



FALL. N.  
9/2018

## TRIBUNALE DI LECCE

( Sezione Fallimentare )

Giudice: dott.ssa Annafrancesca CAPONE

---

Oggetto: Procedure Concorsuali  
Stato: CONCORDATO OMOLOGATO

---

Commissari Giudiziali:  
dott. Alberto DELL'ATTI  
avv. Giuseppe DELL'ANNA  
Cp9.2018lecce@pecconcordati.it

Commissario Liquidatore:  
dott. Giuseppe GRECO  
ggreco@pec.it

---

CTU: ing. Paolo DE MASI

## RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: ing. Paolo De Masi  
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n°1542  
C.F. DMS PLA 65R18 E506A - P.Iva 02870530751

Indirizzo: LECCE, Via Isabella Castriota n°13  
Telefono: (+39)0832/28 83 69 – 18 35 598  
Fax: (+39)0832/18 30 397  
Cellulare: 328/48 69 844

E\_Mail: paolo.demasi@europrogetti-srl.it -  paolo.demasi@ingpec.eu

## Paolo DE MASI

Ingegnere

Tel. 0832/28.83.69 / 0832/18.30.397 – Fax 0832/28.83.69

Part.IVA 02870530751 C.F. DMS PLA 65R18 E506A

www.europrogetti-srl.it

e-mail: paolo.demasi@europrogetti-srl.it



paolo.demasi@ingpec.eu

paolo.demasi

## Sommario

1. Premessa.....	2
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	2
3. Identificazione e stato attuale dell'area oggetto di stima .....	3
3.1 Identificazione:.....	3
3.2 Estratto di mappa:.....	4
3.3 Visure catastali: .....	5
3.4 Consistenza complessiva: .....	5
3.5 Attuali proprietari:.....	6
4. Analisi urbanistica .....	6
5. Criteri e metodo di stima.....	7
5.1 Criteri e metodo di stima.....	7
1. <i>Tempistica dell'operazione</i> .....	10
2. <i>Costi diretti e indiretti di costruzione dei fabbricati</i> .....	11
3. <i>Oneri finanziari "OF"</i> .....	14
4. <i>Utile dell'imprenditore</i> .....	15
5. <i>Costo di trasformazione, al netto del valore dell'area di sedime:</i> .....	16
6. <i>Valore di mercato dell'intervento (Edilizia residenziale) nella sua completezza (area di sedime compresa):</i> ..	16
7. <i>Valore di mercato dell'area di sedime:</i> .....	18
5.2 Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione.....	18





**TRIBUNALE DI LECCE**  
( Sezione Fallimentare )

**RELAZIONE DI STIMA**

**1. Premessa**

Con ordinanza pronunciata in data 06 giugno 2024, l'Ill.mo Giudice dott.ssa Annafrancesca CAPONE nominava il sottoscritto ing. Paolo De Masi (con studio in Lecce alla Via Isabella Castriota n°13, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce col n°1542) Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura ponendogli i seguenti quesiti (Cfr. ALL.01): *".....al fine di effettuare una nuova stima dell'immobile di via Cicolella che tenga in considerazione la delibera del Comune già adottata di variante allo strumento urbanistico ....."*

**2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Sulla scorta di una nota ricevuta in data 22/07/2024 dal Dirigente Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio del Cor circa l'iter tecnico-amministrativo relativo alla "Riqualficazione Urbanistica" dei ubicati in Lecce alla via Cicolella (identificati nel NCT fg.240 p.lle 2415 e 2416), lo scrivente ha svolto una prima attività di acquisizione documentale presso gli Uffici Tecnici del Comune di Lecce, al fine di poter ricevere ogni elemento utile sulla variante urbanistica predetta.

Quindi, dopo aver promosso in data 25/07/2024 una riunione di coordinamento con i Commissari Giudiziali (dott. Alberto DELL'ATTI e avv. Giuseppe DELL'ANNA) e Commissario Liquidatore (dott. Giuseppe GRECO) -(Cfr. ALL.02), lo scrivente ha ulteriormente approfondito lo stato dell'iter tecnico-amministrativo della variante urbanistica in esame, rilevando alla data del 5 ottobre 2024 il seguente iter approvativo:

- con deliberazione n.1 del 30 gennaio 2024 avente ad oggetto: *"Riqualficazione Urbanistica di cui alla richiesta*

Consiglio Comunale ha adottato la Variante allo Strumento Urbanistico Generale vigente ai sensi e per gli





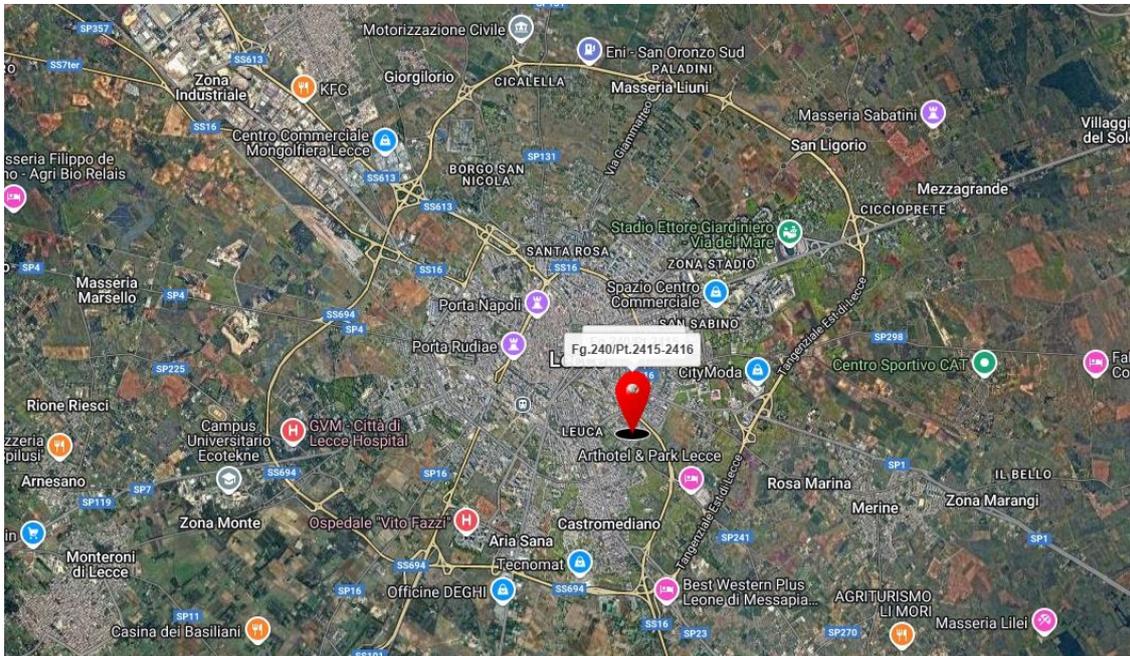
- trascorso il periodo di pubblicazione per eventuali osservazioni da parte di soggetti terzi, il Comune di Lecce ha predisposto la Deliberazione del Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva della predetta variante Urbanistica, che ha trasmesso alla Regione Puglia – Sezione Urbanistica per la rispettiva approvazione;
- ad oggi, è stato acquisito il parere “Sismico” e “Protezione Civile”. E' stata anche esplicitata la procedura di “Non assoggettabilità a VAS”. Rimane ancora l'acquisizione del parere “PAI” e, a valle dello stesso, il parere di “Compatibilità paesaggistica”, per poi concludere tutto l'iter di approvazione con la Delibera di Giunta Regionale.

