



COMUNE DI SANARICA

Via Roma, 20 Prov. Lecce - C.F.: 83001650759 - P.IVA: 01777260751
TEL 0836/343218 - FAX 0836/341085 - e.mail: utc@comune.sanarica.le.it

pec: utc.comune.sanarica@pec.rupar.puglia.it

RELAZIONE DI STIMA

COMPLESSO CENTRO DIURNO in SANARICA (LE)



OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

La sottoscritta Arch. Giulia Castorina, iscritto all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della Provincia di Lecce al n. 1731, quale Responsabile del II Settore - Urbanistica, Edilizia e LL.PP. del Comune di Sanarica procede alla valutazione estimativa del complesso "Centro Diurno per anziani" sito nel Comune di Sanarica e meglio identificato nel prosieguo dell'elaborato.

La presente relazione di stima viene redatta al fine di determinare il più probabile "VALORE D'USO" dell'immobile al fine della messa al bando dello stesso comprensorio per la concessione per 5 anni per le finalità per le quali è stato realizzato, così come di seguito disposto dal D.M. n. 72/2021 del Ministero del Lavoro e delle politiche Sociali: *"Le risorse economiche, in ragione della natura giuridica della co-progettazione e del rapporto di collaborazione, che si attiva con gli ETS, sono da ricondurre ai contributi, disciplinati dall'art. 12 della legge n. 241/1990. Nel caso in cui un ente procedente conferisca l'utilizzo, anche parziale, di un proprio bene immobile, si ritiene che - oltre a non essere utilizzato al momento di pubblicazione dell'avviso per fini istituzionali e non rientrare fra i beni oggetto di alienazione o valorizzazione, ai sensi della relativa disciplina - il predetto bene dovrebbe essere oggetto di apposita relazione amministrativa ed estimativa. L'ente proprietario, a tale ultimo proposito, dovrebbe redigere una relazione descrittiva del bene, con la quale vengono rese le informazioni salienti sulla situazione amministrativa del bene medesimo, anche in ordine alle eventuali limitazioni di ordine urbanistico, edilizio o in ragione dell'eventuale disciplina di tutela (ad esempio, in quanto bene culturale vincolato). Inoltre, nella stessa relazione dovrebbe essere*



COMUNE DI SANARICA

Via Roma, 20 Prov. Lecce - C.F.: 83001650759 - P.IVA: 01777260751
TEL 0836/343218 - FAX 0836/341085 - e.mail: utc@comune.sanarica.le.it

pec: utc.comune.sanarica@pec.rupar.puglia.it

stimato il c.d valore d'uso del bene, da tenere distinto rispetto al suo valore dominicale, il quale viene utilizzato, invece, per la determinazione del prezzo di vendita, in caso di cessione, del canone di locazione o del canone di concessione nella relativa ipotesi. Il valore d'uso, la cui determinazione è richiesta al fine di scongiurare ipotesi di danno erariale, serve proprio a individuare l'utilità economica, indiretta per gli ETS partner, i quali vengono sollevati da un esborso, laddove questi ultimi avessero dovuto reperire sul mercato un immobile analogo per tipologia e ubicazione."

RELAZIONE DI STIMA

1. PREMESSA

Il bene da stimare è dotato al piano terra di n. 5 bagni (compresi bagni per diversamente abili e per il personale); n. 1 sala lettura e Relax con annesso servizio ristoro di 38,44 mq; n. 1 Sala socializzazione di 93,00 mq; n. 1 sala laboratorio artigianale di 37,20 mq; al piano seminterrato di un locale centrale termica di 14,73 mq, un disimpegno di 6,37 mq e un deposito di 35,66 mq, di un vano scala interno che consente l'accesso al piano di copertura e di un cortile esterno di 58,29 mq.

Il bene è di proprietà dell'amministrazione Comunale di Sanarica, è stato oggetto di intervento di recupero e riqualificazione a valere sul "FSC 2007/2013 APQ "BENESSERE E SALUTE".

Il progetto prevedeva la ristrutturazione di un fabbricato esistente da destinare a centro diurno per anziani.

