

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

“Villa Serena”

Lungomare delle Sirene n.2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Località “Lido delle Sirene”, Anzio (RM)

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPLESSO IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA

Relazione di analisi e verifica **-Desk Review-** del più probabile Valore di Mercato di beni immobili

SCHEDA SINTETICA

Oggetto di verifica: Complesso immobiliare "Villa Serena"

Localizzazione: Lungomare delle Sirene n.2, Località "Lido delle Sirene", Anzio (RM),
00042

Committente: *

Proprietà: Villa Serena S.r.l.

Fascia/zona: Periferica/ANZIO COLONIA-VIA DI VILLA CLAUDIA-LAVINIO

Destinazione d'uso: Struttura alberghiero-ricettiva con beauty farm

Consistenza: 4.485,20 mq (2.535,70 mq parametrati)

Profilo acquirente: Utilizzatore diretto/investitore/costruttore

Valore della valutazione Edificio "Centro di Emodialisi": € 1.928.296,52

Data di riferimento della Desk Review: luglio 2022



Indice

1.	PREMESSA	4
1.1.	OGGETTO DELL'INCARICO	4
1.2.	PROCEDURE E METODOLOGIE ADOTTATE	4
1.2.1.	<i>Operazioni preliminari</i>	<i>4</i>
1.2.2.	<i>Desk Review documentale</i>	<i>5</i>
1.2.3.	<i>Desk Review del Valore di Mercato</i>	<i>6</i>
1.3.	ASSUNZIONI	7
1.4.	ESCLUSIONI	8
2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE, URBANO ED AMBIENTALE	8
2.1.	COLLEGAMENTI INFRASTRUTTURALI	8
3.	INQUADRAMENTO URBANISTICO E AMMINISTRATIVO	9
3.1.1.	<i>Dati amministrativi identificativi</i>	<i>9</i>
3.5.	DESCRIZIONE DEL BENE	11
3.5.3.	<i>Stato di conservazione dell'immobile</i>	<i>12</i>
3.6.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	12
3.6.1.	<i>Dati catastali identificativi</i>	<i>12</i>
3.6.2.	<i>Ai fini della titolarità</i>	<i>12</i>
3.7.	CONSISTENZA IMMOBILIARE	12
3.8.	PROCESSO DI VERIFICA DELLA VALUTAZIONE DEL COMPLESSO "VILLA SERENA"	13
3.8.1.	<i>Individuazione dei Valori unitari di Mercato</i>	<i>13</i>
3.8.2.	<i>Determinazione del valore di mercato</i>	<i>14</i>
4.4.2.1	<i>Applicazione del Metodo di Trasformazione dell'Area</i>	<i>14</i>

1. Premessa

1.1. Oggetto dell'incarico

La Prof.ssa ^{***}, nell'ambito delle attività di verifica ai fini del rilascio dell'attestazione di cui all'art.161 legge fallimentare della Fenig. S.r.l., ha dato mandato all'Arch. Carlo Maggini (di seguito anche il tecnico o il perito), con incarico professionale del 13 luglio 2022, a svolgere attività di analisi e verifica (*Desk Review*) della Relazione di stima condotta nel luglio 2022 dall'Ing. Maurizio De Blasi sul cespite in oggetto.

1.2. Procedure e metodologie adottate

Sono state nel complesso condotte operazioni di *Desk Review* documentale e operazioni di *Desk Review* di verifica del Valore di Mercato.

Per le prime, il perito si è avvalso di liste di controllo delle informazioni e dei riferimenti (*check list*) in accordo con le indicazioni ABI e IVS¹.

Per le seconde, il perito si è riferito ai dati presenti nella Relazione di stima condotta nel luglio 2022 dall'Ing. Maurizio De Blasi, e successive integrazioni, le cui risultanze sono state condivise o meno in modo indipendente.

1.2.1. Operazioni preliminari

A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente tecnico ha dato inizio alle operazioni peritali di verifica dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente i cespiti. In accordo con la Proprietà, ha condotto un primo dettagliato esame nonché il vaglio delle informazioni di origine documentale in possesso della Proprietà e da questa archiviate in forma cartacea e/o digitale.

