



**RELAZIONE DI STIMA SINTETICO COMPARATIVA RELATIVA
ALLA CASA DI RIPOSO PER ANZIANI DI QUARTU S.E.**

LOCALITA' CAPITANA

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 Quartu S.E. – località Capitana - 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 nella via “Leonardo da Vinci” del comune di Quartu S.E.- località Capitana - destinata a “Casa di Riposo per Anziani” e ricadente in zona turistico residenziale.

E' composta da un piano seminterrato di mq.965 con portico di mq.230; piano terra di mq.776 con terrazza di mq.449; piano primo di mq.695 con terrazza di mq.380; piano sottotetto di mq.311 con terrazza di mq.79; area cortilizia di mq.3.994. I suddetti immobili sono pervenuti alla Fondazione con atto di donazione del 31.03.1999 rep.77900 racc. 13452 del notaio Carlo Mario De Magistris. La consistenza immobiliare

è completata da un'area limitrofa al lotto principale di mq.2.871 costituita da quattro

diversi mappali acquistati dalla Fondazione con atto del 7 ottobre 2005 del notaio Carlo Mario De Magistris per un valore complessivo di € 115.000.

In catasto Terreni gli immobili sono censiti come segue:

Quartu S.E. Fg.65 particella 953 – ente Urbano di mq.5.219

I quattro terreni limitrofi sono così censiti:

Fg.65 mapp.728 seminativo di 4 are e 55 ca

Fg.65 mapp.729 fu d'accert. 15 are e 66 ca

Fg.65 mapp.734 seminativo di 1 ara e 35 ca

Fg.65 mapp.735 seminativo di 7 are e 15 ca

Al catasto Fabbricati l'immobile è così censito:

Fg.65 mapp.953 sub 1 categ.B/1 di mc.10.442 Rendita € 9.707,12

Si rileva che sul mappale 729 del C.T. insiste una tettoia di mq.85, in condizioni fatiscenti, accertata d'Ufficio come fabbricato Fotoidentificato (così detto fantasma) con Costituzione (n.12590.1/2011) – rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19 comma10 del DI 78/2010 e pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot.n.CA0097602 del 2012). Rimane onere della proprietà procedere all'accatastamento dell'immobile mediante variazione DOCEFA della uiu accertata d'ufficio, con sanzioni previste con il d.l. 23/2011, per chi non si preoccuperà di accatastare il proprio fabbricato, da un minimo di 1.032 euro ad un massimo di 8.264, oltre alle spese dell'accatastamento quantizzabili in € 5.000,00

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati in capo alla ditta "Fondazione Stefania Randazzo con sede in Cagliari proprietà 1/1" accatastato come segue:

Fig.65 mapp 862 sub1 categ.C/7 di mq.85 – R.C. 131,70



Nel prospetto seguente è riportato il calcolo della superficie raggugliata:

Piano	Superficie mq.	Coeff. ragguaglio	Superficie ragguagliata mq.
Seminterrato coperto	965,00	0,50	482,50
portico	230,00	0,30	69,00
Terra coperto	776,00	1,00	776,00
terrazza	449,00	0,30	134,70

Primo coperto	695,00	1,00	695,00
terrazza	380,00	0,30	114,00
Sottotetto coperto	311,00	0,4	124,40
terrazze	79,00	0,30	23,70
Area cortilizia piazzale e verde	3.994,00	0,08	319,52
Area verde acquistata nel 2005)	2.871	0,05	143,55
Superficie complessiva ragguagliata			2.882,17
Ed in c.t. mq.			2.882,00

Sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico della Fondazione si rileva che l'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n.294 del 3.6.1983 e successive concessioni, per progetti di variante, nn.146 del 26.6.1986 e n.7 del 7.01.1987. L'autorizzazione edilizia n.60 del 28.01.2002 riguarda l'installazione dell'ascensore e l'abbattimento delle barriere architettoniche. Con permesso di costruzione in sanatoria e accertamento di conformità n.32 del 28.04.2016 viene autorizzata l'ultima variante. Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 6.5.1988.