Quindi, avendo ricevuto in data 18 ottobre 2024 formale autorizzazione da parte dei Commissari Giudiziali a procedere nella compilazione della perizia di stima richiesta (Cfr. ALL.02), lo scrivente, avendo acquisito ogni documentazione utile per l'elaborazione della stessa, ha dato corso alla compilazione della seguente relazione, per la cui lettura si rende indispensabile consultare i documenti da ALL.01 a ALL.04, che ne costituiscono parte integrante della stessa.

### 3. Identificazione e stato attuale dell'area oggetto di stima

#### 3.1 Identificazione:

L'area è ubicata nel quadrante sud/est del nucleo abitato della città di Lecce:



Coordinate geografiche: 40.343090, 18.183854



## Paolo DE MASI

Ingegnere

Tel. 0832/28.83.69 / 0832/18.30.397 – Fax 0832/28.83.69

Part.IVA 02870530751 C.F. DMS PLA 65R18 E506A

www.europrogetti-srl.it

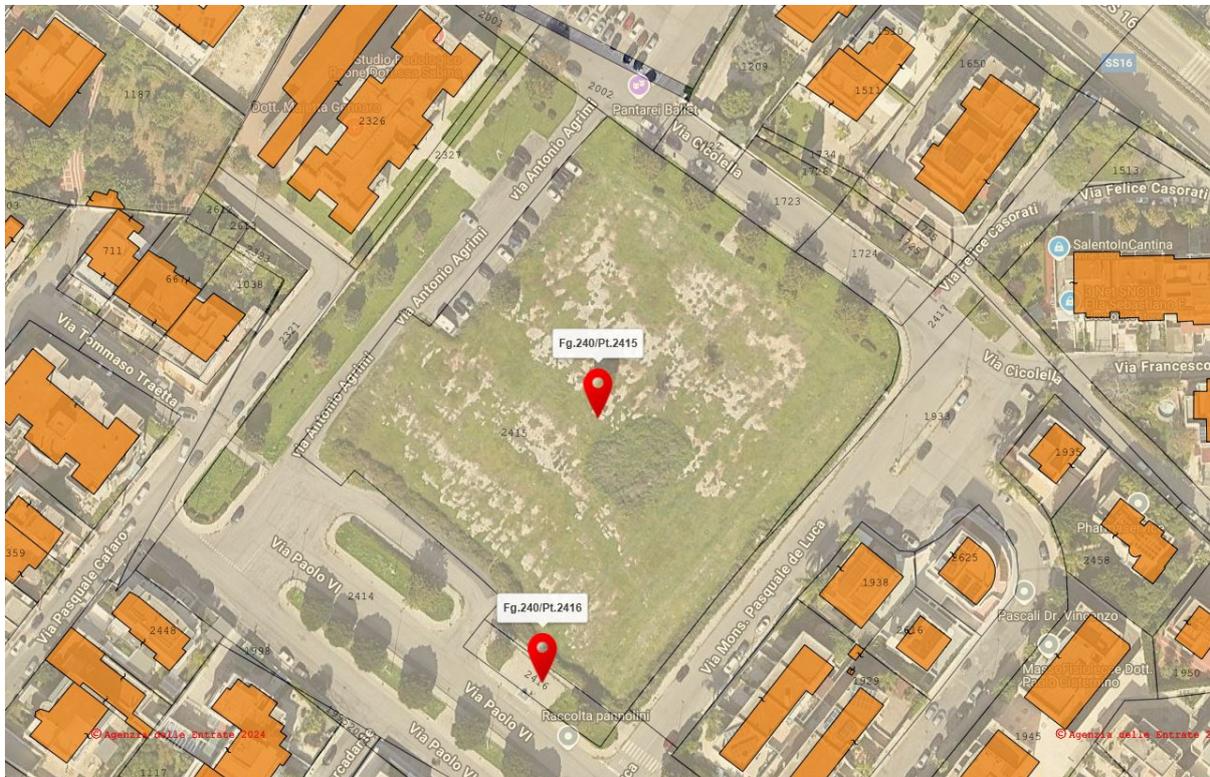
e-mail: paolo.demasi@europrogetti-srl.it



paolo.demasi@ingpec.eu

paolo.demasi

ed è facilmente raggiungibile dal Viale Gioacchino Rossini o dalla SS.16 Lecce-Maglie.



Lecce, stralcio aerofotogrammetrico su base catastale

Si configura come un lotto di terreno libero sui quattro, circondato perimetralmente da quattro strade pubbliche asfaltate. E' inserito all'interno del perimetro del "Comparto 32" (convenzionato nel 1997), ad oggi interamente realizzato ed attuato. L'area in questione è stata ceduta all'Amministrazione Comunale dalla allora lottizzante per la realizzazione degli standard urbanistici.

L'intero lotto si presenta libero da costruzioni, è interessato da macchie di siepi ed arbusti a basso fusto e non presenta attraversamenti interrati o aerei quali condotte idriche, linee telecom, linee elettriche, ecc.

### 3.2 Estratto di mappa:

L'area è identificata nel N.C.T. del Comune di Lecce, al fg.240 p.lle 2415 e 2416.



