



COMUNE DI  
MUGNANO DEL CARDINALE  
(Provincia di Avellino)



PERIZIA DI STIMA

DI UN IMMOBILE DESTINATO A CASA DI RIPOSO PER ANZIANI  
sito a Mugnano del Cardinale (AV) in via San Michele

Il tecnico UTC  
*Ing. Michele Ferrara*



## **Sommario**

1	Premessa .....	3
1.1	Scopo della valutazione.....	3
1.2	Oggetto della valutazione.....	3
1.3	Momento di riferimento della stima.....	3
2	Diritto da valutare .....	3
2.1	Proprietà e provenienza.....	3
2.2	Individuazione catastale.....	4
2.3	Ubicazione.....	4
3	Descrizione .....	5
3.1	Caratteristiche dell'immobile .....	5
3.2	Stato dell'immobile.....	7
4	Giudizio sul valore .....	8
4.1	Premessa e base della valutazione.....	8
4.2	Approfondimento delle indagini.....	8
4.3	Appetibilità del bene sul mercato.....	8
4.4	Consensi o limitazioni alla divulgazione.....	9
4.5	Dichiarazione dell'approccio di valutazione.....	9
5	Metodo della capitalizzazione del reddito.....	10
5.1	Determinazione del reddito da capitalizzare.....	10
5.2	Determinazione del valore.....	13
6	Metodo del costo di ricostruzione vetustato .....	14
6.1	Determinazione del costo di ricostruzione.....	14
6.2	Stima del valore dell'area.....	14
6.3	Calcolo estimale.....	15
6.4	Valutazione in base alla rendita catastale.....	16
7	Conclusione di stima .....	16



# STIMA DI UNA CASA DI RIPOSO PER ANZIANI

## 1 Premessa

### 1.1 *Scopo della valutazione*

Determinazione del valore di mercato.

### 1.2 *Oggetto della valutazione.*

La committenza richiedeva al sottoscritto di accertare il più probabile valore di mercato di un immobile destinato a Casa di Riposo per Anziani, ubicato nel Comune di Mugnano del Cardinale, alla via San Michele, censito in catasto fabbricati al foglio n° 03, particella n° 1276.

### 1.3 *Momento di riferimento della stima.*

In ottemperanza al suddetto incarico il sottoscritto Ing. Michele Ferrara, nella qualità di responsabile del 5° settore UTC, ufficio ambiente e patrimonio del Comune di Mugnano Del Cardinale (AV), ha eseguito sopralluoghi nell'immobile oggetto di perizia durante i quali prendeva cognizione dei luoghi al fine di verificare le qualità intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la cui conoscenza è indispensabile per la valutazione, ed eseguendo un rilievo fotografico del complesso e riscontri metrici.

## 2 Diritto da valutare

### 2.1 *Proprietà e provenienza.*

L'immobile è di proprietà del Comune di Mugnano del Cardinale per 440/1000 e della Comunità Montana Partenio Vallo di Lauro per il 560/1000.

I lavori sono terminati nel \_\_\_\_.



## 2.2 Individuazione catastale.

L'immobile trovasi nel Comune di Mugnano del Cardinale, in Provincia di Avellino ed alla via San Michele:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
3	1276	1	DO4	U			13.882,00

## 2.3 Ubicazione.

La Casa di Riposo per Anziani si trova alla via San Michele, nel centro abitato del Comune di Mugnano Del Cardinale (AV), a circa m 275 s.l.m., ben collegato con i centri principali della regione, distando circa 20 km da Avellino e 50 Km da Napoli.



