



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

**2 _ CHIARIMENTI ALLE OSSERVAZIONI
MOSSE DAL PROCURATORE DI PARTE DEBITRICE**

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 17/2005 del R.G.E.

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Antonia Palombella



Creditore Procedente

Convenuto



Il C.T.U.

arch. Stefano Brandano

Esecuzione Immobiliare n° **17/2005** del R.G.E.

C.T.U. arch. Stefano Brandano

1



Il sottoscritto Arch. Stefano Brandano CTU nella procedura esecutiva RGE 17/2005, al fine di fornire ulteriori chiarimenti alle osservazioni ricevute [REDACTED]

[REDACTED] della convenuta [REDACTED]

[REDACTED], prima il giorno 3 novembre 2025 e quindi in occasione dell'udienza del 18/11/2025, premette quanto segue:

nella determinazione del prezzo indicativo della stima depositata il 27/06/2025 lo scrivente ha ritenuto opportuno scegliere una valutazione **a corpo**. Nella somma del valore si tenne conto anche della eventuale possibilità di realizzare un incremento di volumetria come da normativa citata.

Si ribadisce anche in questa occasione la scelta del criterio a corpo, considerandolo quindi nella sua globalità, e i motivi che portano a questa preferenza sono:

- i. Certezza dell'identificazione del bene: l'obiettivo primario della perizia è identificare in modo univoco il bene pignorato affinché sia chiaro all'acquirente cosa sta comprando. La descrizione "a corpo" si basa sui confini fisici, sulle planimetrie e sui dati catastali, garantendo che l'oggetto della vendita sia esattamente quello visionato ed descritto;
- ii. Irrilevanza di lievi differenze quantitative e qualitative: nelle vendite a corpo, eventuali piccole differenze tra la superficie reale e quella indicata nella perizia o nelle planimetrie (entro i limiti delle tolleranze di legge) non daranno diritto a integrazioni o riduzioni del prezzo; questo garantisce la stabilità della vendita giudiziaria.

Nel rilievo di edifici come quello in esame è inevitabile inoltre che ci siano differenze qualitative e di manutenzione tra una porzione ed un'altra del



fabbricato, e tra vani principali e accessori; la valutazione con precisazione specifica, al metro quadrato, per ogni ambiente sarebbe di difficile applicazione;

- iii. Evitare contestazioni post-vendita: Specificare che la vendita è "a corpo e non a misura" serve a prevenire future contestazioni da parte dell'aggiudicatario che potrebbe lamentare differenze superficiali minime. Il valore è stato determinato, nel bene oggetto di disamina, in base alle caratteristiche complessive dell'immobile, non al prezzo esatto per metro quadro.

In sintesi, la "scelta della valutazione a corpo", nel caso specifico, potrebbe considerarsi come un sorta di clausola di stile che blinda la vendita: l'immobile viene preso così com'è, e lievi scostamenti da quanto descritto, sia in termini di misure che di condizioni superficiali, non potranno inficiare la validità dell'aggiudicazione.

Tanto premesso si risponde alle osservazioni:

A. Stima sintetica parametrica (basata su valori medi del mercato) del fabbricato esistente

Nella disamina peritale si sono valutate attentamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

a) Intrinseche:

Caratteristiche proprie (luminosità, orientamento, distribuzione interna); qualità costruttiva e architettonica; stato di conservazione; accessori e pertinenze; efficienza energetica; tecnologia e impianti.



b) Estrinseche:

l'ubicazione è un fattore determinante per il buon andamento di una gestione alberghiera. L'analisi di questo aspetto risulta fondamentale e pertanto si è assegnato un coefficiente pari a 0,95 dopo aver considerato:

- il contesto di riferimento (sia macro che specifico dell'area di riferimento);
- l'accessibilità, la presenza di infrastrutture e servizi pubblici e relativa distanza;
- visibilità e riconoscibilità dell'immobile e prossimità ai generatori di domanda;
- posizionamento dei principali concorrenti al fine di identificare eventuali vantaggi o svantaggi competitivi;
- presenza o prossimità ad attrazioni o generatori di domanda (spiagge, centro storico, centri congressi, poli fieristici, centri direzionali, musei, teatri, ecc.)

