

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RIGUARDANTE LA
STIMA DEI BENI IMMOBILI RIENTRANTI NELLA LIQUIDAZIONE
DELLA COOP. MERIDIANA VIAGGI.**

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza;
2. Sopralluogo effettuato;
3. Dati e descrizione dell'immobile oggetto di stima;
4. Valore di mercato dell' immobile;
5. Scheda riassuntiva.

1. - PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

In data **07.07.2008** perveniva presso lo studio del sottoscritto, Ing. Mario D'Amore, comunicazione a mezzo lettera (**all. n. 1**), da parte dell'Avv. Ubaldo Marrone, n.q. di liquidatore della Cooperativa Meridiana Viaggi nella quale si legge :”...*con la presente le conferisco incarico di procedere alla stima dei beni immobili di proprietà della Cooperativa in oggetto giusta autorizzazione resa dal competente assessorato che allego in copia. Per quanto mi risulta l'unico cespite di proprietà della cooperativa la cui liquidazione può concorrere alla formazione dell'attivo è un immobile in località Trabia costituito in parte da terreno libero, dalla struttura di un albergo (giunto al 40% circa di edificazione) e da ciò che resta di un locale destinato a discoteca. Intervenuta la Sua accettazione prenderemo contatti con l'ex amministratore per un primo sopralluogo...*” (**all. n. 1**).

Successivamente in data **09.07.2008** il sottoscritto comunicava, a

mezzo raccomandata A/R ,”...*la propria disponibilità a procedere alla stima dei beni di proprietà della cooperativa in oggetto.*” (all. n. 2)

Si precisa che nel mese di Novembre 2008 il sottoscritto si è recato presso il Comune di Trabia, settore Urbanistica, per effettuare la richiesta del certificato di destinazione urbanistica ma, in quella occasione si apprendeva che risultava in corso di adozione il nuovo strumento urbanistico (P.R.G.). Così come prescrive la legge 71/78, art 3, dopo l'adozione dello strumento urbanistico lo stesso deve essere pubblicato presso la casa comunale per le eventuali opposizioni che possono essere presentate dai proprietari degli immobili rientranti nel piano nonché per le osservazioni che possono essere avanzate da parte di qualsiasi soggetto.

Così come appreso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Trabia ad oggi (inizio Giugno '09) il P.R.G. è stato adottato dal succitato Comune ma non è stato ancora trasmesso alla Regione (Assessorato Territorio e Ambiente) per l'approvazione, a seguito di una serie di problematiche emerse per le osservazioni al P.R.G. stesso, effettuate da parte dei cittadini.

In ogni caso lo scrivente nel mese di Marzo e precisamente il 27.03.2009 ebbe a richiedere il certificato di Destinazione Urbanistica che è stato rilasciato in data 13.05.2009. La destinazione in atto è quella della succitata certificazione a meno di eventuali modifiche apportate che potrebbero essere dall'Assessorato all'atto dell'approvazione del piano regolatore. Il motivo del lungo lasso di tempo intercorso tra il momento dell'accettazione dell'incarico e la

redazione della presente relazione tecnica, è legato, quindi, alle motivazioni sopra esposte inerenti lo strumento urbanistico. Non sarebbe stato corretto effettuare la stima delle aree senza conoscere univocamente la reale ed odierna destinazione urbanistica dell'area in oggetto.

Si precisa che il bene oggetto di stima risulta essere:

- Complesso turistico – alberghiero costituito da una struttura adibito a discoteca. Porzione di albergo in corso di edificazione versante allo stato grezzo, il tutto insistente su terreni contraddistinti catastalmente al foglio 12 p.lle 514, 83, 626, 627, 79, 77, 78 e 2164 del foglio 12 del N.C.E.U. del Comune di Trabia.

2. - SOPRALUOGHI EFFETTUATI

In data **08.11.2008**, alle ore **09.30**, il sottoscritto ing. Mario D'Amore, con l'assistenza di un tecnico del proprio studio, a seguito di contatti telefonici con la Sig.ra _____, ex-amministratore della cooperativa di cui in oggetto, si recava sui luoghi e precisamente in Trabia c.da S. Onofrio incontrandosi con la succitata signora.