¹ ABI-Associazione Bancaria Italiana e Tecnoborsa, "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie", aprile 2022 e IVS- *International Valuation Standards*, gennaio 2022

In questa fase, il lavoro peritale si è concentrato nello specifico sull'esame e sull'accertamento:

- 1) della disponibilità degli atti tecnico-legali ai fini della verifica della titolarità, dei dati catastali, della conformità delle dotazioni impiantistiche, della conformità urbanistica e dello stato locativo, nonché la verifica delle qualità per la valutazione dell'idoneità e completezza della stessa documentazione;
- 2) delle destinazioni d'uso;
- 3) della consistenza immobiliare, dedotta da preventive operazioni di determinazione delle superfici commerciali. Tali superfici sono state calcolate quali somme dei valori disgiunti delle superfici principali ed accessorie, parametrando queste ultime attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio e ponderazione.

Tali operazioni peritali di esame e vaglio delle informazioni di origine documentale in possesso della Proprietà, si intendono quali attività preliminari e propedeutiche alle operazioni di *Desk Review* documentale e del valore di stima.

1.2.2. Desk Review documentale

Le informazioni raccolte sono confluite in una *check list* di controllo appositamente redatta.

La struttura della *check list* si avvale di una progressione di campi informativi nel merito della localizzazione, della documentazione catastale, delle superfici, delle destinazioni d'uso, della proprietà, dell'atto di provenienza, della documentazione attestante la legittimità urbanistico-edilizia, della documentazione attestante la conformità degli impianti. Sulla base delle risultanze della fase di analisi documentale ed utilizzando la *check list* di controllo quale strumento di supporto, il perito ha proceduto nell'attività di verifica della Relazione di stima condotta nel luglio 2022 dall'Ing. Maurizio De Blasi.

1.2.3. Desk Review del Valore di Mercato

Scopo dell'indagine è la verifica del Valore di Mercato quale "ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"¹.

La verifica del più probabile Valore di Mercato è stata operata attraverso la formulazione di un autonomo procedimento di verifica della stima, utile al confronto con i Valori individuati nel luglio 2022 dall'Ing. Maurizio De Blasi.

Il perito ha pertanto proceduto in un'analisi più specifica del Valore del cespite, nel complesso finalizzata a confermare o meno in modo indipendente le risultanze della valutazione espressa dall'Ing. De Blasi, oggetto della presente *Desk Review*.

Per la valutazione si è adottato il PROCEDIMENTO DI STIMA CON IL METODO DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA che consiste nel determinare il Valore dello stesso, considerandolo come una area sulla quale, a seguito dell'investimento di un certo capitale, verrà completata la costruzione esistente e realizzato un Edificio.

Il valore del Bene sarà determinato quindi come la differenza tra il valore di mercato della definitiva edificazione e tutti i costi da sostenere per il suo completamento, il tutto sintetizzato dalla espressione:

$$V_x = V_c - C_{tot}$$

dove:

V_x - è il valore di mercato del Bene oggetto di stima nelle condizioni attuali.

V_c - è il valore dell'edificio una volta terminato.

C_{tot} - è il costo totale per il completamento dell'Edificio.

¹ RICS, Standard di Valutazione, Edizione 6° - PS 3.2

Per la verifica del più probabile Valore di Mercato del compendio immobiliare, il perito si è attenuto ai seguenti riferimenti normativi e alle seguenti pubblicazioni:

- "Codice delle Valutazioni Immobiliari-*Italian Property Valuation Standard*" di Tecnoborsa, V edizione del 2018, recante disposizioni circa i requisiti attinenti alla corretta valutazione degli immobili;
- "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" dell'ABI-Associazione Bancaria Italiana e Tecnoborsa, aprile 2022;
- Norma UNI EN 15733:2011 recante indicazioni e specifiche tecniche nel merito di "Servizi erogati da agenti immobiliari. Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari", elaborato dal Comitato Tecnico CEN/TC;
- Agenzia del Territorio, "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Ha inoltre condotto analisi di verifica valutativa in accordo con gli standard di valutazione internazionali: *International Valuation Standards IVS*; *Royal Institution Of Chartered Surveyors RICS*; *European Valuation Standards EVS*; *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice USRAP*.