## Paolo DE MASI

Ingegnere

Tel. 0832/28.83.69 / 0832/18.30.397 – Fax 0832/28.83.69

Part.IVA 02870530751 C.F. DMS PLA 65R18 E506A

www.europrogetti-srl.it

e-mail: paolo.demasi@europrogetti-srl.it



paolo.demasi@ingpec.eu

paolo.demasi



Stralcio di mappa catastale

### 3.3 Visure catastali:

#### Unità immobiliare dal 30/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito		FRAZIONAMENTO del 30/07/2007 Pratica n. LE0334431 in atti dal 30/07/2007 (n. 334431.1/2007)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	240	2415	-	-	SEMINATIVO 3	1 08 65		Euro 36,47	Euro 25,25	
Notifica				Partita						
Annotazioni				di immobile: SR						

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito		FRAZIONAMENTO del 30/07/2007 Pratica n. LE0334431 in atti dal 30/07/2007 (n. 334431.1/2007)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	240	2416	-	-	SEMINATIVO 3	04 04		Euro 1,36	Euro 0,94	
Notifica				Partita						
Annotazioni				di immobile: SR						

Visura catastale

### 3.4 Consistenza complessiva:

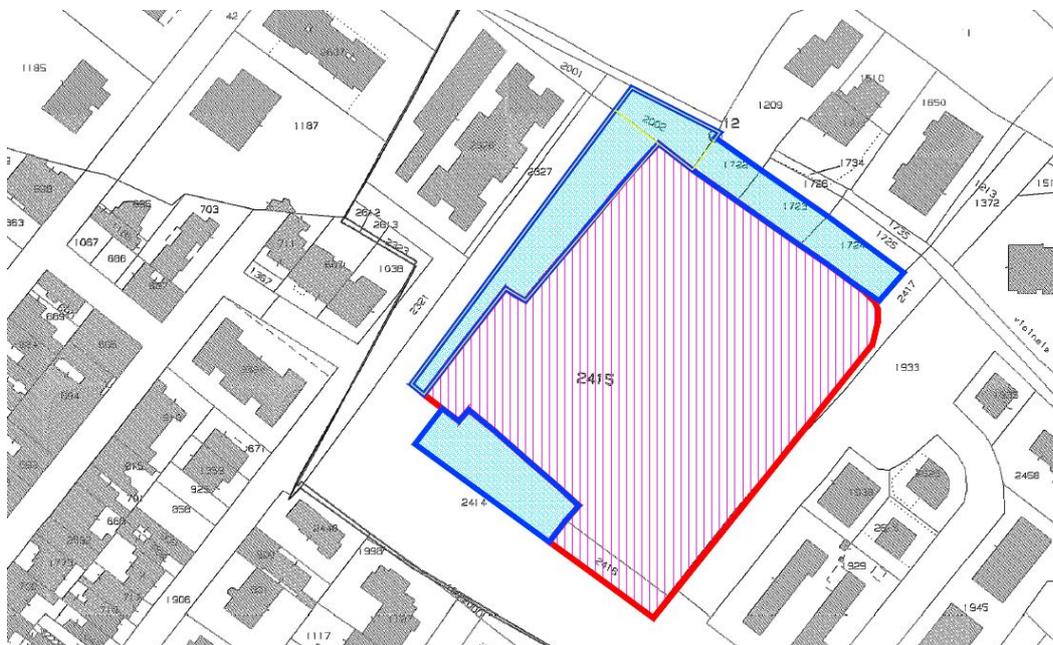
La superficie catastale complessiva è pari a 11.269 mq.





#### 4. Analisi urbanistica

Così come meglio si evince dall'estratto planimetrico che segue, l'area in esame è inserita all'interno di una più ampia consistenza immobiliare, che comprende anche altre aree di proprietà del Comune di Lecce:



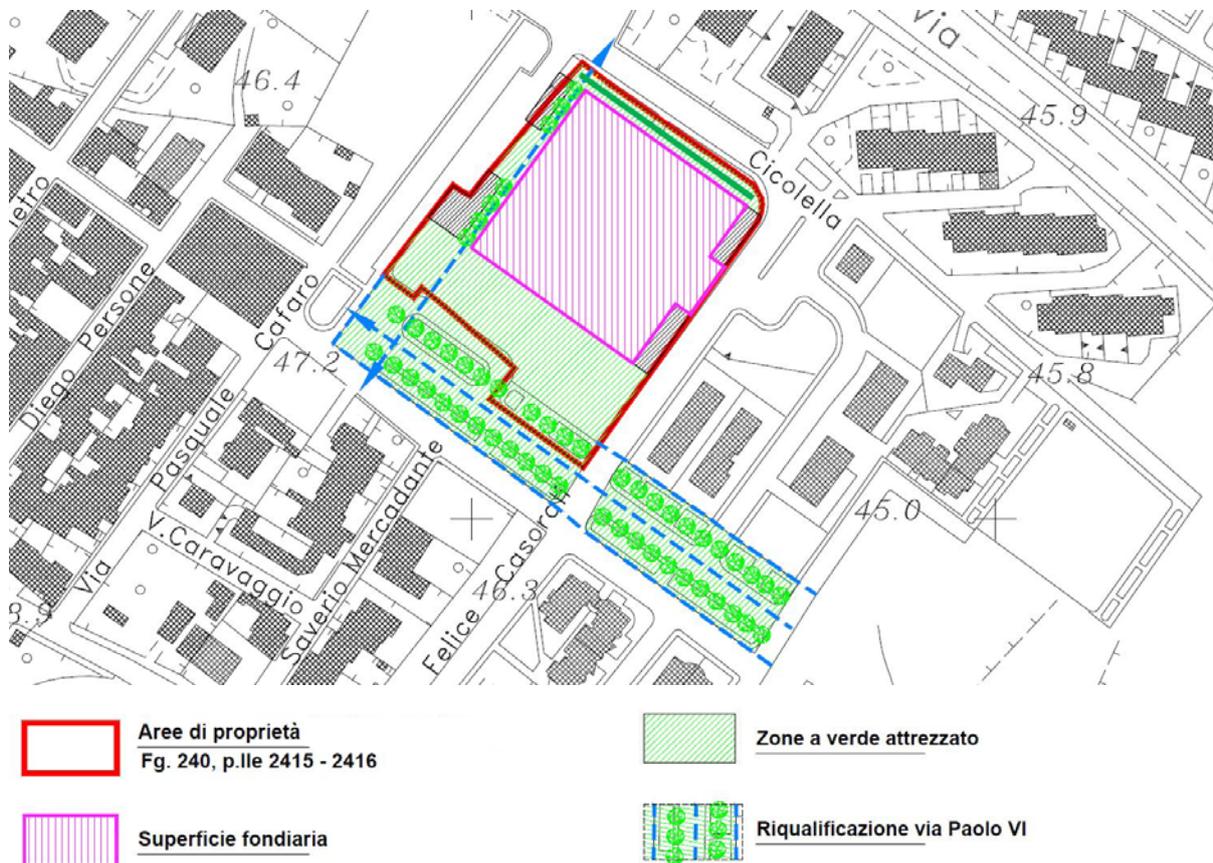
 **Aree di proprietà**  
Fg. 240, p.lle 2415 - 2416

