

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 323/98 Ruolo Esecuzioni

CREDITORE PIGNORANTE

Banco di Sardegna S.p.a.

(Avv. Michele Schirò)

IL GIUDICE delle ESECUZIONI

Dott. Giovanni Dessy

IL C. T. U.
Ing. Marco Gariazzo

Udienza del 13 Maggio 1999

Rinvio al 18 Maggio 2000



N. 2535

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI

Dot. Ing. Marco Gariazzo

Copia per il Giudice



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO N. 323/98

contro



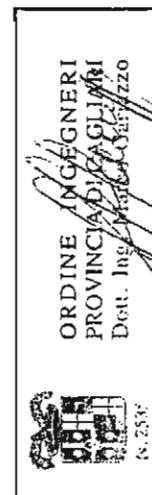
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INCARICO:

In data 13 Maggio 1999, nell'udienza presso il Tribunale di Cagliari, il Sig. Giudice Delegato Dott. Giovanni Dessy affidava allo scrivente Ing. Marco Gariazzo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, al n° 2535, il seguente incarico:

1°) *Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:*

a) *se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n° 765 del 06/08/1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n° 47 del 28/08/1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n° 47 del 1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n. 724 (v. art.40 ultimo comma legge 47/85 e 39 I comma legge 23/12/1994 n. 724);*



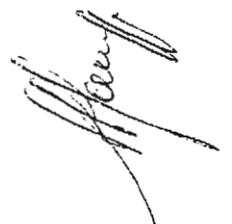
b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n° 47 del 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art.13 della legge n° 47 del 1985, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

c) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;

d) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'amministrazione comunale, od acquisiti al patrimonio della stessa, anche in danno all'acquirente o all'assegnatario;

e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31.12.1993, risponde alle condizioni di cui all'art.39 I comma legge n° 724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

2°) Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati, in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso, sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale, in modo che



risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni;

3°) Predisposizione di una planimetria in scala idonea alla eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene, con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.

Durante la medesima udienza, il Giudice della Esecuzione rinviava la causa in epigrafe all'udienza del 18 maggio 2000, mentre il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 7 luglio 1999 alle ore 9.45, presso il luogo di cui è causa.

PREMESSA

Ritirati gli atti in cancelleria, il sottoscritto ha proceduto allo studio preliminare della documentazione d'ufficio predisponendo le necessarie operazioni peritali che si svolsero come segue:

- in data 7 luglio 99, veniva effettuato un primo sopralluogo, presso l'immobile sito in località Torre dei Corsari, nel Comune di Arbus, a cui seguiva un secondo sopralluogo con rilievo fotografico, in data 18 ottobre 99, alla presenza del custode della lottizzazione "Torre di Flumentorgiu"; il medesimo giorno, venivano condotte le necessarie indagini e accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Arbus;

- dal 23 novembre al 23 dicembre 99, il sottoscritto incontrava a più riprese i Sig.ri _____ liberi professionisti e rispettivamente collaudatore e direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione del complesso turistico residenziale Torre di Flumentorgiu, in cui è compreso l'immobile pignorato, i quali fornivano allo scrivente



importanti chiarimenti e informazioni di carattere generale circa il tipo e lo stato d'avanzamento delle suddette opere di urbanizzazione.

Successivamente il sottoscritto completava gli accertamenti peritali con le necessarie indagini di mercato, consultando alcune agenzie immobiliari di Guspini, liberi professionisti di Arbus ed infine vagliando le offerte di privati relative ad aree nude od edificate, in località Torre dei Corsari.

L'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA-

L'immobile pignorato e quindi, da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento dell'Avv. Michele Schirò in nome e per conto del Banco di Sardegna S.p.A. con sede legale in Cagliari V.le Bonaria 33 e sede amministrativa in Sassari V.le Umberto 36, è il seguente:

in Comune di Arbus, frazione Marina di Arbus, località Torre di Flumentorgiu, area di mq 53.174 circa costituente i comparti C2 e C3 con sovrastante complesso turistico alberghiero composto di n° 25 blocchi a schiera di due piani fuori terra comprensivo di 431 residence di due camere e servizi ciascuno, centro servizi con negozi, bar-ristorante e tavola calda, discoteca, tre piscine, cinque campi da tennis, minigolf, parco giochi per bambini, 150 posti auto scoperti e spazi attrezzati per il tempo libero, il tutto nell'insieme confinante con proprietà Comune di Arbus, con Viale della Torre e con strada condominiale Costadoro, salvo altri.



