquirente in tale concessione in sostituzione della XXX (la cui fattibilità andrebbe valutata a parere della scrivente anche congiuntamente al Comune di Sulmona co-firmatario dell'accordo) comporterebbe la risoluzione del rapporto concessorio con l'attuale gestore e, conseguentemente, la necessità di rimborsare a quest'ultimo almeno il valore delle opere realizzate, al netto degli ammortamenti o eventuali indennizzi a titolo di risarcimento del mancato guadagno o della parte del servizio ancora da gestire. *Tale importo viene, forfettariamente e indicativamente, quantificato in € 345.000,00 in quanto esula dalla procedura specifica di valutazione immobiliare e andrebbe quantificata alla luce dell'acquisizione di tutta la documentazione contrattuale di riferimento (progett, SAL, collaudi etc.) che non sono oggetto della presente procedura e quindi del presente incarico.*

**Nel merito si rinviano eventuali ulteriori decisioni di merito nell'ambito della procedura esecutiva.**

Per quanto concerne

- b) **Contratto di locazione ultranovennale in data 10/06/2013** n. 85877/21584 di repertorio dottor. Benedetti Francesco, notaio in L'Aquila, trascritto a L'Aquila con nota in data 11/06/2013 ai nn. 8061/10059, tra la XXX e la XXX con sede in Sulmona, C.F. ██████████ a carico della XXX, con sede in Castel di Sangro, avente ad oggetto le p.lle nn.177, 180, 186, 187 e 551;
- c) **Contratto di locazione ultranovennale in data 30/11/2017** n. 53810/34391 di repertorio dottor. Vittorio Altiero, notaio in Roccaraso, trascritto a L'Aquila con nota in data 11/12/2017 ai nn. 19220/15195, tra la XXX e la XXX società a responsabilità limitata semplificata con sede in Sulmona, C.F. ██████████ a carico della XXX, con sede in Castel di Sangro, avente ad oggetto le p.lle 1328 sub nn. 5, 6 e 11;
- d) **Contratto di comodato d'uso gratuito in data 25.1.2018**, registrato all'Agenzia delle Entrate di Sulmona in data 26.1.2018 al prot. n. 33, tra la XXX (con sede in Castel di Sangro) e la Società XXX s.r.l.s. (con sede legale in Sulmona) avente ad oggetto l'attività commerciale sopradescritta, compreso sia di immobile censito al catasto al fg. 49, p.lla 1328, sub. nn. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 12, 13 e parti del sub 11, sia di

RELAZIONE

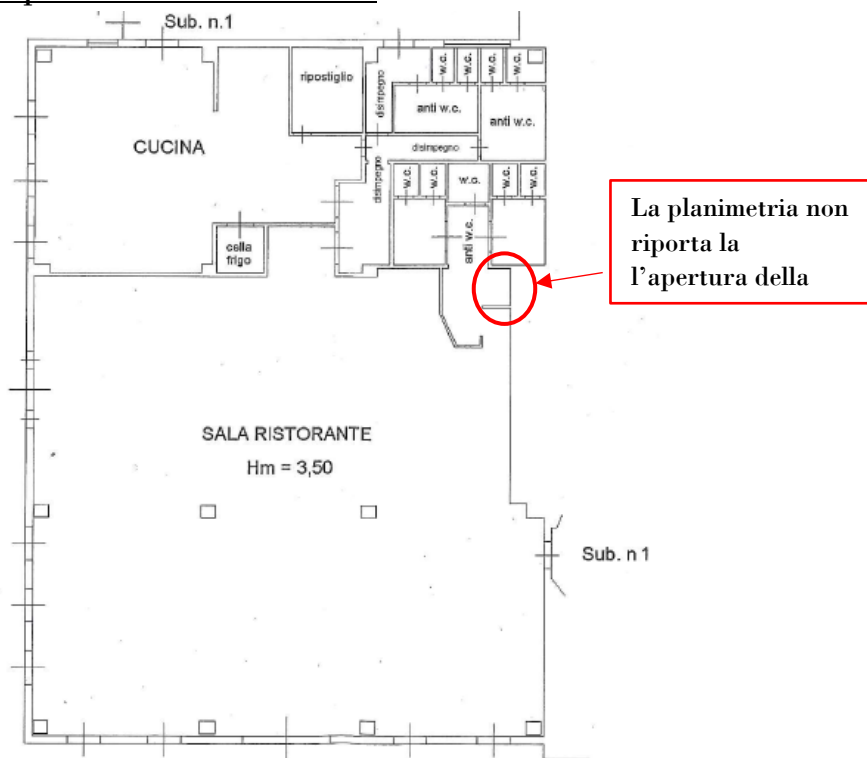
tutte le licenze e autorizzazioni; la durata del contratto è di 6 anni a partire dalla data del 25/01/2018 che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile siano a carico del comodatario;

