



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

La sig.ra [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 Maracalagonis 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Breve Descrizione del Bene

Trattasi di un fabbricato con circostante cortile di pertinenza ricadente in località Cuccuru Uga, in zona suburbana, adibita originariamente a civile abitazione e che nelle intenzioni della Fondazione doveva essere destinata a residenza sanitaria assistenziale, composto da cinque vani, cucina, bagno, dispensa, ingresso, ripostiglio e box al piano terra, ed al piano sottotetto di un vano, ripostiglio, sgabuzzino e terrazza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E' contraddistinta al C.T. al Foglio.7 con la particella 2094 (Ente Urbano di mq.3.360) ed al C.F. al Foglio .7 particella 510 sub.1 – categ.A/2 – vani 11,5 – rendita catastale € 831,50

Il suddetto immobile, acquistato dall'A.I.A.S con atto di vendita del notaio Giovanni Fadda in data 5 dicembre 1989 per un valore di lire 165.000.000 (pari ad € 85.215,00) è stato successivamente trasferito a titolo gratuito in data 27 luglio 1998 alla "Fondazione Stefania Randazzo" con sede in Cagliari.

Sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico della Fondazione si rileva che il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n.34 del 7.5.1971 e che, per alcune difformità alla suddetta licenza, è stata presentata domanda di sanatoria in data 27.3.1986; non è presente il certificato di agibilità.

In data 09/12/2019 è stata inoltrata, da parte dei sottoscritti, domanda di accesso agli atti al comune di Maracalagonis tramite pec – ricevuta n.oopec292.20191209185737.06196.974.1.62@pec.aruba.it – Eventuali variazioni ai dati urbanistici sopra riportati saranno tempestivamente comunicati a tutti i soggetti interessati.

Come detto in precedenza il fabbricato si sviluppa su due piani; il piano terra ha una superficie di mq.138 oltre ad un box coperto di mq.9; il piano primo ha una superficie coperta di mq.62 ed una terrazza di mq.18. Completa la consistenza immobiliare un'area cortilizia di mq.3.213.

Si riporta, di seguito, il calcolo della superficie ragguagliata

Piano	Superficie	Coeff.	Superficie
-------	------------	--------	------------

	mq.	ragguaglio	ragguagliata mq.
Terra coperto	138,00	1,00	138,00
Box coperto	9,00	0,50	4,50
Primo coperto	62,00	1,00	62,00
Terrazza	18,00	0,30	6,00
Area cortilizia	213,00	0,10	21,30
Area cortilizia	3.000,00	0,01	30,00
Superficie complessiva ragguagliata			261,80
Ed in c.t. mq.			262,00

Si evidenzia che l'immobile non è in uno stato di conservazione normale ma presenta una situazione di elevato degrado dovuta anche ad occupazioni abusive che ne hanno ulteriormente aggravato le condizioni; non si è avuta la possibilità di accedere all'interno dell'edificio ma è ragionevole pensare che le suppellettili siano in pessime condizioni; peraltro il fabbricato presenta evidenti segni di cedimento.

Metodologia estimativa adottata

Lo 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 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..

Considerate le caratteristiche costruttive e di utilizzo del bene in esame, le unità da prendere a confronto sono quelle del settore terziario. In mancanza di dati puntuali di riferimento in nostro possesso, il valore dell'immobile è identificato con quello previsto dall'OMI, la banca dati curata semestralmente dall'Agenzia delle Entrate che nel nostro caso, per la zona suburbana, riporta esclusivamente valori riferiti al settore residenziale; per immobili in condizioni normali di conservazione e manutenzione tali importi, per il 2018, variano da un minimo di €/mq.650 ad un massimo di €/mq.850 e possono considerarsi pressoché costanti per tutto il periodo 2012/2018 attese le minime variazioni di mercato registrate in tale intervallo.

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.

Tenuto conto delle condizioni di degrado dell'immobile di cui si è già fatto cenno, si ritiene di apportare ai valori OMI sopra indicati una detrazione del 30% per cui, nel caso di una futura compravendita, il valore potrà oscillare all'interno del seguente intervallo:

$$\text{Valore massimo} = \text{mq.262} \times \text{€/mq.850} \times 0,70 = \text{€.155.890}$$

Applicando il tasso di rendimento del 6% si ottiene il seguente canone annuo

$$\text{Canone annuo} = \quad \text{€ } 155.890 \times 0,06 = \text{€/anno } 9.353$$

$$\text{Valore minimo} = \text{mq.262} \times \text{€/mq.650} \times 0,70 = \text{€.119,210}$$

Applicando il tasso di rendimento del 6% si ottiene il seguente canone annuo

$$\text{Canone annuo} = \quad \text{€ } 119.210 \times 0,06 = \text{€/anno } 7.153$$

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 stata presentata una domanda in sanatoria nel 1986 nonché del suo stato di degrado, si ritiene che la sua vita utile sia valutabile in anni 19.

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 15% sul valore globale stimato. Ne conseguono i seguenti valori, riferiti al 2018:

Valore massimo area = € (262 x 850) x 0,15 = € 33.405

Valore minimo area = € (262 x 650) x 0,15 = € 22.545

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valutazione Arredi

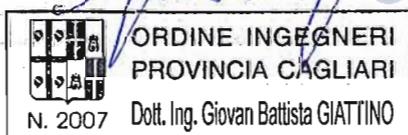
Per i motivi sopra esposti non si assegna alcun valore agli arredi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

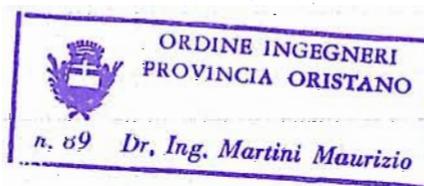
Conclusioni

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it