



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Civile

Procedimento N.2364/2021 Reg. Gen.

Il sottoscritto Dott. Geom. Gabriele Di Natale, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n. 69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 998, dei Commercialisti ed Esperti Contabili di Teramo al n.13/B e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n. 221, con verbale d'udienza del 02/10/2024 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa dalla Sig.ra ***** contro la Sig.ra *****, e fissata la data del 18/10/2024 per il giuramento e formulazione dei seguenti quesiti:

“Il CTU, letti gli atti e documenti di causa, sentite le parti ed i loro eventuali CT, svolta ogni indagine ritenuta opportuna (anche mediante assunzione di informazioni presso pubblici uffici) ed esperito il tentativo di conciliazione:

- 1) esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;***
- 2) descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;***
- 3) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;***
- 4) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato,***



chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

5) rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28.2.85 n. 47 e successiva modifiche”;

Il tempo concesso per l'espletamento dell'incarico veniva stabilito in giorni novanta (90) dalla data di inizio delle operazioni peritali che venivano fissate per il giorno 29 Gennaio c.a. - ore 18,00 presso lo studio del C.T.U..

Per una chiarezza di esposizione ed in riguardo a quanto richiesto, si suddivide la presente relazione nelle seguenti parti:

1. Premessa

2. Svolgimento Operazioni Peritali

3. Risposta ai Quesiti

4. Osservazioni delle Parti

5. Conclusioni

1. PREMESSA

Prima di passare alla trattazione dei quesiti si ritiene necessario, esaminati gli atti di causa, descrivere l'insieme degli eventi che hanno generato la controversia tra le parti e precisamente:

.....omissis.....

Nel corso del sopralluogo è stata effettuata una verifica tecnica dell'edificio nonché redatta una dettagliata documentazione fotografica .

Successivamente, considerato che nessuna comunicazione si riceveva in ordine ad una composizione bonaria della lite, si è proceduto a dare risposta ai quesiti così come posti dall'On.le Giudice.



2. RISPOSTA AI QUESITI

Dall'esame della documentazione agli atti e dagli accertamenti ipotecari eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo, è stato possibile dare risposta ai quesiti così come posti dall'On.le G.I. e precisamente:

3.1 QUESITO N. 1 –

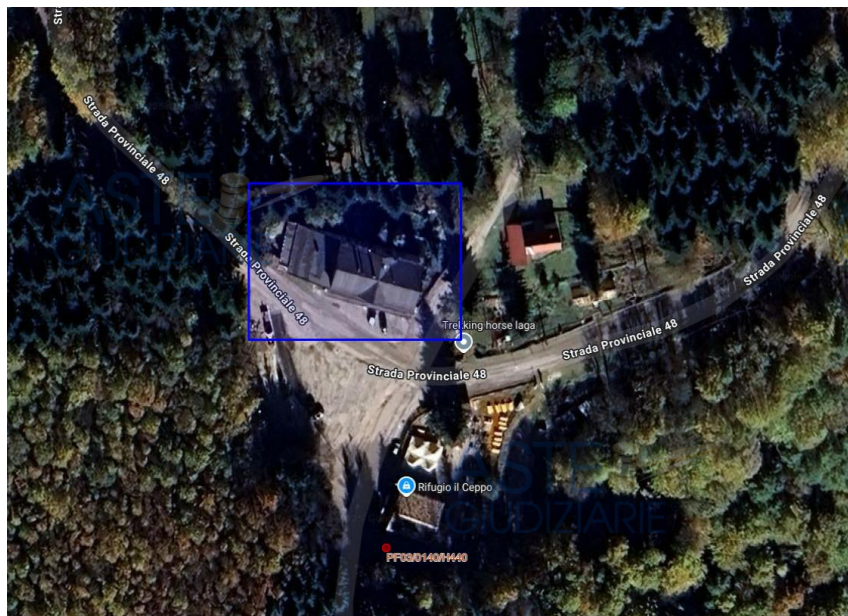
Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

Dall'esame della documentazione agli atti e dagli accertamenti ipotecari eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo, è stato possibile accertare i beni immobili oggetto di divisione e precisamente :

3

3.1.1 Immobili in Comune di Rocca Santa Maria (TE)

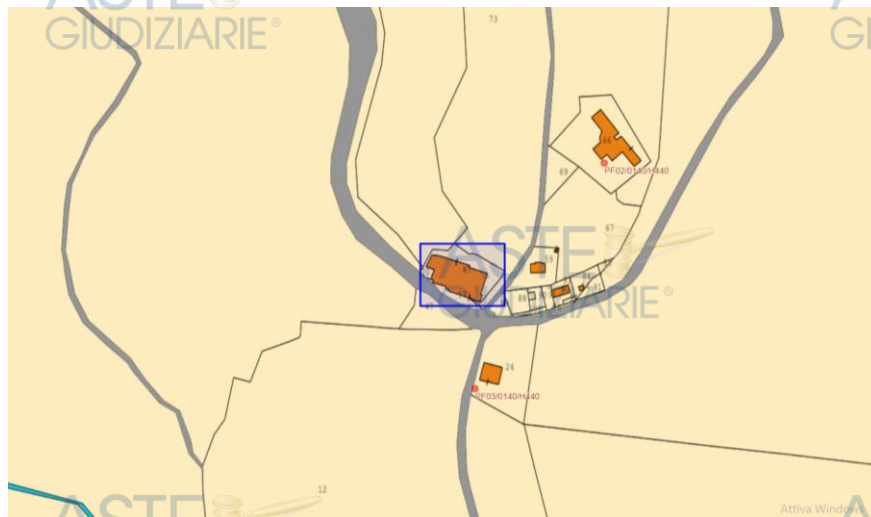
a) Complesso Immobiliare Turistico/Ricettivo sito alla C.da Ceppo,



distinto nel N.C.E.U. **Foglio 14** e precisamente:



Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. cat. (mq)	R.C.	Quota
87	--	D/2	----	---	€ 11.436,00	1/1



L'unità immobiliare intesta a:

- ***** per la quota di 1/4;
- ***** per la quota di 1/4;
- ***** per la quota di 1/4;
- ***** per la quota di 1/4;

4

➤ Provenienza

Denuncia di successione in morte della Sig.ra ***** del 15/03/2020 registrata a Teramo in data 01/03/1985 vol. 1574 n. 2026 con la quale il Sig.***** acquisiva la quota di 1/3 mentre ai 4 figlio veniva assegnata la quota di 2/3

Denuncia di successione in morte del Sig. ***** del 29/06/1998 con la quale ai 4 figli veniva assegnata la quota di 1/3

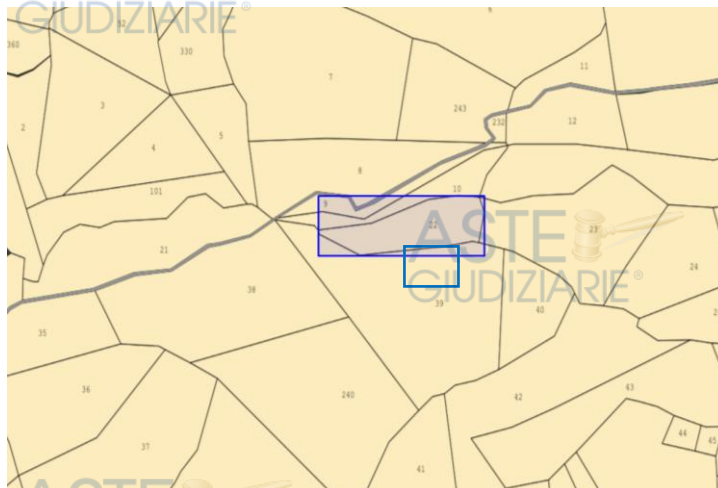
b) Appezamento di Terreno sito in località Ceppo,

costituito da:

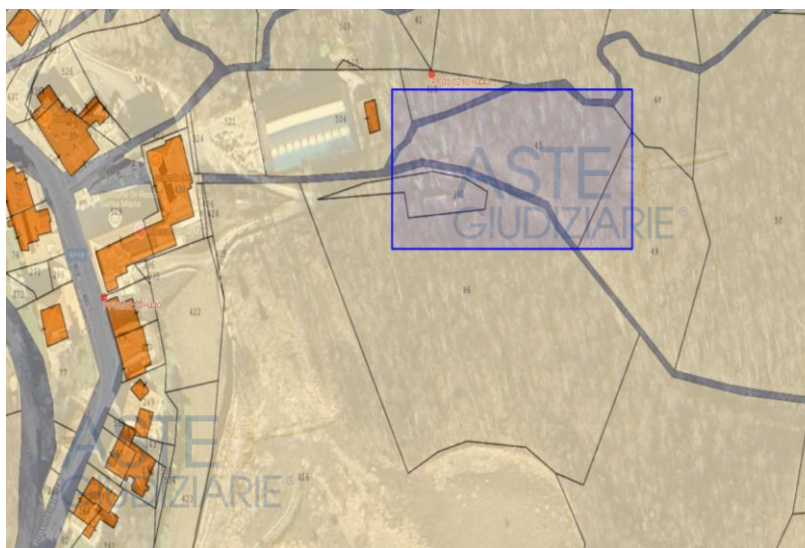
Fog.	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
20	22	Seminativo	2	3.310	€. 4,27	€. 9,40