In data 09 del mese di aprile dell'anno 2024 lo scrivente Arch. Giulia Castorina, effettuava un sopralluogo finalizzato alla determinazione del VALORE D'USO dell'immobile espletando le seguenti operazioni:

- Sopralluogo presso il centro diurno per la verifica dell'ubicazione, della consistenza e per prendere visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene;
- Indagine catastale per reperire visura e copia delle planimetrie;
- Indagine Urbanistica per la presa visione dell'ultima pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare.

2. UBUCAZIONE

Il complesso immobiliare oggetto della presente stima è ubicato nel Comune di Sanarica, provincia di Lecce, in Piazza Madonna angolo - via Corsica. L'intera struttura è situata in "Zona B1 - COMPLETAMENTO EDILIZIO" del P.d.F. vigente, composta da un unico corpo di fabbrica. Il comprensorio si colloca a ridosso del centro storico, prospiciente il Santuario della Madonna delle Grazie e a circa 150,00 m dal Palazzo Ducale.

3. DATI CATASTALI

L'intero complesso immobiliare risulta censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio della Provincia di Lecce, Comune di Sanarica, come segue:

CATASTO	Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	consistenza	rendita
FABBRICATI	6	529	3	B04	U	1.433 m ³	1.332,15 €



COMUNE DI SANARICA

Via Roma, 20 Prov. Lecce - C.F.: 83001650759 - P.IVA: 01777260751
TEL 0836/343218 - FAX 0836/341085 - e.mail: utc@comune.sanarica.le.it

pec: utc.comune.sanarica@pec.rupar.puglia.it

4. CONFINI

L'intera struttura confina a Nord con Piazza della Madonna, a Est con via Corsica e sui restanti fronti con altri immobili di proprietà di terzi.

5. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area è tipizzata dall'attuale P.d.F. come "Zona B1 - COMPLETAMENTO EDILIZIO" in cui è possibile utilizzare un IFF di 5 m³/m², rapporto di copertura fino al 100% in base al rispetto delle distanze con edifici esistenti, ed altezza massima nei limiti dei 5/4 della larghezza stradale o dello spazio pubblico e/o privato interposto e comunque non superiore a quella massima degli edifici circostanti esistenti.

6. VERIFICHE E CONFORMITA' EDILIZIE

L'ultimo titolo abilitativo risulta essere la Deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 06.06.2013 con la quale si approvava il progetto Esecutivo.

7. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il complesso "Centro Diurno per anziani" si sviluppa su due livelli, un piano seminterrato e un piano rialzato collegati da un vano scala interno che consente l'accesso al piano di copertura.

8. VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scopo della presente stima è rivolto alla determinazione del valore d'uso della struttura finalizzata alla concessione per l'utilizzo dei locali per le finalità assistenziali nell'espletamento delle attività e delle funzioni quotidiane anche attraverso prestazioni a carattere assistenziale (igiene personale) e sanitario, correlate alle terapie prescritte dai medici curanti, nonché un servizio lavanderia (con possibilità di svolgimento anche in strutture esterne rispetto a quella che ospita il centro diurno per anziani) e la somministrazione dei pasti, in relazione agli orari di apertura per la quale è stata realizzata.

Il valore ricercato verrà calcolato mediante stima analitica con il metodo per capitalizzazione della rendita aggiornata all'attualità.

Questo metodo rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti che il bene è in grado di produrre. Il saggio di capitalizzazione, estratto da segmenti di mercato simili a quello dell'immobile da valutare, deve essere corretto in funzione dei seguenti parametri principali:

- efficienza e funzionalità di struttura, impianti tecnologici, finiture
- posizione ed esposizione
- efficienza e funzionalità di dipendenze e pertinenze

Il saggio di capitalizzazione mira a prevedere il valore di mercato di un immobile in un particolare segmento di mercato locale ove è collocato l'immobile da valutare.

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.



