

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n.106/2021

CLODIA VACANZE S.R.L.

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Bianchi

Curatore Fallimentare : Dott. Mattia Callegari

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI



Lotto n.1



Lotto n.2

15/04/22

C.t.u. Dott. Geom. Alessandro Penzo



Sommarario

PREMESSA	3
PARTE 1 DESCRIZIONE GENERALE	3
1.1 Generalità del fallito	3
1.2 Individuazione immobili e suddivisione in lotti	3
1.3 Identificazione catastale	4
1.4 Stato di possesso	9
1.5 Atti di provenienza	10
1.6 Millesimi di proprietà	10
1.7 Descrizione e regolarità urbanistica	11
1.8 Descrizione e regolarità edilizia	11
1.9 Formalità pregiudizievoli	11
1.10 Descrizione dei beni	12
1.11 Consistenza dei beni	14
PARTE 2 PROCESSO DI VALUTAZIONE	18
2.1 Lotto 1	18
2.1.1 Individuazione dello scopo della stima	18
2.1.2 Analisi del mercato immobiliare	19
2.1.3 Metodologia di stima adottata	19
2.1.4 Determinazione del valore di mercato	21
2.2 Lotto 2	22
2.2.1 Individuazione dello scopo della stima	22
2.2.2 Analisi del mercato immobiliare	22
2.2.3 Metodologia di stima adottata (METODO 1)	22
2.2.4 Determinazione del valore di mercato all'attualità attraverso il criterio del costo di riproduzione	23
2.2.5 Metodologia di stima adottata (METODO 2)	31
2.2.6 Valore di trasformazione (Vt).	33
2.2.7 Sintesi valutativa Valore di Trasformazione	43
2.2.8 VALORE FINALE DEL LOTTO 2	44



PREMESSA

In riferimento alla procedura fallimentare in epigrafe, il Curatore Fallimentare Dott. Mattia Callegari di Chioggia (VE), ha nominato il sottoscritto Dott. Geom. Alessandro Penzo, con studio in Chioggia (VE), Viale Domenico Schiavo n° 11/a, iscritto all'Ordine dei geometri della Provincia di Venezia al n° 2114 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n° 950, come perito stimatore di fiducia della curatela, per la valutazione dei beni immobili di proprietà del fallito;

in adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Chioggia (VE), ed ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima;

in base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

PARTE 1 DESCRIZIONE GENERALE

1.1 Generalità del fallito

La ditta CLODIA VANACNZE s.r.l. con sede in Chioggia (VE) Isola Verde, Corso Nazioni Unite civ. 7 è con codice fiscale n. 03343940270 è attualmente Inattiva.

Si allega visura camerale (Allegato A1)

1.2 Individuazione immobili e suddivisione in lotti

Lo scrivente CTU analizzato lo stato di fatto dei beni e le loro caratteristiche ha ipotizzato la formazione di due lotti come di seguito elencati:

LOTTO 1:

Trattasi:

- della quota di 1/1 della piena proprietà del complesso immobiliare formato da 11 villette e 13 appartamenti insistenti nella particella 984;
- della quota di 1/1 della piena proprietà di n. 33 posti auto scoperti posti ai lati nord e sud del complesso residenziale;
- della quota di 82601/10000 dello spazio adibito a piscine insistenti sulla particella 985,
- della quota di 82601/10000 di un magazzino/locale di deposito insistente nella particella 986 individuato dal sub. 3.

Per praticità di relazione, le unità stimate sono state identificate da un corpo distinto ma raggruppate nel medesimo lotto 1. I vari corpi del Lotto 1 sono stati enumerati con i medesimi identificativi degli interni delle unità per una congruità di lettura della presente con lo stato di fatto consolidato.



Ciò non preclude la loro singola e indipendente suscettibilità di vendita, è altresì facilmente identificabile come semplice sommatoria dei singoli valori in caso di acquisto dell'intero lotto.

LOTTO 2:

Trattasi della quota di 1/1 della piena proprietà costituita dal complesso ex Colonia marina Leone XIII insistente sulla particella 986 sub. 4, con annessa area di pertinenza insistente sulla particella 986.

La particella 987 seppur inserita in procedura non verrà stimata in quanto strada ad uso pubblico conclamato che eventualmente dovrà essere ceduta al comune.

Rimane comune ai due lotti la particella n. 986 sub. 2 che costituisce la strada di accesso ad a entrambi i lotti e oggetto di servitù di passaggio.

1.3 Identificazione catastale

Presso l'Agencia delle Entrate – Direzione Provinciale di VENEZIA – Ufficio Territorio Servizi Catastali, gli immobili sono così identificati:

LOTTO 1

Catasto terreni – Comune di Chioggia (VE) – PARTITA 1

- Foglio 58 part.IIa 984, ENTE URBANO, cons. mq 6482;

Catasto terreni – Comune di Chioggia (VE) – PARTITA 1

- Foglio 58 part.IIa 985, ENTE URBANO, cons. mq 1962;

quota di 1/1 della piena proprietà

Villette

Corpo A1

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.10, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 32, rendita € 110,73, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 22, cat. A/2(abitazioni civili), classe 3, cons. 6 vani, rendita € 557,77, piano Terra, primo, secondo e terzo.

Corpo A2

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.11, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 32, rendita € 110,73, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 23, cat. A/2(abitazioni civili), classe 3, cons. 6 vani, rendita € 557,77, piano Terra, primo, secondo e terzo.



Corpo A3

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.12, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 32, rendita € 110,73, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 24, cat. A/2(abitazioni civili), classe 3, cons. 6 vani, rendita € 557,77, piano Terra, primo, secondo e terzo.

Corpo A4

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.13, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 32, rendita € 110,73, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 25, cat. A/2(abitazioni civili), classe 3, cons. 6 vani, rendita € 557,77, piano Terra, primo, secondo e terzo.

Corpo A5

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.14, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 32, rendita € 110,73, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 26, cat. A/2(abitazioni civili), classe 3, cons. 6 vani, rendita € 557,77, piano Terra, primo, secondo e terzo.

Corpo A6

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.15, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 32, rendita € 110,73, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 27, cat. A/2(abitazioni civili), classe 3, cons. 6 vani, rendita € 557,77, piano Terra, primo, secondo e terzo.

Corpo A7

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.16, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 32, rendita € 110,73, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 28, cat. A/2(abitazioni civili), classe 3, cons. 6 vani, rendita € 557,77, piano Terra, primo, secondo e terzo.

Corpo A9

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.18, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 32, rendita € 110,73, Piano primo sotto strada;



- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 30, cat. A/2(abitazioni civili), classe 3, cons. 6 vani, rendita € 557,77, piano Terra, primo, secondo e terzo.

Corpo A10

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.19, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 32, rendita € 110,73, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 31, cat. A/2(abitazioni civili), classe 3, cons. 6 vani, rendita € 557,77, piano Terra, primo, secondo e terzo.

Corpo A11

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.20, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 32, rendita € 110,73, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 32, cat. A/2(abitazioni civili), classe 3, cons. 6 vani, rendita € 557,77, piano Terra, primo, secondo e terzo.

Corpo A12

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.21, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 32, rendita € 110,73, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 33, cat. A/2(abitazioni civili), classe 3, cons. 6 vani, rendita € 557,77, piano Terra, primo, secondo e terzo.

Appartamenti

Corpo B3

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.36, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 26, rendita € 89,97, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 74, cat. A/2(abitazioni civili), classe 3, cons. 3,5 vani, rendita € 325,37, piano primo.

Corpo B4

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.37, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 26, rendita € 89,97, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 75, cat. A/2(abitazioni civili), classe 3, cons. 3,5 vani, rendita € 325,37, piano primo.

Corpo B5



Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.35, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 18, rendita € 62,28, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 84, cat. A/2(abitazioni civili), classe 3, cons. 3,5 vani, rendita € 325,37, piano secondo.

Corpo B6

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.38, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 18, rendita € 62,28, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 85, cat. A/2(abitazioni civili), classe 3, cons. 3,5 vani, rendita € 325,37, piano secondo.

Corpo B10

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.44, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 18, rendita € 62,28, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 77, cat. A/2(abitazioni civili), classe 3, cons. 4 vani, rendita € 371,85, piano primo.

Corpo B11

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.42, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 27, rendita € 93,43, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 86, cat. A/2(abitazioni civili), classe 3, cons. 4 vani, rendita € 371,85, piano secondo.

Corpo B12

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.43, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 27, rendita € 93,43, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 87, cat. A/2(abitazioni civili), classe 3, cons. 4 vani, rendita € 371,85, piano secondo.

Corpo C1

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.46, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 18, rendita € 62,28, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 127, cat. A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 5, cons. 4 vani, rendita € 371,85, piano terra.



Corpo C2

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.47, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 18, rendita € 62,28, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 69, cat. A/2 (abitazioni civili), classe 3, cons. 3 vani, rendita € 278,89, piano terra.

Corpo C4

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.49, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 22, rendita € 76,13, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 78, cat. A/2 (abitazioni civili), classe 3, cons. 3 vani, rendita € 278,89, piano primo.

Corpo C6

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.51, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 19, rendita € 65,74, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 80, cat. A/2 (abitazioni civili), classe 3, cons. 3 vani, rendita € 278,89, piano primo.

Corpo C8

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.53, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 23, rendita € 79,59, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 89, cat. A/2 (abitazioni civili), classe 3, cons. 3 vani, rendita € 278,89, piano secondo, terzo.

Corpo C11

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.57, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 18, rendita € 62,28, Piano primo sotto strada;
- Foglio 58 part.IIa 984 sub. 72, cat. A/2 (abitazioni civili), classe 3, cons. 3 vani, rendita € 278,89, piano terra.

Posti auto

Corpo D

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.:

Dott. Alessandro Penzo Geometra Laureato

Via Marco Polo 69 – Studio Via Domenico Schiavo 11/A - 30019 Chioggia (VE)

Cell. 3337988499 – e_mail studio@alessandropenzo.it

pec. alessandro.penzo@geopec.it - P.Iva 03242780272



94,95,96,97,98,99,100,101,102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114, 115,116,117,18,119,120,121,122,123,124,125,126, cat. C/6 (garage), classe 4, cons. Mq 13, rendita € 32,90, Piano primo sotto strada;

della quota di 82601/10000

Piscine

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 985, cat. D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), rendita € 5567,00, Piano terra;

Locali tecnici

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 986 sub.3, cat. C/2, (Magazzini e locali di deposito), classe 2, cons. Mq 200, rendita € 59,51, Piano primo sotto strada;

LOTTO 2

Catasto terreni – Comune di Chioggia (VE) – PARTITA 1

- Foglio 58 part.IIa 986, ENTE URBANO, cons. mq 6455;

quota di 1/1 della piena proprietà

Ex scuola

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 986 sub.4, cat. B/5 (scuole e laboratori scientifici), classe 1, cons. Mc 19373, rendita € 26013,87, Piano primo sotto strada - secondo;

Strada

Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE) – Via delle Nazioni Unite

- Foglio 58 part.IIa 986 sub. 2, B.C.N.C., (BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 3-4 E AL MAPP. 984 - SUB. DA 10 A 126 COMPRESI (STRADA PRIVATA DI ACCESSO));

1.4 Stato di possesso

LOTTO 1

Al momento del sopralluogo i corpi erano tutti liberi. Non sussistono in essere contratti di affitto tranne che per i beni:

- Foglio 58 part.IIa 984 sub.49, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 22, rendita € 76,13, Piano primo sotto strada;



- Foglio 58 part.IIa 984 sub.57, cat. C/6 (garage), classe 6, cons. Mq 18, rendita € 62,28, Piano primo sotto strada;

Per i quali è stato sottoscritto un contratto di locazione registrato il 24/09/2021 al n. 924 con il quale la CLODIA VACANZE S.R.L. cede in locazione a per la durata fissa dal 15 settembre 2021 a maggio 2022 i beni sopra elencati. Vedasi allegato C1.