Detta area è distinta al catasto terreni al Foglio 23 mappali:

- n° 2028 (ex 198/b), di mq 14.331;
- n° 2019 (ex 1515/b), di mq 638;
- n° 2024 (ex 1515/g), di mq 3.718;
- n° 208, di mq 4.095;
- n° 1429 (ex 37/a), di mq 12.601;



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- n° 1430 (ex 37/b), di mq 65;
- n° 2026 (ex 593/a), di mq 10.996;
- n° 717 (ex 717/a), di mq 6.172;
- n° 210 (ex 210/a), di mq 980;
- n° 804 (ex 37/r), di mq 95;
- n° 729 (ex 598/m), di mq 23;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

I DATI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI

I dati emergenti dalla certificazione notarile storico catastale e dalle visure catastali in atti, benché incomplete, sono conformi a quelli visionati dallo scrivente perito presso gli uffici del catasto. Le ulteriori consultazioni, le cui risultanze sono indicate nell'allegato n.2, si sono rese necessarie unicamente per poter illustrare, alla luce dei numerosi frazionamenti catastali, che hanno interessato l'immobile in questione, l'esatta ubicazione e attuale conformazione planimetrica catastale di quest'ultimo.

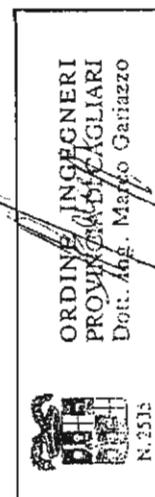
RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1°)

Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, della esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli.

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

- ⇒ **Ubicazione e indirizzo:** Comune di Arbus (CA), frazione Marina di Arbus, località Torre dei Corsari, lottizzazione Torre di Flumentorgiu, comparto C, subcomparti C2 e C3;
- ⇒ **Caratteristiche sommarie:** terreno edificabile urbanizzato, privo di fabbricati, con superficie catastale di mq 53.714, (Allegato n° 1; foto n.5, n.6, n.7), ubicato in zona costiera e facente parte del più vasto comparto "C" della lottizzazione denominata "Torre di Flumentorgiu".



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

⇒ **Titolarità e provenienza:** l'immobile risulta intestato a:

con sede in per la piena
proprietà;

al quale è pervenuto dalla con sede in

in forza del seguente atto pubblico:

scissione rogito notaio Dr. Chiodi in Milano del 24/11/1993, rep. n°
96276, derivante da verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal
medesimo notaio Dr. Chiodi in Milano del 05/03/93 rep. n.90787/10146,
registrato a Milano il 23/03/93 al n° 4580 serie l/b e trascritto a Cagliari
il 06/12/93 ai nn. 27431/19267;

⇒ **Dati catastali del terreno:** censito nel N.C.T. di Cagliari, Comune
Censuario Arbus, alla Partita 7300 e distinto nell'estratto di mappa
(allegato n° 2; evidenziato con contorno giallo) alla Sezione A, **Foglio 23**
mappali:

- n° 2028 (ex 198/b), di mq 14.331;
- n° 2019 (ex 1515/b), di mq 638;
- n° 2024 (ex 1515/g), di mq 3.718;
- n° 208, di mq 4.095;
- n° 1429 (ex 37/a), di mq 12.601;
- n° 1430 (ex 37/b), di mq 65;
- n° 2026 (ex 593/a), di mq 10.996;
- n° 717 (ex 717/a), di mq 6.172;
- n° 210 (ex 210/a), di mq 980;
- n° 804 (ex 37/r), di mq 95;
- n° 729 (ex 598/m), di mq 23;

la Partita 7300 è intestata alla ditta:

con sede in

⇒ **Coerenze:** da sud in senso orario, proprietà Comune di Arbus, Viale della Torre e strada condominiale Costadoro.

