



CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA

Provincia di Napoli

SETTORE URBANISTICA

Prot. N. *15840* del *15.04.2014*

Al dirigente del settore Economico -Finanziario

Dott.ssa Maria Maddalena Leone

SEDE

OGGETTO: stima immobiliare hotel delle Terme

Si trasmette per gli adempimenti di competenza la stima in oggetto.

Cordiali saluti

IL DIRIGENTE
Arch. Lea Quintavalle



MINISTERO DELL'INTERNO

UFFICIO CENTRALE

SEZIONE DI...

PROV. DI...

...

...

...

...

...

...

...

...

...



CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA

Provincia di Napoli

SETTORE URBANISTICA

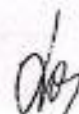
OGGETTO: STIMA IMMOBILIARE HOTEL DELLE TERME

IL DIRIGENTE
Arch. Lea Quintavalle

COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA

STIMA IMMOBILIARE HOTEL DELLE TERME

SETTORE URBANISTICA



1	<u>IL MANUFATTO OGGETTO DI STIMA</u>	3
1.1	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	3
1.2	CARATTERISTICHE E STATO D'USO	4
1.3	VINCOLI E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	6
2	<u>STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO</u>	7
2.1	LA STIMA DEL COSTO DI PRODUZIONE	9
2.2	LA STIMA DEL VALORE DEL SEDIME	12
2.3	LA STIMA DEL COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO	17
2.4	IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO	19
3	<u>L'ADEGUAMENTO COL PROCEDIMENTO "PER PUNTI DI MERITO"</u>	19
3.1	LA STIMA DEI PUNTI DI MERITO	23
4	<u>IL VALORE DI MERCATO 'ADEGUATO'</u>	25

La sottoscritta Arch. Lea Quintavalle, nata a Caserta il 25.02.52 e residente in Castellammare di Stabia, via Crispi 12, nella qualità di Dirigente del Settore Urbanistica del comune di Castellammare di Stabia, avendo ricevuto mandato dal Sindaco avv. Nicola Cuomo di redigere una perizia di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'Hotel delle Terme, immobile di proprietà della società S.I.N.T. (Società Immobiliare Nuove Terme) S.p.A., si pregia di rassegnare la presente relazione di stima.

1 IL MANUFATTO OGGETTO DI STIMA

1.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'Hotel delle Terme è un albergo a 4 stelle che dispone di n.105 camere per 205 posti letto, con bar, ristorante, due piscine e parcheggio autonomo.

La struttura alberghiera, è ubicata a monte della circumvallazione esterna di Castellammare di Stabia, su di un'area di circa mq. 21.400, contigua alla zona del complesso di Balneoterapia, ed è costituita da un edificio in c.a. che sorge su un sito d'impianto di circa mq. 2150 e si sviluppa per circa mq. 7.300 di superficie utile discriminata in 7 piani fuori terra più un piano seminterrato come segue:

- Piano seminterrato, destinato a lavanderia-stireria, locali tecnici e impianti di condizionamento, per circa mq. 480;
- Piano terra, destinato a portineria, ricezione, hall, sale di attesa e tv, sale ristorante e bar, oltre locali destinati a cucine dispensa e celle frigo, per una superficie utile complessiva di circa mq. 2000;
- Piani dal 1° al 5° destinati a camere e servizi, per una consistenza complessiva di circa mq. 4000 di superficie utile;

- Piano 6° destinato a roof-garden e terrazzi, per una superficie utile coperta di circa mq. 250 più mq. 600 circa di terrazzo.

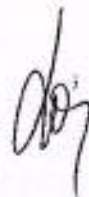
I piani sono serviti da una scala principale più una scala di servizio ed una di sicurezza esterna, oltre che da quattro ascensori di cui due per i clienti e due di servizio.

L'albergo si completa con una pertinenza di aree esterne a verde e pavimentate, campo da tennis e due piscine, per circa mq. 18.900, così discriminate:

- Un'area antistante l'albergo sul lato prospiciente il Viale delle Terme (statale 145), pertinenza diretta dell'albergo, costituita da un terrazzo a livello di circa mq. 200 antistante la sala ristorante, due piscine una piccola ed una grande per circa mq. 500, circondate da solarium e immerse in una zona a verde con vialetti e camminamenti pavimentati, per una superficie complessiva di circa mq. 4650 comprensiva di viale di accesso carrabile.
- Un'area retrostante l'albergo sul lato a monte verso via Muscogiuri, destinata in parte, a piazzale parcheggio antistante l'ingresso all'albergo per circa mq. 1200 ed in parte a verde tenuto a prato, per circa mq. 5700, dove nella parte superiore, a confine con l'hotel Europa, si ritrova l'ex campo da tennis, oggi occupato in parte da una piscina amovibile.

