UFFICIO FALLIMENTARE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

Concordato preventivo Casa di Cura Lay S.p.a. – XXXXXX–

XXXXX. – XXXXX.

COLLEGIO DEI COMMISSARI

XXXXX

XXXXX

XXXXX

PERITO

Ing. Raffaele Lorrai

PERIZIA ESTIMATIVA

RELAZIONE

Dott. Ing. Raffaele Lorrai
Albo degli Ingegneri della
Provincia di Cagliari
N. 895

UFFICIO FALLIMENTARE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

Concordato preventivo Casa di Cura Lay S.p.a. – XXXXX–XXXXX–XXXXX.

COLLEGIO DEI COMMISSARI

XXXXX

XXXXX

XXXXX

PERITO

Ing. Raffele Lorrai

PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Ing. Raffaele Lorrai, nato a Carbonia il 23.03.1945, con studio in Cagliari in Via Alagon n° 23, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari ed all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 895, in data 17.04.08 ha ricevuto l'incarico, dal Collegio dei Commissari, di rispondere ai seguenti quesiti relativi alla causa in epigrafe:

QUESITI

1. *Per gli immobili oggetto di locazione come da contratti a Sue mani:*

   a. valutazione a data corrente, sulla base dell'attuale destinazione d'uso, tenuto conto nell'ipotesi di immobile libero;

   b. valutazione a data corrente, sulla base dell'attuale destinazione d'uso, tenuto conto del canone di locazione, nell'ipotesi di restituzione al 1.6.2010;

   c. valutazione a data corrente, sulla base dell'attuale destinazione d'uso, tenuto conto del canone di locazione, nell'ipotesi di restituzione al 1.6.2024;

   d. valutazione a data corrente sulla base di una ristrutturazione con mutamento dell'attuale destinazione d'uso, nell'ipotesi di immobile libero;

   e. valutazione a data corrente sulla base di una ristrutturazione con mutamento dell'attuale destinazione d'uso, tenuto conto del canone di locazione, nell'ipotesi di restituzione al 1.6.2010;

f. valutazione a data corrente sulla base di una ristrutturazione con mutamento dell'attuale destinazione d'uso, tenuto conto del canone di locazione, nell'ipotesi di restituzione al 1.6.2024;

2. *Per gli altri immobili non locati:*

valutazione a data corrente sulla base dell'attuale destinazione d'uso.

RELAZIONE DI STIMA

RISPOSTA SINTETICA AI QUESITI

Per immediatezza della lettura, si riportano, qui di seguito, le conclusioni alle quali il sottoscritto è pervenuto.

1. Per gli immobili oggetto di locazione

a. valutazione a data corrente, sulla base dell'attuale destinazione d'uso, tenuto conto nell'ipotesi di immobile libero:

1) Clinica Lay, sita in Cagliari, Viale Fra Ignazio n. 32, 36, 38 = **€ 12.517.566,52**.

2) **XXXXXXXXXX**.

3) **XXXXXXXXX.**

b. valutazione a data corrente, sulla base dell'attuale destinazione d'uso, tenuto conto del canone dì locazione, nell'ipotesi di restituzione al 1.6.2010;

1) Clinica Lay, sita in Cagliari, Viale Fra Ignazio n. 32, 36, 38 = **€ 10.514.755,88**. Qualora si ritenga di tenere conto del minor reddito prodotto dall'immobile a causa del canone di locazione inferiore a quello medio ordinario, a tale valore deve essere applicata un'ulteriore detrazione corrispondente al 6,31%.

2) [redacted]

3) [redacted]

c. valutazione a data corrente, sulla base dell'attuale destinazione d'uso, tenuto conto del canone di locazione, nell'ipotesi di restituzione al 1.6.2024:

1) Clinica Lay, sita in Cagliari, Viale Fra Ignazio n. 32, 36, 38 = **€ 8.762.296,56**. Qualora si ritenga di tenere conto del minor reddito prodotto dall'immobile a causa del canone di locazione inferiore a quello medio ordinario, a tale valore deve essere applicata un'ulteriore detrazione corrispondente al 37,87%.

2) [redacted]

3) [redacted]

d. valutazione a data corrente sulla base di una ristrutturazione con mutamento dell'attuale destinazione d'uso, nell'ipotesi di immobile libero:

1) Clinica Lay, sita in Cagliari, Viale Fra Ignazio n. 32, 36, 38 = **€ 14.830.646,37**.

2) XXXXXXXXX = **XXXXXXXXX**

3) XXXXXXXXXi = **XXXXXXXXX.**

e. valutazione a data corrente sulla base di una ristrutturazione con mutamento dell'attuale destinazione d'uso, tenuto conto del canone di locazione, nell'ipotesi di restituzione al 1.6.2010:

1) Clinica Clinica Lay, sita in Cagliari, Viale Fra Ignazio n. 32, 36, 38 = € **12.457.742,95**. Qualora si ritenga di tenere conto del minor reddito prodotto dall'immobile a causa del canone di locazione inferiore a quello medio ordinario, a tale valore deve essere applicata un'ulteriore detrazione corrispondente al 6,31%.