COMUNE DI SANARICA

Via Roma, 20 Prov. Lecce - C.F.: 83001650759 - P.IVA: 01777260751
TEL 0836/343218 - FAX 0836/341085 - e.mail: utc@comune.sanarica.le.it

pec: utc.comune.sanarica@pec.rupar.puglia.it

Considerando, data la durata della vita utile di un immobile, che il reddito sia costante, posticipato ed illimitato nel tempo, la formula per l'attualizzazione del reddito assume la forma:

$$V = R / i$$

dove:

V = valore del bene da stimare

R = Reddito costante

i = saggio di capitalizzazione

Il metodo della capitalizzazione diretta prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento immobiliare, presentandosi così nella forma più semplice e di immediata applicazione. In questo metodo è fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione, saggio che normalmente aumenta con l'aumentare del rischio dell'investimento.

La stima per capitalizzazione può essere utile per valutare la convenienza di un investimento immobiliare, per questo è uno dei metodi usati per valutare se comprare immobili partendo dal reddito e dal rendimento minimo che si vuole ottenere.

Nello specifico della struttura "Centro Diurno per anziani" presa in esame, la stessa non ha all'attualità mai prodotto reddito lordo, non è possibile quindi come di solito avviene, fare la media tra i bilanci degli ultimi 5 anni e poi dividere quanto trovato per il saggio di capitalizzazione, al netto delle maggiorazioni o diminuzioni percentuali rispetto alla vetustà, posizione, dipendenze e pertinenze.

Nel nostro caso si può utilizzare, quale parametro per la capitalizzazione la rendita catastale aggiornata all'attualità e capitalizzata per il saggio di interesse¹ (2,5%) delle pubbliche amministrazioni.

L'attuale rendita catastale fa riferimento all'ultimo aggiornamento degli estimi catastali risalenti alla data del 01/01/1992.

Pertanto il primo passo da condurre è quella della rivalutazione alla data odierna 09/04/2024 della rendita catastale maggiorata degli interessi, e poi dividendo per il saggio di capitalizzazione dei redditi si ottiene il valore d'Uso del bene su una vita utile di 80 anni.

Utilizzando l'applicativo "CALCOLO RIVALUTAZIONE MONETARIA" fornito dalla piattaforma web "Avvocato ANDREANI", i dati di ingresso in tabella sono:

¹ 1284 del Codice Civile. Si informa che con il Decreto del 29 Novembre 2023, pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 11 Dicembre 2023, n. 288, la misura del saggio degli interessi legali di cui all'art. 1284 del Codice Civile è stata fissata al 2,5% in ragione d'anno, con decorrenza dal 1° Gennaio 2024 - <https://www.ba.camcom.it/info/decreto-del-29-novembre-2023-misura-del-saggio-degli-interessi-legali>



COMUNE DI SANARICA

Via Roma, 20 Prov. Lecce - C.F.: 83001650759 - P.IVA: 01777260751
TEL 0836/343218 - FAX 0836/341085 - e.mail: utc@comune.sanarica.le.it

pec: utc.comune.sanarica@pec.rupar.puglia.it

FOI - INDICI NAZIONALI DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI
E IMPIEGATI AL NETTO DEI CONSUMI DI TABACCHI.

Indice Istat a Febbraio 2024 = 119,3

Variazione rispetto al mese precedente = 0%

Variazione rispetto allo stesso mese dell'anno precedente = 0,7%

Capitale € 4045,78

Data inizio: 01 01 1992

Data Fine: 29 02 2024

Rivaluta al: 100 %

Calcolo Interessi Legali e Rivalutazione Monetaria

(calcola gli interessi legali sul capitale rivalutato in base agli indici Istat.
L'interesse è calcolato sulla somma rivalutata anno per anno così come da Cass.Civ.
Sez.Un. 17/02/95 n.1712)

Calcolo Interessi Legali Senza Rivalutazione Monetaria
(calcola gli interessi legali sul capitale non rivalutato)

Calcolo della sola Rivalutazione Monetaria
(calcola la rivalutazione monetaria senza applicare gli interessi legali)

Nota: non è applicato l'anatocismo (interessi sugli interessi)

Calcola

Lanciando il calcolo, l'applicativo fornisce i seguenti valori:

