



RELAZIONE DI STIMA SINTETICO COMPARATIVA RELATIVA AL CENTRO DI RIABILITAZIONE DI LOTZORAI

La Signora [REDACTED] nella sua qualità di legale rappresentante della Fondazione Stefania Randazzo ha chiesto ai sottoscritti, Ing. Maurizio Martini ed Ing. Giovan Battista Giattino, di redigere una relazione di stima per la determinazione del più probabile valore venale dell'immobile sito in Lotzorai, di proprietà della Fondazione Stefania Randazzo

In particolare, in data 20 Agosto 2019 è stata sottoscritta lettera di incarico professionale che disciplina costi e tempi della presente consulenza.

Tutto ciò premesso si espongono, con la presente relazione di stima, i risultati conseguiti.

Breve Descrizione del Bene

Trattasi di un edificio ubicato in via Sardegna del comune di Lotzorai destinato a “Centro di Riabilitazione Diurno”. E’ composto da un piano terra di mq.264, da un piano primo di pari superficie e da un’area cortilizia di mq.562.

Nella tabella seguente sono riportate le singole consistenze con le relative superfici ragguagliate.

Piano	Superficie mq.	Coeff. ragguaglio	Superficie ragguagliata mq.
Terra coperto	264,00	1	264,00
Primo coperto	264,00	1	264,00
Area cortilizia	562,00	0,10	56,20
Superficie complessiva ragguagliata			584,20
Ed in c.t. mq.			584,00

L’immobile risulta censito, nel C.T., al Foglio 10 di Lotzorai con la particella 221 (Ente Urbano di mq.826) e nel C.F. con la particella 221 sub.10 categ.B/4 di mc.1.650 con rendita di € 1.278,23. Entrambi le particelle sono intestate alla “Fondazione Stefania Randazzo” con sede in Cagliari.

Sulla base della documentazione fornita dalla Fondazione Stefania Randazzo, si rileva che trattasi di un fabbricato realizzato con permesso di costruzione del 28/01/76. In data 07/01/98 è stata presentata domanda di sanatoria per variazione di opere interne con rilascio della relativa agibilità in data 28 maggio 1998.

In data 22/11/2019 è stata inoltrata, da parte dei sottoscritti, domanda di accesso agli atti al comune di Lotzorai tramite pec – ricevuta n.opec292.20191122223205.29696.729.1.67@pec.aruba.it – Eventuali variazioni ai dati urbanistici sopra riportati saranno tempestivamente comunicati a tutti i soggetti interessati.

Il piano terra è composto da locale refettorio, palestra, disimpegno, dispensa, cucina, segreteria, sala terapia, ambulatorio, tre w.c di cui due muniti di antibagno.

Il piano primo si compone di 5 aule, disimpegno, sala giochi e due w.c. muniti di antibagno.

L'immobile presenta caratteristiche costruttive ed impiantistiche di tipo civile ed è dotato di pompe di calore a splits.

Metodologia estimativa adottata

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il valore di mercato dell'immobile destinato a struttura sanitaria nonché il relativo canone da essa ritraibile. Di conseguenza, l'aspetto economico da considerare sarà quello del valore di mercato che può essere ottenuto sia con un metodo diretto che con metodo indiretto.

Il metodo diretto, detto anche sintetico comparativo, pone le sue basi sulla conoscenza di un sufficiente numero di compravendite di immobili che, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, possa confrontarsi con quello da stimare e attraverso i quali creare una sufficiente scala di valori in cui inserire il nostro bene..

Nel caso specifico, il numero delle compravendite relativo a tale zona risulta particolarmente ridotto non solo per questo specifico segmento di mercato ma per l'intero settore immobiliare. L'attività edilizia prevalente è in generale quella così detta "in economia" nella quale scompare la figura dell'imprenditore produttore ed i valori degli immobili tendono ad identificarsi con il loro costo di costruzione. In tale ipotesi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive di tipo civile dell'immobile, si può fare ricorso ai valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate che per gli immobili residenziali (è assente il settore terziario) in normali condizioni di conservazione e manutenzione assegna valori che vanno da €/mq 650 per abitazioni di tipo economico ad €/mq 1.200 per abitazioni di tipo civile, con una quotazione media di circa €/mq.925, quotazione che può ritenersi valida per tutto il periodo 2012/2018 in conseguenza delle minime variazioni di mercato registrate in tale periodo.

