

ESEMPI DI RELAZIONI DI STIMA

Esempio n. 1

Individuazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare di interesse artistico storico adibito a civile abitazione sito in via di proprietà dei Signori attraverso:

- il metodo sintetico comparativo;
- il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi.

Relazione descrittivo - estimativa

A) Oggetto della stima

È oggetto di stima un complesso immobiliare a destinazione abitativa, in minima parte utilizzato dalla proprietà e per il resto libero, costituito da un fabbricato principale, altro secondario e dipendenze, oltre giardino, parco e terreni agricoli, al fine di individuarne il più probabile valore di mercato per l'acquisizione da parte dell'Amministrazione dello Stato.

B) Notizie di carattere generale

B.1 Ambientazione e caratteristiche della zona

Il complesso in oggetto, denominato è posto a nord-est della città, in zona periferica nei pressi della Chiesa di L'ubicazione collinare, con affaccio sulla valle del torrente, ha caratteristiche paesaggistiche e panoramiche di pregio e la zona presenta insediamenti di alto livello a scarsa densità, fra i quali rivestono particolare importanza *Villa* sede di uffici periferici del Ministero della Pubblica Istruzione, *Villa* sede della casa Editrice e *Villa*, sede dell'Università di Inoltre sono presenti alcune ville ad uso ricettivo-alberghiero quali *Villa*, hotel a due stelle e *Villa*, hotel a tre stelle. Nelle vicinanze si trovano l'Ufficio Postale e la scuola elementare e materna I terreni agricoli a valle confinano per tutta la loro lunghezza con la *linea ferroviaria*, attualmente in disuso, ma in corso di riattivazione. In sintesi il complesso immobiliare confina a nord con la via con la linea ferroviaria e con la via in minima parte (solo accesso) ed a sud con altre proprietà private, ad ovest con, vicolo del ed altre proprietà private.

B.2 Ubicazione ed accessi

Il complesso immobiliare ha diversi accessi carrabili: dalla via civ. 156, dalla via civ. 5 e dalla via civ. 261. Inoltre si accede alla Villa da portoncino e da portone carrabile rispettivamente al civ. 7 e civ. 9 di via Infine, a valle del fabbricato principale, esiste altro portone carrabile sulla via, per l'accesso ai terreni agricoli. L'ubicazione, come detto, è periferica, ma il collegamento con il centro è agevole, così come adeguato risulta quello mediante mezzi pubblici. La via è strada a traffico sostenuto in quanto collega con e, più localmente, con La via, che unisce via con via, ha carreggiata ristretta e notevole pendenza, almeno per il tratto che si diparte dalla linea ferroviaria fino all'ingresso della Villa.

C) Descrizione dell'immobile

Cenni storici

Il nucleo originario del complesso, sorto intorno all'anno 1100, costituiva insediamento fortificato su strada di grande passaggio verso il nord. Durante il secolo XIV appartenne alla famiglia dei e fu quindi ceduto ai Nel 1445 il palazzo con alcuni terreni circostanti fu acquistato da, che immediatamente iniziò una serie di lavori di restauro e di abbellimento. La proprietà rimase alla famiglia fino al 1490, quando gli eredi decisero di dividere i beni del patrimonio. La Villa e gli annessi divennero di proprietà esclusiva di che, a partire dal 1493, per oltre un decennio, fece eseguire numerosi lavori di ristrutturazione e di ampliamento. Tra gli artefici si ricordano

Tra il 1522 ed il 1526 operò alla Villa lo scultore che eseguì i tondi in terracotta a tema mitologico posti nel cortile.
 Nel 1529 la Villa subì un saccheggio con incendio, che cancellò gran parte della sua bellezza.
 Fu restaurata integralmente solo fra il 1568 ed il 1573.
 Nei lavori furono comprese costruzioni ex novo di alcuni elementi strutturali e la decorazione architettonica interna ed esterna, nonché, per alcuni ambienti, quelle pittorica e scultorea.
 Particolarmente interessante risulta l'incarico di decorazione pittorica affidato ad alcuni artisti della bottega di, nonché a pittore fiammingo, ed a doratore.
 Tra i lavori eseguiti risulta la sostituzione di almeno 4 tondi del cortile a cura dello scultore
 Opere di sistemazione furono effettuate tra il 1632 ed il 1636, fra le quali la costruzione del muro di cinta, voluto dal duca
 Tra il 1570 ed il 1579 furono organizzate le zone a verde, compresi gli arredi architettonico e scultoreo.
 Il complesso sub" interventi anche nel '700 e nell'800, nonché alcuni restauri poco prima della vendita all'inglese, avvenuta alla fine del 1844.
 Durante i successivi cinquanta anni il complesso cambi" di proprietà almeno tre volte, fino agli inizi del 1900, quando divenne proprietà della famiglia
 Nel 1966 il patrimonio familiare fu diviso ed il complesso immobiliare passò per intero a
 Alla morte di questi, nell'anno 1985, la proprietà passò per successione testamentaria alla moglie superstite Sig.a

C.1 Identificazione catastale

Attualmente il bene immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di alla Partita n. in conto a nata a il e così rappresentato nel foglio di mappa n. (All. n. 4):

Particella	sub.	cat.	classe	consistenza	R.C.
...	1	B/7	6	181 mc	724.000
...	2	C/6	10	165 mq	3.960.000
...	3	C/6	10	125 mq	3.000.000
...	4	A/8	4	113,5 vani	55.615.000

Non risultano presentate planimetrie a variazione, ma si nota che non sono rappresentati catastalmente la cantina al piano seminterrato adiacente al pozzo ed altri piccoli vani ai piani ammezzati (All. n. 5).

Sarà pertanto necessario che vengano presentate le necessarie planimetrie a variazione al fine di una corretta rappresentazione catastale del complesso, anche in considerazione che quelle giacenti agli atti N.C.E.U. non sembrano perfettamente corrispondenti allo stato di fatto dal lato strettamente grafico.

Al N.C.T. dello stesso Comune i terreni, parco, giardino e agricoli, di pertinenza del complesso, risultano attualmente censiti alla Partita n. in conto a e così rappresentati nel foglio di mappa n. (All. nn. 6-7):

Particella	Superficie	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
...	2.140	U.V.	1	23.540	17.120
...	590	U.V.	1	6.490	4.720
...	280	U.	2	1.820	1.400
...	3.080	B.a.	2	6.160	924
...	6.030	S.a.	1	66.330	27.135
...	27.520	U.	1	247.680	206.400
...	3.060	S.a.	2	27.540	10.710
...	13.190	U.V.	3	52.760	46.165
...	69.740	B.a.	1	383.570	41.844
...	1.990	S.irr.a.	3	21.890	19.900
...	4.460	S.a.	2	40.140	15.610
...	54	F.R.	-	-	-
...	980	F.U.da acc.	-	-	-
...	1.010	F.U.da acc.	-	-	-

Come meglio specificato al successivo paragrafo E, una porzione della particella n. della superficie di 7.770 mq è oggetto di

occupazione da parte delle FF.SS. per l'adeguamento della linea

A data attuale non è possibile conoscere l'esatta superficie che poi verrà espropriata e quindi anche tale particella verrà valutata per intero, in considerazione che per la porzione di terreno espropriata sarà comunque corrisposta ai proprietari un'indennità.

C.2 Titolo e provenienza della proprietà

Il complesso immobiliare risulta pervenuto in piena proprietà alla Sig.a per successione testamentaria del marito

Testamento olografo in data per successione apertasi il Atto registrato all'Ufficio successioni di in data, vol. n. (All. n. 8).

C.3 Caratteristiche

Per la descrizione dettagliata si fa riferimento alle planimetrie in scala 1:200 (All. n. 9), nelle quali sono indicati con numeri i diversi locali.

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è costituito da due corpi di fabbrica uniti, ma diversi fra loro per epoca di costruzione, dimensioni ed altezza, nonché da vasto parco, giardini e terreni agricoli.

Il fabbricato principale, che costituisce la vera e propria Villa, ha forma pressoché quadrata e si sviluppa su due piani fuori terra, oltre vari ammezzati, soffitta e piano interrato.

L'edificio secondario, di forma rettangolare allungata, posto in fregio alla via, è in parte ad unico piano fuori terra, in parte a due piani, oltre sottosuolo.

Le coperture sono a padiglione con struttura portante formata da capriate, travi e travicelli in legno e manto in coppi e tegole.

Anche i solai hanno struttura lignea.

Le facciate dell'edificio principale, di stile medioevale, sono semplici ad intonaco liscio tinteggiato e prive di marcapiani.

Non mancano tuttavia alcuni particolari architettonici di un certo pregio, quali davanzali e riquadrature in pietra alle finestre, il ballatoio a voltine tutto intorno alla villa e le due torri merlate sul lato ovest.

Le finestre, in legno e vetri semplici, sono dotate in parte di persiane alla fiorentina ed in parte di grata di protezione in ferro.

La gronda alla fiorentina ha docce e calate in lamiera e pvc.

Sui lati nord, sud e ovest vi sono tre portoni d'ingresso ad arco, in legno massello a formelle, di cui quello a nord dotato di cancello in ferro lavorato di protezione.

Tutti i portoni hanno riquadrature in pietra serena e sovrastante stemma gentilizio di differenti famiglie nobili.

Sulla facciata sud si nota una meridiana solare.

L'edificio secondario ha sulla via facciate semplici ad intonaco liscio tinteggiato, recentemente in piccola parte ricostruito, ed infissi simili a quelli della villa, ma di più modeste dimensioni.

Sulla parte tergale invece le facciate presentano qualche pregio maggiore, quali marcapiani e fregi in pietra raffiguranti parti di grotta che uniscono idealmente il fabbricato al parco ed alle grotte in esso presenti. Di piacevole effetto architettonico è la balaustra in pietra esistente sulla copertura.

Pressoché al centro della facciata è posta una fontana in pietra con sovrastante stemma della famiglia, nonché orologio meccanico ancora funzionante.

Gli alti portoni ad arco, d'ingresso all'autorimessa e ad uno stanzone del piano terra, sono in legno verniciato a due ante.

Le docce ed i pluviali sono in lamiera e pvc e le finestre del piano terreno hanno tutte grata in ferro pieno di protezione, così come, in parte, anche quelle del piano primo.

Le facciate dei due edifici sono in mediocre stato di manutenzione, con intonaco mancante o ammalorato in più punti.

Sulla via l'edificio secondario, nel tratto finale più prossimo alla via, ha subito interventi di rifacimento di intonaco e di tinteggiatura, ma nel complesso lo stato di manutenzione appare scadente.

Anche gli infissi esterni, sia della villa, sia dell'edificio secondario, sono in mediocri condizioni ed hanno necessità di restauro, così come le opere in ferro (cancelli, grate ecc.).

Anche i tetti hanno necessità di ripassature della copertura con sostituzione dei coppi e tegole deteriorati.

Previa attenta indagine sarà necessaria opera di consolidamento per tutte le strutture lignee portanti (solai e orditura dei tetti).

C.3.1 Edificio principale (Villa)

L'accesso principale alla Villa avviene da cancello carrabile su via civ., dal quale, attraverso il giardino, si giunge all'ingresso dell'edificio.

Il portone, in legno a formelle con cancello in ferro di protezione e sovrastante stemma gentilizio, immette in un ampio cortile (numero 3), coperto su tre lati da portico (numero 2) con colonne in pietra a sostegno di sovrastante galleria e dotato di fregi con medagioni in terracotta.

Allo stesso cortile si può accedere da ingressi tergale e laterale.

Il portico ed il cortile hanno pavimenti in lastre di pietra e colonnato in pietra serena con soffitto a volte.

Di particolare pregio i medaglioni in terracotta a carattere mitologico lungo il perimetro ed anche i decori murali al di sotto di questi. Tutte le porte che si affacciano su tali spazi hanno riquadrature in pietra serena.

Il piano terreno della villa (numero 1) è costituito, oltre che dal suddetto cortile, da sei vani medi, oltre disimpegni e bagni w.c., nonché da un grande salone di circa 160 mq.

Tutti i vani, di notevole altezza interna (5,50 mt media), hanno soffitti a volta e decori in mediocre stato di conservazione e per la maggior parte hanno accesso diretto al cortile.

Il grande salone ha pavimento in parquet di legno e soffitto a volte con finiture in pietra serena e peducci ed i vani finestra presentano scalino e sedute in pietra serena, caratteristica comune a tutti i vani con affaccio esterno.

Di particolare pregio il grande camino in pietra con decori a rilievo, ai lati del quale vi sono due pregevoli lucerne in ferro battuto, come il grande lampadario centrale.

La sala da pranzo ha invece pavimento in cotto e soffitto a volte decorate con sottostante balza in damasco.

Caratteristiche simili, tranne che per la balza, hanno il salottino e la camera della meridiana, che presenta anche un piccolo camino in pietra con stemma gentilizio, nonché la sala della conchiglia, così chiamata per la presenza di un grande calco in gesso raffigurante appunto una conchiglia, e la camera adiacente.

Lo studio ha caratteristiche similari ed è dotato anch'esso di camino in pietra con decori a rilievo.

Il bagno ha soffitto in legno decorato e pavimento in marmette di graniglia.

Gli infissi interni sono in massima parte in legno noce con riquadrature in pietra serena.

Il piano primo (numero 15), collegato al terreno da due scale interne, è composto da una grande galleria vetrata posta sopra al cortile del piano terra, da un ampio salone di circa 120 mq e dalla biblioteca di circa 100 mq.

Completano il piano sei vani di medie dimensioni, oltre cucina e bagni w.c.

Tutti i locali hanno altezze notevoli (da 4,50 mt a 7,70 mt).

La galleria ha pavimento in vecchio cotto e soffitto con travi di legno in vista e peducci all'imposta della volta.

Gli infissi interni sono in legno noce, quelli esterni in legno e vetri semplici con sopraluce ed anta a scorrere e persiane alla fiorentina quelli con affaccio esterno.

Il salone ha pavimento simile al precedente e soffitto a cassettone in legno.

Le porte sono in legno noce con riquadrature in pietra serena e balza decorata h=1,40 mt lungo le pareti.

Di pregio il grande camino in pietra con stemma gentilizio.

La biblioteca, con pavimento in parquet di legno e soffitto a cassettone con cornice decorata con stemmi gentilizi, è dotata di camino in pietra con fregi e decori a rilievo.

Le stesse caratteristiche presenta la sala da pranzo adiacente.

Gli altri vani hanno generalmente pavimenti in parquet di legno e sono dotati di camino in pietra, tranne la cucina che ha pavimento in cotto ed i bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica di buon pregio.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici e dotati di scuretti e persiane alla fiorentina.

Sia dal piano terreno, sia dal piano primo, si accede a due porzioni distinte costituenti il piano primo ammezzato.

La porzione sud (numero 21), più ampia, è costituita da sei vani, oltre corridoi, tre bagni w.c., servizio igienico e due ripostigli.

I locali, con pavimenti parte in listelli di noce o rovere e parte in cotto, hanno altezze interne variabili da un minimo di 2,10 mt ad un massimo di 3,20 mt.

Si notano le scale in pietra serena, due a chiocciola, di cui una con balastra in pietra serena a traforo.

I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica, gli infissi interni sono in legno noce con riquadrature in pietra serena per quelli in affaccio sul corridoio, quelli esterni sono in parte dotati di zanzariera e di persiane alla fiorentina.

Alcuni vani finestra sono dotati di sedute in pietra.

I vani hanno controsoffittatura in legno o travi in vista.

La porzione nord (numero 20), più piccola, è costituita da tre vani, oltre bagno w.c. e corridoio.

Si tratta di vani di servizio con altezza interna di 2,20 mt, ai quali si accede da altra scala in pietra che collega tutti i piani della villa.

