

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

R.Es. n. 785/2012

Debitore:

Creditore pignorante:

Giudice

Ill.mo Sig. Giudice istruttore  
della I Sez. Civ. del Tribunale di  
Cagliari.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**□ 1.0 Premessa**

Invitato a comparire all'Udienza del 17 Luglio 2014, per l'affidamento del mandato e per il giuramento di rito, la S.V. nominava me sottoscritto Dr. Ing. Salvatore Atzori, con studio in Selargius alla via Cavour n.33, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari col n. 3376, Consulente tecnico d'Ufficio, nella causa promossa dalla  
contro la



al

fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) Verifichi la completezza della Documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.;
- 2) Descriva l'immobile pignorato;
- 3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;
- 4) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto;
- 5) Indichi l'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 dichiarazione di agibilità;
- 7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
- 8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso è divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti;
- 9) 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;

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

11)Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;

12)Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13)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.



**□ 2.0 Risposta al quesito numero 1**

Per poter adempiere al mandato conferitomi, il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Atzori, dopo aver visionato la documentazione in atti allegata alla presente procedura esecutiva, ossia i certificati provenienti dai Registri Immobiliari e le mappe catastali, si propone di fornire l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

Provenienza

➤ **Atto di Donazione accettata - Articolo 1607**

**Casella 1859 trascritto in data 11.02.1957;**

Atto ricevuto dal Notaio -  
stipulato in data 31 Gennaio 1957 repertorio  
7978; **a FAVORE** di

; **CONTRO**

; **OGGETTO:** Comune di Villacidro 1)

Tratto di Pineta nel comune di Villacidro regione "Seddanus" distinto al foglio 5 sezione E mappale 14/A di mq 17 480, coerente a strada comunale "Seddanus" e proprietà comunale in più lati. L'area viene donata a condizione che la stessa venga utilizzata per la costruzione di un albergo turistico regionale con annesso parco, da edificare



entro e non oltre due anni dalla data del presente atto.

- **Atto di compravendita - Articolo 19268 Casella 27173 trascritto in data 10.07.2003;**  
 Atto ricevuto dal Notaio -  
 stipulato in data 01 Luglio 2003 repertorio 21573; **a FAVORE** di

**CONTRO**

; **OGGETTO:** nel Comune di Villacidro

- 1) Immobile provvisoriamente distinto al catasto fabbricati con il protocollo n.4 del 1973 (albergo);  
 2) terreno distinto al foglio 505 mappale 33 di mq 17 480.

Formalità pregiudizievoli

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo- Articolo 3768 Casella 29333 iscritto in data 26.07.2003**  
 Atto ricevuto dal Notaio -  
 in data 24 Luglio 2003 repertorio 21763; **a FAVORE** di ; **CONTRO**



**OGGETTO:** capitale euro  
250 000,00 - ipoteca euro 375 000,00 - durata  
anni 10. La presente iscrizione grava sui  
beni immobili siti nel Comune di Villacidro  
**1)** Immobile distinto al catasto fabbricati  
con il protocollo n.4 del 1973;  
2) terreno distinto al catasto terreni al  
foglio 505 mappale 33 di mq 17 480.

➤ **Atto Giudiziario - Articolo 1449 Casella 1753  
trascritto in data 18 Gennaio 2013;**

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cagliari -  
Verbale di Pignoramento di Immobili in data  
31 Dicembre 2013 Rep. 6973; **a FAVORE** di

**CONTRO**

**OGGETTO:** il presente pignoramento grava  
sul bene immobile adibito all'albergo sito  
nel Comune di Villacidro località "Seddanus"  
via Spendula n. 2, costituito da un piano  
interrato, un piano rialzato ed un piano  
primo, con area di pertinenza destinata a  
parco. **1)** il fabbricato risulta censito al  
catasto fabbricati al **foglio 5 mappale 14**



**sezione E** già individuato con il protocollo n.4 del 1973;

2) terreno distinto al catasto terreni al foglio 505 mappale 33 di mq 17 480.

