

TRIBUNALE DI COSENZA

Liquidazione Giudiziale

[REDACTED]
e

[REDACTED]
s.r.l.

Numero di Ruolo 18/2023 – 40/2024 – 41/2024

Giudice Delegato dott.ssa Francesca Familiari

Curatore avv. Valerie Stella De Caro

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI CASSANO ALLO IONIO

Rende, 28 febbraio 2025

l'esperto estimatore
dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico
Via Papa Giovanni XXIII 69/a
87036 Rende (CS)
Tel. 0984.1453038 – Cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com
Pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

1.0 Premessa.

Io sottoscritto dott. ing. Francesco Mordente, con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° 2683 sez. A, sono stato nominato in data 23 settembre 2024, dall'avv. Valerie Stella De Caro, nella sua qualità di curatore nella Liquidazione Giudiziale [REDACTED], esperto estimatore al fine di determinare il valore di mercato, all'attualità, dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura.

La presente relazione è relativa ai soli immobili siti in comune di Cassano All'Jonio identificati al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 43, Particella 206, Subalterno 5 – località Sibari – Cat. C/2 cl. 3 cons. 100 mq – Rendita: € 258,23;
- Foglio 43, Particella 206, Subalterno 3 – località Sibari – Cat. D/4 – Rendita: € 810,00;
- Foglio 43, Particella 206, Subalterno 4 – località Sibari – Cat. D/4 – Rendita: € 20.100,00;

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali.

In date diverse ho acquisito telematicamente dal sito dell'Agenzia del Territorio le visure e le planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima (all. 1).

In data 05.10.2025, accompagnato dal Curatore, avv. Valerie Stella De Caro Giordanelli, in località Sibari del Comune di Cassano All'Jonio presso gli immobili acquisiti all'attivo della procedura. In quella sede ho effettuato i rilievi fotografici degli immobili, alcuni rilievi e metrici e constatata la rispondenza della distribuzione interna attuale dei beni a quella rappresentata nelle planimetrie catastali precedentemente acquisite.

In data 15.01.2025, previa presentazione di istanza di accesso ad atti, mi sono recato presso gli uffici del comune di Cassano All'Jonio per reperire la documentazione relativa alla costruzione degli immobile agli atti dell'ufficio.

3.0 Descrizione degli immobili.



Figura 1: Vista aerea del compendio acquisito all'attivo della Liquidazione Giudiziale.

Oggetto di stima è un insieme di immobili già utilizzati come struttura sanitaria privata denominata

██████████.

██████████ è stata aperta nei primi anni '60 ed è stata in esercizio fino al 2007 anno in cui l'attività sanitaria, per varie vicende è stata sospesa.

L'edificio originario è stato quindi costruito prima del 1967.

Dal 2007 gli immobili sono rimasti inutilizzati e oggetto di atti vandalici e saccheggi a seguito dei quali l'immobile appare oggi in condizioni fatiscenti con all'interno mobili, attrezzature e materiale di diverso tipo oggi da considerarsi rifiuto.

La clinica, un edificio in cemento armato composto da tre livelli oltre piano terra, è collocata all'interno di un ampio spazio verde di corte in località Sibari del comune di Cassano All'Jonio all'incrocio tra le vie Callistene e Barillaro. ;

Al piano terra erano collocate la reception, i locali di servizio, le cucine, i laboratori, le sale visita e il gruppo operatorio/parto, in un'ala separata erano ubicate cappella e sala mortuaria con i relativi locali di servizio. Ai piani dal primo al terzo le degenze.

Gli impianti interni, sia idrico che elettrico sono oggi inutilizzabili così come sono da sostituirsi gli infissi, sia interni che esterni. Complessivamente, a seguito dell'abbandono, l'edificio si presenta in condizioni fatiscenti con anche, in alcuni punti, infiltrazioni d'acqua dalle coperture. Non sono stati rilevati danni alle strutture. Per limitare ulteriori danneggiamenti le aperture a piano terra sono state murate.

All'interno della corte sono presenti una tettoia metallica e un piccolo edificio adibito a locale tecnologico non riportati in catasto.

Superfici:

Le superficie commerciali complessive dell'edificio, al lordo delle pareti, sono le seguenti:

- Piano terra: superficie coperta 1.169 m²;
- Piano primo: superficie coperta 1.074 m² – balconi e terrazzi 126 m²;
- Piano secondo: superficie coperta 1.074 m² – balconi e terrazzi 126 m²;
- Piano terzo: superficie coperta 878 m² – balconi e terrazzi 249 m².