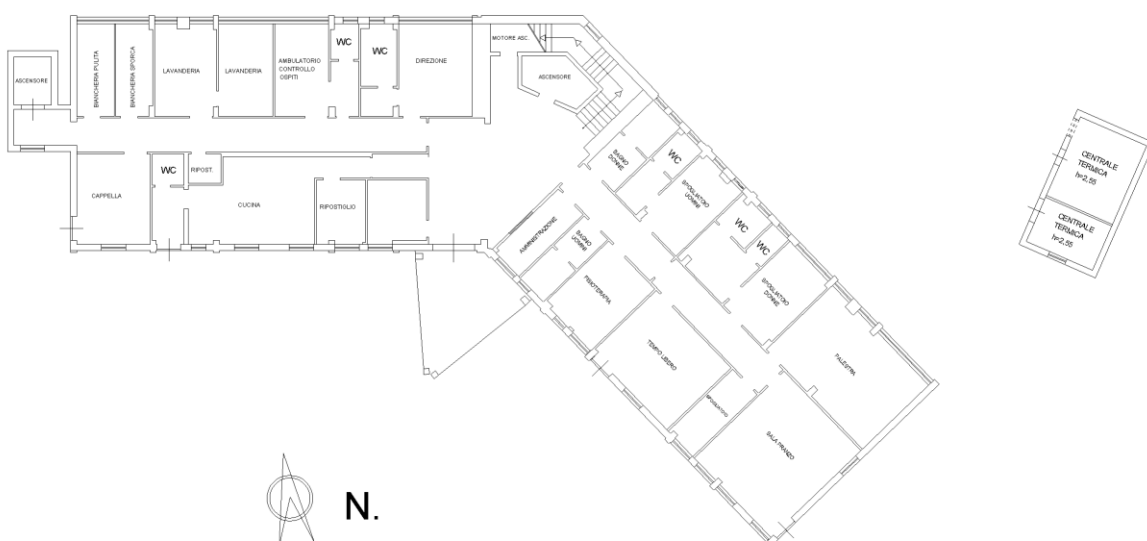
### 3 Descrizione

#### 3.1 Caratteristiche dell'immobile

Tratta di un fabbricato di recente realizzazione, distribuito su tre piani fuori terra, di forma a "V" aperta. La struttura è in cemento armato, le tamponature in blocchi di laterizio e le tramezzature interne in tavelle; le finiture sono di medio livello. L'accesso, sia carrabile che pedonale, avviene dall'antistante via San Michele. Il fabbricato al piano terra presenta:

- centrale termica (esterna al plesso);
- cappella;
- cucina con ripostigli e wc;
- 2 stanze per la biancheria;
- 2 lavanderie;
- ambulatorio con wc;
- una stanza per la direzione;
- ascensore;
- 2 spogliatoi con wc;
- palestra;
- sala da pranzo;
- fisioterapia;
- stanza per tempo libero e amministrazione.

PIANTA PIANO TERRA h = 2,95

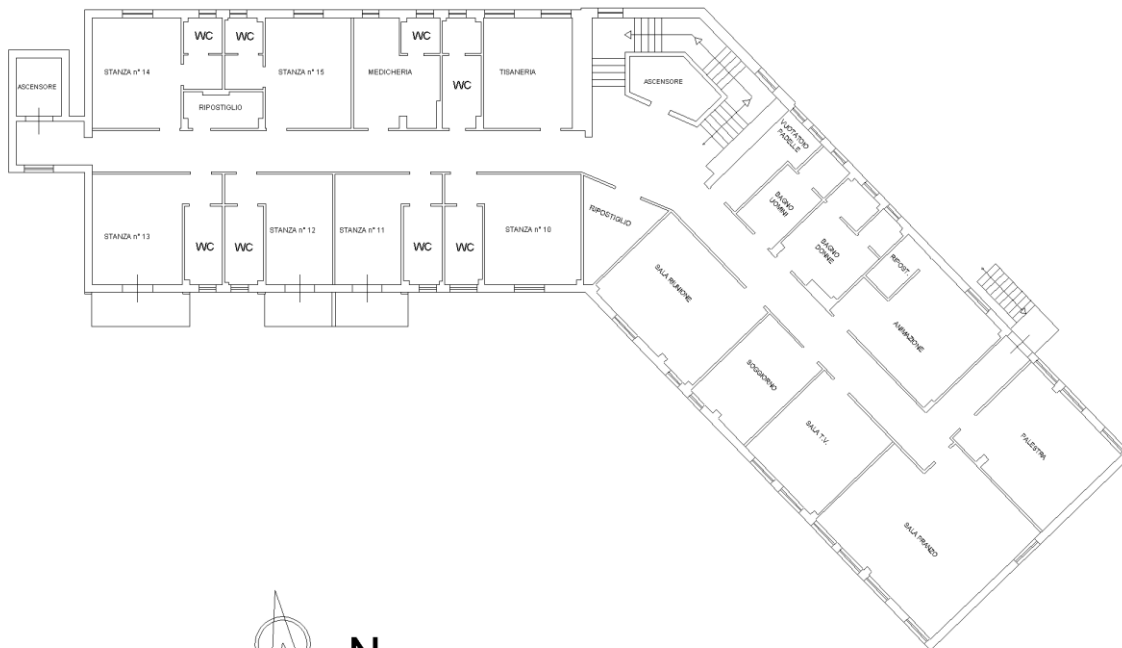




Mentre, al primo piano trovasi:

- ascensore;
- 6 stanze con wc per gli ospiti;
- medicheria;
- 5 stanze per attività ricreative (palestra, tisaneria, ecc.);
- sala da pranzo;
- amministrazione.