**□ 3.0 Risposta al quesito numero 2 - Descrizione dell'Unità destinata ad albergo, censito al N.C.E.U. sezione E Foglio 5 particella 14 - Via Sa Spendula 2 e del terreno distinto al foglio 505 mappale 33 di mq 17 480 a Villacidro**

Per poter adempiere al mandato conferitomi, Io sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Atzori, mi recai a Villacidro in Via Sa Spendula n.2, presso il fabbricato, oggetto di Pignoramento. Sul luogo era presente il \_\_\_\_\_, è quindi stato possibile effettuare l'accesso ai luoghi, per eseguire il rilievo dell'immobile. Nel corso del sopralluogo, procedetti ad ispezionare sommariamente i luoghi dall'esterno, e successivamente procedetti ad eseguire un rilievo dei locali interni di cui si compone il fabbricato. Conclusi le operazioni relative al sopralluogo alle ore 12.30, riservandomi la possibilità di poter effettuare altre visite.



Si è ritenuto necessario procedere ad un secondo accesso ai luoghi, durante il quale si è potuto constatare che le condizioni dell'albergo sono variate rispetto al primo sopralluogo: in particolare:

- sono state eseguite opere di straordinaria manutenzione, sia internamente che esternamente al fabbricato;
- inoltre gran parte dell'albergo non risulta libero ma è occupato sulla base di un contratto di locazione, con la

Si ritiene opportuno procedere ad una breve descrizione dei luoghi, allo scopo di rendere più chiara ed intelligibile la presente relazione. L'immobile, è ubicato nel Comune di Villacidro, più precisamente nella Via Sa Spendula n.2. L'Immobilabile è distinto al N.C.E.U. alla sezione E foglio 5 mappale 14 - Categoria D/2 - Rendita Catastale Euro 14490,00 - destinato ad Albergo. Il fabbricato è stato realizzato verso la fine degli anni 60, ha struttura portante in muratura (pietra), i serramenti sono stati realizzati in legno (vetro singolo) e persiane esterne, i





pavimenti sono in marmettoni, le pareti interne sono state intonacate e tinteggiate.

L'Unità in questione, si sviluppa al Piano Terra ed al Piano Primo con la maggiore consistenza, ma sono altresì presenti il piano seminterrato ed piano interrato. La descrizione che segue, si basa sull'analisi degli spazi interni rilevati dagli elaborati catastali e dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo:

### ***Piano Terra***

Dalla Cancellata d'ingresso ci si immette in un tratto di cortile pertinenziale che conduce all'ingresso dell'albergo. Dall'ingresso si accede alla **Hall con soggiorno e zona bar**, avente superficie di circa mq 90.00; da questo ambiente, si accede: a) alla **sala da pranzo**, avente superficie di circa mq 80.00, dalla quale si può accedere alla cucina, avente superficie di circa mq 20.00 ; b) ad un **disimpegno** (lato bar), di circa mq 7.00; c) attraverso alcuni gradini si raggiunge la **zona delle scale** (che conducono al piano primo), dove sulla destra, si accede ad un **disimpegno** che conduce a due **WC.**, ciascuno di circa mq 2.00; d) al **disimpegno 1** che conduce a



due camere ed un bagno; in particolare ciascuna delle due camere ha superficie di circa mq 16.00 mentre il bagno circa mq 6.00; e) al **disimpegno 2** che conduce ad un **WC**. Dal disimpegno che ha accesso al lato del bar si possono raggiungere i seguenti ambienti: - il **retro bar**, di circa mq 6.00; - un **disimpegno**, in cui si aprono due **ambienti destinati al personale** ed un **WC**; in particolare tali ambienti hanno rispettivamente una superficie di circa mq 5.00 e mq 8.00, mentre il WC circa mq 2.50 ; - la **Cucina**, dalla quale si accede: - ad un **disimpegno** dove è presente **una scala** (che conduce al piano interrato) ed inoltre comunica con la **dispensa**, di circa mq 9.00.

### ***Piano Primo***

Attraverso le scale si raggiunge il Piano Primo, in particolare ci si immette in posizione intermedia rispetto ad un lungo corridoio, avente superficie di circa mq 54.00; quest'ultimo separa gli ambienti del piano in due porzioni.

Frontalmente si può accedere a n. 8 camere da letto; in particolare **n. 4 camere** hanno superficie di circa mq 13.00 - **una camera** di circa mq 20.00 - **una camera** di mq 15.00 - **una camera** di circa mq



12.50 dotata di WC (circa mq 2.50) - **una camera** di circa mq 10.50 dotata di WC (circa mq 2.560).