Complessivamente la superficie commerciale coperta dell'edificio è pari a 4.151 m² mentre quella scoperta (balconi e terrazzi) è pari complessivamente a 501 m².

Confini: il terreno in cui è ubicato l'immobile che costituisce corte dello stesso – identificato al Catasto Fabbricati del comune di Cassano All'Jonio la Fg. 43 P.lla 206 sub 2 – catastalmente bene comune non censibile – confina a Nord con i terreni identificati con le p.lle Fg. 43 nn. 1018, 1019 e 1088 rispettivamente intestate a Curzio-Gioia, Falbo e Iacobini, a Sud con via Barillaro, ad Est con via Callistene e ad Ovest con via Luigi Viola.

Conformità catastale: le planimetrie catastali attuali rappresentano correttamente la distribuzione interna dell'immobile. Non sono presenti le planimetrie dei locali tecnologici collocati nella corte.

Intestatari catastali: gli immobili sono intestati catastalmente a [REDACTED]

4.0 Regolarità urbanistica.

Nel corso dell'accesso ad atti effettuato al comune di Cassano all'Jonio non è stato possibile reperire la documentazione relativa alla costruzione originaria della Clinica. È stata invece acquisita copia, per quanto d'interesse, del [REDACTED] [REDACTED] dotato di tutte le necessarie autorizzazioni e per il quale è stato rilasciato a [REDACTED] il Permesso a Costruire n. 112/2004 del 26.11.2004.

Agli atti dell'ufficio è presente anche una comunicazione di inizio lavori del 25.05.2005 prot. 001579 nella quale si comunicava, appunto, che i lavori di cui al permesso a costruire 112/2004 avrebbero avuto inizio in data 20.01.2005 e che la ditta incaricava [REDACTED]. Evidentemente però i lavori non sono mai realmente iniziati e comunque non sono stati portati a termine.

La presenza di un permesso a costruire rilasciato sull'immobile lascia presumere che l'originaria edificazione fosse regolare.

La costruzione originaria è stata realizzata in data antecedente al 1967.

L'immobile è privo di dichiarazione di agibilità.

5.0 Provenienza e gravami.

Gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Cassano All'Jonio al Fg. 43 p.lle 206 subb. 2, 3 e 4 e il terreno identificato al Catasto Terreni dello stesso comune al Fg. 43 p.la 206 [REDACTED] con sede in Cassano All'Jonio (CS) per atto di conferimento in società per notaio Leucio Gissona del 15.01.2009 rep. 311028/52047 per diritto di proprietà pari a 1/1 dalla società [REDACTED].

Sui beni gravano le seguenti formalità (all. 3) :

- Trascrizione del 29.03.2010 – R.P. 6307 R.G. 9291 – Pubblico Ufficiale: Tribunale – rep. 276 del 01.03.2010 – verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 17.12.2014 – R.P. 23868 R.G. 29393 – Pubblico Ufficiale: Tribunale – rep. 1751 del 04.08.2014 – verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 28.01.2023 – R.P. 2637 R.G. 40616 – Pubblico Ufficiale: SOGERT S.p.A. – rep. 82023/4403 del 11.12.2023 – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo.
- Iscrizione del 04.10.2024 – R.P. 2392 R.G. 29647 – Pubblico Ufficiale: SOGERT S.p.A. – rep. 92024/3854 del 23.09.2024 – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo.

6.0 Criteri e metodi di stima.

L'analisi del mercato di riferimento ha consentito di constatare che per beni simili a quello in esame, una ex clinica, non è possibile, vista l'assenza di dati di compravendita di beni simili venduti nella zona condurre la stima attraverso un approccio sintetico-comparativo.

Si tratta infatti di una tipologia di immobili particolari che non hanno un mercato specifico con dinamismo sufficiente per un approccio comparativo. Ancora, la scarsa disponibilità di dati e l'incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di una stima di tipo finanziario rende impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

Visto quanto sopra, si è scelto come metodo di stima del compendio immobiliare oggetto di valutazione un metodo indiretto del costo, in particolare il più probabile valore di mercato verrà determinato utilizzando il criterio del **costo di riproduzione deprezzato**.