I pavimenti sono in cotto e graniglia, con soffitto a cassettone e pareti intonacate e tinteggiate. È presente un caminetto in pietra con decori.

Dal piano primo, sempre per mezzo di scala interna, si accede ai piani secondo ammezzato e terzo ammezzato.

Il piano secondo ammezzato (numero 23), con altezza interna di 3,0 mt, è costituito da due vani oltre cucina e disimpegno.

L'intero piano ha pareti intonacate e tinteggiate con pavimenti in vecchio cotto posato a spina, soffitti a cassettone ed infissi in legno e vetri semplici.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Il piano terzo ammezzato (numero 24), con altezza interna variabile da 2,40 mt a 2,85 mt, è composto da due vani, oltre servizio igienico sottoscala.

Il pavimento è in vecchio cotto posato a spina con soffitti con travi di legno in vista. Sono presenti due finestre a pavimento munite di grata.

Attraverso scala del piano secondo ammezzato si accede alla soffitta (numero 25), divisa in sei vani aventi altezza interna variabile da 2,75 mt a 4,85 mt (doppio volume).

Il piano soffitta è circondato da ballatoio perimetrale.

Tutti i vani hanno pavimento in vecchio cotto posato a spina e soffitto con travi di legno in vista.

La struttura portante del tetto presenta in più punti interventi di rinforzo eseguiti in tempi diversi (longarine in ferro, tiranti)

L'ingresso al piano sottosuolo (numero 26) è permesso da scala sottostante lo scalone per l'accesso al piano primo e da passaggio carrabile interrato che immette nel giardino tergale.

Il piano interrato della villa è costituito da locali di servizio aventi altezza interna intorno ai 3,00 mt quali tinaia, frantoio, legnaia, orciaia, cantine e locale caldaia ed ex deposito olio combustibile.

Alcuni locali hanno pavimenti in pietra, altri in terra battuta, con soffitti in parte a volte, in parte piani.

Nel locale frantoio esiste ancora una vecchia mola di pietra.

C.3.2 Edificio secondario

Lungo la via ed in fregio a questa si sviluppa l'edificio secondario, in parte ad unico piano fuori terra, in parte a due piani, oltre piano sottosuolo.

L'accesso dalla via avviene da portoncino civico ...e da portone carrabile civico....

Da sinistra verso destra guardando la facciata si trovano al piano terreno la cappella e la sacrestia (numero 4) con pregevoli opere di scultura e di finitura, un'ampia sala (numero 5) con soffitto a volte, una piccola cucina e corridoio collegante i suddetti vani e l'autorimessa (numero 6), costituita da ampio vano con copertura a volte ed ingresso carrabile dal giardino tergale.

La sacrestia e la cappella hanno soffitto a volte e, quest'ultima, con decori a graffito raffiguranti stemmi gentilizi e figure religiose.

I pavimenti sono in cotto ed in cotto e marmo.

In piastrelle di marmo 26x26 cm a due colori è anche il pavimento della sala adiacente, che ha anch'essa soffitto a volte.

Il corridoio ha pavimento in cotto, mentre la cucina in piastrelle di marmo a due colori.

Questi ultimi vani ricevono aria e luce da finestre alte prospicienti la via

L'autorimessa ha soffitto a volte e pavimento in lastre di pietra ed è dotata di presa acqua.

A destra dell'autorimessa e collegati internamente a questa vi sono due locali, già adibiti a scuderie (numero 7), anch'essi con soffitto a volte e quindi un'ampia rimessa (numero 8) con analogo soffitto.

I locali hanno pavimento in lastre di pietra ed infissi esterni in legno e vetri semplici, dotati di grata di ferro a protezione, le scuderie hanno abbeveratoi in marmo e pannelli in legno per la suddivisione dei posti.

La sala, l'autorimessa, le scuderie e la rimessa hanno tutti altezza interna pari a 3,90 mt.

Dalla rimessa, con breve rampa di scale, si accede ad un vasto ingresso (numero 9) con altezza interna di 5,80 mt, dotato di piccolo servizio igienico e quindi nell'ampia limonaia (numero 11), avente un'altezza media interna di 6,95 mt.

La limonaia, con gradoni in pietra per l'alloggiamento dei grandi vasi, ha pavimento in terra battuta e soffitto con travi di legno in vista.

Le ampie finestre sono dotate di sopraluca e due di esse anche di grata di protezione.

Dalla limonaia, da due ampie porte, si entra in una piccola serra (numero 12) e quindi in un ampio vano (numero 10) con cinque porte vetrate sulla facciata sud dell'edificio. Unita al fabbricato, ma con accesso esterno dal giardino, si trova una serra (numero 13) con altezza interna di 2,10 mt.

Lo stanzone ha pavimento in lastre di pietra e soffitto con travi di legno in vista e balza di stoffa decorata. Infissi esterni (porte-finestre) in legno e vetri semplici.

Le due serre in vetro, una con struttura in ferro e l'altra in legno, sono in pessimo stato e quasi completamente da ricostruire.

L'ingresso al piano primo avviene da due diverse rampe di scale, poste all'estremità dell'edificio. una adiacente alla Villa e l'altra che si diparte dalla limonaia.

Il piano primo (numero 17), con altezza interna variabile da 2,65 mt a 3,80 mt, è costituito da venti vani di piccola e media dimensione, già adibiti a studi, uffici, camere, ripostigli, oltre corridoi e disimpegni e servizi igienici.

Attraverso la ripida scala ad unica rampa della limonaia si accede ad un'ampia sala con altezza interna di 2,40 mt, dotata di cinque finestre verso il lato sud.

Le pareti ed i soffitti piani sono intonacati e tinteggiati, con alcuni vani dotati di comici in gesso, i pavimenti sono generalmente in rettangoli di vecchio cotto montati a spina, le scale di accesso in pietra serena e ripiani in cotto.

Gli infissi interni sono in legno verniciato, quelli esterni in legno e vetri semplici dotati di scuretti. I radiatori sono in ghisa di vecchio tipo.

In due vani sono evidenti cedimenti del soffitto, con crollo parziale di intonaco.

Il piano sottosuolo è costituito da due corpi separati: uno (numero 27), di superficie minore, sotto la sala ed il corridoio del piano terreno, l'altro (numeri 28-29), di maggior superficie ed in posizione ortogonale all'edificio, in parte sotto alla limonaia ed alla sala già descritta, in parte al di fuori del fabbricato fuori terra.

La parte meno estesa è costituita da una cantina, da tre ripostigli, oltre che da disimpegno e pozzo.

La pavimentazione è in parte in terra battuta ed in parte in battuto di cemento, gli infissi in legno.

In questi locali è presente una delle due caldaie a servizio del complesso.

L'altra porzione è costituita da una serra di forma rettangolare con altezza interna variabile da 3,10 mt a 3,70 mt, da un lungo corridoio adibito a deposito concimi ed attrezzature, da tre ripostigli e soprattutto da tre vani comunicanti con soffitti a volte, costituenti grotte con giochi d'acqua attualmente non funzionanti.

La serra (numero 30) è costituita da muretto basso in laterizio e struttura in ferro verniciato e vetri, con porta di ingresso in ferro.

Il corridoio-deposito ha pavimento in terra battuta e soffitto a volta in laterizio, le pareti sono al grezzo.

Le grotte hanno pavimento in cotto con decori in marmo, il soffitto a volte e le colonne sono decorati, con riporti in roccia.

C.3.3 Giardino, parco, terreni agricoli

La Villa e le dipendenze sono dotati di giardino, piazzali e vialetti, posti sui lati sud ed ovest dei fabbricati nonché, limitatamente alla Villa, sulla parte prospiciente la via

In due porzioni del parco, poste a sud dell'edificio e dell'accesso alle grotte, sono stati realizzati giardini all'italiana con siepi di bosso e rosai.

La superficie del giardino intorno all'edificio è di complessivi 11.270 mq circa.

Il parco, che si sviluppa dalla via verso la città, ha ingresso dalla via e dalla via ed ha una superficie complessiva di circa 78.280 mq.

Nel parco, ricco di vegetazione e di vialetti in terreno vegetale di collegamento, sono presenti numerosi alberi di alto fusto: magnolie, palme, salici, cipressi, querci, lecci, ippocastani, pini, pioppi, acacie, tassi, eurocarie, cedri del libano ecc.

Sono presenti anche alberi da frutto come mandorli, ciliegi e diosperi. e numerosi cespugli di lauro, palme nane lungo i vialetti, rosai, glicini, oleandri ecc.

Si notano alcune statue in pietra vicentina ed in marmo, nonché parapetti, sedute e tavoli in pietra, tre fontane ed alcune conche in terracotta interrate di raccolta acqua.

Nella parte centrale del parco vi sono due laghetti che venivano alimentati con acqua delle sorgenti esistenti lungo la via vecchia e che, attraverso un condotto sotterraneo, era convogliata in una vasca esistente a nord della via e poi fino al parco.

I terreni agricoli, confinanti ad ovest per tutta la loro lunghezza con la ferrovia, costituiti da oliveti e seminativi, sono in declivio verso la città ed hanno una superficie catastale di 49.800 mq.

Come meglio specificato al successivo paragrafo E una porzione agricola di mq è oggetto di occupazione da parte delle FF.SS. per l'adeguamento della linea ferroviaria

Tutta la proprietà è recintata, con muro di cinta lungo la via, il vicolo del e parte del confine sud, con rete metallica lungo la ferrovia.

C.3.4 Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione del complesso è in linea generale mediocre, con infissi da restaurare ed altri da sostituire, tinteggiature da eseguire e decori da ripristinare.

Alcuni pavimenti sono inesistenti, altri hanno un notevole stato di degrado è pertanto è necessaria la loro sostituzione, altri ancora hanno necessità di restauro.

In condizioni particolarmente gravi si trova il piano interrato, con intonaci ammalorati o mancanti per la quasi totalità delle pareti e dei soffitti e con i pavimenti in terra battuta, assolutamente inadeguati.

Per l'utilizzazione prevista saranno necessari, previa accurate indagini statiche, interventi di consolidamento delle strutture lignee dei solai e delle orditure dei tetti, nonché di restauro alle facciate ed alle coperture.

Il parco ed i giardini sono in stato di abbandono ed hanno quindi necessità di interventi di riordino per riportarli allo stato originario.

Anche i muri di cinta richiederanno accurate verifiche per definire gli interventi necessari.

Le cornici, le balze alle pareti, i vari decori, per la maggior parte pittorici ed a graffito, ma anche in stoffa ed in cuoio, sono per la maggior parte in mediocri condizioni e necessitano quindi di rilevanti opere di restauro, dal costo sicuramente elevato.

Di rilievo anche i danni derivati da atti vandalici commessi a più riprese durante episodi di furti verificatisi nel corso degli anni.

C.4 Impianti tecnologici

Impianto elettrico

L'impianto, totalmente non rispondente alle vigenti normative di legge, è parzialmente sotto traccia ed in gran parte esterno, con il quadro contatori Enel alloggiato al piano terreno in prossimità dell'accesso di via civico

Impianto gas metano

L'impianto, a servizio della Villa, è totalmente non rispondente alle vigenti normative di legge ed ha il contatore alloggiato presso l'accesso di via

Attualmente non è in funzione.

Impianto termico

L'impianto, non rispondente alle vigenti normative di legge, è suddiviso in due parti:

- una a servizio dell'edificio secondario, con caldaia da 60.000 Kcal/h alloggiata nel piano interrato, con serbatoio del gasolio posto in vano adiacente e radiatori in ghisa di vecchio tipo.
- una a servizio dei piani primo ed ammezzato della Villa, con caldaia da 120.000 Kcal/h posta nel piano interrato, con serbatoio del gasolio interrato esternamente, sul lato est del fabbricato principale.

I radiatori sono in ghisa di vecchio tipo, in parte incassati in nicchie con copriradiatori in ferro lavorato.

Il piano terreno è servito da un impianto di canalizzazione di aria calda, attualmente non funzionante.

Impianto telefonico

L'impianto ha due linee, una per l'edificio secondario e l'altra per la Villa.

Esiste inoltre un impianto telefonico interno ben diffuso, con linee sottotraccia, alimentato a batterie, ma da revisionare.

Impianto idrico

L'impianto è incassato con tubazioni in acciaio zincato, che dal contatore posto sulla via, alimentano due serbatoi di raccolta posti nella soffitta e da questi, per caduta, distribuiscono l'acqua ai singoli punti di erogazione.

Impianto di allarme

Di recente realizzazione (anno 1991) interessa la sola Villa ed è collegato con la centrale dei Vigili Giurati.

In linea generale tutti gli impianti sono da adeguare alle vigenti disposizioni di legge in materia di sicurezza e si trovano in mediocre stato di manutenzione o addirittura non funzionanti.

D) Consistenza

Si fa riferimento alle planimetrie (All. n. 9).

Rif.	Tipologia / piano	Sup. utile	Sup. lorda
01	Villa / piano terreno	547	722
02	Portico / piano terreno	254	279
03	Corte / piano terreno	144	144
04	Cappella / piano terreno	44	55
05	Edificio secondario / piano terreno	123	146
06	Garage / piano terreno	140	162
07	Scuderie / piano terreno	193	225
08	Rimessa / piano terreno	156	183
09	Disimpegno / piano terreno	127	140

10	Sala / piano terreno	99	114
11	Limonaia / piano terreno	220	238
12	Serra / piano terreno	18	20
13	Serra / piano terreno	56	63
14	Servizi / piano ammezzato	6	11
15	Villa / piano primo	533	699
15a	Villa / galleria piano primo	230	279
16	Guardaroba / piano ammezzato	31	40
17	Edificio secondario / piano primo	606	758
18	Sala / piano primo	99	114
19	Vano orologio / piano secondo	4	6
20	Villa / piano primo ammezzato	71	95
21	Villa / piano primo ammezzato	302	380
22	Villa / piano ammezzato	27	32
23	Villa / piano secondo ammezzato	73	95
24	Villa / piano terzo ammezzato	97	126
25	Villa / piano soffitta	535	641
26	Villa / piano interrato	657	851
27	Edificio secondario / piano interrato	100	132
28	Grotte / piano interrato	302	339
29	Depositi / piano interrato	225	293
30	Serra / piano terreno	121	130

In sintesi:

	Sup. utile	Sup. lorda
<i>Villa</i>		
piani terreno e primo (1+15+15a)	1.310	1.700
portico (2)	254	279
corte (3)	144	144
piani ammezzati (14+16+20+21+22+23+24)	607	779
piano soffitta (25)	535	641
piano sottosuolo(26)	657	851

Edificio secondario

piani terreno e primo (4+5+6+7+8+9+10+11+17+18+19)	1.811	2.141
piano sottosuolo (27+28+29)	627	764
serre (12+13+30)	195	213

Le superfici, arrotondate all'unità, sono state ricavate dagli elaborati grafici quotati in scala 1:200 forniti dalla proprietà.

Le quote riportate dal Tecnico della proprietà su tali grafici derivano in parte da misurazioni dirette, in parte sono ricavate graficamente ed in parte sono ottenute per differenza di quote rilevate. Per quanto sopra, in mancanza di un rilievo puntuale dell'intero complesso, le superfici sono state calcolate, oltre che sulla base delle suddette quote, tenendo presente anche il confronto diretto fra le varie porzioni simili, poste a piani diversi ed eseguendo verifiche a campione sulle planimetrie catastali ed in minima misura sopraluogo.

I terreni risultano così suddivisi per destinazione:

— giardino	11.270 mq
— parco	78.280 mq
— terreni agricoli (oliveti e seminativi)	49.800 mq
<hr/>	
sommano	139.350 mq

E) Esame atti tecnico-legali

Il complesso in oggetto, la cui origine, come già detto, risale intorno all'anno 1100, ha subito in epoche remote ampliamenti e modifiche ed è sottoposto alle disposizioni del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico per atto del 08/07/1936, emesso ai sensi della L. 20/06/1909 n. 364.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di, Settori Edilizia Privata ed Urbanistica, risultano le seguenti pratiche edilizie:

.....
.....
.....
.....