Sul lato opposto sono presenti: a) **tre Camere** da letto, di cui n. 2 aventi superficie di mq 14.00 ed una di circa mq 15.00, tutte le camere sono dotate di doccia; c) **due depositi**, di circa mq 3.00 ciascuno; d) un **antibagno** con un bagno (circa mq 4.00) ed una doccia; e) un **antibagno** con **disimpegno** e un bagno (circa mq 4.00) e due docce; f) un **disimpegno**, dal quale si accede a due **camere da letto** e ad un **bagno**, in particolare ciascuna delle due camere ha superficie di circa mq 16.00 mentre il bagno circa mq 6.00; una delle due camere è dotata di una doccia dalla quale si può accedere ad un balcone, avente superficie di circa mq 20.00; d) ad un piccolo balcone, di circa mq 3.00.

### ***Piano Interrato***

Attraverso le scale si raggiunge il Piano interrato, in particolare ci si immette in uno spazio originariamente destinato a locale caldaia avente superficie lorda di circa mq 35.00, oggi adibita a cantina.



***Piano Seminterrato***

Si accede al piano seminterrato direttamente dall'esterno, in particolare dall'area di ingresso attraverso una scala si raggiunge uno spazio sterrato da cui hanno accesso tre locali aventi superficie di circa mq 15.50, aventi la seguente destinazione: n. 2 magazzini ed una lavanderia. L'area soprastante ai locali del seminterrato, è occupata da una terrazza scoperta avente superficie di circa mq 74.00 e da una terrazza coperta avente superficie di circa mq 110.00.

***Area Esterna verde pertinenziale***

Il terreno distinto al foglio 505 mappale 33 è caratterizzato da un ambiente vegetativo naturale, in cui sono presenti rocce naturali proprie della zona "Cascata Sa Spendula". Il terreno si presenta accidentato con elevata pendenza, anche se sono stati realizzati dei camminamenti naturali che permettono la fruizione delle diverse zone del giardino o parco - ad esclusione delle parti più impervie; queste ultime, comunque, infondono particolare pregio naturalistico all'area esterna nonché all'albergo stesso, presentando diverse



specie arboree tra cui pini da alto fusto, palme ecc. (vedasi rilievo fotografico).

**□ 4.0 Risposta al quesito numero 3**

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

**□ 5.0 Risposta al quesito numero 4**

È necessario, eseguire variazioni per l'aggiornamento o preallineamento della planimetria catastale in quanto: a) nella planimetria catastale estratta dal catasto con protocollo CA0033144 del 17.02.2015 nelle camere adibite agli ospiti al piano primo non sono rappresentate le nuove docce presenti dal 1984; b) il piccolo balcone attualmente ha accesso dal lungo corridoio mentre nella planimetria catastale ha accesso da una camera da letto.

In particolare nel Dicembre 1984 l' E.S.I.T. (Ente Sardo Industrie Turistiche approva la modifica del Piano Primo dell'albergo, rappresentandolo così come si trova nella sua configurazione attuale. Si rileva altresì che in data 10.02.1986, in atti dal 07.06.1990 VCO (n.6C1/1986), è stata introdotta una pratica per ampliamento della quale il catasto



non ha fornito alcuna documentazione (è stata rilasciata la sola planimetria catastale (prot. CA0033144 del 17.02.2015)).

#### **□ 6.0 Risposta al quesito numero 5**

L'area in questione ricade per una parte nella Zona G33 del vigente PUC, in particolare mq **5096.00**, con it = 1 mc/mq avente destinazione d'uso prevista per pubblici esercizi, attività alberghiere ed extra alberghiere - mentre la restante parte ricade nella Zona E5.2A, Agricola - sottozona a media sensibilità ambientale, agricola e zootecnica, adeguamento tecnologico dell'unità produttiva, serre, lavorazione e trasformazione prodotti agricoli, ecc.

#### **□ 7.0 Risposta al quesito numero 6**

Nel corso dell'accesso effettuato in loco ed in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, è stato possibile riscontrare che il fabbricato in questione differisce, rispetto al Documento Catastale redatto dall'Ing. \_\_\_\_\_, per la mancanza delle nuove docce realizzate in alcune camere e per la posizione del balconcino esterno. Inoltre è



stato realizzato, all'esterno del fabbricato, un locale caldaia previsto originariamente nel piano interrato attualmente destinato a Cantina. Per quanto riguarda la documentazione tecnica il Comune di Villacidro non ha ancora fornito la documentazione necessaria, ciò dovuto probabilmente alla difficoltà di reperire la documentazione relativa al 1957 - in quanto l'ufficio tecnico dell'E.S.i.T. procedeva probabilmente autonomamente alle variazioni progettuali. È stata reperita una pianta del Piano Primo dell'Albergo redatta proprio dall'ufficio tecnico dell'E.S.I.T., con disegno aggiornato al Dicembre 1984, in cui sono indicati i nuovi servizi realizzati per alcune camere; in particolare l'albergo attuale è pressoché corrispondente alla documentazione (E.S.I.T.) a meno di alcune minime traslazioni delle partizioni interne.

