



RELAZIONE DI STIMA SINTETICO COMPARATIVA RELATIVA ALLA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE DI MARRUBIU

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 Marrubiu, 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 angolo fra le vie Piave e Oristano del comune di Marrubiu, destinata a residenza sanitaria assistenziale, con un totale di 24 posti letto. E' composta da piano seminterrato, piano terra, due piani alti e terrazza di copertura parzialmente coperta. Completa la consistenza immobiliare un'area esterna destinata a parcheggio.

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

Piano	Superficie mq.	Coeff. ragguaglio	Superficie ragguagliata mq.
Seminterrato coperto	317,00	0,6	190,20
Terra coperto	383,00	1	383,00
Primo coperto	383,00	1	383,00
Secondo coperto	383,00	1	383,00
Terrazza coperta	123,00	0,25	30,75
Terrazza scoperta	283,00	0,15	42,45
Area a parcheggio	327,00	0,10	32,70
Superficie complessiva ragguagliata			1.444,90
Ed in c.t. mq.			1.445,00

L'immobile è censito nel C.T. al F.24 del comune di Marrubiu con la particella 2.536 (Ente Urbano di mq.710) e nel C.F. al F.24 con la particella 2536 sub.4 (categ.D/4 con rendita di € 9.730,00) e risulta intestato alla "Fondazione Stefania Randazzo" con sede in Cagliari.

Sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico della Fondazione si rileva che l'edificio ha una cubatura complessiva di mc.3.930 ed è stato realizzato con concessione edilizia n°51 del 07/09/1988 e successiva concessione di variante 7144/10725 del 17/07/2000 ed ha ottenuto il certificato di agibilità in data 22 febbraio 2001.

In data 09/12/2019 è stata inoltrata, da parte dei sottoscritti, domanda di accesso agli atti al comune di Marrubiu tramite pec - ricevuta opec292.20191209185040.02015.894.2.62@pec.aruba.it - Eventuali variazioni ai dati urbanistici sopra riportati saranno tempestivamente comunicati a tutti i soggetti interessati.

L'edificio presenta struttura in c.a, solai in latero cemento, muri di tamponamento in laterizi, pavimenti in gres porcellanato con pareti tinteggiate a tempera, infissi in metallo

Al piano seminterrato si trovano i locali lavanderia, spogliatoi uomo/donna, servizi igienici, la camera mortuaria con sala dolenti, il locale lavaggio stoviglie, la cucina, un magazzino e due locali tecnici.

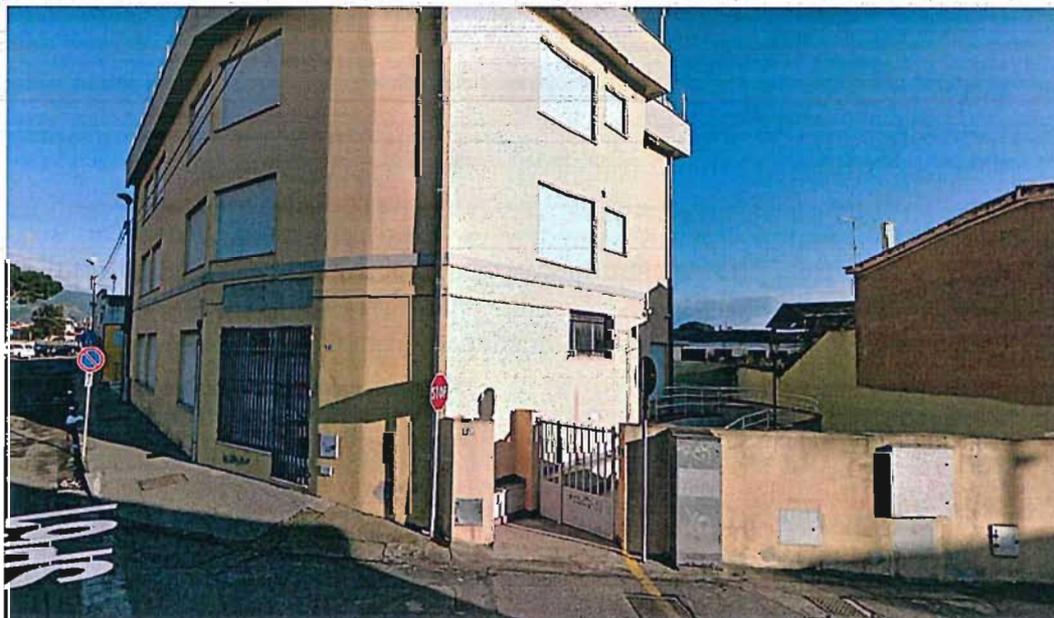
Al piano terra sono ubicati l' ingresso, gli uffici amministrativi, una sala d'attesa, due aule, la palestra, una sala polivalente oltre a tre gruppi di bagni con antibagno.