Lo scrivente prendeva visione dei beni, appunti in fogli separati, impressionando delle fotografie ed effettuava il rilievo di porzioni degli immobili acquisiti all'attivo della liquidazione, con l'ausilio di alcuni elaborati grafici consegnati della Sig.ra _____.

3. DATI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

3.1 TITOLARITÀ DEL BENE

Il terreno in oggetto risulta essere stato acquisito dalla società in oggetto mediante due distinti atti di compravendita, entrambi ai rogiti del Notaio Dott. Porcelli (**all. n. 4**). Tali atti risultano essere:

- Atto del 20.12.1991 n.n. 26238/5577 per le particelle n. 77, 78, 13;
- Atto del 18.02.1991 n.n. 23082/5119 per le particelle n. 514, 79, 626, 627 e 83.

3.2 DATI CATASTALI

Preliminarmente si precisa che le particelle oggetto di acquisto da parte della Società Cooperativa Meridiana Viaggi, ove oggi insistono i fabbricati, risultano essere state oggetto di alcuni frazionamenti connessi al passaggio del locale adibito a discoteca dal N.C.T. al N.C.E.U., unitamente a quota parte del terreno.

Dal certificato di consultazione per unità immobiliare attuale rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Palermo in data 07.01.2009 e 22.05.2009 risulta che (**all. n. 7**), il complesso edilizio presenta i seguenti identificativi catastali.

Presso il N.C.E.U.:

- foglio: 12;
- P. IIa: 2165
- Ubicazione: C.da Sant'Onofrio snc piano T-1-2;
- Categoria: D/3
- Superficie: 1410 m²;
- Rendita: € 24.800,26

Il *quadro generale delle categorie* predisposto dalla Direzione

Generale del Catasto e dai Servizi Tecnici Erariali ha il precipuo compito di *qualificazione* onde avere uniforme denominazione, in tutte le zone censuarie. Ogni unità immobiliare urbana di ciascuna zona censuaria viene distinta secondo le caratteristiche intrinseche che ne determinano la destinazione ordinaria e permanente. Nel *quadro generale delle categorie* il gruppo D fa parte degli *immobili a destinazione speciale* ed in particolare quelli nella categoria D/3 risultano essere Teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili.

La restante porzione dei beni rientranti nella liquidazione della Coop Meridiana Viaggi è costruita da terreni che vengono qui di seguito riportati con i propri identificativi catastali.

§§§

Presso il N.C.T. (v. Stralcio di mappa, **all. n. 5**):

- foglio: 12;
- P. IIa: 2164
- Qualità: Uliveto;
- Classe: 2
- Superficie: ha 01.35.89;
- Reddito D.: € 115,80;
- Reddito A.: € 73.69.

§§§

- foglio: 12;
- P. IIa: 626
- Qualità: Uliveto;

- Classe: 2
- Superficie: ha 00.08.35;
- Reddito D.: € 7,12;
- Reddito A.: € 4,53.

§§§

- foglio: 12;
- P. IIa: 627
- Qualità: Seminativo;
- Classe: 2
- Superficie: ha 00.10.00;
- Reddito D.: € 5,42;
- Reddito A.: € 1,55.

§§§

- foglio: 12;
- P. IIa: 2722
- Qualità: Uliveto;
- Classe: 2
- Superficie: ha 00.33.27;
- Reddito D.: € 28,35;
- Reddito A.: € 18,04.

§§§

- foglio: 12;
- P. IIa: 2723
- Qualità: Uliveto (AA) e Incolto sterile (AB);
- Classe: 2

- Superficie: ha 00.09.00 (AA) e 00.00.63 (AB);
- Reddito D.: € 7,67;
- Reddito A.: € 4,88.

§§§

- foglio: 12;
- P. IIa: 2725
- Qualità: Incolto prod;
- Classe: U
- Superficie: ha 00.00.40;
- Reddito D.: € 0,01;
- Reddito A.: € 0,01.