Servizio Richiesto: Calcolo Interessi Legali sul Capitale Rivalutato Annualmente

Capitale Iniziale: € 1.332,15

Data Iniziale: 01/01/1992

Data Finale: 29/02/2024

Interessi Legali: Nessuna capitalizzazione, Anno Civile (365 gg)

Decorrenza Rivalutazione: Gennaio 1992

Scadenza Rivalutazione: Febbraio 2024

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Dal:	Al:	Capitale Rivalutato:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
01/01/1992	01/01/1993	€ 1.389,43	10,00%	366	€ 139,32
01/01/1993	01/01/1994	€ 1.448,05	10,00%	365	€ 144,81
01/01/1994	01/01/1995	€ 1.504,00	10,00%	365	€ 150,40
01/01/1995	01/01/1996	€ 1.586,59	10,00%	365	€ 158,66
01/01/1996	31/12/1996	€ 1.629,22	10,00%	365	€ 162,92
01/01/1997	01/01/1997	€ 1.629,22	5,00%	1	€ 0,22
01/01/1997	01/01/1998	€ 1.655,86	5,00%	365	€ 82,79
01/01/1998	31/12/1998	€ 1.677,18	5,00%	364	€ 83,63
01/01/1999	01/01/1999	€ 1.677,18	2,50%	1	€ 0,11
01/01/1999	01/01/2000	€ 1.713,14	2,50%	365	€ 42,83
01/01/2000	31/12/2000	€ 1.765,10	2,50%	365	€ 44,13
01/01/2001	01/01/2001	€ 1.765,10	3,50%	1	€ 0,17
01/01/2001	31/12/2001	€ 1.806,40	3,50%	364	€ 63,05



COMUNE DI SANARICA

Via Roma, 20 Prov. Lecce - C.F.: 83001650759 - P.IVA: 01777260751
TEL 0836/343218 - FAX 0836/341085 - e.mail: utc@comune.sanarica.le.it

pec: utc.comune.sanarica@pec.rupar.puglia.it

01/01/2002	01/01/2002	€ 1.806,40	3,00%	1	€ 0,15
01/01/2002	01/01/2003	€ 1.854,35	3,00%	365	€ 55,63
01/01/2003	31/12/2003	€ 1.891,65	3,00%	364	€ 56,59
01/01/2004	01/01/2004	€ 1.891,65	2,50%	1	€ 0,13
01/01/2004	01/01/2005	€ 1.920,96	2,50%	366	€ 48,16
01/01/2005	01/01/2006	€ 1.962,26	2,50%	365	€ 49,06
01/01/2006	01/01/2007	€ 1.991,56	2,50%	365	€ 49,79
01/01/2007	31/12/2007	€ 2.048,85	2,50%	364	€ 51,08
01/01/2008	01/01/2008	€ 2.048,85	3,00%	1	€ 0,17
01/01/2008	01/01/2009	€ 2.079,49	3,00%	366	€ 62,56
01/01/2009	31/12/2009	€ 2.107,46	3,00%	364	€ 63,05
01/01/2010	01/01/2010	€ 2.107,46	1,00%	1	€ 0,06
01/01/2010	31/12/2010	€ 2.154,09	1,00%	364	€ 21,48
01/01/2011	01/01/2011	€ 2.154,09	1,50%	1	€ 0,09
01/01/2011	31/12/2011	€ 2.222,03	1,50%	364	€ 33,24
01/01/2012	01/01/2012	€ 2.222,03	2,50%	1	€ 0,15
01/01/2012	01/01/2013	€ 2.271,32	2,50%	366	€ 56,94
01/01/2013	31/12/2013	€ 2.283,31	2,50%	364	€ 56,93
01/01/2014	01/01/2014	€ 2.283,31	1,00%	1	€ 0,06
01/01/2014	31/12/2014	€ 2.265,99	1,00%	364	€ 22,60
01/01/2015	01/01/2015	€ 2.265,99	0,50%	1	€ 0,03
01/01/2015	31/12/2015	€ 2.272,65	0,50%	364	€ 11,33
01/01/2016	01/01/2016	€ 2.272,65	0,20%	1	€ 0,01
01/01/2016	31/12/2016	€ 2.292,63	0,20%	365	€ 4,59
01/01/2017	01/01/2017	€ 2.292,63	0,10%	1	€ 0,01
01/01/2017	31/12/2017	€ 2.313,94	0,10%	364	€ 2,31
01/01/2018	01/01/2018	€ 2.313,94	0,30%	1	€ 0,02
01/01/2018	31/12/2018	€ 2.329,93	0,30%	364	€ 6,97
01/01/2019	01/01/2019	€ 2.329,93	0,80%	1	€ 0,05
01/01/2019	31/12/2019	€ 2.340,59	0,80%	364	€ 18,67
01/01/2020	01/01/2020	€ 2.340,59	0,05%	1	€ 0,00
01/01/2020	31/12/2020	€ 2.345,92	0,05%	365	€ 1,17
01/01/2021	01/01/2021	€ 2.345,92	0,01%	1	€ 0,00
01/01/2021	31/12/2021	€ 2.455,15	0,01%	364	€ 0,24
01/01/2022	01/01/2022	€ 2.455,15	1,25%	1	€ 0,08
01/01/2022	31/12/2022	€ 2.696,27	1,25%	364	€ 33,61
01/01/2023	01/01/2023	€ 2.696,27	5,00%	1	€ 0,37
01/01/2023	31/12/2023	€ 2.718,92	5,00%	364	€ 135,57
01/01/2024	01/01/2024	€ 2.718,92	2,50%	1	€ 0,19
01/01/2024	29/02/2024	€ 2.718,92	2,50%	59	€ 10,99