LOTTO 2

Al momento del sopralluogo i beni erano liberi e non utilizzati. Non sussistono in essere contratti di affitto.

1.5 Atti di provenienza

- Con atto del 14/06/1974 Pubblico ufficiale VIANINI Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 15230 - UR Sede CHIOGGIA (VE) Registrazione Volume 107 n. 744 registrato in data 20/06/1974 - Voltura n. 75283 in atti dal 28/07/1984 il signor
vendeva all' ASSOCIAZIONE COLONIE LEONE XIII ASSOCIAZIONE PER CASE DI VACANZE POPOLARICON SEDE IN LUGANO la part.IIa 581 di mq 18413 da cui derivano, tra le altre, tutte le particelle oggetto di perizia;
- Con atto del 18/01/2002 Pubblico ufficiale NOTO NICOLO' Sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 75736 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 275.1/2002 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 23/01/2002 la società Clodia Vacanze S.r.l. ha acquistato dall'ASSOCIAZIONE COLONIE LEONE XIII ASSOCIAZIONE PER CASE DI VACANZE POPOLARICON SEDE IN LUGANO la part.IIa 581 di mq 18413 da cui derivano, tra le altre, tutte le particelle e le unità ai fabbricati oggetto di perizia.
- Con atto del 07/04/2010 Pubblico ufficiale NOTO NICOLO' sede CHIOGGIA (VE) Repertorio n. 140707 COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2726/1725 a Chioggia il 04/05/2010, la Clodia Vacanze S.r.l. ha costituito una servitù di passaggio pedonale, carraio e di sottoservizi sul mappale 986 a carico dei mappali 984 e 986.

1.6 Millesimi di proprietà

Lo scrivente dopo aver contattato l'ufficio dell'amministrazione del complesso edilizio ha desunto i seguenti dati:

LOTTO1

- La quota millesimale relativa al complesso è pari a 824,05/1000
- Le spese preventivate sono pari a € 26.096,00;
- Rimango pagamenti insoluti per € 18.824,00 alla data del 24/09/2021.

LOTTO 2

- La quota millesimale relativa alla scuola è pari 670/1000
- Le spese preventivate sono pari a €13.828,00;
- Rimango pagamenti insoluti per € 5.531,00 alla data del 24/09/2021.



1.7 Descrizione e regolarità urbanistica

Gli immobili oggetto di perizia sono classificati dal vigente Piano Regolatore Generale di Chioggia in zona C1 – sottozone residenziali di completamento e normate dall'art. 65 delle n.t.a. In allegato D si riportano lo stralcio del P.r.g. e dell'art. 65 delle n.t.a.

Pertanto si è verificata la conformità urbanistica.

1.8 Descrizione e regolarità edilizia

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Chioggia sono state depositate le seguenti pratiche edilizie:

LOTTO 1

- P.d.c. 436 prot. 30723 del 16-05-2005 rilasciato in data 12-10-2007;
- D.i.a. in variante prot. 59917/1009 ed autorizzazione paesaggistica n. 55 prot. 59917 del 16-11-2009 rilasciata in data 08-07-2010.
- Richiesta di agibilità in data 26-01-2015 prot. 3213 assentita per decorrenza di termini.

LOTTO 2

- Licenza edilizia prot. 35975 del 26-11-1973 prot. 32790/1974;
- Concessione edilizia a sanatoria n. 1854/97 del 10-09-1997.

In sede di sopralluogo non si sono riscontrate difformità, pertanto si è verificata la conformità edilizia.

1.9 Formalità pregiudizievoli

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (in allegato E si riporta l'elenco sintetico delle formalità):

ISCRIZIONI

- In data 14-11-2007 ai n. rep. 133137/17857, registrata in data 26-11-2007 ai num. 8214 di rg. Gen. e 1941 di reg. part., ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per imp. Capitale € 8.000.000,00 per un totale di € 16.000.000,00, sui beni: fg 58 part.IIa 581 fabbricati, fg 58 part.IIa 581 terreni, fg 58 part.IIa 527 terreni. Tale iscrizione risulta annotata (in allegato E si riportano tutte le annotazioni) e l'importo residuo nel mutuo risulta essere pari a € 3.320.000,00. Costi di cancellazione: € 35,00 per tassa ipotecaria = € 35,00;
- In data 12-03-2019 ai n. rep. 2169/11919, registrata in data 15-03-2019 ai num. 1451 di rg. Gen. e 213 di reg. part., ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da avviso di addebito esecutivo per imp. Capitale € 111.885,25 per un totale di € 223.770,50, sui beni: fg 58 part.IIa 986 sub. 4. Costi di cancellazione: € 59,00 per imposta di bollo, € 35,00 per tassa ipotecaria; 0,50% dell'importo residuo del mutuo € 559,43 = € 653,43;



TRASCRIZIONI

- In data 23-09-2021 ai rep. N. 73/2021 registrata in data 07/10/2021 ai num. 5120 di reg. gen e 4531 di reg. part., sentenza dichiarativa di fallimento su tutti i beni oggetto di perizia.

1.10 Descrizione dei beni

LOTTO 1

Si tratta del complesso residenziale turistico formato complessivamente da 11 villette, 13 appartamenti e 33 posti auto. Sono comprese anche le parti comuni costituite dalle piscine e i locali tecnici dove sono alloggiare le pompe ed il sistema di filtraggio.

Il complesso ubicato in Via delle Nazioni Unite, finito di realizzare nel 2009, ha accesso dalla strada comune materializzata dalla servitù presente di circa 3,5 metri a nord della scuola distinta dalla part.Ila 984 sub. 2.

Villette

Le villette accostate a gruppi di due e disposte a raggiera nella parte ovest del complesso, sono tutte delle stesse misure e dimensioni a parte il cortile di pertinenza che varia.

La tipologia costruttiva adottata è tradizionale e precisamente con fondazioni in cemento armato, telaio in calcestruzzo armato e tamponamento in muratura, solai intermedi con struttura in legno, la copertura a falde è anch'essa in legno con sovrastante pacchetto isolante con cornici in aggetto e manto in coppi.

Le divisioni interne sono state realizzate con forati in laterizio intonacati e tinteggiati; il rivestimento dei muri esterni è con intonaco tinteggiato.

L'accesso avviene dal vano scale che dal piano primo sotto strada, porta al piano terra, dove si trova la zona giorno, formata da un open space con angolo cottura, un antibagno ed un bagno. La scala porta al piano primo nella zona notte, formata da due camere, un disimpegno ed un w.c.. Sempre dalla scala si arriva alla piano sottotetto dove sono ubicate due stanze ed una terrazza.

Le villette sono dotate di garage con accesso carrabile esterno e collegamento al vano scala.

I serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera, l'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento è presente il sistema di raffrescamento canalizzato. I pavimenti sono del tipo alla veneziana per la zona giorno e parquet per la zona notte e sottotetto.

Appartamenti (corpi B)

Gli appartamenti distinti dagli indentificativi B, sono raggruppati in due fabbricati contenenti due appartamenti per piano ciascuno e disposti tra i piani terra, primo, secondo. Solo alcuni di questi risultano in proprietà alla società fallita. (si veda l'elenco di cui al paragrafo 1.3).



La tipologia costruttiva adottata è tradizionale e precisamente con fondazioni in cemento armato, telaio in calcestruzzo armato e tamponamento in muratura, copertura a falde in latero cemento con sovrastante pacchetto isolante con cornici in aggetto e manto in coppi.

I piani sono collegati da una scala ed un ascensore interni posti al centro dei due appartamenti per piano.

Le divisioni interne sono state realizzate con forati in laterizio intonacati e tinteggiati; il rivestimento dei muri esterni è con intonaco tinteggiato.

L'accesso avviene dal vano scale o ascensore che dal piano primo sotto strada porta ai vari piani. Ogni appartamento è dotato di zona giorno con angolo cottura due camere, un disimpegno ed un bagno. E' presente una terrazza.

Gli appartamenti sono dotati di garage con accesso carrabile esterno.

I serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera, l'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento è presente il sistema di raffrescamento canalizzato. I pavimenti sono del tipo alla veneziana per la zona giorno e parquet per la zona notte e sottotetto.

Appartamenti (corpi C)

Gli appartamenti distinti dagli identificativi C, sono raggruppati in due fabbricati contenenti tre appartamenti per piano ciascuno e disposti tra i piani terra, primo, secondo. Solo alcuni di questi risultano in proprietà alla società fallita. (si veda l'elenco di cui al paragrafo 1.3).

La tipologia costruttiva adottata è tradizionale e precisamente con fondazioni in cemento armato, telaio in calcestruzzo armato e tamponamento in muratura, copertura a falde in latero cemento con sovrastante pacchetto isolante con cornici in aggetto e manto in coppi.

I piani sono collegati da una scala ed un ascensore interni posti al centro dei due appartamenti per piano.

Le divisioni interne sono state realizzate con forati in laterizio intonacati e tinteggiati; il rivestimento dei muri esterni è con intonaco tinteggiato.

L'accesso avviene dal vano scale o ascensore che dal piano primo sotto strada porta ai vari piani. Ogni appartamento è dotato di zona giorno con angolo cottura due camere, un disimpegno ed un bagno. E' presente una terrazza. Uno di loro e precisamente quello identificato dall'interno C1 è dotato di verde privato.

Gli appartamenti sono dotati di garage con accesso carrabile esterno.

I serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera, l'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento è presente il sistema di raffrescamento canalizzato. I pavimenti sono del tipo alla veneziana per la zona giorno e parquet per la zona notte e sottotetto.

Parti comuni



Le unità residenziali sono dotate di due piscine con camminamenti e scoperto comuni e locali tecnici posti sul fabbricato ex scuola.

LOTTO 2

Oggetto di formazione del Lotto 2 è il corpo di fabbrica e relative pertinenze costituente la Ex scuola. Fu eretta nel 1974 per essere adibita a colonia Marina dalla Associazione Colonie Leone XIII rappresentata dall' . Con sede in Svizzera.