§§§

- foglio: 12;
- P. IIa: 2726
- Qualità: Incolto prod;
- Classe: U
- Superficie: ha 00.00.88;
- Reddito D.: € 0,02;
- Reddito A.: € 0,01.

3.3 CONFINI

L'immobile in esame confina (**all. n. 5**):

- a Nord: con proprietà aliena;
- a Sud: con p.lle 1738, 1739, 1743, 1744 e 1740
- a Est: con strada pubblica;
- a Ovest: con p.IIa 2638 e 513.

3.4 DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in esame, come si evince dalla documentazione grafica in possesso dello scrivente è composto come segue:

- A) Un fabbricato a due elevazione fuori terra, versante in completo stato di abbandono, adibito un tempo a discoteca ed oggi vandalizzato esteso complessivamente mq 1.010,00;
- B) Alcuni manufatti edili, estesi 630,00 mq, versanti allo stato grezzo costituenti porzione di un edificando albergo insistenti sulla p.lla 2164;
- C) Un lotto di terreno ove insistono i fabbricati di cui sopra esteso complessivamente mq 51.573,00.

Il tutto disimpegnato da stradelle con fondo asfaltato e terrazzamenti con muri di contenimento in c.a. e rivestimento in pietra.

Descrizione dell'immobile di cui al punto A)

L'immobile presenta struttura in cemento armato e solai in latero-cemento con due elevazioni fuori terra. I prospetti risultano intonacati e tinteggiati, versanti nel complesso in discrete condizioni di manutenzione e conservazione (v. " Documentazione Fotografica", **all. n. 6**, foto n. 1, 28, 31-40). La copertura del fabbricato risulta in parte piana, rivestita con guaina bituminosa, in parte a falde inclinate con copertura in coppi (foto n. 30). In aderenza rispetto al prospetto attestante sul parcheggio e limitrofo ai corpi esterni dell'impianto di climatizzazione, risulta essere stato realizzato un capannone con pareti di tomagno e copertura in alluminio e acciaio (foto n.1-2).

Il fabbricato risulta così costituito:

- Al piano terra trovano ubicati la pista da ballo, con cabina DJ, uffici (funzionali all'attività in oggetto) e i servizi igienici destinati a impiegati e al pubblico (foto n. 3 – 12, 13 - 27);
- Al piano primo sono ubicati alcuni locali tecnici e l'accesso alla copertura del fabbricato (foto n. 37).

I diversi livelli risultano disimpegnati da una scala con alzate e pedate in cotto, e da un impianto di ascensore, oggi non funzionante.

Il piano terra risulta così realizzato:

- Zona aperta al pubblico: costituita dalla pista da ballo, dalla cabina per il DJ, due batterie di bagni con antibagno, una reception ed un vano guardaroba. Si precisa che quest'ultimo vano realizzato in parte su una corte interna, presenta pareti di trespaccato in muratura e copertura in acciaio con lastre in vetroresina (v. " Documentazione Fotografica", **all. n. 6**, foto n. 3-12).
- Zona non aperta al pubblico: un ufficio, alcuni locali tecnici, n°2 magazzini e n°1 bagno destinato agli impiegati (foto n. ri 10-14, 18, 23).

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- Pavimenti: la sala da ballo presenta pavimentazione in marmo (v. " Documentazione Fotografica", **all. n. 6**, foto n. 3-12) mentre tutti gli altri vani risultano pavimentati con mattoni in ceramica (foto n. ri 12,). Tutti i w.c., sia quelli per il personale che quelli per il pubblico, presentano pavimentazione realizzata con

mattoni in ceramica (v. “ Documentazione Fotografica”, **all. n. 6**, foto n. 13);

- Rivestimenti interni: le pareti di tutti gli ambienti dell’immobile risultano essere intonacate e tinteggiate versanti in cattive condizione di manutenzione e conservazione (foto n. 14-23);
- Infissi esterni: in alluminio e vetri, alcuni dei quali con maniglie antipanico (foto n.ri 12 e 15);
- Infissi interni: alcuni risultano realizzati con porte in acciaio dotate di maniglie antipanico, altre, e precisamente quelli relativi ai w.c. risultano realizzati in legno (foto n.ri 12, 15);
- Impianto elettrico: mancante di molte componenti. I frutti e i fili elettrici sono stati oggetto di atti vandalici e furti, ed in gran parte asportati (foto n.ri 18-20);
- Impianto idrico: del tipo sottotraccia con impianto di autoclave e riserva idrica. Risultano essere stati rimossi scarichi collettori e molti altri componenti dell’impianto in oggetto.
- L’immobile versa in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e risulta essere stato oggetto di furti e atti vandalici.