20	39	Pascolo	1	12.430	€. 3,85	€. 1,28
21	43	Bosco Ceduo	1	2.480	€. 1,28	€. 0,77
21	394	Seminativo	3	820	€. 0,72	€. 1,91



Fog. 20 Part.22-39



Fog. 21 Part.43-394

Gli appezzamenti di terreno risultano intestati a:

- ***** per la quota di 1/4;
- ***** per la quota di 1/4;
- ***** per la quota di 1/4;
- ***** per la quota di 1/4;



➤ **Provenienza**

Sentenza autorità Giudiziaria – Tribunale di Teramo per Usucapione
Rep.5 Voltura 157664.1/2002 pratica n.170819 in atti dal 14/11/2002

➤ **Destinazione Urbanistica**

che i terreni qui di seguito riportati ricadono con la seguente destinazione urbanistica di seguito indicata:

FOGLIO	NUMERO	RICADE	STRUMENTO	ZONA
14	87	74,0%	PdF	A
		9,1%	PdF	SP
		16,9%	PdF	VB
20	22	100,0%	PdF	ZA
20	39	100,0%	PdF	ZA
21	43	100,0%	PdF	ZA
21	394	100,0%	PdF	I

Strumento PdF: Programma di Fabbricazione

Zona A: Zona A;

Strumento PdF: Programma di Fabbricazione

Zona SP: Spazi pubblici attrezzati;

Strumento PdF: Programma di Fabbricazione

Zona VB: Viabilità;

Strumento PdF: Programma di Fabbricazione

Zona ZA: Zona Agricola;

Strumento PdF: Programma di Fabbricazione

Zona I: Edifici per l'istruzione;

- Inoltre a quanto detto, l'edificazione sulle aree in questione è soggetta al rispetto delle normative del vigente Piano Paesistico Ambientale Regionale, alle normative del Piano Paesaggistico, al rispetto della



normativa Parco Gran Sasso e Monti della Laga nonché alle normative del Piano Territoriale Provinciale;

➤ **Stato D'Uso**

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare che il complesso immobiliare con destinazione Turistico/Ricettivo risulta chiuso, con necessità di interventi di manutenzione. Per i terreni non è stato possibile constatarne alcunché in quanto trattasi di bosco.

3.2 QUESITO N. 2 –

Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

Il compendio immobiliare oggetto della presente divisione, è costituito da un Fabbricato ad uso Turistico/Ricettivo e da terreni sparsi il tutto in Località Rocca Santa Maria e precisamente :

3.1.1 Beni Immobili in Comune di Rocca Santa Maria (TE)

a) **Complesso Immobiliare con destinazione Turistico/Ricettivo sito alla C.da Ceppo,**



identificato nel N.C.E.U. **Foglio 14** e precisamente:

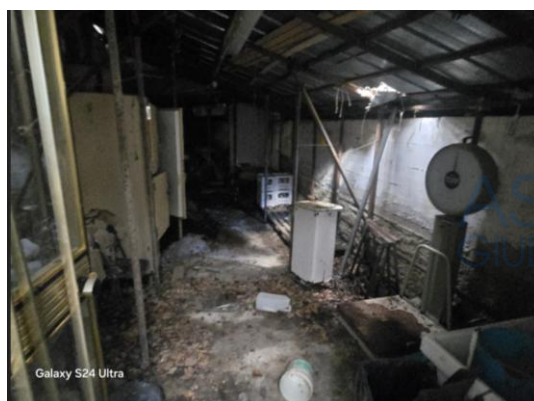
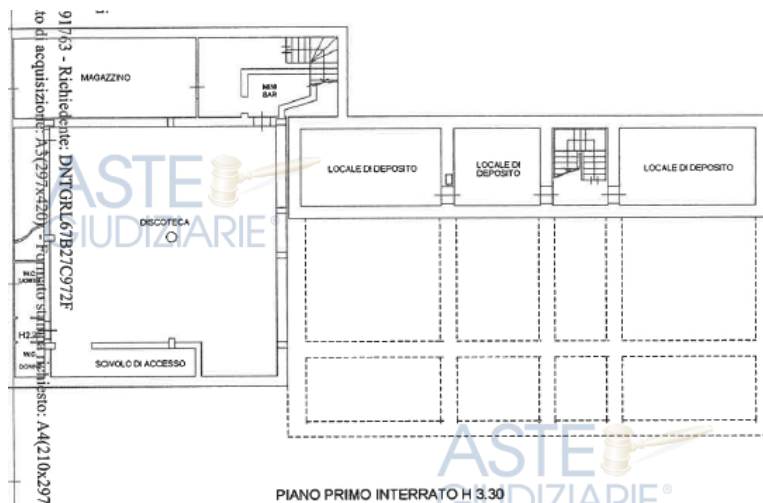
➤ **Piano Interrato** costituito da : locale discoteca, Magazzino n.3 locali deposito e da n.2 vani scale di collegamento con i piani superiori;



Studio Di Natale & Associati

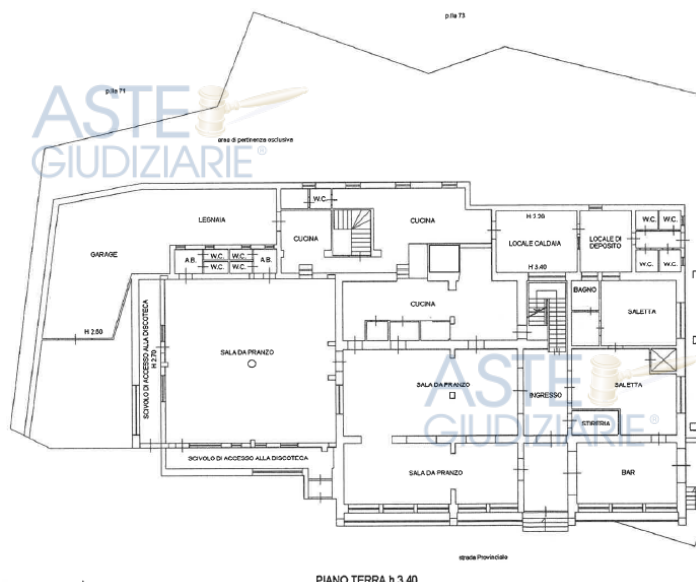
Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

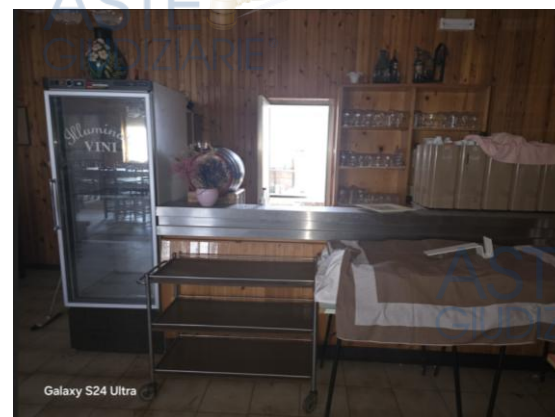
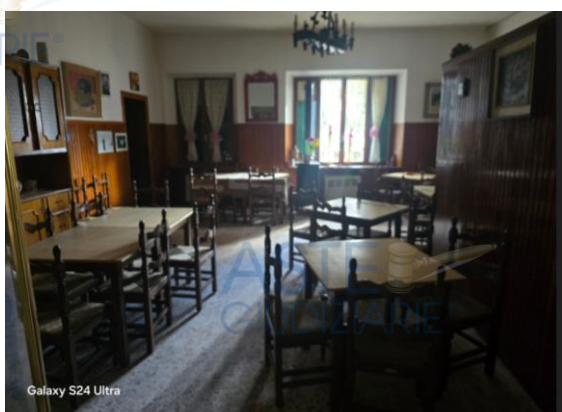
Dott. Geom. Gabriele Di Natale



8

➤ **Piano Terra** costituito da : Ingresso, n°3 Sale da Pranzo, n.3 Cucine, Bar, n.2 salette, servizi, locale caldaia, locale deposito, scivolo di accesso al locale discoteca, garage e legnaia (parzialmente crollati);





- **Piano Primo** costituito da : n°8 camere da letto con servizi interni, vano scala e balconi;
- **Piano Secondo** costituito da : n°8 camere da letto con servizi interni, vano scala e balconi;
- **Piano Sottotetto** costituito da : locale di sgombero , allo stato grezzo con accesso tramite una scalinata retrattile sul corridoio.