Durante il primo sopralluogo è stato riscontrato che il fabbricato si trovava in condizioni di conservazione mediocri e necessitava di opere di straordinaria manutenzione - adeguamento o ristrutturazione. In particolare erano visibili intonaci ammalorati sia all'interno che



all'esterno, servizi igienici da ristrutturare, impiantistica obsoleta, in generale l'albergo non era in condizioni di essere utilizzato.

Durante il secondo sopralluogo si è accertato che l'albergo è stato sottoposto a manutenzione straordinaria. Tali opere di manutenzione hanno riguardato i soli locali che sono oggetto di locazione mentre quei locali che non sono interessati dal contratto, ossia l'ingresso soggiorno e gli ambienti con esso comunicanti ubicati sulla sinistra, sono stati ripuliti ma non sono stati oggetto di opere particolari. Le principali opere di manutenzione hanno riguardato gli intonaci e le pitture sia internamente che esternamente, sono stati ripristinati i servizi igienici e i relativi rivestimenti; è stato adeguato l'impianto elettrico; è stato riattivato l'impianto di depurazione; è stato effettuato il collegamento alla rete dell'acquedotto cittadino. (Vedasi il rilievo fotografico durante il primo sopralluogo e quello effettuato durante il secondo sopralluogo).

L'albergo attualmente come detto è stato sottoposto a straordinaria manutenzione si trova in condizioni di conservazione discrete ma non è





ancora stato rilasciato il certificato di agibilità; secondo quanto indicato nel contratto di locazione è stato incaricato un tecnico abilitato per definire le pratiche di acquisizione dell'agibilità e delle certificazioni necessarie a seguito degli eventuali adeguamenti alle normative vigenti.

**□ 8.0 Risposta al quesito numero 7**

È possibile vendere i beni pignorati in un solo lotto.

**□ 9.0 Risposta al quesito numero 8**

L'immobile è stato pignorato alla

proprietario della Quota di 1/1 dell'Immobile.

**□ 10.0 Risposta al quesito numero 9 e 10**

È stato possibile accertare che l'immobile è occupato per una porzione

mentre per la restante maggiore parte è oggetto di Locazione con contratto del 20.09.2016 registrato al n. 5085 del 21.09.2016 -

Si precisa che nel corso del



primo sopralluogo l'albergo era libero, non occupato e non utilizzato da tempo.

**□ 11.0 Risposta al quesito numero 11**

L'albergo è stato realizzato, intorno agli anni '60, in un'area donata dal Comune di Villacidro all'E.S.I.T. a condizione che la stessa venisse utilizzata per la costruzione di un albergo turistico regionale con annesso parco, da edificare entro e non oltre due anni dalla data dell'atto di donazione; attualmente l'area su cui sorge l'albergo ricade nel PUC nella zona G33, avente come destinazione d'uso quella di pubblici esercizi ed attività ricettive alberghiere ed extra alberghiere.

**□ 12.0 Risposta al quesito numero 12**

L'area inizialmente donata dal Comune di Villacidro all'E.S.I.T. per la costruzione di un Albergo, sono state acquisite direttamente dalla



**□ 13.0 Risposta al quesito numero 13**

Si è proceduto alla stima del bene, sulla base della documentazione reperita, in particolare si sono utilizzati i dati derivanti dal Rilevamento planimetrico, escludendo le eventuali superfici relative alle opere non conformi al progetto.

**Metodologie estimative**

Stimare un bene significa esprimere un giudizio di valore sul bene. Questo giudizio è una previsione fondata su giudizi di equivalenza tra beni economici. Questa equivalenza è impostata sulla comparazione ed è basata su termini statistici e di matematica finanziaria.

Per valore di mercato o valore commerciale di un bene si intende la più probabile quantità di denaro con cui in un atto di compravendita può essere scambiato il bene.

I diversi metodi usati per effettuare una stima sono accomunati da una stessa base concettuale che risiede nella comparazione.

La comparazione viene portata avanti considerando dei beni campione, i quali devono essere confrontabili con il bene in esame, quindi analoghi al bene oggetto di stima (analogie tipologiche, strutturali, dimensionali) e devono



essere di prezzo noto (prezzo riferito al tempo ed al luogo oggetto della stima); i parametri di comparazione devono essere capaci di qualificare il bene campione in relazione allo scopo della stima.