 **Aree di proprietà COMUNE DI LECCE**  
Fg. 240, p.lle 1722 - 1723 - 1724 - 2002/P - 2414/P

Come già anticipato in premessa, l'intera area, la cui destinazione urbanistica originaria di PRG era parte "F<sub>12</sub>: Attrezzature civili di interesse comune" e parte "F<sub>38</sub>: Verde di arredo stradale", allo stato attuale è oggetto di "VARIANTE URBANISTICA", il cui nuovo assetto planimetrico, oltre a prevedere un "Lotto fondiario" tipizzato come "Zona B<sub>12a</sub>: Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea" (per una superficie pari a 6.000,00 mq), prevede anche una "Zona a verde attrezzato" ed una riqualificazione della via "Paolo VI", il tutto secondo il



segunte schema planimetrico riepilogativo:



Con particolare riferimento al "LOTTO FONDIARIO" (la cui superficie è pari a 6.000,00 mq), si evidenzia che per lo stesso, avendone prevista una nuova tipizzazione del tipo "Zona B<sub>12a</sub>: Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea", i parametri relativi agli interventi di nuova costruzione sono i seguenti:

- $I_f = 3,2 \text{ mc/mq}$ ;
- $R_c = 0,40 \text{ mq/mq}$ ;
- $U_f = 0,90 \text{ mq/mq}$ ;
- $H_{max} = 14,00 \text{ mt}$ ;
- $N_p = 3 + pt$

## 5. Criteri e metodo di stima

### 5.1 Criteri e metodo di stima



L'obiettivo della stima richiesta è quello di determinare il "più probabile valore effettivo e venale" dell'area in esame, considerato che per "valore venale", ovvero "valore di mercato", deve intendersi:

- Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (IVS 1, 3.1);
- Secondo la Banca d'Italia: "Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente." (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti);

con la conseguenza che nella ricerca del "più probabile valore di mercato" occorre immaginare una ipotetica trattativa di compravendita tra un "acquirente" ed un "venditore", entrambi indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing (promozione commerciale).

Per tale motivo, il criterio di stima che meglio si presta alla determinazione di tale valore è il "**Metodo del valore di trasformazione**" secondo il quale il più probabile valore di mercato di un'area a vocazione edificatoria è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene, esito della trasformazione, ed il costo delle trasformazione stessa.

In altri termini, "il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (.....) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del <<profitto normale>>, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione".

Questo valore risultante sarà il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

Pertanto, può proporsi la formulazione del seguente procedimento analitico:

$$C_A = V_M - [C_A + C_C + O_F + U_P]$$

ed in maniera ancora più completa:

$$C_{AA} + O_{AA} + O_{FA} + U_{PA} = V_M - [(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC}) + (C_{AL} + S_G + S_C + O_P)] + O_{FC} + U_{PC}$$



## Paolo DE MASI

Ingegnere

Tel. 0832/28.83.69 / 0832/18.30.397 – Fax 0832/28.83.69

Part.IVA 02870530751 C.F. DMS PLA 65R18 E506A

www.europrogetti-srl.it

e-mail: paolo.demasi@europrogetti-srl.it



paolo.demasi@ingpec.eu

paolo.demasi

Un'altra importante considerazione che merita il criterio di stima in questione, riguarda la necessità di simulare una ragionevole ipotesi di intervento sull'area oggetto di stima (*naturalmente compatibile con la destinazione urbanistica della stessa*), per poter pervenire alla valutazione del prodotto finito della trasformazione che, depurato del costo di realizzazione dell'opera, di tutti gli oneri finanziari e dell'utile del promotore, determinerà il valore dell'area edificabile sulla quale è stata simulata la ragionevole ipotesi di intervento. Nel caso specifico trattasi di un intervento di tipo "residenziale" considerato che la destinazione urbanistica dell'area è di tipo "B<sub>12a</sub>: Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea", caratterizzata dai seguenti indici urbanistici più significativi:

- $I_f = 3,2$  mc/mq;
- $R_c = 0,40$  mq/mq;
- $U_f = 0,90$  mq/mq;
- $H_{max} = 14,00$  mt;
- $N_p = 3 + pt$

Segue una sintesi delle potenzialità edificatorie del lotto:

▪ Lotto_superficie complessiva catastale .....	11.269,00	mq
▪ Superficie fondiaria del lotto .....	6.000,00	mq
▪ <b>Volume max edificabile</b> .....	<b>19.200,00</b>	<b>mc</b>
▪ Superficie max coperta "40% S <sub>Lotto</sub> ": .....	2.400,00	mq
▪ Superficie Utile Lorda "0,90 S <sub>Lotto</sub> ": .....	5.400,00	mq
▪ H max: .....	14,00	mt
▪ $N_p = 3 + pt$		
▪ Area da cedere per standard urbanistici – Verde e parcheggi pubblici .....	4.320,00	mq
▪ Area esterna residua condominiale (11.269,00 – 6.000,00 mq – 4.320,00 mq) .....	949,00	mq

Si precisa che il valore relativo alla "Volumetria massima edificabile" rappresenta l'unico parametro che è in grado di soddisfare tutti gli indici imposti dalla relativa tipizzazione urbanistica (Sup. max coperta, Hmax, 3+1 piani fuori terra, distanza dai confini interni e stradali).

