



RELAZIONE DI STIMA DEL CENTRO DI RIABILITAZIONE E COMUNITA' INTEGRATA DI DECIMOMANNU

Premessa

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 Decimomannu, 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.



Descrizione Generale del Bene

Caratteristiche di utilizzo

Trattasi di una struttura sanitaria destinata a “Centro di riabilitazione per handicappati e albergo per anziani”; E’ ubicata in comune di Decimomannu e prospetta su via Giosuè Carducci. Nelle immediate vicinanze ricadono la sede della Pretura ed alcuni importanti esercizi commerciali quali la Conad, l’Eurospin, l’Hardis. La zona nella quale ricade l’edificio è completamente urbanizzata e servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

Sulla base della documentazione fornita dalla Fondazione Stefania Randazzo, si rileva che i lavori di costruzione hanno avuto inizio il 04/01/1990 e sono stati completati il 21/04/1993 con un costo complessivo di L.9.267.000.000 di cui L.103.751.000 per acquisto area.

In data 22/11/2019 è stata inoltrata, da parte dei sottoscritti, domanda di accesso agli atti al comune di Decimomannu tramite pec – ricevuta n.opec292.2019112221342.22808.879.1.67@pec.aruba.it – Eventuali variazioni ai dati urbanistici sopra riportati saranno tempestivamente comunicati a tutti i soggetti interessati.

L'edificio è articolato in un unico corpo a due bracci simmetrici rispetto alla zona centrale, con un'altezza massima di m.10,50 ed è composto da tre piani fuori terra, ciascuno di mq.1.573,78 ed un piano seminterrato di pari superficie. E' organizzato secondo uno schema che prevede un nucleo centrale contenente l'ingresso principale e i vari uffici e servizi necessari al funzionamento del Centro; svolge altresì le funzioni distributive orizzontali e di collegamento verticale ai vari livelli.

Più in dettaglio i vari ambienti sono così distribuiti ai vari piani

Piano seminterrato - E' stato destinato esclusivamente ai servizi generali dell'edificio. Vi sono alloggiati i locali relativi alle cucine, lavaggio stoviglie, dispensa con celle frigorifere, lavanderia, deposito biancheria, deposito rifiuti, spogliatoi per il personale ed un vasto ambiente ad uso polivalente. Tutti i servizi tecnologici quali la centrale termica, il gruppo elettrogeno, quadri elettrici generali ecc. sono stati invece accorpati nella zona superiore dell'ala destra con accessi indipendenti dall'esterno. Le restanti zone dell'area sinistra vengono utilizzate per lo svolgimento di attività complementari quali sala giochi, aggiornamento personale, laboratori, prove attitudinali ecc.

Piano terra – L'ingresso dell'edificio avviene tramite un porticato coperto che immette direttamente in un vasto atrio che ha funzione di accettazione, attesa e smistamento ai vari piani e servizi. Due giunti di dilatazione e la sua forma a doppio T consentono di immaginare l'edificio idealmente diviso in tre zone.

Quella centrale è destinata esclusivamente ai servizi generali: troviamo tre ambienti per Uffici e Direttore Amministrativo, la Sala Presidenza, un locale ambulatoriale generale e quello del Direttore Sanitario, con relativi servizi igienici.

Un ampio corridoio centrale collega il nucleo centrale alle due ali previo inserimento di una zona filtro.

L'ala destra dell'edificio è anch'essa divisa in due blocchi. In quello inferiore sono alloggiati vari ambienti destinati a fisioterapia, idroterapia, psicologo, terapie occupazionali e del linguaggio, ed una vasta palestra riabilitativa, tutti disimpegnati da un corridoio che consente l'accesso diretto dall'esterno, per la loro fruibilità anche da parte di utenze esterne.

Il corpo superiore dell'ala destra è destinato invece ad un primo blocco di degenze che per la sua posizione eccentrica viene a volte destinato come "reparto di isolamento".

L'ala sinistra dell'edificio è invece occupata interamente dalle degenze con un totale di 10 camere e relativi bagni, oltre a due ampi ambienti con funzione di soggiorno e terapie occupazionali ed una camera ad uso infermeria e sorveglianza di piano.

Primo e secondo piano

Questi due piani sono destinati esclusivamente alle degenze, distribuite in tre distinti settori: quello centrale, avente anche funzione di collegamento orizzontale, e le due ali estreme che, a loro volta, suddividono in due ulteriori sub blocchi di degenze.

