

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN CORI LOCALITA' "STOZA" DESTINATO A CENTRO POLIVALENTE TURISTICO RICETTIVO

1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

Oggetto della stima è il complesso immobiliare denominato "Stoza", accezione che deriva dalla località in cui lo stesso è ubicato, posta a breve distanza dal centro storico di Cori. Gli immobili sono adiacenti alla strada comunale via delle Grazie, e alla strada Prov.le denominata S.Rocco. Il primo è composto da un casale ex- albergo con annessa corte di pertinenza e da un'area destinata a campeggio con relative strutture di servizio (bungalow, servizi, area sosta roulotte). Per adempiere all'incarico ricevuto, sono stati eseguiti gli accertamenti tecnici di rito per rilevare lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, sono state effettuate altresì le opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

3. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

L'insediamento di Cori sorge su un piccolo colle conico, posto sulle pendici dei Monti Lepini a circa 400 m sul livello del mare, tra una vasta estensione di uliveti e di vigneti; presenta, ancora ben conservato il caratteristico tessuto urbano medievale con stradine, scalinate e portici. Di origine antichissima, fondata prima di Roma, Cori ha una impronta italica inconfondibile, desumibile tra l'altro dalle poderose mura ciclopiche, di varia epoca, che accompagnano l'abitato della zona di Cori Valle fino a Cori Monte.

Di epoca romana sono il Tempio dedicato a Ercole, i resti del tempio corinzio di Castore e Polluce, il cosiddetto Pozzo Dorico e l'intatto Ponte della Catena all'ingresso del paese. Anche del periodo medievale (XI e XII sec.) si ritrovano importanti testimonianze architettoniche per Cori, quali la Chiesa di S. Maria della Pietà, le Chiese di S. Oliva, dell'Annunziata, di San Francesco con l'annesso convento, le porte costruite su strutture romane che dividono la città in tre rioni, e sul monte delle Ginestre, il Santuario della Madonna del Soccorso.

La zona ove è posto il complesso in esame, chiamata "Stoza", è periferica rispetto al nucleo storico di Cori (Cori Monte), è ubicata a circa 1 Km da Cori Valle, presenta prevalentemente carattere di zona agricola, con qualche presenza di insediamenti residenziali ed industriali connessi all'attività agricola.

Il lotto riguardante il complesso ricettivo (albergo-campeggio) presenta forma assimilabile ad un trapezio, è delimitato lungo quasi tutto il perimetro da strade. Infatti a nord e ad est dalla strada comunale Casetta Montagna, sulla quale si trovano gli accessi carrabili; a sud dalla strada Madonna delle Grazie sulla quale è presente un accesso pedonale; a ovest da altra proprietà. Presenta una giacitura in leggera pendenza prevalentemente nella direzione est-ovest, direzione questa lungo la quale il lotto si restringe in larghezza. L'intero perimetro del lotto è dotato di recinzione con paletti e rete metallica, con sottostante cordolo in cemento armato.

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Cori è dotato di P.R.G., strumento urbanistico approvato con Deliberazione Regionale n. 2531 del 11/07/1975.

Come comunicato dall'amministrazione richiedente, il terreno su cui è posto il complesso immobiliare in esame, è sottoposto, al vincolo sismico ex D. M. 1 Aprile 1983 a norma della Legge 02.02.1974, n°64 e succ. mod.

Il complesso immobiliare de quo ricade, secondo il vigente PRG, nelle seguenti zone:

- zona Agricola E1,
- zona Agricola E3,
- zona F- Attrezzature ed impianti di interesse generale- sottozona attrezzature sportive;
- zona F - Attrezzature ed impianti di interesse generale - sottozona insediamenti turistici.

La variante al PRG adottata con deliberazione consiliare n° 31 del 28/04/2004 prevede servizi privati turistico alberghieri. Con delib. Di G.M 22/2008 è stata estesa la destinazione a servizi agro-turistici.

5. DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO

5.1.1. Descrizione del Casale—Albergo- Ristorante

Il compendio immobiliare in esame, costruito nei primi anni del "900", comprende un edificio principale, con impronta rettangolare, tre corpi secondari ad un solo piano fuori terra costituenti pertinenze, due posti sul lato sud, e uno posto sul lato ovest, ed un corpo di recente realizzazione posto sempre sul lato ovest, con caratteristiche autonome rispetto ai precedenti.

L'edificio principale presenta un cortile adiacente di forma rettangolare, con accesso principale dalla facciata est del casale, delimitato dalle pertinenze poste sul lato sud, da un muro perimetrale in muratura alto circa 3,00 sul lato ovest. L'immobile ubicato nella parte più elevata del lotto, gode di un notevole panorama, sia guardando a est dove si eleva il colle su cui sorge il centro storico di Cori, sia guardando a ovest dove si estende la "pianura pontina".