1.2 CARATTERISTICHE E STATO D'USO

Le caratteristiche e le rifiniture rispecchiano, naturalmente, quelle turistiche ricettive per strutture alberghiere, con pavimenti a diversa tipologia a seconda della destinazione dei locali: dal marmo della hall alla ceramica e maiolica delle camere e servizi, al travertino del solarium intorno alle piscine; gli intonaci sono lisci ricoperti

da pitturazione lavabile e i servizi sono parzialmente rivestiti di maioliche; gli infissi sono metallici quelli esterni e caratterizzati da porte tamburate quelli interni.

L'epoca di costruzione risale agli inizi degli anni settanta.

Per quanto riguarda, invece, le condizioni d'uso e di manutenzione, lo stato di degrado generale della struttura già evidenziato e descritto in una perizia tecnica sullo stato dei luoghi del complesso alberghiero in argomento, redatta dall'ing. Gianni Antonio nel gennaio del 2001, rispecchia fedelmente lo stato d'uso attuale, non essendo stato l'albergo oggetto di alcun lavoro di riparazione o di ristrutturazione dall'epoca della perizia ad oggi. Per cui, lo stato di degrado interessa oggi un po' tutte le strutture sia quelle edilizie che quelle di impiantistica. Si va dal degrado alle facciate esterne con distacco di intonaco e di parte dell'originaria piastrellatura di klinker; alla rovina del calcestruzzo con fenomeni di ossidazione dei ferri per mancanza di copri ferro, a generalizzati fenomeni di infiltrazioni d'acqua.

E' da segnalare, invece, la condizione ottimale in cui versa attualmente la piscina grande dell'Hotel, la quale è stata oggetto recentemente di radicali lavori di ristrutturazione e di messa in sicurezza, considerate le precedenti condizioni di degrado e di pericolo che essa rappresentava per l'intera scarpata sovrastante il viale delle terme, a causa di un diffuso quadro fessurativo che provocava perdite di enormi quantità d'acqua assorbita dalla scarpata.

L'intera struttura alberghiera è dotata dei seguenti impianti:

- Impianto di riscaldamento;
- Impianto di condizionamento;
- Impianto di distribuzione idrica;
- Impianto elettrico e telefonico;

- Impianto di ascensori;
- Impianto antincendio;
- Impianto per cucine;
- Impianto di celle frigorifere;
- Impianto per piscine.

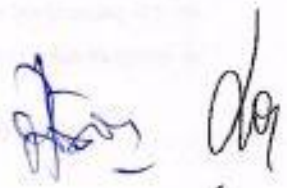
dei quali, ad eccezione dell'impianto piscina rifatto recentemente, tutti necessitano di completo adeguamento a norma.

1.3 Vincoli e classificazione urbanistica

L'Hotel delle Terme è stato realizzato nel 1972 a seguito di Licenza Edilizia n. 117/68 del 24 agosto 1968;

L'intera struttura alberghiera, Hotel delle Terme, con annesse aree esterne, nel Piano Regolatore ricadono in: Zona "H" – "Zona destinata ad Insediamenti Turistico Ricettivi" (Legge Regionale 28/11/2000, n. 16) – Sono le aree destinate ad attività turistiche ricettive con riferimento alle strutture esistenti nell'ambito territoriale comunale. Tali aree così classificate sono sottoposte a vincolo di destinazione ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 16/2000.

Gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti sono quelli definiti all'art.9 compatibilmente con la zona di P.U.T.. Sono ammessi gli interventi indicati all'art.9/h, comma 2.



6

2 STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Dal momento che la stima è riferita ad un manufatto che non produce reddito non è possibile utilizzare un procedimento di capitalizzazione dei redditi, tipicamente usato per stimare edifici a destinazione turistico-ricettiva, per i quali altresì il procedimento di tipo sintetico-comparativo è da rigettare per via della loro stra-ordinarietà¹; pertanto, il procedimento di stima con il cosiddetto *costo di riproduzione deprezzato*², appare senz'altro il più idoneo per formulare un corretto giudizio di stima.

Il procedimento del valore di riproduzione consente di valutare beni immobili attraverso la constatazione secondo cui i beni immobiliari "valgono" almeno quanto "costa" produrli.

In particolare, il metodo è suggerito negli "European Standard Valuation 2012" (*Depreciated replacement cost*, in: Valuation Bases - Other than Market Value, cap.9) giacché consente di stabilire il valore di un manufatto edilizio in base all'uso esistente di proprietà che raramente vengono vendute o che costituiscono una componente di un investimento più ampio.

La determinazione del valore viene operata aggiungendo al valore di mercato del terreno una somma ottenuta sottraendo dal costo lordo di sostituzione di una

¹ Il procedimento comparativo diretto per la stima del più probabile valore di mercato del manufatto in questione è certamente da rigettare come metodologia di stima, non risultando adatta per la stima di immobili peculiari, caratterizzati da un elevato grado di stra-ordinarietà, quali sono gli edifici a destinazione turistico-ricettiva. Il procedimento comparativo diretto, infatti, si applica, come è noto solo per la stima di immobili del tutto ordinari, ovvero presenti nel territorio con elevata frequenza e di cui sia noto con estrema precisione la media dei prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione, preferibilmente all'interno di una medesima congiuntura economica.