### PIANTA PIANO PRIMO h =2,90

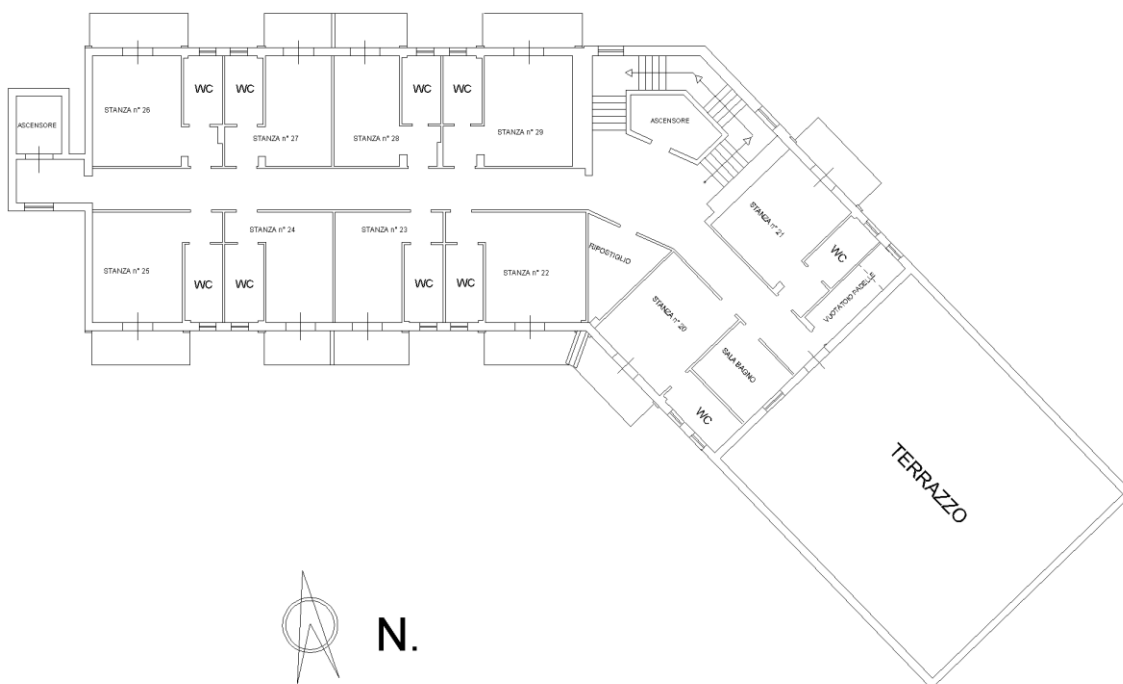


Ed al secondo sono ubicati:

- ascensore;
- 10 stanze per gli ospiti con wc



## PIANTA PIANO SECONDO h =2,90



Il fabbricato è circondato da area privata su tutti e quattro lati.

Il lotto su cui insiste ha un'estensione circa mq 2.680, mentre la superficie coperta della struttura ricettiva risulta pari a mq 592.

Lateralmente alla struttura, in un angolo del lotto è stata realizzata una costruzione accessoria di circa mq 40, che non sarà contemplata nella valutazione dell'immobile, dato il suo carattere di contenimento agli impianti (vedi pianta a piano terra).

### 3.2 Stato dell'immobile.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono, necessitando soltanto di piccoli interventi esterni di parziale rifacimento di porzioni di intonaco interessate da fenomeni di umidità di risalita, e pitturazioni varie.

Alla data di stima la casa albergo per anziani è gestita da una società privata, che versa un canone annuo all'ente proprietario.

Le manutenzioni ordinarie e straordinarie sono a carico del conduttore, così come di proprietà dello stesso conduttore risultano esser tutti gli arredi, in esso contenuti.



