



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

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 Selargius località Su Planu, 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 Selargius - località Su Planu – posta in angolo fra la via Monte Grappa e via Monte Marmolada destinata a residenza sanitaria assistenziale, con un totale di 72 posti letto. E' composta da un piano seminterrato, piano terra e tre piani alti, oltre ad un porticato e ad un'area esterna destinata a verde e parcheggi.

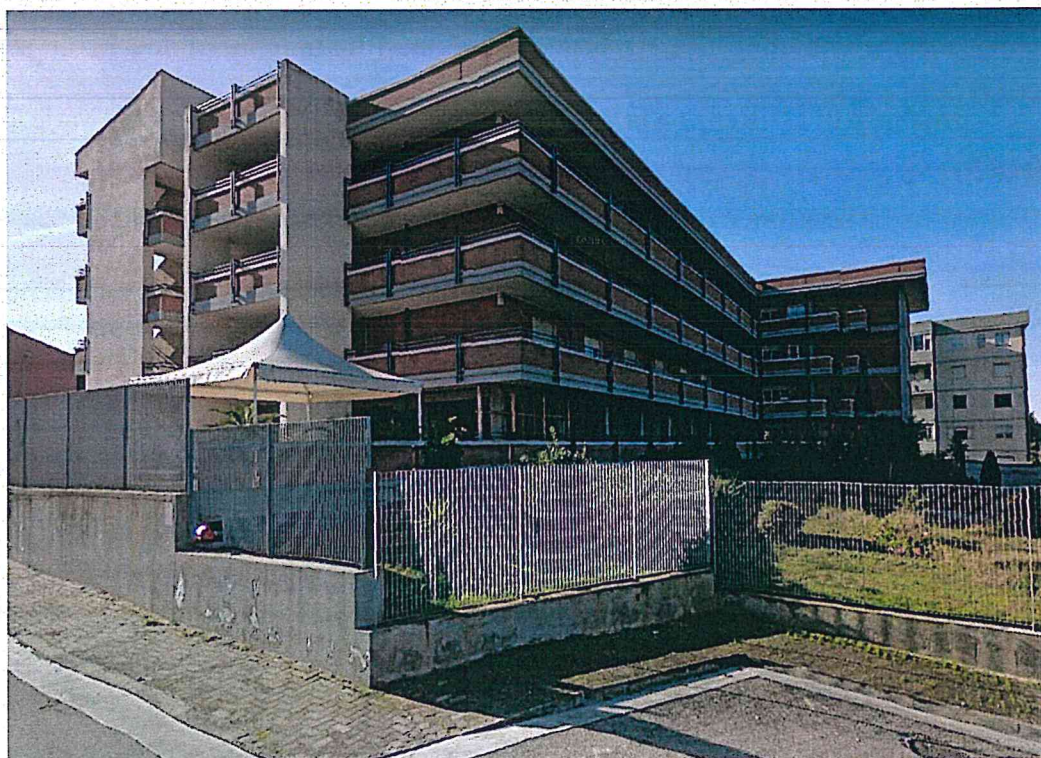
Nella tabella seguente sono riportate le singole consistenze con le relative superfici ragguagliate.

| Piano | Superficie mq. | Coeff. ragguaglio | Superficie ragguagliata mq. |
|----------------------|---------------------------|------------------------------|--|
| Seminterrato coperto | 1.095,00 | 0,60 | 657,00 |
| Terra coperto | 634,00 | 1,00 | 634,00 |
| Portici | 287,00 | 0,50 | 43,50 |
| Primo coperto | 764,00 | 1,00 | 764,00 |
| verande | 295,00 | 0,30 | 88,50 |
| Secondo coperto | 764,00 | 1,00 | 764,00 |
| verande | 295,00 | 0,30 | 88,50 |
| Terzo coperto | 764,00 | 1,00 | 764,00 |

| | | | |
|--|----------|------|-----------------|
| verande | 295,00 | 0,30 | 88,50 |
| Area cortilizia | 6.032,00 | 0,10 | 603,20 |
| Superficie complessiva ragguagliata | | | 4.495,20 |
| Ed in c.t. mq. | | | 4.495 |

L'immobile risulta censito al catasto terreni al F.42 di Selargius con la particella 3280 (Ente Urbano di mq.7.127) e al C.F. con stesso numero di particella, categoria D/4 con rendita di € 55.410. L'immobile è intestato alla ditta "Fondazione Stefania Randazzo con sede in Cagliari"

Sulla base della documentazione fornita dalla Fondazione Stefania Randazzo, si rileva che è stato realizzato a seguito di concessione edilizie n.11/2000 e successiva concessione di variante n.149/2001 con certificato di agibilità del 21.03.2003.



