



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

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 Olmedo, 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

L'immobile in oggetto è ubicato nelle immediate vicinanze del centro di Olmedo, in una superficie leggermente rialzata di mq.40.311.

L'area, identificata nel piano urbanistico come zona G, è prospiciente alla viabilità comunale, nel prolungamento di via Matteotti.

Il fabbricato, concepito come residenza temporanea o permanente per anziani e disabili, autosufficienti e non, è costituito da una struttura portante in c.a. con sei livelli in elevazione collegati da 6 vani scala e 12 ascensori.

L'immobile è formato da un unico corpo di fabbrica articolato da una piastra centrale di base di due livelli da cui si elevano due elementi a torre di altri quattro piani in elevazione e da un ulteriore elemento monopiano sfalsato altimetricamente e collegato al secondo livello della piastra centrale dalle scale e rampe con pendenza non superiore all'8%. Le torri sono collegate tra loro per i primi tre impalcati da un triplo tunnel metallico a ponte.

L'accesso alla proprietà avviene dalla via Matteotti verso l'area destinata a parcheggi. Dai parcheggi si accede direttamente al parco di macchia mediterranea che circonda l'intera struttura da cui è possibile accedere agli ingressi del fabbricato dislocati su tutto il perimetro.

La struttura è ancora in fase di costruzione; una volta completata sarà in grado di ospitare sino ad un massimo di 240 posti letto di cui 120 in R.S.A, 60 in casa Protetta e 60 in Riabilitazione.

Le camere dislocate ai vari livelli hanno una capacità variabile da uno, due e tre posti letto, tutte con bagno accessibile direttamente dalla camera, Ai piani sono presenti vari spazi comuni e di servizio. Sono presenti, inoltre, nei piani inferiori, ulteriori spazi pr attività collettive, religiose, ricreative e sale riunioni.

Il complesso sarà completato con la sistemazione pedonale, della viabilità esterna, i parcheggi ed il verde attrezzato.

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

Piano	Superficie mq.	Coeff. ragguaglio	Superficie ragguagliata mq.
I° livello coperto	2.806,58	1,00	2.806,58
Superficie scoperta	33,00	0,30	9,90
II° livello coperto	3.234,63	1,00	3.234,63
Superficie scoperta	178,76	0,30	53,63
III° livello coperto	1.578,47	1,00	1.578,47
Superficie scoperta	1.053,41	0,30	316,02
IV° livello coperto	1.578,47	1,00	1.578,47
Superficie scoperta	173,80	0,30	52,14
V° livello coperto	1.578,47	1,00	1.578,47
Superficie scoperta	173,80	0,30	52,14
VI° livello coperto (mansardato)	1.186,69	1,00	1.186,69
Superficie scoperta	516,66	0,30	155,00