Si suole dividere le caratteristiche di confronto in quattro gruppi:

1) Caratteristiche di localizzazione (da riferirsi all'edificio; consentono di individuare il mercato omogeneo entro il cui perimetro vanno ricercati i beni campione):

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano  
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico - Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, etc.) facilmente raggiungibili - esercizi commerciali al dettaglio a distanza pedonale - Livello di qualificazione ambientale esterno.

2) Caratteristiche di posizione (da riferirsi all'appartamento):

Esposizione - Panoramicità - Luminosità - Prospicienza - Altezza dal piano stradale.

3) Caratteristiche tipologiche (da riferirsi all'edificio ed all'appartamento):



Età dell'edificio - Caratteristiche tipologiche ed architettoniche - Condizioni statiche - Condizione delle rifiniture - Caratteristiche compositive, distributive e dimensionali - Condizioni di stato in funzione della destinazione d'uso - Impianti tecnologici.

4) Caratteristiche produttive (da riferirsi all'ufficio ed all'appartamento):

Presenza di servitù, diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura - Stato giuridico del venditore ed assenza di problemi legali - Mutui bancari - Agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto - Dimensioni dell'appartamento in rapporto al mercato.

I metodi di comparazione possono essere diretti (*sintetici*) o indiretti (*analitici*): si distinguono per il modo in cui viene operato il confronto.

Il metodo di comparazione diretto raffronta in modo esplicito ed immediato parametri rappresentativi delle capacità economiche e produttive dei beni a confronto.

Il metodo di comparazione indiretto effettua la comparazione tra parametri che, opportunamente



elaborati, consentono di pervenire al più probabile valore economico.

### **Stima dell'Albergo - Determinazione del prezzo di vendita e del ricavo**

La determinazione del ricavo comporta a questo punto l'individuazione del valore medio di mercato del prodotto edilizio (Albergo), con l'utilizzo dei seguenti metodi:

#### **A) Metodo di stima per Capitalizzazione dei Redditi delle Mura (Valore locativo mensile)**

Tra i metodi di comparazione indiretti il più noto è il metodo della capitalizzazione dei redditi netti. Si basa su alcune applicazioni di matematica finanziaria: l'accumulazione per n anni del reddito netto annuo che l'immobile produrrebbe qualora venisse posto in affitto con un canone costante nel tempo, e l'analoga accumulazione degli interessi fruttati, per arrivare alla determinazione del valore attuale del capitale disponibile tra n anni. Si determina il valore di mercato di un bene immobile ( $V_m$ ) tramite la relazione:  $V_m = R_n / r$  dove:  $R_n$  è il reddito netto annuo ricavabile dall'immobile ed è uguale al



reddito lordo annuo ( $R_1$ ) meno le spese ( $S$ );  $r$  è il saggio di capitalizzazione.

Il reddito annuo lordo è:  $R_1 = A \times 12 + (Axr' / 12 \times 78)$  dove:  $A$  è il canone di affitto mensile; il secondo addetto rappresenta la somma degli interessi fruttati in un anno dalle mensilità (depositate per un totale di 78 mesi),  $r'$  è il tasso annuale di interesse applicato (poniamo il 0,5%).

Valutato il mercato immobiliare per beni analoghi, tenuto conto delle caratteristiche di comparazione, si è stabilito un valore locativo mensile ( $A$ ) pari a **euro 3000,00**, comprensivo delle spese di gestione a carico del proprietario. Quindi:  $R_1 = \text{euro } 3000,00 \times 12 + (\text{euro } 3000,00 \times 0,5\% / 12 \times 78) = \mathbf{36097,50 \text{ euro}}$ .

Le spese di gestione a carico del proprietario, da sopportare per l'edificio e l'immobile - viste le condizioni di conservazione dell'edificio, considerati elementi statistici per beni immobili di pari categoria e classe - sono percentualmente qualificabili rispetto al reddito lordo nella seguente misura:

- spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria (3%÷6%): 4,5%



- spese per l'amministrazione ed i servizi condominiali ( $2\% \div 3,5\%$ ): 2,5%
- alee sfitti ed inesigibilità ( $0\% \div 2\%$ ): 1%
- spese per le assicurazioni ( $1\% \div 2,5\%$ ): 1,5%
- aliquota di ammortamento ( $0,5\% \div 5\%$ ): 0,5%
- aliquota per le imposte e le tasse ( $10\% \div 30\%$ ): 15% e la somma delle quote rappresenta l'incidenza percentuale delle spese  $i_s = (4,5 + 2,5 + 1 + 1,5 + 0,5 + 15)\% = 25\%$ . Le spese pari a  $S = i_s \times R_1$ .

