



RELAZIONE DI STIMA SINTETICO COMPARATIVA DI UN IMMOBILE SITO IN CAGLIARI – Via R. FRAU

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 Cagliari – via Renzo Frau, 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 appartamento destinato ad ufficio ubicato al secondo piano di un edificio sito al n°10 di via Renzo Frau, in angolo con V.le Trieste. Trattasi di una zona molto apprezzata sia per la prossimità al centro commerciale cittadino che per la presenza di numerosi centri direzionali quali le sedi del Comune e dei molti Assessorati Regionali che ricadono nelle immediate vicinanze,

La costruzione del complesso edilizio è antecedente al 1967; nel 1989 sono stati realizzati una prima serie di lavori su concessione in sanatoria rilasciata dal comune di Cagliari con prot. N.7539 del 21 novembre 1989; nel 1993 sono stati realizzati i lavori di ristrutturazione integrale del fabbricato in conformità alla concessione edilizia n°62/93C prot.n°4450 del 20 aprile 1993 rilasciata dal comune di Cagliari e della successiva variante prot.n°8782 del 23/06/94.

L'immobile, intestato alla "Fondazione Stefania Randazzo", risulta così censito, nel C.F. del comune di Cagliari:

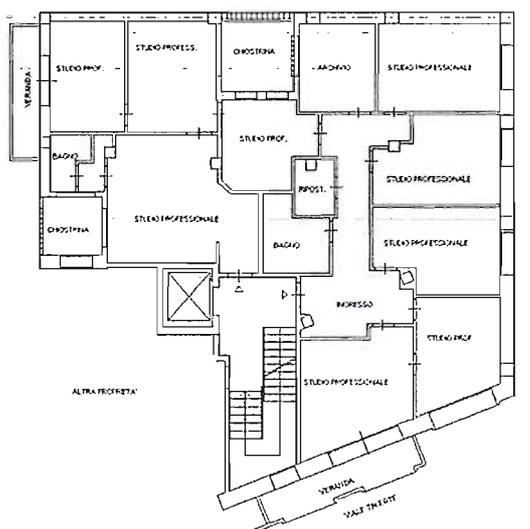
Foglio A17 mapp.le 756 sub.24 - piano 2°- categ. A/10 di 4a - vani 11,5 - R.C. € 3.830,82

Il suddetto mappale è originato dalla fusione delle particelle 756 sub.16 e sub.17 acquistati con atto Rep.109206 del 6.12.2004 del notaio De Magistris e censiti come segue:

Fg.A17 mapp.756 sub.16 categ. A/10 classe 4° di vani 1,5

Fg.A17 mapp.756 sub.17 categ. A/10 classe 4a di vani 9.

L'edificio, servito da ascensore, presenta una scala con gradini rivestiti in marmo e corrimano in legno.



PIANO SECONDO h= 270 cm interni 8-9

L'immobile ha una superficie coperta di mq.208 e due verande di complessivi mq.14 di cui una a prospetto su via Frau e l'altra su un cortile interno. Presenta ancora i due ingressi degli appartamenti originari; la porzione afferente al sub.16 ha pavimenti e zoccolini battiscopa in ceramica, quella relativa al sub.17 pavimenti in parquet e zoccolini battiscopa in legno. Le porte sono in legno massello, i due servizi igienici, di cui uno a circolazione forzata, sono piastrellati a tutt'altezza con pezzi sanitari in maiolica. L'impianto elettrico, di tipo sotto traccia, è a norma; tutte le stanze sono dotate di split con unità esterne posizionate nelle verande.

L'immobile ha caratteristiche costruttive di buon livello e si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione; fa eccezione un tratto di cavedio interno su cui si è intervenuti, verosimilmente, per qualche passata infiltrazione che necessita di essere ripristinato così come una piccola porzione di intonaco e della relativa tinteggiatura.

Metodologia estimativa adottata

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il valore di mercato dell'immobile destinato ad ufficio nonché il relativo canone da esso detraibile. Di conseguenza, l'aspetto economico da considerare sarà quello del valore di mercato che sarà ottenuto con il metodo diretto, detto anche sintetico comparativo. Tale metodo pone le sue basi sulla conoscenza di un sufficiente numero di compravendite di immobili che, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, possano 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 può identificarsi con quello previsto dall'OMI, la banca dati curata semestralmente dall'Agenzia delle Entrate che, nel nostro caso, riporta valori compresi fra un minimo di €/mq.1.700 ad un massimo di €/mq.2.300.

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 delle buone caratteristiche costruttive dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino, si ritiene adeguato assegnare ad esso l'importo unitario massimo di €/mq.2.300, da cui si ricava il seguente valore complessivo:

$$\text{Superficie raggugliata} = (\text{mq.208} \times \text{mq } 14/3) = \text{mq. 212,66}$$

$$\text{mq.212,66} \times \text{€/mq.2.300} = \text{€ 489.118}$$

Tale valore è rimasto pressoché costante nel periodo 2012/2018 attese le minime variazioni di mercato registrate in tale intervallo.

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

$$\text{Canone annuo} = \quad \text{€ } 489.118 \times 0,06 = \text{€/anno } 29.347$$

Vita utile dell'immobile

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 l'immobile è stato ristrutturato nel 1994, si ritiene che la sua vita utile sia valutabile in anni 36.

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 25% sul valore globale stimato. Ne conseguono i seguenti valori:

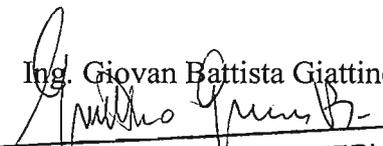
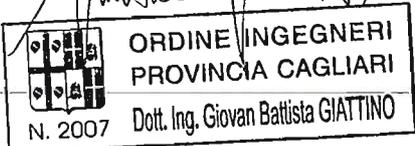
$$\text{Valore area} = € 489.118 \times 0,25 = € 122.279$$

Valutazione Arredi

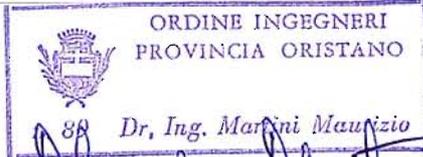
Gli arredi, pur essendo ancora utilizzabili e funzionanti e a norma di accreditamento, da un punto di vista economico sono ormai privi di un proprio valore commerciale in quanto acquistati da oltre un ventennio.

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


88 Dr. Ing. Martini Maurizio