Lo stesso è stato oggetto di una ristrutturazione, realizzata solo in parte, che avrebbe dovuto riguardare: alcune modifiche planimetriche con la realizzazione di nuovi servizi bagni secondo la normativa sanitaria e la legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche; la modifica parziale delle stanze per il loro miglioramento e adeguamento allo standard; la realizzazione di stanze per disabili; la revisione ed il rifacimento, per quelli non riutilizzabili, degli infissi interni ed esterni in legno; la realizzazione dell'ascensore adeguato per portatori di handicap; il rifacimento a norma dell'impianto elettrico; il rifacimento a norma dell'impianto antincendio e di sicurezza.

Allo stato attuale il compendio presenta le sole opere strutturali completate, mentre come rifiniture presenta le pavimentazioni di tutti i locali, i rivestimenti dei servizi e delle scale e gli intonaci. Per quanto riguarda gli impianti, invece, sono presenti solo le predisposizioni dell'impianto idrico e di scarico, nonché di quello elettrico; è possibile notare anche la predisposizione dell'impianto parafulmine all'esterno (Gabbia di Faraday). Lo stato di manutenzione, nonostante la recente ristrutturazione, è molto deficitario e tale da ritenere del tutto inutilizzabili sia le predisposizioni dell'impianto elettrico, sia alcune delle rifiniture presenti.

L'ingresso principale del Casale presenta un porticato in muratura con frontale a quattro archi che delimita superiormente il terrazzo del piano primo, dotato di parapetto in pilastrini circolari in muratura e ringhiera in ferro battuto. Il porticato ed il marciapiede perimetrale del Casale sono pavimentati con piastrelle in cotto 15x24 e soglie in pietra naturale. Il corpo principale si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al sottotetto, presenta struttura portante in muratura, con solai del tipo piano in latero - cemento, escluso quello del piano primo che è a volte. La scala che disimpegna in verticale la costruzione è con struttura portante in muratura a volta, presenta rivestimento delle alzate e delle pedate in pietra naturale. La copertura con struttura portante in latero-cemento è a padiglione, con sporgenze in legno e manto di copertura in coppi. Presenta un torrino che delimita il vano occupato dalla scala d'emergenza in ferro, che si sviluppa dal piano copertura al piano primo, mentre dal piano primo al piano terra è la scala esterna, posta sul lato nord, che funziona anche da scala di emergenza. Il fabbricato presenta un vano ascensore allo stato rustico, realizzato con setti in cemento armato sul lato nord. Il piano terra presenta entrando, dall'ingresso principale, un ambiente unico, di lunghezza pari allo sviluppo longitudinale dal fabbricato, composto da una successione di più locali, intercomunicanti attraverso degli archi. Tale ambiente, entrando dall'ingresso principale disimpegna:

-a destra, la scala per i piani superiori, una prima zona destinata a servizi igienici e al vano ascensore, una seconda zona al momento priva di destinazione;

-a sinistra tre accessi sul cortile, ed una zona destinata a servizi, costituente uno dei corpi esterni di pertinenza al casale (posto sul lato ovest).

Il cortile articolato su due livelli, pavimentato con piastrelle in cotto (10x24) con intarsi in travertino, è dotato di aiuole lungo lo sviluppo perimetrale, all'interno delle quali è presente qualche pianta. Il collegamento tra i due livelli avviene attraverso una scalinata con alzate in travertino (10x20) e pedate in piastrelle di cotto. Al cortile vi si accede anche dall'esterno del fabbricato attraverso un cancello metallico posto sul lato est; sul lato ovest esiste in posizione centrale rispetto al muro di recinzione una postazione di difesa a forma circolare tipo garitta. Salendo al

piano primo, tramite la scala principale, si trova, a sinistra un corridoio centrale che disimpegna sei stanze con bagni annessi, oltre l'accesso sul terrazzo, l'uscita di emergenza dotata di porta con maniglione antipanico; a destra il vano ascensore con una camera con servizi annessi. Salendo al piano secondo, sempre tramite la scala principale, si trova a sinistra un corridoio centrale che disimpegna sei stanze con bagni annessi, l'uscita di emergenza dotata di porta con maniglione antipanico di collegamento con la scala del piano superiore; a destra si trova il vano ascensore con una camera con servizi annessi. Il piano sottotetto, articolato in due ambienti comunicanti privi di infissi, con pavimenti in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate, si può ritenere in buono stato manutentivo. Il fabbricato presenta tutti gli ambienti, dislocati sui vari piani, completi dei pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in ceramica, intonaci del tipo civile liscio privo di pittura, con predisposizione degli impianti idrico e di scarico (tubazioni), e elettrico (presenti cavidotti e cavi elettrici). Sono mancanti gli infissi esterni ed interni, con esclusione di quelli al piano terra, che pur esistendo, si trovano in pessimo stato manutentivo,

I due corpi secondari, posti sul lato sud del casale, realizzati con struttura portante in muratura, copertura in cemento armato, sporgenze in legno e manto di copertura in coppi, tipologicamente analoghe a quella del casale, si sviluppano a forma di "L" costituendo lo spigolo sud-ovest del perimetro del cortile annesso al compendio.