Il fabbricato si inserisce a pettine con accesso dalla viabilità pubblica sia dal lato est, con ingresso principale, che sul lato ovest con ingresso secondario.

Il fabbricato sviluppa una larghezza massima, interrotta da tre giunti di dilatazione, di ml 89,55.

L'altezza massima dell'edificio dal piano campagna all'intradosso dell'ultimo solaio è di ml 10,15 con tre piani fuori terra.

I locali del piano terra sono adibiti all'attività di vita quotidiana e ad est dell'edificio è posto l'atrio d'ingresso ai locali di ricevimento ed agli uffici direzionali.

Nel corpo centrale c'è una ampia sala per le attività ricreative e tempo libero. Si accede dalla sala summenzionata a sei sale da pranzo.

I locali sopra descritti sono serviti da due gruppi di servizi igienici.

Al primo e secondo piano del corpo centrale dell'edificio si articola il reparto notte con 16 stanze e 8 gruppi di servizi igienici.

Al lato ovest si trovano sistemate quelle che erano: l'ambulatorio medico con farmacia, l'infermeria con servizi igienico sanitari e la stanza isolamento con servizio igienico-sanitario e relativa cucina.

Al lato est con lo stesso ingresso del custode si accede al vano scala e quindi al reparto notte del personale ausiliario costituito da 15 stanze con servizi.

L'edificio è stato successivamente sede di istituto professionale alberghiero che ne ha parzialmente cambiato l'uso delle stanze. Risulta attualmente abbandonato e seppur le strutture costituite da telaio in calcestruzzo e solai in latero cemento non presenti alcun segno di obsolescenza, gli impianti e le finiture sono in stato di degrado.

1.11 Consistenza dei beni

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari. Per calcolo della superficie vendibile dell'immobile in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice



delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate). La superficie commerciale è comprensiva delle murature.

LOTTO 1

Per brevità di relazione si riporta la tabella riassuntiva del calcolo delle consistenze dei copri A, B e C, i posti auto di cui ai corpi D hanno tutti superficie di mq 13.

FOGIA	ARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	LOTTO	INTERNO CORPO	SUP. PRINC	TERRAZZI	SOFFITTA	TAVERNA	GARAGE	GIARDINO 1	GIARDINO 2	SUP. COMMERCIALE
58	984	10	Cat.C/6	6	1	A01					12,68			
58	984	22	Cat.A/2	3	1	A01	97,000	5,71	15,278	7,728		2,50	3,26	144,15
58	984	11	Cat.C/6	6	1	A02					12,68			
58	984	23	Cat.A/2	3	1	A02	97,000	5,71	15,278	7,728		2,50	1,58	142,47
58	984	12	Cat.C/6	6	1	A03					12,68			
58	984	24	Cat.A/2	3	1	A03	97,000	5,71	15,278	7,728		2,50	1,80	142,69
58	984	13	Cat.C/6	6	1	A04					12,68			
58	984	25	Cat.A/2	3	1	A04	97,000	5,71	15,278	7,728		2,50	1,80	142,69
58	984	14	Cat.C/6	6	1	A05					12,68			
58	984	26	Cat.A/2	3	1	A05	97,000	5,71	15,278	7,728		2,50	2,46	143,35
58	984	15	Cat.C/6	6	1	A06					12,68			
58	984	27	Cat.A/2	3	1	A06	97,000	5,71	15,278	7,728		2,50	3,52	144,41
58	984	16	Cat.C/6	6	1	A07					12,68			
58	984	28	Cat.A/2	3	1	A07	97,000	6,13	16,629	7,728		2,50	3,90	146,57
58	984	18	Cat.C/6	6	1	A09					12,68			
58	984	30	Cat.A/2	3	1	A09	97,000	6,04	16,296	7,728		2,50	2,13	144,38
58	984	19	Cat.C/6	6	1	A10					12,68			
58	984	31	Cat.A/2	3	1	A10	97,000	6,04	16,296	7,728		2,50	1,78	144,03
58	984	20	Cat.C/6	6	1	A11					12,68			
58	984	32	Cat.A/2	3	1	A11	97,000	6,04	16,296	7,728		2,50	1,90	144,15
58	984	21	Cat.C/6	6	1	A12					12,68			
58	984	33	Cat.A/2	3	1	A12	97,000	6,04	16,296	7,728		2,50	2,94	145,19
58	984	36	Cat.C/6	6	1	B03					12,29			
58	984	74	Cat.A/2	3	1	B03	66,390	6,44	0,000	4,734		0,00	0,00	89,85
58	984	37	Cat.C/6	6	1	B04					12,29			
58	984	75	Cat.A/2	3	1	B04	66,390	6,44	0,000	4,734		0,00	0,00	89,85
58	984	35	Cat.C/6	6	1	B05					10,66			
58	984	84	Cat.A/2	3	1	B05	66,390	3,22	0,000	0,000		0,00	0,00	80,27
58	984	38	Cat.C/6	6	1	B06					10,66			
58	984	85	Cat.A/2	3	1	B06	66,390	3,22	0,000	0,000		0,00	0,00	80,27
58	984	44	Cat.C/6	6	1	B10					10,66			
58	984	77	Cat.A/2	3	1	B10	66,390	6,44	0,000	0,000		0,00	0,00	83,48
58	984	42	Cat.C/6	6	1	B11					12,29			
58	984	86	Cat.A/2	3	1	B11	66,390	3,22	0,000	4,734		0,00	0,00	86,64
58	984	43	Cat.C/6	6	1	B12					12,29			
58	984	87	Cat.A/2	3	1	B12	66,390	3,22	0,000	4,734		0,00	0,00	86,64
58	984	46	Cat.C/6	6	1	C01					11,08			
58	984	127	Cat.A/3	5	1	C01	66,470	9,22	0,000	0,000		2,50	0,24	89,50
58	984	47	Cat.C/6	6	1	C02					11,08			
58	984	69	Cat.A/2	3	1	C02	58,700	12,58	0,000	0,000		0,00	0,00	82,36
58	984	49	Cat.C/6	6	1	C04					12,63			
58	984	78	Cat.A/2	3	1	C04	65,130	3,28	0,000	0,000		0,00	0,00	81,04
58	984	51	Cat.C/6	6	1	C06					10,33			
58	984	80	Cat.A/2	3	1	C06	65,130	3,28	0,000	0,000		0,00	0,00	78,73
58	984	53	Cat.C/6	6	1	C08					12,63			
58	984	89	Cat.A/2	3	1	C08	58,700	11,37	14,518	0,000		0,00	0,00	97,22
58	984	57	Cat.C/6	6	1	C11					10,10			
58	984	72	Cat.A/2	3	1	C11	58,700	12,58	0,000	0,000		0,00	0,00	81,37

Si riporta a titolo esemplificativo il calcolo del corpo A1

Dott. Alessandro Penzo Geometra Laureato

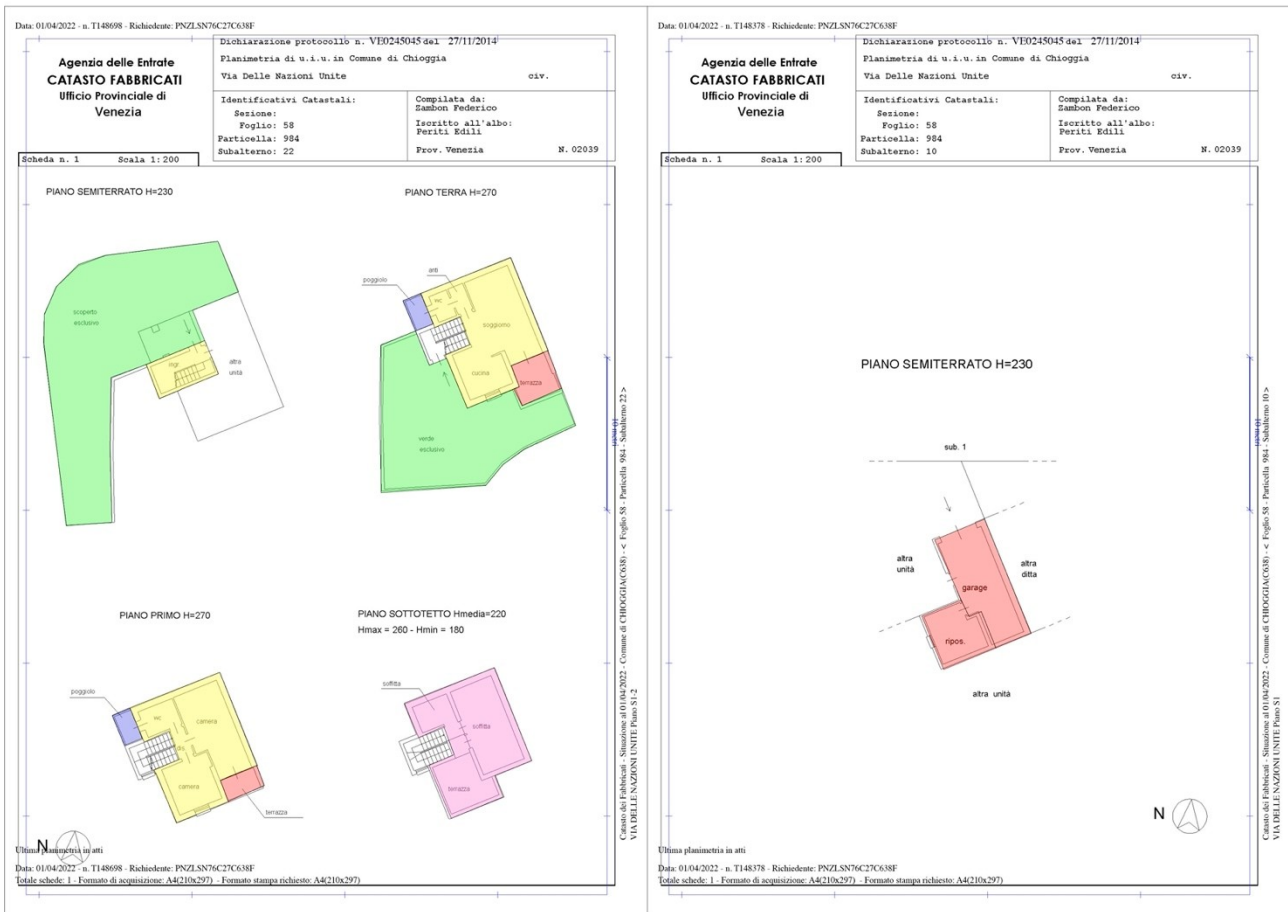
Via Marco Polo 69 – Studio Via Domenico Schiavo 11/A - 30019 Chioggia (VE)

Cell. 3337988499 – e_mail studio@alessandropenzo.it

pec. alessandro.penzo@geopec.it - P.Iva 03242780272



Corpo A1



Legenda calcolo superfici

- Superfici principali (coeff. 1,00)
- Superfici terrazzi e soffitte (coeff. 0,35)
- Superfici a balcone (coeff. 0,25)
- Superfici a taverna e garage (coeff. 0,5)
- Superfici a giardino (coeff. 0,1 sino 25 mq poi 0,02)



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PARTE 2 PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.1 Lotto 1

2.1.1 Individuazione dello scopo della stima

Scopo della presente relazione estimale è l'attribuzione di un valore che rappresenti il più probabile valore di mercato del bene, all'attualità al fine di un riscontro economico dei beni oggetto di fallimento.