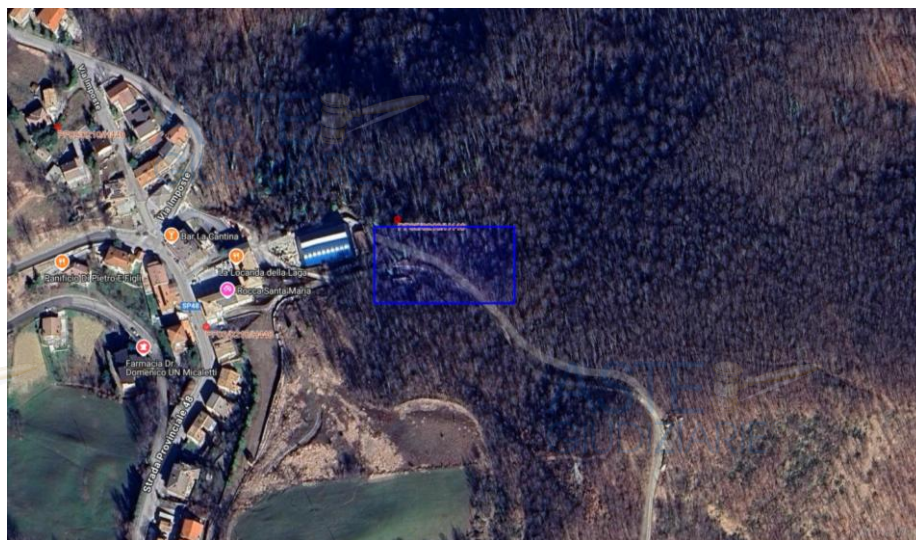
b) Appezamento di Terreno sito in località Ceppo,

costituito da:

Fog.	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
20	22	Seminativo	2	3.310	€. 4,27	€. 9,40
20	39	Pascolo	1	12.430	€. 3,85	€. 1,28
21	43	Bosco Ceduo	1	2.480	€. 1,28	€. 0,77
21	394	Seminativo	3	820	€. 0,72	€. 1,91



Fog. 20 Part.22-39



Fog. 21 Part.43-394



3.3 Quesito N. 3 –

“Predisponga un progetto di comoda divisione anche con eventuali conguagli in denaro”;

Dall'esame del compendio immobiliare oggetto di divisione giudiziaria a seguito di scioglimento della comunione ereditaria, si è del parere che **non vi siano i presupposti nel valutare l'assegnazione per quote l'unità immobiliare in quanto risulta indivisibile.**

Pertanto si procederà alla stima della struttura ricettiva e dei terreni.

3.3.1 Premesse estimative

Scopo della stima e scelta del criterio estimativo

Lo scopo della stima è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Di fatto per uno stesso immobile in definite circostanze possono essere determinati uno o più valori di stima. Nel caso specifico la stima viene redatta nell'ambito di una divisione giudiziale ordinaria e pertanto è richiesto di determinare il valore venale dei singoli beni al momento della divisione. Da un punto di vista estimativo questo corrisponde a determinare il valore di mercato dei beni tenendo conto che questi non verranno “esposti” sul mercato e quindi viene esclusa una attività di marketing.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1-3) *“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore,*



essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

12

La Banca d'Italia con la circolare n. 263 del 27.12.2006 definisce il valore di mercato *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione”*, concetto ripreso anche dall'ABI nelle *“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”*.

Ai fini della stima appare inoltre necessario richiamare altri due postulati estimativi ritenuti fondamentali: il postulato della previsione e il postulato dell'ordinarietà.



Il postulato della previsione afferma che il giudizio di stima è la determinazione del “valore previsto” che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà.

Il postulato dell’ordinarietà afferma che in ogni valutazione i soggetti interessati di qualsiasi tipo e genere, le circostanze, i parametri e quant’altro preso in considerazione deve essere sempre riferito alla condizione di normalità ovvero il giudizio di stima deve formularsi facendo sempre esclusivo riferimento alle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano in un particolare mercato.

Sistema alberghiero italiano

In un sistema turistico in continua evoluzione, il comparto alberghiero si è trovato fortemente sotto pressione per la sempre più agguerrita concorrenza di proposte di ricettività alternativa.

Tuttavia, dopo un primo momento di spiazzamento, il settore ha mostrato grandi capacità di adattamento riuscendo a recuperare la sua centralità nel mercato turistico globale, anche grazie allo stretto legame con i territori e alla elevata propensione ad attrarre capitali internazionali.

13

Settore alberghiero aree interne¹

Le aree interne sono la metà dei comuni italiani, con poco meno di 14 milioni di residenti, e il 77% di loro è a vocazione turistica, ma con una serie di svantaggi che ne limita lo sviluppo. Sono i comuni delle aree interne, la cui fotografia è stata scattata da un’indagine di Confcommercio, realizzata in collaborazione con Isfort.

Un’indagine che fa luce su un universo di oltre 3.800 realtà, di cui quasi tremila a vocazione turistica; una propensione spesso dovuta non solo a

¹ <https://www.tgitalia.com/incoming/aree-interne-italiane-mancano-i-servizi-e-il-turismo-frena-CK20084431>



fattori primari, come le condizioni ambientali o il patrimonio storico, artistico e culturale, ma anche alla presenza di strutture ricettive, musei e visitatori. In questo senso, esempi eclatanti sono le aree alpine e le zone del Centro Italia. Nel Mezzogiorno e nelle isole, invece, sono soprattutto comuni costieri che, e può sembrare un paradosso, rientrano nelle aree interne per le condizioni di perifericità.

Il principale nodo che limita lo sviluppo turistico di questi comuni, secondo Confcommercio, è l'accessibilità limitata che penalizza le possibilità di sviluppo delle aree interne e l'ingresso nel mercato turistico internazionale. Infatti, la mancanza o la carenza di infrastrutture e di servizi di mobilità, da un lato determina la marginalità dei territori e, dall'altro, riduce le potenzialità di sviluppo che, se opportunamente valorizzate, possono restituire centralità a questi luoghi facendo leva sulle peculiarità delle risorse locali e del patrimonio ambientale, artistico e culturale.

14

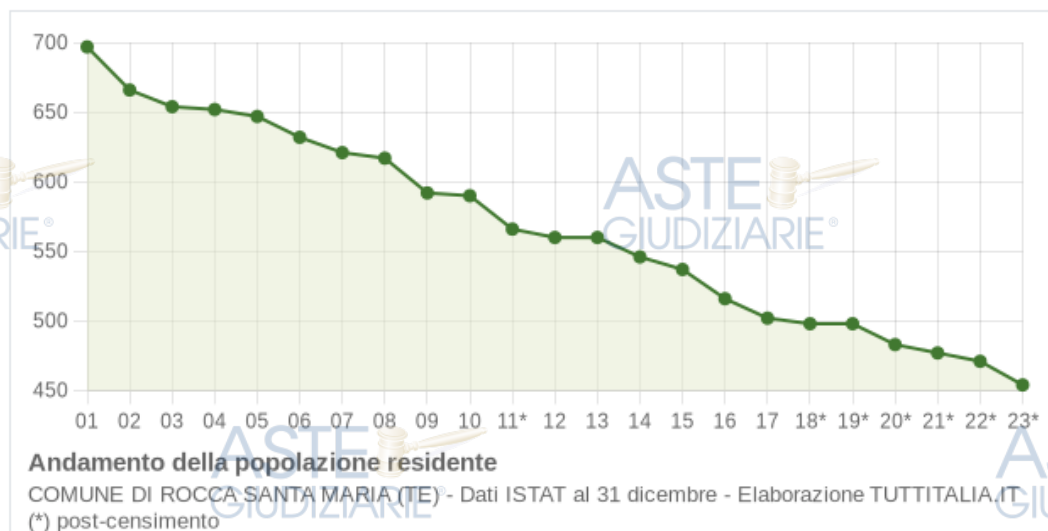
In particolare, tra i punti di debolezza si segnalano la forte dipendenza della popolazione dall'uso dei mezzi di trasporto privati (circa l'80%), l'inefficienza del trasporto pubblico locale, anche se il settore delle autolinee commerciali mostra segnali di dinamicità, e l'inadeguatezza del trasporto ferroviario.