Il primo, posto trasversalmente al prospetto principale del casale, si incontra percorrendo l'accesso carrabile che si trova su via Casetta Campagna, si compone di un locale che disimpegna sull'esterno e sul cortile, e in una zona servizi igienici. Si presenta rifinito con pavimenti in ceramica e intonaco civile liscio, con soffitto a due falde equipendenti. I servizi igienici sono completi del rivestimento, della predisposizione degli impianti idrici e di scarico, è presente altresì la predisposizione dell'impianto elettrico.

Il secondo, posto longitudinalmente al prospetto principale del casale, si compone di un unico ambiente che disimpegna sull'esterno attraverso due accessi frontali. E' dotato di intonaco al rustico, di pavimento con solo massetto, e della sola predisposizione dell'impianto elettrico. I due infissi dei vani di accesso frontali sono in ferro.

Il nuovo corpo, di recente realizzazione è posto sul lato sud-ovest, è seminterrato, con struttura in muratura e copertura piana, risulta allo stato rustico, con la presenza delle sole tramezzature che delimitano alcuni locali per servizi. Presenta una scala esterna che risulta rivestita in pietra, di collegamento con la sovrastante copertura piana, completa quest'ultima presenta del solo massetto in calcestruzzo, con sovrastante strato di impermeabilizzazione.

5.1.2. Terreno di sedime e area di pertinenza dell'ex albergo-casale

L'area su cui è ubicato l'ex albergo-casale si sviluppa sulla porzione posta a nord-est del lotto inerente il complesso ricettivo. Tale area di pertinenza, di forma triangolare, risulta in parte delimitata da un muretto in calcestruzzo (h=0,40 m) che partendo, dalle vicinanze dell'ingresso carrabile posto sulla Via Casetta Montagna, si sviluppa fino al nuovo corpo di recente costruzione posto a ovest, definendo il lato opposto al vertice nord-est dell'intero lotto in esame. Con giacitura in leggera pendenza verso nord-ovest, risulta non pavimentata, con soprassuolo arboreo, accentuato lungo lo sviluppo longitudinale del muretto, da un filare di "pini argentati".

L'area in esame, secondo il vigente strumento urbanistico generale di Cori ricade, quasi interamente in zona agricola sottozona E3, ad esclusione di una piccola porzione adiacente l'accesso carrabile su Via Casetta Montagna, che ricade in zona F - sottozona insediamenti turistici. Tenuto conto della volumetria già realizzata (casale+pertinenze) sul lotto in esame, in considerazione delle prescrizioni esistenti per la sottozona E3, tenuto conto della assenza di una precisa delimitazione sul terreno dell'area di pertinenza, si ritiene di considerare area di pertinenza dell'albergo-casale tutta l'area con destinazione urbanistica, E3, meglio individuata nel paragrafo seguente con gli identificativi catastali.

5.1.3. Dati catastali dell'ex albergo-casale

Si riportano nella tabella seguente i dati catastali delle singole particelle interessate per intero o in parte dal compendio relativo al casale-albergo.

Fg 44 167 Seminativo arborato - mq. 80,00
Fg 44 168 Seminativo arborato - mq. 1.580,00
Fg.44 169 Uliveto 2 mq. 3.000,00
Fg 44 8 Fabb. Promis. Area di enti
urbani mq. 910,00 Fabb. promiscuo - Partita speciale-
44 9 Seminativo arborato - mq. 400,00
44 228 Seminativo arborato - mq. 4.170,00
Casale
44 225 Uliveto 2 mq. 1.250,00

Da quanto sopra, si evince che agli atti catastali, le unità immobiliari in esame non risultano ancora regolarmente denunciate, in quanto ancora censite al solo Catasto Terreni, inoltre solo in parte risultano intestate al comune di Cori.

5.2.1 Descrizione del Complesso Ricettivo Campeggio

Il complesso ricettivo campeggio si articola da n° 5 bungalow e da un corpo destinato a servizi igienici asserviti al campeggio ed al campo roulotte, entrambi di recente realizzazione. L'intera area presenta una viabilità interna, costituita da strade con pavimentazione in asfalto che allo stato attuale serve soltanto la parte a sud-est del lotto in esame, per una superficie pavimentata di circa 2500 mq. I corpi di recente realizzazione sono privi di strade di accesso, vi si accede soltanto con sentieri pedonali o con piste sterrate.

Il complesso ricettivo campeggio, così come quello dell'ex-albergo, è stato oggetto di una parziale ristrutturazione a fronte di un intervento manutentivo;

Lo stato di manutenzione nonostante la recente ristrutturazione è molto deficitario, e tale da ritenere del tutto inutilizzabili sia le predisposizioni dell'impianto elettrico, sia alcune delle rifiniture presenti.

Il terzo corpo principale si incontra sulla sinistra, percorrendo circa 200 m della strada pavimentata in asfalto che inizia dall'accesso carrabile. Con pianta rettangolare, struttura portante perimetrale in muratura, con struttura di spina realizzata con pilastri in cemento armato e travi in acciaio accoppiate, si articola su due piani, di cui uno seminterrato. Il piano seminterrato presenta un portico antistante con pilastri in muratura di mattoni pieni, ed è costituito da un unico ampio ambiente con più accessi.