Il reddito netto è:  $R_n = R_1 - S = R_1 - I_s \times R_1 = 36097,50 \text{ euro} - 25\% \times 36097,50 \text{ euro} = \mathbf{27073,13}$

**euro.**

Il saggio di capitalizzazione  $r$  per un centro di media dimensione varia tra 1,5% e 5,5%; si considera allora il valore di 3,0% e lo si adatta alla stima tramite delle valutazioni su alcune caratteristiche dell'immobile, caratteristiche classificate dalla letteratura estimativa; una valutazione positiva comporterà una detrazione al valore di  $r$ , una valutazione negativa comporterà un'aggiunta al valore di  $r$ . Per l'immobile oggetto di stima il saggio di capitalizzazione è stato valutato pari a **2,04%**. Si è trovato il valore particolare di  $r$  in questo modo:





**a) Caratteristiche di localizzazione:**

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano - Livello dei collegamenti e servizio dei trasporti. (+/- 0,22%) valutazione: -0,20%
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) a distanza pedonale. (+/- 0,28%) valutazione: - 0,20%
- Qualificazione dell'ambiente esterno - Idoneità insediativa - Previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali. (+/-0,18%) valutazione: - 0,18%
- Livello di inquinamento ambientale - Presenza di verde pubblico o privato. (+/-0,08%) valutazione: - 0,08%
- Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzati a parcheggio. (+/-0,06%) valutazione: -0,04%

**b) Caratteristiche posizionali:**

- Panoramicità. (+/- 0,36%) valutazione: - 0.30 %
- Prospicenza e luminosità. (+/- 0,20%) valutazione: - 0,20%
- Quota rispetto il piano stradale. (+/-0,08%) valutazione: - 0,05%
- Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti. (+/-0,06%) valutazione:



- 0,05%

**c) Caratteristiche tecnologiche:**

- Grado di finitura esterna ed interna - Livello tecnologico ed efficienza dei servizi. (+/- 0,16%)  
valutazione: + 0,16%
- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria - Sicurezza statica delle strutture.  
(+/-0,12%) valutazione: + 0,12%
- Età dell'edificio. (+/-0,10%) valutazione: + 0,10%

**d) Caratteristiche produttive:**

- Possibilità di dilazioni nei pagamenti. (+/- 0,06%)  
valutazione: 0%
- Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione. (+/-0,04%)  
valutazione: - 0,04%

$r = 3,0\% + (- 0.20 - 0.20 - 0.18 - 0.08 - 0.04 - 0.30 - 0.20 - 0.05 - 0.05 + 0.16 + 0.12 + 0.10 - 0.04)\% = 3,0\% - 0,96\% = 2,04\%$ . Quindi il valore di mercato dell'immobile - secondo la stima indiretta - è:  $V_m = R_n / r = 27073,13 \text{ euro} / 2,04\% = 1327114,22 \text{ euro} \approx \mathbf{1327000,00 \text{ euro}}$ .



A1) **Metodo di stima per Capitalizzazione dei Redditi delle Mura: (Valutazione delle presenze)**

Valutate le Tariffe praticate in alberghi aventi caratteristiche simili, a quello in questione e nella medesima zona di influenza (Turistica), si è ottenuto quanto segue: da € 40,00 a € 80,00 a posto Letto; da cui il valore medio è pari a € 55,00 colazione inclusa. Esaminati gli elaborati statistici delle Agenzie Turistiche, e mediati gli indici di utilizzo delle strutture alberghiere degli ultimi anni è risultato che l'indice di occupazione medio è pari al 40% del potenziale massimo di presenze annue, corrispondente (in via ipotetica), a posti Letto  $22 \times 360 \times 40\% = 3168$  presenze annue minime considerando la potenzialità propria dell'albergo. Da cui si ottiene il Ricavo Lordo, corrispondente alle Presenze/anno  $3168 \times € 50,00 = € 158400,00$ ; Ponendo il Reddito attribuibile alle sole mura pari al 15% del ricavo lordo, si ottiene  $158400,00 \times 15\% = € 23760,00$ ; utilizzando quindi il tasso di capitalizzazione pari all'2.04% si ottiene il valore di **≈ 1165000,00** euro.



