

VALUTAZIONE IMMOBILIARE “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE VILLA SACRI CUORI”

Perizia richiesta dal Dott. Luigi Figari con studio in Genova, Via XX Settembre 3/10, nominato Curatore del procedimento di Liquidazione Giudiziale Villa Sacri Cuori S.r.l. con sentenza del 10 novembre 2022 del Tribunale di Alessandria – Sezione Fallimentare



STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

COMPENDIO IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI CASTEL ROCCHERO (AT)

Via IV Novembre n. 25

Struttura destinata a Residenza Socio-Assistenziale
e Villetta residenziale

Genova, 26.10.2023

Studio Tecnico Juvara

Arch. Stefano Juvara via XX Settembre 6-8, 16121 Genova

t. 010.593810 | stefano.juvara@studiojuvara.com | c.f. JVRSFN75S05D969K - p.iva 02005460999

INDICE

1. Premesse e perimetro della valutazione
2. Avvertenze e limiti del presente documento
3. L'oggetto della stima
 - 3.1. Breve descrizione e condizioni del compendio immobiliare
 - 3.2. Identificativi catastali
 - 3.3. Destinazione urbanistica e conformità e agibilità urbanistico-edilizia
 - 3.4. Certificato di prevenzione incendi
 - 3.5. Attestato di prestazione energetica
 - 3.6. Titolo di proprietà
4. Determinazione del più probabile valore di mercato
 - 4.1. Ricerca del valore di mercato del fabbricato a destinazione residenziale
 - 4.2. La superficie commerciale
 - 4.3. Il campione estimativo e l'adeguamento dei dati rilevati
 - 4.4. Ricerca del valore di mercato della struttura destinazione a socio-assistenziale
 - 4.5. La consistenza del fabbricato
 - 4.6. Determinazione dei costi
 - 4.7. L'adeguamento dei dati rilevati
 - 4.8. Deprezzamento per obsolescenza e vetustà
5. Conclusioni

1. Premesse e perimetro della valutazione

Io sottoscritto Arch. Stefano Juvara, con studio in Genova, via XX Settembre 6/8, C.F. JVRSFN75S05D969K, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n. 3428, in qualità di tecnico valutatore, con incarico "Istanza n. 8 del 09.05.2023 "del Curatore fallimentare Dott. Luigi Figari, redigo la seguente valutazione immobiliare con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare sito in Castel Rocchero, Provincia di Asti, al civico 25 di via IV Novembre.

Come da incarico ricevuto, in considerazione della procedura di liquidazione giudiziale della società Villa Sacri Cuori s.r.l., P.I. 01045610050, la Committenza ha richiesto una valutazione di massima del compendio in argomento.

La presente relazione esprime il più probabile Valore di Mercato stimato alla data di osservazione del 20.10.2023 del bene immobile in oggetto, costituito da un edificio principale a destinazione ricettiva socioassistenziale con destinazione RSA ed un fabbricato, indipendente, di minor dimensione a destinazione residenziale, ubicato nel comune di Castel Rocchero (AT) via IV Novembre civ. 25.

Per più probabile Valore di Mercato si intende il *"il prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione"*, presupponendo che:

- a) la parte venditrice sia disposta a vendere i beni;
- b) che ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare una adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per il buon esito della transazione.

Tenendo in considerazione l'incarico ricevuto e le specifiche richieste della Committenza si procede di seguito all'esame dei beni immobili in oggetto.

2. Avvertenze e limiti del presente documento

La presente perizia di valutazione è stata eseguita su incarico ricevuto dal Committente. L'attività che è stata effettuata si configura come una prestazione d'opera intellettuale a supporto del Committente e in tale senso costituisce impegno e dichiarazione che:

- le metodologie e i criteri di valutazione che sono adottati fanno riferimento a quelli di generale accettazione e, comunque, sono allineati a quanto stabilito nel Regolamento emanato dalla Banca D'Italia (Governatore della Banca D'Italia, 20 settembre 1999 e successive integrazioni);
- le attività oggetto della presente relazione di valutazione rispettano gli standard internazionali di Valutazione immobiliare, e si uniformano alle metodologie ed agli approcci valutativi contenuti nel volume RICS Appraisal and Valuation Manual – "Red Book" – della Royal Institution of Chartered Surveyors, edizione aggiornata al gennaio 2017, che incorpora e recepisce gli Internationals Valuations Standard (IVS);

Studio Tecnico Juvara

Arch. Stefano Juvara via XX Settembre 6-8, 16121 Genova

t. 010.593810 | stefano.juvara@studiojuvara.com | c.f. JVRSFN75S05D969K - p.iva 02005460999