Il piano primo, non collegato con il piano seminterrato, presenta una copertura in cemento armato e manto di copertura in tegole, suddiviso in ingresso e due grandi ambienti simmetrici adiacenti.

I corpi di nuova realizzazione sono cinque bungalow ed il corpo destinato a servizi di campeggio.

I bungalow sono realizzati in moduli standard prefabbricati con pannelli in cemento armato, con strato interno di materiale coibente, per un efficace isolamento termoacustico, con superficie in pianta di circa 30 mq. Si presentano con pavimenti in ceramica, privi di infissi esterni ed interni, con la predisposizione degli impianti idrico ed elettrico, che sono incorporati nei pannelli prefabbricati

Il nuovo corpo, con struttura in muratura, pianta rettangolare e copertura piana, presenta una articolazione simmetrica che prevede n° 2 locali servizi generali, n° 2 box docce e n° 3 servizi per ciascun ambiente. I pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti disposti per un'altezza h=2,00 m. Sono presenti le predisposizioni dell'impianto idrico ed elettrico, mentre mancano gli infissi interni ed esterni. Sulle pareti esterne longitudinali è presente un rivestimento in ceramica 20x20 per un'altezza di circa 2 mt, con la predisposizione per l'allaccio dei lavabi a servizio campeggio. Il corpo è circondato da un marciapiede largo 1,80 m, privo di pavimentazione.

5.2.2. Terreno di sedime e area di pertinenza del complesso ricettivo campeggio

L'area inerente il complesso ricettivo campeggio si sviluppa in senso longitudinale da est verso ovest, con forma assimilabile ad un rettangolo. A sud - est è delimitata da via Madonna delle Grazie, a ovest da altra proprietà, mentre a nord via S. Rocco. L'intera area presenta un soprassuolo con piante di ulivo che rendono gradevole l'area per un utilizzo a campeggio e/o sosta roulotte , considerato anche la distesa di giovani vigneti sui lotti confinanti.

Per quanto riguarda le sistemazioni esterne nessuna di quelle previste dalla ristrutturazione è stata effettuata, l'area è priva dell'impianto elettrico e di illuminazione, delle aree parcheggio, è dotata dell'impianto fognante per le acque nere, ma non esiste alcun sistema di raccolta e/o regimentazione delle acque meteoriche.

L'area in esame, secondo il vigente strumento urbanistico generale di Cori ricade, quasi interamente in zona F - sottozona insediamenti turistici, sarà meglio individuata nel paragrafo seguente con gli identificativi catastali

5.2.3. Dati catastali del complesso ricettivo campeggio

Si riportano nella tabella seguente i dati catastali delle singole particelle interessate per intero o in parte dal complesso ricettivo campeggio.

44 162 Uliveto 2 mq. 6.030,00

44 117 Uliveto 2 mq. 3.790,00

44 163 Uliveto 2 mq. 825,00

A-Bosco ceduo

B-Vigneto

C-Uliveto

mq. 1540

mq. 6000

44 161 Uliveto 2 mq. 430,00

44 116 Uliveto 2 mq. 550,00

44 42 Uliveto 2 mq. 3.420,00

44 221 Uliveto 2 mq. 7.190,00

44 43 Bosco Ceduo 1 mq. 510,00

44 226 Uliveto 2 mq. 4.330,00

Campeggio

44 - Strada Interpodereale

Da quanto sopra risulta che, agli atti catastali, le unità immobiliari in esame non risultano ancora regolarmente denunciate, in quanto ancora censite al solo Catasto Terreni, inoltre, solo in parte, risultano intestate al comune di Cori. Si rappresenta inoltre che all'interno del lotto ricade una strada vicinale che deve essere riclassificata, stralciata e incorporata al lotto che verrà definito con le operazioni di regolarizzazione catastale.

6. PROCESSO DI VALUTAZIONE

6.1. Criterio e metodologia estimativa

Oggetto della presente relazione è la ricerca del più probabile valore di mercato all'attualità del complesso immobiliare nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova.

Il compendio immobiliare in esame comprende un complesso ricettivo (albergo+campeggio), presenta quindi tipologie a destinazione particolari e come tali non suscettibili

di comparazione nell'ambito di un mercato ordinario nel quale beni analoghi siano oggetto di frequenti transazioni. In tale situazione, si ritiene che il procedimento di stima più idoneo per la quantificazione del più probabile valore di mercato sia il metodo a costo di ricostruzione. Mediante tale procedimento il più probabile valore di mercato di un immobile viene quantificato attraverso la determinazione del costo di produzione del bene nello stato attuale, costituente la somma dei costi afferenti a ciascuna tipologia omogenea di opere e/o parti che compongono ciascun immobile, necessario per la produzione di un bene uguale per quanto possibile a quello oggetto di stima. In

relazione al suddetto metodo di stima il valore del complesso sarà determinato dalla somma del valore di ricostruzione/produzione dei fabbricati ricondotto allo stato in cui si trovano gli immobili mediante l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento, del valore dell'area di sedime e del valore delle aree annesse di pertinenza.