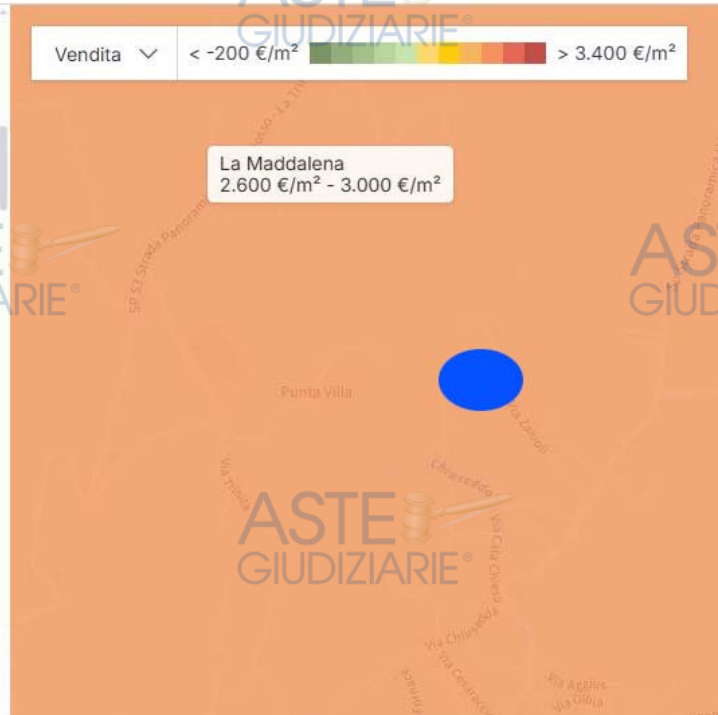
Nella determinazione del valore di stima, dall'indagine conoscitiva prodotta dallo scrivente, in contraddittorio con colleghi liberi professionisti e imprese edili operanti nel territorio, con agenzie immobiliari attive nella zona, dalla lettura dell'Osservatorio del mercato immobiliare, dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che l'andamento dei prezzi a La Maddalena ha avuto una media tra i €/mq 2.500 e i €/mq 3.000 e con un picco pari a €/mq 2.755 nel mese di giugno data di deposito della perizia.

Segue grafico estratto dal sito *immobiliare.it* che mostra l'andamento dei prezzi a La Maddalena nella zona dove è ubicato il cespite oggetto di disamina.



ASTE
GIUDIZIARIE®

tutte le tipologie di immobili



Pertanto considerando €/mq 2.755 come valore medio si andrà a raffrontarlo con parametri per coefficienti di merito che, ad ogni buon conto, richiamano la “tabella A” prodotta nella perizia del 2008 (occorre precisare che, anche a causa del lungo lasso temporale trascorso, le condizioni sono peggiorate rispetto a quanto periziato nel 2008, con ineluttabile diminuzione del coefficiente):

- 1) Caratteristiche proprie: medie coeff. 0.90;
- 2) Caratteristiche tecnologiche: scadenti coeff. 0.60;
- 3) Stato di conservazione: scadente coeff. 0.70;
- 4) Superfici: medie coeff. 1.00;
- 5) Stato di completamento: incompleto al 30% coeff. 0.85

Valore unitario diventa €/mq $2.755 \times 0,90 \times 0,60 \times 0,70 \times 1,00 \times 0,85 =$ €/mq 885,18

Questo è il risultato ottenuto dalla ponderazione con caratteristiche intrinseche; valutata quindi l’ubicazione, come un fattore determinante per il buon andamento di una auspicabile gestione alberghiera, si pondera il valore unitario sopra descritto

con il coefficiente pari a 0.95, pertanto: €/mq $885,18 \times 0,95 =$ **€/mq 840,92**

Esecuzione Immobiliare n° 17/2005 del R.G.E.
C.T.U. arch. Stefano Brandano

5

$$V = mq\ 600,12 \times \text{€}/mq\ 840,92 = \text{€}\ 504.652,91$$

Nella ponderazione si applica, una riduzione del 10% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti.