- la presente relazione di stima è stata redatta sulla base delle informazioni e della documentazione fornite dal Committente. Queste sono state assunte come attendibili e accurate, salvo che non rientri espressamente nell'oggetto dell'incarico la verifica di tali documenti e informazioni; tuttavia, vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa di seguito segnalati:
 - o non sono state effettuate verifiche sui titoli di proprietà, servitù, vincoli, ipoteche o altro e sulla regolarità edilizia urbanistica;
 - o durante il sopralluogo effettuato presso il compendio si sono rilevate solamente le caratteristiche dei fabbricati, non state effettuate verifiche delle strutture né analisi sui terreni per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche e/o inquinanti. Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente indicato dalla Committenza.
 - o le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da me effettuate sul mercato immobiliare locale sono a mio parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune dell'attività esaminata (RSA) e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da me scelti ed adottati come riferimento.

3. L'oggetto della stima

3.1 Breve descrizione e condizioni del compendio immobiliare

Trattasi di un compendio immobiliare ubicato nel comune di Castel Rocchero, in provincia di Asti, al civico 25 di via IV Novembre. Il compendio immobiliare sorge su una leggera collina, leggermente decentrata rispetto al cuore del comune Castel Rocchero, [comune italiano](#) di circa 400 abitanti, della [provincia di Asti](#) in [Piemonte](#). Il cespite, che si trova in posizione aperta su tutti i lati, è costituito da due corpi di fabbrica indipendenti, di cui il maggiore destinato a Residenza Sanitaria Assistenziale in attività (**questa non è oggetto della presente valutazione**) e un edificio minore, dotato di sua autonomia, di tipologia edilizia Villetta indipendente. L'edificazione dei fabbricati presenti risale ad epoche differenti, per tanto anche lo stato manutentivo è da considerarsi diverso per le varie porzioni.

Dal Punto di vista costruttivo il fabbricato principale risulta essere stato realizzato in c.a. con copertura a falde ed orditura lignea in travi lamellari di recente costruzione 2015 in buono stato manutentivo e il corpo storico con struttura in pietrame e tetto in legno in pessime condizioni manutentive.

3.2 Identificativi catastali

I cespiti risultano censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Castel Rocchero come segue:

Dati catastali estratti dall'atto di mutuo fornito dalla Committenza

PROVINCIA	COMUNE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CONSISTENZA	NATURA	PIANO
Asti	Castel Rocchero	CT	3	252	-	mq 10.730	Ente Urbano	
Asti	Castel Rocchero	CT	3	353	-	mq 1050	Ente Urbano	
Asti	Castel Rocchero	CT	3	466	-	mq 110	Ente Urbano	
Asti	Castel Rocchero	CT	3	249	-	mq 460	Ente Urbano	
Asti	Castel Rocchero	CT	3	250	-	mq 8.270	Ente Urbano	
Asti	Castel Rocchero	CF	3	252	1	-	B1	S1
Asti	Castel Rocchero	CF	3	252	2	-	B1	T
Asti	Castel Rocchero	CF	3	353	3	-	Ente Urbano	
Asti	Castel Rocchero	CF	3	466	-	-	Ente Urbano	7

Interrogazione catastale del 29.04.2023

PROVINCIA	COMUNE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CONSISTENZA	CATEGORIA	CLASSE
Asti	Castel Rocchero	CF	3	327	-	11 vani	A/2	1
Asti	Castel Rocchero	CF	3	466	-	mq 110	F/1	-
Asti	Castel Rocchero	CF	3	353	3	mq 1050	F/1	-
Asti	Castel Rocchero	CF	3	252	4	mc 26060	B/1	U
Asti	Castel Rocchero	CF	3	484	1	-	D/1	-
Asti	Castel Rocchero	CF	3	484	2	mq 4	C/2	U



3.3 Destinazione urbanistica e conformità e agibilità urbanistico-edilizia

Considerato il fine valutativo e l'incarico ricevuto non si sono effettuate indagini urbanistiche, si precisa altresì che la presente valutazione è stata svolta nel presupposto che il compendio immobiliare risulti regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio e catastale per l'utilizzo richiesto, e nel rispetto delle normative vigenti in materia di igiene e sicurezza.

3.4 Attestato di prestazione energetica

Non fornito dalla Committenza.

Studio Tecnico Juvara

Arch. Stefano Juvara via XX Settembre 6-8, 16121 Genova

t. 010.593810 | stefano.juvara@studiojuvara.com | c.f. JVRFSN75S05D969K - p.iva 02005460999

3.5 Titolo di proprietà

Documentazione già in possesso del Committente.

