



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

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 Cortoghiana frazione di Carbonia, 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 Ottorino Bressan del comune di Carbonia – frazione di Cortoghiana - che è destinata a centro polivalente per disabili ed anziani, con un totale di 150 posti letto. E' composta da 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.
Seminterrato coperto	1.626,00	0,5	813,00
Terra coperto	2.958,00	1	2.958,00
Terra porticato	83,00	0,5	41,50
Primo coperto	3.044,00	1	3.044,00
Secondo coperto	3.044,00	1	3.044,00
sottotetto	393,00	0,4	157,20
terrazze	275,00	0,15	41,25
Area a verde e parcheggi	1.795,00	0,10	179,50
Superficie complessiva ragguagliata			10.278,45

Ed in c.t. mq.	10.278,00
----------------	-----------

L'immobile risulta censito, nel C.T., al Foglio 5 di Carbonia con le particelle 159 (Ente Urbano di mq.2.900) e 745 (terreno di nuova formazione di mq.1795 Corte) ed al C.F. con la particella 159 sub 3 categ.B/1 di mc.47.700 con rendita di € 44.342,99. Entrambi le particelle sono intestate alla "Fondazione Stefania Randazzo" con sede in Cagliari.

Trattasi di una vecchia struttura, realizzata in epoca antecedente al 1942 interamente ristrutturata sia sotto l'aspetto distributivo che qualitativo attraverso diversi interventi protrattisi sino al 2009 (data dell'accatastamento). Nel 1998 è stato eseguito un collaudo statico delle strutture esistenti, ritenute perfettamente idonee a sopportare i carichi propri ed accidentali previsti dalla propria destinazione d'uso



In data 22/11/2019 è stata inoltrata, da parte dei sottoscritti, domanda di accesso agli atti al comune di Carbonia tramite pec – ricevuta n.opec292.20191122223002.30530.734.1.69@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 deprezzato. Risulta, infatti, quanto mai impossibile fare ricorso ad un metodo diretto comparativo, per la totale insufficienza di dati.

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 successivamente il relativo deprezzamento per obsolescenza e vetusta in considerazione del tempo trascorso.

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 1993, di € 6.100.955 che diviso per la superficie raggiunta di mq.5.961 determina un valore unitario di circa €/mq.1.020

Riportando tale valore all'anno 2009 attraverso i coefficienti ISTAT di rivalutazione del costo di costruzione degli edifici residenziali si ottiene:

Coeff. ISTAT = $(111,6/116,5) \times (1,232 \times 1,077 \times 1,186) \times 100 - 100 = 50,74\%$ da cui

$$\text{€/mq.1.020} \times 1,5074 = \text{€/mq.1.537}$$

Bisogna considerare, però, che il nostro edificio, pur se integralmente ristrutturato in epoca recente, presenta una struttura portante (pilastri, travi, solai e muri di tamponamento) risalenti ad epoche precedenti. Tali strutture, che nel computo generale dei costi di un edificio incidono mediamente per il 30%, nel nostro caso avranno la seguente incidenza

$$\text{€/mq 1.537} \times 0,30 \equiv \text{€/mq 461}$$

Si ritiene opportuno deprezzare il suddetto valore del 60% per cui si ottiene

$$\text{€/mq } 461 \times 0,60 = \text{€/mq. } 277$$

Ne consegue, per il nostro immobile, il seguente valore unitario

$$\text{€/mq. } 1.537 - \text{€/mq. } 277 = \text{€/mq. } 1.260$$

Applicando tale valore alla nostra superficie ragguagliata di mq.10.278 si ottiene l'importo complessivo al 2009 di € 12.950.280. Utilizzando i coefficienti di variazione del costo di costruzione dei fabbricati residenziali registrati dal 2009 al 2018 nonché applicando un coefficiente annuo di deprezzamento per obsolescenza e vetustà dell'1% ricaviamo i valori riportati nella tabella che segue. Nella stessa tabella sono stati inseriti anche i canoni di affitto annui applicando al valore dell'immobile una redditività del 6%

Anno	Valore in €	ISTA T	Deprezz.1 %	Valori in € aggiornati	Canone annuo €/anno
2009	12.950.280	1,0009	0,99	12.832.265	769.936
2010	12.832.265	1,0206	0,99	12.965.643	777.938
2011	12.965.643	1,0111	0,99	12.978.466	778.707
2012	12.978.466	1,0075	0,99	12.945.046	776.702
2013	12.945.046	1,0000	0,99	12.815.595	768.935
2014	12.815.595	1,0047	0,99	12.747.070	764.824
2015	12.747.070	1,0038	0,99	12.667.553	760.053
2016	12.667.553	1,0028	0,99	12.575.991	754.559
2017	12.575.991	1,0047	0,99	12.508.747	750.724
2018	12.508.747	1,0137	0,99	12.554.554	782.879

Dividendo il valore 2018 della struttura di € 12.554.554 per la superficie ragguagliata di mq.10.278 ricaviamo un valore unitario di €/mq.1.221 che, tenuto conto dello stato di vetustà delle strutture portanti, 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 Carbonia (non risultano valori relativi alla frazione di Cortoghiana), riporta valori compresi fra 850 e 1.100 €/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.850 per cui l'importo complessivo dell'immobile risulta pari a:

$$\text{mq. } 10.278 \times \text{€/mq.}850 = \text{€ } 8.736.300 \text{ pari ad un canone annuo di}$$

$$\text{€ } 8.736.300 \times 0,06 = \text{€/anno } 524.178$$

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 l'immobile è stato ristrutturato nel 2009, si ritiene che la sua vita utile sia valutabile in anni 50.

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 0,08 sul valore globale stimato. Ne conseguono i seguenti valori, riferiti al 2018:

Valore massimo area = € 12.554.554 x 0,08 = € 1.004.364

Valore minimo area = € 8.736.300 x 0,08 = € 698.904

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 deprezzato, 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, salvo applicare allo stesso il relativo 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, con riferimento agli anni 2009/2018, attraverso i coefficienti di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione per edifici di tipo residenziale. 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 detraibili.

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 terziario pari ad € 8.736.300

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.

Cagliari, 28 Maggio 2020

Ritenendo di aver assolto in maniera esauriente l'incarico ricevuto, rassegnano la presente relazione di stima, restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Cagliari, 28 Maggio 2020

Ing. Giovan Battista Giattino

Ing. Maurizio Martini