- e) **Contratto di locazione in data 1/10/2019**, registrato all'Agenzia delle Entrate, tra la XXX s.r.l.s. e la XXX, entrambe con sede in Sulmona, avente ad oggetto l'immobile identificato al foglio n. 49, p.lla 1328, sub n. 6 (locale ad uso palestra-spogliatoi e aree di passaggio); la durata del contratto è di 6 anni a partire dalla data di sottoscrizione e prevede un canone complessivo di locazione pari a €16.200,00 annue rinnovabile per ulteriori 6 anni;
- f) **Contratto di locazione in data 15/12/2020** registrato al n. DPAQ UT Sulmona (TAX) trasmesso telematicamente in data 9/1/2021, tra la XXX e la XXX s.r.l., entrambe con sede in Castel di Sangro, avente ad oggetto il terreno identificato al foglio n. 49, p.lla 1337; la durata del contratto è di 6 anni a partire dalla data del 15/12/2020 e prevede un canone complessivo di locazione pari a €4.800,00 + IVA al 22% per l'intero periodo contrattuale, da versare anticipatamente;

#### 4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

##### 7.1 Conformità catastale (aggiornato al 29.8.2022)

A seguito di esame della documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate si evince che le planimetrie catastali depositate risultano coincidenti allo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati fatto eccezione del sub. N. 7 dove la planimetria catastale non riporta l'apertura di una porta in prossimità dell'ascensore.