L'urgenza è, dunque, quella delle opere infrastrutturali. Per il membro del Consiglio di Confcommercio incaricato per i borghi, Giacomo Bramucci, "si tratta, in sostanza, di attuare un piano concreto di interventi e azioni improntati alla flessibilità, alla sostenibilità e alla compatibilità. Perché occorre adeguarsi alla disponibilità di risorse, porre attenzione all'equilibrio economico e all'impatto ambientale, tener conto della capacità ricettiva dei territori e dei contesti sociali interessati".



Analisi andamento demografico

L'andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Rocca Santa Maria** dal 2001 al 2024 ha segnato un continuo declino passando dai circa 700 residenti al 2001 agli attuali (31.12.2024) 450 abitanti



3.3.2 Stima

15

A) Immobile a destinazione turistico-ricettiva ubicato in C.da Ceppo censito in N.C.E.U. al Foglio 14, p.lla 87 Cat. D/7

Nella stima di un immobile a destinazione turistica, in linea di massima, possiamo utilizzare i principali metodi legati al costo, oppure al reddito o al confronto, a condizione che venga prima svolta una serie di analisi in riferimento ad alcune caratteristiche dell'immobile da valutare.

La prima di queste è riferita alla localizzazione della struttura. Infatti è chiaro che un albergo situato in località di interesse turistico ha un appeal diverso da un altro simile ubicato in località di minor interesse o di nicchia, per il reddito diverso che possono esprimere.

Altro aspetto da valutare è lo stato di manutenzione delle costruzione e la data a cui risale l'ultima ristrutturazione: un albergo con finiture datate non



rappresenta sicuramente un bene di forte appeal sul mercato dei possibili avventori e quindi diminuiscono le aspettative di reddito.

Lo studio della clientela è l'altro aspetto da esaminare per verificare se la stessa sia formata da clienti individuali e indipendenti oppure da prenotazioni tramite tour operator e agenzie: nel primo caso ci troviamo di fronte a strutture legate a dinamiche che possono reggere nel lungo periodo solo se a gestione familiare mentre nel secondo esiste una potenziale continuità oggettiva che garantisce anche il mantenimento del valore di mercato dell'albergo.

Per la determinazione del valore della massa ereditaria si procederà con il metodo sintetico-comparativo, incentrato sulla ricerca di prezzi storici e certi che, in ragione della loro rappresentatività, si porgono come idonei parametri di determinazione del valore da attribuire ai beni oggetto della stima. Con il metodo analitico ricostruttivo si andrà a verificare la coerenza del valore trovato.

16

Metodo sintetico comparativo

Il metodo sintetico comparativo o Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima che si basa sulla rilevazione di dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili oggetto di comparazione, postulando che il mercato determini il prezzo di un immobile oggetto di stima allo stesso modo di come ha fissato i prezzi degli altri immobili, poiché nessun acquirente ordinario è disponibile a spendere per l'acquisto di un bene una somma superiore al prezzo di acquisto di un altro bene con le stesse caratteristiche all'interno del medesimo mercato.

Nel caso specifico non è stato possibile trovare comparabili idonei in quanto non si sono riscontrati in territorio del comune di Rocca Santa Maria, atti di compravendita riguardanti fabbricati a destinazione turistico ricettiva. Nel



caso di immobili non diffusi sul mercato ovvero per la cui tipologia non è possibile individuare sul mercato prezzi di compravendita si può fare ricorso al valore di surrogazione.

Infatti, in tali casi, è possibile ricorrere al valore di surrogazione dato dal prezzo di un altro immobile presente sul mercato che potrebbe sostituirlo producendo lo stesso effetto.

Nel caso delle strutture ricettive è evidente che ad oggi con la diffusione dei B&B il riferimento può essere dato dal valore di immobili a destinazione residenziale.

Infatti un B&B ed un albergo possono essere considerati concorrenti ancorché operino in segmenti di mercato diversi e con caratteristiche specifiche ma entrambi ricompresi nella “filiera” turistica.

Un B&B, solitamente a gestione familiare, offre in un ambiente residenziale un alloggio con prima colazione. Gli alberghi, invece, offrono una vasta gamma di servizi, come ristoranti, piscine, spa e altre strutture.

Nel caso di aree interne l’offerta di ospitalità operata dai B&B o di alloggi turistici, è sovrapponibile a quella delle strutture alberghiere. Peraltro nelle aree interne si vanno affermando realtà in cui l’albergo diventa di comunità (cd. albergo diffuso).

Inoltre per le medio-grandi strutture turistiche sottoutilizzate si assiste ad una loro parziale riconversione in alloggi turistici ceduti in proprietà sullo stile di “Hapimag”.

Ad esempio nella località di Prati di Tivo in Comune di Pietracamela vi sono diverse strutture che offrono alloggi turistici ceduti in proprietà ed immessi dagli stessi proprietari nel circuito dei B&B.

Per questo motivi in assenza di comparabili specifici si farà riferimento a riferimento al settore residenziale e commerciale.



Consistenza commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale degli immobili a destinazione residenziale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio. In particolare si opererà riferimento sia ai coefficienti indicati nell'allegato "C" del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazione delle superfici catastali e sia alla bibliografia di settore.

Piano	Destinazione	Superficie	C.O	Sup. Commerciale
Seminterrato	Discoteca	163	0,4	65,20
	Magazzino/Deposito	202	0,25	50,50
Terra	Garage/Legnaia	102	0,1	10,20
	Caldaia/Deposito	58	0,25	14,50
	Ristorante	638	1	638,00
	Corte	630	0,1	63,00
Primo	Camere (escluso vano scale)	259	1	259,00
	Balconi	99	0,25	24,75
Secondo	Camere (escluso vano scale)	259	1	259,00
	Balconi	45	0,25	11,25
SOMMANO MQ				1.395,40

18

Comparabili

Si sono accertati i seguenti atti di compravendita in territorio del comune di Rocca Santa Maria riguardanti immobili a destinazione residenziale e commerciale e precisamente :

1. Atto Notaio Carlo Campana del **17/03/2025** – Rep. n. 51.692 ad oggetto la vendita di una unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Rocca Santa Maria (TE), Frazione Imposte, e precisamente: appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, distinto censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rocca Santa Maria al Foglio 21,



particella 430 sub. 21, Categoria A/2, classe 1, Cons. 2,5 vani, **Superficie catastale mq 45 mq**, R.C. euro 121,37, contrada Imposte, piano 2.

La costruzione del fabbricato di cui l'immobile è parte è iniziata nel 1998 e dichiarato agibile nel 2002. L'unità immobiliare ricade in classe energetica G. Il prezzo indicato in atti ammonta ad **Euro 29.000,00** pari ad un prezzo unitario riferito alla superfice catastale di circa **Euro 644,00 al mq.**



SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE / FOTO SATELLITARE

2. Atto Notaio Marina Vincenti del **24/04/2024** – Rep. n. 8.088 ad oggetto la vendita di una porzione immobiliare sita in Comune di Rocca Santa Maria alla frazione Imposte e precisamente:

Prima vendita: Locale commerciale posto al piano terra, con bagno e antibagno, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rocca Santa Maria (TE) al foglio 21, particella 37 sub 30, Frazione Imposte, snc, P. T., categoria C/1, classe 2, Cons. mq 42, **superficie catastale mq 54**, Rendita Euro 435,99.

Il prezzo indicato in atti ammonta ad **Euro 25.000,00** pari ad un prezzo unitario riferito alla superfice catastale di circa **Euro 463,00 al mq.**



Seconda vendita: a) garage al piano seminterrato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Rocca Santa Maria (TE) al foglio 21, particella 526 sub 5, Frazione Imposte, snc, P. S1, categ. C/6, cl. 2, Cons. mq 2, **Superficie catastale mq 3**, Rendita Euro 5,16;

b) garage al piano terra, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Rocca Santa Maria (TE) al foglio 21, particella 526 sub 6, Frazione Imposte, snc, P. T, categ. C/6, cl. 2, Cons. mq 31, **Superficie catastale mq 36**, Rendita Euro 80,05;

c) vano ad uso abitativo al piano terra, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Rocca Santa Maria (TE) al foglio 21, particella 526 sub 7, Frazione Imposte, snc, P. T, categ. A/3, cl. 3, Cons. vani 1, Superficie catastale mq 3, Rendita Euro 51,65;

d) garage posto al piano seminterrato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Rocca Santa Maria (TE) al foglio 21, particella 37 sub 44, Frazione Imposte, snc, P. S1, categ. C/6, Cons. mq 27, **Superficie catastale mq 33**, Rendita Euro 69,72;