Il valore di riproduzione dei fabbricati deriva dall'analisi dei costi di riproduzione a nuovo implicitamente comprensivi di tutti quegli oneri accessori non chiaramente specificati e differenziati, quali interessi passivi sui capitali anticipati, oneri di preammortamento, spese tecniche di progettazione, indagini, calcoli e direzione lavori, oneri per la sicurezza, contenziosi giuridici, oneri fiscali, oneri di concessione, imposte, tasse, spese generali, imprevisti, utili, ecc. Il valore di riproduzione dei fabbricati nello stato in cui attualmente si trova, è determinato mediante l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento che tiene conto delle parti di immobili riutilizzabili nel processo di recupero.

Il valore dell'area di sedime e dell'area di pertinenza verranno quantificati tenendo conto dei valori unitari ordinariamente praticati sul locale mercato immobiliare, in relazione alla destinazione urbanistica del lotto, alla volumetria già realizzata, alla potenziale presenza di volumetria residua, alla presenza di eventuali sistemazioni esterne e/o impianti.

Pertanto: $V_{\text{compl}} = V_{\text{cost}} + V_{\text{area}}$

ove:

V_{compl} = valore del complesso immobiliare nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trovano i manufatti;

V_{cost} = valore di costruzione dell'immobile nello stato in cui si trova

V_{area} = valore dell'area di sedime dei manufatti e dell'area esterna

6.2. STIMA A COSTO DI RICOSTRUZIONE

Analiticamente, con tale metodo il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto scaturisce dalla elaborazione tecnica economica dei seguenti parametri:

$V_{\text{cost}} = V_{\text{imm}} \times K_{\text{dep}}$

dove

V_{cost} = valore dell'immobile nello stato in cui si trova;

V_{imm} = Valore di ricostruzione dell'immobile a nuovo;

K_{dep} = coefficiente di deprezzamento

Il valore di ricostruzione dell'immobile a nuovo V_{imm} si ricava dalla formula:

$V_{\text{imm}} = \{[(C_{\text{cos}} + S_{\text{gen}} + O_{\text{con}} + S_{\text{tec}}) \times (1 + I_{\text{pass}})] \times (1 + U_{\text{imp}})\} \times S_{\text{tot}}$

dove

C_{cos} = Costo unitario di ricostruzione dell'immobile al nuovo

S_{gen} = Spese generali unitarie

O_{con} = Oneri concessori unitari

S_{tec} = Spese tecniche unitarie

I_{pass} = Interessi passivi

U_{imp} = Utile imprenditoriale

S_{tot} = superficie totale lorda della struttura;

Dalle analisi eseguite sui costi ordinariamente praticati sul mercato locale, si sono determinati dei valori unitari di ricostruzione a nuovo sia di un fabbricato ordinario, che di un edificio da destinare ad attività alberghiera, con dotazione impiantistica elevata tipiche di una struttura ricettiva, come nel seguito specificato.

19

Valore di ricostruzione di un fabbricato nuovo residenziale ordinario

a) Costo medio unitario di costruzione C_{cos} €/mc **145,00**

b) Spese generali S_{gen} 2% di a) €/mc **2,90**

c) Oneri concessori O_{con} 3% di a) €/mc **4,35**

d) Spese tecniche S_{tec} 10% di a) €/mc **14,50**

e) Costo di costruzione comprensivo di spese a)+b)+c)+d) €/mc **166,80**

f) Interessi passivi I_{pass} sostenuti mediamente per 12 mesi ipotizzando un tempo ordinario di intervento di 2 anni al tasso del 6% di e)

€/mc 10,01

g) Costo di produzione e)+f) **€/mc 176,81**

h) Utile imprenditoriale U_{imp} pari al 20% di g) **€/mc 35,36**

i) Valore globale di costruzione g)+h) **€/mc 212,17**

Valore totale medio a metro cubo in c.t. **€/mc 212,00**

Valore di ricostruzione di un edificio con dotazione impiantistica elevata tipica di una struttura ricettiva alberghiera

a) Costo medio unitario di costruzione C_{cos} **€/mc 200,00**

b) Spese generali S_{gen} 2% di a) **€/mc 4,00**

c) Oneri concessori O_{con} 3% di a) **€/mc 6,00**

d) Spese tecniche S_{tec} 10% di a) **€/mc 20,00**

e) Costo di costruzione comprensivo di spese a)+b)+c)+d) **€/mc 230,00**

f) Interessi passivi I_{pass} sostenuti mediamente per 12 mesi ipotizzando un tempo ordinario di intervento di 2 anni al tasso del 6% di e)

€/mc 13,80

g) Costo di produzione e)+f) **€/mc 243,80**

h) Utile imprenditoriale U_{imp} pari al 20% di g) **€/mc 48,76**

i) Valore globale di costruzione g)+h) **€/mc 292,56**

Valore totale medio a metro cubo in c.t. **€/mc 293,00**

20

6.3. Consistenza delle unità immobiliari

Le consistenze delle unità immobiliari e dei terreni effettivamente occupati, sono indicate nelle tabelle seguenti.