4. Determinazione del più probabile valore di mercato

4.1 RICERCA DEL VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO TIPO VILLETTA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Considerata la destinazione del fabbricato e la relativa tipologia edilizia a villetta indipendente si è optato per il procedimento estimativo, principe dell'estimo, c.d. sintetico comparativo.

Il procedimento comparativo giunge alla stima del bene mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente offerti in vendita sul mercato, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e localizzazione. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultanti da un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicati specifici fattori di rettifica ritenuti adeguati in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione oltre ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

4.2 La superficie lorda e commerciale

Per quanto riguarda le consistenze del compendio, sono state consegnate dal Committente le planimetrie in formato .dwg, le planimetrie catastali dei fabbricati e dei terreni, dalle quali sono state desunte le superfici lorde. Ciò premesso, si precisa che il compendio la cui destinazione principale è più prossima/analogica a quella di ABITAZIONE CIVILE è stato ragguagliato secondo i criteri dettati dal D.P.R. 138/98 riferiti alle unità immobiliari con destinazione residenziale "R". - Criteri per il gruppo "P":

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale e' data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Come da Tabella che segue la superficie virtualizzata della UI assunta è pari a **mq 301,57**.

CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE

Villetta residenziale e corte pertinenziale - CF Comune di Castel Rocchero Fg 3 mapp. 327

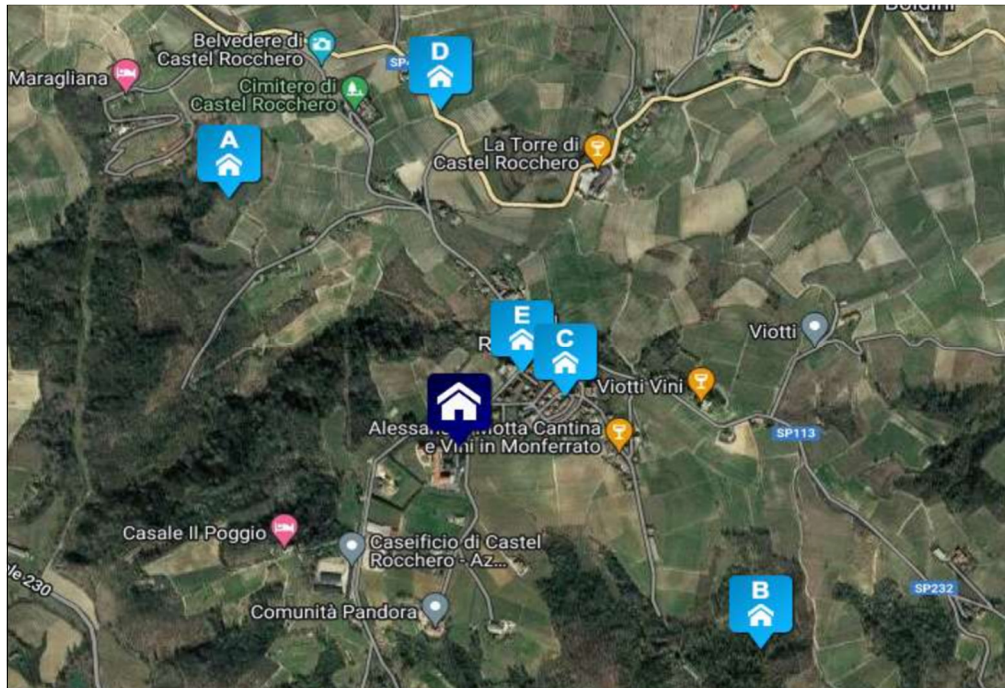
PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA COPERTA (mq)	SUPERFICIE SCOPERTA (mq)	COEFF. VIRTUALIZZAZIONE	CONSISTENZA VIRTUALIZZATA (mq)
terra	corte pertinenziale	-	170,00	10%	17,00
		-	510,00	2%	10,20
terra	centrale termica	25,00	-	0%	-
terra	rampa scale	3,30	-	0%	-
terra	locale sgombero	24,00	-	25%	6,00
terra	cantina	25,00	-	50%	12,50
terra	abitazione	96,00	-	100%	96,00
primo	locale sgombero	25,00	-	100%	25,00
primo	ripostiglio piccolo	1,50	-	50%	0,75
primo	ripostiglio grande	4,50	-	50%	2,25
primo	abitazione	118,50	-	100%	118,50
primo	veranda	25,00	-	50%	12,50
primo	balcone	-	2,90	30%	0,87





301,57

4.3 Il campione estimativo e l'adeguamento dei dati rilevati

A tal fine è stata condotta una ricerca di mercato finalizzata all'individuazione di immobili comparabili con quello oggetto di valutazione con uno sguardo all'andamento generale del mercato immobiliare locale. Nell'area di riferimento e nelle zone limitrofe ad essa, l'offerta di comparabili equiparabili per tipologia e utilizzo all'unità immobiliare in oggetto di valutazione in vendita è attualmente scarsa.