6.01 Criterio del costo di riproduzione deprezzato.

Il criterio del costo esprime il valore di surrogazione di un bene economico esistente per il quale non esiste un mercato locale con una pluralità di transazioni. Nella sostanza si definisce costo di riproduzione il costo che sarebbe necessario sostenere al momento della stima – nel nostro caso ad oggi – per produrre un bene di analoga utilità.

Oggetto di stima è un immobile vetusto oggi in stato di abbandono che ha subito danni sia per la mancanza di interventi di manutenzione ordinaria sia per i ripetuti atti di vandalismo che lo hanno interessato. È necessario quindi applicare, al costo di riproduzione dell'immobile, un

deprezzamento che tenga conto dell'obsolescenza del cespite oggetto di valutazione pervenendo quindi alla stima per **costo di riproduzione deprezzato**.

Il metodo consente di pervenire alla stima del più probabile valore di mercato del bene all'attualità usando la seguente relazione:

$$V_v = C_c + C_a + O_f + U_p - \Delta$$

In cui:

V_v = valore venale dell'immobile;

O_f = Oneri finanziari;

C_c = Costo di costruzione;

U_p = Utile del promotore;

C_a = Costo dell'area;

Δ = deprezzamento;

Il deprezzamento Δ si suddivide in tre elementi:

- deprezzamento per deterioramento fisico Δ_{df} : rappresenta le perdita di valore dell'immobile a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture e impianti) dovuta all'uso e alla vetustà. Questo tipo di deperimento inizia al momento dell'ultimazione della costruzione e tende a persistere nel tempo in funzione dell'uso;
- deprezzamento per obsolescenza funzionale Δ_{of} : rappresenta la riduzione di valore di un edificio dovuta al fatto che le sue caratteristiche non sono più adeguate alle esigenze dei suoi utilizzatori potenziali;
- deprezzamento per obsolescenza economica Δ_{oe} : rappresenta la diminuzione del valore di un bene immobile determinata da condizioni esterne legate alla localizzazione e alla situazione del mercato immobiliare al momento della valutazione.

6.02 Determinazione del Costo Tecnico di Costruzione – C_{TC} .

Il costo tecnico di costruzione, in via teorica, equivale alla somma delle spese che un imprenditore edile deve sostenere per costruire l'immobile da stimare e può essere determinato sia per via sintetica che per via analitica.

In generale, il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma dei seguenti fattori produttivi:

- costo delle opere per la sistemazione dell'area - C_{OI} – assunto pari a zero nel nostro caso;
- costo di costruzione delle superfici coperte – C_{SC} - costituito dalla somma dei costi per la realizzazione di tutte le porzioni di edificio costituenti l'immobile calcolato tenendo conto

delle specifiche caratteristiche di ogni parte di esso in termini di struttura – finiture e impianti;

- costo di sistemazione delle aree esterne – C_{SE} -, occorrente per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni degli edifici.

Le voci di costo **per la realizzazione della scatola edilizia** adottate nel presente lavoro sono state desunte per via sintetica da fonti accreditate disponibili nella letteratura tecnica, in particolare si è fatto riferimento alla pubblicazione afferente al Contribuo di Ricerca 263/2018 “Ospedali – Costi teorici di costruzione e di manutenzione” a cura di IRES Piemonte con anno di riferimento 2017.

Secondo questa fonte ciascun ospedale può essere considerato come composto da due macro-classi di aree funzionali:

- destinazione sanitaria;
- destinazione non sanitaria.

Nella stessa pubblicazione si è ipotizzata una morfologia e consistenza tipica per ognuna di tali macro-classi descrivendone i relativi sottosistemi strutturali, edilizi ed impiantistici in termini quantitativi. Da ciò si è tratto un computo metrico estimativo basato sulle quantità previste e sui prezzi unitari rilevati dal Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche del Piemonte oppure in analogia ai costi riferiti ad altre recenti realizzazioni ospedaliere.