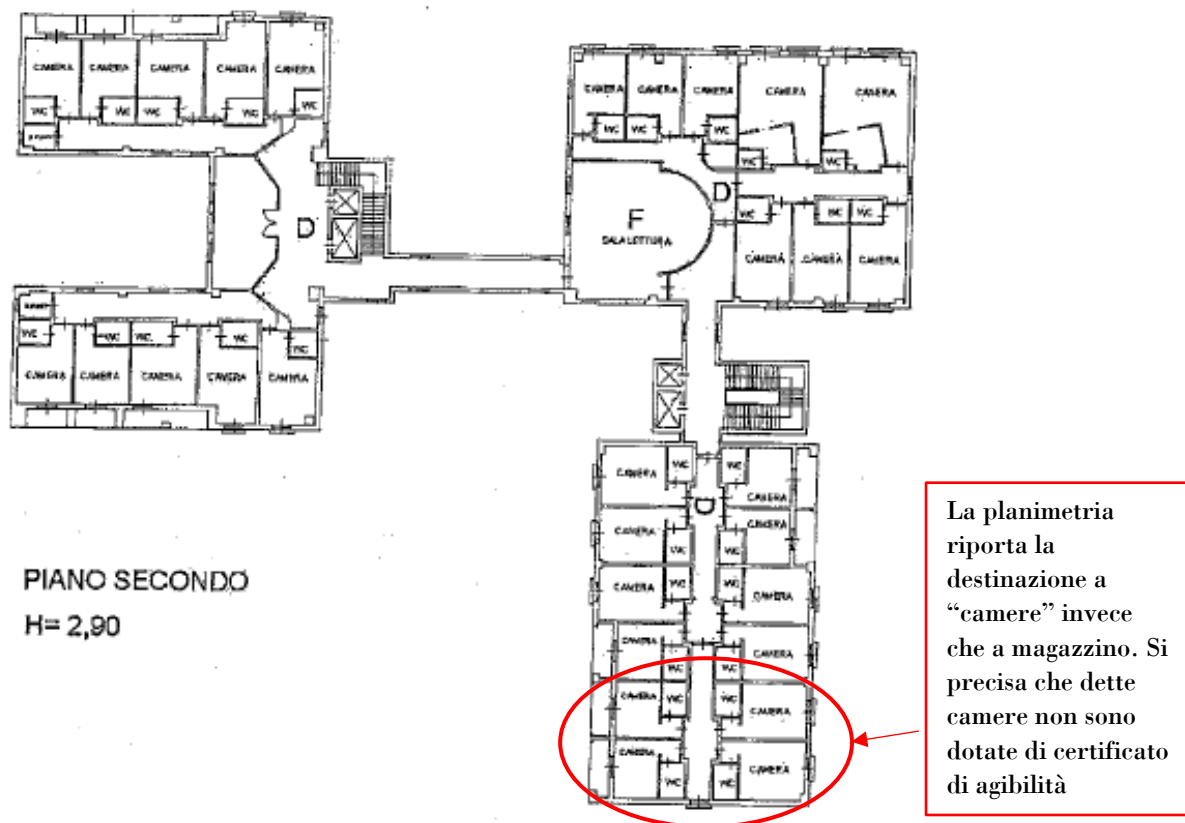
**Fig. 7: Planimetria**

Conseguentemente dal confronto tra la documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate (All. 5 della perizia CTU del 3.1.2022), la planimetria di progetto vidimata dai VV.FF.(All.C1) e il certificato di agibilità parziale n. 24 Reg. (ALL.A/1) si è verificato che la planimetria catastale del sub. N. 11 riporta per il blocco 2 del piano secondo n. 4 camere che invece non sono dotate del certificato di agibilità del Comune di Sulmona come da prescrizioni dei VV.FF. (vedi All.C1).

Inoltre dal confronto tra la documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate (All. 5 della perizia CTU del 3.1.2022), la planimetria di progetto vidimata dai VV.FF.(All.C1) e il certificato di agibilità parziale n. 24 Reg. (ALL.A/1), si evince che la planimetria catastale del sub. N. 11 riporta per il blocco 2 del piano secondo n. 4 camere che invece non sono dotate del certificato di agibilità del Comune di Sulmona a seguito delle prescrizioni dei VV.FF. Nel merito si specifica che il sub 11 è stato generato dalla soppressione dei sub 9 e 10 (cfr. par. 5 della perizia del

RELAZIONE

3.01.2022) e che il certificato di agibilità specifica che la stessa è riferita ai sub 9 e 10 della p.lla 1328, fg 49.



**Fig. 7:a Planimetria Piano secondo**

La conformità può essere ripristinato mediante l'aggiornamento della planimetria catastale relativa ai sub n. 7 e 11.

Le spese per la regolarizzazione della planimetria si stimano in circa € 8.000,00

Si evidenzia, inoltre che per quanto concerne il subalterno n. 13 lo stesso risulta essere accatastato con categoria D/7 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazione" per il quale deve essere valutata la eventuale variazione di destinazione d'uso essendo le aree adibite a reception e bar.

Le spese per la regolarizzazione della destinazione d'uso si stimano in circa € 5.000,00

## 7.2 Corrispondenza tra i dati catastali/atto

<Omissis> (si rinvia allo stesso paragrafo della relazione del 3.1.2022)

RELAZIONE

**7.3 Conformità edilizia**

<Omissis> (si rinvia allo stesso paragrafo della relazione del 3.1.2022)

**7.4 Conformità urbanistica**

<Omissis> (si rinvia allo stesso paragrafo della relazione del 3.1.2022)

**7.5 Conformità tecnica impiantistica**

<Omissis> (si rinvia allo stesso paragrafo della relazione del 3.1.2022)

**7.6 Certificazione energetica**

<Omissis> (si rinvia allo stesso paragrafo della relazione del 3.1.2022)

**7.7 Certificati di agibilità e varie (aggiornato al 29.8.2022)**

**In data 19/06/2009 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità Parziale n. 24 relativo ai sub 9 e 10 (ALL. A/1) a suo tempo costituiti da:**