2.1.2 Analisi del mercato immobiliare

Non avendo ritrovato parametri di vendite recenti similari per tipologia e caratteristiche e disponendo invece degli atti di compravendita di alcuni beni uguali a quelli oggetto di stima, si è provveduto all'utilizzo di questi per la costruzione del prezzo marginale.

2.1.3 Metodologia di stima adottata

Si è adottato quindi un sistema diretto comparativo, dove i comparabili sono gli stessi immobili che facevano parte del complesso immobiliare venduti dalla società fallita a terzi negli anni 2014-2016.

Si è quindi ottenuto un prezzo marginale all'epoca della vendita calcolato dividendo la superficie

FOGLIO	PART. ILLA	SUBALTERNANZA	CATEGORIA	COMP.	SUP. PRINC	TERRAZZI	SOFFITTA	AVERNA	GARAGE	GIARDINO 1	GIARDINO 2	SUP. COMPL	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	DATA ATTO
58	984	17	Cat.C/6	A08					12,68						
58	984	29	Cat.A/2	A08	97,000	6,13	16,629	7,728		2,50	2,58	145,25	€ 1.445,83	€ 210.000,00	26/11/15
58	984	54	Cat.C/6	C09					12,99						
58	984	90	Cat.A/2	C09	65,130	10,43	12,780	0,000		0,00	0,00	101,33	€ 1.431,02	€ 145.000,00	15/10/14
58	984	60	Cat.C/6	C13					12,63						
58	984	81	Cat.A/2	C13	65,130	3,28	0,000	0,000		0,00	0,00	81,04	€ 1.486,99	€ 120.500,00	25/02/16
58	984	62	Cat.C/6	C16					12,63						
58	984	91	Cat.A/2	C16	65,130	10,43	4,543	0,000		0,00	0,00	92,73	€ 1.509,77	€ 140.000,00	26/11/15
													€	1.468,40	

Tabella 3 Schema calcolo prezzi marginali

commerciale tra il prezzo di cessione.

Si è ottenuto un prezzo marginale pari a € 1.468,40.

Dato che per gli atti si riferiscono al periodo 2014-2016 si è provveduto al deprezzamento del prezzo marginale medio attenuato.

Le parti comuni, piscine e locali tecnici, essendo ricompresi e descritti negli atti traslativi costituenti i comparabili, si è ritenuto opportuno non valorizzarli in quanto ricompresi nel prezzo marginale. Così come si intendono ricompresi per il principio di accessorietà il sub. 1 e 2 della part.lla 984 materializzati dal sedime e dalla strada di accesso.

Anche la particella 987 non è stata valorizzata in quanto sedime stradale.



DEPREZZAMENTO DEI COMPARABILI € 1468,40							
DEPREZZAMENTO		Vita utile n (anni)	età apparente t (anni)	A=t/n (%)	incidenza (γ)	percentuale (d)	v valori (€)
quota deprezzamento struttura	$ds = [(As + 20)/2/140 - 2,86] \gamma s$	70	12	17	56,21%	3,93%	
quota deprezzamento impianti	$ds = [(As + 20)/2/140 - 2,86] \gamma s$	30	10	33	16,16%	2,82%	
quota deprezzamento finiture	$ds = [(As + 20)/2/140 - 2,86] \gamma s$	20	8	40	27,63%	6,31%	
Valore di deprezzamento					100,00%	13,07%	1.276,52 €
Valore al mq deprezzato arrotondato							1.270,00

Dal raffronto con i prezzi ricavati dall'OMI che per ville e Villini oscilla tra i 1250 e i 1600, per gli appartamenti di tipo economico 1200 e 1500 allo stato manutentivo normale il valore scaturito dalla comparazione pari a € 1270,00 rientra nel range.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: CHIOGGIA

Fascia/zona: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO

Codice zona: D2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

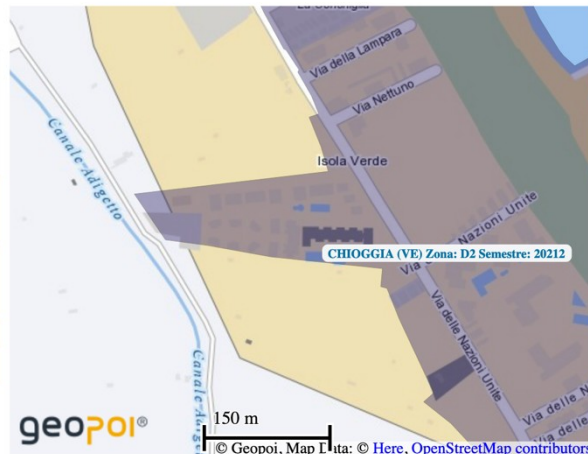
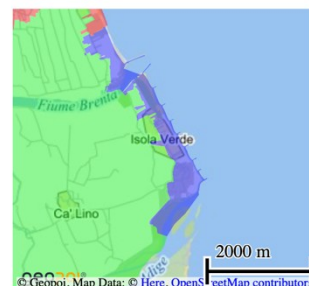
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1500	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1500	2100	L			
Ville e Villini	Normale	1250	1600	L			
Ville e Villini	Ottimo	1600	2200	L			

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



2.1.4 Determinazione del valore di mercato

Applicando il prezzo marginale alla consistenza di ogni singolo corpo si ottiene il valore complessivo dei corpi.

LOTTO	INTERNO CORPO	SUP. PRINC	TERRAZZI	SOFFITTA	TAVERNA	GARAGE	GIARDINO 1	GIARDINO 2	SUP. COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	GENERE	TOTALI PARZIALI
1	A01					12,68							
1	A01	97,000	5,71	15,278	7,728		2,50	3,26	144,15	€ 1.270,00	€ 183.075,58		
1	A02					12,68							
1	A02	97,000	5,71	15,278	7,728		2,50	1,58	142,47	€ 1.270,00	€ 180.941,98		
1	A03					12,68							
1	A03	97,000	5,71	15,278	7,728		2,50	1,80	142,69	€ 1.270,00	€ 181.221,38		
1	A04					12,68							
1	A04	97,000	5,71	15,278	7,728		2,50	1,80	142,69	€ 1.270,00	€ 181.221,38		
1	A05					12,68							
1	A05	97,000	5,71	15,278	7,728		2,50	2,46	143,35	€ 1.270,00	€ 182.059,58		
1	A06					12,68							
1	A06	97,000	5,71	15,278	7,728		2,50	3,52	144,41	€ 1.270,00	€ 183.405,78	11 VILLETTE	
1	A07					12,68							
1	A07	97,000	6,13	16,629	7,728		2,50	3,90	146,57	€ 1.270,00	€ 186.137,55		
1	A09					12,68							
1	A09	97,000	6,04	16,296	7,728		2,50	2,13	144,38	€ 1.270,00	€ 183.361,46		
1	A10					12,68							
1	A10	97,000	6,04	16,296	7,728		2,50	1,78	144,03	€ 1.270,00	€ 182.916,20		
1	A11					12,68							
1	A11	97,000	6,04	16,296	7,728		2,50	1,90	144,15	€ 1.270,00	€ 183.068,60		
1	A12					12,68							
1	A12	97,000	6,04	16,296	7,728		2,50	2,94	145,19	€ 1.270,00	€ 184.389,40		€ 2.011.798,87
1	B03					12,29							
1	B03	66,390	6,44	0,000	4,734		0,00	0,00	89,85	€ 1.270,00	€ 114.110,14		
1	B04					12,29							
1	B04	66,390	6,44	0,000	4,734		0,00	0,00	89,85	€ 1.270,00	€ 114.110,14		
1	B05					10,66							
1	B05	66,390	3,22	0,000	0,000		0,00	0,00	80,27	€ 1.270,00	€ 101.941,00		
1	B06					10,66							
1	B06	66,390	3,22	0,000	0,000		0,00	0,00	80,27	€ 1.270,00	€ 101.941,00		
1	B10					10,66							
1	B10	66,390	6,44	0,000	0,000		0,00	0,00	83,48	€ 1.270,00	€ 106.021,51		
1	B11					12,29							
1	B11	66,390	3,22	0,000	4,734		0,00	0,00	86,64	€ 1.270,00	€ 110.029,63	13 APPARTAMENTI	
1	B12					12,29							
1	B12	66,390	3,22	0,000	4,734		0,00	0,00	86,64	€ 1.270,00	€ 110.029,63		
1	C01					11,08							
1	C01	66,470	9,22	0,000	0,000		2,50	0,24	89,50	€ 1.270,00	€ 113.668,30		
1	C02					11,08							
1	C02	58,700	12,58	0,000	0,000		0,00	0,00	82,36	€ 1.270,00	€ 104.594,66		
1	C04					12,63							
1	C04	65,130	3,28	0,000	0,000		0,00	0,00	81,04	€ 1.270,00	€ 102.915,72		
1	C06					10,33							
1	C06	65,130	3,28	0,000	0,000		0,00	0,00	78,73	€ 1.270,00	€ 99.988,37		
1	C08					12,63							
1	C08	58,700	11,37	14,518	0,000		0,00	0,00	97,22	€ 1.270,00	€ 123.466,86		
1	C11					10,10							
1	C11	58,700	12,58	0,000	0,000		0,00	0,00	81,37	€ 1.270,00	€ 103.242,31		€ 1.406.160,64

Ai posti auto si attribuisce un valore medio pari a € 2.000,00 cadauno per un totale di € 66.000,00.

Ottenendo così il più probabile valore complessivo pari a € 3.483.959,51 che arrotondato per eccesso è pari a € 3.484.000,00 (tremilioniquattrocentomila/00).

Dott. Alessandro Penzo Geometra Laureato

Via Marco Polo 69 – Studio Via Domenico Schiavo 11/A - 30019 Chioggia (VE)

Cell. 3337988499 – e_mail studio@alessandropenzo.it

pec. alessandro.penzo@geopec.it - P.Iva 03242780272



2.2 Lotto 2

2.2.1 Individuazione dello scopo della stima

Scopo della presente relazione estimale è l'attribuzione di un valore che rappresenti il più probabile valore di mercato del bene, all'attualità al fine di un riscontro economico dei beni oggetto di fallimento.

