



RELAZIONE DI STIMA SINTETICO COMPARATIVA RELATIVA ALLA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE E CENTRO DI RIABILITAZIONE DI MONASTIR

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 Monastir, 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

Caratteristiche di utilizzo

Trattasi di una struttura ubicata in viale Europa 3/a angolo via Tirso del comune di Monastir che è destinata a residenza sanitaria assistenziale e centro di riabilitazione per disabili, con un totale di 29 posti letto. E' composta da piano terra, tre piani alti ed un piano sottotetto. Completa la consistenza immobiliare un'area esterna destinata a verde e zone di passaggio.

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

Piano	Superficie mq.	Coeff. ragguaglio	Superficie ragguagliata mq.
Terra coperto	505,00	1	505,00
Primo coperto	277,00	1	277,00
Terrazze/balconi	225,00	0,33	74,25
Secondo coperto	277,00	1	277,00
Terrazze/balconi	41,00	0,33	13,53
Terzo coperto	277,00	1	277,00
Terrazze/balconi	41,00	0,33	13,53
Sottotetto coperto	142,00	0,4	56,80
Area a verde e cammin.	331,00	0,10	33,10
Superficie complessiva ragguagliata			1.527,21

Ed in c.t. mq.	1.527,00
-----------------------	-----------------

L'immobile risulta censito, nel C.T., al Foglio 12 di Monastir con la particella 3982 (Ente Urbano di mq.811) e al C.F. con la particella 3982 sub1 – categ.D/4 con rendita di € 8.593,84. L'immobile risulta intestato erroneamente all'A.I.A.S. Sardegna, con sede in Cagliari.

Con la concessione edilizia del 18 marzo 1992 viene autorizzata la ristrutturazione di un edificio preesistente da destinare a “centro di riabilitazione per disabili e albergo per anziani”. Con successiva concessione del 6 dicembre 1999 vengono autorizzati i lavori di variante per modifiche il prospetto e una diversa distribuzione interna.

In data 22/11/2019 è stata inoltrata, da parte dei sottoscritti, domanda di accesso agli atti al comune di Monastir tramite pec – ricevuta n.opec292.20191122223356.13702.419..1.69@pec.aruba.it – Eventuali variazioni ai dati urbanistici sopra riportati saranno tempestivamente comunicati a tutti i soggetti interessati.

Breve descrizione dell'immobile

L'immobile, come sopra accennato, è composto da piano terra, tre piani alti, un piano sottotetto ed un'area cortilizia



Presenta una struttura in c.a. con fondazioni a plinti collegati fra loro mediante travi rovesce. I solai sono del tipo misto con travetti in c.a.p.. Le murature di tamponamento sono state realizzate con doppio tavellato di laterizi forati dello spessore di cm12 all'esterno e cm.8 all'interno.

E' dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento, impianto idrico ed elettrico, gruppo pressurizzato antincendio e per l'acqua sanitaria, di gruppo elettrogeno, di impianto di produzione centralizzata di acqua calda e di impianto di illuminazione esterna dell'area.

Al piano terra troviamo la reception, gli uffici amministrativi, di segreteria e direzione, i servizi igienici, la zona mortuaria, gli uffici di direzione sanitaria, la cucina con relativa dispensa, la palestra, la sala di terapia individuale, la sala pranzo polifunzionale, altri servizi igienici per il personale e quelli per gli ospiti.

Il collegamento ai piani superiori è garantito da un ascensore e una scala ubicati frontalmente all'ingresso e da un complesso di corpo scala, ascensore e monta lettighe dotati di sala filtro antifumo ubicati nella parte destra dell'edificio.

Nel cortile posteriore sono ubicati la centrale termica, l'impianto di pressurizzazione antincendio e idrosanitario, il motogeneratore e le bombole GPL per la cucina.

Al primo piano sono ubicati tre camere da tre posti letto ciascuna dotate di balcone, l'infermeria da cui si accede alla terrazza in cui vi è il vano pompa di calore, il bagno assistito, il bagno per il personale, tre bagni per gli ospiti di cui due in camera, il soggiorno polifunzionale dotato di balcone e il deposito del pulito.

Gli altri due piani superiore hanno praticamente la stessa disposizione distributiva del piano primo e funzionalità del tutto simile.

Nella mansarda sono ubicati 2 vani adibiti ad archivio, due vani utilizzati come deposito materiali vari, un vano adibito a deposito dei presidi infermieristici, lo spogliatoio uomini e quello delle donne, il bagno uomini ed il bagno donne ed il locale macchine che sovrasta l'ascensore centrale.

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 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.

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 vetustà in considerazione del tempo trascorso.