1.3. Assunzioni

Ai fini della redazione della presente Relazione di verifica non si è realizzata (come da incarico) una *due-diligence* tecnica. È stata pertanto utilizzata esclusivamente la documentazione fornita direttamente dai soggetti proprietari. Le certificazioni urbanistiche, catastali, di provenienza e le altre documentazioni fornite dalla Proprietà sono state nel complesso assunte come veritiere. Inoltre, per i beni in oggetto, se non diversamente indicato, sono state ipotizzate condizioni di regolarità, adeguamento alle normative vigenti, insussistenza di qualunque limite o vincolo che limitino la vendibilità del bene quali pignoramenti, ipoteche, servitù, evizioni, contratti o asservimenti di qualsiasi titolo e specie, immobile libero da persone e cose ed immediatamente disponibile.

1.4. Esclusioni

Non sono state esperite indagini presso pubblici uffici e non sono state condotte operazioni di *audit* documentale, tese a stabilire la conformità degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi attraverso la comparazione e lo stato di fatto.

Non si è proceduto ad un rilievo ed alla successiva restituzione grafica ai fini della determinazione della consistenza.

Non sono state condotte investigazioni sullo stato ambientale del sito né ispezioni sull'utilizzo fatto nel tempo del terreno finalizzate a rilevare l'esistenza di possibili inquinamenti ambientali e pertanto ci si può riferire allo stato dei luoghi come dati conformi alle normative esistenti all'epoca della iniziale cantierizzazione.

2. Inquadramento territoriale, urbano ed ambientale

Il Complesso edilizio di cui trattasi si identifica, nel suo insieme, con una struttura da destinarsi ad attività alberghiere-ricettive con *beauty farm*, ma originariamente progettata per accogliere attività sanitarie private a scala regionale.

Il Complesso si situa in località Lido delle Sirene, in continuità con il Lido di Cincinnato, entro il territorio del Comune di Anzio, in Provincia di Roma, in prossimità della Via Ardeatina e in stretta prossimità con la spiaggia della costa tirrenica, sulla quale affaccia sul fronte nord-ovest.

Il territorio urbanizzato presenta edifici a bassa e media densità abitativa, prevalentemente a edilizia puntuale e tipologia bifamiliare o quadrifamiliare a due o tre piani, servito da servizi commerciali e terziari di dimensione prettamente locale.

2.1. Collegamenti infrastrutturali

L'area è ben collegata sia dal sistema stradale che da quello ferroviario.

In prossimità, sono raggiungibili la Via Nettunense e la Via Ardeatina, collegamenti viari principali con tutte le località dell'entroterra e della costa tirrenica.

In particolare, la città di Roma dista circa 58 Km, la città di Latina circa 26 Km.

L'area è servita sia dalla linea ferroviaria regionale RF8, con la fermata Anzio-Colonia a poche centinaia di metri dal cespite, che collega Roma Termini con Nettuno, sia dalla linea COTRAL, che collega Roma Laurentina a Nettuno. E' inoltre presente un servizio urbano di bus locali con fermata nelle immediate vicinanze.

3. Inquadramento urbanistico e amministrativo

3.1.1. Dati amministrativi identificativi

Ai fini urbanistici e edilizi, per la struttura nel suo complesso, risultano i seguenti atti amministrativi:

- Concessione edilizia n. 15449 del 29.07.1997, per il recupero dell'immobile esistente (in muratura), abbandonato da anni, da destinarsi ad albergo;
- Concessione edilizia n. 17140 del 26.10.2001, per ristrutturazione dell'immobile e cambio di destinazione di uso da albergo a RSA (non assentita, dopo lunghi anni di attesa, dalla Regione Lazio);
- DIA in variante del 08.08.2003;
- DIA del maggio 2004;
- Concessione proroga in data 20.12.2005 al PdC n. 17140/2001;
- Richiesta di permesso a costruire presentata in data 18.10.2006, con prot. n. 50024, per "opere in variante in corso d'opera" (pratica edilizia n. 19791) consistenti nella riorganizzazione degli spazi interni, restyling delle facciate e ripristino della destinazione d'uso ad albergo, come previsto nella Licenza Edilizia n. 15449/1997. La detta pratica edilizia era corredata del relativo progetto protocollato con n. 50014;
- Richiesta di rilascio di permesso a costruire, presentata in data 13.12.2007, prot.62954, per il completamento dei lavori dell'immobile Villa Serena;
- Determina n. 071 del 30.12.2009, con la quale l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, nella persona del Responsabile del Servizio Complesso Politiche del Territorio, autorizza le opere in variante di cui alla pratica edilizia n. 19791;
- Determina favorevole prot. 40322 del 13.09.2011, emessa dal Comune di Anzio U.O. Politiche del territorio, nell'ambito della pratica edilizia n. 19791, relativa

- all'esecuzione di opere in variante in corso d'opera richieste con istanza prot. 50024/2006;
- Richiesta Igienico Sanitaria del 01.05.2014 protocollata dal Comune di Anzio in data 06.08.2014, ed acquisito al protocollo generale ASL RMH in data 03.09.2014 con n. 76386, relativo al progetto del 2006 di cambio di destinazione di uso dell'immobile da RSA ad albergo;
 - Nulla Osta prot. 12241 del 21.11.2014 rilasciato dalla ASL Roma H, a seguito di richiesta presentata con prot. n. 31183 del 18.07.2013 (prot. ASL n. 69611 del 25.07.2013).

In sintesi, originariamente ivi insisteva un manufatto prevalentemente in muratura portante, costruito negli anni '50.

Da detto manufatto, per il tramite della Concessione edilizia sopracitata n. 15449 del 29.07.1997, l'allora proprietà aveva intrapreso iniziali lavori di ristrutturazione per la rifunzionalizzazione ad Albergo.

A seguire, per quanto riportato in ambito di Relazione di stima condotta nel luglio 2022 dall'Ing. Maurizio De Blasi, risulta che:

"I lavori di ristrutturazione si sono prolungati per molti anni, a far data dalla fine degli anni 90, quando era stato chiesto ed ottenuto dal Comune di Anzio un permesso a costruire per trasformare l'immobile esistente in albergo. Successivamente, a seguito del rilascio di nuova concessione edilizia (n. 17140/2001), la destinazione dell'immobile è stata trasformata da albergo in RSA (non assentita, dopo lunghi anni di attesa, dalla Regione Lazio). Il progetto prevedeva l'edificazione/ristrutturazione di un fabbricato a gradoni di n. 5 piani, compresa la copertura a terrazza praticabile, per una superficie complessiva lorda di mq. 3.609. A seguito delle mancate autorizzazioni da parte della Regione Lazio, la proprietà ha richiesto nel 2006, come detto, un nuovo permesso a costruire per opere in variante in corso d'opera (pratica edilizia n. 19791) consistenti nella riorganizzazione degli spazi interni, restyling delle facciate e ripristino della destinazione d'uso ad albergo, come previsto nella Licenza Edilizia originaria n. 15449/1997. Il progetto approvato per la ristrutturazione e ampliamento dello stesso, prevede una superficie totale di mq. 3.956, suddivisi sempre su totali 4 piani oltre il piano di copertura a terrazza, con annesso giardino pertinenziale di mq. 604, piscina e parcheggio".

Si rileva come, all'attualità i sopra elencati permessi rilasciati dal Comune e dai vari Enti preposti, risultino scaduti.

3.5. Descrizione del bene

La "Villa Serena" si presenta all'attualità come una struttura in cemento armato a vista, priva di rifiniture, impianti e rivestimenti, pertanto incompleta ai fini di una sua messa in utilizzo.

Alle attuali condizioni di incompletezza e degrado, hanno contribuito gli anni di vandalismo subito dalla struttura, anche rispetto alle opere già parzialmente condotte.

Dal punto di vista formale, il Complesso è caratterizzato da un impianto edilizio rettangolare, con una appendice ortogonale, su un lotto di circa mq. 3.000 degradante verso il mare, distribuito su più livelli, dotato di spazi a parcheggi e aree di manovra.