- Piano terra/rialzato: hall, sala convegni, ristorante, cucina, servizi ospiti e personale, ascensori;
- Piano primo: blocco n. 1, n. 10 camere ospiti; blocco n. 2, n. 12 camere ospiti;
- Piano secondo: blocco n. 1, n. 10 camere ospiti; blocco n. 2, n. 8 camere ospiti; blocco n. 3, n. 8 camere ospiti;

**In data 29/10/2010 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità Parziale n. 34 relativo al sub 6 (ALL. A/2) e nello specifico ai seguenti locali ubicati al piano terra dell'immobile:**

- ingresso palestra;
- n. 3 locali palestra;
- n. 1 locale ufficio/spogliatoio personale con wc;
- n. 1 magazzino;
- spogliatoio uomini con wc e locale docce;
- spogliatoio donne con wc e locale docce;

**Si precisa, tra l'altro, che l'immobile successivamente alle date di rilascio di detti certificati, sono stati effettuati dei frazionamenti/fusioni (anni 2013-2014) con modifica dell'elenco dei subalterni (cfr. par. 5 "Storia ipotecaria" della relazione CTU del 3.1.2022), pertanto non è possibile riscontrabile immediatamente la corrispondenza tra il subalterno e il numero del**

---

RELAZIONE

certificato, bensì va effettuata una verifica locale per locale.

Sono stati depositati al Genio Civile dell'Aquila i seguenti **certificati di collaudo statico**:

- **Certificato di Collaudo statico in data 29.1.2009 riferito al Deposito n. 79 dell'11/04/2008 prot. n. 580;**
- **Certificato di Collaudo statico in data 29.1.2009 riferito al Deposito n. 85 del 7/5/2008 prot. n. 581;**
- **Certificato di Collaudo statico in data 29.1.2009 riferito al Deposito n. 559 del 3/12/2003 prot. n. 1743;**
- **Certificato di Collaudo statico in data 29.1.2009 riferito al Deposito n. 110 del 22/4/2005 prot. n. 599;**

## **5. GIUDIZIO SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE**

<Omissis> (si rinvia allo stesso paragrafo della relazione del 3.1.2022)

## **6. STATO MANUTENTIVO GENERALE**

<Omissis> (si rinvia allo stesso paragrafo della relazione del 3.1.2022)



## 7. VALORE DI MERCATO

### 10.1 Criterio di stima

Il caso in esame costituisce un “unicum” nel mercato immobiliare locale. Infatti, allo stato attuale, nel comune di Sulmona, come nei comuni limitrofi, non risultano in vendita immobili di caratteristiche simili a quello in esame.

Per tale motivo, nella presente perizia, la stima viene condotta con il “*metodo del costo (Cost Approach)*” il cui impiego è suggerito sia nella stima di immobili speciali o complessi che hanno un mercato limitato (ad esempio aziende agricole o industriali e strutture alberghiere e similari), che per quelli situati in zone con assenza di mercato, come l’immobile oggetto della presente valutazione, per il quale non essendoci nelle vicinanze altre unità immobiliari comparabili, non è possibile adottare il metodo del confronto (market comparison approach).

Il “metodo del costo (Cost Approach)” utilizza un procedimento che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell’edificio eventualmente deprezzato.

Infatti il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile, una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall’immobile esistente. In base a detto principio, quindi, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

La stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili; in assenza di dati può essere utile ricorrere al prezzo di una tipologia edilizia simile.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l’obsolescenza economica della costruzione.

Il deperimento fisico è dato dall’uso e dal conseguente logorio delle parti dell’immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.

Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell’immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori.

L’obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all’immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc.

---

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 24 di 30

Per il calcolo del deprezzamento, nella presente perizia, si utilizza il criterio di stima del “costo di costruzione deprezzato”, mediante il quale viene operato un abbattimento sul valore a nuovo, in relazione alla vetustà ed obsolescenza della costruzione, degli impianti civili e delle finiture in essa presenti.