2.2.2 Analisi del mercato immobiliare

Sulla base di quanto esposto, in considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di stima e dello scopo della valutazione (determinazione del valore di mercato ai fini di un'alienazione in un procedimento fallimentare), si evidenzia che non è stato possibile rilevare dati di mercato recenti che potessero consentire di utilizzare il procedimento sintetico-comparativo. Va precisato inoltre che per il cespite oggetto di stima vi è scarsa disponibilità e eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario Metodologia di stima adottata. Si è quindi deciso di procedere con due procedimenti di stima per rafforzare aumentare l'efficacia della presente stima e cioè:

- Metodo 1 del valore del costo deprezzato.
- Metodo 2 del valore di trasformazione.

2.2.3 Metodologia di stima adottata (METODO 1)

Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del cespite, supposto libero da persone (come accennato in premessa), cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

Si procederà con il criterio di stima indiretto a costo di ricostruzione deprezzato per vetustà, considerando il terreno pertinenziale come terreno edificato. Detto valore viene determinato come segue:

- il criterio di stima adottato riconduce al metodo indiretto del valore di riproduzione deprezzato. La scelta di tale metodo è stata determinata in considerazione della consistenza che l'immobile, a destinazione non ordinaria mercato e in parte di vecchia realizzazione, non trova sul mercato locale termini di raffronto oggetto di recenti compravendite e quindi il mercato di riferimento è di tipo non dinamico.

Nello specifico si prenderanno in considerazione i seguenti elementi costitutivi la valutazione:

- valore dell'area, cui corrisponde il costo dell'area, che in assenza di riferimenti attendibili, viene calcolato con l'individuazione di un rapporto di complementarietà fra il valore del suolo e quello del manufatto edificato;
- costo di costruzione di un immobile di parti utilità realizzato con tecnologie attuali e successivamente deprezzato per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza.



In pratica il criterio del valore di costo si basa sull'aspetto della riproducibilità del bene, in funzionale della quantità dei fattori che concorrono alla sua produzione ed in pratica può essere così riassunto: "nessun imprenditore razionale è disposto a pagare per un bene immobiliare una somma superiore al costo di acquisto di un'area edificabile ed ai costi necessari per realizzare un immobile che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato ne suo stato d'uso".

2.2.4 Determinazione del valore di mercato all'attualità attraverso il criterio del costo di riproduzione

In particolare, il procedimento del costo di riproduzione deprezzato consta delle seguenti fasi:

1. definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
2. determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione;
3. determinazione degli oneri finanziari sui costi coperti dal debito;
4. determinazione dell'utile del promotore;
5. determinazione del valore di riproduzione a nuovo;
6. calcolo del deprezzamento;
7. determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;
8. determinazione del valore di riproduzione deprezzato.

Si specifica che con tale metodo si perviene al valore di mercato dell'immobile determinando il valore di mercato a nuovo quale somma di tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo e detraendo la diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza. Si riporta di seguito l'equazione che rappresenta in maniera sintetica il costo di riproduzione deprezzato:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

Dove

C_A = costo area;

C_C = costo di costruzione; O_F = oneri finanziari;

U_P = utile del promotore; Δ = deprezzamento.



2.2.4.1 Tempistica dell'operazione

Le fasi dell'operazione immobiliare si ipotizzano articolate secondo il seguente andamento:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n1 = mesi 12
durata dei lavori fino alla consegna	n2 = mesi 24
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile (si ipotizza che l'opera sia commissionata)	n3 = mesi 6
durata totale dell'operazione	n=n1+n2+n3 =mesi 42

Tale ipotetica tempistica si riferisce ad un imprenditore ordinario e pertanto non equiparabili a quelli reali che peraltro non sono noti. Pertanto poiché si tratta di una operazione con tempi ipotetici di realizzazione, sarà possibile individuare un unico momento virtuale di erogazione dei costi rispetto al quale effettuare le operazioni di attualizzazione finanziaria.

2.2.4.2 Costo tecnico di costruzione

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili con il metodo indiretto del valore di riproduzione deprezzato è fondamentale determinare il costo di costruzione a nuovo di fabbricati simili per tipologia funzioni e caratteristiche intrinseche (ipotizzate a nuovo) agli immobili oggetto di valutazione. A questo proposito si è assunto come costo di costruzione di riferimento dai prezziari regionali della Regione Veneto 2021.

Si è assimilata la costruzione ad una scuola materna con un costo di costruzione pari a € 1542,10

Al fine della determinazione del costo totale a nuovo degli immobili si adatteranno le superfici calcolate al lordo della muratura riportare all'interno del paragrafo 1.11.

Inoltre il costo è da intendersi al netto delle spese di commercializzazione, dei costi tecnici, delle spese generali e di amministrazione, degli oneri di urbanizzazione e finanziari sui costi sopportati dall'imprenditore nonché degli utili allo stesso spettanti.

E' ovvio che il valore determinato è sempre quello a nuovo che dovrà successivamente essere deprezzato in funzione dell'età individuata.

2.2.4.3 Oneri di urbanizzazione e spese di commercializzazione

Oneri di urbanizzazione



Nel caso specifico gli oneri di urbanizzazione primari e secondari nonché quelli commisurati al costo di costruzione, non vengono conteggiati in quanto gli immobili sono esistenti e manterranno la loro destinazione e dimensione.

Spese di commercializzazione

Le spese di commercializzazione non vengono conteggiate in quanto si ipotizza che l'opera venga eseguita su specifica commissione.

2.2.4.4 Oneri professionali

Gli onorari professionali relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere, si considerano correlati al costo di costruzione con una percentuale pari al 5%. Si presume, inoltre, una distribuzione lineare nel tempo delle spese.

2.2.4.5 Spese generali

Tali spese vengono quantificate in ragione del 2% della somma dei costi di costruzione, onorari professionali e degli oneri di urbanizzazione, con tempistiche correlate a quelle degli onorari professionali.

2.2.4.6 Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fondi di finanziamento esterno

Questi vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito). Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso EURIRS (per operazioni maggiori di un anno, pari a 0,36%), maggiorato dello spread di mercato, pari al 1,27%.

Pertanto si applica in via prudenziale un tasso a debito pari a 2,00%.

Si ipotizza un rapporto di indebitamento (d) del promotore pari al 60% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare.

Gli oneri finanziari saranno calcolati in base alla formula generale:

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

dove

$$q = (1 + i);$$

C = la somma dei costi diretti ed indiretti di trasformazione;

d = la quota di indebitamento;



n = il tempo in anni per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti. Nello specifico per gli oneri afferenti al costo di costruzione si considera la tempistica di 6 mesi, mentre per quelli relativi al valore dell'area si considerano 18 mesi.

2.2.4.7 Individuazione dell'utile del promotore

Nel caso in esame in considerazione del basso rischio attribuibile alla tipologia di intervento in quanto tali opere vengono eseguite non per immettere sul mercato il bene ma su diretta commissione può ritenersi ordinario un utile dell'imprenditore pari al 5% sui costi complessivi diretti e indiretti oltre gli oneri finanziari. Tale percentuale è stata desunta da alcuni esempi riportati all'interno del Manuale Operativo delle Stime Immobiliari pubblicato dall'Ex Agenzia del Territorio.

2.2.4.8 Deprezzamento per deterioramento fisico

Il deprezzamento è dovuto generalmente a due aspetti: alla vetustà e all'obsolescenza presentata attualmente dagli immobili.

Per "vetustà" si indica il degrado fisico cui è soggetto il bene in seguito al passare del tempo ed è prassi per queste tipologie utilizzare la formula dell'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili).

Si ottiene quindi il seguente deprezzamento per vetustà (D_1):

$$D_1 = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove "A" rappresenta il rapporto in percentuale tra il numero di anni che possiede attualmente il fabbricato rispetto la sua vita utile.

Per "obsolescenza" si intende, invece, l'incapacità del bene di soddisfare le esigenze espresse dal mercato. Questo fattore riguarda sostanzialmente gli aspetti distributivi del fabbricato, la destinazione d'uso, i vincoli imposti, le tecnologie costruttive non più attuali e la difficoltà nell'eventuale trasformazione e riutilizzo per scopi diversi dall'attuale nel mercato locale.

Per la determinazione dei costi di costruzione deprezzati dei beni si ha quindi:

$$K_{dep} = K \times [(1-D_1) \times (1-D_2)]$$

essendo:

K_{dep} = costo di costruzione deprezzato del fabbricato

K = costo di costruzione complessivo a nuovo del fabbricato



D1 = coefficiente di deprezzamento per vetustà

D2 = coefficiente di deprezzamento per obsolescenza

Sulla base delle considerazioni espone in precedenza, considerato che il complesso è stato realizzato nel 1999, si ritiene di assumere per gli edifici la seguente vita utile in linea con quanto riportato nel predetto Manuale Operativo delle Stime Immobiliari e relative incidenza in funzione delle diverse componenti meglio individuabili nelle tabelle sotto riportate:

TABELLA DEI COSTI PERCENTUALI SCUOLE ELEMENTARI					
CODICE	DESCRIZIONE	INCIDENZA	STRUTTURE	FINITURE	IMPIANTI
0	Opere provvisoriale	0,44%		0,44%	
1	Scavi e reinterri	1,46%	1,46%		
2	Opere in c.a. E strutture	14,19%	14,19%		
3	Vespai, sottofondi e pavimenti	9,14%	9,14%		
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	1,38%		1,38%	
5	Murature e tavolati	3,19%	3,19%		
6	Intonaci	3,84%		3,84%	
7	Controsoffittature	0,39%		0,39%	
8	Rivestimenti	2,55%		2,55%	
9	Opere carpenteria metallica e alluminio Serramenti	0,64%		0,64%	
10		11,84%		11,84%	
11	Impianto di riscaldamento	20,67%			20,67%
12	Impianto idrosanitario	6,74%			6,74%
13	Impianto elettrico	13,72%			13,72%
14	impianto ascensori	3,34%			3,34%
15	Impianto gas e antincendio	3,57%			3,57%
16	Opere varie	2,90%		2,90%	
	PERCENTUALE	100,00%	27,98%	23,98%	48,04%

2.2.4.9 Deprezzamento per obsolescenza funzionale

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili ad esempio:

- Modificazione dei metodi di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori;
- Modificazione di carattere normativo relative ai requisiti e alle soluzioni tecniche (cambiamenti negli standards o nelle norme tecniche).

Il deprezzamento per obsolescenza funzionale si determina, secondo i casi:

- Come costo di adeguamento per l'obsolescenza funzionale curabile;
- Per confronto tra i prezzi di beni simili, con e senza una determinata obsolescenza funzionale;
- Per capitalizzazione dei maggiori costi o de mancati redditi che l'obsolescenza funzionale determina.

Con riferimento al caso in oggetto di stima in fase di sopralluogo si è potuto appurare che l'edificio non aveva ottenuto le certificazioni di prevenzione incendi CPI. Trattandosi di obsolescenza funzionale curabile si è deciso di applicare una ulteriore percentuale di deprezzamento pari al 20%.



2.2.4.10 Deprezzamento per obsolescenza economica

Infine l'obsolescenza esterna o economica relativa a condizioni esterne all'immobile, soprattutto attribuibili a cambiamenti sfavorevoli dell'ambiente economico, della legislazione, degli strumenti urbanistici, della localizzazione, degli spostamenti del settore edilizio ed immobiliare, alle diverse crisi del settore e così via. Al caso di perizia non si applica alcuna aliquota.