In ciascuno di detti blocchi è stato inserito un ampio ambiente pluriuso utilizzabile sia come soggiorno pranzo che per le terapie occupazionali e che, essendo utilizzabile da un ristretto gruppo di degenti, ha anche la funzione di ricreare atmosfera e relazioni di vita propri degli ambienti familiari.

Nell'innesto delle ali al corpo centrale sono stati ubicati due locali adibiti ad infermeria e alla sorveglianza che può essere svolta in modo proficuo grazie alla loro posizione dominante sia ai disimpegni che ai corpi scala e ascensori.

Nel corpo centrale ritroviamo quattro camere di degenza, una saletta di attesa ed un ambiente destinato ai trattamenti igienico medicali e di disinfezione dei pazienti di piano.

Altri due vasti ambienti completano in modo ottimale i servizi generali di piano essendo destinati a sala mensa comune il primo e a soggiorno il secondo, che con l'inserimento di una apposita parete mobile possono essere utilizzati anche come palestra e terapia occupazionale.

Il collegamento ai vari piani è reso possibile grazie a due ampie scalinate disposte in posizione baricentrica rispetto ai vari corpi di fabbrica, e a quattro ascensori (uno categoria A per il personale, un monta lettighe e due montacarichi)

Camere di degenza – Sono dimensionate in modo da rispondere con una certa flessibilità sia alla specifica destinazione d'uso dei piani che dei singoli blocchi di degenze, funzione, a loro volta dei vari livelli di handicap.

Vi sono due tipologie di camere; la prima di mq.18,06, a due letti, e la seconda di circa mq,22 a tre posti letto. Complessivamente vi sono 58 camere di degenza così distribuite:

piano terra	camere a due letti n° 7	camere a tre letti n° 7
piano primo	camere a due letti n° 9	camere a tre letti n°13
piano secondo	camere a due letti n°25	camere a tre letti n°13
totale posti letto massimi n°181		

Si riportano, di seguito, i dati tecnici riassuntivi dell'intero edificio relativamente alle superfici ed alla volumetria.

Superficie complessiva del lotto	mq. 7.740,00 di cui
Superficie destinata all'intervento	mq .6.100,00
Superficie a verde pubblico attrezzato	mq. 1.540,00
Superficie coperta	mq. 1573,78
Superficie complessiva coperta	mq. 6.295,12
Volumetria realizzata	mc.16.524,00

Caratteristiche Tecniche dell'Edificio

La struttura dell'edificio è stata realizzata in cemento armato con fondazioni a plinti collegati fra loro mediante travi rovesce. I solai sono di tipo misto con travetti in c.a.p. e

pignatte in laterizio, i muri di tamponamento con doppio tavellato di laterizi forati dello spessore di cm.12 all'esterno e cm.8 all'interno con interposto materassino isolante di lana minerale da cm.4. I pavimenti sono in gres porcellanato, antisdrucchiolo, antiscivolo ed antiusura. I rivestimenti delle pareti sono stati realizzati in tessuto polivinilico lavabile su sottofondo liscio al caolino per tutti gli anditi e con pittura lavabile negli ambienti. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera specchiato all'esterno. Gli infissi interni sono sempre in alluminio anodizzato con sovra quadro e specchiatura rivestite con laminato plastico polivinilico. La copertura è a tetto isolata termicamente. Tutte le camere sono dotate di bagno indipendente con acqua calda e fredda e in esse è garantito un grado di illuminazione diffusa di 300/500 lux. Il collegamento ai vari piani avviene, come già detto, sia attraverso apposite scale centrali che mediante 4 ascensori.

Impianti tecnologici – L'edificio è dotato sia di impianto di riscaldamento che di condizionamento. Gli scambiatori di calore sono costituiti da mobiletti ventilconvettore nelle camere e da radiatori in ghisa negli anditi e w.c., alimentati mediante due circuiti indipendenti facenti capo ad un impianto a circuito chiuso.

La rete idrica di distribuzione è realizzata con tre circuiti separati; acqua fredda, acqua calda centralizzata alimentata dalla centrale termica con boiler di accumulo da 1.000 lt. e pompa di ricircolo, anello antincendio da 3" che alimenta manichette U.N.I. 45 mm e NASPI distribuiti nei vari piani. L'impianto elettrico è stato realizzato secondo le norme C.E.I. ed E.N.P.I. del tipo a zone con linee separate per le varie specializzazioni e per i circuiti prese ed interruttori. Tutte le linee di distribuzione e alimentazione sono costituite da conduttori non propaganti l'incendio.