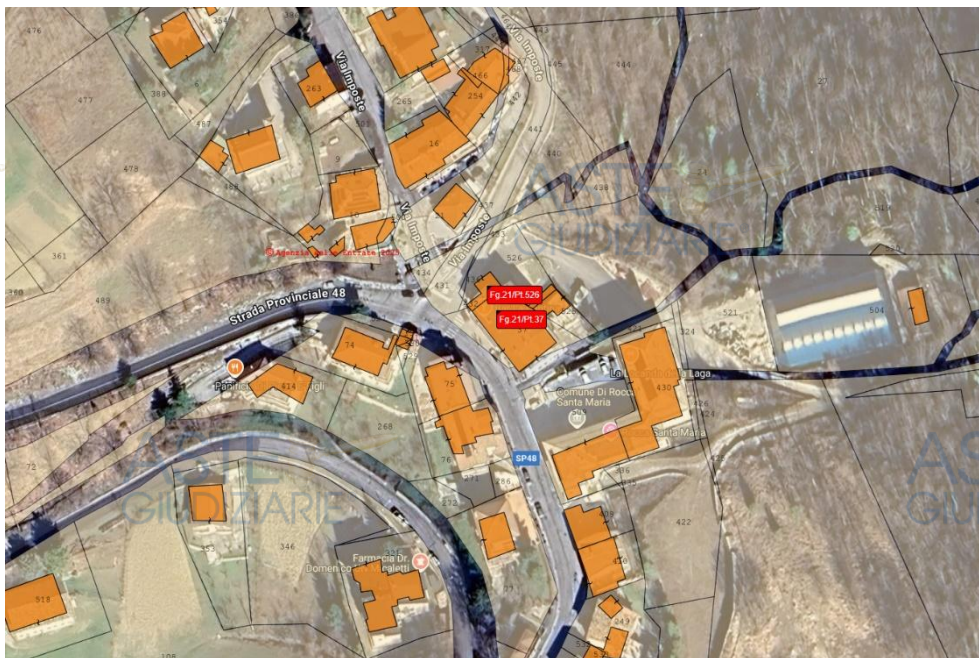
e) garage posto al piano terra, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Rocca Santa Maria (TE) al foglio 21, particella 37 sub 45, Frazione Imposte, snc, P. T, categ. C/6, Cons. mq 4, **Superficie catastale mq 6**, Rendita Euro 10,33;

f) dei tre vani ad uso abitativo posti al piano terra, riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Rocca Santa Maria (TE) al foglio 21, particella 37 sub 46, Frazione Imposte, snc, P. T, categ. A/3, Cons. vani 3, **Superficie catastale mq 83**, Rendita Euro 154,94;

Il prezzo indicato in atti ammonta ad **Euro 30.000,00** pari ad un prezzo unitario riferito alla superfice catastale omogeneizzata (mq 105,50) di circa **Euro 284,00 al mq.**



La costruzione del fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare alienata è antecedente al 1^a settembre 1967 e sul finire degli anni '70 l'immobile è stato oggetto di ampliamento e ristrutturazione della copertura.



SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE / FOTO SATELLITARE

3. Atto Notaio Giovanni Battista Bracone del **21/06/2023** – Rep. n. 137.694 ad oggetto la vendita di una porzione immobiliare facente parte del fabbricato di maggiore consistenza sito in Comune di Rocca Santa Maria alla frazione Fioli e precisamente: locale ad uso di magazzino ubicato al piano terra, di circa mq. 6, riportato nel Catasto dei Fabbricati del predetto Comune al foglio 45 particella n. 79 sub 5, categoria C/2, classe 1, Cons. mq. 40, **superficie catastale mq 68**, rendita catastale Euro 70,24, frazione Fioli - piano T.

La costruzione del fabbricato è antecedente al 1^a settembre 1967. Il prezzo indicato in atti ammonta ad **Euro 5.000,00** pari ad un prezzo unitario riferito alla superficie catastale di circa **Euro 74,00 al mq.**



SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE / FOTO SATELLITARE

4. Atto Notaio Giusi Marino del **05/10/2023** – Rep. n. 2.656 ad oggetto la vendita di una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Comune di Rocca Santa Maria (TE), Contrada Imposte e precisamente: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e balcone a livello, distinto nel Catasto Fabbricati - Comune di Rocca Santa Maria al foglio 21, particella 430, subalterno 18, Contrada Imposte, interno 6, piano 2, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2,5, **superficie catastale totale mq 45**, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 44, Rendita Catastale Euro 121,37.

La costruzione del fabbricato di cui l'immobile è parte è iniziata nel 1998. L'unità immobiliare ricade in classe energetica F. Il prezzo indicato in atti ammonta ad **Euro 19.500,00** pari ad un prezzo unitario riferito alla superficie catastale di circa **Euro 433,00 al mq.**



SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE / FOTO SATELLITARE

5. Atto Notaio Flavia De Felice del **12/01/2022** – Rep. n. 28.934 ad oggetto la vendita di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Comune di Rocca Santa Maria (TE), frazione Imposte e precisamente: locale ad uso negozio con accessori posto al piano terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 21 (ventuno), particella 430 sub. 11, contrada Imposte, p.T, Categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 48, **superficie catastale mq. 54**, R.C. Euro 498,28.

23

La costruzione del fabbricato di cui l'immobile è parte è iniziata nel 1998.

L'unità immobiliare ricade in classe energetica G. Il prezzo indicato in atti ammonta ad **Euro 20.000,00** pari ad un prezzo unitario riferito alla superficie catastale di circa **Euro 370,00 al mq.**

Si riportano di seguito i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona omogenea dove è ubicato il fabbricato da stimare:



Anno 2024 – Semestre 2 Fascia: Extraurbana Zona: FRAZIONI DI PARANESI, FIOLI, TEVERE, MACCHIA S. CECILIA, S. BIAGIO, CEPPO, ACQUAROLA, ALVELLI E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE Codice di Zona: R1	Valori di mercato (€/mq)			
<i>Tipologia edilizia</i>	Stato	N/L	Min	Max
Magazzino	N	L	160	230
Negozi	N	L	340	680
Abitazioni civili	N	L	350	520
Abitazioni di tipo economico	N	L	240	350

Valore unitario

Dai dati sopra riportati, tenendo conto del diverso grado di fungibilità, della ubicazione dei comparabili e del subject, del grado di vetustà e delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può ritenere che il valore dell'immobile a destinazione turistica sia pari ad **Euro 340,00 al mq**,

Stima

Moltiplicando la superficie commerciale, opportunamente ragguagliata secondo le singole destinazioni, per il valore unitario si ha che il valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

$$\text{mq } 1.395,40 \times \text{€/mq } 340,00 = \text{€ } 474.436,00$$

Ed in cifra tonda Euro 474.400,00

Metodo analitico ricostruttivo

Il metodo del costo di costruzione deprezzato per questa categoria di immobili, non sempre è idoneo a rappresentare il valore di mercato e se ne sconsiglierebbe l'uso tranne nel caso non sia possibile procedere con il metodo finanziario o per confronto.

Nel caso in esame non vi sono dati sulla redditività dell'attività esercitata sull'immobile e pertanto il metodo finanziario non è percorribile. Pertanto si può ricostruire il costo di costruzione applicando dei coefficienti



di deprezzamento in considerazione della destinazione e tipologia che presentano comunque un elevato grado di obsolescenza.

L'approccio al costo si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato di uso.

In particolare, il *cost approach* è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato.

Pertanto una volta individuato il costo di ricostruzione è necessario apportare il deprezzamento dovuto sia al deperimento fisico che all'obsolescenza funzionale ed economica.

25

La formula da adottare sarà pertanto:

$$V = Kr \times \text{coeff. deprezzamento}$$

dove *Kr* identifica il costo di ricostruzione a nuovo.

In questo tipo di stima la vera differenza è quella impressa dall'area dove sorge il fabbricato in quanto generalmente i prezzi di costruzione sono abbastanza omogenei per tipologia costruttiva e pertanto, in due immobili di pari consistenza, l'elemento capace di portare ad una differenza di valore **è la loro ubicazione in zone più o meno favorevoli.**

Nel manuale operativo delle stime immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si evidenzia che di norma si ricorre al procedimento del costo di produzione o di riproduzione deprezzato per la valutazione di immobili per i quali:

- sia impossibile far ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita rilevabili;



- vi sia scarsa disponibilità di dati e/o eccessiva incertezza sui parametri tecnico- economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- sia impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

In aggiunta il manuale afferma che le tipologie immobiliari per le quali è più frequente la necessità di ricorrere a tale procedimento possono essere sinteticamente raggruppate come segue:

- immobili a destinazione non ordinaria non apprezzata dal mercato (stabilimenti industriali, scuole, residenze collettive, ospedali, caserme e simili);
- immobili a destinazione non ordinaria usualmente apprezzata dal mercato (**alberghi**, centri commerciali, centri sportivi, cliniche, stabilimenti termali e simili).