Per il calcolo della diminuzione del suddetto valore economico del bene, in relazione alla composizione delle opere edili ed impiantistiche possedute dall'edificio, viene utilizzata la formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.) di seguito riportata:

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

Dove:

-A rappresenta il numero di anni dell'edificio, in percentuale sul numero degli anni di durata totale dell'edificio stesso =  $\frac{n^\circ \text{anni} \cdot 100}{V_u}$ ;

-D rappresenta il coefficiente di deprezzamento dell'immobile.

Essendo un immobile costituito da diverse opere edilizie ed impiantistiche per cui il deprezzamento scaturente dalla formula precedente deve far riferimento al deprezzamento parziale corrispondente a ciascuna categoria di opere di cui è composto l'edificio.

Per scomporre in opportune classi le opere edili ed impiantistiche di un edificio, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria sull'intera opera si utilizza il procedimento della “scomposizione”.

Per cui la precedente formula diventa, per ciascuna categoria di opere:

$$D_i = \frac{(A_i+20)^2}{140} - 2,86 \quad (\text{B})$$

Dove:

A<sub>i</sub> = età della categoria i-esima in rapporto alla sua vita utile =  $\frac{n^\circ \text{anni} \cdot 100}{V_{u_i}}$ ;

D<sub>i</sub> = coefficiente di deprezzamento della categoria edilizia i-esima.

Per quanto concerne le categorie di opere si considerano:

- opere strutturali quali solaio, coperture e struttura portante;
- impianti civili: elettrico, idraulico, fognature, riscaldamento, condizionamento, antincendio etc.;
- finiture: pavimenti, controsoffitti, tinteggiature, etc..

## 10.2 Procedura per la determinazione del valore del bene

### 10.2.1 *Determinazione del costo di costruzione a nuovo* (aggiornato al 29.8.2022)

Per la valutazione del costo di costruzione si utilizza il parametro di “*costo di costruzione per camera*”. Infatti il parametro del valore “a camera” viene utilizzato in quanto l’attività dell’albergo è principalmente indirizzata verso il traffico commerciale e di passaggio.

Con riferimento alla tipologia edilizia di “complesso alberghiero a 4 stelle” si assume un valore di riferimento per il costo a camera pari a € 80.076,00 (dati desunti dalla pubblicazione DEI-Tipografia del Genio Civile “Prezzi Tipologie Edilizie” – edizione 2012).

Applicando gli indici medi annui di rivalutazione ISTAT del “Costo di costruzione dei fabbricati residenziali” per il periodo 2013-2020, e i coefficienti di raccordo tra le basi, si ottiene:

$$I(\%)_{2013-2020} = (I(\%)_{2020} / I(\%)_{2013}) \times \text{Base}_{2010-2015} \times 100 - 100 = \\ = (103,4/106,1) \times 1,064 \times 100 - 100 = 3,69 \%$$

Da cui si ottiene che il costo di costruzione a camera, attualizzato al 2020, è pari a:

$$C_{\text{Costr}2020} = € 80.076,00 \times (100 + I(\%)_{2013-2020}) / 100 = € 83.030,80$$

Da cui considerato che l’immobile da stimare sviluppa n. 48 camere si calcola un costo di costruzione a nuovo pari a:

$$C_{\text{costr}} = \mathbf{n. 48 \text{ camere} \times 83.030,00 \text{ €/camera} = \mathbf{€ 3.985.440,00}$$

### 10.2.2 *Determinazione del deprezzamento dell’immobile*

Con riferimento a quanto dettagliatamente riportato al paragrafo 10.1, utilizzando il metodo della “scomposizione” è possibile individuare, nel compendio da valutare, le seguenti categorie di opere:

- strutture*;
- finiture*;
- impianti*.

La realizzazione dell’immobile oggetto di stima è stato completato nel 2009 (cfr. certificato di agibilità parziale n. 24 del 19/6/2009 e certificato di agibilità parziale n. 34 del 29/10/2010 rilasciato dal comune di Sulmona) e non è stato sottoposto a ristrutturazione.

Pertanto si assume un valore di vetustà, posseduta all’attualità, pari a 12 anni per tutte le categorie.