2.2.4.11 Determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area

L'area si valuta ordinariamente in funzione dell'appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, delle infrastrutture esistenti nella zona (strade, autostrade, ferrovie, aeroporti, ecc.), della prevalente caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc.) e della destinazione prevista dal P.R.G..

Nella presente valutazione si è tenuto conto che l'area sia libera da persone cose e gravami, nella piena proprietà, e nell'ipotesi di inesistenza di pesi, vizi, servitù attive e passive e di quant'altro potrebbe pregiudicare o influenzare il valore dell'immobile.

Nel caso in questione, in assenza di dati di mercato relativi a terreni edificabili la determinazione del valore dell'area viene effettuata individuando il rapporto di complementarietà tra il valore del solo fabbricato e il valore del suolo.

In tal caso occorre prima calcolare il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato (V_f) e successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo (V_A), attraverso il cosiddetto "rapporto di permuta", ossia la percentuale p del valore complessivo V imputabile all'area di sedime dell'immobile.

$$\left| \begin{array}{l} V = V_A + V_F \\ V_A = p\% V \end{array} \right. \rightarrow \left| \begin{array}{l} V_F = V (1 - p\%) \\ V_A = V_F \frac{p\%}{(1 - p\%)} \end{array} \right. \rightarrow V_A = c\% V_F$$

Il rapporto di complementarietà c fra il valore dell'immobile e il valore del suolo potrà conseguentemente essere desunto proprio in funzione della percentuale p (rapporto di permuta) attraverso la seguente formula:

La percentuale p , che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile, incorporata nell'insieme suolo-edificio, cresce in funzione dell'appetibilità commerciale della zona; l'entità della percentuale p , detta incidenza dell'area, è ricavata dall'O.M.I. che la individua per la zona interessata, tra il 7-10%.

Per la tipologia dell'immobile si ritiene di considerare il valore minimo del 7% come confermato dagli operatori di settore ($p=7\%$).



2.2.4.12 Determinazione del valore

Il più probabile valore complessivo all'attualità del bene è dato dal più probabile valore di riproduzione deprezzato dei soli fabbricati più l'area su cui sorgono gli immobili stessi e quelle limitrofe di proprietà. Il calcolo viene meglio esplicitato nella tabella di cui riportata:



VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
LOTTO 2 EDIFICIO SCOLASTICO							
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota (%)	Valore unitario €/m2	unità di misura	quan%tà	Costo (€)	
COSTI	Costo acquisto area Cac (Ctf+Off+Upf)	7%		€	9.663.828	727.385	
ONERI	Oneri acquisto area Oac	11%		€	727.385	80.012	
costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]						807.397	
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €/m2	unità di misura	quan%tà	Costo (€)	
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi						
	Costo di costruzione Csc (totale)		1591,60	m2	5016,75	7.984.659,30	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		62,83	€/m2	5016,75	315.202,40	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc		5,19	€/m2	5016,75	26.036,93	
	Oneri professionali Op = op% x (SCsc+SCse)	5%		€	7.984.659	399.232,97	
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (SCsc+SCse+SOu)	2%		€	7.984.659	159.693,19	
	Spese di commercializzazione Sc = 0% x Vm	0%		€	7.984.659	0,00	
	costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Coi + Ou + Op + Sg + Sc]						8.884.824,79
ONERI FINANZIARI		Costi (€)	Tasso r (%)	Tempi (anni)	Quota di debito (d)	Oneri finanziari (€)	
Oneri finanziari Area	Ofa = (Ca) d [(1+ r)n -1]	807.397	2,00%	3,5	50%	28.972	
Oneri finanziari Fabbricato	Off = (Ctf) d [(1+ r)n -1]	8.884.825	2,00%	3,5	50%	318.821	
Oneri finanziari [Of = Ofa + Off]						347.793	
UTILE DEL PROMOTORE		Costi (€)	Oneri finanziari (€)	costi e oneri fin. (€)	aliquota p (%)	Utile (€)	
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	Upa = p (Ca + Ofa)	807.397	28.972	836.370	5,00%	41.818	
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	Upf = p (Ctf + Off)	8.884.825	318.821	9.203.646	5,00%	460.182	
utile del promotore [Up = Upa + Upf]						502.001	
VALORE DI RIPRODUZIONE ANUOVO [Vn = Ca + Ctf + Of + Up + I]						10.542.016	
DEPREZZAMENTO		Vita utile n (anni)	età apparente t (anni)	A=t/n (%)	incidenza (γ)	percentuale (d)	valori (€)
quota deprezzamento struttura	$ds = [(As + 20)/2/140 - 2,86] \gamma_s$	100	48	48	27,98%	8,44%	
quota deprezzamento impianti	$ds = [(As + 20)/2/140 - 2,86] \gamma_s$	30	26	87	48,04%	37,67%	
quota deprezzamento finiture	$ds = [(As + 20)/2/140 - 2,86] \gamma_s$	20	19	95	23,98%	21,97%	
quota deprezzamento per obsolescenza funzionale	Mancanza del CPI					20,00%	
quota deprezzamento totale						88,08%	
Valore di riproduzione Area	$Va = (Ca + Ofa + Ia + Upa)$						878.188
Valore di riproduzione a nuovo	$Vnf = (Ctf + Off + If + Upf)$						9.663.828
Deprezzamento complessivo	$\Delta df = d \text{ tot} \times Vnf$						8.511.510
Valore edificio deprezzato	$Vf = Va - \Delta df$						1.152.319
valore di riproduzione deprezzato [Vd = Va + Vnf - D]						2.030.507	
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO in c.t.						2.030.507	
ARROTONDATO PER ECCESSO						2.040.000	

Ottenendo così il più probabile valore complessivo in c.t. pari a € 2.058.399,00 che arrotondato per eccesso è pari a € 2.040.000,00 (duemilioni quarantamila/00).



2.2.5 Metodologia di stima adottata (METODO 2)

Data la destinazione urbanistica attuale del P.r.g. vigente a zona C1 – Sottozone residenziali di completamento normata dall'art. 65 delle n.t.a., si è ritenuto opportuno applicare un secondo metodo di stima al Lotto 2 e cioè quello del procedimento del valore di trasformazione, ai fini di una più efficace determinazione del valore di mercato del lotto.

A fronte della normativa di piano vigente e della tipologia prevalente di compravendita e di utilizzo turistico della zona, si è ipotizzata una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato, ovvero la creazione di un secondo lotto di insediamento turistico con similari caratteristiche tipologiche di quello esistente.

Pertanto il valore di mercato sarà determinato indirettamente con il procedimento del valore di trasformazione, in funzione delle superfici disponibili, dei costi di trasformazione e dei valori di mercato dei manufatti realizzabili, questi ultimi determinati ricorrendo ad ai prezzi della banca dati OMI non avendo ritrovato in zona compravendite recenti di beni similari.

Questo metodo diretto è costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con "n" caratteristiche quantitative e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

Al valore di mercato del bene trasformato sarà poi sottratto il costo della trasformazione, determinato sinteticamente, e saranno applicati ad entrambe le voci opportuni fattori di riduzione che tengano conto del periodo intercorrente fra l'acquisto del suolo e la commercializzazione del prodotto edilizio futuro.

Per determinare il valore di mercato con il procedimento indiretto del valore di trasformazione occorrerà quindi effettuare le seguenti operazioni:

- Determinazione del valore di mercato del bene trasformato;
- Determinazione del costo di trasformazione:
 - costo tecnico;
 - oneri indiretti;
 - oneri finanziari;
 - utile del promotore.
- Determinazione degli oneri connessi all'acquisto del bene non trasformato espressi in percentuale del valore incognito:
 - oneri di trasferimento;
 - oneri finanziari.
- Determinazione del valore di trasformazione attualizzato.

Poiché le diverse grandezze economiche in gioco sono erogate e/o incamerate in tempi diversi, è opportuno definire preliminarmente la tempistica delle operazioni.



2.2.5.1 Ipotesi di trasformazione

L'ipotesi di trasformazione nasce dall'analisi del contesto e dalle previsioni di piano; a tal fine sono state prese in considerazione le previsioni urbanistiche allo stato vigente.

Si è ipotizzato l'utilizzo della quantità edilizia edificata esistente, desunta dal paragrafo 1.11 Consistenza dei beni e cioè pari a mq 5016,75, ampliata ipoteticamente del 20% in applicazione dell'art.6 della L.R.V. n. 14 del 04/04/2019 comunemente detta "piano Casa". E quindi per una superficie massima teorica realizzabile di mq 6000,00 arrotondati.

Tale ipotesi è più economicamente vantaggiosa rispetto all'applicazione del più restrittivo parametro da P.r.g. pari a 0,5 mq/mq derivante dalle norme di P.r.g.

2.2.5.2 Procedimento a valore di trasformazione

Il valore di mercato si ricerca con il procedimento del valore di trasformazione, dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi necessari alla trasformazione stessa comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato. La metodologia indiretta del "valore di trasformazione" per la ricerca del valore di mercato di un bene può considerarsi un procedimento derivato in quanto contiene in sé:

- l'approccio di mercato (market approach), che ha come obiettivo l'aspetto economico del "valore di mercato" del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM);
- l'approccio tecnico del costo (cost approach), mediante il quale sono definiti tutti i costi della trasformazione stessa (K).

Per la valutazione in argomento si procede pertanto alla determinazione del valore di mercato del bene in stima, individuando il probabile ricavo derivante dalla vendita del bene a trasformazione avvenuta (V_M), cui andrà sottratta la somma di tutti i costi da sostenere per la realizzazione dell'intervento edilizio (K), compreso il profitto che spetta a chi promuove l'operazione in ragione del rischio di mercato (U_P).

In formula:

$$V_T = V_M - (K + U_P)$$

Il giudizio di stima con il procedimento del valore di trasformazione richiede che tutti i dati economici ipotetici (prezzi, costi, saggi, ecc.) siano dedotti dal mercato e considera i comportamenti e le attese dell'investitore secondo i noti principi estimali dell'ordinarietà e della permanenza delle condizioni.

Il principio di ordinarietà nel processo di trasformazione riconduce alla figura di un imprenditore ordinario, dotato di capacità medie ordinarie con cui progetterà un tipo di costruzione con caratteristiche qualitative frequenti, in un'area omogenea, in modo da realizzare la massima volumetria consentita dai regolamenti (Highest and Best Use), sostenendo costi ordinari e ricavandone un profitto che sia remunerativo del capitale impegnato, delle proprie capacità organizzative e del rischio sopportato. Il concetto di ordinarietà della trasformazione di un immobile non risiede quindi nella previsione di costruire un fabbricato ordinario ma nella previsione dello sfruttamento del bene immobiliare da parte di un ordinario imprenditore;



Il principio di permanenza delle condizioni ammette che ogni operazione economica si svolga in base alle condizioni note al momento della stima.

