



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

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 Bono, 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 via Tirso del comune di Bono che sarà destinata a centro polivalente per disabili ed anziani, con un totale di 120 posti letto. E' composta da piano interrato, piano seminterrato, tre piani fuori terra ed un piano sottotetto.

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.
Interrato coperto	2.972,00	0,4	1.188,80
Seminterrato coperto	1.841,00	0,5	920,50
Seminterrato porticato	110,00	0,25	27,50
Terra coperto	1.824,00	1	1824,00
Terra porticato	338,00	0,5	169,00
Primo coperto	1.715,00	1	1.715,00
Primo balconi e verande	167,00	0,3	50,10
Secondo coperto	1.715,00	1	1.715,00
Secondo balconi e verande	167,00	0,3	50,10
sottotetto	809,00	0,4	323,60
terrazze	647,00	0,15	97,05
Area a verde e parcheggi	7.919,00	0,10	791,90

Superficie complessiva raggiunta	8.872,55
Ed in c.t. mq.	8.873,00

L'immobile risulta censito, sia nel C.T. che nel C.U., in comune di Bono, regione Bicoleddu, al F.24 con il mappale 167 intestato alla "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 diverse autorizzazioni edilizie, da quella per l'esecuzione delle infrastrutture primarie del 1998 alla concessione edilizia relativa all'ultima variante progettuale del 2015; l'ultimazione dei lavori con la conseguente dichiarazione di agibilità risale al novembre del 2018.



In data 22/11/2019 è stata inoltrata, da parte dei sottoscritti, domanda di accesso agli atti al comune di Bono tramite pec – ricevuta

n.opec292.20191122221105.19038.207.1.69@pec.aruba.it – Eventuali variazioni ai dati urbanistici sopra riportati saranno tempestivamente comunicati a tutti i soggetti interessati.

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 era stato ricavato un valore a nuovo, riferito all'anno 2012, di € 9.872.565 che diviso per la superficie ragguagliata di mq.5.961 determina un valore unitario di €/mq.1.656.

Applicando tale valore alla nostra superficie ragguagliata di mq.8.873 si ottiene l'importo complessivo al 2012 di € 14.693.688. Utilizzando i coefficienti di variazione del costo di costruzione dei fabbricati residenziali registrati dal 2012 al 2018 ricaviamo i valori riportati nella tabella che seguente in cui sono stati inseriti anche i canoni di affitto mensili applicando al valore dell'immobile una redditività del 6%

Anno	Valore in €	ISTAT	Valore aggiornato	Canone Annuo €/anno
2012	14.693.688	1,0025	14.730.422	883.825
2013	14.730.422	1,0000	14.730.422	883.825
2014	14.730.422	1,0047	14.799.654	887.979
2015	14.799.654	1,0037	14.854.412	891.264
2016	14.854.412	1,0028	14.896.004	893760
2017	14.896.004	1,0047	14.966.015	897.960
2018	14.966.015	1,0137	15.171.049	910.262

Dividendo il valore 2018 della struttura di € 15.171.049 per la superficie ragguagliata di mq.8.873 ricaviamo un valore unitario di €/mq.1.709 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 il valore OMI dell'anno 2018, per il terziario (uffici) nel comune di Bono, riporta valori compresi fra 550 e 700 €/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) 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 terziario riporta il valore di €/mq.550 per cui l'importo complessivo dell'immobile risulta pari a:

mq. 8.873 x €/mq.550 = € 4.880.150 pari ad un canone annuo di

€ 4.880.150 x 0,06 = €/anno 292.809

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 2018, si ritiene che la sua vita utile sia valutabile in anni 59.

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:

Valore massimo area = € 15.171.049 x 0,08 = € 1.213.683

Valore minimo area = € 4.880.150 x 0,08 = € 390.412

Valutazione Arredi

Gli arredi sono stati acquistati nel 2008 per un importo di € 440.000 e non ancora utilizzati; si presentano in uno stato di conservazione eccellente. 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, potendo ritenere n = 0 per il loro mancato utilizzo, il loro costo attuale si ritiene possa coincidere con il valore d'acquisto di € 440.000.

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

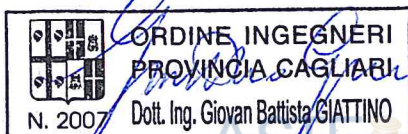
cui creare una scala di valori in cui inserire il bene da stimare. In tale situazione, tipica della valutazione di immobili a destinazione non ordinaria non apprezzata dal mercato, è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a realizzarlo. 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, sua data di ultimazione, in € 15.171.049, 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, il valore dell'immobile è invece identificato con quello minimo del valore OMI previsto per il settore terziario, valore pari ad € 4.880.150

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