Mediando i valori determinati si ottiene:

A) **1327000,00** euro;

A1) **1165000,00** euro.

Da cui si ottiene che il valore il mercato delle mura dell'albergo è pari a **euro 1246000,00**.

**Stima della Volumetria residua sull'area destinata ad Albergo (Zona G33) - Determinazione del prezzo di vendita e del ricavo**

Prima di procedere è necessario premettere che la seguente valutazione è puramente indicativa in quanto il sottoscritto è ancora in attesa di ricevere la documentazione necessaria dal Comune di Villacidro.

Considerato che la volumetria attuale dell'albergo è di circa 3196 mc si deve ipotizzare lo sfruttamento del terreno, per la realizzazione di un ampliamento dell'attuale fabbricato (attività ricettive alberghiere ed extra alberghiere), con un volume edificabile di circa 1900 mc ed ipotizzando di realizzare un nuovo corpo di fabbrica con altri 22 posti Letto e servizi tali da implementare le caratteristiche funzionali dell'attuale albergo.



*Determinazione della Superficie Lorda edificabile:*

mc 1900 : 3.00 = mq 633.33

*Determinazione del prezzo di vendita e del ricavo*

Il dato di riferimento è quello del valore a "camera" che, per strutture alberghiere aventi categoria e ubicazione simili a quelle dell'albergo in esame può variare da € 32000,00 a € 62000,00 circa per camera. Considerando un numero di 22 Camere, (in un ipotetico dimensionamento, tenuto conto dei requisiti minimi per camera), ed un valore di € 55000,00 a camera, si ottiene il Valore di, Camere 22 x € 55000,00 = **€ 1210000,00.**

*Determinazione dei costi di costruzione*

Sempre con riferimento alla stessa epoca, ipotizzando che la trasformazione dell'area avvenga oltre i due anni, con un tasso di remunerazione del 12%, il costo di costruzione di un Albergo del tipo di quelli esistenti nella località viene determinato dalla somma di diversi fattori:

- a) Fattore Area di Sedime (VA): €/mc. 40,00; da cui mc 1900 x € 40,00 = **€ 76000,00;**



b) Fattore Costruzione (Cubatura Fuori Terra):  
€/mc. 210,00; da cui mc 1900 x € 210,00 = €  
**399000,00;**

c) Fattore Area esterna (Camminamenti,  
Parcheggi, ecc.) (VAE): €/mq. 20,00; da cui  
mq 1000.00 x € 20,00 = € **20000,00;**

**Cc** (costo di costruzione) = € 76000,00 + €  
399000,00 = € **475000,00;**

Occorre inoltre prendere in considerazione gli  
oneri accessori al **Cc** che sono pari a:

**Oneri Acc. Cc** = € 20000,00;

*Determinazione degli Oneri di Urbanizzazione e  
Concessione*

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione  
primaria, secondaria e contributo sul Costo di  
Costruzione, risulta per una trasformazione di  
questo tipo pari a 72,00 €/mq, da cui:

**Oneri Urbaniz.** = 72,00 €/mq x 633.33 mq = circa €  
**45500,00.**

Occorre inoltre prendere in considerazione gli  
oneri accessori agli Oneri di Urbanizzazione, che  
in questo caso, possono essere valutati nel  
14.83%, da cui:



**Oneri Acc. Urbaniz.** = € 45500,00 x 14.83% ~ € 6750,00.

L'ammontare complessivo dei costi di costruzione ed oneri, è pari a: € 547250,00 (€ 475000,00 + € 20000,00 + 45500,00 + € 6750,00).

Possiamo ora determinare l'ammontare del Costo Tecnico-Economico dell'area in questione, che sarà dato dalla differenza tra il Ricavo ottenuto per effetto della trasformazione, (€ 1210000,00), e l'ammontare complessivo dei costi di costruzione ed oneri, (€ 547250,00), da cui si ottiene: € 1210000,00 - € 547250,00 = **euro 662750,00.**

Occorre inoltre prendere in considerazione gli oneri accessori relativi all'area, che in questo caso, possono essere valutati in €/mq 180,00 ⇒ da cui:

**Oneri Acc. Area** = €/mq 180,00 x 633.33 mq = circa € 114000,00.

da cui sottraendo dal Costo Tecnico-Economico dell'area gli oneri accessori dell'area, si ottiene il **Costo di acquisizione dell'Area:** € 662750,00 - 114000,00 = **euro 548750,00 ≈ euro 548000,00.**



**Area destinata a parco e giardino privato -****Determinazione del prezzo di vendita e del ricavo**

Oltre al valore delle mura dell'albergo si dovrà tener conto anche del valore economico della sistemazione esterna a "giardino e parco".