Si riporta nella fotoarea sottostante la georeferenziazione dei comparabili individuati con le relative descrizioni.



Zona OMI		Descrizione
R1		Castel Rocchero - A 8 Km da Nizza Monferrato e 8 km da Acqui Terme in un paese rinomato per i suoi vigneti, in posizione panoramica con vista sulle colline circostanti e vista montagne, casa indipendente sui quattro lati in fase di ristrutturazione con giardino cintato di circa 1000 mq, comoda a tutti i servizi. Tetto rifatto a nuovo con coibentazione tipo Isotec, tegole effetto coppo antichizzato, travi a vista stile medioevale, tramezze interne rifatte.
R1		Castel Rocchero - in zona panoramica con vista sulle colline circostanti ricoperte dai vigneti e sull'arco Alpino, proponiamo in vendita casale di ampia metratura composto da: piano seminterrato: Cantina con voltine; piano terra: ampio box auto, locale di sgombero, porticato, locale caldaia e legnaia, ingresso su soggiorno, cucina, sala da pranzo ripostiglio, camera e bagno; piano primo tre camere da letto, doppi servizi, tre locali sfruttabili, ampio balcone coperto.
B1		Casa terra tetto nella piazza centrale di Castelrocchero. Le due unit à abitative dispongono ognuna di ingresso indipendente e sono anche unite internamente. La parte pi ù grande à disposta su due livelli, e si compone di ingresso su disimpegno, ampia cucina con travi a vista e inserti in legno, salottino con camino, tre camere da letto e bagno. Il secondo alloggio, gi à ristrutturato ed arredato completamente, dispone di una grande cucina, bagno e camera da letto. Tutti i serramenti sono dotati di doppi vetri e riscaldamento a metano e gasolio separati.
R1	ASTA GIUDIZIARIA	Complesso di fabbricati a destinazione turistico ricettiva e terreni agricoli siti in Strada Acqui Terme 19, Castel Rocchero (At). DATA ASTA:24/10/2023
B1		A pochi passi dal centro del paese di Castel Rocchero, a met à strada tra Acqui Terme e Nizza Monferrato, si trova questa casetta indipendente con giardino. L' immobile, costruito in mattoni antichi, à stato ristrutturato alla fine degli anni ' 70 ed oggi, seppur essendo in buone condizioni di manutenzione, necessita di interventi di adeguamento. La casa à libera su 4 lati si trova al centro del terreno poco meno di 1.000 mq e gode di una bellissima vista sui vigneti patrimonio Unesco.

Per la determinazione del più probabile valore unitario da attribuire all'immobile in argomento, si è proceduto individuando n. 5 comparables tra cui un complesso edilizio offerto in un'asta

giudiziaria e n. 4 offerte di vendita reperite sul mercato locale, anche con riferimento a zone limitrofe assimilabili a quella in cui ricade il compendio.




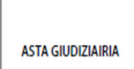

I valori unitari degli immobili comparabili individuati sono stati ottenuti rapportando i canoni complessivi offerti alla rispettiva superficie commerciale degli immobili, quest'ultima calcolata, per quanto possibile, secondo i medesimi criteri con i quali è stata individuata la consistenza commerciale dell'immobile oggetto di valutazione.

Per la successiva omogeneizzazione dei valori locativi dei *comparables* si sono utilizzati i seguenti coefficienti di ragguaglio:

1. Coefficiente di transazione: tiene conto del divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivamente rogitato. La fonte utilizzata per la scelta di tale coefficiente è stata l'Osservatorio Nomisma (pubblicazione relativa a settembre 2023 - rif. I° semestre 2023). Sulla dell'esperienza del sottoscritto è stato adottato un coefficiente di abbattimento pari al 10%.
2. Coefficiente di aggiornamento temporale: con tale coefficiente si intende, di norma, attualizzare i valori relativi ai *comparables* individuati, laddove quest'ultimi siano riferiti a un'epoca diversa da quella di stima. Nel caso specifico tutti i riferimenti di mercato utilizzati si riferiscono all'epoca della stima; pertanto, è stato attribuito per tutti un coefficiente pari a 100%.
3. Coefficiente delle caratteristiche estrinseche: valuta la diversa collocazione nel contesto urbano (ubicazione, presenza di infrastrutture, collegamenti e servizi pubblici e privati) degli immobili di confronto rispetto a quello in valutazione. Esso è stato ricavato mediante il rapporto tra i valori medi della zona OMI di riferimento del bene oggetto di stima e quelli relativi ai comparabili.
4. Coefficiente di consistenza tale coefficiente tiene conto della relazione esistente nel mercato immobiliare delle compravendite, tra il valore unitario di un immobile e il suo taglio dimensionale, in accordo col principio economico "dell'*utilità marginale decrescente*". In base a tale principio, infatti, il valore unitario di un immobile cresce in funzione della superficie fino a un taglio limite, e cioè quello maggiormente apprezzato e richiesto dal mercato locale. Oltre tale soglia limite di consistenza, il valore unitario inizia a decrescere perché si riduce il grado di utilità della superficie sovrabbondante.
5. Coefficiente delle caratteristiche intrinseche valuta lo stato conservativo e manutentivo derivante da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i comparabili e l'immobile oggetto di stima. Nel dettaglio, tiene conto dello stato generale di manutenzione degli elementi strutturali, delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, in rapporto ai *comparables* individuati. L'immobile oggetto di valutazione è stato considerato in discreto stato conservativo.

Inoltre valuta il livello di finitura dell'immobile rispetto ai *comparables* rinvenuti sul mercato e il diverso livello d'impiantistica posseduto dall'immobile rispetto sempre ai riferimenti individuati, e quindi il diverso ammodernamento tecnologico.

Si allega nel seguito la tabella riepilogativa dell'approccio sintetico-comparativo eseguito

Zona OMI	Descrizione	Anno	Offerta di mercato	Valore unitario	Superficie lorda commerciale (mq)	Coefficienti di ragguaglio					Canone unitario ragguagliato €/mq - mese	Tolleranza estimale
						adeguamento temporale	Trasparenza	Consistenza	Caratteristiche Estinseche Posizione Urbana (OMI)	Caratteristiche Intrinseche		
R1	 Castel Rocchero - A 8 km da Nizza Monferrato e 8 km da Acqui Terme in un paese rinomato per i suoi vigneti. In posizione panoramica con vista sulle colline circostanti e vista montagna, casa indipendente sui quattro lati in fase di ristrutturazione con giardino cintato di circa 1000 mq, comoda a tutti i servizi. Tetto rifatto a nuovo con coltazione tipo isotec, tegole effetto coppo antichizzato, travi a vista stile medioevale, tramezze interne rifatte.	2023	158.000,00 €	546,86 €	288,92	1,00	0,90	1,00	1,02	0,80	401,62 €	107,46%
R1	 Castel Rocchero - In zona panoramica con vista sulle colline circostanti ricoperte dai vigneti e sull'arco Alpino, proponiamo in vendita casale di ampia metratura composto da: piano seminterrato: Cantina con volte; piano terra: ampio box auto, locale di sgombero, portico, locale caldaia e legnaia, ingresso su soggiorno, cucina, sala da pranzo ripostiglio, camera e bagno; piano primo tre camere da letto, doppi servizi, tre locali sfruttabili, ampio balcone coperto.	2023	215.000,00 €	396,68 €	542,00	1,00	0,90	1,10	1,05	1,10	453,38 €	95,75%
B1	 Casa terra tetto nella piazza centrale di Castelrocchero. Le due unit� abitative dispongono ognuna di ingresso indipendente e sono anche unite internamente. La parte pi� grande � disposta su due livelli, e si compone di ingresso su disimpegno, ampia cucina con travi a vista e inserti in legno, salottino con camino, tre camere da letto e bagno. Il secondo alloggio, gi� ristrutturato ed arredato completamente, dispone di una grande cucina, bagno e camera da letto. Tutti i serramenti sono dotati di doppi vetri e riscaldamento a metano e gasolio separati.	2023	98.000,00 €	445,45 €	220,00	1,00	0,90	0,95	1,00	1,15	437,99 €	98,53%
R1	ASTA GIUDIZIARIA  Complesso di fabbricati a destinazione turistico ricettiva e terreni agricoli siti in Strada Acqui Terme 19, Castel Rocchero (AL). DATA ASTA:24/10/2023	2023	423.750,00 €	499,71 €	848,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	494,71 €	87,24%
B1	 A pochi passi dal centro del paese di Castel Rocchero, a met� strada tra Acqui Terme e Nizza Monferrato, si trova questa casetta indipendente con giardino. L' immobile, costruito in mattoni antichi, � stato ristrutturato alla fine degli anni ' 70 ed oggi, seppur essendo in buone condizioni di manutenzione, necessita di interventi di adeguamento. La casa � libera su 4 lati si trova al centro del terreno poco meno di 1.000 mq e gode di una bellissima vista sui vigneti patrimonio Unesco.	2023	85.000,00 €	397,12 €	214,04	1,00	0,90	0,90	1,00	1,15	369,92 €	116,66%