⇒ **Descrizione della zona e dell'immobile:** la località Torre dei Corsari si trova nella parte centrale della costa occidentale sarda, detta "Costa Verde", immediatamente a sud del golfo di Oristano; dista circa 30 km, in ugual misura, dai centri abitati di Arbus e di Guspini, verso nord-ovest; la struttura urbanistica è tipicamente turistico residenziale, caratterizzata sia da ville uni e bifamiliari che da residence a schiera (foto n.1). E' possibile giungervi anche percorrendo la strada statale 131 da Cagliari verso Oristano, uscendo al bivio per S. Nicolò d'Arcidano; da quest'ultimo paese si prosegue verso il mare, sino ad arrivare al paese di Marceddi, presso l'omonimo stagno; procedendo, infine, verso sud, lungo l'unica strada asfaltata, dopo circa 8 km, si giunge al bivio per la località "Torre dei Corsari", che rimane sulla destra: l'area in esame si sviluppa lungo il versante settentrionale della lottizzazione, di cui costituisce i subcomparti C2 e C3, affacciandosi sulla grande spiaggia e retrostanti dune; si distingue dalle altre aree della medesima lottizzazione, per l'assenza di costruzioni e l'estrema vicinanza al mare, sul promontorio dove si eleva, quasi a picco sul mare, la torre di Flumentorgiu; la giacitura è collinare con forte pendenza e un dislivello che va da circa 70 mt a 10mt sul livello del mare.

Presenta un pregevole valore posizionale, con stupenda vista panoramica; da esso si ammira, dall'alto, il mare, la lunga spiaggia con le retrostanti dune di sabbia, il verde selvaggio dell'entroterra e parte delle costruzioni costituenti il subcomparto C3 della lottizzazione Torre di Flumentorgiu.

⇒ **Inquadramento urbanistico e costruibilità:** nel Comune di Arbus è in vigore un P.R.G., approvato con D.P.G.R. n° 26 del 02/02/1976, secondo il quale il terreno è compreso in zona F2 turistico residenziale, con indice di edificabilità *territoriale* di 0,25 mc/mq.

Il terreno è, comunque, incluso nel piano di lottizzazione denominato "Torre di Flumentorgiu", regolato da convenzione originaria n° 434 del 18/01/75 e da atto aggiuntivo n° 505 del 17/03/81, stipulati tra il Comune di Arbus e la ditta lottizzante "_____".

Successivamente, il 18/06/1986, vennero sottoscritti da Comune e Ditta lottizzante, dei patti aggiuntivi alle suindicate convenzioni.

La normativa da considerare è, quindi, quella relativa al piano di lottizzazione convenzionato di cui l'immobile in questione fa parte, in quanto strumento attuativo dell'anzidetto disegno urbanistico generale, rispetto al quale non può né innovare né integrare i contenuti.

Si riportano di seguito i principali parametri di piano generali e in particolare per il comparto C, subcomparti C2 e C3, costituiti dall'area pignorata di cui si tratta:

superficie lottizzazione "Torre di Flumentorgiu" = mq 1.467.730 di cui il 37% privata e il 63% pubblica, a cui è associata una volumetria complessiva di mc 352.619 pari a 0,24 mc/mq di superficie territoriale.

Relativamente al comparto "C" con sigla "CC", destinato a *costruzioni residenziali a villaggio o articolate ad habitat* - subcomparti C1, C2, C3, a fronte di una superficie di mq 134.398, la volumetria assentita privata, è pari a mc 120.538, di cui mc 50.141 relativi ai subcomparti C2 e C3:

l'indice fondiario è pari a 0,896 mc/mq = (mc 120.538 / mq 134.398).



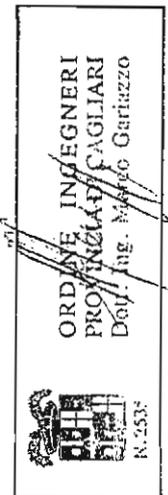
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Problematiche autorizzative

Come detto, l'area in esame è totalmente inediticata, ad eccezione delle opere esterne di urbanizzazione e di alcuni tratti di viabilità interna e relativi sottoservizi; secondo il progetto predisposto dalla ditta lottizzante e presentato al Comune di Arbus, per il rilascio della relativa concessione, in data 05/01/92, è prevista la realizzazione di un villaggio turistico-alberghiero nei subcomparti C2 e C3 della lottizzazione, per un totale di mc 50.058, contro i 50.141 assentiti dall'ultimo planivolumetrico approvato (allegato n° 4).

