



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

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 Alghero 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 locale al piano terra sito in via degli Orti n.100 che fa parte di un edificio privato ubicato nella parte nord dell'aggregato storico verso la zona lido; è inserito in un condominio costruito nei primi anni 80 e gode di una buona viabilità e dotazione di parcheggi pubblici.

E' contraddistinta nel C.T. al F.64 con la particella 775 ed al C.F. al F. 64 particella 775 sub.12 intestata alla Fondazione Stefania Randazzo e risulta censita come segue.

Mapp.775 sub.12 - categ.C/2 di mq.65 rendita € 201,42



Sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico della Fondazione si rileva che la costruzione dell'immobile è stata autorizzata con concessione edilizia n°133 del 1981 ed ha ottenuto il certificato di agibilità con nota n.41 dell'8.7.1982

In data 09/12/2019 è stata inoltrata, da parte dei sottoscritti, domanda di accesso agli atti al comune di Alghero tramite pec – ricevuta opec292.20191209184104.02178.628.1.66@pec.aruba.it – Eventuali variazioni ai dati urbanistici sopra riportati saranno tempestivamente comunicati a tutti i soggetti interessati.

L'immobile ha una forma rettangolare con un fronte su via degli Orti di mt.4,20 ed una profondità di circa mt,16,50. Presenta una superficie complessiva di mq.70 divisa in tre ambienti serviti da w.c. con antibagno.

E' stato acquistato dalla Fondazione Stefania Randazzo con atto del 31 luglio 2002 del notaio Vincenzo Lojacono rep.122964 /37709 per un valore dichiarato di €73.336

Metodologia estimativa adottata

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il valore di mercato dell'immobile 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 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..

Occorre osservare che la destinazione dell'immobile, per le sue caratteristiche tipologiche e per il contesto in cui è inserito, è sicuramente quella di negozio per cui, nel caso specifico, le unità da prendere a confronto sono quelle del settore commerciale. 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.2.400 ad un massimo di €/mq.3.000, 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 il suo valore, in una libera contrattazione di compravendita, potrà variare fra i valori appresso indicati:

$$\text{Valore massimo} = \text{mq.70} \times \text{€}/\text{mq.3.000} = \text{€.210.000}$$

Applicando il tasso di rendimento che per le attività commerciali si aggira intorno al 7% si ottiene il seguente canone annuo massimo

$$\text{Canone annuo} = \text{€ 210.000} \times 0,07 = \text{€/anno 14.700}$$

$$\text{Valore minimo} = \text{mq.70} \times \text{€}/\text{mq.2.400} = \text{€ 168.000}$$

$$\text{Canone annuo minimo} = \text{€ 168.000} \times 0,07 = \text{€/anno 11.760}$$

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 stata rilasciata concessione edilizia nell'anno 1981, si ritiene che la sua vita utile sia valutabile in anni 22.

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:

$$\text{Valore massimo area} = \quad \text{€ } 210.000 \times 0,20 = \text{€ } 42.000$$

$$\text{Valore minimo area} = \quad \text{€ } 168.000 \times 0,20 = \text{€ } 33.600$$

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