I risultati del computo metrico estimativo o delle valutazioni comparative effettuate sono stati identificati come costi unitari standard CS_i per la nuova, ipotetica, realizzazione che ammontano a (tab. 1):

Destinazione generale	Tipologia di Area Funzionale Omogenea	Incidenza della superficie sul totale [%]	Costi unitari di realizzazione (oneri esclusi) [€/m²]	Costo ponderato alla superficie [€/m²]
Aree sanitarie	Degenze, area non critica	30%	2.040,41	612,12
	Servizi sanitari	30%	1.632,33	489,70
	Degenze, area critica	3%	2.448,49	73,45
	Reparti operatori	2%	4.080,82	81,62
Aree non sanitarie	Servizi collettivi e generali	20%	1.436,06	287,21
	Connettivi e locali tecnici	15%	1.166,80	175,02
TOTALE		100%		1.719,12

Tabella 1: Costo unitario per la realizzazione della "scatola edilizia" di un ospedale a bassa complessità.

Considerato che la suddivisione tra aree sanitarie ed aree non sanitarie non è di per se sufficiente a cogliere e descrivere le specificità distintive del sistema tecnologico di ciascuna tipologia di area funzionale individuata per cui sono stati introdotti dei coefficienti di contestualizzazione – C_i .

Tali coefficienti sono stati ricavati dal confronto tra gli importi di quadri economici riferiti a interventi di sostanziale rifacimento di aree ospedaliere a diversa destinazione con quelli ricavati considerando i costi unitari standard sopra riportati.

Si è ottenuta la seguente tabella 2:

Destinazione generale	Tipologia di Area Funzionale	Coefficienti di contestualizzazione (C_i) [-]
Aree sanitarie	Degenze, area non critica	1,00
	Servizi sanitari	0,80
	Degenze, area critica	1,20
	Reparti operatori	2,00
Aree non sanitarie	Servizi collettivi e generali	0,80
	Connettivi e locali tecnici	0,65

Tabella 2: Coefficienti di contestualizzazione dei costi standard per realizzazioni ospedaliere.

Il costo per la realizzazione della “scatola edilizia” di un presidio ospedaliero può essere calcolato attraverso la relazione:

$$V_i = \sum_i (S_i \cdot CS_i) \cdot C_i$$

dove:

V_s = costo per la realizzazione del presidio ospedaliero [€];

S_i = superficie destinata alla tipologia di area funzionale *i-esima* [mq];

CS_i = costo unitario standard e non contestualizzato per la nuova realizzazione della tipologia di area funzionale *i-esima* considerata [€];

C_i = coefficiente di contestualizzazione del costo unitario standard alla tipologia di area funzionale *i-esima* considerata.

Nel caso che ci occupa si è ritenuto opportuno introdurre ulteriori coefficienti di contestualizzazione calcolati per interpolazione tra costi base e assimilabili. In tal modo si è tenuto conto del fatto che ambienti con diversa destinazione d'uso possiedono caratteristiche diverse (ad esempio gli uffici hanno finiture diverse dalle camere di degenza).

Per le degenze è stato considerato un coefficiente pari a 1,0 mentre per ambulatori e uffici è stato applicato un coefficiente pari a 0,50.

Per gli altri ambienti sono stati utilizzati i coefficienti di ragguaglio indicati dal DPR 138/98 ossia i seguenti (coefficiente 1):

- 0,50 locali a servizio direttamente comunicanti (cucina, archivi, magazzini, depositi, sala mortuaria);
- 0,25 locali tecnici non comunicanti (locali esterni al corpo di fabbrica);
- 0,10 per aree esterne (balconi);
- 0,10 per aree di corte;
- 0,02 aree a verde.

Sulla base di quanto sopra e della individuazione dei costi parametrici da adottare come base della stima si è proceduto alla rivalutazione all'attualità dei prezzi in base al calcolo dell'indice basato sul Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale utilizzando il calcolatore web disponibile al sito <https://www.rivaluta.it/aggiornamento-calcolo-indici-costruzione.asp> da cui si è calcolato che il coefficiente di rivalutazione ISTAT è pari a nel periodo dal 2018 al 2025 è risultato essere pari a 1.

Per tener conto della differenza di costo dei materiali e della manodopera tra Piemonte – sul cui prezzo si basa il calcolo dei costi unitari – e la Calabria in cui è ubicato l'immobile oggetto di

stima si introduce un di adeguamento del prezzo ritenendo congrua una riduzione del 15% (coefficiente 0,85).