Per quanto sopra esposto si stima il valore del fabbricato in esame, distinto al NCEU al Foglio 11 Particella 580 Sub. 3 con superficie commerciale pari a mq 600,12, alla cifra di **€ 454.187,62.**

B. Stima analitica, basata sul valore di trasformazione per potenziale incremento volumetrico Legge Regionale n. 45/1989

L'incremento volumetrico per le strutture alberghiere previsto dalla Legge Regionale n. 45/1989 art. 10 bis comma H; consente un incremento sino al 25% della cubatura realizzata.

Il fabbricato esistente ha una cubatura approvata pari a mc 1.659,91 il cui 25% consente una volumetria potenziale in incremento pari a mc 414,97.

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato, richiamando la letteratura scientifica in merito, possiamo avvalerci del procedimento analitico come dottrina estimativa.

La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare l'area edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio". Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con V_f il valore del fabbricato finito e con ΣK il costo di trasformazione, può porsi:

$$V_a = V_f - \Sigma K$$



Quest'equazione necessita, per essere applicata correttamente, di una maggior specificazione. Infatti, "il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione."

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$VA = [VF - (Ct + Ourb + Cc + Sg + P + Int)] / (1 + r)^n$$

dove:

- **VA:** valore di mercato del bene al momento della stima;
- **VF:** valore di mercato del prodotto edilizio da realizzarsi: si assume un valore unitario di vendita pari a €/mq. 2.755,00, valore medio del prodotto finito. Tale valore trova riscontro nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto riferito al primo semestre del 2025.

Si stima la possibilità di realizzare unità immobiliari la cui superficie commerciale somma a mq. 138 (arrotondato alla cifra tonda) pertanto il valore di mercato del prodotto edilizio costruito è pari a $VF = mq\ 138 \times €/mq\ 2.755,00 = €\ 380.190,00$.

- **Ct:** costo della trasformazione: il valore unitario del costo di costruzione è pari a €/mq. 800 quindi:

$$Ct = (mc.\ 414,97/mt.\ 3) \times €/mq.\ 800 = mq\ 138 \times €/mq.\ 800 = €\ 110.400,00$$

- **Ourb:** oneri di urbanizzazione;
- **Cc:** contributo afferente il costo di costruzione (pari al 5% del computo metrico).

Esecuzione Immobiliare n° 17/2005 del R.G.E.
C.T.U. arch. Stefano Brandano

L'importo complessivo degli oneri concessori (Ourb. + Cc) si stima pari a € 8.000,00.

• **Sg**: tra le spese generali si includono anche gli onorari professionali relativi a: varie fasi di progettazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza ed accatastamento; sono state assunte forfettariamente pari a € 15.000,00.

Le spese generali sono assunte pari al 15% del costo di costruzione. Da cui complessivamente avremo: $Sg = € 15.000 + 0,15 \times € 110.400,00 = € 31.560,00$

• **P**: profitto lordo, costituito dal profitto netto dell'imprenditore; questo viene considerato pari al 20% della sommatoria dei costi complessivi: $P = 20\% \times (Ct + Ourb + Cc + Sg) = 0,2 \times (€ 110.400,00 + € 8.000 + € 31.560,00) = € 29.992,00$

• **Int.**: interessi pari al 0,1% (valore attuale): $Int = 0,1\% \times (Ct + Ourb + Cc + Sg + P) = 0,1\% \times (€ 110.400,00 + € 8.000 + € 31.560,00 + € 29.992,00) = 0,1\% \times € 176.352,00 = € 176,35$

• **(1 + r)ⁿ**: coefficiente di anticipazione, in cui:

- r : saggio di sconto all'attualità (valore attuale r = 0);
- n: tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato. Si considera un periodo di tempo n = 4 anni.