## 4 Giudizio sul valore

### 4.1 Premessa e base della valutazione.

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Si dichiara che:

- il soggetto estensore del rapporto di stima non ha interessi nella committenza ed è esterno ad essa;
- la stima è riferita alla data odierna;
- la valutazione è stata redatta in conformità agli standard I.V.S. (*International Valuation Standard*) che definiscono le regole fondamentali da applicare nelle valutazioni immobiliari a livello internazionale.

### 4.2 Approfondimento delle indagini.

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate.

### 4.3 Appetibilità del bene sul mercato.

In regioni quali la Campania il settore dell'assistenza attraversa difficoltà di natura sia finanziaria che operativa. I continui tagli dei fondi a disposizione per le attività sanitarie e assistenziali e le richieste di maggiore flessibilità da parte delle famiglie che necessitano di questi servizi, risultano particolarmente critici per la Pubblica Amministrazione. Va sottolineato come in questa regione sia ampiamente diffusa l'assistenza domiciliare agli anziani, con l'ausilio di personale qualificato, liberi professionisti o società cooperative formate da assistenti di base che si configurano come fornitori di servizi per Enti pubblici.

Tale scelta è legata soprattutto a motivazioni di carattere economico, considerato che il



soggiorno presso case di riposo, soprattutto se l'anziano necessita anche di assistenza paramedica, risulta, dalle indagini di mercato, avere costi consistenti.

Tuttavia negli ultimi anni si registra un incremento nella diffusione di tale struttura di soggiorno ed assistenza, legato soprattutto all'allungarsi della vita media e dell'aumentare di persone con reddito sufficiente a pagare la retta di soggiorno.

Alla luce di quanto sopra si può dedurre che l'appetibilità sul mercato immobiliare della struttura oggetto della presente perizia, certamente parte di una nicchia molto ristretta del mercato immobiliare, possa essere minima, sia perché altri settori del mercato immobiliare permettono investimenti più proficui, sia perché bisogna considerare i costi di gestione e manutenzione di questo tipo di struttura, abbastanza elevati, soprattutto sul lungo periodo.

#### 4.4 *Consensi o limitazioni alla divulgazione.*

La presente relazione di stima è stata effettuata basandosi sulle indicazioni e documentazioni agli atti dell'Ente e della Comunità Montana Vallo di Lauro Baianese, oggi Partenio Vallo di Lauro.

#### 4.5 *Dichiarazione dell'approccio di valutazione.*

Il valore di mercato di questa tipologia immobiliare è sinergico al valore delle attività ospitate; nello stesso tempo si registra una mancanza di beni analoghi sul mercato che rende di fatto impercorribile l'adozione di procedimenti sintetici basati sul confronto. Per tali motivi si rende necessario utilizzare il procedimento reddituale basandoci sull'assunto che un bene valga per quanto rende, ciò in conformità con IVSC (*International Valuation Standard Committee*) per il quale un soggetto investitore non è disposto a pagare un bene ad un valore superiore al valore attuale dei benefici che questo sarà in grado di produrre.

In questo procedimento il canone annuo dell'immobile viene convertito direttamente nel valore di mercato dello stesso mediante la formula

$$V = R_n / r$$

dove:

$R_n$  = reddito normale annuo

$r$  = saggio di capitalizzazione

A fine di avere un riscontro al valore di mercato così determinato, si è scelto di valutare l'immobile in oggetto anche con il metodo del costo di ricostruzione vetustato, che si impernia sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza,



che trova particolare applicazione delle valutazioni relative agli immobili con destinazione speciale o particolare che, per la loro tipologia, non sono oggetto di frequenti compravendite.

La formula impiegata per determinare il valore di costo sarà la seguente:

$$V_c = (KA + Kc + St + On) \times Kd$$

dove:

KA = valore dell'area

Kc = costo di costruzione edilizia

St = spese tecniche e onorari professionali

On = oneri concessori

Kd = coefficiente di deprezzamento

## 5 Metodo della capitalizzazione del reddito.

### 5.1 Determinazione del reddito da capitalizzare.

Ai fini della stima il reddito da capitalizzare corrisponde al canone di locazione, calcolato al lordo delle spese, previa verifica della sua conformità al mercato. Dalla documentazione fornita dal Comune di Sirignano risulta che l'immobile oggetto della presente stima risulta affidato in gestione con un canone mensile di € 14.645,45 oltre IVA, riferito al solo immobile, sprovvisto di arredi ed attrezzature occorrenti per lo svolgimento delle attività assistenziali, gestionali e dei servizi accessori ed in genere necessari per il corretto funzionamento della struttura stessa ed a cui dovrà provvedere a cure e spese proprie il gestore; restano a carico del gestore anche gli interventi di manutenzione ordinaria e qualsiasi modifica si renda necessaria nel tempo all'eventuale adeguamento dei locali e relativi impianti a tutte le normative tempo per tempo vigenti in materia di strutture socio – assistenziali.

Considerata la poca diffusione di immobili simili affidati in gestione nell'area di riferimento e dunque essendo scarsissimi i dati di mercato, al fine di determinare la congruità di tale canone locativo, si è proceduto ad una analisi delle entrate e dei costi di gestione al fine di determinare un Ricavo Annuo di Gestione realistico.

- **Entrate.**

Sono costituite dall'importo delle tariffe di mercato per la degenza presso strutture analoghe, rilevate su un'indagine effettuata nella provincia di Avellino ed in quelle limitrofe. Da tale indagine è emerso che la retta mensile varia in ragione del grado di autosufficienza dell'inquilino e della qualità della struttura ricettiva.



La Casa di Riposo per Anziani in oggetto può ospitare n° 35 inquilini.

Si ricava dunque la seguente tabella, utilizzando come valori delle rette quelli che si è ritenuto più congrui in relazione alla qualità della struttura ricettiva:

Stato fisico dell'inquilino	Numero	Retta
Inquilino residenziale	20	1.250,00 €/mese
Inquilino centro diurno	15	77,00 €/giorno (convenzionati ASL)

Calcolando il **Ricavo Annuo** si avrà:

$n^{\circ} 20 \times 1.250,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 300.000,00$

$n^{\circ} 15 \times 2.310,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 415.800,00$

**TOTALE € 715.800,00**

- **Spese**

Nel novero delle spese rientrano:

- 1) Spese di amministrazione e direzione, che riguarda il costo del personale dipendente e rappresenta l'onere maggiore di tutto il piano economico;
- 2) Costo del vitto;
- 3) Spese di gestione (elettricità, riscaldamento, acqua, telefono, ecc.) e manutenzione ordinaria dell'edificio;
- 4) Tasse e spese varie.

Dalle teorie economiche si ricava che per un immobile di questo genere, con regime positivo e senza grandi spese impreviste, il risultato di gestione, ampiamente legato al numero di inquilini presenti e alle spese, si attesta in una ampia forbice compresa tra il 15% e il 25% del ricavo annuo. Si ritiene cautelativo e congruo utilizzare il valore medio, per cui:

Risultato di Gestione = Ricavo annuo x 20% = € 715.800,00 x 20% = € 143.160,00

Valore del canone di locazione

Per questo tipo di attività può ordinariamente presumersi un canone annuo di locazione da calcolarsi in una percentuale di circa il 25% del Risultato di Gestione, per cui si ricava:

Canone annuo di locazione =

Risultato di gestione x 25% = € 143.160,00 x 25% = € 35.700,00

Canone mensile di locazione = € 35.700,00 /12 = € 2.975,00

L'analisi effettuata ha dunque evidenziato che all'attualità il canone di gestione



dovrebbe essere superiore a quello di contratto, pari a € 15.200,00/anno, per cui si assumerà come reddito annuo ordinario il seguente valore:

Reddito Annuo Ordinario (la media dei valori)

$$= 2.124,58 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mese} = \text{€ } 25.495,00$$

Individuazione del saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione è il tasso che, applicato al reddito netto ordinario (ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso) prodotto dall'immobile, lo converte in valore capitale; esso rappresenta il prezzo d'uso di una unità di risparmio trasformata in capitale.

Nel procedimento di capitalizzazione il saggio ha la funzione di prevedere il valore di mercato del bene stimato e, di conseguenza, il più probabile prezzo di mercato.

