

RELAZIONE DI PERIZIA

Il sottoscritto ingegnere **Paolo Passino** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 1611 è stato richiesto **“di stimare il valore di mercato corrente per l'immobile sito in via degli Orti 2 Villamar di proprietà della Fondazione Centro Servizi alla Persona destinato a divenire centro di riabilitazione cardiovascolare e neurologica”**.

1. Generalità

L'immobile oggetto di stima è di proprietà della Fondazione Servizi alla Persona di Villamar. In esso sono pressochè ultimati dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento per la realizzazione di un centro di riabilitazione cardiovascolare e neurologica. Allo stato una parte dello immobile è utilizzata quale alloggio per anziani. L'immobile è articolato su tre livelli oltre il piano terreno.

Il fabbricato in argomento è l'esito di un ampliamento di un preesistente immobile e di una ristrutturazione che ha interessato la quasi totalità dello immobile e dei suoi impianti.

L'immobile è ubicato in una zona molto prossima al centro cittadino, di pregio, esso confina con un parco comunale, in zona urbanizzata.

Allo stabile si accede tramite un ingresso nella via degli Orti 2.

2. Struttura dell'edificio:

L'edificio oggetto di stima è realizzato come sotto sintetizzato

- La struttura portante è in cemento armato
 - I tamponamenti sono in mattoni laterizi;
 - I solai sono in parte realizzati in travetti in c.a. e pignatte di laterizio ed in parte con solette in c.a. post compressi;
 - I prospetti sono intonacati e tinteggiati;
 - I serramenti esterni sono in alluminio
- Nell'immobile oggetto della stima:
- gli infissi interni sono in legno;
 - impianti elettrico, idrico e telefonico sono sottotraccia;
 - l'impianto di riscaldamento è in parte a caldaia tradizionale;
 - l'impianto di climatizzazione è realizzato con pompe di calore acqua/aria e aria/aria
 - l'immobile per la tipologia è assoggettato a verifica da parte dei VV. F. pertanto dispone di impianto antincendio
 - due piani dello immobile dispongono di impianto di gas medicali
 - intonaco di tipo civile, tinteggiato;

-locali igienici: sanitari in vetro china completi di rubinetteria.

3. Calcolo superfici commerciali metodologia di stima

La individuazione della superficie commerciale è solitamente effettuata sulla base dei criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, (in alcune situazioni si utilizzano i criteri stabiliti dal DPR 138/98). Detto calcolo nel caso in specie data la non usuale destinazione d'uso è stato condotto in ottemperanza alla norma UNI non calcolando terrazze e balconi.

Usualmente per determinare il valore commerciale di un immobile occorre moltiplicare il prezzo unitario che si andrà ad individuare con una ricerca di mercato per i metri quadri commerciali dell'immobile. Il valore di mercato del metro quadro commerciale viene solitamente individuato esaminando le transazioni immobiliari della zona per immobili simili, ovvero dai valori deducibili dai bollettini del mercato immobiliare.

La particolare destinazione dello immobile ha, quale conseguenza, che non vi è in zona, ma ragionevolmente neppure nel mercato regionale e forse nazionale, una transazione di beni analoghi utilizzabile quale riferimento. Una similitudine ma limitatamente ad alcuni particolari aspetti, potrebbe derivare dal mercato delle strutture alberghiere

Pertanto lo scrivente ha ritenuto procedere con la valutazione sulla base del costo di costruzione ipotizzando una struttura simile deducibile da: corrente costo di costruzione per le civili abitazioni maggiorato. Ciò in quanto le esigenze strutturali, di rifinitura, di tipologia dei materiali e metodologie costruttive per costruzioni la cui destinazione sia eguale o simile a quella oggetto di perizia, sono dettate da una normativa nazionale e regionale che impone una serie di specifiche e impianti che non sono previsti nelle civili abitazioni. I costi sostenuti dalla Fondazione per tali specifiche e impianti sono facilmente individuabili perché derivanti da pubblici appalti, ciò sia per impiantistica specialistica che per ingegneria. La derivazione da pubblici appalti è, tra l'altro, garanzia di congruità dei costi adottati.

Ai suddetti costi di costruzione per pervenire ad una valutazione di mercato occorre sommare la incidenza degli oneri finanziari e spese generali indicato solitamente nel 16% e l'utile che un ordinario imprenditore avrebbe tratto dalla realizzazione dell'intervento (alcune norme e diverse sentenze identificano complessivamente nel 26% (somma della incidenza delle spese generali e utile del 10%).

Dai rilevamenti effettuati l'immobile ha le seguenti caratteristiche dimensionali:

fabbricato inserito in un lotto di 6400 mq

piano terra mq 1056

piano primo mq 994

piano secondo mq 1003

piano terzo mq 896

il piano terzo per le sue caratteristiche strutturali (tetto a falda) non è utilizzabile per la destinazione sanitaria ma è idoneo per uffici.

Le superfici di balconi e terrazze non sono state calcolate

L'intero immobile, come detto, è inserito in un lotto recintato con muro in cemento armato ed orso-grill, lotto delle dimensioni di 6400 mq. Nel terreno sono altresì realizzati alcuni piccoli fabbricati di servizio per l'immobile in argomento (fabbr. gas medicali, caldaia, impianto spinta antiincendio etc)

4. Determinazione del valore di stima:

Per la determinazione del valore di stima non sussistendo la possibilità di effettuare una ricerca sui prezzi di mercato correnti di immobili aventi le medesime caratteristiche. Ovvero di esaminare prezzi dedotti dall'osservatorio dei prezzi degli immobili nel secondo quadrimestre 2015, o di condurre indagini presso agenzie immobiliari in relazione a transazioni effettuate di recente o in corso per stabili simili in destinazione, si è proceduto come nel seguito chiarito.