² Nell'estimo tradizionale, il criterio di stima è conosciuto anche come "valore di surrogazione"



particolare costruzione una aliquota che ne considera l'età, l'obsolescenza economica e tecnologica.

Nei casi in cui si renda necessaria la stima di un bene immobile di tipo straordinario, o comunque peculiare, la dottrina estimativa richiede l'applicazione di questo Metodo, proprio perché non viene considerato derivato "dal mercato".

Entrando nel merito della determinazione delle singole componenti che intervengono nella stima del valore di riproduzione deprezzato del manufatto in questione vengono qui illustrate le risultanze delle valutazioni effettuate attraverso la risoluzione della seguente espressione:

$$VrD = Vs + Kpr \cdot (1 - D)$$

con il significato dei simboli qui illustrato:

1. **Kpr** = costo di riproduzione, a nuovo, del manufatto, stimato analiticamente attraverso un computo metrico estimativo;
2. **Vs** = valore del sedime urbanizzato su cui sorge il bene oggetto di stima;
3. **D** = coefficiente di deprezzamento in considerazione della vetustà fisica, e dell'obsolescenza economica dei manufatti.

A sua volta il costo di riproduzione (K_{pr}) è dato dalla sommatoria dei seguenti addendi:

- a) K_{tc} = costo tecnico di costruzione;
- b) O_u = oneri di urbanizzazione;
- c) O_p = oneri professionali, riferiti alla progettazione, direzione dei lavori, ecc. (cui vanno aggiunti gli oneri previdenziali e fiscali);
- d) O_f = oneri finanziari per il costo del capitale;
- e) P = profitto ordinario al lordo di spese e imposte del promotore immobiliare

Di seguito vengono esplicitate le singole voci che concorrono alla formazione del valore.

2.1 LA STIMA DEL COSTO DI PRODUZIONE

K_{pr} = costo di riproduzione, a nuovo, del manufatto; la specifica di ciascuna voce è la seguente:

- a) K_{tc} = costo tecnico di costruzione, stimato analiticamente attraverso una stima sommaria dei costi, cui aggiungere l'IVA;
- b) O_u = oneri di urbanizzazione: sono stati stimati sinteticamente in percentuale sul costo tecnico di costruzione (K_{tc}), nella misura del 10%, ritenuta accettabile e verosimilmente ordinaria.
- c) O_p = oneri professionali, riferiti alla progettazione, direzione dei lavori, ecc. (cui vanno aggiunti gli oneri previdenziali e fiscali); gli

oneri professionali sono stati calcolati forfettariamente per una percentuale pari al 5%. All'importo sono stati aggiunti oneri previdenziali e fiscali.

- d) O_f = oneri finanziari per il costo del capitale: sono stati stimati sinteticamente in percentuale sulla somma di costo di costruzione totale (KC) e costi accessori (Ka) nella misura del 12,5%, ritenuta accettabile e verosimilmente ordinaria.
- e) P = profitto ordinario al lordo di spese e imposte del promotore immobiliare: tale valore è stato stimato sinteticamente, come da prassi e dottrina, nella misura del 20% del Costo di Costruzione.

Il passo preliminare è stato quello di considerare tutti i costi necessari per la trasformazione. Per quel che concerne i costi tecnici di costruzione (Ktc), sono stati utilizzati quelli una stima sommaria eseguita nel 2008 dall'associazione temporanea di professionisti DAMP con sede in ROMA, cui era stato affidato l'incarico dal Comune di Castellammare di Stabia di elaborare un'ipotesi di demolizione e ricostruzione dell'Hotel Nuove Terme.

Il quadro relativo alla stima sintetica è il seguente:

STIMA SOMMARIA

COSTI DEMOLIZIONE ALBERGO ESISTENTE E NUOVA COSTRUZIONE

IMPORTO TOTALE DELLE OPERE		€ 11.376.200,00	100,0%
A)	MOVIMENTO MATERIALI	€ 1.350.000,00	11,9%
A1	SCAVI E RINTERRI	€ 250.000,00	2,2%
A2	DEMOLIZIONE V.P.P.	€ 750.000,00	6,6%
A3	TRASPORTI E ONERI DISCARICA	€ 350.000,00	3,1%
B)	OPERE STRUTTURALI	€ 2.300.000,00	20,2%
B1	STRUTTURE DI FONDAZIONE	€ 550.000,00	4,8%
B2	STRUTTURE IN ELEVAZIONE	€ 1.750.000,00	15,4%
C)	OPERE EDILI	€ 3.900.000,00	34,3%
C1	MURATURE E TAMPONAMENTI	€ 550.000,00	4,8%
C2	PAVIMENTI E MASSETTI	€ 850.000,00	7,5%
C3	IMPERMEABILIZZAZIONI E VESPAI	€ 150.000,00	1,3%
C4	PROTEZIONE TERMICA E ACUSTICA	€ 200.000,00	1,8%
C5	CONTROSOFFITTI, RIVISTEMENTI E INTONACI	€ 850.000,00	7,5%
C6	INFISSI F. OPERE DA VETRAIO E OPERE IN FERRO	€ 1.050.000,00	9,2%
C7	OPERE DA PITTORI	€ 250.000,00	2,2%
D)	OPERE IMPIANTISTICHE	€ 2.465.700,00	21,7%
D1	IMPIANTO IDRICO SANITARIO	€ 250.000,00	2,2%
D2	IMPIANTO TERMICO ACS E GAS	€ 750.000,00	6,6%
D3	IMPIANTO ELETTRICO E COMUNICAZIONE	€ 740.000,00	6,5%
D4	IMPIANTO ANTINTRUSIONE	€ 35.000,00	0,3%
D5	IMPIANTO SOLLEVAMENTO	€ 205.000,00	1,8%
D6	IMPIANTI ANTINCENDI	€ 215.000,00	1,9%
D7	IMPIANTO MESSA A TERRA E SCARICHE ATMOSFERICHE	€ 55.000,00	0,5%
D8	IMPIANTO FOTOVOLTAICO E SOLARE TERMICO	€ 215.700,00	1,9%
E)	SISTEMAZIONI ESTERNE	€ 915.000,00	8,0%
E1	ILLUMINAZIONE ESTERNA	€ 150.000,00	1,3%
E2	PAVIMENTAZIONI ESTERNE	€ 350.000,00	3,1%
E3	RECUPERO E ADEGUAMENTO SOTTOSERVIZI	€ 150.000,00	1,3%
E4	ARREDO URBANO	€ 55.000,00	0,5%
E5	OPERE A VERDE	€ 60.000,00	0,5%
E6	RECUPERO E BONIFICA AREE DEMOLITE	€ 150.000,00	1,3%
F)	APPRESTAMENTI, NOLI E OPERE DI SICUREZZA	€ 445.500,00	3,9%
F1	MISURE DI COORDINAMENTO	€ 5.000,00	0,0%
F2	APPRESTAMENTI DI CANTIERE	€ 305.000,00	2,7%
F3	ATTREZZATURE E MACCHINARI	€ 105.000,00	0,9%
F4	INFRASTRUTTURE	€ 5.000,00	0,0%
F5	MEZZI E SERVIZI DI PROTEZIONE COLLETTIVE E INDIVIDUALE	€ 25.500,00	0,2%

Va evidenziato che dalla somma totale è necessario espungere le voci relative alla demolizione, e cioè A2, A3, E6, per un totale di 1.250.000,00€.

Il costo di costruzione totale è dunque pari, al 2008, a 10.126.200,00€. Tale cifra, deve esse moltiplicata per un idoneo coefficiente (elaborato dall'ISTAT sull'adeguamento dei costi di costruzione dell'edilizia) per essere riportata all'attualità. Si ha dunque:

$$K_{tc} = 10.126.200€ \times 1,0729 = 10.864.399,98€$$

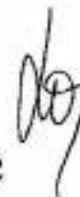
2.2 LA STIMA DEL VALORE DEL SEDIME

V_s = valore del sedime: esso è stato computato nella misura del 50% del valore di un'area edificabile a residenza libera. In prima istanza è stato individuato in letteratura un valore sintetico di riferimento ordinario, che, per situazioni similari a quella in questione è risultato essere pari ad un valore oscillante tra il 20% ed il 25% del valore di mercato dei fabbricati residenziali che vi insistono. In base ai valori riscontrati, si è provveduto, per una maggiore precisione, a determinare analiticamente il valore del sedime, mediante il procedimento a valore di trasformazione, in funzione di una trasformazione ordinaria per il mercato. Come è noto, la formula per la risoluzione del valore di mercato di un'area edificabile è la seguente:

$$V_a = \frac{V_m - (K_c + O_u + O_p + O_f + P)}{(1+r)^n}$$

in cui:

- V_a = valore dell'area



- V_m = valore del manufatto
- K_c = costi di costruzione
- O_u = oneri di urbanizzazione
- O_p = oneri professionali
- O_f = oneri finanziari
- P = profitto per il promotore immobiliare (al lordo di spese e imposte)

Si è proceduto, pertanto, alla stima di ciascuna voce. Relativamente al V_m , si è provveduto, innanzitutto, al reperimento di un quadro mercantile sull'area omogenea. Si è ritenuto di far ricorso, pertanto, ai dati riportati dall'OMI, Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

