

Arch. Bruno Contu

Via Armenia 7R, 16129 Genova

email: arch_bruno@yahoo.it

p.i. 02529300994 C.F. CNTBRN72C21F979E

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE AD USO COMUNITA' ALLOGGIO PER ANZIANI

VIA ROMA CIV. 53 – REZZOAGLIO (GE)

****0000****

Il sottoscritto Architetto Bruno Contu, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Genova con il numero 3433 e con Studio in Genova in Via Armenia civ. 7R, C.F. CNTBRN72C21F979E, in qualità di tecnico incaricato per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite in titolo, esprime la propria perizia di stima come meglio illustrato a seguire.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile in trattazione è contraddistinto dai seguenti identificativi catastali:

- **Per quanto in capo al catasto fabbricati:**

Comune di Rezzoaglio (GE) – Foglio 62 – Mappale 439 – Sub. 19– Zona Censuaria 1, Categoria D/4 – Rendita Catastale € 24.400,00

- **Per quanto in capo al Catasto Terreni:**

Comune di Rezzoaglio (GE) – Foglio 62 – Mappale 749 – Ente Urbano – mq. 1350,00;

La planimetria catastale in atti è aggiornata e rappresenta lo stato effettivo dei luoghi.

INTESTAZIONE CASTALE

Il cespite di cui sopra risulta intestato a:

LANZA DEL VASTO – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE

C.F. 02764000101

TITOLI DI PROVENIENZA

L'intestatario dei beni di cui sopra ha acquisito la proprietà in forza di Atto Notarile del 19/12/2019 n. Rep. 48968 a firma del Notaio Beniamino GRIFFO

POSIZIONE URBANISTICO EDILIZIA

L'immobile è stato edificato negli anni 60 del secolo scorso.

L'ultimo procedimento edilizio che ha interessato il fabbricato è la SCIA edilizia PE 02/2021 – Prot. 217 del 21/01/2021 conclusasi con la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità pratica 03/2024 che attesta la conformità delle opere autorizzate sotto il profilo Urbanistico Edilizio, impiantistico e strutturale. Le planimetrie catastali sono conformi a tale ultimo progetto approvato e conseguente agibilità.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato oggetto di stima si trova in fregio alla strada statale 654, in posizione comoda e facilmente accessibile.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra principali, uno spazio seminterrato e un sottotetto abitabile.

Il fabbricato è adibito a Comunità Alloggio per Anziani e internamente è così articolato:

- Al piano seminterrato, è presente un magazzino, la camera mortuaria con annesso disimpegno e il locale caldaia con accesso indipendente dal retro dell'edificio;
- Al piano terra si trovano spazi collettivi quali palestra, sala riposo, cucina, sala da pranzo, infermeria, locale per il bagno assistito, locali di servizio e numero 4 camere ciascuna con annesso servizio igienico;

Il primo e secondo piano presentano identica distribuzione interna, e in ciascun piano sono presenti, oltre a locali per attività comune (TV,

attività varie), numero 6 camere per piano, servizi igienici e locali di servizio;

- Il piano sottotetto abitabile è adibito ad attività di servizio, quali ufficio amministrativo, locali ad usi vari quali lavanderia, stireria, depositi, spogliatoio per il personale e servizi igienici.
- Il fabbricato è circondato inoltre da area esterna pertinenziale in parte adibita a zona parcheggio e in parte a zona verde avente una superficie di circa mq. 711,00.

L'immobile si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione sia nelle parti interne che esternamente per quanto concerne facciate e copertura. Al piano terra sono stati eseguiti interventi di riqualificazione interna e infatti i locali di tale piano si presentano in ottime condizioni di manutenzione. Il fabbricato è dotato di efficiente impianto di riscaldamento, presenta serramenti e tapparelle in legno, per lo più in buon stato manutentivo, gli impianti sono a norma e regolarmente certificati come tra l'altro attestato nella segnalazione certificata di Agibilità.

Complessivamente il fabbricato, considerata la specifica destinazione d'uso appare alquanto funzionale e ben strutturato.