---

RELAZIONE

Da informazioni di letteratura è possibile assegnare alle tipologie edilizie esaminate i valori di incidenza percentuale rispetto all'intera struttura e quelli di vita utile sintetizzati nella tabella a seguire. Si fa notare che essendo la struttura realizzata con elementi prefabbricati (come riportato nella descrizione al paragrafo 2) si considera una vita utile pari a 50 anni.

Da cui si ottiene:

<b>Categoria di opere</b>	<b>Incidenza %</b>	<b>Vita utile (anni)</b>	<b>Vetustà (anni)</b>
<b>Strutture</b>	40	50	12
<b>Finiture</b>	35	20	12
<b>Impianti</b>	25	30	12

Si calcola conseguentemente il coefficiente di vetustà per le singole categorie con la formula (B) come di seguito riportato:

$$D_{strutture} = \frac{(A_{strutture} + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{\left(\frac{12}{50} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 10,97 \%$$

$$D_{finiture} = \frac{(A_{finiture} + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{\left(\frac{12}{20} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 42,85 \%$$

$$D_{impianti} = \frac{(A_{impianti} + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{\left(\frac{12}{30} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 22,85 \%$$

### **10.2.3 Determinazione del valore deprezzato dell'immobile (aggiornato al 29.8.2022)**

Si è calcolato che il valore di costruzione a nuovo dell'immobile è pari a :

$$C_{costr} = \text{€ } 3.985.440,00$$

Detto costo viene suddiviso nelle percentuali di incidenza sopra indicate e precisamente:

<b>Categoria di opere</b>	<b>Incidenza %</b>	<b>C<sub>costr</sub> tipologia edilizia di rif.to</b>
<b>Strutture</b>	40	= € 3.985.440,00 x 0,40 = € 1.594.176,00
<b>Finiture</b>	35	= € 3.985.440,00 x 0,35 = € 1.394.904,00
<b>Impianti</b>	25	= € 3.985.440,00 x 0,25 = € 996.360,00

RELAZIONE

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 27 di 30

Applicando le percentuali di deprezzamento delle tipologie edilizie come sopra calcolato è possibile determinare il valore deprezzato del compendio come di seguito sintetizzato:

<b>Categoria di opere</b>	<b>Incidenza %</b>	<b>C<sub>costr</sub></b>	<b>D<sub>i</sub> %</b>	<b>C<sub>costr</sub> Deprezz. (= C<sub>costr</sub> x (100-D<sub>i</sub>)%)</b>
<b>Strutture</b>	40	€ 1.594.176,00	10,97	€1.419.294,89
<b>Finiture</b>	35	€ 1.394.904,00	42,85	€ 797.187,64
<b>Impianti</b>	25	€ 996.360,00	22,85	€ 768.691,74
<b>Totale</b>	100	<b>€3.985.440,00</b>		<b>€ 2.985.174,27</b>

Il Costo di Costruzione deprezzato dell'immobile risulta quindi pari a:

$$C_{\text{costr Deprezz. TOT}} = C_{\text{costr Deprezz. (strutture+finiture+impianti)}} = \mathbf{€ 2.985.174,27 = € 2.985.174,00} \text{ (arrotondato)}$$

Tuttavia considerato che allo stato attuale sussiste un contratto di locazione del terreno identificato al foglio n. 49, p.lla 1337 (cfr. paragrafo 3, lettera d), che costituisce area di accesso all'immobile, si applica un deprezzamento dell'immobile pari a € 35.000,00 (circa l'1%) per sopperire alle eventuali spese per la risoluzione anticipata del contratto e alle relative spese legali.

Si specifica che la risoluzione anticipata del contratto di locazione prevede la restituzione della somma residua del canone (pari a € 5.856,00 (IVA compresa) per l'intero periodo dei 6 anni) aumentata del triplo.

Al costo di costruzione dell'immobile va aggiunto il valore del terreno su cui lo stesso è stato edificato. Non essendo possibile reperire dati storici nel mercato che rendano possibile "riconoscere l'analogia economica" dei suoli da comparare al fine di determinare tale valore viene utilizzata la "metodologia dell'incidenza percentuale dell'area" in funzione del valore di mercato dei beni realizzabili sulla medesima. Il valore dell'incidenza dell'area può ottenersi in materia indiretta, cioè tramite pubblicazioni specialistiche, oppure in maniera diretta. Generalmente, da pubblicazioni, varia tra il 10% e il 30% a seconda della posizione più o meno favorevole del lotto. Il procedimento diretto si applica quando, in una determinata località, vi è presenza di edifici di nuova costruzione ma non esiste dinamica di mercato sulle aree edificabili.