Descrizione dell’immobile di cui al punto B)

L’immobile in oggetto è costituito da alcuni manufatti edilizi versanti allo stato grezzo, che costituiscono porzione di una realizzanda struttura di più ampie dimensioni da destinare ad albergo. Dagli elaborati progettuali (**all. n. 8**) si evince che quanto realizzato risulta costituire quello che sarebbe stato il III° livello di un albergo mentre il I°

ed il II° non risultano essere stati oggi ancora edificati. Tale struttura alberghiera di tre livelli doveva essere così costituita:

- I° livello adibito alle strutture di ricevimento (hall, ristorante e uffici);
- II° e III° livello adibiti a cellule alberghiere (n° 10 al secondo livello e n° 12 al terzo livello).

Come si evince dalla documentazione fotografica di cui in **allegato n. 6**, quanto edificato presenta struttura con travi e pilastri in c.a. e solai in latero cemento, versanti allo stato grezzo (foto n.ri 43-52).

Descrizione dell'immobile di cui al punto C)

L'immobile in oggetto è costituito dal lotto di terreno ove ricadono i beni di cui ai punti A e B oltre che alcuni manufatti edilizi costituenti in: strada carrabile che si diparte dal cancello di accesso fin alla zona parcheggio, anch'essa asfaltata con manto bituminoso, muri di contenimento in cemento armato e una piazzola adibita a pista da ballo estiva.

Sul lotto di terreno, che si presenta con giacitura in forte pendenza, risultano essere stati realizzati dei terrazzamenti. Le succitate stradelle e alcuni sbancamenti sono stati effettuati per accogliere le porzioni, non ancora edificate dell'immobile di cui al punto B che si ribadisce, doveva essere realizzato su tre ordini di piani di cui uno solo risulta oggi essere stato realizzato. Il terreno risulta piantumato con ulivi e macchia mediterranea ornamentale (foto n. ri 53-62).

3.5 REGOLARITÀ EDILIZIA E ABUSI

L'immobile oggetto di stima, così come descritto in precedenza, è

costituito da un edificio, un tempo adibito a discoteca, e da alcune strutture versanti allo stato grezzo, costituenti porzioni di un complesso alberghiero. Tutti i manufatti edilizi ricadono in una lottizzazione autorizzata. Per gli immobili in oggetto, oltre che per le sistemazioni esterne, le stradelle di disimpegno e le opere di urbanizzazione, sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie e autorizzazioni:

- Concessione edilizia n°617 del 1991 (**all. n. 9a**);
- Concessione edilizia n°674 del 1991 (**all. n. 9b**);
- Concessione edilizia n°737 del 1992 (**all. n. 9c**);
- Autorizzazione n°109 del 1997 (**all. n. 9d**);
- Concessione edilizia n°913 del 1997 (**all. n. 9e**);
- Concessione edilizia n°973 del 2000 (**all. n. 9f**).

Per l'immobile adibito a discoteca risulta essere stata rilasciata in data 16.12.1997, certificato di agibilità n. 19/97 (**all. n. 10**).

Lo scrivente nel corso del sopralluogo esperito ha riscontrato le seguenti difformità:

1. Una diversa distribuzione degli spazi interni in particolare nella zona relativa ai bagni per il pubblico;
2. La realizzazione di una tettoia aggettante, rispetto al prospetto, con una struttura precaria adibita a locale guardaroba (foto n. 24, 29 e 31).
3. Realizzazione di un corpo di fabbrica attestante sul parcheggio e contiguo al fabbricato adibito a discoteca.