Ha una capienza ricettiva potenziale a pieno regime di complessivi 23 posti letto considerata la complessiva dotazione di camere e servizi.

DESCRIZIONE DELLA METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA

Considerata la particolare destinazione d'uso del fabbricato in trattazione e considerato altresì che sul mercato immobiliare non sia facile reperire dei valori di compravendita attendibili con i quali redigere una semplice stima comparativa, allo scopo di addivenire alla determinazione di un congruo,

ragionevole e corretto valore di mercato, si è deciso di ricorrere a 2 differenti metodologie di stima con lo scopo di determinare il valore finale come media della suddetta coppia di valori. Tutto questo a garanzia di una equa e attendibile valutazione.

I due metodi di stima applicati sono i seguenti:

- 1) Criterio di stima per comparazione
- 2) Criterio di stima per capitalizzazione dei redditi

VALUTAZIONE DEL BENE

CRITERIO DI STIMA 1: Determinazione del valore di mercato per comparazione

La stima per comparazione consiste nella determinazione del valore di un bene economico, mediante paragone con altri beni aventi le stesse qualità, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe in condizioni ordinarie di mercato.

Il metodo comparativo non è tuttavia facilmente applicabile su immobili aventi destinazioni d'uso come quella riguardante l'immobile in trattazione per la difficoltà di reperimento sul mercato di transazioni aventi ad oggetto edifici simili confrontabili nelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello oggetto di stima. Ciò nonostante, anche in un mercato in cui esiste una carenza di dinamica, è comunque presente un mercato potenziale dei beni immobili del territorio indagato, che in ragione della propria esistenza, hanno un proprio determinabile valore.

Considerando che l'immobile, al di là della categoria catastale attribuitagli sia assimilabile per dotazioni e caratteristiche più alla residenza che ad attività di altra natura, ai fini della stima per comparazione sono stati presi a riferimento i valori di immobili a destinazione residenziale.

Attraverso rilevazioni di mercato, sia dirette che indirette sono stati individuati dei valori utili per la stesura della stima in parola:

a) Indagini dirette

Residenze **€/mq 600,00** (valore medio rilevato dallo scrivente)

b) Indagini indirette (quotazioni Osservatorio Immobiliare)

Residenze di tipo civile valore medio **€/mq 880,00** (Ottenuto come media tra il valore minimo di € 710,00 €/mq e il valore massimo di 1050,00 €/mq riportato nelle quotazioni OMI)

Il Valore Medio V_m da utilizzare per la determinazione del valore di mercato per comparazione viene ottenuto come media tra quelli sopra individuati e questo risulterebbe pertanto pari ad €/mq **740,00** (€/mq 600,00 + €/mq. 880,00)/2.

La superficie commerciale dell'immobile determinata secondo i criteri del Borsino Immobiliare viene determinata come a seguire:

a) Sommatoria delle superfici del piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto, misurate al filo esterno dei muri perimetrali in quanto di spessore entro i 50 cm, per cui: Piano Terra mq. 295,00+Piano Primo mq. 281,00 + Piano secondo mq. 281,00 + Sottotetto mq. 220,00 = **Totale mq. 1077,00;**

b) Poggioli e terrazza nella percentuale del 25% della superficie effettiva, per cui: mq. 70,00 x 0,25= **mq. 17,50;**

c) Pertinenze del piano seminterrato nella percentuale del 20% della superficie effettiva, ovvero mq. 70,00 x 0,20= **mq. 14,00;**

- d) Area esterna pertinenziale nella misura del 10% per i primi 25 mq e l'eccedenza oltre i 25 mq. nella percentuale del 2%, ovvero: $(mq. 25,00 \times 0,10) + ((mq. 711 - mq. 25,00) \times 0,02) = \mathbf{mq. 16,22}$

Superficie commerciale = a+b+c+d= mq. 1077+ mq. 17,50+ mq. 14,00+ mq. 16,22= **Totale mq. 1124,72**

Applicando il valore unitario a mq. come sopra ricavato alla suddetta superficie commerciale, il valore dell'immobile ottenuto per comparazione viene così determinato:

€/mq 740,00 x Mq. 1124,72= Valore finale € 832.292,80

CRITERIO DI STIMA: Determinazione del valore con il metodo della capitalizzazione del reddito

Tale metodo di stima consiste nell'individuare il reddito annuo del complesso immobiliare e ricavarne il valore di mercato mediante capitalizzazione del medesimo.