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'aprile 1993, di € 6.100.955 che diviso per la superficie ragguagliata di mq.5.961 determina un valore unitario di circa €/mq.1.020

Riportando tale valore al dicembre 1999 (data dell'agibilità dell'edificio) attraverso i coefficienti ISTAT di rivalutazione del costo di costruzione degli edifici residenziali si ottiene:

$$\text{Coeff. ISTAT} = (105,6/116,5) \times (1,232) \times 100 - 100 = 11,67 \% \text{ da cui}$$

$$\text{€/mq.} 1.020 \times 1,1167 = \text{€/mq.} 1.139$$

Bisogna considerare, però, che il nostro edificio, pur se integralmente ristrutturato in epoca recente, presenta una struttura portante (pilastri, travi, solai e muri di tamponamento) risalente ad epoche precedenti. Tali strutture, che nel computo generale dei costi di un edificio incidono mediamente per il 30%, nel nostro caso avranno la seguente incidenza

$$\text{€/mq} 1.139 \times 0,30 \equiv \text{€/mq} 341$$

Si ritiene opportuno deprezzare il suddetto valore del 20% per cui si ottiene

$$\text{€/mq} 341 \times 0,20 = \text{€/mq.} 68$$

$$\text{Valore unitario immobile al 1999} = \text{€/mq} (1139 - 68) = \text{€/mq.} 1.071$$

Applicando tale valore alla nostra superficie ragguagliata di mq.1.527 si ottiene l'importo complessivo al dicembre 1999 di € 1.635.417. Utilizzando i coefficienti di variazione del costo di costruzione dei fabbricati residenziali registrati dal 1999 al 2018 nonché applicando un coefficiente annuo di deprezzamento per obsolescenza e vetustà dell'1% ricaviamo i valori riportati nella tabella che segue. Nella stessa tabella sono

stati inseriti anche i canoni di affitto annui applicando al valore dell'immobile una redditività del 6%

Coeffic.ISTAT 1999/2012 = $(105,6/119,8) \times 1,077 \times 1,186 \times 100 - 100 = 12,59\%$

Valore immobile al 2012 = € 1.635.417 x 1,1259 x 0,87 = € 1.601.944

Anno	Valore in €	ISTAT	C	Valori in € aggiornati	Canone annuo €/anno
2012	1.601.944	1,0025	0,99	1.589.876	96.117
2013	1.589.876	1,0000	0,99	1.573.977	94.439
2014	1.573.977	1,0037	0,99	1.564.003	93.840
2015	1.564.003	1,0047	0,99	1.555.640	93.338
2016	1.555.640	1,0037	0,99	1.545.782	92.747
2017	1.545.782	1,0028	0,99	1.534.631	92.078
2018	1.534.631	1,0137	0,99	1.540.099	92.406

Dividendo il valore 2018 della struttura di € 1.540.099 per la superficie ragguagliata di mq.1.527 ricaviamo un valore unitario di circa €/mq.1.000 che, tenuto conto dello stato di vetustà delle strutture portanti, 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 il valore OMI dell'anno 2018, per il terziario (uffici) nel comune di Monastir risulta compreso fra 700 e 1.000 €/mq, 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), il valore sopra determinato appare del tutto congruente.

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, il valore minimo dell'OMI per il settore terziario riporta il valore di €/mq.700 per cui l'importo complessivo dell'immobile risulta pari a:

$$\text{mq. } 1.527 \times \text{€/mq.}700 = \text{€ } 1.068.900 \text{ pari ad un canone annuo di}$$

$$\text{€ } 1.068.900 \times 0,06 = \text{€/anno } 64.134$$

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 la concessione edilizia per lavori di variante nel 1999, si ritiene che la sua vita utile sia valutabile in anni 40.

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:

$$\text{Valore massimo area} = \quad \text{€ } 1.540.099 \times 0,08 = \text{€ } 123.207$$

$$\text{Valore minimo area} = \quad \text{€ } 1.068.900 \times 0,08 = \text{€ } 85.512$$

Valutazione Arredi

Gli arredi sono stati acquistati nel 2002 per un importo di € 57.500 ed utilizzati a partire dal 2005; si presentano in un sufficiente stato di conservazione. Ipotizzando una vita utile di circa 20 anni e un degrado di tipo lineare secondo il seguente algoritmo

$$Y = C - (C/20) \times n$$

dove Y indica il valore degli arredi all'anno n, C il loro costo a nuovo ed n la loro età attuale

Nel caso specifico si ottiene il seguente valore residuo:

$$Y = € 57.500 - (57.500/20) \times 14 = € 17.250$$

Conclusioni

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

Per determinare il suo più probabile valore di mercato 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 dal mercato, è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a realizzarlo, salvo applicare allo stesso il relativo

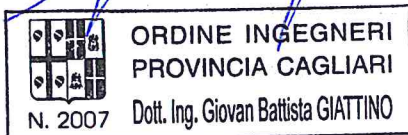
deprezzamento per vetustà ed obsolescenza. Nel caso specifico, si disponeva già del costo di produzione dell'edificio di Decimomannu.

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 agli anni 1999/2018, attraverso i coefficienti di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione per edifici di tipo residenziale. 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 detraibili.

Nel caso di acquirenti con finalità di utilizzo diverso da quello svolto attualmente, il valore dell'immobile è invece identificato con quello minimo del valore OMI previsto per il settore terziario pari ad € 1.068.900

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