I risultati della query al sistema telematico per la zona "C3/Semicentrale: viale delle Terme, Panoramica fino a incrocio variante ss145" sono riportati di seguito:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max		Min	Max		
Abitazioni civili	NORMALE	2100	3200	L	4,7	7,2	N	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	2250	L	3,4	5,1	N	
Autorimesse	NORMALE	880	1300	L	2,9	4,3	N	
Box	NORMALE	1250	1900	L	4,2	6,3	N	
Ville e Villini	NORMALE	2250	3400	L	5,1	7,7	N	
							RL	r
		media	2850		media	5,95	71,4	2,7%

Considerando le caratteristiche del manufatto oggetto di stima, è stato preso come riferimento il valore di mercato³ riscontrato della tipologia più diffusa e ordinata, che è senz'altro "abitazioni civili". Pertanto si è ritenuto di assumere come valore di mercato il valore medio (pari a 2.650,00 €/mq). Il Vm unitario è dunque pari a 2.650,00 €/mq, e il Vm totale è di € 19.424.500,00

Kc è stato stimato sinteticamente utilizzando un costo parametrico riferito all'edilizia residenziale di alta qualità, desunto dalla pratica e dalla letteratura, pari a 1.300,00€/mq, da moltiplicare per i 7.330mq di S.U.L. complessivi dell'immobile.

Gli oneri finanziari (Of) da sostenersi a causa del saldo negativo presente all'inizio dell'operazione immobiliare e vengono assunti in ragione del 12,5%.

Il profitto dell'imprenditore promotore dell'operazione immobiliare, al lordo di spese ed imposte, può essere quantificato in ragione del 20% dei ricavi attesi, ovvero del Valore di Mercato (Vm).

Le altre aliquote sono state calcolate con le stesse percentuali di applicazione e/o con le medesime modalità di applicazione già precedentemente individuate.

Il valore del sedime, riferito ad un terreno edificabile destinato a residenza libera, sarà pertanto: $V_{msR} = 1.846.750,86$. Ciò che stimola l'attenzione è senza dubbio in quali termini e con quali modalità sia possibile e lecito adattare tale valore anche al caso in questione. Va anzitutto rilevato che la stima in oggetto è riferita ad un bene stra-ordinario, ovvero che esula dalle caratteristiche di ordinarietà tipiche dei sedimi edificabili a residenza libera.

³ Va precisato che l'OMI parla di Valore di Mercato, mentre invece sarebbe più corretto parlare di Prezzi, giacché si tratta di dati storici e non di previsioni

Sebbene, infatti, si debba riconoscere che sul sedime oggetto di stima è invero possibile edificare (come è stato fatto!), è tuttavia doveroso considerare la particolarità del bene edificabile: si tratta infatti di un edificio a destinazione turistica, la cui domanda, in un sottomercato tutt'altro che perfetto, si concretizza spesso in forme particolarissime di oligopsonio⁴ (Brischetto et al., 2004).

In tale tipologia di sottomercato marginale rientrano, sicuramente, gli immobili turistico-ricettivi, oltre ad un complesso di beni la cui destinazione è a cavallo tra l'interesse pubblico e quello privato, e spesso identificato nella famiglia dei cosiddetti "standards di secondaria" (edifici e manufatti per urbanizzazioni secondarie), quali, appunto, gli immobili ricettivi in genere, ma anche gli impianti sportivi, gli edifici scolastici e sanitari, alcune infrastrutture, ecc.

In relazione ad una domanda di aree edificabili con particolari destinazioni d'uso si rileva nel mercato una sostanziale omogeneità di formazione del valore (pur riferito a differenti realtà territoriali) oscillante tra l'1/3 e l'1/2 dei valori di mercato di sedimi a destinazione "residenziale libera", di cui, come detto, sono più facilmente rilevabili i dati di mercato per la maggior frequenza di contrattazioni.

La variabilità del "delta" sopraccitato ($1/3 \div 1/2$) dipende, in particolare, dalla appetibilità, o meno, del futuro bene e, soprattutto, dalla sua capacità, o

⁴ Si rammenta che l'oligopsonio è una forma di mercato in cui l'offerta è frammentata in un numero indefinito di agenti, mentre la domanda è concentrata in un ristretto numero di operatori. Rappresenta la struttura simmetricamente inversa dell'oligopolio, ove invece la offerta di beni è controllata da pochi operatori rispetto alla frammentazione della domanda.



meno, di produrre reddito. Pertanto, con riferimento agli immobili a destinazione turistico-ricettiva, il valore del sedime può essere computato nella misura di $\frac{1}{2}$ (Caruso di Spaccaforno, 1999).

Pertanto, per la stima del sedime in oggetto, si è preso a riferimento il mercato dei sedimi residenziali e del loro valore come innanzi determinato e si è considerato, quale significativo ambito di applicazione, un valore di mercato unitario (€/mq) pari al 50% del valore di un sedime edificabile a residenza libera.

Il valore del sedime, riferito ad un terreno edificabile destinato a edilizia alberghiera, sarà pertanto: **923.375,43 €**, pari al 9,51%.