Quindi, ipotizzando:

- una destinazione commerciale al piano terra (nella misura massima del 20% sulla cubatura complessiva edificabile) ed una destinazione residenziale ai tre piani superiori;



## Paolo DE MASI

Ingegnere

Tel. 0832/28.83.69 / 0832/18.30.397 – Fax 0832/28.83.69

Part.IVA 02870530751 C.F. DMS PLA 65R18 E506A

www.europrogetti-srl.it

e-mail: paolo.demasi@europrogetti-srl.it



paolo.demasi@ingpec.eu

paolo.demasi

- un'altezza lorda di piano pari a 4,00 mt per il piano terra e 3,20 mt per i piani superiori  
ne deriva che la superficie coperta massima ipotizzabile sarà pari a:

$$S_{\text{cop/piano}} = 19.200,00 \text{ mc} / 13,60 \text{ mt} = 1.412,00 \text{ mq} < S_{\text{cop/max}}$$

A partire da una Superficie coperta di piano (pari a 1.412,00 mq), si può ragionevolmente ipotizzare:

### AL PIANO TERRA

- una destinazione commerciale per il 20% della volumetria massima edificabile ( $19.200,00 \text{ mc} * 20\% = 3.840,00 \text{ mc}$ ).  
Ne consegue che la superficie lorda commerciale è pari a 960,00 mq ( $3.840,00 \text{ mc} / 4,00 \text{ mt} = 960,00 \text{ mq}$ ), mentre la superficie lorda residenziale residua è pari a 280,00 mq (*al netto degli spazi comuni condominiali – vano scala, ascensore, ecc*). Alla predetta superficie lorda residenziale possono corrispondere n.4 unità immobiliari da 70,00 mq/cad e quindi 60,00 mq/cad di S<sub>lp</sub>, nonché 25,00 mq/cad di S<sub>nr</sub> (balconi e terrazze di piano).

### AL PIANO PRIMO (piano "tipo")

- circa 10% di spazi comuni condominiali per piano (vano scala, ascensore, ecc). Di conseguenza, alla corrispettiva superficie lorda residenziale di piano (pari a circa 1.270,00 mq) possono corrispondere n.10 unità immobiliari da 127,00 mq/cad);
- ad ogni unità immobiliare ( $S_{\text{Lorda}} = 127,00 \text{ mq}$ ), corrisponde una superficie utile "S<sub>lp</sub>" pari a 108,00 mq, ed una Superficie non residenziale "S<sub>nr</sub>" pari a circa 40,00 mq (balconi e terrazze di piano).

In definitiva si avrà:

- Superficie lorda TOTALE      5.648,00 mq
- Superficie commerciale      960,00 mq
- Superficie Utile totale      4.440,00 mq
- S<sub>nr</sub> totale                      1.300,00 mq

Segue un'analisi dettagliata di ogni singolo fattore di calcolo:

#### 1. Tempistica dell'operazione

Considerato che l'obiettivo è quello di determinare il costo di riproduzione a nuovo dell'insediamento residenziale autorizzato, risulta necessario supporre la modalità con cui si realizzerebbe ex novo lo stesso intervento edilizio, con particolare riferimento alla tempistica delle fasi relative al suo processo produttivo (*sempre ipotizzando un'operazione immobiliare ordinaria*).

Nel caso specifico, la predetta tempistica può essere scandita come segue:





Tempistica dell'operazione immobiliare	
Analisi di fattibilità	Momento iniziale
Durata del procedimento autorizzativo, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	6 mesi
Durata dei lavori fino alla consegna	18 mesi
Durata totale dell'operazione	24 mesi

## 2. Costi diretti e indiretti di costruzione dei fabbricati

- $C_{01}$  - Costo delle opere di idoneizzazione dell'area (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)

Nel caso specifico, considerato che il lotto risulta privo di attraversamenti e libero da fabbricati esistenti, i costi di idoneizzazione dell'area possono essere considerati nulli.

- Costo di costruzione delle superfici coperte -  $C_{SC}$

Considerato che tale costo è rappresentato dalla somma dei costi occorrenti per la realizzazione delle tipologie edilizie nella loro interezza e che lo stesso costo deve essere determinato tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture e impianti, lo scrivente, al fine della sua determinazione, ha fatto riferimento ad un procedimento sintetico-comparativo prendendo come base di informazioni i costi parametrici di un "Edificio plurifamiliare" nell'ambito del manuale "Prezzi di tipologie edilizie – anno 2024" edito dalla DEI – Tipografie del Genio Civile – Schede "B<sub>7</sub>": Edificio residenziale pluripiano con parcheggi interrati<sup>1</sup> opportunamente adeguato alle reali caratteristiche intrinseche dell'area oggetto di stima.

<sup>1</sup> Sulla predetta scelta è doveroso evidenziare cosa riporta l'Agenzia del Territorio – Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi: [...]. Tali pubblicazioni riportano costi e tempi di realizzazione delle opere (distinte per tipologie e localizzazione) mediante schede di progetto, suddivise per edilizia residenziale, terziaria, industriale, pubblica, manutenzione straordinaria, urbanizzazione, verde, terreni, ecc. Tali schede, generalmente aggiornate con cadenza annuale, permettono di ricavare il cosiddetto "costo parametrico indice", elemento economico utile come riferimento per la valutazione dei costi di costruzione.....

Attraverso "progetti tipo" relativi alle diverse tipologie edilizie, è possibile determinare il parametro economico degli interventi, in via preliminare, mediante l'applicazione di un costo parametrico indice, standardizzato, riferito all'unità estensiva più rappresentativa per ciascuna delle destinazioni previste nell'insediamento:

- edilizia residenziale;
- edilizia terziaria;
- edilizia industriale;
- edilizia pubblica (scolastica, ospedaliera, .....);
- edilizia di culto;
- opere di urbanizzazione (parcheggi, strade, ....)
- .....

Inoltre, ogni progetto viene definito con i seguenti elementi utili sia alla comparazione della tipologia e dei relativi costi, sia alla previsione della tempistica di realizzazione:

- descrizione tecnica dell'intervento, con indicazioni dimensionali e disegni tecnici esplicativi dell'opera;
- programmazione temporale dell'intervento (WBS/GANTT);
- incidenza dei costi suddivisi per macrovoci significative delle opere (opere strutturali, di finitura, ....)





Segue tabella di sintesi riferita ad ogni singola macro-categoria di opere, con relative percentuali di incidenza e costi parametrici:

<b>B<sub>7</sub> – Edificio residenziale pluripiano con parcheggi interrati</b> (Prezzi tipologie edilizie DEI – Tipografia del Genio Civile)		
Codice	Descrizione	Incidenza %
01	Scavi e rinterrì	2,7
02	Demolizioni e rinterrì	0,2
03	Strutture	43,2
04	Isolamenti	1,4
05	Impermeabilizzazioni	1,4
06	Sottofondi e massetti	1,3
07	Tamponamenti esterni	2,5
08	Murature e tavolati	1,1
09	Intonaci, rasature e tinteggiature	4,4
10	Canne e fognature	1,2
11	Pavimenti e rivestimenti	6,4
12	Coperture e lattonerie	1,1
13	Serramenti in legno e alluminio	9,3
14	Opere in ferro	5,2
15	Impianto meccanico	12,0
16	Impianto elettrico	5,0
17	Impianto ascensore	1,6
		100,00
<b>Costo parametrico (€/mc):</b>		<b>469,00</b>

Per quanto riguarda la sistemazione esterna, lo scrivente ha fatto riferimento al capitolo specifico ad essa dedicato nella **“Scheda I<sub>3</sub>: OPERE ESTERNE – Giardino condominiale”**, sempre nell’ambito del manuale “Prezzi di tipologie edilizie – anno 2024” edito dalla DEI – Tipografie del Genio Civile.

