

TRIBUNALE CIVILE DI LANUSEI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

nei confronti della **XXXXXXXXXXXX XX**

RELAZIONE

Incarico conferito dal Giudice: dott. Francesco Alterio

Il CTU: ing. Fabrizio Deiana

Lanusei 10/06/2021

Ing. Fabrizio Deiana

INDICE

Capitolo primo:

- Introduzione

Capitolo secondo:

- Beni del patrimonio della XXXXXXXXXXXX XX XX

Capitolo terzo:

- Rilievo dello stato dei luoghi

Capitolo quarto:

- Soddisfazione quesiti

Capitolo quinto:

- Considerazioni finali

Allegati:

CAPITOLO PRIMO

Introduzione

La presente Consulenza Tecnica viene eseguita per incarico conferito dal Giudice Dott. Francesco Alterio, nell'udienza del 28/10/2020 allo scrivente ing. Fabrizio DEIANA con studio in Lanusei, Piazza Donatori di Sangue snc , iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari col n. 4585 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lanusei,

La Consulenza Tecnica è stata conferita allo scrivente, per determinare il valore dell'immobile di proprietà della XXXXXXXXXXXX XX; in particolare i quesiti formulati dal Giudice sono i seguenti:

1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 Giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

2) **Descriva, previo accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)

3) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) **Proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) **Indichi** utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

7) dica se l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica :

8) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

9) se l'immobile è pignorato solo prò quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dal Part.577 c.p.c. dall'art.846 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

10) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

12) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di anelli di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indichi** in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procura;

13) **fornisca** ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

CAPITOLO SECONDO

Beni del patrimonio della XXXXXXXXXXXX XX XX

L'esecuzione immobiliare delle proprietà della XXXXXXXXXXXX XX riguarda il fabbricato sito in xxxxxxxxxxxx del Comune di Xxxxxx , distinto al NCEU al foglio 38 mappale 2138 subalterno 6 (cat. C1) e subalterno 7 (cat. D/2)

La verifica della conformità della costruzione alle autorizzazioni e concessioni e delle pratiche edilizie relative è stata svolta direttamente presso l'Ufficio Tecnico.

CAPITOLO TERZO

Rilievo dello stato dei luoghi

In osservanza al mandato ricevuto, in data 27/01/2021 alle ore 15:00 lo scrivente eseguiva il primo sopralluogo, allo scopo d'ispezionare ed analizzare gli immobili da periziare; In tale circostanza era presente anche la xxxx Xxxxx Yyyyyy

Insieme si è esaminato l'immobile, eseguendo di volta in volta le verifiche necessarie per lo svolgimento dell'attività peritale.

Dal sopralluogo è emerso il buono stato complessivo dello stabile, caratterizzato da rifiniture discrete, dalla presenza di un impianto d'illuminazione e di climatizzazione nelle varie camere funzionante, dall'utilizzo di infissi in alluminio con vetrocamera.

CAPITOLO QUARTO

Soddisfazione quesiti

Da quanto emerso dalle indagini documentali e dal sopralluogo effettuato, scaturiscono le seguenti considerazioni sui quesiti posti dal giudice, che, per semplicità, analizzeremo uno alla volta:

1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 Giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

La relazione notarile del Xxxx Xxxxx Yyyyyy, notaio in Bologna, presente agli atti, attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, le trascrizioni, gli oneri, i vincoli ed i privilegi pregiudizievoli sino a tutto il 27/07/2020; inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.

2) **Descriva, previo accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)

L'immobile oggetto della presente relazione è sito nella Xxxx Xxxxx in Xxxxx , da cui si accede attraverso l'ingresso principale.

L'immobile in oggetto consiste in un locale al pian terreno adibito a bar, con annesso scantinato interrato, ed il resto dello stabile adibito ad hotel.

Il bar si compone di un ambiente per il servizio alla clientela (mq 92.24), un antibagno (mq 4.20), un bagno (mq 2.28) un bagno disabili (mq 3.32, uno spogliatoio (mq 5.17) ed un bagno per il personale (mq 1.87). Inoltre vi è una scala che porta al piano interrato ove è presente un locale deposito di mq 107,89 in comune con l'hotel e diviso provvisoriamente in due parti tramite dei pannelli.

All'hotel si accede attraverso un ingresso (mq 27.98) con l'antistante zona ricevimento (mq 35.75); dietro quest'ultimo vi è un locale sgombero (mq 8.09) ed un ufficio (mq 14.71).

Dalla zona d'ingresso, attraverso la zona d'attesa (mq 13.30), si passa alla sala ristorante (mq 155.84) che risulta divisa in due parti principali: nella prima è stata ricavata una zona pizzeria il cui forno è

PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI

posizionato nella stanza adiacente (mq 12.86) ed a cui si accede da un disimpegno (mq 8.75); da quest'ultimo si arriva alla zona "Percorso Pulito" (mq 18.18) ed alle due trombe di scale, che portano una alla zona interrata del deposito (in comune col bar) e l'altra alla zona cucine al piano primo.