431,56 €

Dall'applicazione dei coefficienti correttivi   stato individuato un valore unitario omogeneizzato medio pari a **€/mq 431.56**, escludendo il riferimento E, in quanto fuori tolleranza estimale, si ottiene un valore unitario pari a **€/mq 446,98**, che applicato alla consistenza virtualizzata precedentemente calcolata, pari a **mq 301,57**, restituisce un pi  probabile valore di mercato di **€ 134.794,32**, arrotondabile a **€ 135.000,00**.

4.4 RICERCA DEL VALORE DI MERCATO DELLA STRUTTURA DESTINAZIONE A SOCIO-ASSISTENZIALE

Considerata al specifica destinazione del bene oggetto di valutazione si procede alla ricerca del pi  probabile valore di mercato mediante il procedimento c.d. Cost Approach, ovvero un procedimento di stima mirato a stimare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato per vetust  ed obsolescenza; criterio basato sull'assunto che *"un compratore non   disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un altro immobile sostituito che presenta la stessa utilit  funzionale; di conseguenza per un immobile edificato il compratore   disposto a pagare una somma massima pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione eventualmente diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente"*.

Di seguito si elencano i principali drivers utilizzati per la determinazione del Valore di mercato con il metodo del Costo ricostruzione (valore di surrogazione):

Costi diretti (hard cost)

- Costi di costruzione: opportunamente stimati sulla base delle tipologie e destinazioni d'uso previste sulla scorta di analoghe e recenti realizzazioni o sulla base di prezzi ufficiali (es. DEI - Tipografia del Genio Civile).

Costi indiretti (soft cost)

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (se dovuti): stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;
- Contributo al costo di costruzione;
- Oneri Professionali (progettazione, direzione lavori, collaudo): stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;
- Costo acquisto area edificabile;
- Spese Generali: stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;
- Costi dovuti a eventi impreveduti: stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;
- Profitto imprenditoriale: determinato nella misura del 15% dei costi diretti di costruzione;

4.5 La consistenza del fabbricato

Al fine del calcolo dei costi di costruzione viene determinata la consistenza parametrica in **9309,00 mq** da porre a base dei conteggi, secondo lo schema sotto riportato.

CALCOLO CONSISTENZA PARAMETRATA

Struttura destinata a RSA

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA COPERTA (mq)	SUPERFICIE SCOPERTA (mq)	COEFF. DI PONDERAZIONE	CONSISTENZA LORDA PARAMETRATA (mq)
seminterrato	RSA	1.250,00	-	50%	625,00
terra	RSA	2.250,00	-	100%	2.250,00
terra	SA - corte pertinenza	-	19.340,00	100%	-
primo	RSA	2.250,00	-	100%	2.250,00
secondo	RSA	2.250,00	-	100%	2.250,00
coperta parametra					7.375,00
scoperta					19.340,00
commerciale					9.309,00

4.6 Determinazione dei costi

Si riporta di seguito il foglio di calcolo con cui è stato determinato il costo di ricostruzione (surrogazione), a nuovo, del fabbricato in discorso.

TABELLA CALCOLO VALORE PER COSTO DI RICOSTRUZIONE (SURROGAZIONE) DEPREZZATO			
Costo tecnico del fabbricato			
Superficie lorda parametrata (mq)			7.375,00
Costo tecnico unitario di costruzione (€/mq)			1.242,53
	aggiornamento ISTAT rispetto all'epoca di stima	0,0%	0,00
	maggiorazione incidenza opere speciali	0,0%	0,00
	costo unitario (€/mq)		1.242,53
Costo tecnico complessivo fabbricati			€ 9.163.693,22
Costo tecnico delle sistemazioni esterne			
Superficie lorda corte esclusiva (mq)			19.340,00
Costo tecnico unitario delle sistemazioni esterne (€/mq)			48,00
	aggiornamento ISTAT rispetto all'epoca di stima	10,0%	4,80
	maggiorazione incidenza opere speciali	0,0%	0,00
	costo unitario (€/mq)		52,80
Costo tecnico complessivo delle sistemazioni esterne			€ 1.021.152,00
A COSTO DI RICOSTRUZIONE TOTALE			10.184.845,22
B	oneri professionali (su A)	6,00%	611.090,71
C	oneri urbanizzazione primaria e secondaria (su A)	2,00%	203.696,90
D	contributo al costo di costruzione (su A)	1,00%	101.848,45
E	spese generali	1,00%	101.848,45
F	imprevisti	2,00%	203.696,90
G	area (i.a. - secondo la fonte utilizzata)	12,38%	1.950.000,00
	Da Consulente II sem. 2016 - incidenza fonte di riferimento (%)	19,00%	
	incidenza "area nuda", se applicabile, x 0,65 (%)	12,35%	
H	oneri finanziari (su A+B+C+D+E)	2,50%	€ 376.319,44
	Tasso interesse		2,50%
	Mesi		24
	costo (A)	Medio periodo	254.621,13
	oneri professionali (B)	Medio periodo	15.277,27
	contributo al CC (D)	Medio periodo	2.546,21
	oneri urbanizzazione primaria e secondaria (C)	Inizio periodo	5.156,08
	area (E)	Inizio periodo	98.718,75
L	profitto imprenditoriale (su A+B+C+D+E+F)	15,00%	2.014.170,11
Totale valore per costo di riproduzione = Valore di mercato a nuovo (€)			15.747.516,20