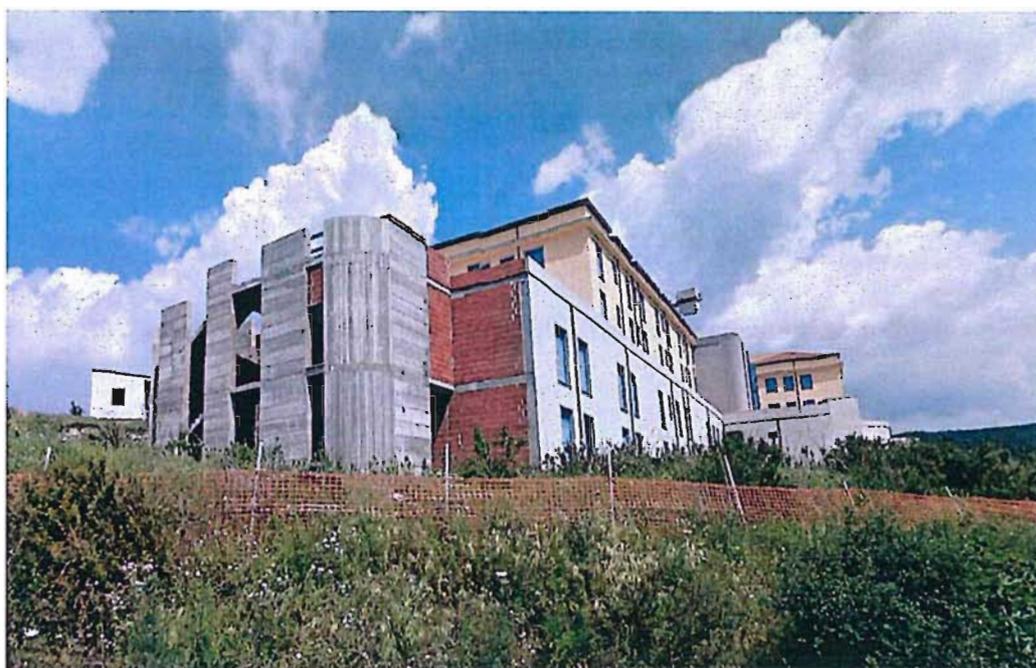
Superfici ad impianti	484,34	0,50	242,17
Superficie esterna destinata a viabilità e parcheggi	12.447,65 pari alla superficie coperta	0,10	1.244,76
Superficie esterna destinata a viabilità e parcheggi	1.135,42 Pari a (13.583,07- 12.447,65)	0,05	56,77
Superficie destinata a verde attrezzato	10.837,15	0,01	108,37
Superficie destinata a macchia mediterranea	12.096,65	0,005	60,48
Superficie complessiva ragguagliata			14.314,69
Ed in c.t. mq.			14.315,00

L'immobile risulta censito al C.T. del comune di Olmedo come segue:

Fg. 7 part.447 seminativo di 2° di mq. 3.740 (fabbricato)

Fg.7 part.446 seminativo di 2° di mq.24.842 (area esterna)

Particelle intestate alla "Fondazione Stefania Randazzo" con sede in Cagliari.



Sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico della Fondazione Stefania Randazzo, si rileva che la struttura è stata realizzata a seguito di diverse autorizzazioni edilizie che vengono di seguito riportate; in data 09/12/2019 è stata comunque inoltrata, da parte dei sottoscritti, domanda di accesso agli atti al comune di Olmedo tramite pec – ricevuta opec292.20191209185406.15345.684.1.65@pec.aruba.it.
Eventuali variazioni ai dati urbanistici sopra riportati saranno tempestivamente comunicati a tutti i soggetti interessati.

Progetto urbanizzazioni esterne:

Concessione Edilizia n.56/97 del 23 febbraio 98;

Variante urbanizzazioni esterne del 98 e di ottobre 2005 approvata dalla Commissione Edilizia con verbale n.2 del 24/01/2006;

autorizzazione di variante per opere in corso prot. 158/87 del 24/04/2007;

Progetto Centro Polivalente:

Concessione edilizia 7-92/98 del 23/02/98;

concessione edilizia 16 bis del 29/05/2000;

autorizzazione di variante in data 30 settembre 2003;

concessione edilizia 127/2006 dell'11/07/2006 con inizio lavori 20/11/2006.

I lavori sono iniziati il 18 maggio 2001 e sono attualmente sospesi con comunicazione del direttore dei lavori del 10/02/2010



Esternamente l'immobile è pressoché finito; sono stati realizzati la quasi totalità degli intonaci, delle tinteggiature e degli infissi, quasi tutte le pavimentazioni esterne per le terrazze e i manti di copertura per i tetti a falde.

Internamente risultano ultimate tutte le tramezzature, gli intonaci e le porte mentre risultano ancora da eseguire le pavimentazioni interne, i rivestimenti, i controsoffitti, le tinteggiature ed i parapetti.

Gli impianti elettrici erano in fase di avanzata esecuzione ma da un recente sopralluogo è emerso che sono stati oggetto di azioni predatorie da parte di ignoti per cui sono da considerare completamente da realizzare come tutti gli altri impianti.

Gli ascensori sono stati installati ma allo stato attuale risultano anch'essi vandalizzati nella parte relativa alle centraline di comando.

Per quanto riguarda le aree esterne sono ancora completamente da sistemare.

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 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.