In merito alla difformità di cui al punto 1

Lo scrivente rileva che le opere in oggetto siano da annoverare tra

le cosiddette “opere interne”. In merito a questa tipologia di opere l’ art. 9 della L.R. n. 37/85 afferma che per opere interne si intendono tutte quelle opere che *“...non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d’uso della costruzione e delle singole unità immobiliare, non rechino pregiudizio alla stabilità dell’immobile...”*.

Per questa tipologia di opera la legge succitata prevede la presentazione, da parte del proprietario e contestualmente all’inizio dei lavori, di una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato alla progettazione nella quale venga asseverato il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti.

Nel caso in cui la relazione tecnica succitata non sia presentata contestualmente all’inizio dei lavori, si incorrerà all’applicazione alla sanzione pecuniaria di cui all’art. 10 della L n.47/85 che prevede precisamente : *“...una sanzione pecuniaria pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire cinquecentomila...”*

In ogni caso prima di provvedere all’alienazione del bene in oggetto è necessario presentare unitamente al pagamento della sanzione ed alla domanda presso gli uffici preposti, anche una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato alla progettazione.

In merito alle difformità di cui al punto n. 2 e n. 3.

Gli interventi edilizi in oggetto costituiscono degli interventi, ai sensi

degli artt. 20 e 36 della L.R. n. 71/78, per i quali v'è la necessità del rilascio da parte degli uffici preposti della concessione edilizia. Ai sensi dell'art. 13 della L. n. 47/85 tuttavia *“...fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione o autorizzazione è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda...”*

Lo scrivente, in considerazione della tipologia delle porzioni immobiliari abusive (sia dal punto di vista funzionale che qualitativo) e delle difficoltà connesse all'iter della procedura, ritiene che la soluzione più conveniente sia il ripristino dei luoghi da effettuarsi mediante la demolizione delle porzioni abusive, detrendone i costi dal valore del bene immobile.

3.6 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla lettura della certificazione rilasciata in data 13.05.2009 si evince che l'area in oggetto presenta la seguente destinazione urbanistica (**all. n. 11**):

- P.lle 83, 79, 627, 77, 78 e 514 del foglio di mappa n° 12:
“**C4**”;
- P.lla 626 del foglio di mappa n° 12:
“**V3**”.

Tutte le particelle con esclusione della p.lla n. 626, risultano sottoposte ai seguenti vincoli:

- Sismico (L. 64/74 – D.M. 10.03.1969);
- Paesaggistico

Porzione della p.lla 626 presenta, invece il seguente vincolo:

- Alvei torrentizi con fascia edificatoria L = 10 m. Per lato o secondo prescrizioni del Genio Civile.

Per quanto riguarda la zona “**C4**” il P.R.G. prevede quanto segue:
“sono consentiti gli interventi già convenzionati e con opere di urbanizzazione iniziate, o con concessione edilizia rilasciata, per come visualizzate negli elaborati grafici.”

Per quanto riguarda la zona “**V3**” il P.R.G. *“comprendono la parti del territorio comunale destinate al Verde di rispetto.”*

Dalla lettura della certificazione succitata le opere di cui alla lottizzazione autorizzata potranno essere completate ferme restando la richieste delle singole concessioni edilizie all’uopo effettuate previa presentazione di nuove richieste.

3.7 SUPERFICIE DELL’IMMOBILE

La superficie degli immobili calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni risulta pari:

- a **mq. 1.010,0** per quanto concerne la struttura adibita a discoteca;
- a **mq. 630,00** per quanto concerne la porzione delle realizzande strutture alberghiere.

4. - VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

4.1 GENERALITÀ

Si tratta di verificare il valore venale in comune commercio (termine

giuridico equivalente a “il più probabile prezzo di mercato”), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità – tra possibili valori – di segnare il punto d’incontro fra la domanda e l’offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

Dai diversi aspetti economici, attraverso altrettanti criteri di stima, possono determinarsi per il medesimo bene e per lo stesso mercato, i seguenti diversi valori:

- Valore di mercato, attraverso il metodo per confronto (comunemente detto “sintetico-comparativo”) o attraverso il metodo per capitalizzazione dei redditi (noto come metodo “indiretto” o analitico);
- Valore di costo di costruzione;
- Valore di trasformazione;
- Valore complementare;
- Valore di surrogazione.