Non risultano presentate domande di sanatoria.

Destinazione urbanistica

Secondo il P.R.G. vigente, approvato con D.P.R. e successive modificazioni, la Villa ed il parco ricadono in zona indicata come "parco notificato".

Porzione delle particelle n. e 8, nonché le particelle n. e, sono indicate come "verde privato", mentre porzione di terreno agricolo limitrofo alla linea ferroviaria è indicata come "fascia di rispetto ferroviaria".

Il restante terreno, compreso fra la fascia di rispetto ferroviaria ed il verde privato, ricade in zona agricolo-panoramica.

La Variante Generale al P.R.G. adottato con delibera n. e successive integrazioni, inserisce il complesso immobiliare in zona agricola E, sottozona E1 agricola di particolare interesse culturale (art. N.T.A.) e nel "parco storico della collina" (art. N.T.A.).

La Villa ed il parco ricadono in zona A, culturale ed ambientale, sottozona A1 - edifici, o parte di essi, notificati e vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/1999, per la Villa e sottozona A2 - aree di pertinenza e giardini, notificati e vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/1999 per il parco.

La particella n. è anch'essa inserita in sottozona A2 come area di pertinenza e giardino di particolare interesse storico, artistico, assimilata a quelli notificati ai sensi del D.Lgs. 490/1999 (art. delle N.T.A.).

Con nota prot. n. (All. n. 12), il Servizio Gestione P.R.G. del Comune di si è espresso in merito alla destinazione del complesso immobiliare.

In sintesi non sembrano sussistere contrasti con le normative urbanistiche vigenti ed adottata circa l'utilizzo a sede di

Con nota prot. n. in data (All. n. 11) la Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di si è espressa favorevolmente all'uso del complesso per le attività di, pur tenendo conto dei valori storici del bene e nel rispetto della tutela, dichiarando nel contempo la propria disponibilità a fornire ogni elemento utile per l'indispensabile restauro.

Sul terreno agricolo individuato dalla particella n. è prevista una deviazione della linea ferroviaria con attraversamento parziale in galleria (delibera n., ratifica conferenza dei servizi).

A tale scopo una porzione della particella n. della superficie di 7.770 mq, è stata occupata dalla a seguito del Decreto di occupazione temporanea d'urgenza n. Div. Espropri, emesso dal Prefetto di in data (All. n. 10).

A data attuale non è possibile sapere l'entità della superficie che poi verrà effettivamente espropriata, per cui l'intera superficie occupata

sarà oggetto della presente valutazione.

F) Appetibilità

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio sufficientemente positivo sull'appetibilità dell'immobile in esame.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi.

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

a) Caratteristiche della zona

Periferia nord-est della città, ottimamente collegata con il centro cittadino e, molto apprezzata principalmente per insediamenti abitativi, ma anche a carattere direzionale.

Pregi ambientali notevoli, sia dal lato paesaggistico, sia dal lato panoramico.

b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi del complesso in esame sembrano rispondere sufficientemente all'utilizzazione prevista, anche in considerazione dei numerosi e distinti accessi di cui esso è dotato e dell'ampiezza ed altezza di alcuni dei suoi vani più rappresentativi.

c) Caratteristiche del mercato attuale

La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni simili è alquanto statica.

L'immobile in questione, per le sue particolari caratteristiche, possiede un'appetibilità specifica, certamente limitata ad un ristretto numero di operatori di mercato.

Ci" in considerazione della consistenza del bene, della particolare distribuzione e volumetria di alcune sue porzioni, dell'ampiezza delle parti scoperte (parco e giardino).

d) Stato di manutenzione

Il complesso ha finiture in mediocre stato di manutenzione.

Le strutture lignee portanti hanno necessità di consolidamenti, previe accurate indagini, come i muri di cinta.

Gli impianti sono obsoleti, in parte non funzionanti e comunque da adeguare alle vigenti normative.

Anche i decori, a graffito e pittorici, sono in precarie condizioni.

Per quanto sopra la spesa complessiva di restauro e di adeguamento appare notevole.

G) Redditività

Il complesso immobiliare è per la quasi totalità incluso nella categoria catastale A/8 (abitazioni in villa), per la quale non si applica nessuna norma della L. 392/1978 (art. 26 della medesima legge).

Le piccole porzioni restanti, costituenti pertinenza, sono incluse nelle categorie C/6 (rimesse ed autorimesse) e B/7 (cappelle ed oratori).

Ne consegue che le norme vigenti prevedono per il bene in oggetto un regime di libera contrattazione.

In effetti il complesso in esame, per le peculiari caratteristiche che lo contraddistinguono, molto difficilmente potrebbe trovare una ragionevole collocazione sul mercato abitativo, se non attraverso operazioni di frazionamento e trasformazione da escludersi in ragione dei vincoli dettagliati al punto E.

Viceversa l'utilizzo globale ipotizzato, quale sede per attività di insegnamento e di ricerca, nonché archivio, non solo sembrerebbe realizzabile come testimoniato dai pareri del Comune die della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici (vedere punto E), ma consente, ai fini della stima, di considerare il bene come immobile destinato ad uso diverso dall'abitazione, naturalmente tenendo in debita considerazione lo stato di manutenzione mediocre in cui lo stesso si trova.

H) Valutazione del complesso immobiliare

H.1 Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una 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.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova il complesso, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Date le grandezze delle variabili in gioco (valore del bene trasformato e costo della trasformazione), tale procedimento non appare per" correttamente applicabile in quanto si renderebbe necessaria l'assunzione di un complesso di ipotesi (valori unitari e relativi costi di trasformazione, durata della trasformazione e condizioni valutarie nel periodo ecc.) non perfettamente quantificabili, soprattutto in considerazione delle caratteristiche storiche-architettoniche del complesso.

Quindi, nella consapevolezza che un modesto spostamento di una delle variabili potrebbe produrre errori anche rilevanti, è evidente come nel caso in esame l'uso di tale metodo si ridurrebbe ad un semplice artificio contabile.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" del complesso immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di *capitalizzazione dei redditi*, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi mediocri, che determinano una redditività conseguentemente modesta.

In sintesi, quindi, al valore di mercato si pu" pervenire in base a procedimenti:

a) *di stima sintetica*

- per confronto valori globali e/o unitari;
- per valori tipici;
- per punti di merito;

b) *di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.*

H.2 La metodologia valutativa adottata

Se la ragione pratica della stima, come indicato nella premessa del presente giudizio, identifica chiaramente nel "*più probabile prezzo di mercato*" l'angolo visuale economico in base al quale riguardare il bene da stimare, certamente assai più complessa ed articolata si presenta l'individuazione della metodologia estimativa più idonea con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame.

Inoltre non possono essere ignorati neppure i riflessi sul mercato locativo e sulle problematiche estimative conseguenti alla introduzione della disciplina delle locazioni di immobili urbani (Legge 392/1978 e successive).

I procedimenti di stima sintetica o analitica per l'individuazione del valore di libero mercato, se correttamente applicati, devono portare a risultanze congruenti.

H.2.1 Procedimento diretto o sintetico

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò *richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.*

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di

valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a raffronto.

Passando al caso specifico, non sembrano esistere elementi concettuali preclusivi alla applicabilità del metodo sintetico.

È da rilevare per" come in generale la determinazione pratica di una sufficiente scala dei prezzi comporti obiettive difficoltà, in particolare sotto l'aspetto della rappresentatività dei campioni di riferimento.

Tali difficoltà acquistano un particolare spessore nel caso in esame in relazione ad entrambe le circostanze rappresentate nel paragrafo precedente, segnatamente per quanto attiene la specificità del compendio immobiliare.

Sotto questo profilo è già stato rilevato come *il bene in esame costituisca nell'insieme delle parti elementari un sistema immobiliare certamente non ordinario per il quale i riferimenti di mercato sono limitati.*

Tenendo in giusta considerazione le osservazioni di cui sopra, al fine della determinazione del valore di mercato del complesso, si è ritenuto privilegiare il procedimento sintetico-comparativo definito in precedenza "per valori tipici (unitari)Ó.

Come è noto questo criterio, una volta verificati i presupposti di applicabilità, si risolve praticamente nella:

- a) articolazione del bene oggetto di valutazione in distinte porzioni omogenee per caratteristiche intrinseche e funzionali, ordinariamente apprezzate dal mercato - porzioni definite "unità tipiche"- in modo da poter proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;
- b) specifica ponderazione economica di ciascuna "unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi di ciascuna unità;
- c) determinazione del valore complessivo del bene mediante sommatoria dei valori ottenuti per ciascuna categoria immobiliare.

H.2.2 Procedimento indiretto o analitico

Come già richiamato questo procedimento si risolve di fatto nella previsione dei redditi ordinari medi futuri, dispiegabili dal bene esaminato, da scontare all'attualità attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi pregiudiziale di equivalenza tra l'accumulazione iniziale della serie dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene.

È altresì noto dalla letteratura estimativa come il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato.

In questo regime la determinazione dei due elementi fondamentali della stima (il reddito ed il saggio di fruttuosità) non presenta particolari difficoltà perché il mercato stesso esprime e fornisce ogni necessario ed obiettivo riferimento.

In realtà il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri; da questa precisazione è opportuno prendere spunto per sviluppare alcune brevi considerazioni che, pur non fornendo indicazioni assolute, risultano comunque utili alla previsione dei redditi futuri.

Il mercato, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce con il prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni.

In effetti non è ipotizzabile il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato.

Non può quindi teoricamente ritenersi l'indicazione attuale confermabile per un tempo indefinito.

Considerando per" che l'operatore economico apprezza la situazione presente, prescindendo in pratica dalla variabilità che nel futuro può assumere la redditività di un immobile urbano, può senz'altro concludersi che le dirette rilevazioni offerte dal mercato sulla redditività lorda ordinaria di un immobile urbano siano elementi indicativi utili per la determinazione del reddito annuo netto, futuro, ordinario, medio e continuativo.

Si è già accennato al particolare mercato cui è interessato il complesso in oggetto ed è stato rilevato come lo stesso sia da considerarsi essenzialmente un mercato libero, anche se lo stato manutentivo e le caratteristiche di alcune porzioni dell'immobile influenzano in modo sensibile il suo utilizzo.

Tenuto conto quindi delle oggettive limitazioni al completo utilizzo del complesso, che influenzano il tasso di capitalizzazione in maniera difficilmente apprezzabile, si ritiene che il procedimento in argomento possa essere adottato esclusivamente a verifica del precedente.

Infatti, per quanto concerne in modo specifico la redditività, dal mercato sono desumibili utili indicazioni sulla produttività del bene esaminato solo per alcune delle singole porzioni produttive, mentre per altre, a causa del loro stato manutentivo e conservativo e delle particolari destinazioni d'uso, tali indicazioni sono solo apprezzabili.

Passando sul piano operativo, sarà necessario quantificare il reddito lordo ordinario dispiegabile dall'immobile in esame e quindi individuare:

- a) le quote detratte da applicare al reddito lordo complessivo per individuare il reddito netto ordinario;
- b) il saggio medio di rendimento immobiliare.

Il valore di mercato a verifica ricercato verrà quindi determinato attraverso la capitalizzazione del reddito netto al tasso prescelto.

H.3 Considerazioni metodologiche conclusive

In conclusione il giudizio di stima in relazione alla ragione pratica della stima ed alle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti si articolerà nella ricerca del più probabile valore di mercato del complesso attraverso le seguenti fasi:

- a) procedimento sintetico definito per "valori tipici";
- b) procedimento analitico a verifica noto come "capitalizzazione dei redditi";
- c) sintesi valutativa finale.

H.4 Fase applicativa - Elaborazioni estimali

H.4.1 Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla stima sintetica per "valori tipici"

Come è stato dettagliatamente illustrato nei capitoli precedenti, il procedimento estimativo denominato per "valori tipici" si articola su due serie di dati: quelli tecnici e quelli economici unitari.

I primi, esprimibili in funzione di diversi parametri, sono stati già evidenziati nella tabella di consistenza del complesso immobiliare.

I valori di mercato afferenti alle varie "unità tipiche" sono stati accertati con diligenti indagini comparative presso pubblici uffici oltre che presso qualificati operatori di mercato.

Elementi di confronto

In considerazione delle particolarità del complesso in esame, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, la distribuzione e le diverse destinazioni, sono difficilmente reperibili beni simili oggetto di recenti contrattazioni. Tuttavia avuta conoscenza di queste compravendite, attraverso visione dei pubblici registri, è stato accertato quanto segue.

Per quanto sopra presso l'ufficio suddetto si sono acquisiti i seguenti riferimenti estimali:

- a) Nell'anno veniva venduto il complesso immobiliare
Valore dichiarato riferito al: £ 3.500.000.000
in sintesi scomponibile tra fabbricato principale (un valore venale unitario di £/mq 1.600.000) ed a quello secondario (di £/mq 640.000), con riferimento alle superfici utili.
- b) Nell'anno veniva venduto un immobile completamente ristrutturato di buon pregio architettonico da destinare all'ampliamento, posto in via, complessive £ 5.150.000.000, scomponibile tra le varie tipologie valori venali unitari oscillanti fra £/mq 1.500.000 (depositi al piano interrato) e £/mq 5.200.000 (sala lettura al piano terreno), con riferimento alle superfici lorde.
- c) Nell'anno veniva venduta la Villa di, interamente restaurata ed in discreto stato di manutenzione, complessive £ 2.400.000.000 circa, scomponibile tra le diverse tipologie valori venali unitari oscillanti fra £/mq 450.000 (piani sottotetto e seminterrato) e £/mq 2.500.000 (piano terreno), con riferimento alle superfici utili.
- d) Nell'anno veniva venduta Villa, in normali condizioni di uso e manutenzione, complessive £ 6.500.000.000, scomponibile tra le diverse tipologie valori venali unitari oscillanti fra £/mq 1.000.000 (servizi e logge) e £/mq 6.000.000 (piani terra e primo per la parte monumentale), con riferimento alle superfici utili.
- e) Nell'anno veniva venduto il Palazzo, in buono stato di manutenzione, scomponibile in valori venali unitari oscillanti fra £/mq 1.500.000 (seminterrato) e £/mq 4.000.000 (piani fuori terra), con riferimento alle superfici utili.
- f) Nell'anno veniva venduta Villa, in scadenti condizioni di manutenzione, complessive £ 7.000.000.000, scomponibile tra le diverse tipologie valori venali unitari oscillanti fra £/mq 1.000.000 (seminterrato) e £/mq 4.300.000 (piani 3-4-5), con riferimento alle superfici lorde.
- g) Nell'anno veniva venduta Villa in ottime condizioni di manutenzione, posta in via, complessive £ 6.000.000.000 circa, scomponibile tra i valori venali unitari alle diverse tipologie oscillanti fra £/mq 1.500.000 (seminterrato) e £/mq 6.000.000 (piani terra e primo), con riferimento alle superfici utili.
- h) Nell'anno veniva valutata in mediocri-cattive condizioni di manutenzione, posta in via, complessive £ 4.400.000.000, scomponibile tra i valori venali unitari alle diverse tipologie oscillanti fra £/mq 250.000 (seminterrato) e £/mq 1.400.000 (piani terra e primo), con riferimento alle superfici lorde.

I valori unitari adottati nei citati precedenti non sono ovviamente applicabili in modo diretto alle varie porzioni omogenee del complesso da stimare.

Si è pertanto dovuto procedere ad una attenta elaborazione dei dati di mercato esposti, tenendo conto in primo luogo dei riferimenti temporali e quindi della destinazione, della diversa ubicazione e del diverso grado di finitura, nonché delle particolari dotazioni accessorie di ognuno di essi.