VALORE DEL SEDIME	
Vm - VALORE DI MERCATO RESIDENZIALE	€ 19.424.500,00
Ktc - Costo di costruzione	€ 9.529.000,00
IVA (% Ktc)	10,00% € 952.900,00
Kc - COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE	€ 10.481.900,00
Ou - Oneri di urbanizzazione (% Ktc)	10,00% € 952.900,00
Op - Progettazione, direzione lavori, ecc. (% Ktc)	5,00% € 476.450,00
Cassa + IVA (% Op)	26,00% € 123.877,00
Of - Oneri finanziari (% Ktc + Op)	12,50% € 1.504.390,88
P - Profitto lordo promotore iniziativa immobiliare (% Vm)	20,00% € 3.884.900,00
COSTI TECNICI	€ 6.942.517,88
Kpr - COSTO DI PRODUZIONE EDILIZIA	€ 17.424.417,88
VALORE TOTALE NON ATTUALIZZATO	€ 2.000.082,13
<i>r - saggio di remunerazione atteso dal promotore immobiliare</i>	2,69%
<i>n - numero di anni presunti di durata dell'operazione immobiliare</i>	3,00
<i>q - montante unitario = 1 + r</i>	1,08
VmsR - VALORE DI MERCATO SEDIME RESIDENZIALE	1.846.750,88
VALORE DI MERCATO SEDIME DESTINAZIONE TURISTICA (% VmsR)	50,00% 923.375,43
<i>incidenza percentuale dell'area</i>	9,51%

2.3 LA STIMA DEL COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO

Relativamente alla determinazione di "D", coefficiente di deprezzamento, si è operato come segue.

Per gli immobili residenziali si può ipotizzare un coefficiente annuo di deprezzamento: $D = 1-1,5\%$ costante, da cui emerge come dopo circa 100 anni (o 60-65 anni), in assenza di manutenzione straordinaria, l'immobile abbia raggiunto un grado di vetustà (cioè degrado) del 100%. Ciò è realistico in quanto la vita utile dei fabbricati è per l'appunto indicativamente assunta in 100 anni in assenza di interventi di manutenzione straordinaria. E' pur vero che esistono fabbricati storici sopravvissuti nell'arco anche di 300-400 anni, ma si tratta di immobili straordinari per i quali si è provveduto ad ingenti e frequenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quanto riguarda i cosiddetti fabbricati "a reddito" appare più corretto utilizzare ed è avallato nella dottrina e nella pratica, il riferimento all'equazione di calcolo del deprezzamento proposta dall'UEEC (Unione Europea esperti Contabili) legata esattamente a cespiti produttivi, che individua in un'unica formula sia il deprezzamento dovuto al degrado che quello relativo all'obsolescenza.

L'algoritmo per la determinazione di D è il seguente:

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

in cui il coefficiente A esprime il rapporto in percentuale tra gli anni di vita trascorsa e la più probabile vita utile del manufatto.

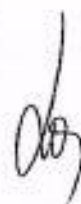
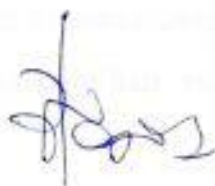
Gli altri coefficienti numerici sono invece dei valori fissi, desunti dalla pratica professionale.

L'espressione proposta ha il pregio di considerare, nel complesso, sia la vetustà pura del bene (minor durata in efficienza a prescindere dall'effettiva utilità economica) che il suo decadimento reddituale, tenendo conto anche dell'obsolescenza avvenuta (minore economicità e/o utilità).

Successivamente è stata costruita la seguente tabella, in cui sono riportati l'anno della stima, l'anno di costruzione dell'Hotel (1972), la presunta vita utile (assunta in 60 anni, come media ponderata di valori riportati in letteratura oscillanti da 45, a 60, a 80 anni) e tutti gli altri coefficienti precedentemente individuati e i valori ottenuti dai calcoli.

Il coefficiente da applicare alla formula è dunque pari a 0,39 (ovvero il costo di riproduzione ottenuto dovrà essere deprezzato al 39%).

anno attuale	2014
anno di costruzione	1972
anni di vita trascorsa	42
vita utile	60
A	70
coeff.	20
coeff.	140
coeff.	2,88
$A \cdot 20^2$	8100
frazione	57,8571
D	60,7171
1-D	0,39



2.4 IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

A questo punto è stato possibile calcolare il Costo di Riproduzione deprezzato (Kpr), secondo la tabella che segue:

HOTEL delle TERME		
Ktc - Costo di costruzione		€ 10.864.399,98
IVA (% Ktc)	10,00%	€ 1.086.440,00
Kc - COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE		€ 11.950.839,98
Oc - Oneri di urbanizzazione (% Ktc)	10,00%	€ 1.086.440,00
Op - Progettazione, direzione lavori, ecc. (% Ktc)	5,00%	€ 543.220,00
Cassa + IVA (% Op)	26,00%	€ 141.237,20
COSTI TECNICI		€ 1.770.897,20
Vs - Valore del sedime		€ 923.375,43
Kpr - COSTO DI PRODUZIONE EDILIZIA		€ 14.645.112,60
COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO (% Kpr)	39,28%	€ 5.753.018,66
VALORE TOTALE		€ 5.753.018,66