A tal proposito occorre segnalare che alcuni provvedimenti amministrativi di diniego edificatorio, circa la realizzazione del suddetto villaggio nell'area in esame, hanno fatto sorgere dei dubbi sulla sua effettiva edificabilità, per cui appare indispensabile descrivere sinteticamente l'iter autorizzativo (allegato n° 3) a cui è stato sottoposto detto progetto:

- ✓ • venne autorizzato dall'Assessorato della Pubblica Istruzione, Beni Culturali della Regione Sardegna, il 07/10/1992, in forza di nulla osta n°6528, a condizione che, prima dell'inizio dei lavori, venisse prodotto ed approvato uno studio dettagliato delle sistemazioni esterne;
- ✓ • successivamente, con missiva del 31/01/96, indirizzata al Sindaco di Arbus, il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, informava di aver disposto, in forza di D.M. del 31/01/96 e ai sensi della legge 431/1985, l'annullamento della suddetta autorizzazione;
- ✓ • in data 05/03/97, la Commissione Edilizia del Comune di Arbus, adottava la sospensione del progetto motivata, tra l'altro, dal suddetto annullamento di nulla osta;



ASTE
GIUDIZIARIE.it

✓ con sentenza n° 563/97 il T.A.R. per la Sardegna, accoglieva il ricorso delle società

... e annullava il sopra specificato Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali;

✓ con ordinanza n° 1603 del 10/10/1997, il Consiglio di Stato respingeva la domanda di sospensione (ricorso n° 6895/97) dell'esecuzione della sentenza del T.A.R. Sardegna n°567/97, presentata dall'appellante Ministero per i Beni Culturali e Ambientali.

Attualmente, quindi, possiamo dire che il progetto relativo al villaggio turistico alberghiero, a prescindere dai termini di validità dell'anzidetto nulla osta, ma fermo restando le condizioni richieste dall'Assessorato della Pubblica Istruzione, Beni Culturali della R.A.S. e dal Comune di Arbus (allegato n°3), appare urbanisticamente e legalmente realizzabile, per cui *l'area in esame, può essere considerata, a tutti gli effetti, edificabile.*

2) REGOLARITA' EDILIZIA

⇒ *Documenti esistenti*

Dalle ricerche condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Arbus risultano, in ordine cronologico, le seguenti pratiche relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione "Torre di Flumentorgiu" in cui è compreso l'immobile in trattazione:

- ➔ - Concessione edilizia n. 15 del 16/02/87, rilasciata alla ditta lottizzante, per la costruzione di n° 2 serbatoi idrici e relativa denuncia di fine lavori del 14/04/95;
- ➔ - Concessione edilizia n. 68/93 del 03/06/93, rilasciata alla ditta lottizzante, per la costruzione di un impianto di potabilizzazione con dissalatore;

→ - Concessione edilizia n. 224/86 del 27/10/86, rilasciata alla ditta lottizzante, per la costruzione della rete idrica per il comparto C e relativa denuncia di fine lavori del 14/04/95;

→ - Concessione edilizia n. 167/87 del 20/12/89 e autorizzazione n° 38/92 del 05/03/92, rilasciate alla ditta lottizzante, per la costruzione di una stazione di sollevamento e di un impianto di depurazione e relativa denuncia di fine lavori del 14/04/95;

→ - Concessione edilizia n. 60/87 del 16/04/87, rilasciata alla ditta lottizzante, per la costruzione della rete fognaria del comparto C e relativa denuncia di fine lavori del 14/04/95;

- Certificato di collaudo del 19/06/95, secondo cui i lavori di urbanizzazione del comparto C risultano eseguiti regolarmente, secondo quanto previsto nella convenzione e nei patti aggiuntivi.

Secondo i tecnici del Comune di Arbus, è necessario provvedere ad un potenziamento e adeguamento degli impianti idrico e fognario, per far fronte alle necessità del futuro insediamento alberghiero.

3) CRITERI DI VALUTAZIONE

Per il terreno in trattazione, utilizzeremo due metodi:

Il primo metodo del "più probabile valore di mercato" o prezzo in comune commercio, si ottiene tramite stima sintetica e stima analitica:

con la prima si paragona l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e aggiunte del caso, mentre, in questo caso, non conviene usare la seconda, in quanto l'immobile ha certamente nello stato attuale un reddito praticamente nullo e la stima sarebbe molto laboriosa.

Il secondo metodo è quello classico di valutazione di un'area edificabile: consente di trovare, infatti, il cosiddetto "valore di trasformazione", ossia la differenza tra il più probabile prezzo in comune commercio del fabbricato costruibile (compreso il terreno), defalcato del più probabile prezzo della costruzione o costo di costruzione (escluso il terreno): il risultato è l'incognita cercata, vale a dire il valore dell'area.