Presenta l'accesso principale al civico 2 di Lungomare delle Sirene.

L'ultimo progetto presentato al Comune di Anzio nel 2014 (all'attualità scaduto, dunque eventualmente soggetto a nuova presentazione per richiesta di rinnovo) per la creazione di una struttura alberghiero-ricettiva dotata di n.17 camere e una beauty farm attrezzata, prevedeva una suddivisione degli ambienti funzionali come di seguito meglio individuati:

- a) alla quota 0.00 l'accesso alla struttura da Lungomare delle Sirene, da cui diparte, in discesa, anche una rampa che conduce al parcheggio a quota -2.95;
- b) alla quota -3.26 la Hall, la Reception, gli uffici amministrativi, la direzione, il bar, una sala comune e locali tecnici, tutto raggiungibile oltre che percorrendo la scala o la rampa per disabili, anche per mezzo di un ascensore che diparte dalla quota 0.00;
- c) alla quota -6.425 la cucina con i relativi locali di servizio, n. 11 camere doppie, il centro benessere e la palestra con relativa reception, oltre una ampia terrazza attrezzata con piscina;
- d) alla quota -9.51 la sala ristorante collegata con la cucina per mezzo di un ascensore-montacarichi;
- e) alla quota -12.95 n. 6 camere doppie con balconi, spogliatoi per il personale, alloggio del custode e servizi di piano.

3.5.3. Stato di conservazione dell'immobile

Dell'Edificio si può apprezzare soltanto struttura portante in c.a. a vista, in buone condizioni di tenuta.

3.6. Identificazione del bene

3.6.1. Dati catastali identificativi

Il Complesso risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio come segue:

- Foglio 34 part. 116, sub 1-2-3-4-5, categoria B/1, rendita 2.956,83 Euro, Piani T-S1-S2-S3

3.6.2. Ai fini della titolarità

Ai fini della titolarità alla Soc. Villa Serena Srl, risultano i seguenti documenti:

- Atto di scissione dalla *** I del 24 dicembre 1999, Notaio Gianluca Napoleone di Roma, rep.n.16820, trascr.n.1140 del 20 gennaio 2000.

3.7. Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state ricavate dai materiali documentali in possesso della proprietà.

Le superfici commerciali sono state calcolate ponderando le relative superfici di pertinenza, distinte per destinazione d'uso, secondo le indicazioni del D.P.R. n.138/98¹ e gli opportuni correttivi di stima operati dal valutatore.

¹D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Complesso edilizio "Villa Serena"				
	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Parametro di ponderazione	Sup. commerciale ponderata (mq)
PT+S1+S2+S3	Ambienti coperti	1.573,18	100%	1.573,18
Quota 0.00	Balconi e Terrazze	252,67	30%	75,80
Quota - 3,26 (panoramica) + Quota - 2,60 (panoramica)	Balconi e Terrazze	127,68	30%	38,31
Quota - 3,26 (non panoramica) + Quota - 2,60 (non panoramica)	Balconi e Terrazze	231,97	10%	23,20
Quota - 6,56 (living piscina)	Balconi e Terrazze	316,47	30%	94,94
Quota - 9,51 (terrazza ristorante)	Balconi e Terrazze	319,03	30%	95,71
Quota - 9,51 (tettoia ristorante)	Balconi e Terrazze	91,18	40%	36,47
Quota - 12,95 (balconi stanze)	Balconi e Terrazze	28,95	30%	8,69
Quota - 17,75 (terrazza)	Balconi e Terrazze	166,62	30%	49,99
	Piscina	77,83	100%	77,83
	Scale Esterne	106,77	100%	106,77
	Parcheggio + Rampe	588,85	50%	294,43
	Giardino	604,00	10%	60,40
TOTALE		4.485,20		2.535,70

La superficie lorda complessiva ammonta a circa mq **4.485,20** mentre quella ponderata, necessaria per la determinazione del valore commerciale, è di mq **2.535,70**

3.8. Processo di verifica della valutazione del Complesso "Villa Serena"

3.8.1. Individuazione dei Valori unitari di Mercato

Allo scopo di individuare il *range* di oscillazione dei valori medi a metro quadrato per immobili con destinazioni analoghe a quelle presenti nel complesso immobiliare in oggetto, si sono estrapolati e rappresentati in tabella i dati relativi alla fascia/zona ove è ubicato l'immobile in esame, desunti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare-OMI e del Borsino Immobiliare. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare-OMI e del Borsino Immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita e allo stato conservativo "normale".

