

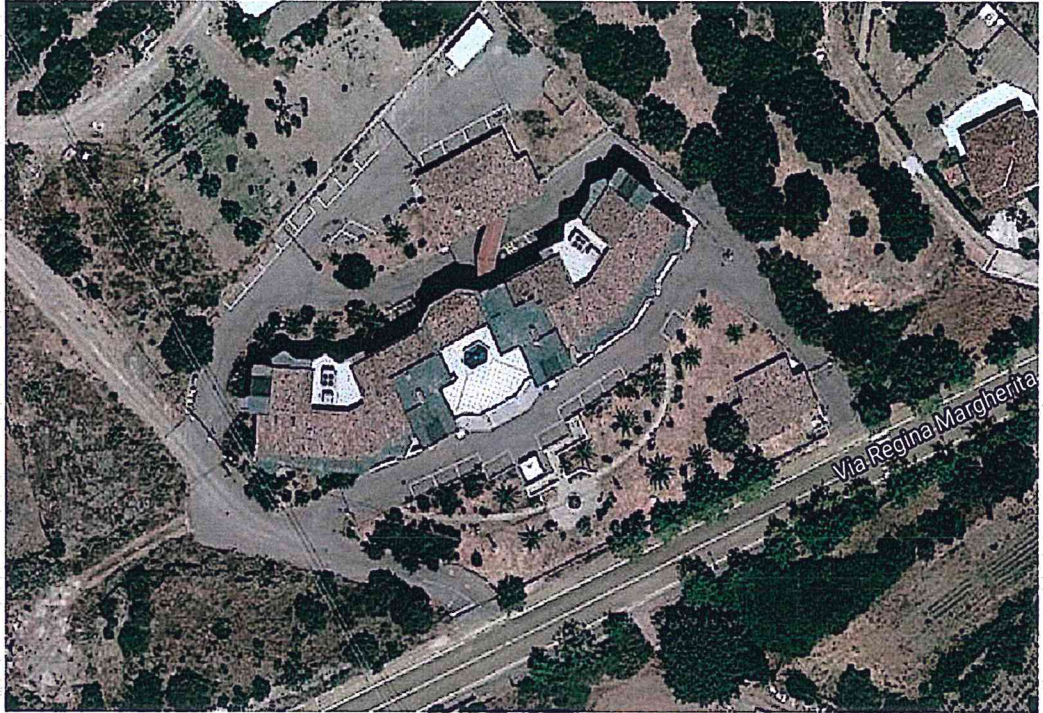


**RELAZIONE DI STIMA SINTETICO COMPARATIVA RELATIVA
ALLA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE, COMUNITA'
INTEGRATA E CENTRO DI RIABILITAZIONE DI ALES**

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 Ales, 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 ubicata in via Regina Margherita del comune di Ales che è destinata a centro polivalente per disabili ed anziani, con un totale di 65 posti letto. E' composta da piano seminterrato, tre piani fuori terra ed un piano sottotetto. Completa la consistenza immobiliare la cabina elettrica ed una vasta area esterna.

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

Superfi.sub.1

Piano	Superficie mq.	Coeff. ragguaglio	Superficie ragguagliata mq.
Seminterrato coperto	1.185,00	0,65	770,25
Locali tecnici	156,00	0,50	78,00
Corpo B	182,00	0,65	118,30
Terra coperto	1.167,00	1,00	1.167,00
Terra portici	153,00	0,40	161,20
Tunnel coperto	40,00	0,50	20,00
Corpo B	174,00	0,65	113,10
Portici corpo B	18,00	0,40	7,20
Primo coperto	1.205,00	1,00	1.205,00
Primo balconi	137,00	0,30	41,10
Secondo coperto	1.205,00	1,00	1.205,00
Secondo balconi	137,00	0,30	41,10
Sottotetto coperto	884,00	0,40	353,60
terrazze	291,00	0,15	43,65
Sub 2 Cabina elettrica			
Piano terra coperto	87,00	0,50	43,50
Area esterna	6.410,00	0,10	641,00
Superficie complessiva ragguagliata			6.009,00

L'immobile risulta censito nel C.T. al F.6 Sezione A del comune di Ales con la particella 473 (Ente Urbano di mq.8.055); al C.F. con i mappali 473 sub1 e 473 sub 2 (cabina elettrica), entrambi intestati alla ditta "Fondazione Stefania Randazzo con sede in Cagliari". Il mappale 473 sub1 risulta accatastato con categoria D/4 ed una rendita di € 46.400,00; il mappale 473 sub 2 con categoria D/1 e rendita di € 408,00..