Segue tabella di sintesi riferita ad ogni singola macro-categoria di opere (in termini di incidenza e costi parametrici):

<b>I<sub>3</sub> – Giardino condominiale</b> (Prezzi tipologie edilizie DEI – Tipografia del Genio Civile)		
Codice	Descrizione	Incidenza %
01	Scavi e stradossamenti	3,04
02	Sottofondi e rinterrì	2,48
03	Coltivo e formazione prato	16,91
04	Piantumazione	26,11
05	Pavimento in porfido <i>opus incertum</i> più sottofondo in calcestruzzo	15,79
06	Irrigazione a pioggia	16,35
07	Fognatura acque bianche	9,86
08	Impianto illuminazione	9,48
		100,00
<b>Costo parametrico (€/mq):</b>		<b>55,00</b>

Infine, considerato che l’analisi delle tipologie edilizie è stata eseguita su un contesto immobiliare

.....].





appartenente al territorio della città di Milano, risulta necessario che i costi parametrici così come determinati siano ulteriormente corretti attraverso l'applicazione di un "coefficiente di aggiustamento" <sup>2</sup> che riporti i predetti valori al contesto immobiliare riferito alla Provincia di Lecce. Tale coefficiente è pari a 0,737, con la precisazione che lo stesso è stato determinato mediante l'utilizzo della banca dati "Cineas" <sup>3</sup>-Cresme <sup>4</sup>. In altri termini lo scrivente, al fine di determinare la variazione richiesta, ha operato una simulazione di calcolo del costo di costruzione (a nuovo), a partire da un fabbricato caratterizzato dai seguenti dati di input:

Milano (MI)		Lecce (LE)	
Localizzazione	Coefficiente	Localizzazione	Coefficiente
Discriminante	1,0000	Discriminante	0,7871
Zona sismica assente	1,0153	Zona sismica assente	1,0153
Zona climatica E (da 1.400 a 3.000 gradi-giorno)	1,0755	Zona climatica C (fino a 1.400 gradi-giorno)	1,0071
<b>Dati fabbricato</b>		<b>Dati fabbricato</b>	
Tipologia: Palazzina plurifamiliare (fino a 3.000 mc, fino a 6 alloggi)	1,0000	Tipologia: Palazzina plurifamiliare (fino a 3.000 mc, fino a 6 alloggi)	1,0000
Tecnologia costruttiva (cemento armato)	1,0000	Tecnologia costruttiva (cemento armato)	1,0000
Piani fuori terra (tre piani e oltre)	1,0000	Piani fuori terra (tre piani e oltre)	1,0000
Terrazze, logge e balconi	1,0400	Terrazze, logge e balconi	1,0400
Finiture, impianti, efficienza (alto)	1,1131	Finiture, impianti, efficienza (alto)	1,0071
Carat. sottotetto (non accessibile o assente)	1,0594	Carat. sottotetto (non accessibile o assente)	1,0594
Carat. interrato (Presente e adibito a parcheggi)	1,0000	Carat. interrato (Presente e adibito a parcheggi)	1,0000
Ubicazione cantiere (normale)	1,0000	Ubicazione cantiere (normale)	1,0000
<b>Costo parametrico di costruzione (€/mc + €/mq)</b>	<b>469,00 + 55,00</b>	<b>Costo parametrico di costruzione (€/mc + €/mq)</b>	<b>346,00 + 41,00</b>
<b>Coefficiente di variazione Milano/Lecce: 0,737</b>			

Software: EVALUA 1455

Quindi, con riferimento alle potenzialità edificatoria complessiva, si avrà:

346,00 €/mc x 19.200,00 mc ..... € 6.643.200,00

41,00 €/mq x 949,00 mq ..... € 38.909,00

<sup>2</sup> Altro elemento di suggerimento evidenziato dall'Agenzia del Territorio, e applicato dallo scrivente nella presente relazione di stima, è rappresentato dalla "Scelta del coefficiente di aggiustamento". Su tale aspetto l'Agenzia così si esprime: [Ai costi parametrici così individuati possono essere eventualmente applicati opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle diverse caratteristiche del bene edilizio in stima rispetto a quelle possedute dalle costruzioni di cui sono disponibili i dati di costo. Tali coefficienti possono essere applicati sia ai singoli costi per categorie di lavoro, sia alle macro-categorie di lavori (per esempio strutture, finiture, impianti e impianti speciali) dell'opera (o di parti di essa), di cui sono disponibili i dati, al fine di determinare il costo unitario riferito alle effettive caratteristiche dell'opera da stimare.....].

<sup>3</sup> Consorzio Universitario per l'Ingegneria delle Assicurazioni - Milano

<sup>4</sup> Centro di Analisi statistico-economiche - Milano



**Paolo DE MASI**

Ingegnere

Tel. 0832/28.83.69 / 0832/18.30.397 – Fax 0832/28.83.69

Part.IVA 02870530751 C.F. DMS PLA 65R18 E506A

www.europrogetti-srl.it

e-mail: paolo.demasi@europrogetti-srl.it



paolo.demasi@ingpec.eu

paolo.demasi

Totale "C<sub>SC</sub>" € 6.682.109,00

- *Oneri di urbanizzazione – O<sub>UPS</sub> e O<sub>UCC</sub> :*

Tali oneri possono essere così determinati:

➤ *Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (pari a circa 57,81 €/mq x "Su+50%Snr"):*

57,81 €/mq x 5.090,00 mq <sup>(\*)</sup> ..... € 294.253,00

<sup>(\*)</sup> Si stima un valore di "Su+50%Snr" pari: [(4.440,00 mq) + 50% 1.300,00 mq]

➤ *Contributi concessori sul costo di costruzione (5% sul costo di costruzione):*

854,25 <sup>(\*)</sup> €/mq x 5.648,00 mq x 5% ..... € 241.240,00

<sup>(\*)</sup> Cfr. D.G.R. n.1941 del 21/12/2023

- *Costi di gestione dell'operazione, distinti per:*

➤ *Onorari professionali "O<sub>P</sub>" (progettazione, Direzione Lavori, Sicurezza, collaudi, ecc):*

possono essere quantificati in una misura pari a circa il 10% del costo

di costruzione ..... € 668.211,00

➤ *Spese generali e di amministrazione "S<sub>G</sub>":* sono rappresentate dalle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore. Da pubblicazioni di settore, tali spese possono essere assunte pari al 2% del valore del prodotto edilizio finito.