Con l'applicazione della formula si ottiene dunque il valore dell'area edificabile:

$$VA = [VF - (Ct + Ourb + Cc + Sg + P + Int)] / (1 + r)^n$$

$$VA = [€ 380.190,00 - € 176.528,35] / (1 + 0)^4 =$$

$$VA = € 50.014,51$$

C. Incremento volumetrico previsto dallo strumento urbanistico vigente

In ottemperanza a quanto indicato nell'estratto delle N.T.A. relativo all'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. e al P.A.I. adottato nella seduta del Consiglio Comunale n° 49 del 22/08/2023, risulta che l'area in esame, distinta al NCT al Foglio 11 Particella 599, è classificata in zona C2; nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo, è riconosciuto un incremento della volumetria esistente pari al 20% della volumetria legittimamente realizzata.

Il fabbricato esistente ha una cubatura approvata pari a mc 1.659,91 il cui 20% consentirebbe una volumetria potenziale in incremento pari a mc 331,98.

Come quanto esposto in precedenza anche in questo caso si utilizza la stima analitica, basata sul valore di trasformazione dell'area edificabile, per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato.

La formula risolutiva del valore, per i beni suscettibili di trasformazione, risulta la seguente:

$$VA = [VF - (Ct + Ourb + Cc + Sg + P + Int)] / (1 + r)^n$$

dove:

- VA: valore di mercato del bene al momento della stima;
- VF: valore di mercato del prodotto edilizio da realizzarsi: si assume un valore unitario di vendita pari a €/mq. 2.755,00.

Si stima la possibilità di realizzare unità immobiliari la cui superficie commerciale somma a mq. 110,66 pertanto il valore di mercato del prodotto edilizio costruito sarebbe pari a:

$$VF = mq\ 110,66 \times €/mq\ 2.755,00 = €\ 304.868,30.$$

- Ct : costo della trasformazione: il valore unitario del costo di costruzione è pari a €/mq. 800

$$Ct = (mc. 331,98/mt. 3) \times €/mq. 800 = mq 110,66 \times €/mq. 800 = € 88.528,00$$

- Ourb: oneri di urbanizzazione;
- Cc: contributo afferente il costo di costruzione.

L'importo complessivo degli oneri concessori (Ourb. + Cc) si stima pari a € 7.000,00.

- Sg: tra le spese generali si includono anche gli onorari professionali relativi a: varie fasi di progettazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza ed accatastamento; sono state assunte forfettariamente pari a € 15.000,00.

Le spese generali sono assunte pari al 15% del costo di costruzione. Da cui complessivamente avremo: $Sg = € 15.000 + 0,15 \times € 88.528,00 = € 28.279,20$

- P: profitto lordo, costituito dal profitto netto dell'imprenditore; questo viene considerato pari al 20% della sommatoria dei costi complessivi: $P = 20\% \times (Ct +$

$$Ourb + Cc + Sg) = 0,2 \times (€ 88.528,00 + € 7.000 + € 28.279,20) = € 24.761,44$$

- Int.: interessi pari al 0,1% (valore attuale): $Int = 0,1\% \times (Ct + Ourb + Cc + Sg + P) =$

$$0,1\% \times (€ 88.528,00 + € 7.000 + € 28.279,20 + € 24.761,44) = 0,1\% \times € 146.168,64 =$$

$$€ 148,57$$

- $(1 + r)^n$: coefficiente di anticipazione, in cui:

○ r : saggio di sconto all'attualità (valore attuale $r = 0$);

○ n: tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra le stima e l'inizio

di redditività del fabbricato. Si considera un periodo di tempo $n = 4$ anni.

Con l'applicazione della formula si ottiene quindi il valore dell'area edificabile:

$$VA = € 39.037,77$$

Esecuzione Immobiliare n° 17/2005 del R.G.E.
C.T.U. arch. Stefano Brandano

Determinazione del valore tramite stima analitica del compendio immobiliare
ascritto alla procedura esecutiva RGE 17/2005:

- A. valore fabbricato = € 454.187,62;
- B. valore incremento volumetrico L. R. n. 45/1989 = € 51.828,00;
- C. valore incremento volumetrico previsto dallo strumento urbanistico
= € 39. 39.037,77

$$VA = (A + B + C) = € 543.840,50$$

Tanto valuta e riferisce il sottoscritto CTU.

Con osservanza

Tempio Pausania, 28.11.2025

Il C.T.U.

Arch. Stefano Brandano