AREE DI SEDIME E DI PERITINENZA DEL CASALE

Porzione Foglio Mappale Occupazione

effettiva

Superficie

occupata

Zona

Urbanistica Nota

44 167 Parte mq. 65,00 E3 Stralcio di mq 15 esterni alla recinzione

44 168 Intera mq. 1.580,00 E3 -

44 169 Intera mq. 3.000,00 E3 -

44 8 Parte mq. 890,00 E3 Stralcio di mq 20 esterni alla recinzione

44 9 Intera mq. 400,00 E3

44 228 Parte mq. 1.555,00 E3 Occupate due porzioni distinte, una di 185 mq ed una di 1370 mq.

Casale

44 225 Intera mq. 1.250,00 E3 -

mq. 8.740,00

AREE DI SEDIME E DI PERITINENZA DEL CAMPEGGIO

Porzione Foglio Mappale Occupazione effettiva Superficie occupata Zona Urbanistica Nota

44 162 Parte Mq. 3.645,00 F Porzione residua non occupata

44 117 Parte Mq. 2.700,00 F Porzione residua non occupata

44 163 Parte Mq. 765,00 F Porzione residua non occupata

44 115 Parte Mq. 180,00 F Porzione residua non occupata

44 161 Parte Mq. 430,00 F Porzione residua non occupata

44 116 Intera Mq. 550,00 F -

44 42 Intera Mq. 3.420,00 F -

44 221 Intera Mq. 7.190,00 F -

44 43 Intera Mq. 510,00 F -

44 226 Intera Mq. 4.330,00 F -

Campeggio 44 strada- Mq. 640,00 F

Mq. 24.360,00

CONSISTENZE DEI FABBRICATI "CASALE"

Fabbricato Piano Superficie netta Superficie lorda Volume vxp

Casale Terra mq 189,77 mq 260,36 mc 989,37

Casale Primo mq 169,67 mq 228,20 mc 730,24

Casale Secondo mq 169,67 mq 228,20 mc 730,24

Casale Sottotetto mq 126,00 mq 138,68 mc 249,62

Totali mq 655,11 mq 855,44 mc 2.699,47

Casale Portico mq 17,33 mq 25,38

Terrazzo mq 20,88

Cortile mq 352,93

Fabbricato Piano Superficie netta Superficie lorda Volume vxp

Contiguo 1 Terra mq 39,84 mq 41,87 mc 138,17

Contiguo 2 Terra mq 49,39 mq 59,63 mc 262,19

Totali mq 89,23 mq 101,50 mc 400,36

Fabbricato Piano Superficie netta Superficie lorda Volume vxp

Contiguo 3 Terra mq 48,72 mq 62,15 mc 146,16

Totali mq 48,72 mq 62,15 mc 146,16

22

CONSISTENZE DEI FABBRICATI CAMPEGGIO

Edificio C Seminterrato mq 129,50 mq 147,00 mc 441,00

Edificio C Terra mq 129,12 mq 147,00 mc 514,50

Totali mq 258,62 mq 294,00 mc 955,50

Edificio C Portico mq 81,90

Fabbricato Piano Superficie netta Superficie lorda Volume vxp

Servizi Campeggio Terra mq 32,38 mq 41,58 mc 128,90

Totali mq 32,38 mq 41,58 mc 128,90

Fabbricato Piano

Bungalow Terra mq 256,10 mq 294,30 mc 794,61

Totali mq 256,10 mq 294,30 mc 794,61

6.5 Determinazione del valore degli immobili della zona campeggio

Il lotto relativo alla zona campeggio ha una estensione complessiva di mq 24.360, tale superficie ricade per intero in zona F: sottozona insediamenti turistici.

- prefabbricati in cemento armato(bungalow) mq 294,30.

Per tali tipologie si assume un valore di ricostruzione a nuovo pari a 212,00 €/mc assimilandole a fabbricati nuovi residenziali ordinari.

Per il manufatto destinato a servizi (docce e bagni) si ritiene adottare il suddetto valore unitario in relazione alla maggiore incidenza dell'impiantistica presente nei manufatti stessi.

Per i manufatti prefabbricati bungalow il suddetto valore viene adottato per tener conto che ad un maggior costo in relazione alla particolare tipologia edilizia consegue comunque un risparmio a fronte della caratteristica strutturale prefabbricata.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione di ciascun manufatto si ritiene applicare un coefficiente di deprezzamento ($K_{dep,}$) ottenuti dal prodotto di due coefficienti, uno tiene conto dello stato di conservazione K_1 , l'altro della stato di completamento della costruzione K_2 . In particolare si ritiene applicare un coefficiente di conservazione 0,85 e quello di completamento pari a 0,65 per un coefficiente K_{dep} complessivo di 0,55 .