Applicando tale valore alla nostra superficie ragguagliata di mq.14.315 si ottiene l'importo complessivo al 2012, considerato il fabbricato ultimato in ogni sua parte, di € 23.705.640. Tenuto conto delle opere ancora da realizzare e delle loro incidenze sul costo complessivo dell'opera, si ritiene adeguato apportare la detrazione complessiva del 51,17% come meglio dettagliato nella seguente tabella:

- detrazione per pavimenti e zoccolini	7,96%
- detrazione per tinteggiature e rivestimenti interni	6,50%
- detrazione per controsoffitti	2,46%
- detrazione per canne e fognature	0,09%
- detrazione per impianti idricosanitari e condiziona	17,08%

- detrazione per impianti elettrici	9,16%
- detrazione per impianti elevatori	3,10%
- detrazione per sistemazioni esterne	3,00%
- detrazione per opere in ferro	0,50%
- detrazione per varie e allacciamenti definitivi	<u>1,32%</u>
Detrazione complessiva	51,17%

Si ricava, pertanto, il seguente valore:

$$€ 23.705.640 \times (1,00 - 0,5117) = € 11.575.464$$

Utilizzando i coefficienti di variazione del costo di costruzione dei fabbricati residenziali registrati dal 2012 al 2018 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%

Anno	Valore in €	ISTAT	Valore aggiornato	Canone Annuo €/anno
2012	11.575.464	1,0025	11.604.402	696.264
2013	11.604.402	1,0000	11.604.402	696.264
2014	11.604.402	1,0047	11.658.942	699.536
2015	11.658.942	1,0037	11.702.080	702.124
2016	11.702.080	1,0028	11.734.845	704.090
2017	11.734.845	1,0047	11.789.998	707.399
2018	11.789.998	1,0137	11.951.520	717.091

Dividendo il valore 2018 della struttura di € 11.951.520 per la superficie ragguagliata di mq. 14.315 ricaviamo un valore unitario di €/mq.835 che, tenuto conto dell'incompletezza della struttura, si ritiene perfettamente in linea con quelli riportati dallo studio condotto dall'IRES per strutture simili (vedi relazione di stima di Decimomannu)

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, i valori OMI per il settore terziario variano da un massimo di €/mq.1.000 ad un minimo di €/mq.800.. Tenuto conto che l'immobile è ancora da ultimare, della sua vicinanza alla cittadina turistica di Alghero e della eventuale potenzialità ad essere riconvertito ad altra destinazione d'uso in relazione alla sua discreta locazione turistica, si ritiene di poter assegnare ad esso il valore di €/mq.1000 per cui risulta:

$$\text{mq. } 14.315 \times \text{€/mq.}1.000 \times (1,00 - 0,5117) = \text{€ } 6.990.014$$

A tale valore corrisponde un canone annuo pari a:

$$\text{€ } 6.990.014 \times 0,06 = \text{€/anno } 419.400$$

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 l'immobile non è stato ancora completato, la sua vita utile sarà di anni 60 dal momento della sua ultimazione.

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:

$$\text{Valore massimo area} = \text{€ } 11.951.520 \times 0,08 = \text{€ } 956.121$$

$$\text{Valore minimo area} = \text{€ } 6.990.014 \times 0,08 = \text{€ } 559.201$$

Conclusioni

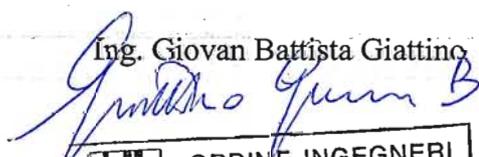
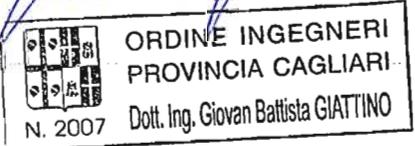
In esito alle considerazioni sin qui svolte, è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla determinazione del valore di mercato.

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 € 11.951.520, 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 sanitario presunto , il valore dell'immobile è invece identificato con quello massimo del valore OMI previsto per il settore terziario, valore pari ad € 6.990.014

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