Il piano primo comprende una hall, quattro camere di degenza dotate di bagno, un soggiorno pranzo, la palestra,, un locale destinato ad infermeria e sala d'attesa..

Il piano secondo presenta la stessa disposizione del piano sottostante, sono ubicate quattro camere di degenza, l'infermeria, un soggiorno polifunzionale oltre a l locale centrale termica, andito, ripostigli ed ingresso.

La terrazza sovrastante, di complessivi mq.406, risulta parzialmente coperta piana per mq.123.

I vari piani della struttura sono collegati con un vano scala e due ascensori.



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 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. 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 permette di ottenere il valore dell'edificio a nuovo sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo..

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, esaminando i reali costi di costruzione del fabbricato ed aggiungendo ad essi gli interessi finanziari e l'utile dell'imprenditore produttore, si era pervenuti ad un valore a nuovo, riferito all'anno

1993, di € 6.100.955. Tale valore, diviso per la superficie ragguagliata di mq.5.981, determina un importo unitario di €/mq.1.020.

Aggiornando tale valore alla data di febbraio 2001 (agibilità della struttura) attraverso i coefficienti ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali si ottiene:

Coefficiente ISTAT aprile 93/febbraio 2001 = $(109,5/116,5) \times 1,232 \times 100 - 100 = 15,80\%$

Valore unitario fabbricato a nuovo febbraio 2001 = €/mq. 1.020 x 1,1580 = €/mq. 1.181

Applicando tale valore alla nostra superficie ragguagliata di mq.1.445 si ottiene l'importo complessivo a febbraio 2001 di € 1.706.545. Utilizzando i coefficienti di variazione del costo di costruzione dei fabbricati residenziali registrati dal 2001 al 2018 ricaviamo i valori riportati nella tabella seguente in cui sono stati inseriti il deprezzamento annuo del fabbricato per obsolescenza e vetustà nella misura dell'1% annuo ed i canoni di affitto mensili applicando al valore dell'immobile una redditività annua del 6%

Coefficiente Aggiornamento al 2012 = $(119,8/109,5) \times 1,077 \times 1,186 \times 100 - 100 = 39,75\%$

Valore al 2012 = € 1.706.545 x 1,3975 x 0,89 = € 2.122.558

Anno	Valore in €	ISTAT	C	Valori in € aggiornati	Canone annuo €/anno
2012	2.122.558	1,0075	0,99	2.117.119	127.027
2013	2.117.119	1,0000	0,99	2.095.948	125.757
2014	2.095.948	1,0047	0,99	2.084.804	125.088
2015	2.084.804	1,0038	0,99	2.071.729	124.304
2016	2.071.729	1,0028	0,99	2.056.784	123.407
2017	2.056.784	1,0047	0,99	2.045.722	122.743
2018	2.045.722	1,0137	0,99	2.053.011	123.181

Dividendo il valore della struttura al 2018 di € 2.053.011 per la superficie ragguagliata di mq.1.445 ricaviamo un valore unitario di €/mq.1.420 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 per gli anni che vanno dagli anni 2012 al 2018 risultano, per il settore terziario, pressoché costanti e variabili da un minimo di €/mq.500 ad un massimo di €/mq.700, Se consideriamo le maggiori incidenze dei costi che comporta la realizzazione di una struttura sanitaria rispetto ad una destinata ad abitazione (basti pensare alle diverse incidenze dei servizi igienici) tali differenze appaiono del tutto 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 lo utilizzino per svolgere

l'attività a cui è destinato. 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.500 per cui l'importo complessivo dell'immobile risulta pari a:

$$\text{mq. } 1.445 \times \text{€/mq.}500 = \text{€ } 722.500 \text{ pari ad un canone annuo di}$$

$$\text{€ } 722.500 \times 0,06 = \text{€/anno } 43.350$$

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 2001, si ritiene che la sua vita utile sia valutabile in anni 42.

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:

$$\text{Valore massimo area} = \quad \text{€ } 2.053.011 \times 0,08 = \text{€ } 164.240$$

$$\text{Valore minimo area} = \quad \text{€ } 722.500 \times 0,08 = \text{€ } 57.800$$

Valutazione Arredi

Non sono presenti arredi

Conclusioni

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

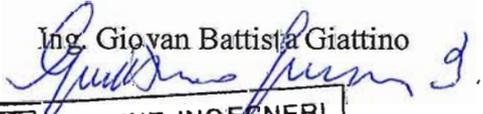
Per determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare si è operato con metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di costruzione, utilizzo reso necessario dall'impossibilità di fare ricorso all'approccio diretto del

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 € 2.053.011, valore ottenuto attraverso i coefficienti di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione per edifici di tipo residenziale dal 2012 al 2018. 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 a cui è destinato, il valore dell'immobile è invece identificato con quello minimo del valore OMI previsto per il settore terziario, valore pari ad € 722.500

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