Da quanto sopra, il valore delle costruzioni della zona ricettiva a campeggio, per una volumetria vuoto per pieno di 1749 mc, viene così determinato:

$$V_{str1} = 1749 \text{ mc} \times 212,00 \text{ € /mc} \times 0,55 = \text{€}$$

Quindi in c.t. pari a € 203933.

6.6 Determinazione del valore del Casale -Albergo

Il complesso ex casale-albergo ricade in una zona ove è prevista la destinazione urbanistica di area agricola E3, in cui e' consentita soltanto la costruzione di attrezzature a servizio dell'agricoltura con indice di fabbricabilità pari a 0,01 metri cubi per metro quadro, ed un'altezza massima di 3,2 metri lineari calcolata in gronda con previsione di copertura a tetto.

Per tener conto dell'aspetto economico più rilevante della zona, costituito dalla presenza di manufatto di antica realizzazione la cui volumetria è superiore rispetto a quella permessa, si ritiene di associare l'intera area, pari a 8.740 mq, ricadente in zona agricola E3 quale area di pertinenza del fabbricato determinando il valore del complesso come somma del valore dell'area edificata e del valore delle costruzioni esistenti.

In relazione alle caratteristiche costruttive dei vari corpi che compongono il complesso – casale –albergo si ritiene attribuire un valore di costruzione unitario a nuovo di € 212,00/mc per i due corpi accessori posti sul lato sud del casale assimilandoli a fabbricati ordinari residenziali.

Analogo valore unitario viene attribuito al corpo di recente realizzazione posto sul lato sudovest, a fronte della maggiore incidenza dell'impiantistica prevista sul manufatto stesso.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione di ciascun manufatto si ritiene applicare un coefficiente di deprezzamento K_{dep} , ottenuti dal prodotto di due coefficienti, uno (K_1) tiene conto dello stato di conservazione, l'altro della stato di completamento della costruzione (K_2)

- per i due corpi accessori si assume un coefficiente di conservazione 0,9 e quello di completamento pari a 0,67, per un coefficiente K_p complessivo 0,6;

- per il corpo servizi, data la recente realizzazione si assume un coefficiente di conservazione paria 1 e quello di completamento pari a 0,50, per un coefficiente K_p complessivo di 0,5;

Per il casale si ritiene attribuire un valore di costruzione unitario a nuovo € 293/mc assimilandolo a fabbricati con dotazione impiantista elevata. In relazione allo stato di conservazione e manutenzione delle strutture si ritiene applicare un coefficiente di conservazione 0,85 quello di finitura pari a 0,65 per un coefficiente K_p complessivo di 0,55.

Considerato il valore a nuovo delle costruzioni in esame , riportati nella tabella seguente:

Descrizione

Volume

(mc)

valore

unitario

(€/mc)

Importo

(€)

Casale 2699,47 293,00 € 790944,71 €

corpi accessori 400,36 212,00 € 84876,32 €

Servizi 146,16 212,00 € 30985,92 €

906.806,95 €

Si determina quindi il valore delle costruzioni nello stato in cui si trovano applicando i coefficienti sopra descritti e riportati nel prospetto riepilogativo seguente:

Descrizione Valore totale a

nuovo K_1 K_2 K_{dep}

Valore di

costruzione

nello stato in cui

si trova

casale 790944,71 € 0,65 0,85 0,55 435019,59 €

corpi accessori 84876,32 € 0,67 0,90 0,60 50925,79 €

servizi 30985,92 € 0,50 1,00 0,50 15492,96 €

906.806,95 € 501438,34 €

Dove

K_1 = coefficiente di deprezzamento, rispetto al residuo al nuovo, dello stato di conservazione dell'immobile;

K_2 = coefficiente di deprezzamento, rispetto al residuo al nuovo, dello stato di completamento dell'immobile

K_{dep} = coefficiente globale = $K_1 \times K_2$

Si determina un valore complessivo delle costruzioni nello stato in cui si trovano pari in c.t. a 501.438,00 €.

6.7. Determinazione del valore afferente alla voce "area"

La zona oggetto di valutazione presenta tre diverse destinazioni urbanistiche dei terreni, e precisamente:

- una porzione di area con destinazione urbanistica zona E3, costituente zona pertinenziale del casale e manufatti annessi;
- una porzione di area destinata a zona F sottozona attrezzature turistiche, con sovrastanti manufatti, bungalow e servizi di campeggio;
- una porzione ricadente parte in zona F sottozona attrezzature sportive e parte in zona agricola E1 –E3.

Il valore dell'area verrà determinato tenendo conto dei valori ordinariamente praticati sul locale mercato immobiliare, in relazione alle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche dell'area stessa.

A ciascuna delle suddette tipologie il mercato immobiliare locale attribuisce valori ordinari oscillanti intorno ai seguenti importi:

- *zona agricola* oscillano dai 4,00 ai 6,00 €/mq;
- *zona insediamenti turistici* dai 18,00 ai 28,00 €/mq.