26

Costo di costruzione deprezzato

Ai fini della stima del costo di ricostruzione deprezzato si utilizzerà l'algoritmo riportato nel Manuale operativo delle stime immobiliari dell'Agenzia del Territorio, di seguito indicato:

$$VM = CA + CC + OF + UP - A$$

ove i simboli assumono i seguenti significati:

Valore di Mercato		VM	stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato	
CA Costi dell'Area		CAA	Costo di Acquisto dell'Area	
diretti e indiretti		OAA	Oneri Acquisto Area	
	CTC	COI	Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area	
Cc	<i>Costo Tecnico</i>	CSC	Costo di costruzione Superfici Coperte	
	<i>di Costruzione</i>	CSE	Costo di sistemazione delle Superfici Esterne	
	Costi di	OUPS	Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria	Ou Oneri di



Costruzione diretti e indiretti	C_{ic} <i>Costi Indiretti di Costruzione</i>	O _{cc}	Contributi Concessori sul costo di costruzione	Urbanizzazione
		O _P	Onorari Professionali	C_g <i>Costi di Gestione dell'operazione</i>
		O _{AL}	Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi	
		S _G	Spese Generali	
		S _C	Spese di Commercializzazione	
O_F Oneri Finanziari		O _{FA}	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'Area	
		O _{FC}	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di Costruzione	
U_P Utile del Promotore		U _{PA}	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti dell'Area	
		U _{PC}	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti di Costruzione	
Δ Deprezzamento		Δ _{DF}	Deprezzamento per Deterioramento Fisico	
		Δ _{OF}	Deprezzamento per Obsolescenza Funzionale	
		Δ _{OE}	Deprezzamento per Obsolescenza Economica	

Il procedimento si applica quindi attraverso i seguenti passi operativi:

27

- Definizione della tempistica dell'operazione
- Determinazione dei costi diretti e indiretti dell'area,
- Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione,
- Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno
- Individuazione dell'Utile del promotore
- Calcolo del valore di mercato al nuovo dell'immobile
- Definizione del deprezzamento
- Calcolo del valore di mercato deprezzato

➤ Tempistica dell'operazione immobiliare

Dovendosi determinare il costo di riproduzione a nuovo del fabbricato in stima è necessario ipotizzare le modalità con cui in una operazione immobiliare ordinaria si procederebbe alla realizzazione ex novo



dell'edificio, in particolare con riferimento alla tempistica delle fasi del processo produttivo edilizio.

Nel caso in esame 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	n ₁ = mesi 4
durata dei lavori fino alla consegna	n ₂ = mesi 24
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n ₃ = mesi 8
durata totale dell'operazione	n = n ₁ + n ₂ + n ₃ = mesi 36

➤ **Costo dell'area diretti ed indiretti**

In linea generale il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva dell'edificio da stimare.

Nel caso in esame il fabbricato ricade nel vigente PRE del Comune di Rocca Santa Maria in Zona A dove è previsto un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,5 mc/mq. Stesso indice è previsto per le zone destinate ad Alberghi. Considerato che il fabbricato ha una volumetria fuori terra di circa 4.500 mc il lotto necessario è pari a 1.800 mq. L'attuale consistenza del lotto è pari a mq 1.450.

Costo di acquisto dell'area

Da informazioni assunte si può ipotizzare un costo unitario per l'area edificabile a destinazione alberghiera pari ad euro 30 al mq. Pertanto il costo di acquisto dell'area risulta pari a:

$$\text{Mq } 1.800 \times \text{€}/\text{mq } 30,00 = \text{€ } 54.000,00$$



Oneri acquisto area

L'operazione di acquisizione dell'area è gravata di:

- oneri fiscali, comprendenti:
 - ✓ I.V.A., costo recuperabile da parte del promotore al momento della vendita dell'immobile;
 - ✓ imposta di registro, non recuperabile, con aliquota del 9% del prezzo di acquisto dei terreni edificabili;
- oneri di mediazione: variabili – secondo la letteratura del settore – fra l'1% e il 4% del prezzo e corrisposti al cosiddetto "segnalatore" in una o due soluzioni tra preliminare e atto pubblico d'acquisto e comunque non oltre 6 mesi dal rogito;
- oneri notarili;

Nel caso in esame, si ritiene corretto applicare, per la determinazione dei costi indiretti, un'aliquota pari al 15% (solitamente è del 12%) sul valore dell'area.

29

Ne consegue che i costi indiretti ammontano a:

$$€ 54.000,00 \times 15\% = \mathbf{€ 8.100,00}$$

Pertanto la somma dei costi diretti ed indiretti per l'acquisto dell'area risulta pari a:

Tipologia costi	Costo
Costi diretti	€ 54.000,00
Costi indiretti	€ 8.100,00
TOTALE	€ 62.100,00

➤ **Costo tecnico di ricostruzione e relativi oneri indiretti**

Il costo tecnico di ricostruzione e relativi oneri indiretti è dato dalla somma dei seguenti fattori produttivi:

- Costi diretti di costruzione delle superfici coperte e dei costi di



sistemazione delle superfici esterne

- Costi indiretti di costruzione

Costi di Costruzione

Al fine di determinare i costi di costruzione si è consultato il prezzario delle tipologie edilizie redatto dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti Milano, edito dalla DEI, edizione 2024 (ultima edizione disponibile).

In particolare si sono rilevati i seguenti valori:

D8. Complesso alberghiero di complessive 304 camere suddiviso in due corpi distinti comprendente anche un parcheggio di due piani interrato. Costo unitario camere 4 stelle € 114.289,00 - camere 3 stelle € 79.718,00.

D23. Complesso alberghiero a 4 stelle con 241 camere composto da un corpo interrato con destinazione a parcheggi, di un piano fuori terra con destinazione accoglienza, hall, ristorazione. Costo unitario camere 4 stelle € 100.072,00.

B8. Edificio residenziale pluripiano con parcheggio interrato e negozi. Costo al mq € 1.446,00.

Nel caso in esame, possiamo applicare un costo di costruzione pari ad **Euro 1.000,00 al mq.**

Costi Indiretti di Costruzione

I Costi indiretti di costruzione sono costituiti dagli oneri di urbanizzazione (OU) e dai Costi di gestione dell'operazione (C_G).

Gli oneri di urbanizzazione sono suddivisi in:

- O_{UPS} Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- O_{CC} Contributi concessori sul costo di costruzione

I costi di gestione dell'operazione sono suddivisi in:

- O_P Onorari professionali;



- C_{AL} Costi per allacciamenti ai pubblici servizi;
- S_G Spese generali;
- S_C Spese commercializzazione

COSTI DIRETTI					
A1) COSTRUZIONE ALBERGO					
TIPOLOGIA	Superficie lorda	Coefficiente di omogen.	Superficie virtuale	Costo costruzione	COSTI DIRETTI
Discoteca - piano S1	191	0,4	76,4		
Magazzino/Deposito - piano S1	202	0,25	50,5		
Caldaia/Deposito - piano Terra	58	0,25	14,5		
Garage/Legnaia - piano Terra	102	0,15	15,3		
Ristorante - piano Terra	638	1	638		
Scivoli accesso - piano S1	47	0,1	4,7		
Camere n. 8 - piano 1^	277	1	277		
Balconi - piano 1^	99	0,25	24,75		
Camere n. 8 - piano 2^	277	1	277		
Balconi - piano 2^	45	0,25	11,25		
TOTALE			1.389,40	€ 1.000	€ 1.389.400,00
COSTO COSTRUZIONE PER CAMERA					€ 86.837,50

COSTI DIRETTI			
A2) SISTEMAZIONE ESTERNA			
TIPOLOGIA	Superficie	Costo unitario	Totale
Pavimentazione, illuminazione smaltimento acque reflue	955	€ 40	€ 38.200,00

31

COSTI INDIRETTI		
TIPOLOGIA ONERI	Aliquota	Costo
B) Oneri urbanizzazione primaria e secondaria		€ 25.000,00
C) Contributi concessori		€ 25.000,00
D) Onorari professionali		
Albergo	8%	€ 111.152,00
Sistemazioni esterne	4%	€ 1.528,00
E) Spese allacci		
	1%	€ 13.894,00
F) Spese generali		
	2%	€ 27.788,00
G) Spese commercializzazione		
	3%	€ 41.682,00
TOTALE (B+C+D+E+F+G)		€ 246.044,00



Totale costi diretti ed indiretti:

$$€ 1.389.400,00 + € 38.200,00 + € 246.044,00 = € 1.673.644,00$$

➤ **Oneri finanziari**

Gli oneri finanziari coincidono con il costo del denaro, ovvero con il costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione. Di regola una parte degli interessi decorre dal momento dell'acquisto dell'area ed una parte dall'inizio dei lavori.

