



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

La Signora ██████████ 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 Pula, 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 XX Settembre del comune di Pula che è destinata a centro polivalente per disabili ed anziani, con un totale di 50 posti letto. E' composta da due corpi di fabbrica; l'edificio A, costituito dal solo piano terra, l'edificio B da un piano interrato e due piani fuori terra con terrazza. Completa la consistenza immobiliare un'area esterna destinata ad aria cortilizia.

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

Piano	Superficie mq.	Coeff. ragguaglio	Superficie ragguagliata mq.
Interrato Corpo B coperto	286,00	0,40	114,40
coperto	110,00	0,40	44,00
Terra Corpo B coperto	738,00	1,00	738,00
Portico	87,00	0,50	43,50
Terra Corpo A coperto	406,00	1,00	406,00
Primo Corpo B coperto	587,00	1,00	587,00
Terrazze	228,00	0,15	34,20
Area esterna Corpo B	343,00	0,10	34,30
Superficie complessiva ragguagliata			2.001,40
Ed in c.t. mq.			2.001,00

Allo stato attuale l'immobile censito risulta solamente il corpo B.

Al catasto terreni l'area è iscritta al F.24 di Pula con la particella 2668 (Ente Urbano di mq.1.1168); al C.F. con la particella 2668 – categ.D/4 - rendita di € 29.210 intestata alla ditta "Fondazione Stefania Randazzo con sede in Cagliari"

Sulla base della documentazione fornita dalla Fondazione Stefania Randazzo, si rileva che l'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia del 1987 e variante del 1989 con certificato di autorizzazione all'agibilità in data 3 dicembre 1989.

In data 22/11/2019 è stata inoltrata, da parte dei sottoscritti, domanda di accesso

agli atti al comune di Pula tramite pec – ricevuta

n.opec292.20191122223614.02469.873.1.64@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.. Le murature di tamponamento sono state realizzate con doppio tavellato di laterizi forati dello spessore di cm12 all'esterno e cm.8 all'interno.

Il collegamento verticale ai vari piani avviene sia tramite apposite scale che mediante un ascensore disposti in posizione baricentrica rispetto all'edificio.

Il piano interrato è destinato a deposito materiali, spogliatoi con annessi bagni, locale stireria. Al piano terra sono ubicati gli uffici, la zona cucina, la sala mensa con dispensa, i locali spogliatoi, l'infermeria e le sale di degenza con annessi W.C. Al piano primo è invece ubicata, oltre alle sale di degenza con annessi W.C., la sala ludica e l'infermeria.

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 di compravendita di strutture analoghe.

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 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.

Riportando tale valore alla data del 1989 attraverso i coefficienti di rivalutazione

ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali si ottiene

$$C = \{100 - [(116,5/245,7) \times 2,611 \times 100 - 100]\} = 76,20\%$$

$$\text{Valore unitario a dicembre 1989} = \text{€/mq.1.020} \times 0,7620 = \text{€/mq. 770}$$

Applicando tale valore alla nostra superficie ragguagliata di mq.2.001 si perviene ad un importo complessivo, riferito a dicembre 1989, di € 1.540.770. Servendoci ancora dei coefficienti di variazione del costo di costruzione dei fabbricati residenziali per il periodo 1989/2018 e tenendo conto di un deprezzamento annuo dell'1% ricaviamo i valori riportati nella tabella che segue in cui sono stati inseriti anche i canoni di affitto mensili applicando al valore dell'immobile una redditività del 6%

Valore dicembre 1989 € 1.540.770

$$C \text{ ragguaglio } 1989/2012 = C = [(119,8/245,7) \times 2,611 \times 1,232 \times 1,077 \times 1,186 \times 100] -$$

$$100 = 100,34\%$$

$$\text{Coefficiente deprezzamento per vetustà ed obsolescenza } 89/2012 = 0,77$$

Valore gennaio 2012 = € 1.540.770 x 2,0034 x 0,77 = € 2.376.819 a cui corrisponde il valore unitario di €/mq.1.188

Anno	Valore in €	ISTAT	C	Valori in € aggiornati	Canone annuo €/anno
2012	2.376.819	1,0025	0,99	2.358.914	141.535
2013	2.358.914	1,0000	0,99	2.335.325	140.119
2014	2.335.325	1,0037	0,99	2.320.526	139.232
2015	2.320.526	1,0047	0,99	2.308.118	138.487
2016	2.308.118	1,0037	0,99	2.293.491	137.609
2017	2.293.491	1,0028	0,99	2.276.946	136.617
2018	2.276.946	1,0137	0,99	2.285.059	137.104

Dividendo il valore 2018 della struttura di € 2.285.059 per la superficie ragguagliata di mq.2.001 ricaviamo un valore unitario di €/mq.1.141 che si ritiene perfettamente in linea con quelli riportati dallo studio condotto dall'IRES per strutture similari (vedi relazione di stima di Decimomannu).

Si rileva che le quotazioni OMI, per le residenze in zona periferica, per il 2018 riportano valori leggermente superiori a quello da noi trovato, compresi tra €/mq. 1.400 ed €/mq.1800; per il settore terziario la variabilità oscilla invece fra 1.200 e 1.500 €/mq. Tali differenze trovano piena giustificazione nella vocazione altamente turistica del comune di Pula i cui fattori speculativi portano a valori di mercato superiore a quelli di costo.

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 1989, si ritiene che la sua vita utile sia valutabile in anni 30.

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 = € 2.285.059 x 0,2 = € 457.011

Valore minimo area = € 2.285.059 x 0,2 = € 457.011

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

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 € 2.285.059, valore ottenuto attraverso i coefficienti di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione per edifici di tipo residenziale dal 2012 al 2018 ed applicando un coefficiente di per vetustà ed obsolescenza pari all'1% annuo. 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.

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