Nello specifico, dovendo prendere in esame i ricavi e i costi ipotizzati in un certo periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello attuale, agli immobili da realizzare e ai costi da sostenere vengono attribuiti i valori di mercato del momento, assicurando l'omogeneità economica mediante l'operazione di attualizzazione. Occorre infatti tenere conto che i ricavi e i costi di trasformazione assumono la forma di flussi di entrata e di uscita; non possono pertanto essere sommati o dedotti gli uni dagli altri se prima non sono attualizzati e resi equivalenti rispetto al tempo.

2.2.5.3 Ricerca di mercato del valore del prodotto edilizio trasformato.

Per la ricerca dei valori di mercato ci si è basati sui valori OMI della zona che qui si riporta:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: CHIOGGIA

Fascia/zona: Periferica/ISOLA VERDE O BACUCCO

Codice zona: D2

Microzona: 2

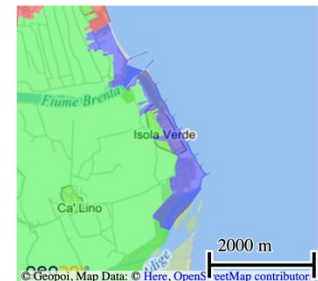
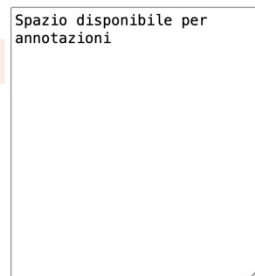
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1500	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1500	2100	L			
Ville e Villini	Normale	1250	1600	L			
Ville e Villini	Ottimo	1600	2200	L			

Stampa

Legenda



Si è equiparato al bene da trasformare il valore di Ville e Villini allo stato manutentivo ottimo e cioè pari a €/mq 2.200,00.

2.2.6 Valore di trasformazione (Vt).

Il procedimento a valore di trasformazione, come già detto, consiste nel determinare il valore di mercato di un bene quale differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (VM) e i costi sostenuti per la trasformazione stessa, comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato.

Dott. Alessandro Penzo Geometra Laureato

Via Marco Polo 69 – Studio Via Domenico Schiavo 11/A - 30019 Chioggia (VE)

Cell. 3337988499 – e_mail studio@alessandropenzo.it

pec. alessandro.penzo@geopec.it - P.Iva 03242780272



2.2.6.1 Valore di trasformazione (Vt).

Dalle determinazioni sopra riportate deriva il valore di mercato stimato dell'intero compendio,

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO Vm				
Destinazione d'uso	Tipologia	Superficie commerciale lorda mq	Valore unitario €/mq	Valore stimato
Residenziale	Alloggi	6000,00	€ 2.200,00	€ 13.200.000,00
TOTALE Vm				€ 13.200.000,00

come sinteticamente riportato nella seguente tabella:

2.2.6.1 Costo di trasformazione (Ct).

Il costo di trasformazione identifica l'insieme degli importi che remunerano tutti gli "attori del processo edilizio" e che devono essere detratti dai ricavi (VM) al fine di individuare il congruo importo da corrispondere al proprietario del bene da trasformare.

I costi di realizzazione, quindi, contengono tutti gli importi che ogni figura del processo edilizio deve trattenere per sé al fine di remunerare la propria attività svolta nella trasformazione, compreso il profitto del promotore. Ne segue che il valore complessivo di trasformazione VT è uguale alla differenza tra il valore di mercato VM del prodotto della trasformazione e il costo necessario alla trasformazione, secondo la formula:

$$VT = VM - (K + Up)$$

VM: valore di mercato del prodotto della trasformazione;

K: costi di trasformazione attuali;

Up: profitto del promotore immobiliare determinato in percentuale sui ricavi (VM).



I fattori di costo della trasformazione, possono essere così identificati:

V_T	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione		
V_M	Valore di mercato del prodotto della trasformazione		
C_{OI}	costo di idoneizzazione	C_{TC} Costo tecnico di costruzione (costo diretto)	
C_{Sc}	costo di costruzione della superficie coperta		
C_{SE}	costo di sistemazione superfici esterne		
O_{UPS}	oneri urbanizzazione primaria e secondaria	OU oneri di urbanizzazione	C_{IT} Costi indiretti di trasformazione
O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione		
O_P	onorari professionali	CG costi di gestione dell'operazione	
S_G	spese generali		
S_C	spese di commercializzazione del prodotto finale		
O_{FT}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione		K Costo totale di trasformazione
O_{IA}	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in % sul valore incognito V_T		
O_{FA}	Oneri finanziari sui costi (diretti V_T e indiretti O_{IA}) d'acquisto del bene da trasformare		
U_p	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del prodotto della trasformazione		

2.2.6.2 Definizione della tempistica dell'operazione

Posto che "n" rappresenta il numero di anni nell'arco del quale si ipotizza possa effettuarsi l'investimento immobiliare ed è dato dal periodo intercorrente tra la data di acquisto del bene da trasformare sino al momento in cui, a trasformazione è avvenuta, si ipotizza la vendita dell'immobile trasformato (non è più nella disponibilità del promotore immobiliare).

Si può tenere presente che tale periodo può mediamente oscillare da 2-3 anni, quando il bene è pronto per la sua trasformazione; più anni quando la trasformazione del bene necessita di piani urbanistici preventivi, accordi tra proprietari, ecc.



Dall'analisi dello stato di fatto e della particolare dalla fase congiunturale del sistema economico e del mercato immobiliare italiano si è definita la seguente tempistica:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n1 = mesi 12
durata dei lavori fino alla consegna	n2 = mesi 24
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile (si ipotizza che l'opera sia commissionata)	n3 = mesi 12
durata totale dell'operazione	n=n1+n2+n3 =mesi 42

2.2.6.3 Costo della trasformazione (CT)

Il costo della trasformazione è la somma di tutti i costi dell'operazione:

$CT = CSC + CSE + OU + OP + SG + SC + OFT + UP + OTI + OFA$ dove:

CSC= costo di costruzione delle opere edili del fabbricato

CSE= costo di realizzazione delle aree esterne

OU= oneri di urbanizzazione e monetizzazione standards OP= oneri professionali

SG = spese generali del promotore e oneri di allacciamento ai pubblici servizi SC = costi di commercializzazione

OFT = oneri finanziari sui costi di trasformazione

UP = utili del promotore

OTI = oneri di trasferimento immobile

OFA = oneri finanziari sui costi di acquisto e trasferimento immobile

Il costo di costruzione delle opere edili (CSC) è costituito dai costi di costruzione del nuovo fabbricato e dai costi di demolizione dei fabbricati esistenti.

2.2.6.4 Costo di demolizione dei fabbricati esistenti

Comprende il costo di tutte le operazioni necessarie all'eliminazione dei volumi esistenti, comprensivi di noleggi mezzi speciali, trasporto e smaltimento dei materiali di risulta. Verificate le voci del Prezziario DEI, si riporta l'elenco di dettaglio del costo complessivo di demolizione del compendio immobiliare esistente:

Dott. Alessandro Penzo Geometra Laureato

Via Marco Polo 69 – Studio Via Domenico Schiavo 11/A - 30019 Chioggia (VE)

Cell. 3337988499 – e_mail studio@alessandropenzo.it

pec. alessandro.penzo@geopec.it - P.Iva 03242780272



VOCE A25019

Demolizione totale di fabbricati civili, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, compreso ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: b per fabbricati in cemento armato e muratura, vuoto per pieno: €/mc 23,87

Mc di demolizione 19373 x €/mc 23,87 = € 462.433,51

VOCE A25136

Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il D.lgs. 13 gennaio 2003, n.36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: a rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art.5DM27settembre2010): €/t 18,00

Il peso delle macerie derivanti dalla demolizione è stato valutata in base ad un calcolo sommario ed esperienze analoghe pari 0,6 t/mc di demolizione e per ogni mc di demolizione si è stimata la produzione di mc 0,30 di materiale.

Mc di demolizione 19373 x 0,30 x 0,60 = 3487,14 tonnellate x €/t18 = € 62.768,52

TOTALE € 525.202,03

2.2.6.5 Costo di costruzione superfici coperte (CSC)

I costi unitari sono stati determinati facendo riferimento ai costi parametrici desunti dai prezziari delle Regione Veneto, riferiti alla costruzione di edifici con caratteristiche analoghe o assimilabili.

Si riporta di seguito la tabella riferita alla realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare.



TABELLE DEI COSTI PERCENTUALI			
EDILIZIA RESIDENZIALE			
EDIFICIO UNIFAMILIARE			
SVILUPPO mq:			VOLUME mc.:
790			2,600
codice	lavorazioni	incidenza %	COSTO
1	Scavi e rinterri	3.15	€ 39,627.86
2	Opere in c.a.	21.32	€ 268,028.25
3	Vespai, sottofondi e pavimenti	7.92	€ 99,594.54
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	1.91	€ 23,972.29
5	Murture e tavolati	23.82	€ 299,473.19
6	Intonaci	10.1	€ 127,035.53
7	Canne e fogne	1.92	€ 24,085.51
8	Rivestimenti	4.3	€ 54,058.56
9	Opere carpenteria metallica e alluminio	7.83	€ 98,441.73
10	Serramenti in legno	1.57	€ 19,711.01
11	Impianto di riscaldamento	5.67	€ 71,350.71
12	Impianto idrosanitario	4.32	€ 54,295.30
13	Impianto elettrico	5.67	€ 71,350.71
14	Impianto gas e antincendio	0.5	€ 6,340.48
PERCENTUALE		100.00	
COSTO COMPLESSIVO			€ 1,257,365.69
RIEPILOGO			
COSTO DELL'OPERA A MQ.			1,591.60 €
COSTO DELL'OPERA A MC.			483.60 €

2.2.6.6 Costo di realizzazione delle aree esterne (CSE) .

Considerato che l'estensione del lotto di intervento è pari a 4.300 mq al netto delle future edificazioni considerato il costo per la sistemazione a verde dedotto dal Prezziario Regionale delle Opere Edili per l'anno 2021, si assumono pari a €/mq 18,61.



2.2.6.7 Costi indiretti

Al costo tecnico complessivo che ne deriva occorre sommare i relativi costi indiretti:

- onorari professionali, calcolati in base alla Tariffa professionale per ingegneri e architetti, in funzione del costo tecnico totale, 5% del costo tecnico totale
- spese generali, mediamente pari al 2% del costo tecnico totale e oneri
- spese di commercializzazione, in genere pari al 3% del valore di mercato, ma in questo caso assunte pari al 2%, in relazione all'ampiezza dell'intervento.

2.2.6.8 Oneri di urbanizzazione

Si distinguono due tipi di oneri:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (Oups);
- gli oneri afferenti al costo di costruzione (Occ).

Sentiti gli uffici si applicano €/mq 62,83 per i primi e €/mq 5,19 ai secondi.