Detta analisi ha così fornito gli elementi estimali da utilizzare nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in base alla stima sintetica per "valori tipici".

In questa fase del procedimento le unità tipiche sono guardate dal lato dei loro caratteri ordinari, sia con riferimento agli elementi

H.4.2 Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi

Per quanto esposto in precedenza, in relazione a questo specifico procedimento estimale, si procederà, a verifica del precedente valore venale, alla individuazione del più probabile valore di mercato, attraverso le seguenti fasi:

- a) determinazione del reddito medio lordo ordinario dispiegabile dalle porzioni del complesso immobiliare (R.L.O.);
- b) determinazione delle quote detrattive medie ordinarie e del reddito netto ordinario (R.N.O.);
- c) determinazione del saggio di rendimento immobiliare medio (rm);
- d) determinazione del più probabile valore di mercato sulla base del R.N.O. e del rm.

a) determinazione del reddito lordo medio ordinario (R.L.O.)

Come già detto al paragrafo H.4.1 il procedimento estimativo si articola su dati tecnici ed economici.

I primi sono evidenziati nella tabella di consistenza del complesso immobiliare.

I valori afferenti alle varie "unità tipiche" sono stati accertati con diligenti indagini conoscitive con la cortese disponibilità di funzionari delle sezioni estimali dell'U.T.E. di.....e si intendono "medi" riferiti alle superfici utili dei locali e comprensivi dell'incidenza dei giardini, del parco e dei terreni agricoli.

Elementi di confronto

- a) Nell'anno veniva locato ad un canone annuo di £ 162.000.000 un immobile posto in Comune di, località, via, avente una superficie utile ragguagliata pari a 1.080 mq, corrispondente ad un valore locativo unitario di £/mq 12.500/mese.
- b) Nell'anno il fabbricato di cui al punto H.4.1-lettera "b" è stato locato per un canone lordo annuo di circa £ 289.000.000, pari a valori locativi unitari oscillanti fra £/mq/anno 90.000 (depositi al piano interrato) e £/mq/anno 360.000 (sala lettura al piano terreno).
- c) Nell'anno il fabbricato di cui al punto H.4.1-lettera "d" è stato locato per un canone lordo annuo di £ 390.000.000 riferito al 1992, pari a valori locativi unitari oscillanti fra £/mq/anno 60.000 (servizi e logge) e £/mq/anno 360.000 (piani terreno e primo).
- d) Nell'anno il fabbricato di cui al punto H.4.1 - lettera "e" è stato locato per un canone lordo annuo di £ 130.000.000 riferito al 1994, pari ad un valore locativo unitario di £/mq/anno 240.000 in cifra tonda.

Tenendo in giusta considerazione quanto sopra esposto, è stato predisposto il calcolo per la valutazione del complesso che viene evidenziato nel seguente prospetto, con riferimento alle planimetrie in scala 1:200 (All. n. 9):

01)	Villa - piano terreno	547 mq a £/mq	190.000	=£	103.930.000
02)	Portico villa - piano terreno	254 mq a £/mq	85.000	=£	21.590.000
03)	Corte villa - piano terreno	144 mq a £/mq	25.000	=£	3.600.000
04)	Cappella e sacrestia - piano terreno	44 mq a £/mq	160.000	=£	7.040.000
05)	Edificio secondario - piano terreno	123 mq a £/mq	100.000	=£	12.300.000
06-07-08)	Garage, scuderie, rimessa - piano terreno	489 mq a £/mq	50.000	=£	24.450.000
09-10-11)	Disimpegno, sala, limonaia - piano terreno	446 mq a £/mq	50.000	=£	22.300.000
12-30)	Serre - piano terreno	139 mq a £/mq	20.000	=£	2.780.000
13)	Serra - piano terreno	56 mq a £/mq	15.000	=£	840.000
14)	Servizi - piano ammezzato	6 mq a £/mq	75.000	=£	450.000
15)	Villa - piano primo	533 mq a £/mq	190.000	=£	101.270.000
15a)	Villa - galleria piano primo	230 mq a £/mq	150.000	=£	34.500.000

16-20-22-

24-25)	Villa - piani ammezzati e soffitta	761 mq a £/mq	60.000	= £	45.660.000
17)	Edificio secondario - piano primo	606 mq a £/mq	80.000	= £	48.480.000
18-19)	Sala e vano orologio - piano 1;2;	103 mq a £/mq	50.000	= £	5.150.000
21)	Villa - piano ammezzato	302 mq a £/mq	70.000	= £	21.140.000
23)	Villa - piano II ammezzato	73 mq a £/mq	60.000	= £	4.380.000
26-29)	Villa - piano interrato	882 mq a £/mq	35.000	= £	30.870.000
27)	Edificio secondario - piano interrato	100 mq a £/mq	35.000	= £	3.500.000
28)	Grotte - piano seminterrato	302 mq a £/mq	50.000	= £	15.100.000
			Totale	£	509.330.000

Tale importo rappresenta il canone annuo lordo retribibile a data attuale dalla locazione dell'intero complesso, considerato corrisposto in data intermedia all'anno di riferimento, per cui non si ritiene di dover procedere ad alcun ragguaglio.

Per quanto sopra la redditività lorda annua risulta pari al 4,3 % circa del valore capitale determinato al precedente punto H.4.1.

b) *Determinazione delle quote detrattive medie ordinarie sul R.L.O. e del reddito netto ordinario (R.N.O.)*

Le spese annue "ordinariamente incidenti" sul reddito lordo retribibile dal capitale immobiliare possono essere suddivise in due distinti gruppi:

1) *quote detrattive varie* (ad esclusione delle imposte)

- manutenzione, ammortamento, assicurazione;
- alee improduttive;
- amministrazione.

2) *quote detrattive per imposte dirette.*

Per quanto riguarda le quote detrattive varie, non essendo disponibili indagini aggiornate relative al mercato locale da cui desumere dati attendibili, si è ritenuto opportuno evincere le stesse da una attenta analisi comparativa tra le entità medie percentuali indicate in pubblicazioni specializzate e le incidenze medie riferite a dati concreti in possesso delle sezioni estimali dello scrivente Ufficio.

Sulla base delle indicazioni esposte e tenuto conto delle caratteristiche tecnico-economiche e produttive dell'immobile, si è ritenuto equo assumere le quote detrattive di seguito riportate:

Quote detrattive varie

manutenzione immobile	8,0%
ammortamento immobile	1,5%
assicurazioni	1,5%
alee improduttive	5,0%
amministrazione	0,5%
totale detrazioni	16,5%

Per quanto concerne la determinazione delle quote detrattive per imposte dirette, è noto come le stesse costituiscano in generale un onere di notevole incidenza sul reddito lordo dei fabbricati e dei terreni.

Entrambi infatti, in base all'attuale regime fiscale, sono soggetti all'Imposta Comunale Immobiliare (I.C.I.), le cui quote attuali per il Comune di sono pari al 5,8 per mille per le unità adibite ad abitazione principale ed al 6 per mille per tutte le altre unità immobiliari diverse dalla prima abitazione ed anche per i terreni agricoli.

Tali indici devono essere applicati al valore ottenuto dalla rendita catastale del fabbricato moltiplicato per 100 ed a quello ottenuto dal reddito dominicale dei terreni moltiplicato per 75.

Per i terreni agricoli sottoposti a vincolo di interesse storico (normalmente parchi o giardini), il reddito dominicale deve essere ridotto al 50%.

La legge 23 dicembre 1996 n. 662 collegata alla manovra finanziaria '97 ha introdotto importanti novità per quanto riguarda la

tassazione dei fabbricati.

In particolare è stata disposta la rivalutazione delle rendite catastali del 5% ai fini dell'I.C.I. (*art. 3 comma 48*), nonché la concessione ai Comuni e segnatamente al Consiglio Comunale, di stabilire le relative aliquote, da un minimo del 4% ad un massimo del 7% (*art. 3 commi 53-54*).

Inoltre i Comuni potranno deliberare aliquote particolari (maggiori o minori) per alcune tipologie di fabbricati e, fino all'entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo, i redditi dominicali sono rivalutati del 25% (*Art. 3 comma 51*).

Nel caso specifico si tratta, come già detto al punto E, di immobile vincolato ai sensi della normativa sui beni culturali.

Secondo quanto disposto dal Ministero delle Finanze con circolare n. 65/E del 21/05/1994 per tali immobili si assume la rendita determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minor ammontare fra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è posto il fabbricato.

Sulla base di quanto sopra la proprietà, per l'anno 1996, ha effettuato un versamento complessivo di £ 6.331.000 (All. n. 14), così suddiviso:

- fabbricati £ 5.803.000
- terreni agricoli £ 528.000

Per quanto riguarda i fabbricati tale importo, maggiorato del 5%, può essere preso a base del presente calcolo in quanto riferito all'edificio oggetto di stima.

Per i terreni invece l'importo 1997 deve essere calcolato perché il versamento effettuato nell'anno 1996 si riferisce a più appezzamenti, comprendenti anche quello in esame.

Calcolo I.C.I. 1997 terreni

- terreni vincolati (particelle n. 62, 63, 65, 66, 79)	
R.D. £ 421.580 x 0,50 x 1,25 x 75	= £ 19.761.563
- altri terreni (particelle n. 67, 76, 77, 78, 84, 962, 982, 983, 984)	
R.D. £ 456.340 x 1,25 x 75	= £ 42.781.875
<hr/>	
sommano	£ 62.543.438

£ 62.543.438 x 0,006 = £ 375.260 I.C.I. anno 1997

Tale importo, sommato a quello relativo ai fabbricati versato nell'anno 1996, aumentato del 5%, quantifica l'imposta complessiva per l'anno 1997:

I.C.I. 1996 fabbricati	£ 5.803.000 x 1,05 =	£ 6.093.150
I.C.I. 1997 terreni		£ 375.260
<hr/>		
sommano		£ 6.468.410
in cifra tonda		£ 6.468.000

Tale importo corrisponde al 1% circa del reddito lordo.

In sintesi, tenendo conto delle quote detrattive sopra determinate, si ottengono le seguenti incidenze complessive rispetto al reddito lordo:

- quote detrattive varie 16,5 %
- quote detrattive per imposte 1,0 %

totale detrazioni 17,5 %

In termini assoluti per il compendio in esame si ottiene una entità complessiva delle spese detrattive (D) pari a:

$$D = R.L.O. \times 17,5\% = £ 509.330 \text{ mil.} \times 17,5\% = £ 89.132,75 \text{ milioni}$$

In base alle risultanze emerse l'importo del reddito netto ordinario è di immediata determinazione quale differenza tra il reddito lordo ordinario e le spese detrattive complessive:

- Reddito lordo ordinario £ 509.330,00 milioni
- Detrazioni complessive £ 89.132,75 milioni

Reddito netto ordinario £ 420.197,25 milioni

c) Determinazione del saggio di capitalizzazione (m)

Considerato che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione, si è resa necessaria una particolare analisi che, nonostante le approssimazioni quantitative degli elementi di riferimento, potesse portare ad una sufficiente attendibilità del saggio assunto.

é da rilevare come il parametro ricercato, benché ancorato a specifiche osservazioni di "reale" mercato, sia stato individuato soprattutto attraverso atti di sintesi logica che trovano il loro fondamento nella natura e nelle caratteristiche del bene e cioè in tutte quelle circostanze ordinariamente incidenti sul saggio medesimo.

Passando sul piano concreto, si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 4,0 % ed il 5,0 % sul canone lordo; nel caso specifico per quanto fin qui relazionato, il saggio di reddito netto pu" essere compreso tra il 3,3 % ed il 4,0 %.

Confermano quanto sopra anche le entità delle fruttuosità riscontrate per immobili assunti a riferimento nel presente giudizio di stima.

Come indica la dottrina estimale, è possibile risalire dai valori medi esposti dal mercato a quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte quelle circostanze "ascendenti" e "discendenti" che influenzano positivamente e negativamente il saggio.

Nella fattispecie si reputa significativo far rilevare che l'ubicazione e le caratteristiche della zona determinano per il bene in esame condizioni di favorevole apprezzamento e di concorrenzialità sul mercato locativo.

Condizione sfavorevole è invece, come già detto, la limitazione ad una proficua e completa utilizzazione derivante dallo stato di manutenzione del complesso e dalla destinazione di alcune porzioni dell'immobile.

Un ulteriore elemento condizionante la determinazione estimale del saggio di rendimento immobiliare va ricercato nella attuale situazione economico-monetaria.

Il mercato immobiliare da alcuni anni sta attraversando un periodo di incertezza e staticità, influenzando negativamente sul saggio di redditività immobiliare.

Sulla scorta delle osservazioni sopra riportate e dando il giusto peso ad ogni elemento influente sul saggio, si può ritenere equo individuare il saggio medio di capitalizzazione nel valore del 3,5 %.

d) Valore del complesso immobiliare in base alla capitalizzazione dei redditi

Sulla base delle risultanze sopra ottenute ed in particolare del R.N.O. e del saggio di rendimento, è determinabile il valore capitale per mezzo della nota relazione formale della capitalizzazione:

$$V = \text{£ } 420.197,25 \text{ mil.} : 3,5\% = \text{£ } 12.005.635,71 \text{ milioni}$$

H.4.3 Sintesi valutativa

In sintesi le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

- valore di mercato per confronto	£ 11.939.950.000
- valore di mercato per capitalizzazione dei redditi (a verifica)	£ 12.005.635.710

La differenza tra i valori ottenuti è assai modesta in considerazione dell'entità dei valori ed è ampiamente contenuta nei limiti di tolleranza di un giudizio estimativo.

Si sottolinea anzi come la pratica convergenza delle due risultanze costituisca un indubbio elemento di verifica reciproca circa la validità della scelta dei criteri e dei procedimenti adottati.

I) Osservazioni conclusive

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Come è stato ampiamente illustrato nel corso della stima, si è pervenuti alla determinazione del valore di mercato del complesso attraverso l'adozione di una metodologia articolata essenzialmente su due distinti procedimenti dei quali il secondo esclusivamente a verifica:

- valore di mercato in base al procedimento sintetico per "valori tipici";
- valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi.

Il più probabile valore venale è stato così determinato in £ 11.940.000.000 (undicimiliardinevecentoquarantamiliardi) in cifra tonda.

Detto valore prescinde da qualsiasi peso o servitù e da eventuali pregi artistico-storici non espressamente menzionati ed è riferito ai soli fabbricati e terreni, escludendo quindi i mobili, nonché tutti gli arredi e quant'altro non considerato pertinenziale del complesso.

..... f'

IL PERITO

Esempio n. 2

Individuazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato urbano sito in via di proprietà dei Signori attraverso:

- metodo sintetico a valore di trasformazione.

Relazione descrittivo - estimativa

Stima a valore di trasformazione
di un fabbricato urbano

1. Premessa

Io sottoscritto ing., con studio in, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di, ho ricevuto incarico dalla proprietà di valutare i beni immobili di che trattasi, che dovranno essere conferiti in una S.r.l.

2. Scopo e criterio di stima

In relazione allo scopo della stima che è quello di determinare un equo prezzo per l'acquisto dell'edificio, che ordinari operatori sarebbero disposti a corrispondere visto il notevole stato di degrado, anche nelle strutture e all'inefficienza degli impianti tecnologici del fabbricato, caratteristiche fuori dell'ordinarietà dei beni individuabili sul mercato immobiliare, si applicherà il criterio di ricerca del valore di trasformazione o cosiddetto valore potenziale.