Tali valori iniziali sono stati opportunamente selezionati e corretti per essere adeguati alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima.

Nel caso specifico non sono presenti quotazioni riferite alle attività cliniche analoghe a quelle di stima. Per tale motivo si riportano le quotazioni riferite agli ambiti residenziali della zona.

Dalla ricerca eseguita sono stati individuati i seguenti valori di riferimento:

- Quotazioni OMI:

minimo €. 1.100,00 - medio €. 1.375,00 - massimo €. 1.650,00

- Borsino Immobiliare:

minimo €. 1.216,00 - medio €. 1.573,00 - massimo €. 1.930,00

- Agenzie immobiliari:

minimo €. 1.600,00 - medio €. 1.950,00 - massimo €. 2.300,00

La stima assumerà il valore unitario pari a € 2.200,00 che considera le peculiarità intrinseche ed estrinseche del lotto e la sua particolare posizione privilegiata sulla riva del mare di Anzio, con un panorama aperto che ne aumentano il valore.

3.8.2. Determinazione del valore di mercato

Completata la fase di analisi dell'attuale contesto di Mercato di riferimento e definito il valore unitario, il perito ha proceduto in un'analisi più specifica del Valore del cespite, nel complesso finalizzata a confermare o meno in modo indipendente le risultanze della valutazione espressa dall'Ing. De Blasi, oggetto della presente Desk Review.

4.4.2.1 Applicazione del Metodo di Trasformazione dell'Area

In prima istanza, il perito ha condotto autonome attività di verifica:

- del Valore di Mercato dei fabbricati previsti per l'area a realizzazione ultimata, corrispondente al ricavo che si ottiene dall'operazione immobiliare;
- dei costi di realizzazione delle opere;
- del Valore di Mercato del cespite allo stato attuale di edificazione.

Considerando che, per chi costruisce, il valore di un fabbricato è dato dall'insieme del valore del terreno edificabile più il costo per la sua costruzione, il valore del Bene allo stato attuale si può trovare sottraendo al valore del bene completato il costo di costruzione del fabbricato necessario per il suo completamento. In simboli:

$$V_x = V_m - C_f$$

V_x è il valore di mercato del Bene allo stato attuale;

V_m è il valore complessivo dell'immobile, completo e disponibile alla vendita su libero mercato

C_f è il costo per il completamento del fabbricato articolato nelle sue diverse componenti (utilizzando il procedimento sintetico per la sua determinazione) completo dei relativi *soft costs*.

Verifica del Valore complessivo dell'immobile, completo e disponibile alla vendita su libero mercato

Il più probabile valore di mercato è ottenuto dalla seguente formula:

$$V_m = VAL \times S_c$$

assumendo:

V_m è il valore di mercato oggetto di stima;

VAL è il valore per metro quadro dell'immobile;

S_c è la Superficie commerciale dell'immobile.

ovvero:

$$V_x = 2.5353,70 \times 2.200,00 = \text{€ } \mathbf{5.578.540,00}$$

Verifica dei costi di realizzazione delle opere

Al fine di determinare i costi di costruzione nello scenario ipotizzato, si è fatto riferimento ad importi parametrici dei costi di costruzione ordinati per tipologia di immobili analoghi a quello in oggetto, come di seguito meglio evidenziato.

Analisi dei Costi

Cc - costo puro di costruzione: rappresenta il costo che affronta l'impresa che realizza fisicamente tutta la consistenza prevista. Da una attenta indagine di mercato nella zona di interesse, con riferimento alle fonti dirette ed indirette del mercato delle costruzioni, il sottoscritto ritiene di poter applicare un costo pari ad €/mq. 1.600,00. Si deve considerare che la struttura in c.a. dell'edificio, è già stata a suo tempo realizzata, ed incide sul detto costo per una percentuale pari a circa il 35% del totale della costruzione, percentuale che tiene anche conto del fatto che la detta opera va comunque sottoposta ad attenti esami da parte di tecnici competenti per verificare il suo stato di manutenzione.