Applicando tale valore alla superficie ragguagliata di mq.584 si ottiene:

Valore immobile anni 2012/2018 = €/mq. 925 x mq. 584 = € 540.200

Applicando il tasso di redditività del 6% si ricava il seguente canone

Canone annuo periodo 2012/2018 = € 540.200 x 0,06 = €/anno 32.412

Vita utile dell'Edificio

La vita utile di un edificio, secondo le percentuali definite dal Ministero delle Finanze, non può essere inferiore a 33 anni; ne consegue che l'aliquota massima annuale da portare a bilancio come quota di ammortamento non può superare il valore del 3%.

Le diverse componenti di un edificio hanno, però, percentuali di vita utile molto diverse, variabili da circa 85 anni per le parti strutturali sino ad un minimo di sette anni per i canali di gronda. Si comprende come la vita stessa di un immobile sia, fra l'altro, strettamente legata alla frequenza delle manutenzioni che, se fatte con cadenza periodica, ne allungano il ciclo produttivo. Facendo l'ipotesi di manutenzioni ripetute nel tempo con una periodicità di 15 anni per le parti più facilmente usurabili, si ritiene che possa essere assunta, come vita utile complessiva dell'edificio, la durata di anni 60 a decorrere dalla data della sua ultimazione o, in mancanza, della data della concessione edilizia o del certificato di agibilità o ancora dalla data della sua ultima integrale ristrutturazione.

Nel caso specifico, tenuto conto che per l'immobile è stato rilasciato il certificato di agibilità nel 1998, si ritiene che la sua vita utile sia valutabile in anni 39.

Incidenza d'area

L'incidenza dell'area di sedime risulta generalmente variabile in funzione della richiesta di mercato, a sua volta correlata con l'espansione demografica, la vocazione più o meno commerciale e/o turistica della zona. In linea di massima, per centri urbani con abitanti inferiore alle 5000 unità, ad andamento prevalentemente agropastorale, ove

gli scambi economici risultano particolarmente ridotti, la percentuale di incidenza delle aree sulla parte costruita è di circa l'8%. Per centri urbani con popolazione compresa fra 10.000 e 20.000 unità le percentuali variano generalmente dal 20% al 15%. Per centri con popolazione superiore, le percentuali di incidenza raggiungono valori sino al 25%.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona in cui ricade l'immobile, si ritiene di poter assegnare all'area di sedime un'incidenza pari all'8% sul valore globale stimato. Ne conseguono i seguenti valori, riferiti al 2018:

$$\text{Valore massimo area} = € 540.200 \times 0,08 = € 43.216$$

$$\text{Valore minimo area} = € 540.200 \times 0,08 = € 43.216$$

Valutazione Arredi

Gli arredi sono stati acquistati nel 2009 per un importo di € 6.900 e si presentano in un ottimo stato di conservazione. Ipotizzando una vita utile di circa 20 anni e un degrado di tipo lineare secondo il seguente algoritmo

$$Y = C - (C/20) \times n$$

dove Y indica il valore degli arredi all'anno n, C il loro costo a nuovo ed n la loro età attuale

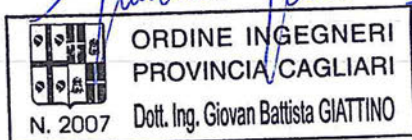
Nel caso specifico si ottiene il seguente valore residuo:

$$Y = € 6.900 - (6.900/20) \times 10 = € 3.450$$

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto i consulenti, ritenendo di aver assolto in maniera esauriente l'incarico ricevuto, rassegnano la presente relazione di stima, restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento

Ing. Giovan Battista Giattino



Ing. Maurizio Martini