COMUNE DI SANARICA

Via Roma, 20 Prov. Lecce - C.F.: 83001650759 - P.IVA: 01777260751
TEL 0836/343218 - FAX 0836/341085 - e.mail: utc@comune.sanarica.le.it

pec: utc.comune.sanarica@pec.rupar.puglia.it

Indice alla Scadenza: 119,3

Raccordo Indici: 1,997

Coefficiente di Rivalutazione: 2,041

Totale Rivalutazione: € 1.386,77

Capitale Rivalutato: € 2.718,92

Totale Colonna Giorni: 11747

Totale Interessi: € 1.927,17

Rivalutazione + Interessi: € 3.313,94

Capitale Rivalutato + Interessi: € 4.646,09

Il valore d'USO per una vita utile di 80 anni è quindi pari a:

$$\frac{\text{Rendita catastale rivalutata con gli interessi}}{\text{saggio d'interesse al 2,5\%}} = \frac{4.646,09 \text{ €}}{0,025} = 185.843,60 \text{ €}$$

L'importo così calcolato risulta essere il valore d'uso Ordinario del Bene.

9. VALORE D'AFFITTO PER CONCESSIONE TRIENNALE / QUINQUENNALE

Nel caso di concessione per gli usi consentiti dalla legge, il valore dell'affitto del bene citato è pari al prodotto della rendita catastale rivalutata (Capitale Rivalutato: € 2.718,92) per il numero degli anni di riferimento.

Pertanto

$$\text{Valore d'affitto (5 anni)} = € 2.718,92 * 5 = € 13.594,60$$

10. CONCLUSIONI

Relativamente alla valutazione del bene in oggetto, verificate le odierne condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile e constatato il fisiologico intrinseco deperimento, considerata la sostanziale identità della destinazione urbanistica, e considerato altresì il perdurare della stagnazione del mercato immobiliare, in particolare per i settori non residenziali, concretizzatisi in una forte riduzione delle contrattazioni, riscontrabili a livello locale dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari), considerato ancora le caratteristiche strutturali del fabbricato, l'età della costruzione delle strutture portanti (anni 60), l'intervento di ristrutturazione del 2020, le ampie dimensioni dell'immobile e la notevole capacità ad ospitare personale e alunni, che ne determinano una maggiore difficoltà di collocazione nel mercato delle compravendite, e in ultimo l'ubicazione, il sottoscritto ritiene che attualmente il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, che potrà essere venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, possa essere determinato in **Euro 185.843,60**.

Sanarica, lì 12.04.2024

Il tecnico

Arch. Giulia CASTORINA

Pagina 7 di 7