Il costo unitario di partenza è stato dedotto dalla Pubblicazione DEI (di cui si riportano le relative schede - D27 Edificio destinato a residenza sanitaria assistenziale e I10 Urbanizzazione complesso edilizio residenziale), successivamente depurato delle voci che non si ritengono pertinenti al caso specifico.

D27 Edificio destinato a residenza sanitaria assistenziale		
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA		
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e movimenti terra	319.030	2,60%
2 Opere strutturali	3.637.509	19,00%
3 Murature	147.323	1,20%
4 Intonaci	116.488	0,95%
5 Vespai, massetti e sottofondi	279.292	2,27%
6 Impermeabilizzazioni	317.953	2,59%
7 Cartongessi e controsoffitti	787.193	6,41%
8 Pavimenti e rivestimenti	256.170	2,03%
9 Cappotto esterno	336.907	2,74%
10 Serramenti esterni	646.172	5,26%
11 Opere da fabbro	151.935	1,24%
12 Serramenti interni	279.986	2,28%
13 Tinteggiature	122.872	1,00%
14 Impianto meccanico	2.114.050	17,22%
15 Impianto elettrico	2.008.739	16,36%
16 Impianti ascensore	250.861	2,04%
17 Opere esterne	207.199	1,69%
Costo Totale	12.279.684	80,95%
TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI		
12.279.684,00 8,000	1.535,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
12.279.684,00 24,000	512,00 Euro	Costo dell'opera al m ³
€ 1.242,53 Costo calibrato al cespite oggetto di stima		

I10 Urbanizzazione complesso edilizio residenziale		
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA		
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e stradamenti	80.985,00	5,57%
2 Sottofondi e rinferti	131.228,00	9,02%
3 Coltivo e formazione prato	202.042,00	13,89%
4 Piantumazione e arredo	238.751,00	16,41%
5 Cordoni in calcestruzzo	21.336,00	1,47%
6 Pavimentazioni	217.959,00	14,86%
7 Cavidotti	102.322,00	7,03%
8 Impianto illuminazione pubblica	59.572,00	4,09%
9 Fognatura	296.475,00	20,51%
10 Irrigazione automatica	102.322,00	7,03%
Costo Totale	1.454.992,00	100,00%
TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI		
1.454.992,00 30,000	48,00 Euro	Costo dell'opera al m ²

4.7 Deprezzamento per obsolescenza e vetustà

Determinato il valore di mercato a nuovo, si procede all'abbattimento per vetustà ed obsolescenza, secondo la nota formula adottata dall'Unione Europea dei Periti Contabili Economici e Finanziari (UEEC), dove vengono considerate le due componenti:

Deterioramento fisico (vetustà) Il deterioramento fisico di un immobile è legato all'uso, alle condizioni ambientali, alla mancanza o alla carenza di manutenzione e a eventi avversi eccezionali.

Obsolescenza funzionale L'obsolescenza funzionale di un immobile è legata alla tipologia e agli standard costruttivi non più idonei alle esigenze dei fruitori.

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

dove:

D = aliquota di deprezzamento

A= vita utile dell'immobile

Considerato che il fabbricato è stato realizzato in periodi diversi, una porzione, pari a circa il 55%, è stata edificata nel 2015, la restante porzione del 45% risale a una possibile ristrutturazione degli anni 60, verranno applicati due distinti coefficienti di abbattimento secondo gli schemi sotto riportati.