Aree funzionali	Costo base	Coefficiente di Contestualizzazione	Rivalutazione ISTAT	Coefficiente di Adeguamento prezzo	Costi unitari
Degenze	€ 2.040,41	1	1	0,85	€ 1.734,35
Servizi sanitari	€ 1.632,33	0,8	1	0,85	€ 1.109,98
Reparti operatori	€ 4.080,82	2	1	0,85	€ 6.937,39
Diagnostica e ambulatori	€ 1.632,33	1	1	0,85	€ 1.387,48
Magazzini	€ 1.166,80	0,65	1	0,85	€ 644,66
Connettivi e locali tecnici	€ 1.166,80	0,65	1	0,85	€ 644,66
Servizi collettivi e generali	€ 1.436,06	0,8	1	0,85	€ 976,52
Aree di corte	€ 1.632,33	0,1	1	0,85	€ 138,75
Aree a verde	€ 1.632,33	0,02	1	0,85	€ 27,75
Balconi e terrazzi	€ 1.632,33	0,1	1	0,85	€ 138,75

Tabella 3: Costi unitari di costruzione

I costi di costruzione così determinati sono quelli relativi alla sola “scatola edilizia” che include l’opera strutturale, edile ed impiantistica intendendo come parte impiantistica solo le reti funzionali a stretto servizio dell’edificio.

6.03 Determinazione dei Costi di costruzione indiretti (C_{IC}).

Al costo tecnico di costruzione C_{TC} calcolato secondo i criteri di cui sopra occorre sommare gli oneri indiretti:

- oneri di urbanizzazione e contributi sul costo di costruzione, nella fattispecie non considerati in quanto non dovuti;
- onorari professionali, calcolati forfettariamente in una percentuale del 5 % del costo tecnico di costruzione;
- spese generali e di amministrazione che secondo la prassi estimale vengono valutati nella misura del 1% del costo tecnico di costruzione;
- costi di allacciamento ai pubblici servizi che secondo la prassi estimale vengono valutati nella misura del 1% del costo tecnico di costruzione;

6.04 Determinazione dei Costi di acquisto dell’area (C_A).

La superficie del lotto è pari a 12.115 mq. L’area ricade, nel PSC della sibaritide, in zona TUR 2 – Tessuti residenziali a media densità. Sull’area è stato già oggetto di approvazione con rilascio di concessione edilizia n. 112/2004 un progetto di ampliamento con la realizzazione di una volumetria aggiuntiva di 10.934,63 mc.

Il valore dell'area può essere stimato con il metodo sintetico comparativo utilizzando come riferimento il costo unitario a mq di superficie del terreno. Da un'analisi di mercato condotta in zona, considerate la caratteristiche del terreno e la sua ubicazione si ricava che il più probabile valore unitario del terreno sia pari a 30,00 €/mq. Si ha:

$$C_A = 12.115 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = 363.450,00 \text{ €}$$

6.05 Determinazione degli Oneri Finanziari ($O_{FA}+O_{FC}$).

In questa sede ipotizzabile se e in che misura un ipotetico imprenditore ricorra al credito per la realizzazione dell'opera né è ipotizzabile l'ammontare dell'importo che verrebbe finanziato pertanto si suppone che la realizzazione avvenga attraverso un investimento diretto con fondi propri dell'imprenditore. In questo caso non vengono calcolati gli oneri finanziari.

6.06 Determinazione dell'utile del promotore ($U_{PA}+U_{PC}$).

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo reatraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita dell'edificio.

Nel caso che ci occupa però l'edificio realizzato non è destinato alla vendita. Si tratta infatti di un edificio strumentale all'attività della struttura sanitaria che ospiterà, non è quindi determinabile il valore di vendita dell'edificio una volta ultimato.

In questo caso l'utile del promotore può essere determinato in percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti e sui relativi oneri. Per individuare tale percentuale può essere utilizzato il rendimento medio dei titoli di stato nei 5 anni antecedenti la data odierna che è pari a 1,91 %



Si ha:

$$U_{PA} = 1,91\% (C_A)$$

$$U_{PC} = 1,91\% (C_C)$$

7.0 Stima.

7.01 Determinazione del costo di costruzione a nuovo degli edifici (V_{CN}).

Il costo di costruzione viene determinato sulla base dei costi di unitari di costruzione sopra determinati e sulla base della superficie delle aree di edificio classificate sulla base della funzione a cui sono destinate.