2.2.6.9 Oneri finanziari

Gli oneri finanziari saranno determinati ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito d) per il 60% dei capitali erogati (profilo medio di credito applicato dagli istituti bancari) , in base alla relazione:

$$OFT = C \times d \times (qn - 1)$$

dove:

C somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione

d quota di indebitamento

qn coefficiente di attualizzazione del montante dove $q = (1+r)$;

r è il tasso di interesse sul debito. Si rileva che la media mensile dell'EURIRS a 4 anni (durata compatibile con l'operazione immobiliare; ricerca effettuata tramite internet sul sito www.euribor.it) contestualizzata al momento della presente valutazione estimativa (aprile 2022), risulta pari a 0,21% - lo SPREAD (guadagno dell'istituto di credito erogante) applicato dagli istituti bancari ordinariamente applicato agli imprenditori solventi varia da 1,5% a 2,5% e le SPESE ACCESSORIE sono generalmente quantificabili tra 0,25% e 1%. Pertanto si calcola $r = 0,21\% + 1,70\% + 0,25\% = 2,16\%$ c.t. 2,0%



n è il periodo di tempo espresso in anni per il quale gli interessi passivi dovranno essere corrisposti secondo l'andamento temporale dell'operazione immobiliare.

2.2.6.10 Utile del Promotore

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale sul valore del bene trasformato. In tale voce devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, sia la remunerazione del rischio dell'operazione, cioè tutto quanto il promotore ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e incamera al momento della vendita del prodotto edilizio finito, al tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$.

L'entità dell'utile del promotore varia in relazione ai fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione:

- congiuntura economica generale;
- settore di intervento (residenziale, commerciale, eccetera), e relativo andamento del mercato;
- localizzazione e dimensioni dell'intervento;
- previsioni complessive di ricavi, costi, margini operativi, e loro attendibilità;
- eventuali analisi di scenari alternativi.

Nel caso specifico si ritiene che, se da un lato la tipologia dell'intervento ipotizzato determina un profilo di rischio medio, dall'altro la difficile congiuntura economica potrebbe indurre gli operatori di una certa importanza (quelli cioè potenzialmente interessati a operazioni immobiliari di queste dimensioni) ad "accontentarsi" di una remunerazione inferiore, pur di non mantenere inattiva la organizzazione produttiva. In questo senso si ritiene congrua una percentuale di utile pari al 5% del valore finale per gli interventi.

2.2.6.11 Oneri sul valore incognito

Evidentemente anche sul costo di acquisto del bene da trasformare vi sono oneri da considerare e da esprimere in percentuale del valore incognito V_t . Si tratta sostanzialmente delle seguenti voci:

Oneri indiretti di acquisto sul valore dell'esistente, ovvero:

- imposta di registro: 8%;
- imposta ipotecaria: 2%;
- imposta catastale: 1%;
- spese notarili, al 1%;
- oneri di mediazione, assunti ordinariamente pari al 3%;

per un totale che può essere approssimato al 15% ossia $OIA = 15\% V_T$.

Oneri finanziari, determinati ipotizzando un ricorso ad un finanziamento esterno (debito) per il 60% del valore dell'area e dei relativi oneri di trasferimento, e calcolati con le stesse modalità utilizzate per i costi di trasformazione.



2.2.6.12 Valore di trasformazione

I costi di ristrutturazione e il valore di mercato del bene ristrutturato si riferiscono al momento conclusivo dell'operazione, e vanno quindi riportati al momento della stima, con un saggio che tenga conto del periodo intercorrente fra l'acquisto del complesso e la commercializzazione del prodotto edilizio trasformato, secondo la formula:

$$V_T = \frac{V_M/q^n - [C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P]/q^n}{[1 + (O_{IA} + O_{FA})/q^n]}$$

essendo:

$1/q^n$ = fattore di attualizzazione, con n durata dell'operazione e $q=1+r$

r= tasso di sconto (tasso di rendimento di investimenti privi di rischio), da non confondersi con il saggio che esprime il costo opportunità del capitale investito nell'operazione.

In particolare tale fattore di sconto sarà determinato con riferimento all'intero

periodo, pari a n = 4 anni, sulla base di un saggio del 1,41% pari al rendimento medio dei titoli di Stato per l'anno 2022 rilevato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Risultati Asta: BTP 5 ANNI
Data: 30 marzo 2022 - 31 marzo 2022

Codice ISIN	IT0005484552
Tranche	3° - 4°
Cedola	1,10%
Data Emissione	01 marzo 2022
Data Scadenza	01 aprile 2027
Data Asta	30 marzo 2022
Data Regolamento	01 aprile 2022
Importo Max Offerto	3.000,000
Importo Min Offerto	2.500,000
Importo Richiesto	4.149,000
Importo Assegnato	3.000,000
Prezzo di Aggiudicazione	98,28
Rapporto di Copertura	1,38
Rendimento Lordo	1,46%
Giorni dietimi	0
Provv. di Collocamento	0,15%
Prezzo Nettisti	98,280000
Prezzo Fiscale	100,000
Importo Offerto Specialisti	600,000
Importo Richiesto Specialisti	1.897,076
Importo Assegnato Specialisti	600,000

Importo Totale

Circolante	8.800,000
Assegnato agli Specialisti nei collocamenti supplementari e/o sindacati	1.800,000

Dott. Alessand
Via Marco Polk
Cell. 33379884
pec. alessandr

Gli importi sono indicati in milioni di Euro.
Base Annuale Rendimenti 365 gg.



Il tasso di attualizzazione “ r ”, assume funzione di tasso di sconto ha quindi l’unica funzione della omogeneizzazione temporale dei diversi esborsi, caratterizzati da date di esborso differenti nell’arco del periodo di trasformazione di durata “ n ”. Può pertanto essere commisurato al tasso d’interesse di un investimento a rischio nullo e non esprime, nella formula proposta, la redditività di impieghi alternativi del capitale del quale (cosiddetto costo opportunità) del quale si è già tenuto conto nella stima del profitto UP.



2.2.7 Sintesi valutativa Valore di Trasformazione

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE						
LOTTO 2 EDIFICIO SCOLASTICO						
Vm Valore di mercato del bene trasformato						13.200.000,00
COSTI						
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	unità di misura	quan-tà	Costo (€)
COSTI TECNICI DI TRASFORMAZIONE Ctt	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi		23,87	m3	19373,00	462.433,51
			18,00	t	3487,14	62.768,52
	Costo di costruzione superfici coperte Csc (totale)		1591,60	m2	5016,75	7.984.659,30
	Costo di sistemazione superfici coperte Cse (totale)		18,61	m2	4300	80.023,00
Totale costi tecnici di trasformazione [Ctt = Coi+Csc+Cse]						8.589.884,33
ONERI Ou	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		62,83	€/m2	5016,75	315.202,40
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Ouucc		5,19	€/m2	5016,75	26.036,93
Totale Oneri di urbanizzazione Ou=Oups+ouucc						341.239,34
COSTI DI GESTIONE Cg	Onorari professionali Op = op% x (SCsc+SCse)	5%		€	8.589.884	429.494,22
	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi e spese generali Cal+Sg=x%(Coi+Csc+Cse+Ou)	2%		€	8.931.124	178.622,47
	Spese di commercializzazione Sc = 2% x Vm	1%		€	13.200.000	132.000,00
Totale costi di gestione Cg=Op+Cal+Sg+Sc						740.116,69
Totale costi diretti ed indiretti di trasformazione Ct = Ctt+Ou+Cg						9.671.240,35
ONERI FINANZIARI						
		Costi (€)	Tasso r (%)	Tempi (anni)	Quota di debito (d)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione	$Of1=(Ctt) \times d \times [(1+r)^n-1]$	8.589.884	2,00%	2	60%	208.218,80
Sugli oneri di urbanizzazione	$Of2=Ou \times d \times [(1+r)^n-1]$	341.239	2,00%	2	60%	8.271,64
Sui costi di gestione	$Of3=Cg \times d \times [(1+r)^n-1]$	740.117	2,00%	1	60%	8.881,40
Oneri finanziari sulla quota dei costi di trasformazione finanziati dal debito [Ofc = Of1+Of2+Of3]						225.371,84
UTILE DEL PROMOTORE						
		Costi (€)	Oneri finanziari (€)	costi e oneri fin. (€)	aliquota p (%)	Utile (€)
Sul valore di mercato del bene trasformato	$Upf = p \times Vm$	13.200.000	132.000	13.332.000	5,00%	666.600,00
utile del promotore [Up = Upa + Upf]						666.600,00
VALORE DI TRASFORMAZIONE						
	VALORE /COSTO	Importi alla erogazione	Tempo in anni	Saggio di sconto r	Fattore di attualizzazione $1/q^a$	
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm	13.200.000,00	4	1,46%	0,943670911	12.456.456,03
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione						12.456.456,03
Costo tecnico di costruzione	Ctt = Coi+Csc+Cse	8.589.884,33	4	1,46%	0,943670911	8.106.023,97
Oneri di urbanizzazione	Ou=Oups+ouucc	341.239,34	0	1,46%	1	341.239,34
Costi di gestione	Cg=Op+Cal+Sg+Sc	740.116,69	2	1,46%	0,971427255	718.969,52
Costo di trasformazione attualizzato [Ct = Ct + Of + Up]						9.166.232,83
Oneri finanziari sul 60% dei costi diretti e indiretti di trasformazione Ofc	Ofc	225.371,84	4	1,46%	0,943670911	212.676,85
Utile del promotore	Up	666.600,00	4	1,46%	0,943670911	629.051,03
Costi CT +Ofc + Up						10.007.960,71
Oneri indiretti di acquisto relativi al bene trasformato	Ot = 15%	15%	0	1,46%	1	15,00%
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa = 7%	7%	4	1,46%	0,943670911	6,61%
Oneri sul capitale area attualizzati [(Vmatt - Costo att)/(1+Ot%+Ofa%)]						21,61%
Valore di trasformazione (valore di mercato attuale)						2.013.471
ARROTONDATO PER ECCESSO						2.014.000



Ottenendo così il più probabile valore complessivo in c.t. pari a € 2.058.399,00 che arrotondato per eccesso è pari a € 2.014.000,00 (duemilioniquattordimila/00).

2.2.8 VALORE FINALE DEL LOTTO 2

2.2.8.1 STIMA 1 Valore del costo deprezzato = € 2.040.000,00

2.2.8.2 STIMA 2 Valore del costo di trasformazione = € 2.014.000,00

VALORE FINALE = MEDIA DEI VALORI = € 2.027.000,00

SINTESI VALUTATIVA DELLA PERIZIA

VALORE LOTTO 1 (COMPLESSIVO) = € 3.484.000,00

VALORE LOTTO 2 = € 2.027.000,00

L'utilizzo della presente relazione di stima è limitato al solo scopo per la quale è stata richiesta, non si autorizza ogni altro tipo di utilizzo.

Chioggia, 15/04/22

Il tecnico