Deprezzamento uffici D = [(A + 20)² / 140] – 2,86

Porzione realizzata nel 2015 circa 55% del compendio

Componente fabbricato	Età di edificazione - ristrutturazione (anni)	U (vita utile)	A Età/Vita utile x 100	Deprezzamento singola componente (%)	incidenza singola componente/costo totale (%)	Depr. componente (%)
Strutture	8	100	8	2,74%	60%	1,64%
Impianti	8	30	27	12,70%	25%	3,17%
Finiture	8	20	40	22,85%	15%	3,43%
DEPREZZAMENTO COMPLESSIVO (%)						8,25%

Porzione realizzata nel 1960 circa 45% del compendio

Componente fabbricato	Età di edificazione - ristrutturazione (anni)	U (vita utile)	A Età/Vita utile x 100	Deprezzamento singola componente (%)	incidenza singola componente/costo totale (%)	Depr. componente (%)
Strutture	63	100	63	46,35%	60%	27,81%
Impianti	30	30	100	100,00%	25%	25,00%
Finiture	20	20	100	100,00%	15%	15,00%
DEPREZZAMENTO COMPLESSIVO (%)						67,81%

Si riporta di seguito il foglio di calcolo con cui sono stati applicati gli abbattimenti determinati al fine di determinare il più probabile valore di mercato del compendio in esame.

DEPREZZAMENTO		
Valore di mercato a nuovo (€)		€ 15.747.516,20
di cui:		
Componente area (prezzo di acquisto + oneri finanziari + profitto) (€)		€ 2.356.026,56
Componente fabbricati e manufatti (€)		€ 13.085.944,28
Quota del compendio realizza nel 2005	55%	€ 7.197.269,35
Deprezzamento (solo componente fabbricati) (%)		8,25%
Deprezzamento (solo componente fabbricati) (€)		€ 593.489,12
Quota del compendio realizza nel 1960	45%	€ 5.888.674,92
Deprezzamento (solo componente fabbricati) (%)		67,81%
Deprezzamento (solo componente fabbricati) (€)		€ 3.992.942,22
Valore deprezzato fabbricati (€)		€ 8.499.512,94
Valore deprezzato compendio (€)		€ 10.855.539,51
Verifica compatibilità valori di mercato		
Consistenza virtualizzata (mq)		9.309,00
Valore unitario (€/mq)		€ 1.166,13

Dallo sviluppo del procedimento estimale si è ottenuto **un più probabile valore di mercato pari a, arrotondato, € 10.850.000,00**. Considerata l'aleatorietà del procedimento utilizzato, con particolare riferimento all'attuale congiuntura immobiliare e di tutto il comparto edilizio a livello nazionale (post COVID19, conflitto bellico Ucraina-Russia, bonus 110, attuale regime dell'inflazione, ecc.), nonché lo scopo della presente valutazione (Liquidazione giudiziale Villa Sacri Cuori), si ritiene opportuno procedere cautelativamente ad un abbattimento del 10% del valore determinato.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene in argomento all'attualità, determinato con il procedimento di cui sopra, risulta pari a € 9.765.000,00, in c.t., **€ 9.750.000,00**, corrispondente a €/mq 1.047,37.

5. CONCLUSIONI

A seguito delle analisi e delle elaborazioni eseguite, delle ipotesi adottate nel processo di stima, della metodologia di valutazione adottata ed alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte, può ritenersi pertanto attribuibile al compendio immobiliare oggetto di valutazione il più probabile valore di mercato complessivo di **€ 9.885.000,00**, costituito dalle due componenti: **struttura RSA € 9.750.000,00 e Villetta residenziale € 135.000,00**.

La presente valutazione è stata svolta nel presupposto della regolarità urbanistico-edilizia e catastale del bene per l'utilizzo richiesto, e della rispondenza dell'immobile a tutte le normative vigenti in materia di igiene e sicurezza.

Il sottoscritto Valutatore ritiene pertanto che il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare ubicato a Castel Ricchero (AT), in via IV Novembre 25, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con lo stato locativo attuale, alla data di osservazione del 20 Ottobre 2023, possa essere ragionevolmente stimato in:

Euro 9.885.000,00 (Euro novemilioniottocottantacinquemila/00)

Genova, 26 Ottobre 2023

Arch. Stefano Juvara

Ordine degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Genova n. 3428



Allegati:

Documentazione fotografica; documentazione catastale; planimetrie della consistenza.

Studio Tecnico Juvara

Arch. Stefano Juvara via XX Settembre 6-8, 16121 Genova

t. 010.593810 | stefano.juvara@studiojuvara.com | c.f. JVRSFN75S05D969K - p.iva 02005460999