Dai dati di superficie per area funzionale sono ricavati dall'elaborazione riportata nelle figure in allegato 4 da cui si ottiene la seguente tabella:

	Piano Terra [mq]	Piano Primo [mq]	Piano Secondo [mq]	Piano Terzo [mq]	totale [mq]	Costo Unitario	costo per Tipologia
Degenze		854	854	670	2378	€ 1.734,35	€ 4.124.280,73
Reparti operatori	112				112	€ 6.937,39	€ 776.988,13
Diagnostica e ambulatori	305				305	€ 1.387,48	€ 423.181,55
Servizi sanitari	325				325	€ 1.109,98	€ 360.744,93
Connettivi e locali tecnici	427	220	220	208	1075	€ 644,66	€ 693.006,28
Balconi e terrazzi		126	126	249	501	€ 138,75	€ 69.512,77
Totale							€ 6.447.714,39

Tabella 4: Costo di costruzione a nuovo dell'involucro edilizio.

Si ha quindi:

$$C_C = € 6.447.714,39$$

$$C_A = 363.450,00 €$$

A tale valore devono essere sommati i costi di costruzione indiretti che sono pari a:

- Onorari professionali: $O_P = 2 \% \text{ di } C_C = € 128.954,28$
- Spese generali e di amministrazione: $S_{GA} = 1 \% \text{ di } C_C = € 64.477,14$
- Spese allacciamento ai pubblici servizi: $S_{all} = 0,5 \% \text{ di } C_C = € 32.238,57$

$$V_{CN} = C_C + C_A + O_P + S_{GA} + S_{all} + U_{PA} + U_{PC} = € 6.447.714,39 + € 363.450,00 + € 128.954,28 + € 64.477,14 + € 32.238,57 = € 7.036.834,40$$

7.02 Determinazione del deprezzamento.

Un qualsiasi immobile, nel corso della sua vita utile, subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene a una certa data dalla sua ultimazione e entrata in funzione.

Nel metodo di stima utilizzato, una volta determinato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare la detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova nelle condizioni in cui è alla data di riferimento della stima.

Il deprezzamento Δ si esprime come percentuale δ del valore di mercato a nuovo secondo la relazione:

$$V_d = V_{CN} - \Delta = V_{NC} - \delta \times V_{NC}$$

in cui:

V_{NC} = valore di mercato a nuovo del solo edificio (esclusa l'area di sedime);

V_d = valore di mercato deprezzato del solo edificio.

In generale il deprezzamento viene valutato considerando tre fattori:

- deterioramento fisico;
- obsolescenza funzionale;
- obsolescenza economica.

7.02.01 Deprezzamento per deterioramento fisico.

Il deterioramento fisico è la quota di deprezzamento del bene dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi, struttura, finiture e impianti – per vetustà.

Si possono individuare due tipi di deterioramento: quello fisico “*sanabile*” a cui si può porre rimedio attraverso interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria che abbiano un costo complessivamente inferiore al valore del bene e quello fisico “*non sanabile*” la cui riduzione comporta dei costi di intervento superiori al valore del bene. Il deterioramento fisico “*sanabile*” deve essere valutato come costo di ripristino, tenendo conto delle maggiori difficoltà esecutive di opere parziali rispetto ad un'opera nuova da realizzarsi di sana pianta. Il deterioramento “*non sanabile*” identifica una situazione di fatiscenza dell'edificio priva di interesse dal punto di vista del valore di mercato.

Come già detto il deprezzamento Δ che un edificio subisce nel corso della sua vita utile si esprime come percentuale δ del valore di mercato a nuovo del costruito. Il valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato risulta pari a:

$$V_M = (V_N - \Delta)$$

La metodologia di calcolo per determinare il deprezzamento fisico si effettua sommando i deprezzamenti relativi ad ogni categoria dell'immobile che viene calcolato attraverso l'applicazione delle formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (UEEC):

$$\Delta_F = [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] \times Y_i \times V_{NC}$$

in cui, per ogni componente edilizia:

$$A_i = t_i / n_i \times 100$$

dove:

t_i = età apparente della i -esima categoria di opere edili componenti l'edificio è intesa come legata alle condizioni manutentive effettive e non dal numero di anni dalla sua realizzazione;

n_i = vita utile della i -esima categoria di opere del fabbricato intesa come numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macro-categoria necessitino di un integrale rifacimento, fissata convenzionalmente in 100 anni per le strutture, 30 anni per le rifiniture e 20 anni per gli impianti;