Il Costo di Riproduzione deprezzato –che rappresenta il valore dell'immobile- è pari dunque a:

$$KprD = 5.753.018,66€$$

3 L'ADEGUAMENTO COL PROCEDIMENTO "PER PUNTI DI MERITO"

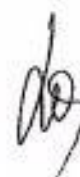
Dal momento che l'Hotel delle Terme, rispetto ad un albergo "ordinario" possiede una serie di plus che certamente ne amplificano la qualità, la appetibilità e dunque comportano un apprezzamento mercantile, a tale valore è stato applicato un adeguamento derivante dall'applicazione del cosiddetto procedimento per "punti di merito".

Si è fatto dunque ricorso al procedimento "per punti di merito" il quale consiste nell'individuare un dato di valore acclarato, in base al quale effettuare la stima del valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale stima, come è noto, si può effettuare in due modi alternativi:

1. il primo consiste nell'individuare un prezzo "ottimo", relativo cioè ad un immobile dalle caratteristiche simili a quello oggetto di stima che ha fatto riscontrare il massimo prezzo di compravendita o canone di affitto, ed applicando ad esso un coefficiente di deprezzamento che rapporti il prezzo "ottimo" al livello qualitativo del bene in oggetto.
2. Il secondo, particolarmente adatto nel caso in cui si debba stimare un bene straordinario, nel senso letterale del termine, e cioè non diffuso con frequenza, consiste nel partire da un dato "ordinario", e cioè da un valore medio riscontrato o riscontrabile sul mercato (ovvero storico o ricostruito analiticamente, come nel caso in esame), e ad esso applicare un coefficiente che può essere di deprezzamento o apprezzamento, in virtù delle particolari caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Infatti, la necessità di valutare immobili straordinari ha indotto a legare la scala delle caratteristiche qualitative all'ordinarietà dei dati di input e non più al bene ottimo, ricordando essere proprio l'ordinarietà il principio posto alla base dell'accettazione, da parte del mercato, del giudizio valutativo. Questo si è reso necessario anche al fine di limitare il grado di discrezionalità che sempre ha caratterizzato le critiche al procedimento.



Operativamente la stima si effettua per comparazione fra il bene di riferimento e il bene oggetto di stima, confrontano le caratteristiche dell'uno e dell'altro bene:

- al bene di riferimento si attribuiscono 100 punti percentuali;
- al bene oggetto di stima si attribuiscono i punti percentuali che esso merita in relazione al bene di riferimento

Quindi si procede al calcolo del Valore di Mercato incognito (V_{mi}) nel modo seguente:

$$V_{mi} = P_m \times k_i$$

dove

- P_m è il dato storico di riferimento (nel nostro caso un valore di locazione unitario ordinario)
- k_i è la somma dei punti percentuali attribuiti al bene oggetto di stima in relazione al bene immobile di riferimento.

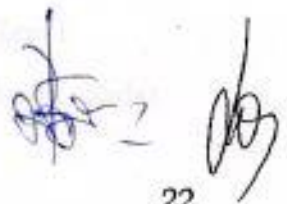
In entrambe le tipologie di stima, questo coefficiente può essere determinato quale sommatoria di una serie di coefficienti relativi alle 4 tipologie di caratteristiche peculiari dei fabbricati:

- caratteristiche posizionali estrinseche,
- caratteristiche posizionali intrinseche,
- caratteristiche tecnologiche e
- caratteristiche produttive.

per cui si avrà:

$$k_i = k_{pe} + k_{pi} + k_t + k_p$$

- Caratteristiche posizionali estrinseche. La caratteristica posizionale è quella che determina maggiormente il diverso apprezzamento del mercato. La caratteristica posizionale deve distinguersi in qualificazione infrastrutturale e in qualificazione ambientale. Per la prima si intende una caratteristica posizionale che garantisce la facile accessibilità al centro delle attività terziarie dell'insediamento o al posto di lavoro. Per la seconda si intendono, invece, tutte quelle caratteristiche ambientali capaci di sollecitare un più elevato prezzo insediativo, come la cosiddetta salubrità della zona, il basso indice di fabbricazione (che assume significato di maggiore quantità di spazio esterno disponibile).
- Caratteristiche posizionali intrinseche. Tali caratteristiche sono la panoramicità (o visualità), l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità (e quindi, indirettamente, la quota del piano stradale) che conferiscono una qualificazione ed un maggiore apprezzamento conseguente.
- Caratteristiche tecnologiche. Rappresentano l'influenza sul prezzo di mercato delle caratteristiche tecnologiche e del grado di finimento.
- Caratteristiche produttive. Il diverso apprezzamento del mercato può essere determinato anche da specifiche caratteristiche produttive dell'unità di abitazione, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfiti, l'inesigibilità, le situazioni connesse al regime vincolistico dei fitti, gli oneri di manutenzione straordinaria, ecc