Dalla sala si può uscire attraverso un disimpegno (mq 17.21), da cui si accede anche ad un ripostiglio (mq 9.91) immediatamente prima del uscita.

Il piano primo è caratterizzata dall'esistenza di tre zone distinte: la zona cucina, la zona sale e la zona camere; a queste ultime due si accede direttamente dal vano scala tramite un disimpegno.

Entrando nella prima sala (mq 28.32) si vede il bancone delle colazioni; da questa sala si accede ad un'altra più grande (mq 66.17), utilizzata spesso per esposizioni.

La zona delle camere è caratterizzata da un disimpegno centrale (mq 21.94) che collega 6 camere (con dimensioni che variano dai 14.16 ai 21.03 mq) con relativi bagni (i mq variano tra 2.64 e 3.63); inoltre vi è una ripostiglio (mq 1.92).

Dalla scala posta nel retro dello stabile si accede, tramite un disimpegno (mq 22.01) ed una zona filtro (mq 2.43) alla zona cucina (mq 57.78); da questa si prosegue direttamente alla zona "entrata sporco" (mq 10.61) ovvero zona lavapiatti, mentre dall'altro spigolo della cucina si accede, tramite un disimpegno (mq 4.23), agli spogliatoi uomini (mq 2.39) e donne (mq 2.09) con i relativi bagni (rispettivamente mq 1.86 e 2.71), oltre che al deposito (mq 14.34).

In corrispondenza della sala colazioni vi è una terrazza di mq 44.83; inoltre al piano sono presenti un balcone di mq 12.13 ed una veranda interna di mq 18.91.

Al piano II e III vi sono 12 camere per piano, di cui 11 doppie con dimensioni che variano dai mq 14.16 ai 23.24 ed una singola di mq 12.45. Da tutte le camere di questi piani si accede ad un balcone o ad un terrazzino.

Alla fine del disimpegno dell'ala sud vi è una scala di sicurezza tramite cui si raggiunge il cortile interno in parte coperto e destinato a parcheggi.

Lo stato di conservazione dello stabile è discreto; vi sono delle infiltrazioni nello scantinato e nella parte posteriore della pizzeria che necessariamente prevedono interventi di manutenzione straordinaria per rendere gli ambienti salubri.

*3) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

La descrizione attuale del bene è conforme a quanto contenuto nell'atto di pignoramento

4) **Proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dal sopralluogo e dall'analisi della documentazione non è emersa la necessità di effettuare variazioni

5) **Indichi** utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'area in oggetto ricade, dal punto di vista urbanistico, in area definita come "Zona B1", ovvero zona di completamento interno con indice di fabbricabilità fondiario massimo di 3 mc/mq, altezza massima degli edifici non superiore ai 10.50 m ed un distacco dai confini non inferiore ai 4.00 m.

6) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indichi se gli abusi sono sanabili ed i costi della sanatoria;

La costruzione risulta conforme alle autorizzazioni ed alle concessioni amministrative;

7) **dica se l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica**

Allo scrivente non risulta la presenza e l'esistenza del certificato energetico.

8) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La struttura catastalmente è suddivisa in due subalterni che, in teoria, ne rendono possibile la divisione in due lotti.

Tale divisione però sarebbe possibile solo rendendo definitiva la divisione provvisoria operata nell'interrato destinato a deposito.

9) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i

tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dal Part.577 c.p.c. dall'art.846 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile è di proprietà della XXXXXXXXXXXX XX, che ne detiene l'intera quota.

10) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dalla XXXXXXXXXXXX XX.

11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non esistono i suddetti presupposti.

12) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indichi** in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procura;

Nell'immobile oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

13) **fornisca** ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;

Non vi sono spese di tale natura.

14) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

La stima del valore di mercato di immobili ad uso alberghiero con aree esterne, esclude esplicitamente l'impiego del procedimento mono – parametrico basato su un unico parametro di stima, perché comprende due tipi di superfici: le aree del fabbricato e le aree esterne.

In particolare per gli alberghi con caratteristiche costruttive di qualità, con dependance e con aree adibite a parco o giardino, nel caso si utilizzi un procedimento mono – parametrico, si semplificherebbe in modo accentuato la valutazione che verrebbe disancorata dalla realtà immobiliare.

Pertanto per determinare il valore dell'intera struttura si utilizzano il metodo di stima comparativo e del costo di costruzione

METODO DI STIMA COMPARATIVO

Per determinare il valore di un bene posso utilizzare il metodo di stima comparativo, ovvero si confronta il bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui sono noti i prezzi di scambio.