Y_i = incidenza percentuale del costo della i -esima categoria di opere sul costo complessivo di costruzione a nuovo;

V_{NC} = valore di costruzione a nuovo del solo edificio esclusa l'area

Per quanto riguarda l'età apparente della i -esima categoria di opere edili componenti l'edificio t_i viste le condizioni attuali dell'edificio si sono usati i seguenti criteri:

- per le strutture t_i è stata considerata essere pari all'età reale stimata dell'edificio considerato che, dalle informazioni raccolte, la costruzione è entrata in funzione nei primi anni '60 - t_i è stato quindi assunto pari a 60;
- per quanto riguarda le finiture o stato di degrado, derivante anche dalla mancanza di manutenzione, si può affermare che hanno superata la vita utile per cui bisogna tener conto della loro integrale sostituzione, pertanto l'età apparente è stato assunto essere pari alla vita utile per cui, per le finiture, t_i è stato quindi assunto pari a 30;
- per gli impianti vale lo stesso discorso delle finiture. Allo stato attuale la componente impiantistica dell'edificio, sia per la parte elettrica che per la parte idrica/termica, risente dello stato di abbandono e dei danni arrecati da vandali per cui è oggi irrecuperabile. Per tener conto del fatto che la totalità degli impianti non è più utilizzabile l'età apparente di questa componente è stato assunto essere pari alla vita utile per cui, per la parte impiantistica, t_i è stato quindi assunto pari a 20;

Per la valutazione del deprezzamento con il metodo descritto è necessario individuare le percentuali d'incidenza, sul totale, del costo di costruzione delle singole componenti edilizie.

In questo caso le percentuali di incidenza sul costo delle varie componenti edilizie viene dedotto dal Prezziario Tipologico della Regione Calabria – Edilizia Ospedaliera anno 2013 (tab. 5)

Edilizia ospedaliera - Ospedale 600 posti letto				Incid. categ. Opere (Yi)		
N.	descrizione	Costo (€)	Incid. %	Strutt. %	Finiture %	Impianti %
1	Opere provvisoriale	452.849,55	1,13%	1,13%		
2	Scavi e rinterri	468.950,86	1,17%	1,17%		
3	Nuove strutture	10.695.299,95	26,57%	26,57%		
4	Vespai sottofondi e pavimenti	3.435.618,56	8,54%	8,04%	8,04%	
5	Isolamento e impermeabilizzazioni	2.002.601,33	4,98%		4,98%	
6	Murature e tavolati	2.441.362,22	6,07%	6,07%		
7	Intonaci	1.569.878,43	3,90%		3,90%	
8	Controsoffittature	1.851.651,48	4,60%		4,60%	
9	Rivestimenti e zoccolini	984.193,01	2,45%		2,45%	
10	Opere in alluminio e ferro	617.888,05	1,54%		1,54%	
11	Serramenti	2.898.237,10	7,20%		7,20%	
12	Impianto di riscaldamento	4.212.507,11	10,47%			10,47%
13	Impianto idrosanitario	1.829.512,17	4,55%			4,55%
14	Impianto elettrico	5.166.510,16	12,84%			12,84%
15	Impianto ascensori	738.647,93	1,84%			1,84%
16	Impianti gas e antincendio	887.585,11	2,21%			2,21%
Costo totale dell'intervento		40.253.293,00	100%	34,93%	33,19%	31,89%

Tabella 5: Incidenza percentuale delle parti d'opera sul costo di costruzione.

7.02.02 Deprezzamento per obsolescenza funzionale.

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua capacità di assolvere alle proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per possibili modificazioni per mutate esigenze d'uso o adeguamenti normativi. Nel caso che ci occupa l'immobile, seppur l'edificio nel suo complesso si presenti fortunatamente degradato, potrebbe, una volta ristrutturato assolvere alla propria funzione per cui si ritiene di non applicare alcun deprezzamento per obsolescenza funzionale.

7.02.03 Deprezzamento per obsolescenza economica.

L'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile, relativa alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima. In questo caso, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche della zona in cui è collocato non si ritiene di applicare alcun deprezzamento per obsolescenza economica.