Nel caso i valori delle due stime non si discostino troppo l'uno dall'altro opereremo una media analitica, considerata l'attendibilità delle stime:

3.1) Valutazione a stima sintetica.

Nell'applicazione di questo metodo, il sottoscritto ha esteso il campo della indagine comparativa ad aree aventi caratteristiche simili ed affini a quelle dell'area da stimare, ubicate in zone dove l'appetibilità delle aree fabbricative sia da ritenersi paragonabile a quella che si presume possa avere l'area in oggetto. Non si è a conoscenza di vincoli particolari, gravami e servitù. Si tratta di moltiplicare la cubatura realizzabile per un indice che ha la forma (prezzo terreno / mc edificabile). Eseguiti gli opportuni confronti e computi, tenuto conto delle cessioni d'area effettuate dalla ditta lottizzante, a seguito delle convenzioni stipulate con il Comune di Arbus, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate, si ritiene di poter determinare in Lire 200.000, il più probabile prezzo unitario di mercato al metro cubo realizzabile, attribuibile all'area di cui trattasi.

Essendo la volumetria realizzabile nei subcomparti C2 e C3 pari a mc 50.141, (planivolumetrico di progetto - allegato n°4), il più probabile valore in comune commercio complessivo è pari a:

$L./mc 200.000 * mq 50.141 = \text{tonde L. } 10.028.000.000 \text{ in c.t.}$



B. 2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il valore che deriva all'area per ogni metro quadrato di superficie fondiaria, sarà, quindi, pari a $L.10.028.000.000 / mq\ 53.714. = L./mq\ 186.692$.

3.2) Valore di trasformazione.

Il valore del terreno è pari al valore finale dell'immobile costruibile meno le spese di costruzione: $V_{area} = V_f - S_c$

ASTE GIUDIZIARIE.it

V_f = Il valore finale del fabbricato: si ottiene moltiplicando la superficie realizzabile per il relativo prezzo di vendita:

Superficie virtuale realizzabile: $mc\ 50.058$ (volumetria di progetto) / 3 (altezza teorica locali espressa in mc/mq) = $mq\ 16.686$, distinti, secondo l'esaminato progetto per un villaggio turistico-alberghiero, di cui al precedente paragrafo 1), punto "inquadramento urbanistico e costruibilità", come segue:

- mq 14.361 relativi a 431 unità abitative organizzate all'interno di costruzioni a uno o due piani,
- mq 2.325 relativi a un centro servizi comprendente direzione-ricevimento, negozi, ristorante-tavola calda, bar, locali per animazione e svago, etc.

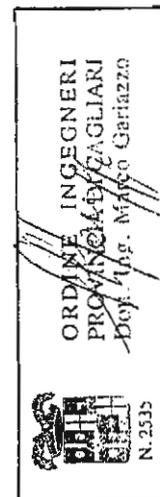
ASTE GIUDIZIARIE.it

Da indagini direttamente effettuate dal sottoscritto, considerata l'attuale appetibilità della zona esclusivamente a fini turistico residenziali che certamente favorirà operazioni immobiliari imprenditoriali, è scaturito un prezzo di vendita finale oscillante tra $L./mq\ 2.000.000. - 2.500.000.$ per nuove unità abitative residenziali di piccole dimensioni e $L./mq\ 1.500.000. - 2.000.000.$ per nuovi locali commerciali o direzionali di medio grandi dimensioni.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Se da un lato l'ipotizzata vendita, coinvolge l'intero complesso alberghiero, comprimendo, in fase di trattativa, i prezzi a metro quadrato commerciabile,

ASTE GIUDIZIARIE.it



rispetto alla vendita di singole unità a destinazione puramente residenziale, viceversa la presenza di numerose e pregevoli opere di sistemazione esterna al servizio dell'insediamento turistico alberghiero quali, piscine, campi da tennis, minigolf, etc., influenza positivamente i suddetti prezzi (in effetti, riferiti a costruzioni residenziali esistenti nei restanti comparti della lottizzazione, con simile tipologia edilizia); adottiamo, quindi, in via cautelativa, non potendo contare su un progetto esecutivo approvato del villaggio turistico alberghiero, i valori medi delle suddette fasce di valori, per cui otteniamo:

Valore finale di vendita delle unità abitative Vf1:

$L./mq (2.000.000. + 2.500.000.) / 2 = L./mq 2.250.000.,$ per cui:

$Vf1 = L./mq 2.250.000. * mq 14.361. = Lire 32.312.000.000. in c.t.$

Valore finale di vendita dei più ampi locali del centro servizi Vf2:

$L./mq (1.500.000. + 2.000.000.) / 2 = L./mq 1.750.000.,$ per cui:

$Vf2 = L./mq 1.750.000. * mq 2.325. = Lire 4.069.000.000. in c.t.$

Il valore di vendita finale del complesso turistico alberghiero "VF", da realizzare entro il terreno pignorato di cui si tratta, sarà pari a:

$Vf = (Vf1 + Vf2) = L (32.312.000.000 + 4.069.000.000) = L 36.381.000.000.$

Per spese di costruzione "Sc" è da intendere il complesso delle spese dirette ed indirette che bisogna sostenere per realizzare un determinato fabbricato.

Nelle stime delle aree fabbricabili, così come nella determinazione del presunto prezzo di vendita dei nuovi fabbricati abitativi, in primo trasferimento da costruttore ad acquirente, non bisogna considerare soltanto quelle spese strettamente connesse all'edificazione, ma vanno considerati anche i costi per la commercializzazione del prodotto finale, vale a dire

quegli oneri accessori che sia pure indirettamente, sono comunque legati all'attività imprenditoriale dell'edilizia residenziale. A tal proposito, il sottoscritto ha ipotizzato che la figura dell'imprenditore coincida con quella del costruttore: ciò è importante, quanto necessario, unicamente ai fini della determinazione dell'incidenza dei diversi oneri da sostenere, ma ritengo, pressoché ininfluyente ai fini della spesa globale finale: difatti è pur vero che, nel caso di non coincidenza, subentra anche il tornaconto dell'imprenditore, ma contestualmente diminuiscono le spese, la esposizione finanziaria, i rischi e quindi l'utile per il costruttore, che eseguendo per conto terzi la sola costruzione dei fabbricati, viene liquidato in base a stati d'avanzamento lavori, concordati. L'argomento è molto delicato e complesso, implicando numerose variabili; basti pensare all'incidenza degli interessi finanziari di chi utilizza capitali propri rispetto a chi li chiede in prestito da una banca. Comunque, senza addentrarci ulteriormente in questioni economico-finanziarie particolari, lo scrivente è convinto che l'accennata ipotesi appare nel contesto dell'operazione immobiliare la più verosimile. Le voci da computare saranno, quindi, le seguenti:

-Cp= costo netto di produzione (movimenti di terra, opere murarie, impianti e rifiniture) a metro cubo vuoto per pieno.

In base ad indagini eseguite personalmente dal sottoscritto, presso diverse imprese di costruzioni, sono state stabilite tra le 200.000 e le 260.000 Lire/mc edificabile, secondo la tipologia e il grado di finitura delle unità immobiliari. Considerando delle rifiniture medie assumiamo: L./mc 260.000, per piccole unità abitative a schiera pari a L./mc 260.000. * 3 mt di h = L./mq

780.000. e L./mq 220.000. per i locali destinati al centro servizi pari a L./mq 660.000. Passando ai calcoli avremo che:

L./mq 780.000. * mq 14.361. = Lire 11.202.000.000. in c.t. è il costo netto di produzione complessivo delle unità abitative con tipologia a schiera, mentre

L./mq 660.000. * mq 2.325. = Lire 1.535.000.000. in c.t. è il costo netto di produzione complessivo dei locali commerciali e direzionali. In totale otteniamo $C_p = L. (11.202.000.000 + 1.535.000.000) = L. 12.737.000.000.$

-Oc= oneri di costruzione e urbanizzazione. I soli oneri di costruzione incidono tra il 4% e l'8%; dato che gli oneri di urbanizzazione secondaria non sono stati sostenuti per intero e che, occorre completare alcune opere di urbanizzazione primaria (illuminazione e pavimentazione di un breve tratto stradale e potenziamento dell'impianto fognario di lottizzazione con realizzazione di un ulteriore modulo), assumiamo per tale tipo di oneri un valore leggermente superiore al valore massimo della suindicata fascia, pari al 10%. Il totale degli oneri di costruzione e urbanizzazione sarà, quindi:

$O_c = L. 12.737.000.000. * 0,10 = L. 1.273.700.000.$ in c.t.