Si è tenuto conto anche delle indicazioni fornite dall'”Osservatorio dei valori immobiliari” dell'Agenzia del Territorio; per il comune di Xxxxx non vi sono riferimenti diretti a strutture alberghiere, pertanto si è considerato il valore dei villini per mq che oscilla tra gli 800,00 e i 1.050,00 euro; visto la consistenza e la situazione attuale dello stabile in oggetto si può ipotizzare un valore ideale corrispondente a **1.000,00 euro**

A tale dato vanno applicate delle maggiorazioni o riduzioni a seconda dei particolari costruttivi utilizzati, delle rifiniture adottate, del contesto in cui la struttura è stata edificata.

Dal momento che il deprezzamento di una costruzione in linea di massima si ritiene imputabile ad una serie di fattori, la norma, anche se non assoluta, reputa che il criterio più attendibile sia quello di determinare dei coefficienti, prevedendo la durata della vita dell'organismo edilizio e tenendo conto di tutte quelle influenze positive e negative che possono incidere su di esso (logoramento fisico, superamento tecnico ed organico, gestione antieconomica).

I principali elementi caratteristici che concorrono alla determinazione del coefficiente di degrado sono:

- la vetustà (cioè l'età della costruzione);
- lo stato di conservazione;
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate;
- le finiture;
- l'ubicazione del fabbricato;
- la sua destinazione in funzione dell'uso;
- una serie di voci secondarie che tengono conto della presenza e della qualità di impianti.

Coefficiente di vetustà' (kv)

Per quanto concerne la vetustà, si ritiene possa adottarsi una percentuale decrescente che nella fattispecie è di circa il 3% al 10° anno (coef. Kv pari a 0,97), del 6% al 25° anno (Kv pari a 0,94), e del 10% al 30° anno (Kv pari a 0,90).

Stato di conservazione (Sc)

In merito allo Stato di conservazione e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio, scadente. Il coefficiente **buono** sarà pari a 1.0 (0%), il **medio** sarà pari a 0.95 (-5%) ed infine lo **scadente** sarà pari a 0.90 (-10%).

Tecnica costruttiva (Tc)

La **Tecnica costruttiva** e le finiture sono sostanziali per la valutazione economica, poiché il fabbricato è stato costruito con una tecnica costruttiva oramai superata. Esse si distinguono in **moderna** con coefficienti pari a 1.0 (0%), **media** con coefficiente pari a 0.95 (-5%), **superata** con coefficiente pari a 0.80 (-20%).

Coefficiente d'ubicazione (Ku).

L'**ubicazione** del fabbricato può influire sul coefficiente complessivo di degrado, in rapporto alla posizione del fabbricato rispetto alle attività economiche collegate, alle vie d'accesso ed ai mezzi di comunicazione. Può avere valore maggiore dell'unità nel caso in cui l'ubicazione sia tale da aumentare l'appetibilità del bene stesso. Il coefficiente varia da 1.50 a 0.90 e nel caso in oggetto è stato utilizzato 1,30 (+30%).

Altri elementi (Ki).

Altri elementi di cui bisogna tenere conto, sono la presenza di impianti e la tipologia, il loro stato di conservazione e l'adeguatezza alle attuali normative, oltre allo stato delle finiture. In questo caso bisogna adottare un coefficiente variabile da 1.50 a 0.70 e nel caso in oggetto è stato utilizzato 1,10 (+10%).

Una volta determinati i coefficienti di cui sopra, dal loro prodotto si determina un coefficiente unico.

Hotel	Kv	Sc	Tc	Ku	Ki	Totale
	0,94	0,98	0,95	1,00	1,00	0,875

Bar	Kv	Sc	Tc	Ku	Ki	Totale
	0,94	1,00	0,95	1,00	1,10	0,982

Inoltre bisogna considerare il differente valore di ciascun mq a seconda che sia relativo alla sala conferenze, alle camere oppure ai servizi o alle terrazze; pertanto si considerino anche il seguente coefficiente di destinazione:

- 1,00 nel caso di superficie residenziale (hall, camere anditi servizi, ristorante, sala conferenze zona relax, etc);
- 0,50 superficie dei magazzini;
- 0,20 superficie del cortile, delle verande e dei balconi.