3.1 LA STIMA DEI PUNTI DI MERITO


Dal momento che il valore del Costo di Riproduzione deprezzato calcolato in precedenza è riferito ad un bene "ordinario", ovvero medio, esso non può essere trasposto tal quale al bene oggetto di stima, date le sue caratteristiche che lo rendono un bene straordinario, ovvero non diffuso con frequenza all'interno della zona di riferimento. Nel nostro caso si è optato, pertanto, per la modalità operativa '2', trattandosi di un bene peculiare e difficilmente raffrontabile, nell'ambito del mercato immobiliare di riferimento, con un *comparable*.

I coefficienti relativi all'immobile "ordinario" sommati danno un valore pari a 1, tale che moltiplicato per il prezzo "ordinario" non ne mutano i contenuti. Coefficiente 1 sta per caratteristiche "ordinarie", alle quali corrisponde un prezzo "ordinario". Confrontando, caratteristica per caratteristica, il bene "ordinario" con quello oggetto di stima (che può essere, per definizione, inferiore o superiore per qualità a quello "ordinario") si individuano i coefficienti relativi a ciascuna caratteristica con riferimento al bene oggetto di stima: questi coefficienti possono essere minori o maggiori di quelli del bene ordinario, in un range che in letteratura (Stanghellini, Brischetto et. al) è del $\pm 20\%$, con spostamenti massimi fino a $\pm 50\%$, per caratteristiche eccezionali.

La sommatoria di tali coefficienti relativi al bene da valutare fornirà un coefficiente che "sintetizza" la minore o maggiore qualità delle caratteristiche del bene da stimare rispetto alla qualità delle caratteristiche del bene ordinario.

Infine, il prodotto tra il prezzo del bene "ordinario" per il coefficiente appena determinato individua il valore di mercato dell'Hotel delle Terme.

I valori di riferimento e gli "adeguamenti" utilizzati, sono riportati nella tabella che segue:



Punti di merito relativi al fabbricato ordinario con destinazione turistica		peso α
Caratteristiche estinseche posizionali		0,300
	accessibilità	0,070
	servizi	0,070
	inquinamento	0,060
	disponibilità verde	0,060
	qualità al contorno	0,040
Caratteristiche intrinseche posizionali		0,200
	orientamento, soleggiamento e luminosità	0,060
	emergenza architettonica	0,070
	panoramicità	0,070
Caratteristiche produttive		0,150
	oneri manutentivi	0,030
	suscettività di vendita	0,050
	suscettività di locazione	0,070
Caratteristiche tecnologiche		0,350
	finiture ed estetica	0,100
	impianti	0,080
	materiali	0,100
	stato di degrado fisico e di obsolescenza economica	0,070
Totale		1,000

Punti di merito relativi all'Hotel delle Terme		peso α
Caratteristiche estinseche posizionali		0,344
	accessibilità	0,084
	servizi	0,070
	inquinamento	0,060
	disponibilità verde	0,090
	qualità al contorno	0,040
Caratteristiche intrinseche posizionali		0,233
	orientamento, soleggiamento e luminosità	0,072
	emergenza architettonica	0,070
	panoramicità	0,091
Caratteristiche produttive		0,150
	oneri manutentivi	0,030
	suscettività di vendita	0,050
	suscettività di locazione	0,070
Caratteristiche tecnologiche		0,350
	finiture ed estetica	0,100
	impianti	0,080
	materiali	0,100
	stato di degrado fisico e di obsolescenza economica	0,070
Totale		1,077

Si può evincere che i valori che sono stati adeguati sono quelli relativi a:

- accessibilità (+20%)
- disponibilità verde (+50%)
- orientamento, soleggiamento e luminosità (+20%)

- panoramicità (+30%)

Le caratteristiche produttive e tecnologiche non sono state valutate, dal momento che i parametri di giudizio sono già stati stimati tramite i coefficienti di deprezzamento utilizzati in precedenza.

4 IL VALORE DI MERCATO 'ADEGUATO'

A questo punto è possibile determinare il Valore di Mercato adeguato dell'Hotel delle Terme, che rappresenta effettivamente il suo più probabile valore di mercato (V_m), pari a:

$$V_m = 5.753.018,66 \text{ €} \times 1,077 = 6.196.001,10 \text{ €}$$

valore che può essere arrotondato a 6.200.000€ (seimilioniduecentomila euro).

Pertanto, tenuto conto di quanto illustrato nella presente relazione tecnica,
la sottoscritta arch. Lea Quintavalle

ASSEVERA

la veridicità, l'esattezza e la completezza di quanto dichiarato.

In fede,

IL DIRIGENTE
Arch. Lea Quintavalle

