RELAZIONE DI STIMA SINTETICO COMPARATIVA RELATIVA ALLA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE E COMUNITA' INTEGRATA DI VALLERMOSA

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 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tutto ciò premesso si espongono, con la presente relazione di stima, i risultati conseguiti.

Breve Descrizione del Bene

Caratteristiche di utilizzo

Trattasi di una struttura ubicata in Vallermosa in località "Chiuso del Rosario" prospiciente la strada provinciale per Decimoputzu destinata a residenza sanitaria assistenziale e comunità integrata, con un totale di 160 posti letto. E' composta da un piano seminterrato, piano terra, due piani alti 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	2.528,00	0,50	1.264,00
Vano tecnico	25,00	0,30	7,50
portici	162,00	0,20	32,40
Terra coperto	2.549,00	1,00	2549,00
Verande	135,00	0,30	40,50
Vano tecnico	146,00	0,25	36,50
Primo coperto	2.300,00	1,00	2.300,00
balconi	404,00	0,30	121,20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Secondo coperto	2.300,00	1,00	2.300,00
balconi	404,00	0,30	121,20
Sottotetto coperto	1.603,00	0,25	400,75
terrazze	761,00	0,15	114,15
Superficie complessiva ragguagliata coperta			9.354,70
Area esterna verde e parcheggi	9.354,70	0,10	935,47
Area esterna restante a verde mq (17.380 – 9.354,70)	8.025,30	0,03	240,76
Superficie ragguagliata totale			**10.530,93**
Ed in cifra tonda			**10.531,00**

Catastalmente l'intera proprietà ricade nel C.T. al F.307 di Vallermosa contraddistinta dai seguenti mappali

Mappale 289 Ente Urbano di mq.17.434 su cui ricade il complesso principale

Mappale 294 Ente Urbano di mq. 15 costituito dalla cabina elettrica

Mappale 290 seminativo di mq 2757 parte del cortile interno

Mappale 293 seminativo di mq 16 parte del cortile interno

Mappale 274 trattasi di un piccolo reliquato fronte strada di mq.38 inglobato nel cortile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappali 27, 30, 31, 102, 163 e 257, tutti seminativi di complessivi mq. 33.851 che rappresentano terreni agricoli e non sono stati oggetto dell'intervento.

Al C.F. il complesso edilizio è accatastato al F. C/7 con il mappale 289 – categ. D/4 con rendita di € 93.902,00;

la cabina elettrica al F. C/7con il mappale 294 – categ. D/1 con rendita di € 526,00

Gli immobili risultano intestati alla ditta "Fondazione Stefania Randazzo con sede in Cagliari"

Sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico della Fondazione si rileva che la struttura, destinata a "Centro per anziani e riabilitazione disabili" presenta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

una disponibilità complessiva di 160 posti letto ed è stata realizzata a seguito di autorizzazioni edilizie del 1998/99 con certificato di autorizzazione all'agibilità in data 24/05/2004.

In data 09/12/2019 è stata inoltrata, da parte dei sottoscritti, domanda di accesso agli atti al comune di Vallermosa tramite pec – ricevuta opec292.20191209185245.04824.315.2.62@pec.aruba.it– Eventuali variazioni ai dati urbanistici sopra riportati saranno tempestivamente comunicati a tutti i soggetti interessati.

L'edificio, articolato su quattro livelli più sottotetto, 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.

Al piano seminterrato sono dislocati i vari servizi di lavanderia, camera mortuaria con camera dolenti, palestra, spogliatoi, la cappella , la sala convegni e alcuni locali adibiti a deposito.

Al piano terra sono allocati i servizi amministrativi, la direzione sanitaria e alcuni locali che verranno in futuro dedicati al Centro Diurno; trovano inoltre spazio due nuclei di degenza di cui uno accreditato come R.S.A e uno autorizzato come comunità integrata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I piani primo e secondo costituiscono i restanti sei nuclei di cui i tre dislocati al piano secondo sono accreditati come RSA, e uno del piano primo autorizzato come comunità integrata.

Tutti i nuclei, oltre alle camere di degenza, sono dotati di soggiorno, bagno assistito, infermeria, locale di servizio per il personale, bagno comune, deposito sporco e pulito; nella zona centrale della struttura, che funge da raccordo tra i vari nuclei, in tutti e tre i piani fuori terra trovano ubicazione ampie sale da pranzo e per attività di svago.

Il piano sottotetto è costituito da locali di sgombero con copertura a falde e quattro zone scoperte, una centrale e una su ogni braccio della struttura dove trovano posto le pompe di calore.

La struttura è dotata di tre corpi scala interni e sei ascensori, di cui quattro capaci di portare la lettiga.