La struttura sorge ed insiste su un'area prospiciente la strada provinciale 442 per Morgongiori e ricade in zona urbanistica S2 – Servizi – Sulla base della documentazione fornita dalla Fondazione Stefania Randazzo si rileva che è stata realizzata a seguito delle concessioni edilizie del 2001, 2005, 2007 e 2008 ed ha ottenuto il certificato di agibilità in data 03.02.2010.

—In data 22/11/2019 è stata inoltrata, da parte dei sottoscritti, domanda di accesso agli atti al comune di Ales tramite pec – ricevuta n.opec292.20191122224057.19725.763.1.68@pec.aruba.it – Eventuali variazioni ai dati urbanistici sopra riportati saranno tempestivamente comunicati a tutti i soggetti interessati.



L'accesso al lotto avviene direttamente dalla via Regina Margherita per mezzo di una strada di servizio che costeggia la parte sinistra del lotto su cui affacciano due cancelli, uno a servizio della viabilità a senso unico che corre anteriormente alla struttura utilizzato essenzialmente dal personale e dai visitatori, e uno a servizio della viabilità che corre posteriormente alla struttura, utilizzato essenzialmente dai vari fornitori. Un altro cancello è ubicato sulla parte destra del lotto prospiciente la via Regina Margherita che, per la conformazione della viabilità interna, viene utilizzato quasi esclusivamente per l'uscita.

Il lotto presenta un ampio giardino nella parte prospiciente la via Regina Margherita su cui, nella parte destra, vi è un piccolo fabbricato adibito a cabina di trasformazione e locale generatore di corrente; centralmente, in posizione isolata, vi è il fabbricato principale contornato dalla viabilità interna e le aree di parcheggio. Sulla parte anteriore del fabbricato, in posizione seminterrata, trova posto la centrale idrica, in

cui vi sono alloggiati i gruppi di pressurizzazione antincendio e di distribuzione idrosanitaria. Posteriormente al fabbricato principale vi sono i locali adibiti a cucina, collegati al piano primo per mezzo di un tunnel. Sulla parte posteriore destra del lotto, quasi sul confine posteriore, c'è il fabbricato che ospita la centrale dell'ossigeno e del vuoto.

Il fabbricato principale si articola su 5 livelli; seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto ed è contraddistinto da un corpo centrale e da due corpi laterali adiacenti che si sviluppano uno verso destra e uno verso sinistra con alle estremità un corpo scala esterno per l'evacuazione in emergenza. Il collegamento tra i piani è garantito da due corpi scala interni dotati di ascensore monta lettighe posti uno per parte in corrispondenza dell'accesso ai corpi laterali, e altri due ascensori posti nella parte posteriore a destra del corpo centrale.

Piano terra: nella parte centrale, da cui i visitatori accedono alla struttura, sono ubicati i locali di accoglienza con ingresso filtro, atrio e reception. Trovano, inoltre, posto due ampi locali adibiti a soggiorno e sala pranzo e un servizio igienico. Nel corpo laterale sinistro sono ubicati gli uffici di direzione amministrativa e sanitaria, tre ambulatori, due sale terapia ed i servizi igienici per il personale e per i pazienti. Il corpo laterale destro è un nucleo di degenza dotato di locali di deposito per pulito e sporco, l'infermeria, il bagno assistito, il soggiorno di nucleo dotato di cucinetta di reparto, due camere con due posti letto e tre camere con tre posti letto, tutte dotate di antibagno e bagno.

Seminterrato: nella parte centrale c'è la Cappella servita da un andito di ampie dimensioni che la collega ai corpi scala e agli ascensori per una facile fruizione della

stessa; inoltre vi sono due locali adibiti a deposito. Nel corpo laterale sinistro trovano posto la centrale termica accessibile, però, solo dal cavedio esterno, un piccolo locale adibito a deposito, la palestra, una sala d'attesa, quattro box terapia, un ambulatorio, una sala polifunzionale dotata di antibagno/spogliatoio e bagno; completano la dotazione i servizi igienici per il personale e quelli per i pazienti. Nel corpo sinistro trova ubicazione la sala con i quadri elettrici generali, la lavanderia con i locali di prelavaggio, lavaggio e stireria, due locali deposito, gli spogliatoi del personale suddivisi per genere e la zona mortuaria composta dalla sala dolenti dotata di servizi igienici e la camera mortuaria.