Nel caso specifico pari a: € 6.682.109,00 \* 0,02 = ..... € 133.642,00

➤ *Spese di commercializzazione "S<sub>C</sub>":*

rappresentano le spese di promozione commerciale. Considerata la specificità del prodotto commerciale, possono essere considerate pari al 1% del valore del prodotto edilizio finito.

Nel caso specifico pari a: € 6.682.109,00 \* 0,01 = ..... € 66.821,00

3. Oneri finanziari "O<sub>F</sub>"

Rappresentano gli oneri finanziari sui costi diretti ed indiretti sostenuti sia per l'acquisto dell'area (O<sub>FA</sub>) – in questo caso specifico nulli – , sia per la costruzione del fabbricato residenziale (O<sub>FC</sub>)

Vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sulla quota parte di capitale preso a prestito, il tutto secondo la formula dell'interesse composto:

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

dove:

C = capitale investito (costi diretti ed indiretti);



**Paolo DE MASI**

Ingegnere  
Tel. 0832/28.83.69 / 0832/18.30.397 – Fax 0832/28.83.69  
Part.IVA 02870530751 C.F. DMS PLA 65R18 E506A  
www.europrogetti-srl.it  
e-mail: paolo.demasi@europrogetti-srl.it  
paolo.demasi@ingpec.eu  
paolo.demasi

$d$  = percentuale di indebitamento;

$q^n$  = coefficiente di attualizzazione del montante con  $q=(1+i)$

$i$  = tasso di interesse sul debito;

$n$  = tempo di maturazione dei fattori economici, ovvero dato dalla somma dei vari periodi.

Nel caso specifico, si ipotizza:

- la seguente tempistica dell'operazione:

Tempistica dell'operazione immobiliare	
Durata del procedimento autorizzativo, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	6 mesi
Durata dei lavori fino alla consegna	18 mesi
Durata totale dell'operazione	24 mesi

- che l'imprenditore faccia ricorso al credito per il 60% (in linea con quanto previsto dall'accordo sui requisiti patrimoniali delle banche – Basilea 2: il sistema creditizio non è disponibile a finanziare un'operazione immobiliare per più del 60% del capitale complessivo da investire), mentre per il restante 40% utilizzi capitale proprio;
- per quanto riguarda il tasso di interesse sul debito, si può fare riferimento a dati di mercato a breve/medio periodo: dalla consultazione dei tassi EURIRS a tre anni, si desume che nell'anno 2024 il tasso è pari al 2,40%, per cui, aggiungendo uno spread del 1,00% (si rileva che lo spread applicato dagli istituti bancari varia da un minimo del 0,55% ad un massimo del 1,40%), si ottiene un tasso annuo pari a  $2,40\% + 1,00\% = 3,40\%$ .

Ciò premesso, per quanto riguarda il calcolo degli oneri finanziari si considera la seguente tempistica:

- per il costo di costruzione (inglobandovi – per semplicità – anche i costi di gestione) si considerano le seguenti ipotesi:
  - anticipo iniziale che si assume pari al 30% ed erogato al tempo  $n_1$ . Ne consegue che la durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è di anni  $n = n_2 + n_3$ ;
  - erogazione residua del 70% del costo di costruzione a 2/3 dall'inizio dei lavori, cioè al tempo  $n_1 + 2/3 n_2$ . Ne consegue che la durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è di anni  $n = 1/3 n_2$

e quindi si avrà:

$$O_{FC} = dC_c[(1+r)^n - 1] = \dots \dots \dots \text{€} \quad 155.256,00$$

**4. Utile dell'imprenditore**

Tale voce si considera pari a zero, in quanto già compreso nei costi parametrici citati nella voce "Costo di





costruzione delle superfici coperte -  $C_{sc}$  e  $C_{se}$ ".

5. Costo di trasformazione, al netto del valore dell'area di sedime:

Segue una tabella riepilogativa relativa ai costi appena elencati:

Costi diretti ed indiretti di costruzione del fabbricato		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €	
Costi	Costo di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc.) COI					-	
	Costo di costruzione superfici coperte $C_{sc}$	Fabbricato	346,00	mc	19 200	6 643 200,00	
	Costo sistemazione superfici esterne $C_{se}$	Sistemaz area	41,00	mq	949	38 909,00	
						<b>6 682 109,00</b>	
Oneri	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria OUPS		57,81	mq	5 090,00	294 253,00	
	Contributi concessori sul costo di costruzione OUCC	5	854,25	€	5 648,00	241 240,00	
	Oneri professionali $OP=op\%(C_{sc}+C_{se})$	10		€	6 682 109	668 211,00	
	Spese generali e amministrazione $SG=2\%(C_{sc}+C_{se}+OU)$	2		€	6 682 109	133 642,00	
	Spese di commercializzazione $SC=1\%VM$	1		€	6 682 109	66 821,00	
<b>Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti <math>[C_c=C_{sc}+C_{se}+COI+OU+OP+SG+SC]</math></b>						<b>8 086 276,00</b>	
<b>Oneri finanziari</b>		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito - d%	Oneri finanziari	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		$OFC=dC_c[(1+r)^t-1]$	8 086 276	3,20	12	60	155 256,00
<b>Oneri finanziari <math>[OF=OFA+OFC]</math></b>						<b>155 256,00</b>	
<b>Utile dell'imprenditore</b>		Costi €	Oneri finanziari	Costi tot. €	Aliquota p%	Utile €	
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		$UPC=p(C_c+OFC)$	8 086 276	155 256	8 241 532	0,0	-
<b>Utile del promotore <math>[UP=UPA+UPC]</math></b>						<b>-</b>	
<b>Costo di trasformazione, al netto del valore dell'area:</b> $[(COI+C_{sc}+C_{se}) + (OUPS+OCC) + (CAL+SG+SC+OP)] + OFC + UPC$						<b>8 241 532,00</b>	