4.2 SCELTA DEI CRITERI DI STIMA

Nel caso in specie si sta procedendo alla stima **dell’intero complesso** turistico alberghiero composto dalla **discoteca** (fabbricato in c.a. rifinito ma versante in stato di abbandono) **dal fabbricando albergo** (fabbricato in c.a. non rifinito), e da tutte le opere edili relative alle sistemazioni esterne (stradelle, muri di contenimento).

Trattandosi, nel caso in specie, di situazione in cui per il bene

immobile oggetto di stima non esiste un mercato attivo da cui ricavare prezzi di compravendite recenti, di beni simili, si ritiene corretto determinare il valore del complesso turistico-alberghiero in argomento mediante l'applicazione del metodo del *costo di costruzione deprezzato*.

Tale metodo prevede la determinazione di due fattori che concorrono alla determinazione del valore finale di stima, ossia la valutazione del costo pieno di costruzione e la valutazione dell'area.

Si premette che il mercato nel tempo è di due specie: *storico*, e quindi statico; *attuale*, e quindi dinamico. Come fatto storico è una raccolta di dati certi ed è quindi rappresentato sufficientemente nella sua evoluzione dinamica storica; come fatto di attualità, è una raccolta di dati che si presumono contemporanei e danno una possibilità di una previsione della sua fase dinamica, quantunque non si possa postulare categoricamente che i dati rappresentativi dell'immediato passato e, per convenzione, del presente, debbano rappresentare il futuro.

Per costo, in tema estimativo, si intende il più probabile valore di costo in determinate ma ipotizzate situazioni economiche; si tratta sempre della determinazione di entità per sua natura probabile e non certa.

Analizzando le fasi del processo estimativo adottato, il costo pieno di costruzione identifica una metodologia di calcolo dei costi secondo la quale tutti i fattori produttivi che partecipano al processo di produzione del bene devono trovare adeguata rappresentazione rispetto all'oggetto finale del calcolo dei costi, indipendentemente dal

fatto che il loro impiego dia origine a costi variabili o fissi ed a prescindere dal grado di misurabilità delle relazioni di causalità rispetto all'oggetto della misurazione (costi diretti ed indiretti).

Per quanto attiene ai primi, essi rappresentano le spese sostenute per la realizzazione vera e propria dei beni immobili, ovverosia gli esborsi che l'imprenditore deve sostenere per realizzarlo.

Si precisa infine che per stimare il costo pieno di costruzione è necessario, innanzitutto, distinguere, nel caso in specie, i costi per la realizzazione degli edifici in questione dai costi dell'area sul quale essi insistono.

Implicando un giudizio di valore di generale validità, il più probabile costo di costruzione richiede in riferimento all'imprenditore ordinario e cioè all'organizzatore dei fattori di produzione dotato di capacità e di attitudini economiche eguali a quelle che, con maggiore frequenza, si riscontrano negli altri operatori partecipi dello stesso mercato.

L'applicazione del metodo del *costo di costruzione* prevede l'utilizzo di parametri unitari di costo, calcolati in €/mc (parametro fisico più diffuso nella pratica professionale), a prezzi correnti alla data della stima, che possono ricavarsi da quelli usualmente riportati nelle pubblicazioni tecniche del settore.

In particolare si evidenzia come il costo unitario di costruzione per l'anno 2009 possa essere assunto pari a € 400,00/mc ivi inclusi gli oneri per la progettazione, la direzione dei lavori, le spese generali e gli utili d'impresa (**all. n. 13**).

VALORI DI COSTO DI COSTRUZIONE

I costi dei singoli elementi costitutivi il complesso industriale in esame vengono individuati attraverso l'applicazione dei valori unitari (€/mc o €/mq), desumibili da quelli usualmente riportati nelle pubblicazioni tecniche del settore, opportunamente rivalutati, ed in base alla conoscenza del mercato dei costi dell'edilizia.