-Ov = oneri vari = spese tecniche (progettazione, direzione lavori, collaudo e accatastamento); sistemazioni esterne (viabilità interna, percorsi pedonali, piscine, campi da tennis, giardini, recinzioni, cancelli, etc); spese di guardianaggio, piccola manutenzione, organizzazione commerciale, (dalla ultimazione dei lavori, alla vendita); spese di registrazione, trascrizione e volturali relative all'acquisto del terreno; ICI; vertenze e altre complicazioni burocratiche che nel settore edilizio sono piuttosto ricorrenti: normalmente il 20-25% di C_p (data l'entità delle sistemazioni esterne assumiamo il 25%).



E' da tener presente che una parte di tali oneri risultano sostenuti, alla data odierna, dalla ditta lottizzante e precisamente: progettazioni di massima, direzione lavori opere di urbanizzazione, movimenti di terra per formazione sede stradale interna ai comparti C2 e C3, con realizzazione sottoservizi, spese accessorie per acquisto terreno, spese giudiziarie per ricorsi, etc.

Possiamo, quindi, ragionevolmente apportare al suindicato valore una detrazione del 40% e ricavare:

$$Ov = L. 12.737.000.000. * 25\% * (1-0,40) = L. 1.910.550.000$$

Sommando i sopraricavati oneri al costo base di produzione otteniamo:

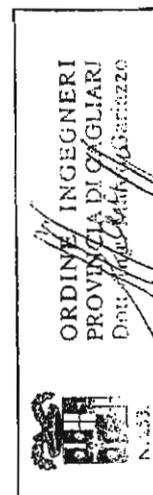
$$L.12.737.000.000.+L.1.273.700.000.+L.1.910.550.000.= L.15.921.000.000.$$

e caricando le spese generali d'azienda (variabile tra il 12,5% e il 16,5%: considerata la durata dell'operazione di tre anni circa e la sua media complessità assumiamo il valore medio: 14,50%):

$$L.15.921.000.000 + L.(15.921.000.000 * 14,5\%) = L. 18.230.000.000. \text{ in c.t.}$$

infine, su tale importo si dovranno calcolare gli interessi passivi bancari "I" sul capitale investito (stimata una durata dell'operazione immobiliare di tre anni dall'inizio dei lavori, non potendo prevedere con precisione gli effettivi prelievi bancari relativi ai lavori, ma considerando che non tutte le spese vengono effettuate all'inizio dei lavori, lo scrivente suggerisce, in linea cautelativa, un'aliquota pari a $2,2 * i$, con $i = 6,75\%$ = attuale tasso medio bancario applicato ai clienti di 1^ categoria) e sommare l'utile lordo "U" dell'imprenditore costruttore (normalmente variabile tra il 10-15% del capitale investito, compresi interessi, in quanto direttamente proporzionale al rischio imprenditoriale: assumiamo il valore medio del 12,50%).

In definitiva avremo:



"T" = L. (18.230.000.000 * 2,2 * 0,0675) = L.2.707.000.000 in c.t.

"U" = L.(18.230.000.000 + 2.707.000.000) * 0,125 = L.2.617.000.000.

Da cui la spesa di costruzione complessiva del complesso turistico alberghiero:

Sc = L.(18.230.000.000.+2.707.000.000+2.617.000.000) = L.23.554.000.000

Noti Vf e Sc troviamo finalmente il valore finale dell'area:

L. 36.381.000.000. - L. 23.554.000.000. = L. 12.827.000.000.

Il suddetto valore è stato, però, ottenuto prevedendo che trascorra un certo numero di anni, esattamente tre, prima che la costruzione si realizzi e si venda l'intero complesso: deve essere, quindi, riportato all'attualità degli anni che separano l'epoca della stima da quella in cui verrà ultimata l'operazione immobiliare con la realizzazione della vendita.

A tal fine si dovrà moltiplicare il valore dell'area sopracavato per il coefficiente di attualizzazione 1/q con q=(1+r)ⁿ e dove

-r=costo del denaro, pari a circa il 7%;

-n=numero di anni dell'operazione: 3;

In definitiva il valore attuale dell'area risulterà pari a:

Va= Lire 12.827.000.000. / (1+0.07)³ = L. 10.471.000.000. in cifra tonda

In base alle considerazioni svolte finora, la media tra i due valori ottenuti con i metodi di stima adottati fornisce il seguente **più probabile valore di**

mercato dell' immobile:

V_{mercato} = L. (10.028.000.000. + 10.471.000.000.) / 2; in cifra tonda

V. mercato = Lire 10.250.000.000.