Si procede alla determinazione del saggio con procedimento analitico, partendo dal saggio medio di mercato al quale vengono apportate aggiunte e detrazioni secondo la formula:

$$r = r_m + \sum A_i + \sum D_i$$

dove:

- $r_m$  = saggio medio espresso da rilevatori del mercato per un centro di limitata dimensione varia da un minimo del 2% ad un massimo del 6%
- $A$  = aggiunte
- $D$  = detrazioni

Per il calcolo delle aggiunte e detrazioni si procede secondo la classificazione proposta da Orefice, basata sulle caratteristiche posizionali (intrinseche ed estrinseche), intrinseche e produttive, riportando incrementi e decrementi al saggio medio, dove le caratteristiche positive diminuiscono  $r$ , mentre quelle negative lo aumentano:



<b>Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio</b>	<b>Incrementi</b> -	<b>Decrementi</b> +
Centralità rispetto al centro urbano	-0,08	0
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	-0,28	0
Qualificazione dell'ambiente esterno	-0,18	0
Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde	-0,08	0
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	- 0,06	0
Caratteristiche di panoramicità	0	+ 0,18
Caratteristiche di prospicienza e luminosità	-0,10	0
Quota rispetto al piano stradale	0	+ 0,08
Dimensione non ordinaria di spazi coperti/scoperti	0	+ 0,06
Grado di rifinitura interna ed esterna	-0,08	0
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	-0,07	0
Età dell'edificio	-0,05	0
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	0	0
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di Destinazione	0	+ 0,04
	<b>TOTALE INCREMENTI</b>	<b>TOTALE DECREMENTI</b>
	<b>-0,98</b>	<b>+ 0,36</b>

I saggi di capitalizzazione per i centri proposti da Orefice sono i seguenti:

<b>Saggio di capitalizzazione netto</b>			
	Minimo %	Massimo %	Medio%
centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Considerando che dalla manualistica estimativa il tasso di mercato per piccoli centri si attesta sul 4% sarà:

$$r = 4 - 0,98 + 0,36 = 3,38 \% = 0,038$$

## 5.2 Determinazione del valore.

la stima del valore si traduce con l'appropriata formula di matematica finanziaria:

$$V_m = R_n / r$$



dove:

- $V_m$  = valore di mercato dell'immobile
- $R_n$  = reddito normale annuo
- $r$  = saggio di capitalizzazione
- 

$$V_m = € 25.495,00 / 0,038 = € 670.921,05$$

## 6 Metodo del costo di ricostruzione vetustato

### 6.1 Determinazione del costo di ricostruzione.

Si procederà pertanto alla determinazione del più probabile costo di produzione del fabbricato tramite un'analisi tecnica ed una ricerca di mercato che consenta di assumere i prezzi di mercato praticati.

Per quanto concerne la metodologia si procederà con processo analitico, mediante l'elaborazione di un computo metrico estimativo (*allegato alla presente*) relativo alle opere da realizzare per la ricostruzione del fabbricato (*per il quale si fa riferimento al Prezzario per i Lavori Pubblici vigente nella Regione Campania per l'anno 2015, ribassato del 10%, per adeguarlo ai reali prezzi di mercato caratterizzati in quest'area da ribassi che vanno da un minimo del 10% fino a più del 20% sul suddetto listino*), considerando anche le spese tecniche e gli oneri concessori.

La formula impiegata per determinare il valore di costo sarà la seguente:

$$V_r = (K_a + K_c + S_t + O_n) \times K_d$$

dove:

- $K_a$  = valore dell'area
- $K_c$  = costo di costruzione edilizia
- $S_t$  = spese tecniche e onorari professionali
- $O_n$  = oneri concessori
- $K_d$  = coefficiente di deprezzamento

### 6.2 Stima del valore dell'area.

Per la determinazione del valore dell'area si procede con il metodo comparativo. L'area di sedime del fabbricato, oggetto all'epoca della realizzazione dello stesso di esproprio da parte dell'ente comunale, era individuata in zona omogenea E, ovvero agricola. Allo stato attuale, atteso che l'operazione effettuata dall'ente comunale all'epoca costituirebbe variante al piano regolatore ancora vigente dall'epoca, la stessa area è da considerarsi come ricadente in ipotetica zona F, ovvero di interesse comune. Dall'esperienza del sottoscritto e da indagini effettuate in zona presso note agenzie immobiliari è emerso che alla data odierna, con le attuali condizioni di mercato, il



valore di mercato di un'area ricadente in zona omogenea F, ovvero di interesse comune, con caratteristiche simili a quella in cui sorge l'immobile oggetto della presente stima varia da un minimo €/m<sup>2</sup> 100,00 ad un massimo di €/m<sup>2</sup> 100,00. Si ritiene congruo, considerando le caratteristiche dell'area in oggetto definire un valore di mercato della stessa pari a €/m<sup>2</sup> 80,00 . La stima dell'area produce il seguente valore:

$$\mathbf{Ka = Valore Area = \text{€/m}^2 80,00 \times \text{m}^2 1.770 = \text{€ } 214.400,00}$$