Si è condotta una indagine che ha portato ad individuare il prezzo a mq attualmente proposto dal mercato locale per la edificazione di un immobile, di livello medio buono comprese le finiture, con struttura in c.a. e destinato a civile abitazione di medio alto livello e/o strutture ricettive di medio buon livello. Detto valore si attesta, per tutti i costruttori tra i 900 e 1250 €/mq (per la natura geologica del terreno nel nostro caso non essendo adottabili le fondazioni dirette si deve intendere un valore non minimale). Nonostante la situazione geologica si è comunque preso in esame il valore di euro 1050,00/mq .

Considerato che la quasi totalità dello immobile è stato sottoposto a lavori di ristrutturazione ed in parte è stato realizzato ex novo, la applicazione di un coefficiente di vetusta sarebbe stato molto prossimo alla unità. Pertanto si è considerato il coefficiente 1 adottando però il costo di costruzione un poco più basso come detto di 1050 €/mq.

L'immobile è stato oggetto, come detto, di un intervento di ristrutturazione ed ampliamento per un ammontare di circa 1,4 milioni di euro, lavori aggiudicati con pubblico appalto. Si deve tener conto che alcune opere, strutture ed impianti realizzati vanno ben oltre le ordinarie previsioni di una civile abitazione. Infatti ad esempio il numero di bagni edificati rapportato al numero di ambienti è nettamente superiore rispetto a quello che normalmente si sarebbe realizzato in caso di civili abitazioni, (come noto, per ragioni costruttive i bagni sono tra le parti più costose da edificare). Per questo particolare aspetto una similitudine nei costi è individuabile con le strutture alberghiere. Analogamente il tipo di impianto antiincendio previsto è assai più oneroso di quello usualmente realizzato negli immobili ad uso abitativo nei quali è previsto.

Ma la maggior influenza sul costo di costruzione a mq dello immobile in argomento deriva dai diversi impianti specialistici su tutti da quello dei gas medicali, per i quali è stata realizzata una centrale e l'impianto di distribuzione al primo e secondo piano. Impianto che è stato appaltato per l'importo di 274.141 €, considerato che i mq del primo e secondo piano sono 1997 una semplice divisione indica in 137,28 la incidenza a mq per la realizzazione dei gas medicali.

Analogamente si è calcolato per lo specifico impianto di climatizzazione realizzato per una struttura ospedaliera e che va ben oltre per tipologia e caratteristiche del semplice impianto di riscaldamento esistente e che permane, ovvero delle pompe di calore esistenti e distribuite in diversi ambienti. Detto impianto è distribuito fundamentalmente tra il primo e secondo piano, esso è stato appaltato a 204.228 € con un incidenza a mq, su detti piani, di € 102,27

Da quanto sopra il valore di costo della struttura ospedaliera al primo e secondo piano è di € 1050+137,28+102,27 pari a 1289,55 al mq.

Nella valutazione dello immobile non può omettersi di fare una considerazioni sul costo di alcuni beni che pur essendo "mobili" sono di fatto strutturali ad essi consegue una serie di impianti e opere specifiche, in particolare la cucina. L'immobile è dotato di una cucina industriale in grado di servire l'intero immobile. Detta cucina è funzionale, funzionante e dotata di certificazione da parte dei VVF, essa è anche dotata di tutte le attrezzature. Queste ultime usate ed in utilizzo da diversi anni sono perfettamente funzionanti. Per la loro valutazione appare obbligatoria la adozione di un coefficiente di vetustà, nel caso ipotizzato pari a 0,5. Sentite per una valutazione sommaria alcune ditte specializzate in attrezzature professionali per la ristorazione, è stato individuato come valore di una attrezzatura completa per 100-120 coperti, l'importo di euro 220.000. Adottando il suddetto coefficiente si è ipotizzato un valore attuale di € 90.000. Gli altri beni immobili arredi e attrezzature esistenti (elevatori, attrezzature sanitarie, etc) vengono forfettariamente valutate in € 40.000

Tutti i fabbricati di servizio sono stati forfettariamente valutati in € 65.000

Ai suddetti costi devono sommarsi costi di Ingegneria intendendosi con ciò: Progettazione, Direzione dei Lavori, Direzione tecnica, Coordinatore Sicurezza, RUP, etc., determinati in € 340.000

Determinazione del valore di costo dello immobile

Valore terreno	mq 6400*65 €/mq	416.000
Costo di costruzione	pt mq 1056*1050 €/mq	1.108.800
	1° p mq 994*1289,55 €/mq	1.281.813
	2° p mq 1003*1289,55 €/mq	1.293.119

Ing. Paolo Passino

	3° p mq 896* 1050 €/mq	940.800
Fabbricati di servizio		65.000
Beni mobili		130.000
Ingegneria		340.000
	Totale costo di costruzione	5.575.532

Determinazione del valore di mercato

Il valore di mercato è individuato come costo di costruzione meno ingegneria maggiorato di

Spese generali ed utile di impresa	16%	816.885
Utile di Impresa	10%	510.553
Costo di costruzione		5.575.532
	Valore di mercato	6.902.970

Detta valutazioni come tutti i valori di stima immobiliare è suscettibile di una variazione di alcuni punti percentuali tra perito e perito.

In conclusione lo scrivente a seguito delle considerazioni sopra esposte ritiene di poter asseverare il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile in argomento è in c.t. di € 6.903.000 (dicomi euroseimilionevecentotremila)

Cagliari 30 . aprile . 2016

Il Perito

Ing. Paolo Passino