6. Valore di mercato dell'intervento (Edilizia residenziale) nella sua completezza (area di sedime compresa):

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'intervento "a nuovo" - ipotizzato nella sua interezza e complessità -, lo scrivente ha esaminato dati relativi alla concreta situazione di mercato nell'anno 2024. L'indagine è stata condotta in relazione al valore medio unitario "V<sub>m</sub>" di mercato degli immobili residenziali in "Edificio pluripiano con parcheggi interrati ed attività commerciali al piano terra":

- situati nello stesso ambito territoriale;
  - aventi le stesse caratteristiche costruttive e grado di rifiniture analoghe a quella oggetto di stima;
- desunto dalla media dei valori riportati da alcune agenzie immobiliari/Osservatori del mercato locale (Borsino Immobiliare, Tecnoborsa, ABI, BII, Fiaip, ecc.):





Tipologia e Zona	Valore mercato (€/mq) (Fonte "Agenzie/Osservatori")
Edilizia residenziale in "Edificio pluripiano con parcheggio interrato"	1.800,00 – 2.300,00

Quindi, si procede alla trasformazione della "Superficie complessiva/totale" in "Superficie Lorda Vendibile" (Slv), essendo quest'ultima parametro di riferimento nel mercato immobiliare. Tale trasformazione avviene sommando alla superficie utile, la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (*balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse*), e ciò avviene attraverso l'applicazione di un coefficiente di maggiorazione "K" sulla superficie lorda complessiva.

In dettaglio:

- Superficie lorda totale residenziale = 4.516,00 mq (\*\*\*)

(\*\*\*) Si ipotizza una superficie lorda residenziale per i piani primo, secondo e terzo pari a (3\*1.412,00 mq), oltre alla superficie lorda residenziale espressa dalle n.4 unità immobiliari poste al piano terra (pari a 280,00 mq)

- Superficie lorda vendibile "Slv" = 4.516,00 x K<sub>(1,270)</sub> = 5.735,00 mq

Nella tabella successiva si dimostrano i conteggi che hanno portato alla determinazione del coefficiente "K":

Superficie occupata da:	Superficie al lordo dei muri dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio	100	100%	100,00
Balconi, terrazze, logge	40	30%	12,00
Cantine	10	25%	2,50
Autorimesse	25	50%	12,50
Superficie commerciale complessiva			127,00
Superficie totale accessori			27,00
Incremento percentuale			27,00%

Quindi, applicando il "Valore di mercato" alla Superficie lorda vendibile "Slv" di tipo "residenziale", si avrà:

$$V_{\text{Residenziale}} = 5.735,00 \text{ mq di Slv} * 1.500,00 \text{ €/mq di Slv} \dots \dots \dots \text{€} \quad 8.602.500,00$$

\*\*\*\*\*

A tale valore deve essere sommato il valore della quota parte a destinazione "commerciale", la cui superficie lorda è pari a 960,00 mq.

Quindi, considerato che il *range* dei valori di mercato per immobili commerciali ubicati al piano terra in un "Edificio pluripiano":

- situati nello stesso ambito territoriale;
- aventi le stesse caratteristiche costruttive e grado di rifiniture analoghe a quella oggetto di stima;

varia tra:



**Paolo DE MASI**

Ingegnere

Tel. 0832/28.83.69 / 0832/18.30.397 – Fax 0832/28.83.69

Part.IVA 02870530751 C.F. DMS PLA 65R18 E506A

www.europrogetti-srl.it

e-mail: paolo.demasi@europrogetti-srl.it



paolo.demasi@ingpec.eu

paolo.demasi

Tipologia e Zona	Valore mercato (€/mq) (Fonte "Agenzie/Osservatori")
Attività commerciali al piano terra in "Edificio pluripiano con parcheggio interrato"	2.200,00 – 2.700,00

si avrà:

$$V_{\text{Commerciale}} = 960,00 \text{ mq di Slv} * 2.500,00 \text{ €/mq di Slv} \dots \dots \dots \text{€} \quad 2.400.000,00$$

7. **Valore di mercato dell'area di sedime (distinta nel NCT al fq.240 p.lle 2415 e 2416 – Sup<sub>catastale</sub> = 11.269,00 mq):**

Come già illustrato in premessa, il valore dell'area oggetto di stima si ottiene dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, ed i costi di trasformazione comprensivi del profitto, che spetterebbe a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato:

$$C_{AA} + O_{AA} + O_{FA} + U_{PA} = V_M - [(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC}) + (C_{AL} + S_G + S_C + O_P)] + O_{FC} + U_{PC}$$

Quindi:

$$V_{\text{Terreno}} = (\text{€} 8.602.500,00 + \text{€} 2.400.000,00) - \text{€} 8.241.532,00 = \dots \dots \dots \text{€} \quad 2.760.968,00$$

$$\text{Arrotondato a:} \dots \dots \dots \text{€} \quad \mathbf{2.761.000,00}$$

Si rammenta che l'intera area, la cui superficie catastale complessiva è pari a 11.269,00 mq, è così suddivisa:

- Superficie fondiaria del lotto (area edificabile) ..... 6.000,00 mq
- Area da cedere per standard urbanistici – Verde e parcheggi pubblici ..... 4.320,00 mq
- Area esterna residua condominiale (11.269,00 – 6.000,00 mq – 4.320,00 mq) ..... 949,00 mq

**5.2 Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione.**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.



**Paolo DE MASI**

Ingegnere

Tel. 0832/28.83.69 / 0832/18.30.397 – Fax 0832/28.83.69

Part.IVA 02870530751 C.F. DMS PLA 65R18 E506A

www.europrogetti-srl.it

e-mail: paolo.demasi@europrogetti-srl.it



paolo.demasi@ingpec.eu

paolo.demasi

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Lecce, 26 Ottobre 2024

dott. ing. Paolo DE MASI

Si allega:

- ALL.01 Nomina CTU
- ALL.02 Comunicazioni varie
- ALL.03 Mappa e visure catastali
- ALL.04 Variante urbanistica:
  - ALL.04<sub>1</sub> Delibera di C.C. n.1 del 30/01/2024
  - ALL.04<sub>2</sub> Estratto di mappa
  - ALL.04<sub>3</sub> Stralcio aerofotogrammetrico
  - ALL.04<sub>4</sub> Stralcio ortofoto
  - ALL.04<sub>5</sub> Stralcio schema di assetto
  - ALL.04<sub>6</sub> Zonizzazione
  - ALL.04<sub>7</sub> Calcolo delle aree
  - ALL.04<sub>8</sub> Riscontro osservazioni