L'edificio è dotato dei seguenti impianti: elettrico con fornitura da gestore, cabina di trasformazione ubicata nel fronte strada, quadro principale nel seminterrato e quadri di derivazione ad ogni piano, assistito da motogeneratore installato in locale adiacente alla cabina; impianto luci di emergenza con batteria tampone della durata di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tre ore; impianto di rivelazione fumi, diffusione sonora e allarme antincendio; impianto gas medicinali (ossigeno e vuoto) con centrale ubicata nella parte posteriore della struttura, distribuzione ai vari nuclei attraverso montanti esterni e derivazioni di piano controllate da centraline omologate; impianto di climatizzazione centralizzato con pompe di calore ubicate nei terrazzi con possibilità di interazione con la centrale termica per i mesi invernali e ventilconvettori negli ambienti da climatizzare, impianto idrico con fornitura del gestore, vasche di accumulo ubicate nella parte anteriore della struttura con impianto di pressurizzazione installato in prossimità e sistema di distribuzione ai piani con sottocentraline; centrale termica per il riscaldamento dell'acqua idrosanitaria (e all'occorrenza di supporto per il sistema microclimatico nei mesi invernali) costituita da due caldaie con bruciatore a gasolio ubicata nel corpo sinistro seminterrato della struttura, con ingresso solo dall'esterno; impianto antincendio costituito da vasche di accumulo ubicate nella parte anteriore della struttura con impianto di pressurizzazione installato in prossimità e sistema di distribuzione ad anello con idranti posizionati ai piani. La camera mortuaria dispone di impianto autonomo di climatizzazione che garantisce temperature non superiori al 18°C e all'occorrenza deumidifica per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mantenere l'umidità relativa dell'aria ambiente tra il 55% e il 65%. Per quanto riguarda il ricambio d'aria, è garantito da un estrattore centrifugo da 1.800 mc/h; considerato che il volume interno è pari a 101 mc, necessitando quindi di 1.515 mc/h, soddisfa il requisito di legge pari a un ricambio d'aria di 15 volte/volume.

Metodologia estimativa adottata

Scopo della presente stima è quello di determinate 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, data la totale assenza 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 mancanza 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Moltiplicando tale valore per la nostra superficie ragguagliata di mq.10.531 si ottiene l'importo complessivo al 1993 di € 10.741.620 che viene aggiornato a maggio 2004 (data dell'agibilità del fabbricato) attraverso i coefficienti di variazione ISTAT del costo dei fabbricati residenziali. Si ricava:

Coeffic. ISTAT= (114,1/116,5) x 1,232 x 1,077 x100-100 = 29,95%

Valore a nuovo a maggio 2004 = € 10.741.620 x 1,2995 = € 13.958.735

Per il periodo maggio 2004/gennaio 2012, oltre all'aggiornamento ISTAT, dobbiamo applicare il coefficiente di deprezzamento annuo dell'1% per tenere conto del degrado fisico e dell'obsolescenza della struttura.

Coefficiente ISTAT maggio 2004/gennaio 2012 = (119,8/114,1) x 1,186 x 100 -100 = 24,52%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore aggiornato al 2012 = € 13.958.735 x 1,2452 x 0,88 = € 15.295.646

Sulla base degli stessi criteri sopra esposti si è ricavata la tabella che segue, in cui sono stati inseriti anche i canoni di affitto annui applicando al valore dell'immobile una redditività del 6%

Anno	Valore in €	ISTAT	C	Valori in € aggiornati	Canone annuo €/ anno	
2012	15.295.646	1,0025	0,99	15.180.420	917.739	
2013	15.180.420	1,0000	0,99	15.028.616	901.717	
2014	15.028.616	1,0037	0,99	14.933.380	896.003	
2015	14.933.380	1,0047	0,99	14.853.531	891.212	
2016	14.853.531	1,0037	0,99	14.759.404	885.564	
2017	14.759.404	1,0028	0,99	14.652.932	879.176	
2018	14.652.932	1,0137	0,99	14.705.140	882.308	

Dividendo il valore al 2018 della struttura di € 14.705.140 per la superficie ragguagliata di mq.10.531 ricaviamo un valore unitario di €/mq.1.396 che si ritiene perfettamente in linea con quelli riportati dallo studio condotto dall'IRES per strutture similari (vedi relazione di stima di Decimomannu)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, vidimazione e pubblicazione sul sito istituzionale dell'Agenzia. L'indagine del mercato immobiliare è quindi alla base del processo di determinazione delle quotazione 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.700 per cui l'importo complessivo dell'immobile risulta pari a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mq. 10.531 x €/mq.700 = € 7.371.700 pari ad un canone annuo di

€ 7.371.700 x 0,06 = €/anno 442.302

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 2004, si ritiene che la sua vita utile sia valutabile in anni 45.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Valore massimo area = € 14.869.911 x 0,08 = € 1.189.592

Valore minimo area = € 7.454.300 x 0,08 = € 596.344

Valutazione Arredi

Gli arredi sono stati acquistati nel 2001 per un importo di L. 1.000.000.000 (€ 516.000 circa) ed utilizzati a partire dal 2006; 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$$Y = C - (C/20) \times n$$

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:

$$Y = € \ 516.000 - (516.000/20) \times 13 = € \ 180.600$$

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 € 14.705.140, valore ottenuto attraverso i coefficienti di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 piu probabili da esso ricavabili.

Nell'ipotesi di acquirenti con finalità diverse da quelle perseguite dall'A.I.A.S, il valore viene identificato con quello che scaturisce dall'applicazione del valore minimo dell'OMI per il settore terziario, valore pari ad € 7.371.700

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

Ing. Giovan Battista Giattino

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 2007 Dott. Ing. Giovan Battista GIATTINO

Ing. Maurizio Martini

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA ORISTANO
n. 89 Dr. Ing. Martini Maurizio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009