Il calcolo complessivo del deprezzamento è riportato nella tabella seguente:

descrizione	t _i [anni]	n _i [anni]	A _i	Δ _F [%]	deprezzamento Per categoria
opere provvisoriale	2	2	100,000	100,00	-€ 72.857,09
scavi e rinterri	60	100	60,000	42,85	-€ 32.328,53
strutture in c.a.	60	100	60,000	42,85	-€ 734.161,50
vespai sottofondi e pavimenti	60	100	60,000	42,85	-€ 235.970,61
isolamento e impermeabilizzazioni	30	30	100,000	100,00	-€ 321.087,00
murature e tavolati	60	100	60,000	42,85	-€ 167.721,50
intonaci	20	30	66,667	50,79	-€ 127.718,97
controsoffittature	30	30	100,000	100,00	-€ 296.586,39
rivestimenti e zoccolini	30	30	100,000	100,00	-€ 157.964,49
opere in alluminio e ferro	30	30	100,000	100,00	-€ 99.291,96
serramenti	30	30	100,000	100,00	-€ 464.222,17
Impianto di riscaldamento	20	20	100,000	100,00	-€ 674.411,66
Impianto idrosanitario	20	20	100,000	100,00	-€ 293.362,62
Impianto elettrico	20	20	100,000	100,00	-€ 825.283,86
impianto ascensori	20	20	100,000	100,00	-€ 118.634,56
Impianti gas e antincendio	20	20	100,000	100,00	-€ 141.845,66
deprezzamento totale					-€ 4.763.448,58

Tabella 6: Calcolo del deprezzamento.

7.02 Calcolo del valore attuale del bene.

Il valore venale attuale dell'immobile oggetto di stima, valutato attraverso il metodo del costo di costruzione deprezzato è dato dalla somma algebrica delle diverse componenti calcolate nei paragrafi precedenti.

Si ha:

$$V_v = V_{CN} - \Delta = 7.036.834,40 \text{ €} - 4.763.448,58 \text{ €} = 2.403.479,06 \text{ €}$$

che in c.t. diventa:

$$V_v = 2.400.000,00 \text{ €}.$$

8.0 Costi stimati per la rimozione dei rifiuti.

All'interno degli edifici sono stati abbandonati oggetti e attrezzature di varia natura, oggi inutilizzabili per effetto della obsolescenza funzionale e per il fatto che sono stati, a più riprese, vandalizzati. Le principali tipologie di rifiuti sono elencate di seguito (in maniera non esaustiva):

- Rifiuti ingombranti: arredi in acciaio e in legno, materassi, carrelli;

- Apparecchiature elettroniche pericolose: frigoriferi e surgelatori;
- Apparecchiature elettromedicali;
- Rifiuti vari: carta, vetro, plastica, cuscini, coperte e tessili, farmaci scaduti, rifiuti inerti, rifiuti a rischio infettivo, liquidi di varia natura, lastre radiografiche.

Per la stima dei costi necessari al loro ritiro e recupero/smaltimento, con la produzione delle necessarie certificazioni, sono stati richiesti, a ditte qualificate, dei preventivi il più vantaggioso dei quali ammonta a € 48.200,00 oltre IVA come per legge.

9.0 Conclusioni.

Il valore stimato all'attualità per il complesso immobiliare [REDACTED]
[REDACTED] all'incrocio tra le vie Callistene e Barillaro,
identificato al Catasto Fabbricati del comune di Cassano All'Jonio al

- Foglio 43, Particella 206, Subalterno 5 – località Sibari – Cat. C/2 cl. 3 cons. 100 mq – Rendita: € 258,23;
- Foglio 43, Particella 206, Subalterno 3 – località Sibari – Cat. D/4 – Rendita: € 810,00;
- Foglio 43, Particella 206, Subalterno 4 – località Sibari – Cat. D/4 – Rendita: € 20.100,00;

ammonta complessivamente a € 2.400.000,00 (diconsi euro duemilioni quattrocentomila/00).

Il costo per la rimozione dei rifiuti presenti nell'immobile, per come da preventivo più vantaggioso acquisito, ammonta a € 48.200,00 oltre IVA come per legge. Tale costo resterà a carico dell'acquirente.

Rende, 28.02.2025

L'esperto estimatore

Ing. Francesco Mordente

Elenco Allegati:

Allegato 1: Visure e planimetrie catastali:

Allegato 2: Documenti accesso agli atti presso il comune di Cassano All'Jonio;

Allegato 3: Visure Ipocatastali;

Allegato 4: Planimetrie aree funzionali:

Allegato 5: Fotografie.