Data la non rilevante durata complessiva dell'operazione immobiliare, nel caso in esame si ipotizza, l'erogazione del credito in due soluzione: una all'inizio, per l'acquisto dell'area e l'altra a metà dell'operazione ($n\frac{1}{2}$).

Gli oneri finanziari si calcolano applicando alla quota parte di capitale preso a prestito la formula dell'interesse composto:

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

dove:

C = capitale investito;

d = percentuale di indebitamento²

q^n = coefficiente di attualizzazione del montante con $q = (1 + r)$;

r = tasso di interesse sul debito;

n = tempo di maturazione dei fattori economici.

Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso

² A tale riguardo va osservato che la effettiva quantificazione della quota di capitale preso a prestito non è operazione semplice essendo tale percentuale correlata a caratteristiche soggettive del promotore, quali le sue capacità economiche, la sua propensione al rischio, la sua affidabilità come debitore, le garanzie in grado di offrire come contropartita alle banche. Tuttavia si possono individuare due fattori oggettivi che permettono di fissare per d un valore ragionevole in grado di essere considerato ordinario:

- il promotore ordinario tenderà ad utilizzare al massimo la cosiddetta *leva finanziaria*, vale a dire la convenienza a indebitarsi collegata alla deducibilità fiscale degli interessi passivi, al fine di massimizzare i profitti;
- in linea con quanto previsto dal recente accordo sui requisiti patrimoniali delle banche (Basilea 2) il sistema creditizio non è disponibile a finanziare un'operazione immobiliare per più del 60% del capitale complessivo da investire.



Eurirs (per operazioni maggiori di un anno) o Euribor (per operazioni inferiori ad un anno) vigente, maggiorato dello spread di mercato.

Aggiungendo uno spread del 2,5-3% sul tasso Eurirs (pari allo 0,20% per operazioni a 5 anni), in linea con quello attualmente praticato per operazioni immobiliari, si ottiene un tasso pari al 3,50%. Inoltre nel caso in esame si ipotizza un rapporto di indebitamento (d) del promotore pari al 50% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare (in linea con quanto previsto dall'accordo sui requisiti patrimoniali delle banche, Basilea 2).

Da quanto sopra ne deriva che gli oneri finanziari ammontano a:

ONERI FINANZIARI		Costi	Tasso	Tempi (mesi)	Quota di debito d	Oneri finanziari
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'Area	$O_{FA} = (CA) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 62.100,00	3,50%	36	50%	€ 3.375,69
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti del Fabbricato	$O_{FC} = (CC) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 1.673.644,00	3,50%	18	50%	€ 44.315,36
ONERI FINANZIARI [OF = OFA + OFF]						€ 47.691,05

➤ Utile del promotore

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile all'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto finito. L'utile dell'imprenditore sarà espresso in percentuale e calcolato per una quota (UPA) sui costi diretti e indiretti dell'area (costo di acquisto, oneri di trasferimento e relativi oneri finanziari) e per una quota (UPC) sui costi diretti ed indiretti di costruzione (costo tecnico di costruzione, costi di gestione e relativi oneri finanziari).

In considerazione del segmento di mercato di riferimento si può ipotizzare un utile massimo del 10%, in quanto la valutazione deve tener conto del principio dell'ordinarietà ed il segmento di mercato di riferimento non rileva la presenza di società che si occupano di effettuare trasformazione edilizie in aree interne ai fini della vendita e/o affitto di immobili.



Pertanto, per quanto sopra riportato, si ha che l'utile del promotore è pari a :

$(€ 1.389.400,00 + € 38.200,00 + € 246.044,00 + € 62.100,00 + € 47.691,05) \times 10\%$

$€ 1.783.435,05 \times 10\% = € 178.343,50$

➤ **Deprezzamento**

Dal manuale operativo delle stime immobiliari dell'Agenzia del Territorio si evince che in generale il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori :

- deterioramento fisico (Physical Deterioration);
- obsolescenza funzionale (Functional Obsolescence)
- obsolescenza economica (External Obsolescence).

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

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

- modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori,
- modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti e alle soluzioni tecniche (cambiamenti negli standard o nelle norme tecniche).

L'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima, e per sua natura può coinvolgere anche l'area, contrariamente agli altri tipi di deprezzamento, che riguardano solo l'edificio.

Deterioramento fisico



Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetti del tempo e dell'usura (vetustà).

Per la determinazione del deterioramento fisico si può utilizzare la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili, la quale calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna categoria (o componente) dell'immobile:

$$\Delta_1 = \sum i [((A_i + 20)^2 / 140) - 2,86] \times \gamma_i \times V_n$$

dove, per ogni categoria di componenti edilizi è:

$$A_i = (t_i / n_i) \times 100$$

n_i = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato (intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione e il deperimento totale, bensì come il tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore).

t_i = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato (intesa come età legata alle condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della realizzazione e l'epoca della valutazione);

γ_i = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo.

In generale per i componenti di lungo consumo dell'immobile che hanno lunga vita utile come fondazioni, strutture, murature ecc. si può considerare una vita utile di 50/70 anni, per quelli di medio consumo (impianti, tubature, fognature ecc) una vita utile pari a 30 e componenti di rapido consumo (Pavimenti, intonaci, pittura, piastrelle ecc.) pari a 20.



Nel caso in esame adotteremo una vita utile per le strutture pari a 70 anni.

Inoltre adotteremo le seguenti incidenze percentuali dei tre componenti:

- Strutture 50%;
- Impianti 20%;
- Finiture 30%.

L'albergo è stato realizzato sul finire degli anni '80 e presenta un degrado in linea con l'effettiva vetustà.

Pertanto nel calcolo del deterioramento fisico dell'immobile si applicherà per le strutture, le finiture e gli impianti una età di 40 anni.

Deprezzamento		Età Apparente (t)	Vita utile (n)	A = t/n %	Incidenza γ	quota δ
Strutture	$\delta_s = [(A_s + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_s$	40	70	57,14%	50%	19,82%
Impianti	$\delta_i = [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_i$	40	30	----	20%	20,00%
Finiture	$\delta_f = [(A_f + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_f$	40	20	---	30%	30,00%
Totale	$\delta_{TOT} = \sum [(A + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_i$					69,82%

Si precisa che la percentuale di deprezzamento verrà applicata unicamente sui costi diretti ed indiretti di costruzione relativo al fabbricato e non sui costi dell'area, la quale non sottende alle stesse regole di deprezzamento.

Di conseguenza il deterioramento fisico per l'albergo ammonta a :

VOCE	Importo	Percentuale deterioramento	Deprezzamento per vetustà
Costi diretti e indiretti di costruzione fabbricato	€ 1.673.644,00	69,82 %	€ 1.140.800,15

Obsolescenza funzionale

L'albergo è stato realizzato intorno agli anni '80 e pertanto concettualmente con criteri non più attuali anche in termini di sicurezza.



Si ritiene pertanto coerente applicare un deprezzamento pari al 10%, aggiuntivo al normale deterioramento fisico, da applicarsi sui costi diretti di costruzione dell'albergo:

$$€ 1.389.400,00 \times 10\% = € 138.940,00$$

L'importo, in effetti, coinciderebbe con i costi che dovrebbe sostenere un possibile acquirente per adattare l'immobile alle modificate esigenze attuali.

Obsolescenza economica

Come già precisato l'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima e per sua natura può coinvolgere anche l'area, contrariamente agli altri tipi di deprezzamento, che riguardano solo l'edificio.

Nel caso specifico non si rilevano fenomeni di filtering per la zona in esame che diano luogo ad una obsolescenza economica. Occorre comunque rilevare che l'ubicazione in area interna comporta un basso interesse (scarso appeal) e pertanto si può ipotizzare un deprezzamento pari al 10% da calcolarsi anche sull'area:

$$€ 1.961.778,55 \times 10\% = € 196.177,86$$

Riepilogo deprezzamenti

DEPREZZAMENTI	
Δ Deterioramento fisico	€ 1.140.800,15
Δ Obsolescenza funzionale	€ 138.940,00
Δ Obsolescenza economica	€ 214.062,27
Totale deprezzamento	€ 1.475.918,01



Valore di mercato albergo con il metodo analitico ricostruttivo		
Costo di ricostruzione a nuovo		
Costi dell'Area diretti ed indiretti	C _A	€ 62.100,00
Costi di Costruzione diretti ed indiretti	C _C	€ 1.673.644,00
Oneri finanziari	O _F	€ 47.691,05
Utile del promotore	U _P	€ 194.602,06
Costo di ricostruzione a nuovo		€ 1.961.778,55
Deprezzamenti		€ 1.475.918,01
Costo di ricostruzione deprezzato		€ 485.860,54
In cifra tonda		€ 485.900,00

➤ **Riconciliazione dei valori**

Il valore determinato con il metodo analitico ricostruttivo pari ad € 485.900,00 risulta in linea con quanto stimato con il metodo sintetico-comparativo, pari ad € 482.700,00 e ricompresi nell'alea estimale del $\pm 10\%$ del valore medio.