Nel caso specifico, essendo la costruzione un unicum per la sua tipologia, si applica il metodo indiretto e un valore di incidenza dell'area pari al 10% considerato che l'intervento scaturisce da un progetto in variante al PRG. Il Valore dell'area viene calcolato in funzione del Costo di Costruzione dell'edificio mediante la seguente relazione:

$$V_{\text{area}} = (I_A / 1 - I_A) \times V_{\text{costo}} = 0,11 \times € 2.985.174,00 = € 328.369,14 = \mathbf{€ 328.369,00} \text{ (arrotondato)}$$

Da cui si ottiene il Valore di mercato della struttura ricettiva che è pari a

$$V_{\text{mercato}} = V_{\text{mercato area}} + C_{\text{costr Deprezz. TOT}} = € 328.369,00 + € 2.985.174,00 = \mathbf{€ 3.313.543,00}$$

---

RELAZIONE

### 10.2.2 Determinazione del costo dei terreni

I terreni di che trattasi ricadono per:

- 4.982 mq in zona a verde pubblico attrezzato (art.3.11 delle NTA del PRG)<sup>4</sup>
- 5.331 mq in zona di rispetto stradale (art.3.56 delle NTA del PRG)<sup>5</sup>

Pertanto

- essendo l'utilizzazione dei terreni assoggettata alle specifiche indicazioni del PRG nonché delle indicazioni imposte dall'Accordo Quadro stipulato e dai vincoli esistenti su pari delle stesse (si cfr. paragrafo 4) che non consentono un'edificabilità delle stesse;
- valutato, inoltre, che i valori agricoli medi forniti dalla Commissione provinciali risultano aggiornati al 2012;
- non essendo possibile reperire dati storici nel mercato che rendano possibile "riconoscere l'analogia economica" dei suoli da comparare;

Si è ritenuto di procedere con il calcolo del valore catastale degli stessi.

---

#### <sup>4</sup> Art. 3.11 – Zona a verde pubblico e attrezzato

La zona a verde pubblico attrezzato è destinata alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici attrezzati: in tale zona devono essere curate le alberature esistenti e garantite le necessarie opere di rimboscimento e sistemazione al verde.

Nelle zone a verde pubblico attrezzato è ammessa soltanto la costruzione di attrezzature ricreative, sportive e culturali di uso pubblico ed a completamento del parco.

In tale zona il PRG/V si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- Parcheggi pubblici = P1 = 5 mq/mq di Sf
- Opere di urbanizzazione primaria
- Indice di utilizzazione fondiaria= Uf = 0,20 mq/mq riferito agli impianti sportivi coperti
- Indice di utilizzazione fondiaria= Uf = 0,50 mq/mq riferito agli impianti sportivi scoperti
- Rapporto di copertura = Q = 10 % di Sf
- Altezza massima = 10,50 m
- Indice di visuale libera= V1 = 1

In tale zona il Sindaco può autorizzare, in base a motivate esigenze, la costruzione di opere puntuali (serbatoi, centraline, sottostazioni, ecc.) di interesse locale al servizio delle reti tecnologiche; tali opere si realizzano nella osservanza di tutti i precedenti parametri urbanistici, ad eccezione dell'altezza massima per la quale non è fatta nessuna prescrizione.

Le caratteristiche progettuali delle Attrezzature sportive sono fissate all'Allegato 15 alle presenti Norme (Art. 6.16)-

#### <sup>5</sup> Art. 3.56 – Zona di rispetto stradale

La zona di rispetto stradale è costituita dalle fasce destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti ed alla protezione della sede stradale nei confronti dell'edificazione e viceversa.

In tale zona sono vietate nuove costruzioni, fermo quanto previsto all'art. 3.06 delle presenti Norme, relativamente alle costruzioni esistenti.