6.7.2 Determinazione del valore unitario del terreno della zona attività ricettive

Il terreno della zona campeggio ha una estensione di mq 24.360, ricade per intero in zona F sottozona insediamenti turistici con indice di edificabilità territoriale pari 0,2 mc/mq.

In relazione ai valori di cui sopra, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area in esame, della sua ubicazione periferica rispetto al centro urbano, nonché della difficoltà di inserimento dell'attività ricettiva a campeggio nel contesto locale, si ritiene determinare il valore dell'area attribuendo un valore unitario di € 18,00/mq,

Considerato che il terreno ha una estensione complessiva di mq 24360, si ottiene:

$$V_{area} = € 18,00/mq \times 24360 \text{ mq} = € 438.480, 00.$$

6.7.3 Determinazione del valore unitario del terreno pertinenza del casale-albergo

Il terreno di pertinenza della zona casale-albergo, ha una estensione di mq 8740, ricade per intero in zona agricola sottozona E3, sul quale sono stati edificati diversi manufatti, sopra descritti.

In tale zona urbanistica e' consentita soltanto la costruzione di attrezzature a servizio dell'agricoltura con indice di fabbricabilità pari a 0,01 metri cubi per metro quadro, ed un'altezza massima di 3,2 metri lineari calcolata in gronda con previsione di copertura a tetto.

La volumetria realizzata, in rapporto all'estensione del lotto di sedime associato, è superiore a quella urbanisticamente ammessa, per cui è attualmente inibita qualsiasi ulteriore attività edilizia. In tale situazione il valore dell'area prescinde dalla destinazione urbanistica ed è complementare al valore dell'immobile, di cui costituisce pertinenza.

In relazione ai valori di cui sopra, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area in esame, della sua ubicazione periferica rispetto al centro urbano, e limitrofa alla zona con destinazione a insediamenti turistici, attrezzature sportive, ed agricola, il valore della stessa risente delle situazioni a contorno, e pertanto la stessa viene valutata sulla base della media dei valori minimi su indicati per le tre destinazioni urbanistiche, e pari a €/mq 12.

Considerato che il terreno ha una estensione complessiva di mq 8740, si ottiene:

$$V_{area} = € 12,00/mq \times 8.740 \text{ mq} = € 104.880, 00.$$

7. RIEPILOGO VALORI SINGOLI LOTTI

Con riferimento a quanto in precedenza riportato, relativamente ai valori delle costruzioni e delle rispettive aree di sedime e pertinenziali, in relazione ai lotti indicati sui tipi mappali del 10/10/2003 prot. 272083/2003 – 272059/2003 e sul tipo di frazionamento 272056/2003, si riportano nella tabella seguente i valori dei singoli lotti.

Lotto
Valore area
€
Valore costruzioni
€
Valore complessivo

Casale-albergo 104.880,00 501.438,00 606.318,00
Campeggio 438.480,00 428.736,00 867.216,00
TOTALE 4.549.698,00

8. CONCLUSIONI

La consistenza del compendio immobiliare in esame è stata desunta assumendo come perimetro del complesso ricettivo la recinzione che lo delimita attualmente. Va precisato però che la consistenza desumibile dagli atti catastali è completamente diversa in quanto, molte particelle catastali vengono solo parzialmente occupate dal compendio immobiliare, inoltre diverse particelle non risultano intestate al comune di Cori ma ad altre ditte.

La determinazione del valore di mercato del complesso immobiliare viene effettuata considerando il compendio immobiliare immediatamente vendibile.

Ciò anche sulla base dei seguenti presupposti:

- che l'intero complesso sia regolarmente denunciato nella sua effettiva consistenza catastale al Catasto Fabbricati;
- che l'effettiva consistenza sia quella desunta dal sopralluogo sulla base delle perimetrazioni attualmente presenti, (per il complesso ricettivo la recinzione che attualmente lo delimita);
- che l'area di pertinenza del casale sia interamente quella avente destinazione urbanistica E3;
- che l'area di pertinenza del complesso ricettivo sia quella avente destinazione urbanistica zona F - Attrezzature ed impianti di interesse generale - sottozona insediamenti turistici;
- che la strada vicinale posta all'interno del lotto costituente il complesso ricettivo sia di piena proprietà del comune di Cori e quindi da ritenere come superficie appartenente alla zona urbanistica F-sottozona insediamenti turistici;
- che i fabbricati presenti sul compendio immobiliare sia in regola con le normative urbanistiche previste dall'attuale strumento urbanistico generale.

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte si evince, quindi, che il più probabile valore totale del complesso immobiliare, nello stato manutentivo in cui si trova, comprensivo delle pertinenze e degli accessori, nella tabella seguente:

Lotto Valore complessivo €

Casale-albergo 606.318,00
Campeggio 624413,00
TOTALE 1.230.731,00

pari in totale ad € 1.230731,00 (Euro un milioneduecentotrentamila731,00)

Cori, 10/03/2009

IL RESPONSABILE DELL'AREA
LL.PP e MANUTENZIONI
Geom. Claudio Porcari