38

Pertanto è possibile effettuare una riconciliazione dei valori e restituire il valore medio: $(€ 474.400,00 + € 485.900,00) / 2 =$ **Euro 480.150,00**

A) Appezamento di terreno ubicato in Comune di Rocca Santa Maria C.da Ceppo censito in Catasto terreni al Foglio 20, p.lle 22 e 39 e Foglio 21 p.lle 43 e 394

I terreni di seguito indicati della superficie complessiva di mq 19.040 hanno sostanzialmente natura agricola.

Fog.	Part.	Qualità	Classe	Superficie
20	22	Seminativo	2	3.310
20	39	Pascolo	1	12.430
21	43	Bosco Ceduo	1	2.480
21	394	Seminativo	3	820
TOTALE MQ				19.040



Ai fini della stima comparativa si sono acquisti i seguenti comparabili:

- 1) Atto del Notaio Marina Vincenti del **01.08.2040** – Rep. N. 8.476 ad oggetto la compravendita dei seguente beni immobili siti in Comune di Rocca Santa Maria in località Fioli e precisamente:

Prima vendita. Appezzamento di terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Rocca Santa Maria (TE) al foglio 45, particella 19 di mq 760, con R.D. di Euro 1,37 e R.A. di Euro 2,16. Il terreno ricade in zona agricola. Il prezzo è stato convenuto in **Euro 1.500,00** pari ad un prezzo unitario di **Euro 1,97 al mq.**

Seconda vendita. Appezzamento di terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Rocca Santa Maria (TE) al foglio 45, particelle: 105 di mq 130, con R.D. di Euro 0,23 e R.A. di Euro 0,37; 271 di metri quadrati 440, con R.D. di Euro 0,39 e R.A. di Euro 1,02. Il terreno ricade parte in zona A (mq 105 con $It = 0,90mc/mq$) e parte in zona Agricola (mq 440).

Il prezzo è stato convenuto in **Euro 4.150,00** pari ad un prezzo unitario di **Euro 7,28 al mq.**

- 2) Atto del Notaio Giovanni Battista Bracone del **03.06.2020** – Rep. N. 134.795 ad oggetto la compravendita del seguente bene immobile sito in Comune di Rocca Santa Maria alla frazione Cona Faieta e precisamente: appezzamento di terreno agricolo, sito ove sopra, esteso circa are 12.90 distinto nel Catasto dei terreni del predetto Comune al foglio 36 particelle n. 186 di are 5.60, n. 188 di are 7.30, e così in totale are 12.90, R.D. Euro 1,66 R.A. Euro 3,66. Il terreno ricade in zona agricola. Il prezzo è stato convenuto in **Euro 4.000,00** pari ad un prezzo unitario di **Euro 3,10/ mq.**



SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE / FOTO SATELLITARE

3) Atto del Notaio Giovanni Battista Bracone del **15.01.2020** – Rep. N. 134.469 ad oggetto la compravendita dei seguenti beni immobili siti in Comune di Rocca Santa Maria alla località Riano e precisamente:

a) appezzamento di terreno agricolo, sito ove sopra, esteso circa are 37.20, attualmente incolto, ubicato in zona a forte pendenza e di difficile raggiungimento, distinto nel Catasto terreni del predetto Comune al foglio 31 particella n. 322 di are 37.20, R.D. Euro 0,77 R.A. Euro 0,58;

40

b) appezzamento di terreno agricolo, sito ove sopra, esteso circa are 28.60, attualmente incolto, ubicato in zona a forte pendenza e di difficile raggiungimento, distinto in Catasto terreni del predetto Comune al foglio 32 particella n. 149 di are 28.60, R.D. Euro 2,19 R.A. Euro 5,57;

c) appezzamento di terreno agricolo, sito ove sopra, esteso circa are 10.30, attualmente incolto, ubicato in zona a forte pendenza e di difficile raggiungimento, distinto nel Catasto terreni del predetto



Comune al foglio 32 particella n. 297 di are 10.30, R.D. Euro 0,90
R.A. Euro 2,39.

I terreni ricadono in zona agricola. Il prezzo è stato convenuto in **Euro 2.000,00** pari ad un prezzo unitario di **Euro 0,26 al mq.**

4) Atto del Notaio Giovanni Battista Bracone del **31.07.2019** – Rep. N. 133.902 ad oggetto la compravendita dei seguenti beni immobili siti in Comune di Rocca Santa Maria e precisamente:

a) due appezzamenti di terreno agricolo, siti in Comune di Rocca Santa Maria alla frazione Cona Faiete, poco discosti tra loro, della estensione complessiva di circa Ha 1.08.90 ubicati in zona franosa fortemente scoscesa, attualmente incolti e difficilmente raggiungibili, censiti nel Catasto dei terreni del predetto Comune come segue: foglio 35 particella n. 125 di are 67.40; foglio 36 particelle n. 150 di are 14.90, n. 151 di are 15.10, n. 157 di are 11.50, per complessivi Ha 1.08.90, R.D. Euro 6,27 R.A. Euro 8,38;

b) appezzamento di terreno agricolo, ricadente nel Comune di Torricella Sicura nelle vicinanze della frazione Cona Faiete del Comune di Rocca Santa Maria, esteso circa Ha 1.61.80, ubicato in zona franosa fortemente scoscesa, attualmente incolto e difficilmente raggiungibile, censito nel Catasto dei terreni del predetto Comune al foglio 17 particella n. 188 di Ha 1.61.80, R.D. Euro 41,78 R.A. Euro 45,96.

I terreni ricadono in zona agricola. Il prezzo è stato convenuto in **Euro 2.700,00** pari ad un prezzo unitario di **Euro 0,10 al mq.**

Inoltre il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli edito dalla Exeo – anno 2021 indica i seguenti valori per qualità di coltura:



Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L103A	7.000	15.000
Seminativo irriguo	L103A	14.000	30.000
Orto irriguo	L103A	19.000	40.000
Prato	L103A	2.400	5.000
Vigneto	L103B	18.000	34.000
Uliveto	L103H	11.000	27.000
Pascolo	L103A	1.400	3.000
Bosco alto fusto	L103D	3.900	10.000
Bosco misto	L103I	1.600	6.000
Bosco ceduo	L103I	1.200	4.500
Castagneto da frutto	L103I	2.600	10.000
Incolto sterile	L103E	700	1.500

Dai dati sopra riportati, si ritiene che il valore unitario dei terreni da stimare sia assumibile in euro 1,50 al mq.

Pertanto il valore degli stessi è pari a:

$$\text{mq } 19.040 \times \text{€/mq } 1,50 = \text{€ } 28.560,00$$

ed in cifra tonda Euro 28.600,00

42

3.3 Quesito N. 3 –

Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

A seguito di quanto descritto nei capitoli precedenti, i beni appartenenti alla massa ereditaria non risultano divisibili.

3.4 Quesito N. 4 - Commerciabilità

Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28.2.85 n. 47 e successiva modifiche”;



3.4.1 Conformità catastale

3.4.2 Conformità urbanistica/edilizia

Da verifiche effettuate presso il Comune di Rocca Santa Maria, è stato accertato che il Fabbricato a destinazione Turistico/Ricettivo risulta conforme ai seguenti titoli edilizia :

■ Pratica n°165 rilasciata in data 14/07/1981

■ Pratica n°228 rilasciata in data 23/10/1985

3.4.3 Gravami

Da accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo sugli immobili compresi nella massa ereditaria non sono risultate iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli .

4.OSSERVAZIONI DELLE PARTI

A seguito dell'invio dell'elaborato peritale alle parti in data 29/04/2025 a mezzo pec, nei termini concessi dal G.I. non sono pervenute osservazioni alla perizia.

43

5.CONCLUSIONI

A seguito di quanto riportato nei capitoli precedenti, si conferma che il compendio immobiliare risulta comodamente divisibile (anche alla luce della conformità urbanistica degli stessi) sulla base delle quote di ciascun comproprietario e precisamente:

➤ **Fabbricato ad Uso Turistico Ricettivo - C.da Ceppo di Rocca Santa MariaValore Complessivo €. 480.150,00**

➤ **Appezamento di Terreno della superficie di Mq. 19.040 - in Rocca Santa MariaValore Complessivo €. 28.600,00**



Nella convinzione di aver espletato con diligenza il mandato conferitomi, rimetto la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Controguerra li 24/05/2025 – 04/06/2025

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)