Nelle zone di rispetto stradale possono inoltre essere previsti nuovi parcheggi, da determinarsi in sede di progettazione della rete stradale, primaria e secondaria.

Il limite delle fasce di rispetto stradale è un limite di zona inedificabile e pertanto le possibilità edificatorie delle zone adiacenti si misurano fino a tale limite.

Le zone di rispetto stradale sono considerate zone pubbliche, e come tali espropriabili, nel caso in cui sia necessario procedere alla ristrutturazione dell'impianto viario (art. 2.07) e nel caso in cui la zona sia prospiciente ad aree destinate a servizi pubblici, verde pubblico e attrezzato, ed attrezzature generali.

Nelle fasce di rispetto stradale la disciplina dei distributori di carburante è regolata dalle presenti Norme secondo quanto previsto nell'Allegato 14 (art. 6.15).

RELAZIONE

---

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

Esperto: Ing. Stefania SCIARRA

Pagina 30 di 30

Il costo dei terreni circostante la struttura ricettiva viene quindi calcolata sulla base del valore catastale del terreno secondo il calcolo indicato dall'art. 1 della Legge del 27/12/2019 n. 160. Nello specifico, infatti, il comma 746 dell'art. 1 ha previsto che per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore catastale (quindi la base imponibile) è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 %, un moltiplicatore pari a 135.

Da cui si calcola:

Reddito dominicale totale = € 238,46 (cfr tabella pagg. 7-9)

Reddito dominicale totale rivalutato del 25% = € 298,08

Valore catastale = € 298,08 x 135 = € 40.240,13 = € 40.240,00(arrotondato)

Sommando il valore ottenuto per l'immobile con quello calcolato per i terreni si ottiene che il valore totale del compendio è pari a:

Valore tot =  $V_{\text{mercato struttura}} + \text{Valore dei terreni} = € 3.313.543,00 + € 40.240,00 = \mathbf{3.353.783,00}$

Fonti di informazione

Le fonti di informazione consultate sono:

- Catasto di L'Aquila;
- Osservatorio del mercato immobiliare OMI;
- Prezzi delle tipologie edilizie - Edizione DEI – Tipografia del Genio Civile.
- Stima delle aziende turistico-ricettive - Edizione DEI Tipografia del Genio Civile
- Manuale del Tecnico Estimatore – Edizione DEI Tipografia del Genio Civile
- Solo stime – Edizione DEI Tipografia del Genio Civile



## 8. RIEPILOGO VALUTAZIONE (aggiornato al 29.8.2022)

### Riepilogo valutazione di mercato dei corpi

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	+ € 3.353.783,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (rif.to paragrafo 7.)	- € 13.000,00
Deprezzamento dell'immobile pari a € 33.970,00 per sopperire alle eventuali spese per la risoluzione anticipata del contratto di locazione del terreno identificato al foglio n. 49, p.lla 1337 (cfr. paragrafo 3, lettera d), che costituisce area di accesso all'immobile e alle relative spese legali (rif.to paragrafo 10)	- € 35.000,00
Deprezzamento dell'immobile per sopperire alle eventuali spese per la risoluzione anticipata del contratto di concessione del parcheggio - indicativamente quantificato in € 345.000,00 [si specifica che il valore è indicativo in quanto esula dalla procedura specifica di valutazione immobiliare e andrebbe quantificata alla luce dell'acquisizione di tutta la documentazione contrattuale di riferimento (progetto, SAL, collaudi etc.) che non sono oggetto della presente procedura e quindi del presente incarico (rif.to paragrafo 3, lettera a)].	-345.000,00
Subtotale	€ 2.960.783,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:</b>	
Si applica una riduzione pari al 7%(*) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per immediatezza della vendita giudiziaria: <i>(*) al fine di lasciare invariato l'importo complessivo espresso in euro rispetto alla valutazione effettuata in data 3/1/2022</i>	- € 207.254,81
Oneri notarili e provvigioni mediator a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Come per legge
Riduzione per arrotondamento:	-€ 8,19
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€ 2.753.520,00</b>

Data 29 agosto 2022

Il Tecnico Incaricato  
Ing. Stefania Sciarra

RELAZIONE