L'edificio è corredato dei seguenti impianti: Impianto di condizionamento, gruppo pressurizzato antincendio, gruppo pressurizzato acqua sanitaria, gruppo elettrogeno, impianto di illuminazione esterna dell'area cortilizia.

Dati Urbanistici

Con atto dell'8 febbraio 1993 repertorio n°41780 del notaio Giovanni Fadda il comune di Decimomannu cede all'A.I.A.S Sardegna, rappresentata dal suo presidente pro tempore sig. [REDACTED] l'area contraddistinta nel C.T. al F.13 con il mapp.765 di mq.6.103 compresa nella maggiore estensione di terreno già acquisito dal Comune in occasione della lottizzazione realizzata dalla C.E.D. La cessione viene fatta a condizione che in detta area venga realizzato un "centro di riabilitazione per soggetti portatori di handicaps ed albergo terza età" e che le aree sistemate a verde dalla predetta Associazione siano lasciate ad uso pubblico. Il prezzo di cessione dell'area, determinato dal Consiglio Comunale con atto n°12 del 28.02.1989, risultava di L.103.751.000.

Su tale area veniva autorizzata la costruzione del fabbricato in parola in virtù delle concessioni edilizie n°26/92 e 36/93. I lavori di costruzione, iniziati in data 04/01/1990, erano portati a termine il 21/04/1993 e in data 3 dicembre 1993 veniva rilasciato il certificato di agibilità del complesso edilizio.

Dati Catastali e Consistenze

Come rilevato in precedenza, l'intera area di pertinenza dell'edificio è costituita, nel C.T., da un'unica particella di mq.6.103 ricadente nel F.13 del comune di

Decimomannu e contraddistinta con il mappale 765. Al catasto fabbricati corrispondono i mappali 1001 sub1, che definisce un immobile di categ.D1 senza rendita, ed il sub 2 costituito da una cabina elettrica. Entrambi gli immobili sono intestati alla “Fondazione Stefania Randazzo” ad essa trasferiti dall’A.I.A.S con atto del notaio De Magistris di Iglesias – rep.74870 del 27.07.1998 registrato ad Iglesias il 4 Agosto 1998 al n°1309.

Il fabbricato ha un ingombro di mq.1.573,78 e si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, tutti di pari superficie. Completa la consistenza immobiliare l’area destinata a parcheggi, verde e camminamenti, di mq.4.529,22.

Metodologia estimativa adottata

Come già chiarito, 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 per gli anni che vanno dal 2012 al 2018. 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 il relativo deprezzamento per obsolescenza e vetusta in considerazione del tempo trascorso.

Nel nostro caso si conosce il costo storico della struttura, la data di inizio lavori e quella in cui gli stessi sono stati completati. Si tratterà, allora, per pervenire al suo valore di mercato alla data di fine lavori, di sommare tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo.

L'importo complessivo dell'opera, alla data di fine lavori, è risultato di L.9.163.249.000, al netto del valore dell'area e comprensivo di tutti gli oneri relativi a direzione lavori, spese generali e indirette. Rimangono esclusi, e quindi da aggiungere, gli interessi finanziari e l'utile del promotore dell'iniziativa.

Ottenuto così il valore a nuovo dell'edificio alla data del 1993, si sono ricavati i valori dal 2012 al 2018 attraverso i coefficienti ISTAT relativi alla variazione del costo di costruzione di edifici di tipo residenziale, tenendo conto altresì di un deprezzamento annuo dell'1% per vetustà ed obsolescenza subita dall'immobile nel corso degli anni.

Conteggi Estimati

Si riportano, in sintesi, i dati principali dell'intervento.

-Superficie complessiva di intervento	mq. 6.103,00 di cui
-Area destinata a verde pubblico attrezzato	mq. 1.540,00
-Superficie ingombro fabbricato	mq. 1.574,00
-Area a parcheggi e camminamenti	mq. 4.529,00
- Superficie complessiva coperta	mq. 6.296,00
- Cubatura complessiva	mc. 16.524
- Data inizio lavori	04/01/1990
- data fine lavori	21/04/1993
- Importo complessivo dell'opera	L. 9.267.000.000
- Costo dell'area	L. 103.751.000
- Costo complessivo costruzione	L. 9.163.249.000
Ed in cifra tonda	L. 9.164.000.000

Detraendo dall'importo di cui sopra le spese relative alle sistemazioni esterne al lotto, valutabili in L/mq.50.000, si ottiene

mq.1.540 x L/mq.50.000	L. 77.000.000
------------------------	---------------

Costo afferente alla costruzione del lotto	L. 9.087.000.000
--	------------------

pari ad	€ 4.693.043
---------	-------------

Per trasformare il costo di costruzione in valore di costo, ossia in quello che verosimilmente potrebbe essere il più probabile valore di mercato, all'importo di cui sopra bisogna sommare gli interessi passivi sulle somme richieste alla banca dall'imprenditore ordinario per avviare l'iniziativa edilizia e l'utile relativo alla sua attività ed al rischio dell'iniziativa.