▪ **Fabbricato in c.a. adibito a discoteca**

Cubatura: mc 2.385,00

Prezzo unitario: €/mc 400,00

Valore di costo al nuovo:

$$\text{mc } 2.385,00 \times \text{€/mc } 400,00 = \text{€ } \underline{\underline{954.000,00}}$$

Per effettuare la corretta valutazione del complesso turistico alberghiero in oggetto occorrerà applicare ai valori testé determinati degli specifici coefficienti correttivi per tener conto della vetustà della struttura in sé e dello stato di abbandono in cui versano alcune porzioni del complesso edilizio.

I coefficienti altro non sono che dei numeri moltiplicatori i quali permettono di correggere, anche nel caso di stima di un immobile, il valore al nuovo al fine di ottenere le quotazioni degli immobili al fine di ottenere il valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui il medesimo si trova

In particolare lo scrivente nella scelta del coefficiente correttivo in questione terrà conto dei seguenti aspetti:

- Porzioni del complesso edilizio in oggetto versanti in pessime condizioni di conservazione e manutenzione;
- Porzioni del complesso edilizio in oggetto versanti allo stato

grezzo.

Da quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene quindi equo l'applicazione del seguente coefficiente di svalutazione applicato al valore di mercato al nuovo del complesso edilizio:

- 0,70 per il fabbricato in c.a. adibito a discoteca;

Si avrà, quindi:

$$V_{\text{Discoteca}} = € \quad 954.000,00 \times 0,70 = \quad € \quad 667.800,00$$

Strutture, versanti allo stato grezzo, da adibire ad albergo

Come rappresentato in precedenza per la stima della struttura, versante allo stato grezzo (avente cubatura pari a 1.954,00 mc), da adibirsi ad albergo, si applicherà il 50% del costo unitario per la struttura adibita a discoteca posta pari a 400,00 €/mq, corrispondente a € 200,00.

Si avrà, quindi:

- **Fabbricato in c.a. versante allo stato grezzo da adibire ad albergo.**

Cubatura: mc 1.954,00

Prezzo unitario: €/mc 200,00

Valore di costo al nuovo:

$$\text{mc } 1.954,00 \times \text{€/mc } 200,00 = \underline{\underline{€ 390.800,00}}$$

Si avrà, quindi:

$$V_{\text{Discoteca}} = \quad \quad \quad € \quad 667.800,00$$

$$V_{\text{Albergo}} = \quad \quad \quad € \quad \underline{\underline{390.800,00}}$$

$$V_{\text{EDIFICATO}} = \quad \quad \quad € \quad \underline{\underline{1.058.600,00}}$$

VALORE DELL'AREA

Per l'area oggetto di stima, considerata di ordinarie caratteristiche e sulla quale, come è emerso dalla consultazione del P.R.G., è prevista l'asservimento della medesima alla realizzazione delle opere previste dagli elaborati grafici. Risulta di possibile nuova realizzazione secondo gli elaborati succitati un campo da minigolf e una piscina.

Lo scrivente effettuerà la stima dell'area di sedime ove ricade l'edificato sulla scorta:

- della propria conoscenza del mercato immobiliare di Trabia (PA)
- di indagini locali in uno ai valori raccolti nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore,
- dall'analisi delle caratteristiche relative a terreni nella zona in esame, aventi caratteristiche simili a quella considerata,
- della tipologia delle opere edili realizzande,
- della superficie del lotto in oggetto;
- delle opere realizzate (stradelle, muri di contenimento e altre opere edili di sistemazione a verde)
- delle opere che potranno essere realizzate stanti i diritti acquisiti.

Occorre, tuttavia, in merito agli ultimi due punti del precedente elenco puntato precisare le modalità con cui lo scrivente è pervenuto al valore di seguito determinato.

Lo scrivente, come detto in precedenza, nella stima dell'area di sedime (che si ricorda essere estesa complessivamente 51.573,00 mq) occorre tener conto della possibilità edificatoria (completamento

dell'albergo e realizzazione delle altre opere oggetto della lottizzazione).