Superficie Hotel	
Piano terra	445,7
Piano primo	480,05
Piano secondo	364,75
Piano terzo	364,75
Totale mq	1655,25
Superficie Bar	124,5
Piano interrato	140,61
Cortile	357,11
Superfici terrazze e balconi	209,6

Il valore dell'intero edificio risulta essere il seguente:

	mq	€/mq	Coef. Dest.	Coef. Unico	€
Superficie hotel	1655,25	1000,00	1,00	0,88	€ 1 448 343,75
Superficie Bar	124,50	1000,00	1,00	0,98	€ 122 259,00
Magazzino	140,61	1000,00	0,50	0,88	€ 61 516,88
Cortile	357,11	1000,00	0,40	0,88	€ 124 988,50
Terrazze e balconi	209,60	1000,00	0,20	0,88	€ 36 680,00
				Totale	€ 1 793 788,13

Sulla scorta di quanto analizzato si è appurato che il valore dell'immobile ottenuto utilizzando il metodo di stima comparativo è pari a circa **€1.794.000,00**

METODO PER COSTO DI COSTRUZIONE

Tale procedura consiste nell'assumere quale valore dell'immobile il costo di costruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato in virtù del deterioramento fisico (vetustà) e dell'obsolescenza funzionale ed economica del bene ed è fondata sull'utilizzo di due parametri: il tempo di lavoro impiegato da una squadra tipo per realizzare un metro quadrato di superficie del fabbricato e l'incidenza del costo della mano d'opera sul costo di costruzione. Tali parametri sono applicabili a ciascuna attività del processo produttivo, sulla base di elementi raccolti, che attengono ai valori che si sono verificati per opere simili per tipologia al bene da valutare.

Il costo di costruzione di un edificio con struttura portante mista, con un'altezza interna fino a 4 m, con rifiniture di media gamma, è valutabile intorno a € 900/mq di superficie lorda; il costo per il magazzino interrato è pari a 500,00 €/mq, il cortile 150,00 €/mq mentre i balconi e le terrazze 100,00 €/mq.

COSTO COSTRUZIONE

	mq	€/mq	€
Superficie Hotel	1655,25	900	€ 1 489 725,00
Superficie Bar	124,5	900	€ 112 050,00
Magazzino	140,61	400	€ 56 244,00
Cortile	357,11	150	€ 53 566,50
Terrazze e balconi	209,6	100	€ 20 960,00
Totale			€ 1 732 545,50

VETUSTA'

La struttura non essendo di nuova costruzione, ha un suo deprezzamento per vetustà (degrado fisico di impianti, finiture etc) che risulta quantificabile in un 20% per la parte dell'Hotel, minore per il Bar (10%) e per il locale magazzino (solo 5%) perché ad un costo inferiore di realizzazione corrisponde una minor perdita di valore (per esempio non vi sono impianti).

AGIO IMPRESA COSTRUTTRICE, COSTI RELATIVI ALLA PROGETTAZIONE ED ONERI VARI

L'incidenza di tale voce può ritenersi congrua nella misura del 25% del costo delle opere, per cui:

STIMA COSTRUZIONE

	mq	€/mq	Agio impresa (25%)	Vetustà	€
Superficie Hotel	1655,25	900,00	225,00	0,80	1489725,00
Superficie Bar	124,50	900,00	225,00	0,90	126056,25
Magazzino	140,61	400,00	100,00	0,95	66789,75
Cortile	357,11	150,00	37,50	1,00	66958,13
Terrazze e balconi	209,60	100,00	25,00	1,00	26200,00
Totale					€ 1 775 729,13

Valore complessivo del bene col metodo per costo di costruzione

Sulla base delle considerazioni svolte ai punti precedenti, il valore complessivo dell'immobile calcolato considerando il costo di costruzione è pari:

$$V_{tot} = \mathbf{€ 1.776.000,00}$$

che risulta essere il valore dell'intero compendio.

VALORE OTTENUTO DALLA MEDIA DEI DUE METODI

Il valore complessivo del bene, ottenuto col metodo di stima comparativo, è pari a **€ 1.794.000,00**, mentre il valore complessivo del bene col metodo per costo di costruzione è pari a **€ 1.776.000,00**; pertanto dalla media si ottiene il valore medio pari a **€ 1.785.000,00 (euro unmilionesettecentottantacinquemila)**.

CAPITOLO QUINTO

Considerazioni finali

Gli accertamenti e le analisi fatte sulla base degli elementi agli atti, a seguito dei sopralluoghi e delle verifiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, portano lo scrivente alle seguenti conclusioni:

Il valore del fondo oggetto della presente è pari a circa **€ 1.785.000,00 (euro unmilione-settecentottantacinquemila)**.

Piano per la vendita all'incanto

Il piano per la vendita all'incanto dovrà contenere i seguenti dati:

- Immobile uso Hotel in Xxxxx , composto da ampia sala conferenze, salone, camere di varie dimensioni, ristorante con due sale, cucina, bar, servizi, dispensa, locale tecnico, distinto al N.C.E.U. al foglio 38 mappale 2138 subalterno 6 (cat. C1) e subalterno 7 (cat. D/2)

Prezzo base **€1.785.000,00 (euro unmilionesettecentottantacinquemila)**.

Si rassegna la presente relazione di consulenza d'ufficio, restando a disposizione per qualunque altro eventuale chiarimento si rendesse necessario.



Il C.T.U. (Dott. Ing. Fabrizio Deiana)