In data 22/11/2019 è stata inoltrata, da parte dei sottoscritti, domanda di accesso agli atti al comune di Ales tramite pec – ricevuta n.opec292.2019112222300.20599.809.1.62@pec.aruba.it – Eventuali variazioni ai dati urbanistici sopra riportati saranno tempestivamente comunicati a tutti i soggetti interessati.

L'edificio 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.

Al piano seminterrato sono dislocati la cucina, la lavanderia, la cappella, la camera mortuaria e alcuni locali adibiti a deposito.

Al piano terra si trovano i servizi amministrativi, la direzione sanitaria, la palestra, gli spogliatoi e alcuni locali polifunzionali.

I piani primo, secondo e terzo costituiscono i nuclei, in cui in ogni piano vi sono le camere di degenza, il bagno assistito, l'infermeria, il locale di servizio per il personale di assistenza e la zona polifunzionale per pranzo e attività varie.

La struttura è dotata di due corpi scala e tre ascensori (di cui due capaci di portare la lettiga); trovano, inoltre, posto quattro montacarichi, due per la biancheria a servizio della lavanderia e due per la cucina.

L'edificio ha l'impianto elettrico con fornitura da gestore, quadro principale nel seminterrato e quadri di derivazione ad ogni piano, assistito da motogeneratore installato nel cortile posteriore della struttura. Dispone, inoltre, dei seguenti impianti: luci di emergenza con batteria tampone della durata di 3 ore; impianto di rivelazione fumi, diffusione sonora e allarme antincendio; impianto gas medicinali (ossigeno e

vuoto) con centrale ubicata in destra dell'ingresso carrabile posteriore e distribuzione ai tre nuclei attraverso montante esterno e derivazioni controllate da centraline omologate; impianto di climatizzazione centralizzato con pompe di calore ubicate posteriormente all'estremità della proprietà ; boiler d'accumulo nel vano tecnico posto sotto la rampa di collegamento tra il livello seminterrato e il livello terra a sinistra della struttura e ventilconvettori negli ambienti da climatizzare; impianto idrico con fornitura del gestore, vasche di accumulo ubicate nella parte anteriore della struttura a livello seminterrato ed impianto di pressurizzazione installato in prossimità e sistema di distribuzione ai piani con sottocentraline; boiler autonomo in tutti i bagni della struttura, negli spogliatoi e nella cucina per il riscaldamento dell'acqua idrosanitaria; impianto antincendio costituito da vasche di accumulo ubicate nella parte anteriore della struttura a livello seminterrato con impianto di pressurizzazione installato in prossimità e sistema di distribuzione ad anello con idranti posizionati ai vari piani; Camera mortuaria dotata di impianto di climatizzazione autonomo.



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 bisogna evidenziare che, anche se i dati a cui fare riferimento per la tipologia in esame sono di numero abbastanza ridotto e molto dilatati nel tempo, il mercato edilizio di tipo residenziale nella zona di Su Planu è discretamente attivo, con una richiesta di immobili sostenuta dalla presenza dei vicini poli ospedalieri del Brotzu, dell'Ospedale Businco, di parecchi Centri Medici che operano in zona oltre che per la presenza dei numerosi centri commerciali quali Eurospin, il Centro Conad, il centro I Mulini. L'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, basato sul rilevamento dei dati delle compravendite e delle indagini dirette del mercato riporta, con riferimento al periodo 2012/2018, per gli immobili residenziali in normali condizioni di conservazione e manutenzione valori pressoché costanti, variabili da un minimo di €/mq.1700 ad un massimo di €/mq.2.500. Per il settore terziario i valori sono leggermente inferiori, compresi fra €/mq.1500 ed €/mq.2.000

In relazione alla specificità della destinazione d'uso della struttura che potrebbe limitarne l'appetibilità di mercato, si ritiene opportuno adottare il valore di €/mq.1.500 che applicato alla superficie ragguagliata di mq. 4.495 determina il seguente valore:

$$\text{€/mq.1500} \times \text{mq.4.495} = \text{€ 6.742.500}$$

Determiniamo, adesso, il valore dell'immobile con la procedura di tipo indiretta ed in particolare attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato.