Per quanto detto il sottoscritto ritiene di applicare un costo pari a €/mq. 1.040,00

Cu – Oneri di urbanizzazione: rappresenta il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso in esame detti oneri non si prendono in considerazione in quanto gli stessi erano già stati versati dalla proprietà al momento di iniziare le opere di ristrutturazione del bene.

Ccc – Contributo al costo di costruzione: rappresenta il contributo da versare al Comune al momento del rilascio del P.d.C. nel caso in esame si stima nel 6% del Cc.

Cp - Costo per la Progettazione e la Direzione dei Lavori: rappresenta il costo per i compensi professionali da sostenere per la progettazione di massima ed esecutiva, l'eventuale aggiornamento del progetto e per la direzione dei lavori ed accatastamenti. Si prende in considerazione una percentuale pari al 6% del Costo di Costruzione (Cc)

Cal – Costo per allacciamenti: rappresenta il costo per gli allacciamenti ai pubblici servizi. Detto costo si stima pari al 1% del Costo di Costruzione + Oneri di urbanizzazione e Contributo al Costo di Costruzione

Sg – Spese Generali: rappresenta il costo per le spese generali e di amministrazione. Detto costo si stima pari al 2% del Costo di Costruzione + Oneri di urbanizzazione e Contributo al Costo di Costruzione + Costi per progettazione + Costi per allacciamenti

Ci – Costo imprevisti: rappresenta il costo per eventuali imprevisti connessi all'andamento della realizzazione, imprevisti sempre possibili in una attività edilizia. Detto costo si stima pari al 2% dei costi di realizzazione (Cc + Cp)

Cf – Costi finanziari: rappresentano gli oneri finanziari che l'imprenditore dovrà sostenere durante la durata dell'iniziativa.

Si considera che l'Imprenditore utilizzi il l'importo necessario a sostenere le spese (Cc+Cp+Cuc) con ricorso al credito, si può prevedere un tasso del 3% di interesse per il tempo medio, pari a 1 anno (dall'acquisto del terreno alla realizzazione completa del bene)

P – Profitto: rappresenta l'utile lordo che l'imprenditore che realizza l'iniziativa si attende di ricavare dalla stessa. In genere il profitto può variare dal 10% al 30%, in relazione alla tipologia, importanza e rischio dell'iniziativa. Nel caso in esame si ritiene congruo prevedere un utile per il realizzatore dell'iniziativa immobiliare del 15% sul totale dei costi

Analisi dei costi di realizzazione delle opere			
		Costi di realizzazione €/mq	Costi di realizzazione €
		Superficie mq	
Costo di costruzione		1.040,00	2.637.128,00
Oneri di urbanizzazione	0%		0,00

Contributi al costo di costruzione	6%			158.227,68
Spese tecniche	6%			158.227,68
Allacciamenti	1%			27.953,56
Spese generali	2%			59.630,74
Imprevisti	2%			55.907,11
Profitto	15%			464.561,22
Oneri finanziari	3%			88.607,50
Totale costi				3.650.243,48

Il suddetto importo rappresenta la somma dei costi che occorre sostenere per la realizzazione dell'immobile. Il valore del Bene allo stato attuale si può trovare sottraendo al valore del bene completato il costo di costruzione del fabbricato necessario per il suo completamento. In simboli:

$$V_x = V_m - C_f$$

$$V_x = € 5.578.540,00 - 3.650.243,48 = € 1.928.296,52$$

Il suddetto importo rappresenta il valore dell'immobile nelle condizioni attuali, disponibile alla vendita.

Per quanto riferito, considerato il campo di variabilità di qualunque stima, il Valore di Mercato più probabile del cespite in oggetto, Villa Serena, può essere ragionevolmente indicato in un Valore pari a € 1.928.296,52

Il Perito
Carlo Maggini