In data 09/12/2019 è stata inoltrata, da parte dei sottoscritti, domanda di accesso agli atti al comune di Quartu S.E. tramite pec - ricevuta opec292.20191209184842.29725.982.1.62@pec.aruba.it - Eventuali variazioni ai dati urbanistici sopra riportati saranno tempestivamente comunicati a tutti i soggetti interessati.

La struttura portante dell'edificio è costituita prevalentemente da muratura in pietrame e laterizi. Sono presenti alcuni elementi strutturali in c.a. preesistenti alla ristrutturazione, il cui progetto è stato approvato dalla C.E. in data 18/12/1985. Le fondazioni sono del tipo continuo su travi armate con alcuni plinti isolati. I solai sono del tipo misto in calcestruzzo armato e laterizi.

L'edificio insiste su un'area di forma trapezoidale ed è articolato in tre corpi di fabbrica fra loro comunicanti con un ampio cortile destinato a verde e parcheggio.

Al piano seminterrato sono ubicati la sala pranzo, il deposito per le stoviglie, il locale cottura, alcuni locali di sgombero, quattro bagni con antibagno, il locale lavanderia, la dispensa, il locale macchine ascensore ed il locale pompe di calore. Il piano è collegato ai livelli superiori dal vano scale e da un ascensore ed è raggiungibile anche da uno scivolo carrabile;

il piano terreno si compone di 22 camere con bagno, ingresso, andito ed una terrazza coperta;

il piano primo comprende 22 camere con bagno, andito e loggiato;

il piano sottotetto, con copertura a tetto, è destinato a locali di sgombero con altezze variabili da mt.0,90 a mt.3,10.



Metodologia estimativa adottata

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame 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, di localizzazione e di utilizzo dell'immobile in esame, le unità da prendere a confronto sono prevalentemente quelle del settore turistico. 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 riporta, per immobili in condizioni normali di conservazione e manutenzione per il 2018, valori compresi fra un minimo di €/mq.1.700,00 ad un massimo di €/mq.2.300,00, valori rimasti pressoché costanti per 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 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.

Pertanto, alla luce di quanto su esposto, nell'ipotesi di una libera contrattazione di mercato e della forza economica dei contraenti, si ritiene che il valore del complesso immobiliare possa variare all'interno del seguente intervallo:

$$\text{Valore massimo} = \text{mq. } 2.882 \times \text{€/mq.} 2.300,00 = \text{€ } 6.628,600,00$$

$$\text{Valore minimo} = \text{mq.} 2.882 \times \text{€/mq.} 1.700,00 = \text{€ } 4.899.400,00$$

A tali valori, considerando un tasso di rendimento del 6%, si ottengono i seguenti canoni annui:

$$\text{Canone annuo massimo} = € 6.628.600,00 \times 0,06 = \text{€/anno } 397.716,00$$

$$\text{Canone annuo minimo} = € 4.899.400,00 \times 0,06 = \text{€/anno } 293.964,00$$

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 rilasciata concessione edilizia nel 1987, si ritiene che la sua vita utile sia valutabile in anni 28.

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:

$$\text{Valore massimo area} = \text{€ } 6.628.600 \times 0,2 = \text{€ } 1.325.720$$

$$\text{Valore minimo area} = \text{€ } 4.899.400 \times 0,2 = \text{€ } 979.880$$

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

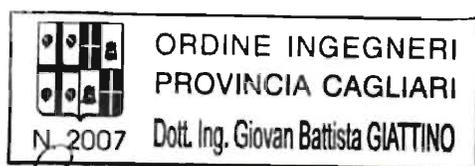
Alla luce di quanto esposto i consulenti, ritenendo di aver assolto in maniera esauriente l'incarico ricevuto, rassegnano la presente relazione di stima, restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento



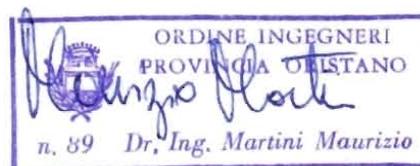
Cagliari, 9 Maggio 2020

Ing. Giovan Battista Giattino

Ing. Maurizio Martini



Giovan Battista Giattino



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it