Considerato che l'area in questione ricade:

- per una parte nella Zona G33 del vigente PUC, in particolare **mq 5096.00**, con destinazione d'uso per pubblici esercizi, attività alberghiere ed extra alberghiere. In particolare l'area sistemata a verde è data dalla differenza tra la superficie complessiva della zona G33 e le superfici coperte dell'albergo stesso, ossia **mq 5096.00 - mq 560.00** (mq 376.00 (Piano Terra) + mq 184.00 (Terrazza)) = **mq 4536.00**; da tale superficie si dovrà detrarre l'area relativo di intervento necessaria allo sfruttamento della nuova volumetria residua oltre alla realizzazione dei parcheggi, ossia immaginando di realizzare il fabbricato su due livelli, considerate le caratteristiche del terreno, si ottiene **mq 4536.00 - mq (633.33/2) - mq 1000,00 = 3219,33 mq**.





- mentre la restante parte dell'area ricade nella Zona E5.2A, in particolare **mq 12384,00**, Agricola - sottozona a media sensibilità ambientale, agricola e zootecnica, adeguamento tecnologico dell'unità produttiva, serre, lavorazione e trasformazione prodotti agricoli, ecc.

Innanzitutto va specificato che esiste un limite cosiddetto di normalità nella consistenza delle aree pertinenziali. Quando una costruzione con area pertinenziale abbia superficie ad essa asservita fino a cinque volte la superficie coperta non si è in presenza di un giardino o comunque di un terreno pertinenziale suscettibile di una valutazione autonoma, ma semplicemente di un accessorio diretto dell'immobile, il cui valore si considera legato a quello dei locali che costituiscono l'edificio principale. L'incremento da calcolare varia dal 5 al 10% del valore unitario adottato per il fabbricato principale e sarà più prossimo al 10% allorché la consistenza del giardino è pari a 2-3 volte la superficie coperta, mentre si approssima al 5% quando la consistenza è di 4-5 volte la superficie coperta, ossia è inversamente



proporzionale alla estensione del giardino. Quando, invece, la consistenza del terreno pertinenziale supera i limiti anzidetti non è più possibile incrementare il valore unitario del fabbricato per tenere conto della presenza del giardino, ma occorrerà considerare a parte il valore del giardino e sommarlo a quello del fabbricato. A tal fine sarà necessario verificare che l'area giardino non sia edificabile perché in tal caso occorrerà valutarla non già come area pertinenziale, ma come area potenzialmente edificabile. Se l'area è invece destinata nello strumento urbanistico a verde privato o comunque non è edificabile si dovrà procedere alla stima della pertinenza come valore da sommare a quello del fabbricato. Nel nostro caso, l'area in questione ha una superficie che supera di cinque volte la superficie coperta del fabbricato ma nello stesso tempo non può essere considerata un'area edificabile, per cui si dovrà procedere alla stima del giardino o parco utilizzando la percentuale del 5% del valore unitario adottato per il fabbricato principale.

Valutato il mercato immobiliare dei fabbricati nel comune di Villacidro, con prezzi medi che vanno da



700,00 a 900,00 euro/mq, tenuto conto delle caratteristiche di comparazione, si è stabilito il valore a metro quadrato di superficie commerciale in **euro 700,00** (700,00 euro/mq),

La superficie commerciale dell'area sistemata a giardino o parco è uguale a:

- Zona G33 - ossia lo 0.05 della superficie residua destinata a giardino o parco intorno all'albergo, pari a **160,97 mq.** (0.05 x 3219,33 mq); da cui **160.97 mq x 700,00 euro/mq ≈ 112000,00 euro;**
- Zona E5.2A - ossia lo 0.05 della superficie del giardino, pari a **619.20 mq** (0.05 x 12384.00 mq.); da cui **619.20 mq x 700,00 euro/mq ≈ 433000,00 euro**



Quindi il valore di mercato dell'immobile, considerando la piena proprietà dell'area su cui il fabbricato è stato edificato è pari a **1246000,00 euro + 548000,00 euro + 112000,00 euro + 433000 euro = 2339000,00 euro.**

Selargius, li 16 Gennaio 2017

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore ATZORI