3. Individuazione catastale

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Alla Partita n. intestata a con i seguenti dati:

- F. 165 part. 80 sub. 1, piano terra, categ C/2, Cl. 4, cons. mq. 47, R.C. lire 613;
- F. 165 part. 80 sub. 2 piano terra, categ C/2, Cl. 1, cons. vani 2, R.C. lire 982;
- F. 165 part. 80 sub. 3 piano terra categ C/2, Cl. 4, cons. mq. 108, R.C. lire 1.409;
- F. 165 part. 80 sub. 4 piano 1j, categ A/4, Cl. 4, cons. vani 7,5, R.C. lire 2.325;
- F. 165 part. 80 sub. 5 piani 1j - 2j, categ A/4, Cl. 4, cons. vani 9,5, R.C. lire 2.945;
- F. 165 part. 80 sub. 6 piani T - 2j, categ A/4, Cl. 4, cons. vani 7,5, R.C. lire 2.325;
- F. 165 part. 80 sub. 7 piani T - 2j, categ A/4, Cl. 4, cons. vani 5,5, R.C. lire 1.705;

La categoria catastale C/2 individua i magazzini; il totale delle rendite catastali della categoria C/2 è di lire 2.022.

La categoria catastale A/10 comprende gli uffici e studi privati: R.C. lire 982.

La categoria catastale A/4 è pertinente alle abitazioni di tipo popolare; il totale delle rendite catastali della categoria A/4 è di lire 9.300.

4. Descrizione dell'immobile

4.1 Ubicazione

L'immobile di proprietà di è ubicato nel Centro Storico di, Via, zona di modesto interesse commerciale e/o attività terziarie.

Infatti le attività svolte al piano terra degli edifici prospicienti la Via - vicolo angusto - e delle vie parallele immediatamente vicine sono di magazzini e piccoli laboratori artigianali che vanno via via trasferendosi nelle nuove zone P.I.P. della città; ai piani superiori vi sono abitazioni.

4.2 Data di costruzione

Trattasi di un edificio di vecchissima data di realizzazione (pluricentenario); esso è riportato nella planimetria del cessato catasto toscano dei terreni (mappa risalente al 1823).

4.3 Consistenza

Il fabbricato è a tre piani fuori terra, dei quali il piano terra destinato a magazzini, cantine ed uffici ed i piani primo e secondo ad abitazioni (n. 4 complessivamente). Ciascun piano copre la superficie di circa mq. 379 e perciò la superficie complessiva dei piani ammonta a mq. 1.137; al piano terra sono presenti alcuni manufatti di natura "posticcia" destinati a sicura demolizione in caso di ristrutturazione dell'edificio e dei quali non è stato perciò tenuto conto nel calcolo della consistenza.

Il piano terra ha un'altezza media di m. 3,00 circa; il piano primo di circa m. 3,70; il piano secondo di m. 3,50 circa.

4.4 Caratteristiche e rifiniture

Il fabbricato ha struttura in elevazione in muratura di pietrame spessore 50/60 cm.; strutture portanti orizzontali in legno; copertura a tetto con struttura anch'essa in materiale ligneo. La scala è in pietra naturale, a sbalzo. La facciata esterna, fronte strada, è, per il piano terra, rivestita in bozze di pietra e, per gli altri due piani, intonacata con bugnature a finta pietra (di aspetto piacevole, anche perché oggetto di restauro non molto remoto). La facciata posteriore ha invece intonaco cadente. I pavimenti interni sono in mattonelle di cemento, colorate tinta unita o a graniglia; il piano terra è in parte pavimentato a massetto di cemento. I servizi igienici, di tipo economico, presumibilmente più volte adattati, sono indecorosi ed alcuni del tutto inefficienti.

L'impianto elettrico è sotto traccia, ma privo di collegamento a terra; le sezioni dei fili, presumibilmente sono modeste; insufficiente la dotazione di prese. I solai sono eccessivamente elastici anche per perdita di sezione resistente di alcune travature lignee principali; alcune travi del tetto sono puntellate. Il piano secondo, controsoffittato con "camera a canne" manifesta segni evidenti di infiltrazioni di acqua piovana, verificatesi in tempi passati ed in piccola parte attuali, che hanno provocato in più punti il cedimento del controsoffitto stesso.

Gli infissi in legno sul prospetto posteriore sono da sostituire totalmente; su quello principale, le persiane alla fiorentina sono da sostituire mentre gli infissi retrostanti possono essere restaurati con percentuale di lavoro stimabile nel 40/50% di quello dell'intera fattura. Ugualmente in cattive condizioni di conservazione, oltre che di modesta fattura, sono i serramenti interni.

4.5 Utilizzazione

L'edificio è così precariamente utilizzato:

- magazzino al piano terra per deposito mobili in uso a, anche esso ubicato al piano terra;
- alloggio al piano primo, occupato da vedovo senza altre persone conviventi.

Il resto dell'immobile è libero da occupazioni.

4.6 Stato di manutenzione

Da quanto sopra esposto, si evince che il fabbricato versa in un notevole stato di degrado, anche strutturale, tale da non consentire alcuna utilizzazione - redditizia -, salvo quelle di fortuna sopra accennate. Alcuni solai sono stati ricostruiti su quelli esistenti, senza preventiva demolizione, per cui alcuni ambienti allo stesso piano hanno altezza diversa o sono ubicati a diverso livello di calpestio.

L'utilizzazione del fabbricato è subordinata all'esecuzione di pesanti lavori di restauro, con costo pari circa a quelli di produzione di un edificio di nuova costruzione. Ogni intervento di restauro parziale per l'utilizzo di parte dell'immobile, se non eseguito come stralcio di un progetto generale di recupero, si rivelerebbe un'operazione non economica in quanto porterebbe ad eseguire opere delle quali, magari, successivamente, può rendersi necessaria la demolizione. Comunque, anche nella esecuzione di un razionale progetto di recupero a stralci, l'incidenza dei costi per i locali di primo recupero sarebbe gravosa rispetto l'utilità economica immediatamente ricavabile. (ad es. per utilizzare il piano terra occorre comunque il rifacimento del tetto, restauro vano scala e ingresso, pensare agli impianti generali: idrico, fognario, riscaldamento ecc. dei piani superiori).

5. Previsioni di piano regolatore generale

In relazione alla necessità di ristrutturazione del fabbricato, nella valutazione assumono un notevole peso le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente. La variante al P.R.G. per il Centro Storico di, approvata dalla G.R.T. con delibera n. del, comprende il fabbricato nella zona, le cui norme tecniche di attuazione prevedono quanto segue:

Art. 19 - *Restauro e risanamento conservativo.*

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei

all'organismo edilizio (legge Reg. 2/5/80 n. 5).

Sono considerati interventi di restauro e risanamento conservativo anche quelli riguardanti la riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari senza alterazione di volumi e superfici, con modifica agli elementi verticali non strutturali, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e gli elementi costituenti arredo urbano.

Vedi Tavola 57 sottocategorie A1, A2, A3, A4.

omissis

d) Categoria tipologia A4

Edifici con particolari pregi compositivi ed elementi tipologici risultanti dalla aggregazione di più tipologie ricomposte in un nuovo assetto tipologico unitario.

1,2) Si opera per la valorizzazione degli aspetti architettonici e assemblativi mediante il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni, consentendo su questi ultimi parziali modifiche che non alterino l'unitarietà prospettica e salvaguardando elementi pregevoli di carattere compositivo.

3) Il restauro e il ripristino dell'assetto distributivo interno e in particolare dei parametri tipologici guida quali gli orizzontamenti, volte, colonne, androni ecc.

4) Nel consolidamento e ripristino delle parti strutturali, eventualmente non recuperabili, si dovranno ricomporre le strutture mediante l'impiego dei materiali originari sia per l'involucro esterno che per le parti interne.

5) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari nonché l'eliminazione delle superfetazioni plano-altimetriche.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso relative agli edifici di categoria tipologica A1/, A2, A3, A54, le stesse sono così definite.

omissis

Categoria A4: Residenza e uffici se compatibili con la normativa di intervento. Qualora ammessa l'entità degli uffici non dovrà superare il 10% della superficie utile dell'immobile.

Per tutte le categorie tipologiche A0, A1, A2, A3, A4, è prescritta la conservazione e il ripristino delle pavimentazioni originarie degli spazi pubblici e collettivi, sia interni che di pertinenza quali pavimentazioni del portico dell'androne, delle scale, dei giardini ecc.

Nel caso di rifacimento le pavimentazioni devono essere realizzate con i materiali e le tecnologie originarie operando anche in specifico per le pavimentazioni degli liberi quali giardini, corti, chiostre aperte alla rimozione di eventuali strati di materiali di usura aggiunti a copertura della originaria pavimentazione

Per tutte le categorie della tipologia A, non sono ammesse tinteggiature con vernici sintetiche di strutture esterne o rivestimenti con malta di cemento o in pietra a vista; l'eventuale sostituzione di elementi e strutture architettoniche lignee quali tubazioni, pilastri, sporti ecc. deve avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie.

In sintesi, le prescrizioni sono molto restrittive sia per la destinazione d'uso - divieto negozi, magazzini ed uffici (questi ultimi solo al 10%) - sia per le modalità con cui dovrà avvenire il restauro - conservazione dei materiali strutturali originari (ad es. solai in legno).

6. Valutazione

In relazione alla scelta del criterio del valore di trasformazione, per i motivi già indicati al paragrafo 2), il valore è ottenuto per differenza fra quello del fabbricato ipotizzato completamente ristrutturato ed il costo delle opere di ristrutturazione; con l'utilizzo di tale criterio si ottiene il vantaggio di operare su due elementi di più facile e sicura determinazione (valore di un fabbricato in ordinarie condizioni e costo di opere edili).

Si applicherà un metodo di stima sintetico comparativo ottenendo il valore del fabbricato aventi caratteristiche similari, di prezzo noto, ed il costo di ristrutturazione per raffronto con quelli sostenuti per l'esecuzione di opere di eguale natura.

Considerate le previsioni di P.R.G. avanti citate, si ipotizza di restaurare il piano primo e secondo per uso abitativo, salvo il 10% per uso uffici.

Il piano terra si prevede in parte destinato ad autorimesse, asservite alle abitazioni sovrastanti e per il resto a cantine e locali di sgombero, accessori delle abitazioni sovrastanti.

La superficie coperta dal piano terra è di mq. 379, ed al netto del vano scala ed ingresso, di circa mq. 325, che si ipotizza utilizzabile per mq. 190 circa ad autorimesse (max n. 4 in relazione alla possibilità d'accesso) nella zona prospiciente la Via e per la residua superficie di mq. 135, a cantine o ripostigli. Il piano primo e secondo coprono una superficie, al netto del vano scala, di circa mq. 341 cadauno e complessivamente mq. 682.

Stante la disposizione planimetrica della tipologia edilizia di "casa a schiera" l'illuminazione degli ambienti avviene da due soli lati e, per fornire luce ad ogni ambiente, non è pensabile di realizzare più di tre unità immobiliari per piano e perciò ciascuna della superficie minima media di mq.

Una di queste unità, nel rispetto delle previsioni di P.R.G., può essere adibita ad uffici, essendo la sua superficie proprio pari al 10% della superficie totale dell'immobile (mq.).

6.1 Attribuzione del valore nello stato trasformato (X)

Da opportune indagini di mercato condotte e dalla conoscenza diretta dello stesso, posso asserire che sul mercato immobiliare urbano di vengono comunemente riconosciuti i seguenti valori a mq. di sup.:

- a) Abitazioni, di nuova costruzione, in zone di espansione periferiche della città, a seconda ubicazione, pezzatura, rifiniture: da £ 1.200.000 a 1.500.000;
- b) Negozi - uffici, in zone di espansione periferiche della città, a seconda della ubicazione e della pezzatura: da £ 1.500.000 a 1.900.000;
- c) Abitazioni ristrutturate nel centro storico, a seconda pezzature, ubicazione, rifiniture, variabile da £ 1.100.000 a 1.500.000
- d) Negozi nel centro storico, a seconda dell'ubicazione e pezzatura, variab. da £ 1.700.000 a 3.000.000
- e) Uffici nel centro storico, a seconda dell'ubicazione, pezzatura e finiture, da £ 1.500.000 a 2.100.000

In relazione a quanto esposto e considerato, ritengo che la giusta collocazione del fabbricato, nella scala dei valori suddetti, possa essere così individuata:

- per le abitazioni, nella zona alta di prezzi riportati e quindi £. 1.400.000/mq.;
- per gli uffici, nella zona media dei prezzi riportati e quindi £. 1.700.000;
- alle autorimesse, attribuisco circa il 10% del valore pertinente le abitazioni: £. 800.00/mq;
- alle cantine e ripostigli, circa il 35% del valore delle abitazioni e perciò £. 500.000/mq.

Pertanto la valutazione globale dell'immobile dà luogo a:

alloggi	mq. (682-113)	= mq. 569 x £.	1.400.000/mq	= £.	796.600.00
uffici	mq. 113 x £.	1.700.000/mq.		= £.	192.100.000
autor.	mq. 190 x £.	800.000/mq.		= £.	152.000.000
cantine	mq. 135 x £.	500.000/mq.		= £.	67.500.000
Totale valore attuale fabb.				= £.	1.208.200.000

6.2 Costo della trasformazione (Y)

Nella ricerca del costo di trasformazione si ipotizza quanto segue: - tempo per la progettazione ed ottenimento autorizzazione edilizia, mesi 4; - tempo per esecuzione lavori edili, mesi 20; - tempo ultimazione vendite, mesi 6 dal termine dei lavori.

In relazione alla durata della operazione economica, nella determinazione del costo deve necessariamente tenersi conto degli oneri finanziari connessi per l'anticipazione dei capitali correnti.

a) costo dei lavori edili

- piano terra mq. 325 x £. 550.000/mq. = £. 178.750.000
- piani 1j e 2j mq. 682 x £. 850.000/mq. = £. 579.700.000
- TOTALE £. 758.450.000

b) interessi sul costo del restauro per il 50% del tempo di esecuzione dei lavori, presunto di mesi 20, al tasso del 13,5%, si ottiene:

£. 758.450.000 x 0,135 x 10/12 = £. 85.300.000

c) interessi sull'intero immobilizzo finanziario voci a + b per mesi 4 (50% tempo presunto completamento vendite), al tasso del 13,5%:

£. 843.750.000 x 0,135 x 4/12 = £. 37.950.000 (c.t.)

totale costo restauro riferito ai mesi 23 dell'attualità: voci a + b + c = £. 881.700.000.

Il suddetto valore deve essere riportato all'attualità per renderlo omogeneo a quello attribuito al fabbricato nello stato restaurato.

6.3 Valore del fabbricato nello stato attuale (Z)

Valore al termine della trasformazione: $Z = X - Y$

£. 1.208.200.000 - 881.700.000 = £. 326.500.000

che scontato all'attualità fornisce lire $326.500.000 * 1/1,135^2 = £ 253.449.514$ e in c.t. £ 255.000.000.

Il suddetto valore può ritenersi adeguato anche in relazione all'esistenza attuale dei vincoli locativi citati, in quanto:

- l'..... - mi è stato riferito - libererà all'occorrenza i locali;
- l'inquilino dell'abitazione, ex dipendente della proprietà venditrice, persona anziana, molto probabilmente continua ad usufruire dell'alloggio solo in relazione alla modesta entità del canone che attualmente corrisponde e, comunque, trattandosi di immobile da restaurare è possibile con procedimento forzoso, ottenere la liberazione dell'alloggio. La detrazione da apportare al valore in virtù di questo ultimo blando vincolo locativo, può ritenersi modesta e comunque compresa nell'area di indeterminazione scaturente dalle

considerazioni valutative avanti esposte.

7. Riassunto di stima

Il valore complessivo del fabbricato viene, pertanto, valutato in lire 255.000.000

.....