Tale metodo permette di ottenere il valore dell'edificio a nuovo sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo ed applicando ad esso un coefficiente di deprezzamento annuo per tener conto della vetustà ed obsolescenza della struttura.

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 e caratteristiche costruttive abbastanza simili.

Per il complesso immobiliare di Decimomannu era stato ricavato un valore a nuovo, riferito all'anno 1993, di € 6.100.955 che diviso per la superficie ragguagliata di mq.5.961 determina un valore unitario di circa €/mq.1.020.

Applicando tale valore alla nostra superficie ragguagliata di mq.4.495 si ottiene l'importo dell'edificio a nuovo al 1993 di complessivi € 4.584.900 che viene aggiornato al marzo del 2003, data della sua agibilità.

Coeff. ISTAT aprile 93/marzo 2003=109,2/116,5 x 1,232 x 1,077 x 100 – 100 = 24,37%

Valore a nuovo al marzo 2003 = € 4.584.900 x 1,2437 = € 5.702.240

Coeff. ISTAT marz.2003/dic.2018 = (103,0/109,2x1,186x1,133x1,064)x100-100 = 34,85%

Valore immobile deprezzato al 2018 = € 5.702.240 x 1,3485 x 0,84 = € 6.459.155

Poiché i valori ottenuti con le due diverse procedure estimative differiscono di una percentuale inferiore al 10%, è lecito assumere come valore definitivo la loro media aritmetica, per cui risulta;

$$(V1 + V2)/2 = (€ 6.459.155 + € 6.742.500)/2 = € 6.600.827$$

Ed in cifra tonda € 6.600.000

Tale valore possiamo ritenerlo costante per il periodo 2012/2018 in considerazione delle minime variazioni di mercato che si sono registrate nella zona.

Dividendo per la superficie ragguagliata di mq.4.495 si ottiene il seguente valore unitario;

$$€ 6.600.000/mq.4.495 = \text{circa } €/mq.1.470$$

Il canone di affitto che ne consegue risulta pari a:

$$€.6.600.000 \times 0,06 = €/\text{anno } 396.000$$

Considerazioni tecnico economiche

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, il 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 dei due valori stimati, pari pertanto ad € 6.459.155 con un conseguente canone pari a:

$$€ 6.459.155 \times 0,06 = €/\text{anno } 387.549$$

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 2003, si ritiene che la sua vita utile sia valutabile in anni 44.

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 25% sul valore globale stimato. Ne conseguono i seguenti valori, riferiti al 2018:

$$\text{Valore massimo area} = \quad \text{€ } 6.600.000 \times 0,25 = \text{€ } 1.650.000$$

$$\text{Valore minimo area} = \quad \text{€ } 6.459.155 \times 0,25 = \text{€ } 1.614.788$$

Valutazione Arredi

Gli arredi sono stati acquistati nel 2001 per un importo di L. 480.686.500 (€ 248.254) ed utilizzati a partire dal 2004, durante il periodo 2001 - 2004 sono stati acquistati ulteriori arredi per integrare quanto esistente per euro 48.006 per un totale complessivo di euro 296.263; si presentano in buono 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:

$$Y = \text{€ } 296.263 - (296.263/20) \times 15 = \text{€ } 74.066$$

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 sia con il metodo comparativo diretto che con metodologia indiretta, quest'ultima attraverso il procedimento del costo di costruzione deprezzato. In tale situazione, tipica della valutazione di immobili a destinazione non ordinaria poco apprezzata dal mercato, è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a realizzarlo ed applicando il necessario 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 quale media dei risultati ottenuti con i due metodi di stima, con riferimento al periodo 2012/2018, che è risultato pari a € 6.600.000..

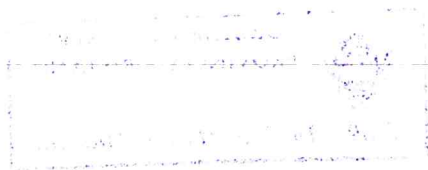
Nel caso che non vi siano acquirenti in grado di proseguire l'attività sin qui svolta, il valore viene identificato con il prezzo minimo di realizzo identificabile con il minimo valore OMI per l'attività terziaria, valore pari a € 6.459.155.

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

Giovan Battista Giattino
Ing. Giovan Battista Giattino


Ing. Maurizio Martini


Maurizio Martini



Faint, illegible text, possibly a date or a reference number.