



RELAZIONE DI STIMA SINTETICO COMPARATIVA RELATIVA AL CENTRO DI RIABILITAZIONE DI QUARTU S.E.

La Signora [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 Sant'Elena, 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 un edificio ubicato in via Filippo Turati del comune di Quartu S.E.

destinato a “Centro di Riabilitazione Diurno”. E’ composto da piano terra di mq.1.088 e da un’area cortilizia di mq.268 con una superficie ragguagliata di complessivi mq.1.115,00 secondo la tabella seguente.

Piano	Superficie mq.	Coeff. ragguaglio	Superficie ragguagliata mq.
Terra coperto	1.088,00	1	1.088,00
Area cortilizia	268,00	0,10	26,80
Superficie complessiva ragguagliata			1.114,80
Ed in c.t. mq.			1.115,00

L’immobile risulta censito, nel C.T., al Foglio 29 di Quartu S.E. con la particella 1832 (Ente Urbano di mq.1.356) e nel C.F. con stesso numero di particella - categ.D/4 rendita di € 11.826,86. Entrambi le particelle sono intestate alla “Fondazione Stefania Randazzo” con sede in Cagliari.

Sulla base della documentazione fornita dalla Fondazione Stefania Randazzo, si rileva che Trattasi di un fabbricato realizzato con concessione edilizia del 26/11/99 e rilascio della relativa agibilità in data 08 dicembre 2000.

In data 22/11/2019 è stata inoltrata, da parte dei sottoscritti, domanda di accesso agli atti al comune di Quartu S.E. tramite pec – ricevuta n.opec292.20191122223752.01822.716.1.65@pec.aruba.it – Eventuali variazioni ai dati urbanistici sopra riportati saranno tempestivamente comunicati a tutti i soggetti interessati.

Il piano terra è composto da sala d'attesa, uffici amministrativi e di direzione sanitaria, un ampio spazio destinato a soggiorno, pranzo e attività varie, sala medici, locale destinato all'assistente sociale e psicologo, un'ampia sala polivalente, tre locali destinati a palestra adibiti ad attività riabilitative individuali, una piccola cucinetta, spogliatoi uomo/donna, bagni per uomo e donna con relativi antibagni, ripostigli vari, ampi anditi di disimpegno, un archivio, alcuni vani tecnici, ripostigli con diversa destinazione e due box per terapia.

L'edificio presenta, nel complesso, caratteristiche costruttive ed impiantistiche di tipo civile ed è dotato di impianto di climatizzazione centralizzato con pompa di calore e ventilcovettori.

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 per il periodo 2012/2018. 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, il numero delle compravendite relative a tale destinazione risultano così ridotte che non sono in grado di rappresentare con sufficiente attendibilità le quotazioni del mercato.. In tale ipotesi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell'immobile, assimilabili in parte a quelle di un edificio per uffici strutturato, si può fare ricorso ai valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per gli immobili del settore terziario che, in normali condizioni di conservazione e manutenzione, assumono valori da un minimo di €/mq.1.300 ad un massimo di €/mq.1.800, valori rimasti costanti dal 2012/2018 attese le minime variazioni di mercato registrate in tale periodo.

Applicando il valore medio di €/mq.1.550 alla superficie ragguagliata di mq.1.115 si ottiene:

$$\text{Valore immobile anni 2012/2018} = \text{€/mq. 1.550} \times \text{mq. 1.115} = \text{€ 1.728.250}$$

Applicando il tasso di redditività del 6% si ricava il seguente canone

$$\text{Canone annuo periodo 2012/2018} = \text{€ 1.728.250} \times 0,06 = \text{€/anno 103.695}$$

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 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.1.300 per cui l'importo complessivo dell'immobile risulta pari a:

$$\text{mq. } 1.115 \times \text{€/mq.} 1.300 = \text{€ } 1.449.500 \text{ pari ad un canone annuo di}$$

$$\text{€ } 1.449.500 \times 0,06 = \text{€/anno } 86.970$$

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 2000, si ritiene che la sua vita utile sia valutabile in anni 41.

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 = € 1.728.250 x 0,20 = € 345.650

Valore minimo area = € 1.449.500 x 0,20 = € 289.900

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

Ing. Giovan Battista Giattino



Ing. Maurizio Martini