*Calcolo del costo di costruzione edilizia*

Dagli atti dell'appalto si è rilevato l'importo spesa per la realizzazione dell'immobile:

$$\mathbf{Kc = Costo di costruzione edilizia = 839758,92}$$

### 6.3 *Calcolo estimale*

Il costo di ricostruzione vetustato si calcola con riferimento a prezzi attuali, ma detraendo una quota di deprezzamento, espressa da un coefficiente Kd dato da:

$$\mathbf{Kd = (100-D)/100}$$

dove D rappresenta il decadimento per obsolescenza e vetustà e si ottiene con la seguente formula:

$$\mathbf{D = [(N/T \times 100) + 20]^2 / 140}$$

con:

N = numero di anni di vita dell'edificio

T = totale anni di vita utile presunta dell'edificio prima di una profonda ristrutturazione

Considerando che dalla documentazione fornita si evince che il fabbricato è stato completamente ultimato in ogni sua parte nel gennaio 2011, risulterà:

$$D = [(5/50 \times 100) + 20]^2 / 140 = 6,42$$

per cui avremo:

$$\mathbf{Kd = (100 - 6,42)/100 = 0,93}$$

Il costo di costruzione vetustato risulterà dunque:

$$\mathbf{Vc = (Ka + Kc + St + On) \times Kd}$$



Descrizione	Modalità di calcolo	K %	Importo
Valore area	Stima comparativa		€ 212.400,00
Costo di costruzione	Computo metrico estimativo		€ 839.758,91
Sommano			€ 1.052.158,91
<b>Valore di costo a nuovo</b>			<b>€ 1.052.158,91</b>
<b>Coefficiente di deprezzamento</b>		0,93	
<b>Valore di costo deprezzato</b>			<b>978.507,78</b>

#### 6.4 Valutazione in base alla rendita catastale.

In base al valore della rendita catastale assegnata in fase di accertamento è possibile attraverso i coefficienti previsti per legge determinare il valore di mercato di un bene. Nel caso specifico l'immobile con classificazione D/4 con R.C. = € 13.882,00 si ha:

<i>D/4 - Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)</i>	
<b>Rendita catastale rivalutata al 5%</b>	<b>€ 14.576,10</b>
<b>Moltiplicatore catastale</b>	<b>60</b>
<b>Valore catastale immobile</b>	<b>€ 874.566,00</b>
<b>10% del valore catastale</b>	<b>€ 87.456,60</b>

## 7 Conclusione di stima

I metodi di stima utilizzati hanno fornito i seguenti valori di mercato:

1. Stima per capitalizzazione del reddito:  $V_m = € 670.921,05$
2. Stima del costo di ricostruzione vetustato:  $V_r = € 978.507,78$
3. Stima per rendita catastale:  $V_c = € 874.566,00$



Dai valori ricavati si deduce che due criteri di stima si sono rivelati congruenti, avendo fornito valori simili, mentre il terzo risulta più basso in quanto parte da un valori del canone di locazione piuttosto basso. Sulla base delle considerazioni effettuate si ritiene che il più probabile valore di mercato **V** del fabbricato oggetto della presente perizia sia fornito dalla media aritmetica dei due suddetti valori, per cui:

$$V = [€ 670.921,05 + € 978.507,78 + 874.566,00] / 3 = € 741.331,61$$

Il sottoscritto ritiene dunque che il valore di mercato di € 741.331,61 (dico euro settecentoquarantunomilatrecentotrentuno/61) sia da ritenere equo, congruo ed in linea con i correnti valori di mercato.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Mugnano del Cardinale, lì 06/03/2020

Il tecnico UTC  
*Ing. Michele Ferrara*

ALLEGATI ALLA PRESENTE:

1. Visura catastale
2. Planimetria catastale
3. Planimetrie di progetto dell'immobile