Interessi passivi

I lavori di costruzione del complesso immobiliare hanno avuto una durata complessiva di circa 3 anni per cui

è lecito ipotizzare il costo dell'intera costruzione
concentrato a metà del secondo anno.

Per quanto riguarda il saggio d'interesse da applicare,
secondo le pubblicazioni della Banca d'Italia esso risulta
variabile dal 13% del 1990 al 9,88% del 1993 per prestiti
a breve termine praticati alla migliore clientela. Si ritiene
opportuno applicare il saggio medio del 10% pari, fra
l'altro, a quello legale dello stesso periodo

Risulta pertanto

€ 4.693.043 x 0,10 x 1,5	€	703.956
--------------------------	---	----------------

Utile imprenditore produttore

L'utile dell'imprenditore produttore varia, in generale, da
un minimo del 15% ad un massimo del 25% e copre sia gli
oneri legati alla remunerazione per la costruzione dell'opera,
ovvero l'utile ordinario, che quelli connessi al rischio della
iniziativa. Nel caso in esame l'utile del promotore sarà
valutato in percentuale nella misura del 15% in considerazione
del fatto che si tratta di un'opera per la quale il rischio
imprenditoriale è legato per la maggior parte alla fluttuazione
dei prezzi delle materie prime, della mano d'opera e dei tassi
di interesse sul debito e non anche alle difficoltà di
commercializzazione futura dell'opera finita o di rischi
connessi alla scelta della destinazione d'uso più conveniente
e delle tipologie edilizie di maggiore appetibilità

Risulta pertanto

€ 4.693.043 x 0,15	€	<u>703.956</u>
--------------------	---	----------------

—Somma il costo di costruzione a nuovo riferito al 1993 € 6.100.955

Per determinare il valore a nuovo della struttura riferito all'anno 2012 ci avvarremo dei coefficienti ISTAT relativi alla variazione annua del costo di costruzione di un edificio residenziale secondo la tabella allegata che fornisce il seguente coefficiente.

$$C = [(119,8/116,5) \times 1,232 \times 1,186 \times 1,077 \times 100] - 100 = 61,82\%$$

Costo di costruzione a nuovo riferito al 2012 = € 6.100.955 x 1,6182 = € 9.872.565

Per ottenere il valore reale del complesso edilizio al 2012 si dovrà tener conto del deprezzamento per vetustà ed obsolescenza relativo al periodo temporale 1993/2012, valutabile in una percentuale dell'1% annuo. Avremo allora:

Costo di costruzione deprezzato al 2012 = € 9.872.565 x 0,81 = € 7.996.777

Per determinare il canone annuo corrispondente bisognerà moltiplicare il valore sopra determinato per il tasso di redditività annuo che, per investimenti simili, risulta essere di circa il 6%, come indicato dalle tabelle OMI del Ministero delle Finanze.

Canone annuo riferito al 2012 = € 7.996.777 x 0,06 = €/anno 479.806

Nella tabella che segue sono stati riportati i valori del complesso immobiliare dal 2012 al 2018, ottenuti moltiplicando il valore del 2012 per i relativi coefficienti annui ISTAT di rivalutazione del costo di costruzione nonché del relativo deprezzamento annuo dell'1% per vetustà ed obsolescenza ed i canoni di affitto ad essi corrispondenti.

Anno	Valore in €	ISTAT	Vetustà	Valore deprezzato	Canone annuo €/anno	Canone €/mqme se
2012	7.996.777	1,0075	0,99	7.976.185	478.571	6,67
2013	7.976.185	1,0000	0,99	7.896.423	473.785	6,60
2014	7.896.423	1,0047	0,99	7.854.201	471.252	6,57
2015	7.854.201	1,0037	0,99	7.804.429	468.266	6,52
2016	7.804.429	1,0028	0,99	7.748.019	464.881	6,48
2017	7.748.019	1,0047	0,99	7.706.590	462.395	6,44
2018	7.706.590	1,0137	0,99	7.734.049	464.043	6,47

Il canone unitario mensile è stato ricavato dividendo quello riferito all'intero fabbricato per la superficie complessiva ragguagliata di mq.5.961, ottenuta sommando alla superficie coperta dei tre piani fuori terra quella del piano seminterrato, ridotta del 50%, e dell'area cortilizia, ragguagliata al 10%.