La formula che permette la determinazione del valore di mercato è la seguente:
 $V_m = R_n / r$ (V_m = Valore di mercato, R_n = reddito annuo netto, r = saggio di capitalizzazione che in relazione alla tipologia di immobile è ragionevole ipotizzare nella misura dell'8%)

Il reddito capitalizzabile o reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà:

$R_n = R_l - S$ dove: (R_n = Reddito netto, R_l = Reddito lordo, S = Spese a carico della proprietà).

Il reddito lordo annuo dell'immobile non è altro che l'affitto annuale del medesimo.

Non essendovi un contratto di locazione, si deve presumere quale possa essere il congruo canone annuale di affitto nel caso in cui l'immobile fosse locato.

Detto canone è determinabile nella misura del 20% del fatturato medio annuo inteso come spesa sostenibile per canone di locazione relazionata appunto al fatturato medio ricavato dall'azienda utilizzatrice del bene.

Considerato che l'azienda utilizzatrice a regime e in condizioni ordinarie con una capienza massima a pieno regime di 23 posti letto, e con un canone mensile per ospite di € 1800,00, avrebbe un fatturato annuale medio determinabile nel modo seguente: € 1800,00 x 23 ospiti x 12 mesi = € 496.800,00.

Sulla base di tale fatturato, il canone di locazione teorico sarebbe pari ad € 496.800,00 x 0,20 = Rl € 99.360,00 (canone annuale di affitto teorico).

Secondo pubblicazioni ufficiali, le spese a carico della proprietà possono ragionevolmente ipotizzarsi nella misura percentuale del 30% del Canone Annuale di Locazione, per cui il Reddito Netto è desumibile secondo la seguente formula:

$$R_n = R_l - S = € 99.360,00 - (€ 99.360,00 \times 0,30) = € 69.552,00$$

Avendo determinato R_n , è ora possibile ricavare il valore di mercato dell'immobile applicando la formula di cui sopra, ovvero:

$$V_m = R_n / r = € 69.552,00 / 0,08 = € 869.400,00$$

Il valore del cespite determinato con il metodo della capitalizzazione dei redditi ammonterebbe pertanto ad € 869.400,00

CONCLUSIONI

I metodi di stima condotti sull'immobile e relative pertinenze hanno prodotto i seguenti risultati:

- 1) € 832.292,80

Arch. Bruno Contu

Via Armenia 7R, 16129 Genova

email: arch_bruno@yahoo.it

p.i. 02529300994 C.F. CNTBRN72C21F979E

ASTE
GIUDIZIARIE®

2) € 869.400,00

Sulla base delle considerazioni effettuate si ritiene che il più probabile valore di mercato (V_s =valore di stima) dell'immobile sia dato dalla media tra i predetti valori:

$V_s = (\text{€ } 832.292,80 + \text{€ } 869.400,00) / 2 = \text{€ } 850.846,40$

Valore che si ritiene di arrotondare ad euro 850.000,00

In scienza e coscienza, lo scrivente, a conclusione del presente procedimento ritiene di dichiarare che il più congruo valore di compravendita dell'immobile in parola è di € 850.000,00

(diconsi euro ottocentocinquantamila/00)

Arch. Bruno Contu

Genova, 11 Aprile 2025

ASTE GIUDIZIARIE®
ARQUITETTO
BRUNO CONTU
N° 3433

Allegati:

ALL_00_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL_01_PLANIMETRIE CATASTALI

ALL_02_VISURA CATASTO URBANO

ALL_03_VISURA TERRENI

ALL_05_PLANIMETRIA CATASTALE VAX

ALL_06_QUOTAZIONI OMI

ALL_07_AGIBILITA' IMMOBILE

8