Piano primo: la parte centrale è composta da un ampio salone adibito a soggiorno e attività di gruppo, sala pranzo, saletta visite e un servizio igienico; inoltre, dalla zona sbarco ascensori posteriori parte il tunnel che collega il piano al corpo cucina, altimetricamente allo stesso livello, garantendo così una distribuzione equilibrata dei pasti da somministrare ai degenti. Il corpo cucina è composto dal vano di accesso/disimpegno, la cucina, dotata di servizio igienico, il locale di lavaggio stoviglie, il locale dispensa e, suddivisi per genere, gli spogliatoi dotati di bagno, I due corpi laterale della struttura, perfettamente speculari, sono adibiti a nuclei di degenza e ognuno è dotato di locali di deposito per pulito e sporco, infermeria, bagno assistito, soggiorno di nucleo con cucinetta di reparto, due camere con due posti letto e tre camere con tre posti letto, tutte dotate di antibagno e bagno.

Piano secondo: la parte centrale è composta da un ampio salone adibito a soggiorno e attività di gruppo, sala pranzo, saletta visite e un servizio igienico. I due corpi laterali della struttura sono perfettamente speculari; sono adibiti a nuclei di degenza e ognuno è dotato di locali di deposito per pulito e sporco, infermeria, bagno

assistito, soggiorno di nucleo con cucinetta di reparto, due camere con due posti letto e tre camere con tre posti letto, tutte dotate di antibagno e bagno.

Sottotetto: nella parte centrale trova posto una terrazza e una sala per attività di gruppo collegata al resto della struttura attraverso i due ascensori posteriori ed il vano scala del corpo destro. Il corpo sinistro è composto da due ampi locali di sgombero, caratterizzati da copertura a falde inclinate e una terrazza in cui trova ubicazione una pompa di calore centralizzata. Il corpo destro è composto da un locale deposito e servizio igienico, due locali di sgombero con tetto a falde inclinate e una terrazza in cui è posta una seconda pompa di calore centralizzata.

Metodologia estimativa adottata

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, dato il numero particolarmente ridotto di dati di riferimento disponibili per questo segmento di mercato e atteso lo scopo della stima, il valore sarà

determinato con la procedura di tipo indiretta ed in particolare attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato. Risulta, infatti, quanto mai impossibile fare ricorso ad un metodo diretto comparativo, per la totale insufficienza di dati di compravendita di strutture analoghe.

Il metodo a valore di costo deprezzato permette di ottenere il valore dell'edificio a nuovo sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo ed applicando successivamente un coefficiente di deprezzamento per tener conto della sua vetustà ed obsolescenza per il tempo intercorrente fra la data della valutazione e quello della sua costruzione.

Nel nostro caso faremo specifico riferimento allo studio che è stato già fatto sui reali costi di costruzione sostenuti per la realizzazione della struttura relativa al complesso immobiliare di Decimomannu anch'esso di proprietà della Fondazione Stefania Randazzo che presenta la stessa destinazione d'uso dell'immobile in oggetto.

Per il complesso immobiliare di Decimomannu era stato ricavato un valore a nuovo, riferito all'anno 2012, di € 9.872.565 che diviso per la superficie ragguagliata di mq.5.961 determina un valore unitario di €/mq.1.656. Secondo i coefficienti ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali, la variazione registrata da febbraio 2010 (data di agibilità del fabbricato) a gennaio 2012 risulta pari a $(111,7/119,8) = 0,9323$

$$\text{Valore unitario a febbraio 2010} = \text{€/mq.1.1.656} \times 0,9323 \equiv \text{€/mq.1.543}$$

Applicando tale valore alla nostra superficie ragguagliata di mq.6.009 si ottiene l'importo complessivo del fabbricato a nuovo, riferito a febbraio 2010, di € 9.271.887. Servendoci sempre dei coefficienti di variazione del costo di costruzione dei fabbricati residenziali registrati dal 2010 al 2018 ed applicando un coefficiente C dell'1% per

tenere conto del degrado annuo della struttura, ricaviamo i valori riportati nella tabella che seguente in cui sono stati inseriti anche i canoni di affitto mensili applicando al valore dell'immobile una redditività del 6%

Coeffic. ISTAT Aggiornamento al 2012 = $(119,8/111,7) \times 100 - 100 = 7,25\%$

Valore al 2012 = € 9.271.887 x 1,0725 x 0,98 = € 9.745.216

Anno	Valore in €	ISTAT	C	Valori in € aggiornati	Canone annuo €/anno
2012	9.745.216	1,0075	0,99	9.720.122	583.207
2013	9.720.122	1,0000	0,99	9.622.921	577.375
2014	9.622.921	1,0047	0,99	9.571.467	574.288
2015	9.571.467	1,0037	0,99	9.510.813	570.649
2016	9.510.813	1,0028	0,99	9.442.069	566.524
2017	9.442.069	1,0047	0,99	9.391.582	563.495
2018	9.391.582	1,0137	0,99	9.425.044	565.503

