



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

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 Aritzo, 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 viale Kennedy del comune di Aritzo, destinata a centro polivalente per disabili ed anziani, con un totale di 50 posti letto. E' composta da piano terra e quattro piani alti. Completa la consistenza immobiliare 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.
Terra coperto	481,00	1	481,00
Primo coperto	499,00	1	499,00
Secondo coperto	572,00	1	572,00
Terzo coperto	415,00	1	415,00
Quarto coperto	207,00	1	207,00
Area a verde e parcheggi	1.178,00	0,10	117,80
Superficie complessiva ragguagliata			2.291,80
Ed in c.t. mq.			2.292,00

L'immobile è censito nel C.T. al F.12 del comune di Aritzo con la particella 1120 (Ente Urbano di mq.1887) e nel C.F. al F.12 con la particella 1120 sub.6 (categ.B/1 di

mc.6.857 e rendita di € 5.312,02) e risulta intestato alla “Fondazione Stefania Randazzo” con sede in Cagliari.

Sulla base della documentazione fornita dalla Fondazione Stefania Randazzo, si rileva che l’edificio ha ottenuto il certificato di agibilità in data 18 settembre 1997 a seguito di ampliamento dello stesso e che in data 24 luglio ‘97 è stato redatto certificato di collaudo statico delle strutture portanti.

In data 22/11/2019 è stata inoltrata, da parte dei sottoscritti, domanda di accesso agli atti al comune di Aritzo tramite pec – ricevuta n.opec292.20191122221215.21525.55.1.69@pec.aruba.it – Eventuali variazioni ai dati urbanistici sopra riportati saranno tempestivamente comunicati a tutti i soggetti interessati.

Al piano terra sono ubicati un ampio ingresso, gli uffici amministrativi, una sala d’attesa, la sala mortuaria e sala dolenti, la cucina, alcuni locali di sgombero e ripostigli e cinque gruppi di w.c. con antibagno.

Il piano primo comprende sei sale di degenza dotate di bagno, un soggiorno pranzo polivalente, un laboratorio, un locale guardaroba, sala visite e gli uffici direzionali oltre ai locali di lavanderia e stireria.

Al piano secondo sono ubicati tredici camere di degenza, l’infermeria, un soggiorno polifunzionale oltre al locale centrale termica, andito, ripostigli ed ingresso.

Il piano terzo ospita cinque camere di degenza, un locale destinato a diverse attività, spogliatoio, deposito materiali oltre a ripostigli e locali di sgombero.

Il piano quarto comprende un locale per le attività, locale destinato ad archivio, il locale macchine oltre ai servizi e disimpegni.



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. 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, esaminando i reali costi di costruzione del fabbricato ed aggiungendo ad essi gli interessi finanziari e l'utile dell'imprenditore produttore, si era pervenuti ad un valore a nuovo, riferito all'anno 1993, di € 6.100.955. Tale valore, diviso per la superficie ragguagliata di mq.5.981, determina un importo unitario di €/mq.1.020.

Aggiornando tale valore alla data di settembre 1997 (agibilità della struttura) attraverso i coefficienti ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali si ottiene:

Coefficiente ISTAT aprile 93/settembre 97 = $(105,2/116,5) \times 1,232 \times 100 - 100 = 11,25\%$

Valore unitario fabbricato a nuovo settembre '97 = €/mq. $1.020 \times 1,1125 = \text{€/mq. } 1.134$

Applicando tale valore alla nostra superficie ragguagliata di mq.2.292 si ottiene l'importo complessivo al 1997 di € 2.599.128. Utilizzando i coefficienti di variazione del costo di costruzione dei fabbricati residenziali registrati dal 1997 al 2018 ricaviamo i valori riportati nella tabella seguente in cui sono stati inseriti il deprezzamento annuo del fabbricato per obsolescenza e vetustà nella misura dell'1% annuo ed i canoni di affitto mensili applicando al valore dell'immobile una redditività annua del 6%

Coeff. Aggiorn. al 2012 = $(119,8/105,2) \times 1,077 \times 1,186 \times 100 - 100 = 45,45\%$

Valore al 2012 = € $2.599.128 \times 1,4545 \times 0,85 = \text{€ } 3.213.366$

Anno	Valore in €	ISTAT	C	Valori in € aggiornati	Canone annuo €/anno
2012	3.213.366	1,0075	0,99	3.205.131	192.308
2013	3.205.131	1,0000	0,99	3.173.080	190.385
2014	3.173.080	1,0047	0,99	3.156.209	189.373
2015	3.156.209	1,0038	0,99	3.136.416	188.185
2016	3.136.416	1,0028	0,99	3.113.790	186.827
2017	3.113.790	1,0047	0,99	3.097.044	185.823
2018	3.097.044	1,0137	0,99	3.108.078	186.485

Dividendo il valore della struttura al 2018 di € 3.108.078 per la superficie ragguagliata di

mq.2.292 ricaviamo un valore unitario di €/mq.1.356 che 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 i valori OMI per gli anni che vanno dagli anni 2012 al 2017 risultano per le residenze (non è presente la voce "terziario") pressoché costanti e variabili da un minimo di €/mq.650 per le abitazioni di tipo economico ad un massimo di €/mq.850 per abitazioni di tipo civile, Se consideriamo le maggiori incidenze dei costi che comporta la realizzazione di una struttura sanitaria rispetto ad una destinata ad abitazione (basti pensare alle diverse incidenze dei servizi igienici) tali differenze appaiono del tutto congruenti

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 residenziale riporta il valore di €/mq.650 per cui l'importo complessivo dell'immobile risulta pari a:

$\text{mq. } 2.292 \times \text{€/mq.}650 = \text{€ } 1.489.800$ pari ad un canone annuo di

$\text{€ } 1.489.800 \times 0,06 = \text{€/anno } 89.388$

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 1997, si ritiene che la sua vita utile sia valutabile in anni 38.

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 8% sul valore globale stimato: Risultano, pertanto, i seguenti valori:


$$\text{Valore area massimo} = € 3.108.078 \times 0,08 = € 248.646$$

$$\text{Valore area minimo} = € 1.489.800 \times 0,08 = € 119.184$$

Valutazione Arredi

Gli arredi di primo impianto, 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.

Nel 2004 sono stati implementati arredi per un importo di euro 77.468 e 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, C il loro costo a nuovo ed n la loro età attuale

Nel caso specifico si ottiene il seguente valore residuo:

$$Y = € 77.468 - (77.468/20) \times 15 = € 19.367$$

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 € 3.108.078, 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 svolto attualmente dall'A.I.A.S, il valore dell'immobile è invece identificato con quello minimo del valore OMI previsto per il settore residenziale, valore pari ad € 1.489.800

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