Tali possibilità edificatorie, come già rappresentato, sono limitate agli elaborati grafici depositati ed a una volumetria già autorizzata.

Per ricavare il valore di mercato del bene il sottoscritto dovrà necessariamente tener conto del reale indice di edificabilità (mc/mq) del terreno in oggetto. Tale indice sarà, quindi, il rapporto tra la volumetria di cui alla lottizzazione (edificanda + edificata) e la superficie fondiaria così come previsto nella lottizzazione (**all. n. 12**).

Tale valore d'indice di edificabilità è stato poi utilizzato come dato per il metodo di stima della permuta.

In merito alla metodologia in oggetto si precisa che essa si basa sull'ipotesi che i proprietari del terreno avrebbero potuto cedere l'area a terzi per la realizzazione dei manufatti edilizi, ricevendone in permuta una parte dell'edificato. Il negozio della permuta, in sostanza, pone l'uguaglianza tra il valore del terreno ed una percentuale del probabile valore venale del fabbricato tipo che su di esso può essere realizzato.

Stabilito tale valore si potrà poi ricavare mediante l'equivalenza di cui sopra il valore unitario dell'area.

Tutto quanto ciò premesso da calcoli effettuati in fogli separati è emerso un valore commerciale unitario del terreno, tenendo conto anche delle precisazioni e occorrenze dell'elenco puntato rappresentato in precedenza, pari mediamente a **€/mq 30,00**.

Si avrà, quindi:

$$\underline{V_{AREA}} = 51.573,00 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 1.547.190,00}}$$

Il valore complessivo del manufatto edilizio oggetto di stima risulta paria:

<u>V_{Edificato}</u>	=	€	1.058.800,00
<u>V_{AREA}</u>	=	€	<u>1.547.190,00</u>
Totale Valore		€	2.605.990,00

5. - SCHEDA RIASSUNTIVA

Complesso turistico – alberghiero costituito da una struttura adibito a discoteca, porzione di albergo in corso di edificazione versante allo stato grezzo, il tutto insistente sul terreno contraddistinto catastalmente al foglio 12 p.lle 514, 83, 626, 627, 79, 77, 78 e 2164 del foglio 12 del N.C.E.U. del Comune di Trabia. Confina a Nord: con proprietà aliena; a Sud: con p.lle 1738, 1739, 1743, 1744 e 1740; a Est: con strada pubblica; a Ovest: con p.la 2638 e 513.

Il tutto avente la seguente consistenza:

- A) Un fabbricato a due elevazione fuori terra, versante in completo stato di abbandono, adibito un tempo a discoteca ed oggi vandalizzato esteso complessivamente mq 1.010,00;
- B) Alcuni manufatti edili, estesi 630,00 mq, versanti allo stato grezzo costituenti porzione di un edificando albergo ed insistenti sulla p.la 2164;
- C) Un lotto di terreno ove insistono i fabbricati di cui sopra esteso complessivamente mq 51.573,00.

Valore complessivo:

<u>V_A</u>	=	€	667.800,00
<u>V_B</u>	=	€	<u>390.800,00</u>

	<u>V_{EDIFICATO}</u> =	€ 1.058.600,00
<u>V_{Edificato}</u>	=	€ 1.058.800,00
<u>V_{AREA}</u>	=	€ 1.547.190,00
	Totale Valore	€ 2.605.990,00

Valore complessivo : € 2.605.990,00.

Palermo, lì 16.06.2009

Ing. Mario D'Amore

Allegati:

1. Comunicazione di avvenuta nomina da parte dell'Amministratore Giudiziario;
2. Accettazione incarico;
3. Atti di compravendita;
4. Documentazione catastale;
5. Stralcio di mappa;
6. Documentazione fotografica;
7. Elaborati grafici discoteca;
8. Elaborati grafici albergo;
9. Concessioni edilizie;
10. Certificazione agibilità discoteca;
11. Certificato di destinazione urbanistica;
12. Piano di lottizzazione e planimetrie generali dell'area;
13. Tabelle costi di costruzione e relativi aggiornamenti.