Considerazioni tecnico economiche dei risultati ottenuti

I dati storici disponibili relativi ai costi nell'edilizia sanitaria ed ospedaliera sono abbastanza scarsi e presentano una notevole dispersioni, anche in relazione alle difficoltà di interpretazioni omogenee rispetto al grado di attrezzatura ed al grado di specializzazione della struttura. Porli a confronto, fra l'altro, con i costi degli edifici del terziario appare del tutto semplicistico per le diverse esigenze strutturali e distributive che differenziano le due tipologie. Sulle strutture sanitarie può comunque fornirci delle utili indicazioni un recente studio, realizzato nel 2017 dall'IRES (Ente di ricerca della Regione Piemonte) che ha

analizzato i costi teorici di costruzione e di manutenzione delle strutture ospedaliere. In particolare, la ricerca prende in considerazione i costi relativi alla realizzazione della “scatola edilizia”, separandoli sia da quelli relativi alle centrali tecnologiche ed impianti sanitari che degli arredi. La scatola edilizia contempla, pertanto, l’edificio e gli impianti ad esso strettamente connessi, fatta eccezioni per le centrali tecnologiche. I costi vengono distinti, all’interno dell’ospedale, in funzione delle diverse aree funzionali e ciascuna struttura viene letta come costituita da una macroclasse a destinazione sanitaria e da una non sanitaria. Il costo unitario medio per la realizzazione della scatola edilizia risulta variabile da un minimo di €/mq 1.719,12 ad un massimo di €/mq.1.838,66. Volendo confrontare tali dati con il risultato della nostra struttura dovremmo riportare il valore a nuovo di quest’ultima all’anno 2017 depurandola prima dei costi relativi alle centrali tecnologiche che ammontavano a circa L.1.000.000.000, pari a € 516.000

Valore a nuovo al 2017 =

$$€ \{6.100.955 - 516.000\} \times \{1,6182 \times 1,0075 \times 1,0000 \times 1,0047 \times 1,0037 \times 1,0028\} = € 10.058.419$$

A tale importo corrisponde il valore unitario di €/mq.1.529 come di seguito illustrato:

$$€ 10.058.419 / \text{mq.} 5.961 \equiv €/mq. 1.687$$

Tale valore, benché inferiore a quello minimo di €1.719, trova giustificazione per la mancanza, al suo interno, di zone operatorie e di degenze di area critica.

Si osserva, inoltre, che il valore OMI dell’anno 2012, per il terziario (uffici) in zona periferica di Decimomannu, riporta valori compresi fra 900 e 1.200 €/mq., valori che rimangono pressappoco inalterati fino ad oggi, con canoni che variano fra 4,5 e 6,2

€/mqmese. Tali valori, 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) appaiono del tutto congruenti.

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.900 per cui l'importo complessivo dell'immobile risulta pari a:

$$\text{mq. } 5.961 \times \text{€/mq.}900 = \text{€ } 5.364.900 \text{ pari ad un canone annuo di}$$

$$\text{€ } 5.364.900 \times 0,06 = \text{€/anno } 321.894$$

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 è stato ultimato nel 1993, si ritiene che la sua vita utile sia valutabile in anni 34.

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 15% sul valore globale stimato. Ne conseguono i seguenti valori, riferiti al 2018:

$$\text{Valore massimo area} = € 7.734.049 \times 0,15 = € 1.160.107$$

$$\text{Valore minimo area} = € 5.364.900 \times 0,15 = € 804.735$$

Valutazione Arredi

Gli arredi, pur essendo ancora utilizzati 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

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 deprezzato, 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 da 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 sia del costo di produzione dell'edificio che dei suoi tempi di realizzazione, per cui è stato possibile trasformare il costo di costruzione dell'immobile nel suo più probabile valore di mercato aggiungendo ad esso gli interessi finanziari dell'operazione e l'utile dell'imprenditore produttore.

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 1993, sua data di ultimazione, in € 6.100.955. Attraverso i coefficienti di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione per edifici di tipo residenziale, tenendo altresì conto della vetustà ed obsolescenza dell'edificio, si sono poi determinati i restanti valori di mercato per gli anni che vanno dal 2012 al 2018. Applicando a tali valori 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 dall'A.I.A.S, il valore dell'immobile è invece identificato con quello minimo del valore OMI previsto per il settore terziario applicato alla superficie ragguagliata, pari ad un totale di € 5.364.900

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