IL PERITO

Esempio n. 3

Individuazione del più probabile valore di mercato di un complesso alberghiero sito in via di proprietà dei Signori

- A valore di costo
- A valore di mercato

Relazione descrittivo - estimativa

A) Oggetto della stima

Trattasi di un complesso edilizio costituito da un unico corpo di fabbrica a 2 e 8 piani fuori terra oltre interrato, da edificare su di un'area (sedime e pertinenza) di mq. 6735 circa, compresa fra la Via e la Via in zona commerciale intermedia tra e

B) Notizie di carattere generale

B.1 Ambientazione e caratteristiche della zona

L'immobile da stimare è posto nella zona Ovest del Comune di prossimità del confine con il Comune di e più precisamente nei pressi dell'Aeroporto e dell'accesso all'Autostrada (vedasi l'unito stralcio planimetrico della città in scala 1:10.000, allegato n. 1 ove l'ubicazione dell'immobile è evidenziata con colore rosso).

La zona è esclusivamente destinata ad insediamenti commerciali, per lo più di recente costruzione e di notevole consistenza ed offre tutt'ora notevoli possibilità di espansione.

Si evidenzia che dal punto di vista urbanistico, l'immobile appartiene alla lottizzazione che, secondo quanto previsto P.R.G. (vedi successivo punto F.1), è ubicata in zona avente prevalente destinazione commerciale, direzionale e ricettiva.

B.2 Ubicazione ed accessi

L'ubicazione ancorché periferica, è come già detto prossima allo scalo aereo, agli accessi autostradali, ed è a circa km. dalla zona industriale; non risulta ben collegata con il centro cittadino e con la stazione ferroviaria. Come si è già accennato l'immobile sarà edificato in fregio alla Via e Via che confluiscono sulla Via del la quale permette lo smistamento del traffico sia verso le autostrade sia verso i nuclei abitati.

Tale ubicazione deve ritenersi pertanto ottima per quanto riguarda il traffico veicolare privato, appena sufficiente se riferita ai mezzi pubblici.

Da sottolineare l'esistenza dell'accesso diretto all'Autostrada A/5 in direzione, mentre è in avanzata fase di realizzazione quello in direzione

La rete urbana esistente in zona costituita da strade asfaltate sufficientemente larghe, favorisce l'accesso all'immobile mediante l'uso dei mezzi privati.

C) Descrizione dell'immobile

C.1 Terreno

C.1.1 Dati catastali

Il terreno di proprietà della Società citata in premessa risulta distinto nel Fg. di mappa n. del N.C.T. del Comune di da porzione della particella n. per circa mq. 6735.

A maggior chiarimento si allega con il numero 2 uno stralcio planimetrico desunto dalla mappa n. del N.C.T. ove il terreno in trattazione è contornato in rosso.

All'attualità detta particella, di complessivi mq. 11.500, non risulta ancora frazionata: Per carenza di voltura la particella è tutt'ora in conto alla Partita n. N.C.T. intestata alla Ditta con sede in

Il terreno confina catastalmente a Nord-Est con la Via, ad Ovest con la Via e a Sud con la Via

C.1.2 Titolo e provenienza della proprietà

Il terreno è pervenuto alla società proprietaria con atto del Dr. rep. n. del registrato all'Ufficio del Registro di - Atti Pubblici il - Con tale atto la società venditrice con sede in Via n. cedeva l'intera particella n. della superficie catastale di mq. 11.500 per un importo dichiarato di £. 5.000.000.000 = (cinquemiliardi).

C.1.3 Generalità

Il lotto del terreno del complesso edilizio in esame, della consistenza di mq. 6735, ha giacitura pianeggiante con fronte di circa mt. 100 su Via, di mt. 100 circa su Via ed ha configurazione di forma pressoché trapezoidale.

All'attualità il terreno risulta allo stato naturale, senza alcuna recinzione, ma delimitato dal cordolo stradale.

Parte del terreno circostante il complesso alberghiero sarà adibito ad uso parcheggio auto e manovre in superficie con diritto di uso pubblico, parte a zona di verde pubblico.

Sul terreno verranno realizzate inoltre (sui lati Nord e Sud) due rampe di accesso alle autorimesse interrato e percorsi pedonali. Sono previsti anche punti luce per i posti auto ed i passaggi auto e pedoni; rete fognante con pozzetti acque piovane collegati alla rete fognaria stradale.

C.2 Immobile nel suo insieme

C.2.1 Forme architettoniche ed ambientazione

Il complesso alberghiero in esame è costituito, come già detto, da un unico edificio composto da cinque corpi di fabbrica adiacenti l'uno all'altro e separati fra loro in elevazione da giunti tecnici.

I due corpi di fabbrica principali destinati ad accogliere le camere avranno forma in pianta rettangolare pressoché costante ai vari livelli, misurando mt. 15,70 di larghezza per mt. 22,40 di lunghezza, se si escludono i nuclei scala ed ascensori posti alle estremità; i due corpi di fabbrica avranno inoltre altezza in gronda pari a mt. 27 circa rispetto alla pavimentazione esterna, essendo dotati di un piano interrato così come tutti gli altri corpi di fabbrica, di un piano terreno e di otto livelli per le camere.

Questi corpi saranno posti su due lati obliqui del trapezio che in prima approssimazione inscrive l'insediamento previsto.

Il corpo di fabbrica che conterrà la hall sarà dotato oltre che del piano interrato, di un piano terreno, nel quale verrà posizionato detto servizio, di un piano primo, oltre a un camminamento di larghezza pari a mt. 1,70 circa al lordo delle pareti, che collegherà a tutti i livelli le estremità dei corpi di fabbrica contenenti le camere.

Sul lato più lungo del trapezio prima richiamato è posto l'edificio per i servizi dell'hotel, cucine e sale riunioni, composto da un piano interrato e da un piano terreno.

La visione architettonica globale del complesso rispecchia la tendenza attuale dell'architettura, soprattutto per quanto riguarda la rispondenza al movimento comunemente denominato "post-moderno" in special modo in particolari prospettici.

In definitiva l'ubicazione del complesso, relativamente libera ed aperta e la felice posizione logistica rispetto agli accessi autostradali, conferiscono validità alla soluzione edilizia da realizzare.

C.2.2 Stato di avanzamento dei lavori di costruzione

I lavori di costruzione del complesso risultano al momento ancora da iniziare.

C.2.3 Destinazione del progetto esecutivo

Dal progetto esecutivo si desumono le seguenti destinazioni per ciascun piano:

- piano interrato: autorimessa ed annessi, disimpegni e comunicazioni verticali, servizi generali dell'albergo, aree tecnologiche e cortile interrato;
- piano terreno: parti comuni, disimpegni e comunicazioni verticali, servizi generali e di piano, sale riunioni, giardino interno con piscina;
- piano primo: camere con servizi, disimpegni e comunicazioni verticali, balconi camere e comuni, servizi di piano e generali dell'albergo;
- piani 2_i, 3_i, 4_i, 5_i, 6_i, 7_i, 8_i: camere con servizi, balconi comuni, disimpegni e comunicazioni verticali e servizi di piano.

C.3 Caratteristiche costruttive

Si riporta una descrizione delle caratteristiche costruttive e di finitura dell'immobile, sulla base del programma descrittivo fornito dalla "Antonini S.p.A".

C.3.1 Strutture portanti

Il piano di calpestio del cortile interno dell'hotel e la sottostante porzione di garage, saranno dotati di struttura puntiforme indipendente rispetto a quelle dei fabbricati limitrofi.

L'inserimento dei giunti tecnici in elevazione fra i cinque fabbricati è stato effettuato sia per evitare eccessive coazioni dovute a variazioni interne su edifici ad elevato sviluppo planimetrico, sia perché i fabbricati adiacenti sono dotati di geometrie e carichi assai differenti fra loro, cui fanno riscontro comportamenti statici e deformativi diversi.

I carichi accidentali assunti per il dimensionamento delle strutture in elevazione ed in fondazione sono i seguenti:

Coperture	2.00 KN/mq.
Coperture zone impianti	8.00 “
Camere	2.00 “
Corridoi delle camere	2.50 “
Locali per biancheria ed uffici	3.50 “
Scale	5.00 “

Si omette la descrizione delle altre caratteristiche (paragrafi da C.3.2 a C.3.23) ininfluenti ai fini della presente trattazione

- segnali digitali di posizione cabina;
- interruttore di sgancio per togliere l'alimentazione ad ogni singolo impianto.

C.3.24 Sistemazioni esterne

Esse comprendono:

Marciaiepiedi -

La nuova sistemazione stradale comporta l'esecuzione dei necessari marciaiepiedi, interrotti in corrispondenza dei nuovi accessi carrabili all'hotel, ed altri piccoli tratti di marciaiepiede intorno all'edificio così come indicato nei disegni allegati.

I marciaiepiedi perimetrali del corpo di fabbrica saranno pavimentati in lastre di arenaria grigio perla martellinato per la zona prospiciente gli ingressi e in piastrelle di cotto sabbiate giuntate con cemento bianco posate con malta.

Saranno delimitati da cordoli in cls prefabbricati, posati su cls e stilati.

L'esecuzione di queste opere richiederà la preventiva scarificazione e rimozione delle pavimentazioni esistenti, la correzione delle livellette e l'adattamento delle caditoie stradali e delle ispezioni esistenti alla nuova situazione.

Strade e piazzali di sosta auto -

Le strade ed i piazzali esterni al perimetro del fabbricato, opportunamente raccordati alla viabilità esistente, saranno opportunamente raccordati alla viabilità esistente, saranno pavimentati mediante blocchetti in cemento auto-bloccanti su idoneo letto di sabbia.

Nella sede stradale dovranno essere preventivamente inserite le canalizzazioni dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, i necessari pozzetti di raccordo e le caditoie stradali inodori in ghisa, ed eventuali attraversamenti delle canalizzazioni degli impianti tecnologici.

Sistemazioni a verde -

Le aree verdi e le aiuole saranno sistemate secondo la convenzione con il Comune.

Le aiuole saranno realizzate a vasca, con bordi in cls riempite con terreno vegetale idoneo alla piantumazione a prato e fioricola, realizzate con gli opportuni accorgimenti atti a favorire lo scolo delle acque piovane.

Illuminazione zone esterne ed insegne -

Tutte le zone esterne all'edificio ed in genere gli spazi di uso pubblico, saranno convenientemente illuminati con soluzioni diverse anche da zona a zona, in funzione sia delle soluzioni che saranno adottate per l'illuminazione pubblica sia delle specifiche destinazioni di traffico veicolare e/o pedonale.

Piscina -

La sistemazione degli spazi intorno alla piscina è prevista in piastrelle di cotto sabbiate giuntate con cemento bianco e con zone a verde delimitate con cordoli in cls prefabbricati.

Sarà prevista l'illuminazione e sonorizzazione ed elettrificazione degli spazi e sistemazione della terrazza fronte ristorante.

La costruzione e l'equipaggiamento della piscina saranno completi di impianti di servizio, doccia e pediluvio.

Vasca in calcestruzzo armato o materiali da definire con impermeabilizzazione e rivestimento completo del bacino e degli scivoli in piastrelle di gres, impianto idrico e proiettori a bassa tensione.

Installazione dell'impianto regolamentare di trattamento e filtraggio dell'acqua.

Dispositivo di riscaldamento dell'acqua del bacino alimentato da uno scambiatore di calore al titanio e fluido primario proveniente dal circuito di riscaldamento generale.

La costruzione completa dei locali annessi alla piscina con sistemazione e dotazione completa di spogliatoi e docce con acque calda e fredda.

C.3.25 *Varie*

Sono previsti i seguenti accessi:

Cancello motorizzato per accesso parcheggio auto custodito nel seminterrato, con citofono, TV C.C. facente capo alla reception (predisposizione per emettitore automatico di biglietti e consenso apertura cancello).

Citofono notturno ingresso principale facente capo alla reception.

Cancello per ingresso di servizio (biancheria e cucina) dotato di serratura elettrica e citofono facente capo al deposito biancheria e alla cucina.

D) Consistenza dell'immobile

D.1 Consistenza in superfici

D.1.1. - *dell'area* - il terreno, distinto al N.C.T. del comune di nel foglio di mappa n. dalla particella n. (già/a come da tipo di frazionamento redatto dal Geom. nell'anno), ha una superficie catastale di mq. 6735 ed una superficie reale comprensiva della porzione di mq. 356,83 di proprietà del Comune, pari a mq. 7091,83.

D.1.2 - *della costruzione* - superficie lorda coperta al piano di campagna escluse aree di proiezione di terrazzi e balconi: mq. 2140,79, oltre mq. 200 circa di rampe carrabili e mq. 37,70 di scale di sicurezza e ascensore.

D.1.2.1 - *superfici lorde* coperte di tutti i piani, esclusi terrazzi, balconi e rampe carrabili per il piano interrato.

Piano int. mq.	Piano T. mq.	Piano 1j mq.	Piani 1j-2j- 3j-4j-5j mq.	Piani 6j-7j-8j mq.	Scale - Sic. Asc. mq.	Sanit.- Spog. Pers	Totale mq.
2140.79	1096.49	3424.36	2313.39	37.70	65.86	9078.59	3084.83

D.1.2.2 - *Superfici scoperte* da sistemare a verde pubblico, parcheggio privato, zone pedonali, passi carrabili, piscina: mq. 4913,34 ottenuta per differenza fra la superficie totale di mq. 7091,83 e quella lorda coperta dal fabbricato di mq. 2178,49 (vedi precedente punto D.1.2).

D.1.2.3 *superfici lorde coperte di ogni singolo piano*

Piano	Destinazione	Totale mq.
Interrato	Autorimessa ed annessi - Disimpegni e comunicazioni verticali - Servizi generali albergo	3084.83
Terreno	Parti comuni - Disimpegni e comunicazioni verticali - Servizi generali albergo e di piano - Sale riunione	2140.79
Primo	Camere con servizi - Disimpegni e comunicazioni verticali - Servizi generali albergo e di piano	1096.49
Secondo	Camere con servizi - Disimpegni e comunicazioni verticali - Servizi di piano	856.09
Terzo	Come piano secondo	856.09
Quarto	" " "	856.09
Quinto	" " "	856.09
Sesto	" " "	771.13
Settimo	" " "	771.13
Ottavo	" " "	771.13

I dati di cui sopra e quelli di seguito esposti sono stati desunti dai progetti esecutivi e dalla relazione integrativa forniti dalla proprietà.

D.1.2.4 Superfici balconi

- piano primo	mq.	56
- piano secondo	mq.	14
- piano terzo	mq.	14
- piano quarto	mq.	14
- piano quinto	mq.	14
- piano sesto	mq.	15
- piano settimo	mq.	15
- piano ottavo	mq.	15
Totale	mq.	157

D.2 Consistenza in volumi

D.2.1 Volumi entroterra e fuori terra di tutti i piani:

Piano int. mc.	Piano T. mc.	Piano 1j mc.	Piani 1j-2j- 3j-4j-5j mc.	Piani 6j-7j-8j Scale - Sic. Sanit. - Spog. Asc. mc. Pers	Totale mc.
7274.72	3264.47	10204.59	6893.90	1137.03 197.58 2897.29	9026.78

D.3 Riepilogo consistenze

D.3.1 Superfici lorde coperte

- piano interrato	mq.	3084.83
- piani fuori terra	mq.	9078.59

D.3.2 Volumi

- piano interrato	mc.	9026.78
- piani fuori terra	mc.	20972.29

E) Notizie complementari alla parte descrittiva

E.1 Abitabilità, agibilità degli impianti

Come già evidenziato al punto C.2.2 i lavori di costruzione all'attualità non sono iniziati e quindi non esistono certificati di abitabilità ed agibilità degli impianti.

Secondo le dichiarazioni della Società proprietaria la costruzione sarà ultimata entro il luglio 1993.

