

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

La sig.ra [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 Sestu 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 una struttura al piano terra che fa parte di un fabbricato pluriplano ad uso promiscuo privato ricadente in via Lussu, in zona eccentrica del comune di Sestu, destinata ad “Ambulatorio”. E’ contraddistinta al C.T. al F.28 con la particella 615 (Ente Urbano di mq.770) ed al C.F. al F.28 particella 615 sub.2 – categ.B/5 – mc 11940

- rendita di €9.249,74 - intestata alla "Fondazione Stefania Randazzo" con sede in Cagliari.

Fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra ad uso promiscuo di cui l'ambulatorio occupa il piano terreno.

Sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico della Fondazione si rileva che la costruzione dell'immobile è stata autorizzata con concessione edilizia n°20 del 30.01.1989 ed ha ottenuto il certificato di agibilità in data 15.02.2012

In data 06/12/2019 è stata inoltrata, da parte dei sottoscritti, domanda di accesso agli atti al comune di Sestu tramite pec - ricevuta n.opec292.20191206111835.27222.260.164@pec.aruba.it - Eventuali variazioni ai dati urbanistici sopra riportati saranno tempestivamente comunicati a tutti i soggetti interessati.

Come detto in precedenza l'ambulatorio si sviluppa al piano terra con una superficie coperta di mq.338, una veranda di mq.10 ed una corte anteriore di mq.30,00. Completano la consistenza immobiliare un cortile di mq.146,00 ed un piano interrato adibito a magazzino di mq.366. La superficie ragguagliata complessiva risulta pari a:

Piano	Superficie mq.	Coeff. ragguaglio	Superficie ragguagliata mq.
Terra coperto	338,00	1	338,00
veranda	10,00	0,30	3,00
Corte anteriore	30,00	0,10	3,00
Cortile	146,00	0,10	14,60

Interrato coperto	366,00	0,4	146,40
Superficie complessiva ragguagliata			505,00

L'immobile, con struttura portante in c.a. e caratteristiche costruttive di tipo civile, è composto da ingresso con sala d'attesa, un ampio locale destinato alle attività di riabilitazione e palestra, ufficio amministrativo di accoglienza, un locale per le attività di riabilitazioni individuali, un ambulatorio medico, un vano destinato a soggiorno pranzo, un locale destinato alle attività collettive, il laboratorio oltre ad alcuni locali di servizio, disimpegni, spogliatoi uomo/donna e cinque servizi igienici con antibagno.

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 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..

Considerate le caratteristiche costruttive e di utilizzo dell'immobile in esame, le unità da prendere a confronto sono quelle del settore terziario. In mancanza di dati

puntuali di riferimento in nostro possesso, il valore dell'immobile è identificato con quello previsto dall'OMI, la banca dati curata semestralmente dall'Agenzia delle Entrate che, nel nostro caso riporta, per immobili in condizioni normali di conservazione e manutenzione per il 2018, valori compresi fra un minimo di €/mq.1.150,00 ad un massimo di €/mq.1.600,00, valori rimasti pressoché costanti per il periodo 2012/2018 attese le minime variazioni di mercato registrate in tale intervallo.

. Riguardo al suo processo di alimentazione si evidenzia come la stessa si basi sulla rilevazione dei dati di mercato, la loro elaborazione, validazione e pubblicazione sul sito istituzionale dell'Agenzia. L'indagine del mercato immobiliare è quindi alla base del processo di determinazione delle quotazioni OMI e risulta basata sulla rilevazione diretta nel caso in cui la quantità di compravendite verificate consenta l'acquisizione di un campione numericamente elaborabile, oppure sulla rilevazione indiretta mediante metodologie di comparazione e valutazione proprie dell'estimo nel caso in cui il mercato risulti non sufficiente alla costituzione di un campione significativo. Le fonti dell'indagine sono preventivamente ricercate e selezionate con riferimento prevalente agli atti di compravendita raccolti dalla rilevazione diretta dei medesimi atti acquisiti in fase di registrazione.

Tenuto conto che l'immobile si trova in normali condizioni di conservazione e manutenzione, nell'ipotesi che gli acquirenti proseguano nella medesima attività sanitaria svolta attualmente., si ritiene adeguato assegnare ad esso l'importo unitario massimo di €/mq.1.600,00, pari al seguente valore complessivo:

$$\text{mq.505} \times \text{€/mq.1.600,00} = \text{€.808.000,00}$$

Applicando il tasso di rendimento del 6% si ottiene il seguente canone annuo

$$\text{Canone annuo} = \quad \text{€ } 808.000,00 \times 0,06 = \text{€/anno } 48.480,00$$

Nel caso in cui la circostanza sopra ipotizzata non si dovesse verificare, l'aspetto economico dell'immobile verrebbe sicuramente a cambiare ed il suo valore, tenuto conto delle spese che dovrà necessariamente sostenere l'eventuale acquirente per adattarlo alle proprie esigenze, non potrà che identificarsi con il prezzo di realizzo minimo. In tale evenienza il valore unitario tenderà ad identificarsi con quello inferiore previsto dall'OMI di €/mq.1.150 per cui avremo:

$$\text{mq.505} \times \text{€/mq.1.150,00} = \text{€.580.750,00}$$

Applicando il tasso di rendimento del 6% si ottiene il seguente canone annuo

$$\text{Canone annuo} = \quad \text{€ } 580.750,00 \times 0,06 = \text{€/anno } 34.845,00$$

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 2012, si ritiene che la sua vita utile sia valutabile in anni 53.

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 al 20% sul valore globale stimato. Ne conseguono i seguenti valori, riferiti al 2018:

$$\text{Valore massimo area} = € 808.000 \times 0,20 = € 161.600$$

Valore minimo area = € 580.750 x 0,20 = € 116.150

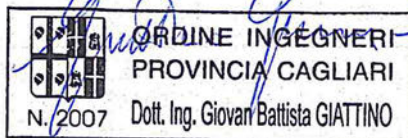
Valutazione Arredi

Gli arredi, pur essendo ancora utilizzati e funzionanti e a norma di accreditamento, da un punto di vista economico sono ormai privi di un proprio valore commerciale in quanto acquistati da oltre un ventennio.

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