Dividendo il valore al 2018 della struttura di € 9.425.044 per la superficie ragguagliata di mq.6.009 ricaviamo un valore unitario di €/mq.1.568 che si ritiene perfettamente in linea con quelli riportati dallo studio condotto dall'IRES per strutture similari (vedi relazione di stima di Decimomannu)

Si osserva che i valori OMI dell'anno 2018, per il terziario (uffici) nel comune di Ales, risultano compresi fra 405 e 620 €/mq, Se consideriamo le maggiori incidenze dei costi che comporta la realizzazione di una struttura sanitaria rispetto ad una destinata ad uffici (basti pensare alle diverse incidenze dei servizi igienici), uffici che fra l'altro ad Ales non sono certamente rappresentati da edifici di tipo strutturato ma con caratteristiche simili alle normali abitazioni di tipo civile, tali differenze appaiono abbastanza congruenti.

Considerazioni tecnico economiche

Com'è noto il valore di un bene è strettamente legato al suo aspetto economico. In relazione al valore sopra determinato si ritiene opportuno precisare che esso può ritenersi attendibile solamente nell'ipotesi di acquirenti che proseguano nella medesima attività di quella svolta finora. Nel caso in cui tale circostanza non si dovesse verificare, l'aspetto economico dell'immobile verrebbe sicuramente a cambiare ed il suo valore non potrà che identificarsi con un prezzo di realizzo minimo, tenuto conto della esigua platea di eventuali compratori in relazione alla specificità del bene. In tale evenienza, in mancanza di dati puntuali di riferimento, il valore non potrà che identificarsi con quello minimo previsto dall'OMI, la banca dati curata semestralmente dall'Agenzia delle Entrate. 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.

Nel caso in esame, il valore minimo dell'OMI per il settore terziario riporta il valore di €/mq. 405 per cui l'importo complessivo dell'immobile risulta pari a:

$\text{mq. } 6.009 \times \text{€/mq. } 405 = \text{€ } 2.433.645$ pari ad un canone annuo di

$\text{€ } 2.433.645 \times 0,06 = \text{€/anno } 146.018$

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 2010, si ritiene che la sua vita utile sia valutabile in anni 51.

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 8% del valore globale stimato, per cui risulta:

$$\text{valore massimo area} = € 9425.044 \times 0,08 = € 754.003$$

$$\text{valore minimo area} = € 2.433.645 \times 0,08 = € 194.691$$

Valutazione Arredi

Gli arredi sono stati acquistati nel 2008 per un importo di € 264.000 ed utilizzati dal 2011 fino al 2017; 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:

$$Y = € 264.000 - (264.000/20) \times 7 = € 171.600$$

Conclusioni

In esito alle considerazioni sin qui svolte, è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla determinazione del valore di mercato.

Per determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare si è operato con metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di costruzione, utilizzo reso necessario dall'impossibilità di fare ricorso all'approccio diretto del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi con cui creare una scala di valori in cui inserire il bene da stimare. In tale situazione, tipica della valutazione di immobili a destinazione non ordinaria non apprezzata dal mercato, è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a realizzarlo. Nel caso specifico, si disponeva già del costo di produzione dell'edificio di Decimomannu.

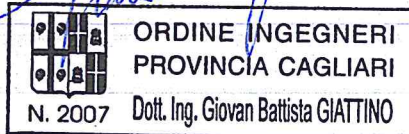
In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato, il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato, con riferimento al 2018, in € 9.425.044, valore ottenuto attraverso i coefficienti di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione per edifici di tipo residenziale dal 2010 al 2018 e tenendo conto di un degrado fisico della struttura per vetustà ed obsolescenza

dell'1% annuo. Applicando poi ai valori così ottenuti il tasso di redditività medio lordo del 6% si sono di conseguenza ricavati i canoni più probabili da esso ricavabili.

Nel caso di acquirenti con finalità di utilizzo diverso da quello svolto attualmente, il valore dell'immobile è invece identificato con quello minimo del valore OMI previsto per il settore terziario, valore pari ad € 2.433.645

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





Handwritten text, possibly a date or reference number, located in the lower right quadrant of the page.