E.2 Locazioni

Risulta stipulato un contratto di locazione (All. n. 3) in data dalla in qualità di locataria e la in qualità di conduttrice.

La durata di contratto è prevista di 25 anni dall'inizio dell'attività alberghiera e comunque non oltre il 1j del 7j mese dalla consegna.

Il contratto è rinnovabile per altri 10 anni con preavviso di disdetta di almeno 24 mesi.

Per quanto riguarda l'importo del canone di locazione esso è previsto per i primi 3 anni contrattuali pari al 15 % del giro d'affari annuo al netto di I.V.A. ed eventuali imposto di soggiorno e analoghe, con un minimo garantito annuo di Lire 1.300.000.0000 (unmiliardotrecentomilioni) riferito al 01/01/89.

Tale canone sarà aggiornato per il biennio 01/01/89 - 31/12/90 mediante una percentuale pari alla differenza fra l'incremento ISTAT verificatosi e la percentuale dell'8% (ottopercento).

Il predetto minimo garantito come sopra maggiorato, sarà ulteriormente aumentato di una percentuale pari alla variazione ISTAT verificatesi nel periodo intercorrente tra il 01/01/91 e la data di decorrenza effettiva della locazione.

Alla fine del terzo anno la Società locataria potrà scegliere fra le due seguenti ipotesi di canone:

- 1) corrispettivo pari al 15 % sul giro d'affari annuo al netto di I.V.A. e imposte di soggiorno ed eventuali imposte analoghe con un minimo garantito di Lire 1.150.000.000 (unmiliardocentocinquantamiliioni) revisionato annualmente per la prima volta a decorrere dal 5; anno contrattuale applicando il 75% della variazione ISTAT. Dall'11 anno contrattuale la percentuale sulla variazione ISTAT sarà elevata al 100%.
- 2) Corrispettivo fisso di Lire 1.300.000.000 (unmiliardotrecentomilioni) variato nello stesso modo dei primi tre anni contrattuali e revisionato annualmente a decorrere dall'inizio del 4; anno, applicando una variazione percentuale pari al 75% della variazioni ISTAT. Dall'11; anno contrattuale la percentuale sulla variazione ISTAT sarà elevata al 100%.

Le ipotesi sopra descritte sono previste per un totale di 240 camere. Nel caso specifico, poiché è prevista la realizzazione di 180 camere, i corrispettivi dovranno essere ridotti proporzionalmente al numero di camere effettivamente realizzate.

F) Esame atti tecnico legali

F.1 Norme urbanistiche

L'appezzamento di terreno in questione fa parte della lottizzazione e quindi le superfici coperte e le cubature di progetto sono previste in relazione a quanto disposto dal piano di lottizzazione.

Quando tutta l'area interessata a tale piano verrà ad essere saturata, il lotto sarà inserito nelle "sottozone Dd - insediamento direzionale" previste dal vigente P.R.G. del Comune di (vedi allegato n. 4).

Nelle sottozone Dd è ammesso l'insediamento di sole attività commerciali, direzionali, ricettive, amministrative, culturali e ricreative.

Gli interessi edilizi necessari all'impianto, allo svolgimento ed alla trasformazione delle suddette attività sono subordinate all'approvazione dei piani urbanistici attuativi, per la cui formazione valgono le seguenti limitazioni

- la superficie libera da costruzioni e da impianti non potrà essere inferiore al 50% della superficie fondiaria;
- tra fronti finestrati dovrà essere osservato un distacco non inferiore all'altezza del fronte più alto, con un minimo di 10 ml;
- l'altezza non potrà essere superiore ai 20 ml.;
- a 100 mq. di superficie utile o commerciale o direzionale, dovrà corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi varie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Tali parcheggi dovranno essere accessibili ai visitatori e vincolati a tal fine con idoneo atto.

F.2 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributi dovuti al Comune

Sulla scorta dei dati forniti dalla proprietà risulta che parte degli oneri di urbanizzazione era già stata pagata al momento dell'acquisto del terreno, in quanto si trattava di area già parzialmente urbanizzata.

Resta da analizzare ancora una quota parte di urbanizzazione, valutata pari a Lire 260.000.000 (duecentosessantamiliioni).

Per quanto riguarda i contributi dovuti al Comune, la proprietà ha dichiarato un ulteriore onere di Lire 875.000.000 (ottocentosestantacinquemilioni), relativo alla costruzione alberghiera in oggetto.

F.3 Concessione edilizia ed esame progetto

La Società a seguito di domanda in data prot. n. ha ottenuto la concessione di edificabilità n. rilasciata in data (vedi allegato n. 5) per la costruzione di un albergo e di residence nella lottizzazione

Il residence è comunque escluso dalla presente valutazione.

Il progetto è conforme al vigente strumento urbanistico e prevede, per il solo albergo, le seguenti consistenze per piano:

Piani	Superficie mq	Altezza mt.	Volume mc.
Interrato	3084.83	2.93*	9026.78
Terreno	2140.79	3.40*	7274.72
Primo	1096.49	2.98*	3264.47
Secondo	856.09	2.98	2551.15
Terzo	856.09	2.98	2551.15
Quarto	856.09	2.98	2551.15

Quinto	856.09	2.98	2551.15
Sesto	771.13	2.98	2297.97
Settimo	771.13	2.98	2297.97
Ottavo	771.13	2.98	2297.96

* altezze medie

Oltre tali consistenze il progetto prevede:

	Superficie	Altezza	Volume
Scale sicurezza e ascensore	37.70	30.16	1137.03
Sanitari e spogliatoi	65.86	3.00	197.58

Da quanto sopra emerge che lo sfruttamento edificatorio pertinente a tale area risulta di 1,81 mq. di superficie coperta di fabbricato per mq. fondiario, che si riduce a mq/mq 1,35 se si considera solamente la superficie coperta di fabbricato fuori terra.

F.4 Leggi tributarie

Con riferimento alla legislazione vigente il fabbricato non fruirà di esenzione dall'imposta locale sui redditi - ILOR [si ricorda che l'ILOR è stata soppressa a seguito dell'introduzione dell'IRAP].

Valutazione

G) Appetibilità

In relazione alle previste caratteristiche costruttive e di finitura, nonché all'aspetto architettonico globale che il complesso dovrà assumere, si può ritenere che esso sarà sicuramente apprezzato sul ristretto mercato relativo ad immobili con destinazione alberghiera. Per quanto riguarda l'appetibilità, se da un lato va riconosciuta la lontananza dal centro storico, il che sembra precludere presenze di tipo turistico, dall'altro l'inserimento in un centro commerciale estremamente vivace e con possibilità di ulteriore espansione, la vicinanza ad importanti accessi autostradali ed agli stessi abitati di e e la posizione intermedia fra i Comuni di e, fanno ragionevolmente prevedere una buona risposta all'utenza di tipo operativo-economico, non solo interna, ma anche esterna, che privilegia i facili spostamenti e collegamenti con le aree di mercato.

In particolare si può prevedere, data l'ubicazione, un interesse da parte di operatori del "terziario", considerando che i rapporti fra fornitori, rappresentanti, clienti ecc., avvengono generalmente per mezzo di trasporto automobilistico privato.

H) Criteri di stima

H.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 ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Ci' premesso è evidente che il valore di un bene dipende dall'aspetto economico il quale, a sua volta, è identificabile in funzione dello scopo 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:

- a) Valore di mercato:
 - per confronto (metodo sintetico);
 - per capitalizzazione dei redditi (metodo analitico);
- b) Valore di costo;
- c) Valore di trasformazione;
- d) Valore complementare;

e) Valore di surrogazione.

H.2 Scelta del criterio di stima

Pur rilevando fin d'ora che la presente valutazione si riferisce all'attualità e nel presupposto che il fabbricato sia completamente ultimato, trattandosi di costruzione i cui lavori la proprietà si impegna ad ultimare entro il Luglio 1993, si ritiene pienamente valida la ricerca del valore di costo di cui al precedente punto H.1.b.

A tale valore si giunge mediante la somma dei due separati valori dell'area e della costruzione.

Il valore dell'area viene determinato adottando i prezzi correnti per aree similari, libere e disponibili e dotate di concessione edilizia con riferimento ai parametri correnti e cioè l'incidenza per metro quadrato effettivamente costruibile, oltre agli oneri della vigente legislazione in materia.

Il costo delle costruzioni viene determinato invece sulla scorta della volumetria, sulla base dei costi medi correnti sulla piazza, desunti dai prezzi di appalto per costruzioni di similari caratteristiche e grado di finitura.

È appena il caso di evidenziare che nella voce "costo" sono comprese le remunerazioni spettanti a tutti i fattori produttivi che contribuiscono alla realizzazione del bene.

Dunque fra i costi è pure da comprendere il profitto imprenditoriale, nella misura stimata del 20%, nonché gli oneri finanziari, spese varie di progettazione, di direzione lavori, di assistenza, di collaudo, spese per permessi e certificazioni comunali e simili.

Il metodo di stima già illustrato giunge al valore del bene nella presunzione che vi sia adeguamento del prezzo al costo, ossia che il mercato sia in perfetta concorrenza. Il che, comune è noto, non è del tutto vero nel settore immobiliare, per cui potrà sussistere un divario fra il valore di mercato ed il valore di costo.

In relazione poi alle autorizzazioni e caratteristiche costruttive, per le quali il mercato immobiliare offre la possibilità di validi riferimenti, invero non frequenti se si fa riferimento alla consistenza e alla destinazione, si ritiene tra i valori precedentemente citati di ricercare quello di mercato, limitatamente per il procedimento sintetico del "confronto" e più precisamente con specifico riferimento a prezzi attuali di mercato per beni simili presi a confronto con il bene oggetto di stima.

I) Valore di costo

Il criterio di stima si risolve come già evidenziato in precedenza nella determinazione di due valori e cioè dell'area ineditata e del fabbricato esistente (presupposto ultimato).

I.1 Area

Il costo dell'area oggetto di stima, considerata di ordinarie caratteristiche e sulla quale sia prevista la realizzazione di fabbricati aventi destinazioni ricettive commerciali e direzionali in genere, si ricava per confronto con valori noti di aree inedificate o supposte tali.

In particolare la stessa area, in maggior consistenza relativa alla costruzione di un albergo di 52.000 mc. fuori terra e 18.000 mc. entro terra (contro gli attuali 29.000 mc. fuori terra e 9.000 mc. entro terra), fu oggetto di compravendita il 31 dicembre 1988, per £. 7.000.000.000, pari ad una incidenza di £. 380.000/mq. per la superficie edificabile fuori terra e £. 210.000/mq. per la superficie edificabile entro terra, tenendo conto delle parziali urbanizzazioni già realizzate.

Inoltre da indagini effettuate "in loco" e dalle informazioni assunte dalla Agenzia Immobiliare con sede in, Via, risultano avvenute recentissimamente le seguenti contrattazioni relative ad aree in gran parte urbanizzate poste in zone prossime a quelle interessate:

- Area di 1.700 mq. posta in località, sulla quale esiste la possibilità di edificare una superficie coperta ad uso commerciale pari a 740 mq., per la quale viene richiesto un prezzo di £. 550.000.000, pari a £/mq 743.000 di superficie edificabile. Si precisa che per tale area è stata già rilasciata la concessione edilizia;
- Area di 3.100 mq., posta in Via, inserita nella omonima lottizzazione, sulla quale esiste la concessione di edificare una superficie coperta ad uso commerciale pari a 1.300 mq., per la quale viene richiesto un prezzo di £. 950.000.000, pari a £/mq 730.000 di superficie edificabile.

Peraltro, si tratta di aree che, per la specifica destinazione e per la limitata estensione, risultano molto più apprezzabili di quella ora oggetto di valutazione, essendo tra l'altro a completamento di una realizzazione urbanistica di discreto successo e con urbanizzazione già in avanzata fase di realizzazione.

Tenuto conto che il valore dell'area da determinarsi si riferisce ad una estensione di mq. 6735 sulla quale sorgeranno complessivamente di mq. 12163,42 di superficie edificata (vedi precedente punto D.1.2.1), di cui mq. 3084,83 al piano interrato e mq. 9078,59 fuori terra, e dei dati di cui si è a conoscenza, desunti direttamente dal libero mercato di aree ad uso ricettivo, commerciale e direzionale e in relazione alle caratteristiche dell'area in esame, già evidenziata in precedenza, si ritiene quindi di individuare l'incidenza del valore terreno per metro quadrato di fabbricato realizzato fuori terra, mediamente in Lire 490.000 (compresi gli oneri per completare

l'urbanizzazione così come distinti al punto F.2) ed in Lire 250.000 mediamente quello per metro quadrato utile di fabbricato realizzato entro terra, tenuto conto della sua destinazione in parte a locali tecnici di servizio ed in parte ad autorimessa.

In relazione pertanto alle incidenze unitarie e consistenze sopra richiamate si ottiene per l'area il seguente valore:

- superficie utile coperta fuori terra	mq. 9078,59 x £/mq 490.000 =	£. 4.448,5 milioni
- superficie utile coperta entro terra	mq. 3084,83 x £/mq 250.000 =	£. 771,2 milioni
Sommano		£. 5.219,7 milioni

Su tale valore dovranno essere considerati gli interessi passivi relativi all'anticipazione del capitale per la durata di un anno, considerato che il pagamento avverrà al rustico.

Si ha quindi il valore complessivo dell'area:

£. 5.219,7 milioni x (1,10) =	£. 5.741,7 milioni
- profitto imprenditoriale e spese generali, 20% di £. 5.219,7	£. 1.043,9 milioni
Totale	£. 6.785,6 milioni

I.2 Costruzione

Trattandosi di edificio con caratteristiche che non trovano diretto riscontro fra quelli costruiti od in corso di costruzione nella città di, si prendono in considerazione elementi di costo di fabbricati ad esso assimilabili, con particolare riferimento alle caratteristiche costruttive, consistenza, finiture ed impianti previsti.

Il costo viene, come di consueto nella zona, individuato tramite un valore unitario riferito al volume costruito vuoto per pieno, che dalle indagini effettuate e tenuto conto dei prezzi vigenti in zona per le opere edili pubblicati sul "Bollettino Ingegneri" di, vengono valutati pari a £. 190.000/mc per parte entroterra e di £. 360.000/mc per il corpo di fabbrica fuori terra.

Per quanto riguarda le spese generali e l'utile imprenditoriale, che pure rappresentano un fattore ordinario di costo, tenuto conto del particolare momento del settore edilizio, si considera che possano incidere sui costi diretti di costruzione in una percentuale stimata nel caso paria al 20%.

Premesso quanto sopra e tenuto conto anche delle altezze tecniche dei vari piani e considerate le particolari caratteristiche costruttive, con molta incidenza di impianti, si determina il seguente costo di costruzione:

- volume entroterra	9.026,78 mc x 190.000 £/mc =	£. 1.715,1 milioni
- volume fuori terra	28.972,29 mc x 360.000 £/mc =	£. 10.430,0 milioni
- sistemazioni esterne	4.556,51 mq x 100.000 £/mq =	£. 455,6 milioni
- contributi di concessione (di cui al punto F.2)		£. 875,0 milioni
- progettazione e direzione lavori	6% di £. 12.600,7 milioni	£. 756,0 milioni
- progettazioni integrative (V.V.F, USL. ecc.)	1% di £. 12.600,7 milioni	£. 126,0 milioni
Sommano		£. 14.357,7 milioni

Su tale valore dovranno essere considerati gli interessi passivi relativi all'anticipazione del 25% del capitale (pagamento al rustico) per mesi 6 e del 75% del capitale per anni uno, nel presupposto che l'ultimazione avvenga nel luglio 1993.

