



**RELAZIONE DI STIMA SINTETICO COMPARATIVA RELATIVA
AL CENTRO DI RIABILITAZIONE DI SASSARI
FRAZIONE DI LI PUNTI**

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 Sassari 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 locali destinati ad “Ambulatorio” che fanno parte di uno stabile ad uso promiscuo con privati ubicato in via Vittorio Era, in angolo con via Agostino Cosseddu - località “Li Punti” – in zona suburbana della città. E’ composto da un piano terra di mq.592 destinato ad ambulatorio, un piano seminterrato di mq.729 destinato a spogliatoi per mq.128 ed a locali di sgombero per mq.501.

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

Piano	Superficie mq.	Coeff. ragguaglio	Superficie ragguagliata mq.
Terra coperto	592,00	1,00	592,00
Seminterrato spogliatoi	128,00	0,60	76,80
Seminterrato locali sgombero	501,00	0,40	200,40
Superficie complessiva ragguagliata			869,20
Ed in c.t. mq.			869,00

L'immobile risulta censito, nel C.T., alla Sezione A Foglio 50 di Sassari con la particella 256 (Ente Urbano di mq.1.464) e nel C.F. con la particella 256 sub.20 piano 1/S categ.B/5 mc.2.483 - rendita di € 1.102,83. E' intestate alla "Fondazione Stefania Randazzo" con sede in Cagliari, pervenuto con atto del notaio Carlo Mario De Magistris in data 27 luglio 1998.

Il piano terra, a pianta rettangolare, comprende l'ingresso con sala d'attesa, l'ufficio di accoglienza, l'ufficio dell'assistente sociale, la palestra, tre stanze dedicate alle attività riabilitative individuali, una sala di attività centro diurno, una sala pranzo ed attività varie, un ambulatorio, l'ufficio del psicologo, alcuni locali di servizio, disimpegno e sei w.c. con antibagno. Attraverso una scala servita da montacarichi si accede al piano seminterrato destinato a locale di sgombero e ad una zona ove sono dislocati gli spogliatoi, alcuni locali di servizio e due w.c. con antibagno.

Sulla base della documentazione fornita dall'ufficio tecnico della Fondazione si rileva che il complesso edilizio è stato realizzato con concessione edilizia n.611 del

28/12/1991. Per quanto riguarda l'ambulatorio è stata rilasciata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alle norme vigenti a dicembre del 2000, la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento a gennaio 2015 e il certificato antincendio a gennaio 2018.

In data 09/12/2019 è stata inoltrata, da parte dei sottoscritti, domanda di accesso agli atti al comune di Sassari tramite pec – ricevuta opec292.20191209185137.25918.517.1.62@pec.aruba.it– Eventuali variazioni ai dati urbanistici sopra riportati saranno tempestivamente comunicati a tutti i soggetti interessati.

Metodologia estimativa adottata

Lo 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..

Considerate le caratteristiche costruttive e di utilizzo dell'immobile in esame, le unità da prendere a confronto sono quelle del settore terziario. 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 valori compresi fra un minimo di €/mq.1.100,00 ad un massimo di €/mq.1400,00.

. 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 è di nuova costruzione, nell'ipotesi che gli acquirenti proseguano nella medesima attività svolta attualmente, si ritiene adeguato assegnare ad esso l'importo unitario massimo di €/mq.1.400, pari al seguente valore complessivo:

$$\text{mq.869} \times \text{€/mq.1.400,00} = \text{€1.216.600,00}$$

Applicando il tasso di rendimento del 6% si ottiene il seguente canone annuo

$$\text{Canone annuo} = \text{€ 1.216.600,00} \times 0,06 = \text{€/anno 72.996,00}$$

Nel caso in cui la circostanza sopra ipotizzata non si dovesse verificare, l'aspetto economico dell'immobile verrebbe sicuramente a cambiare ed il suo valore, tenuto conto delle spese che dovrà necessariamente sostenere l'eventuale acquirente per adattarlo alle proprie esigenze, non potrà che identificarsi con il prezzo di realizzo minimo. In tale evenienza il valore unitario tenderà ad identificarsi con quello minimo previsto dall'OMI per cui avremo:

$$\text{mq.}869 \times \text{€}/\text{mq.}1.100,00 = \text{€.}955.900,00$$

Applicando il tasso di rendimento del 6% si ottiene il seguente canone annuo

$$\text{Canone annuo} = \text{€ } 955.900,00 \times 0,06 = \text{€}/\text{anno } 57.354,00$$

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 la concessione edilizia nel 1991 e certificati conformità impianto di riscaldamento nel 2000 e antincendio nel 2018, si ritiene che la sua vita utile sia valutabile in anni 35.

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:

Valore massimo area = € 1.216.600 x 0,20 = € 243.320

Valore minimo area = € 955.900 x 0,20 = € 191.180

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

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