Si ha quindi il valore complessivo:

£. 14.357,7 milioni x 25% x 1,05	=	£. 3.768,9 milioni
£. 14.357,7 milioni x 75% x 1,10	=	£. 11.845,1 milioni
- profitto imprenditoriale e spese generali 20% di £. 14.357,7	=	£. 2.871,5 milioni
Totale		£. 18.485,5 milioni

I.3 Valore totale di costo

Per quanto esposto ai punti precedenti si è ottenuto per ciascuno dei fattori di produzione considerati:

- area (I.1)	£. 6.785,6 milioni
- costruzione (I.2)	£. 18.485,5 milioni
Sommano	£. 25.271,1 milioni

per arrotondamento £. - 1,1 milioni
 Totale £. 25.270,0 milioni

L) Valore di mercato per confronto

L.1 Elementi di riferimento

Il criterio in esame è utilizzabile in quanto è possibile formare una scala di valori noti di beni analoghi attraverso i "dati elementari" omogenei di unico tipo. Allorquando infatti i "dati elementari" sono costituiti da valori di beni analoghi, può effettuarsi direttamente un sintetico inserimento del bene da stimare in quello dei "gradini" di tale scala corrispondente al valore del bene che presenta maggior analogia con il bene da stimare.

Bisogna per" precisare che l'elevata consistenza e la particolare destinazione dell'immobile oggetto di stima, non permette un rapporto effettivo direttamente nella zona.

Nell'anno 1988 è stato oggetto di compravendita, (atto del) un immobile della consistenza di circa 2210 mq. di superficie coperta totale, destinato Ad uffici pubblici e archivi e posto in zona periferica similare, in Lire 3.850.000.000 pari ad un valore medio unitario di 3/mq 1.700.000 circa.

Nell'anno 1987 fu oggetto di compravendita, atto del un locale ad archivio posto nella stessa lottizzazione, della superficie di 578 mq, in £/mq 700.000. Tale locale è stato poi adibito ad archivio dell'Ufficio di

Risulta inoltre che con atto di compravendita del Notaio in data 1.04.1990 registrato a il al n., è stata venduta una porzione di edificio facente parte del complesso immobiliare posto nell'immediata periferia di, per un importo totale di £. 1.500.000.000 pari a £/mq 2.350.000 per quanto riguarda le superfici destinate ad uffici.

Da indagini svolte "in loco" e dalle informazioni assunte dalla Agenzia Immobiliare, risultano avvenute le seguenti contrattazioni nelle immediate vicinanze:

- uffici prospicienti la Via, di circa 100-150 mq vengono offerti attualmente in vendita a £/mq 2.000.000 ed in locazione a £/mq 14.000/mese;
- magazzino deposito a due piani facente parte del complesso commerciale, della superficie complessiva di 2300 mq, è stato venduto nei primi mesi del corrente anno a £/mq 1.000.000;
- locali commerciali ed uffici in corso di costruzione, prospicienti la Via, sono offerti in vendita dalla Società proprietaria a £/mq 3.000.000 al piano terreno, £/mq 2.200.000 al piano primo;
- locali di recente costruzione destinati ad uso commerciale ed uffici, prospicienti la Via, sono stati venduti nell'anno 1990 a £/mq 2.200.000.

Inoltre si è avuto notizie delle seguenti altre contrattazioni, relative ad alberghi in zone centrali di

- Hotel, categoria quattro stelle, di nuova costruzione, posto in, Via di complessivo 80 stanze, risulta ceduto recentemente al prezzo di £. 18.000.000.000;
- Hotel "Miramare", categoria quattro stelle, di vecchia costruzione, posto in, Via, di complessive 85 camere, risulta ceduto nel corrente anno al prezzo di £. 12.000.000.000.

Tenuto conto di quanto sopra, ed avuto riguardo alle particolari caratteristiche di finitura del complesso alberghiero, si ritiene di poter valutare l'immobile in oggetto in ragione di £. 1.300.000/mq per il piano interrato e di £. 2.400.000/mq per i piani fuori terra.

L.2 Calcolo valore di mercato per confronto

In base ai criteri sopraesposti si sono individuati valori unitari differenziati per le superfici entroterra e per quelle fuori terra (le consistenze sono desunte da quelle riportate al precedente punto D.1.2.1):

- piano interrato 3084,83 mq. x 1.300.000 £/mq = £. 4.010,3 milioni
- piani fuori terra 9078,59 mq. x 2.400.000 £/mq = £. 21.788,6 milioni

Sommano	£. 25.789,9 milioni
arrotondamento	£. + 1,1 milioni
Totale	£. 25.800,0 milioni

M) Valore finale

Con i due criteri di stima adottati si sono ottenuti i seguenti valori:

- in base al costo £. 25.270,0 milioni
- in base al confronto £. 25.800,0 milioni

Dall'esame di tali valori si rileva principalmente che la loro differenza è contenuta entro limiti assai ridotti (circa il 2% rispetto al valore

minimo), per cui si pu" certamente procedere alla valutazione definitiva del complesso, con la media aritmetica dei due valori sopraindicati. Si ha quindi:

£. (25.270 + 25.800): 2 = £. 25.535,0 milioni che si arrotonda a £. 25.500 milioni (venticinquemilacinquecentomilioni).

Il valore sopraindicato è al netto di imposte sul trasferimento della proprietà.

M.1 Stima di controllo in base al numero di camere d'albergo

La valutazione sintetica di una camera d'albergo è connessa alla sua appetibilità, data principalmente dalle sue caratteristiche e dal mercato nel quale si dovrà inserire.

Sulla base di dette caratteristiche (localizzazione, categoria alberghiera, tipologia, capacità ricettiva, diversificazione dei servizi ecc.) e dei fattori che influenzano indirettamente rispetto al mercato (clientela, sfera economica), con riferimento ad immobili ed aziende alberghiere analoghe, si ritiene che il valore possa essere stimato intorno a £. 140.000.000/camera, il che conforta a pieno il risultato ottenuto, di £/camera (25.500.000.000: 180) = £ 141.667.000/camera.

N) Giudizio sintetico sulla redditività

N.1 Elementi di riferimento per il calcolo del reddito lordo presunto

Per quanto riguarda i redditi detraibili, pur non mancando nella zona singole unità immobiliari locate ad uso commerciale ed uffici cui far riferimento, non esistono fabbricati del tipo e della consistenza di quello in esame.

Peraltro l'immobile risulta interessato da un contratto di locazione che prevede alcune ipotesi di corrispettivo già dettagliate al precedente punto E.2 in base alle quali il canone sarà pari al 15% del reddito lordo derivante dall'esercizio dell'attività alberghiera, con un "minimo garantito" che si può così sinteticamente quantificare sulla base del contratto di locazione ed ipotizzando l'inizio dell'attività dal 1/1/1993:

- per i primi tre anni contrattuali, a partire presumibilmente dal 1/1/1993, il canone minimo garantito, riferito a n. 180 camere, viene stimato mediamente in £. 1.200.000.000 (unmiliardoduecentomilioni) in c.t., considerando un incremento dell'indice ISTAT del 6% all'anno dalla data del contratto;
- dal 1/1/1996 esistono due ipotesi diverse che potranno essere scelte dalla proprietà (la seconda ipotesi è per" con corrispettivo fisso"):

1 ^a ipotesi - dal 1/1/1996 al 31/12/1996:	£.	862.499.999	
- dal 1/1/1997 al 31/12/2002:	£.	862.499.999	+ 75% variazioni ISTAT
- dal 1/1/2003 in poi:	£.	862.499.999	+ 100% variazioni ISTAT
2 ^a ipotesi - dal 1/1/1996 al 31/12/2005:	£.	1.200.000.000	+ 75% variazioni ISTAT
- dal 1/1/2006 in poi:	£.	1.200.000.000	+ 100% variazioni ISTAT

N.2 Reddito annuo lordo presunto

In relazione a quanto evidenziato circa la redditività del complesso, si rileva innanzitutto che la redditività medesima è strettamente correlata al successo dell'iniziativa alberghiera.

Ora è noto che la città di è attualmente dotata di strutture ricettive largamente insufficienti, soprattutto nelle mezze stagioni in cui vi è contemporanea presenza di turisti e di operatori del terziario.

Gli alberghi in zone centrali di hanno attualmente livelli di occupazione delle camere superiori all'80% nell'arco dell'intero anno; considerata la posizione eccentrica dell'immobile oggetto di valutazione, il che non favorisce la richiesta da parte di turisti, ma, come prima evidenziato, può essere sicuramente ricercata da operatori del terziario, si ritiene possibile ipotizzare a regime (dopo il terzo - quarto anno dall'apertura) un tasso di occupazione pari al 65%, il che comporterebbe, secondo stime della fornite in visione all'Ufficio, ricavi di oltre undicimiliardi nel 1996 e oltre tredicimiliardi nel 1997.

Alla luce del contratto avuto in visione, la redditività dell'investimento immobiliare appare quindi caratterizzata da una dinamica di utilità crescente nel tempo, partendo da una redditività inizialmente lievemente al di sotto di quella ordinariamente ritraibile da un investimento immobiliare, per poi protrarsi nel lungo periodo ad una redditività maggiore di quella ordinaria, non essendo legata alla perdita di valore del canone conseguente al recupero parziale dell'inflazione dettato dalla legge 392/1978.

Ovviamente, si è ritenuto di dover fare riferimento, nei conteggi estimali, non al minimo garantito (che dovrebbe essere considerato un evento non normale) ma alla previsione di un concreto decollo dell'attività alberghiera.

Alla luce di quanto detto sopra si formula la seguente previsione di reddito annuo lordo, determinato applicando la percentuale contrattuale del 15% sul volume totale di affari, ipotizzato presupponendo un livello di occupazione delle camere pari al 65%.

- n. 180 camere x 0,65 x £/giorno 150.000 x 365 gg. = £. 6.405,8 milioni

- ristorante:		
45% importo camere	£. 6.405,8 milioni x 0,45	= £. 2.882,6 milioni
- sale riunioni, bar ecc.:		
10% importo camere	£. 6.405,8 milioni x 0,10	= £. 640,6 milioni
	Volume totale d'affari	£. 9.929,0 milioni

Poiché la redditività annua lorda è determinata nella misura del 15% sul volume totale d'affari si ha:

£. 9.929,0 milioni x 0,15 = £. 1.489,4 milioni

Per quanto sopra la redditività lorda annua presunta risulta pari al 5,8% circa del valore capitale di £. 25.500 milioni in c.t. determinato al precedente punto M.

Per passare dal reddito lordo al reddito netto, occorre detrarre le quote relative alle imposte, all'ammortamento dell'immobile e degli impianti fissi, alle assicurazioni, alle alee improduttive per affitto ed inesigibilità, alle assicurazioni ed agli oneri di manutenzione (solo la manutenzione straordinaria delle strutture nel caso in oggetto, in quanto le altre manutenzioni sono poste a carico della società conduttrice).

Sulla base delle caratteristiche del progettato immobile, si possono individuare le seguenti detrazioni:

- I.L.O.R. (16,2% x 2/3)	11,0% ct
- ammortamento immobile ed impianti fissi	1,5%
- assicurazioni	1,0%
- alee improduttive	2,0%
- amministrazione	1,0%
- manutenzione straordinaria (strutture)	1,5%

Somma 18,0%

Non deve stupire la bassa percentuale di detrazione, in quanto si rammenta che la ditta conduttrice si assume il carico di tutte le manutenzioni (ordinarie e straordinarie) escluse le strutture.

Accertate quindi le percentuali di detrazione sul canone lordo per le diverse voci di spesa, si procede alla determinazione del reddito netto annuo presunto:

£. 1.489,4 milioni x 0,82 = £. 1.221,3 milioni in c.t.

La redditività netta risulta quindi pari a:

£. 1.221,3 milioni: £. 125.500 milioni = 4,8%

Tale redditività è riferita al medio periodo (valutata cioè dopo tre-quattro anni dall'inizio dell'attività alberghiera), in quanto per il primo periodo di esercizio si ritiene che non si avrà reddito tale da superare il minimo garantito di £. 1.200.000.000.

Va ovviamente considerato che nel caso di specie si tratta di un contratto che non segue la normativa generale dettata dalla legge 392/1978: si ribadisce in particolare la circostanza relativa al fatto che tutti gli oneri di manutenzione (esclusa la manutenzione delle strutture, che incidono in percentuale irrisoria rispetto alla manutenzione di impianti e finiture) sono assunti dalla ditta conduttrice, e che il canone reale, essendo ancorato alla redditività dell'esercizio alberghiero (con un minimo garantito) risente molto dell'eventuale inflazione. Con Ci" si vuole in particolare evidenziare che, a fronte di un canone iniziale probabilmente minore di quello ritraibile con un normale contratto di locazione alberghiera (che vincolerebbe gli incrementi di canone al 75% della variazione ISTAT per un periodo di 18 anni, con conseguente perdita della redditività reale nel tempo) si ha un canone che si adegua nel tempo all'andamento della inflazione.

In relazione alle sopraccitate circostanze, la redditività è da ritenersi nel complesso "buona".

O) Conclusioni

Attraverso le considerazioni fin qui svolte si è pervenuti per l'immobile in esame ad un valore venale di £. 25.500.000.000 riferito all'attualità e nel presupposto che i lavori di costruzione siano completamente ultimati.

Per quanto concerne gli oneri finanziari va osservato che il negozio avverrà con la corresponsione di una parte del prezzo in corso d'opera ai sensi degli artt. 1 e 3 della Legge 13.06.62 n. 855.

In base alla normativa citata all'atto della stipula del contratto di compravendita, l'acquirente potrà corrispondere alla parte venditrice una prima parte del prezzo, il cui ammontare sarà pari al valore dell'area e delle costruzioni sino a quel momento realizzate che come minimo dovranno essere costituite dalla gabbia portante, dai solai, dalle tamponature esterne, dalla copertura.

Poiché la costruzione dell'edificio non è ancora iniziata, non è esattamente ipotizzabile l'epoca in cui la struttura a rustico potrà essere completa, al fine del calcolo dell'importo dell'acconto da erogare, che dovrà essere comprensivo degli interessi passivi maturati al momento.

Secondo quanto riportato nelle pubblicazioni specializzate (cfr. - *La Direzione Lavori nelle Costruzioni Edili*, Milano, pag. 123), le percentuali di incidenza dei lavori predetti rispetto al totale per fabbricati di tipo signorile sono le seguenti:

Scavi (generali e parziali)	1,20%
Calcestruzzi non armati	3,30%
Cementi armati	5,40%
Solai e solette	6,80%
Ferro per c.a.	5,30%
Muratura in cls	1,00%
Murature d'ambito	2,80%
Coperture (impermeabilizzazioni terrazze e tetti)	2,50%

Totale 28,70%

Poiché tale pubblicazione non è recentissima e nel frattempo le tecniche costruttive sono mutate si dovranno diminuire le percentuali sopraindicate.

Nella fattispecie, trattandosi di edificio a destinazione alberghiera, in cui l'impiantistica incide in modo notevole sul totale, si ritiene di apprezzare nel 25% del totale il costo del rustico.

Si precisa infine che il lavoro finale prescinde da qualsiasi peso o servitù palesi ed occulte non menzionate nella presente relazione e presuppone inoltre:

- il rilascio della concessione edilizia inerente le opere di urbanizzazione all'interno del lotto interessato, condizione indispensabile all'inizio dei lavori;
- il rilascio da parte dell'autorità Comunali della concessione di variante a tutte le opere che saranno eventualmente realizzate in difformità al progetto originariamente approvato;
- la completa funzionalità dell'intero fabbricato e l'agibilità di tutti gli impianti che dovranno essere completi di allacciamento e perfettamente funzionanti;
- la rispondenza dell'edificio alle caratteristiche costruttive, impianti e finiture descritte nella presente relazione;
- ottemperanza a tutte le prescrizioni di cui all'elenco accluso

..... li

IL PERITO