2) [redacted]

3) [redacted]

medio ordinario, a tale valore deve essere applicata un'ulteriore detrazione corrispondente al 6,13%.

f. valutazione a data corrente sulla base di una ristrutturazione con mutamento dell'attuale destinazione d'uso, tenuto conto del canone di locazione, nell'ipotesi di restituzione al 1.6.2024:

1) Clinica Clinica Lay, sita in Cagliari, Viale Fra Ignazio n. 32, 36, 38 = **€ 10.381.452,46**. Qualora si ritenga di tenere conto del minor reddito prodotto dall'immobile a causa del canone di locazione inferiore a quello medio ordinario, a tale valore deve essere applicata un'ulteriore detrazione corrispondente al 37,87%.

2) [redacted]

3) [redacted]

2. Per gli altri immobili non locati:

4) [redacted]

5) Immobile sito in Cagliari, Via Palabanda n. 5 = **€ 210.941,83.**

6) [redacted]

7) [redacted]

8) [redacted]

STIMA DEGLI IMMOBILI

Qui di seguito si riportano i criteri generali adottati dal sottoscritto per la stima degli immobili in oggetto.

STIMA COL METODO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO

Il **costo di ricostruzione** è stato determinato facendo riferimento ai prezzi praticati dalle imprese in occasione di gare d'appalto esperite per edifici assimilabili a quelli dei quali è prevista la ricostruzione nell'area oggetto di stima, riferiti alla superficie lorda di pavimento (SLP: superficie racchiusa dalle tamponature esterne) e tenendo conto dalla normale incidenza delle superfici con destinazioni accessorie (locali tecnici, scale, disimpegni o altro) rispetto alle superfici destinate all'attività principale esercitata nell'edificio.

Nel caso che le superfici accessorie fossero di dimensioni al di fuori della loro normale incidenza nella tipologia edilizia analizzata o nel caso che nell'edificio oggetto di stima fossero presenti aree con destinazioni particolari (autorimesse interrate o coperte, sale conferenze, piscine o altro), a queste ultime superfici sono stati attribuiti i seguenti coefficienti per tenere conto del loro diverso costo rispetto alle superfici destinate all'attività principale esercitata nell'edificio:

- *0,50 per i locali tecnici, cantine o depositi situati ai piani terra, interrato e copertura;*
- *0,20 per le autorimesse interrate;*
- *0,10 per le aree cortilizie pavimentate, con esclusione di quelle situate all'estradosso dei solai di copertura dei piani interrati, il cui costo è ricompreso nel costo di quest'ultimi.*

Nel costo di ricostruzione devono essere comprese tutte le remunerazioni spettanti ai fattori produttivi che contribuiscono alla realizzazione del prodotto edilizio, compreso il profitto imprenditoriale, nella misura giudicata equa sulla piazza, gli oneri finanziari, tributari e spese varie di progettazione, direzione lavori, assistenza, collaudo, nonché le spese per i permessi, certificazioni comunali e simili.

Tali oneri vengono normalmente considerati a corpo in una percentuale per ogni singola voce di costo.

Supposto che l'operazione di edificazione abbia la durata di due anni, gli oneri accessori, per il caso in oggetto, possono essere calcolati nel modo seguente:

<u>Oneri accessori relativi all'immobile</u>

- Provvigioni di acquisto = 1%
- Spese notarili = 2%

- Interessi passivi su capitale investito (5% annuo composto) = 11%
- Profitto e rischio imprenditoriale e spese generali dell'imprenditore finanziatore = 25%
- Totale = 39%

Oneri accessori relativi al costo di costruzione

- Progetto, direzione lavori e collaudo = 7%
- Interessi passivi (oneri finanziari con pagamento all'impresa di costruzione a stato d'avanzamento, nella misura del 5% annuo composto a scalare) = 5%
- Oneri per autorizzazioni Vigili del Fuoco, ISPESL e diversi = 1%
- Profitto imprenditoriale, rischio dell'imprenditore e sue spese generali = 25%
- Totale = 38%

Oneri accessori relativi ai contributi d'urbanizzazione primaria e secondaria e di concessione ex Legge 10/1977 e DPR 380/2001.

- Interessi passivi per anni 1,5 al 5% annuo composto (considerato che alcuni oneri sono posticipati) = 7,5%
- Profitto e rischio imprenditoriale e spese generali dell'imprenditore finanziatore = 25%
- Totale = 32,5%

La stima del costo finale dell'investimento edilizio e, di conseguenza, del suo valore, è, quindi, riassumibile nella seguente formula:

VI = [(CA x 1,39) + (CC x 1,38) + (OU x 1,325)]

dove:

- VI rappresenta il valore dell'immobile e della relativa area di pertinenza;
- CA rappresenta il costo dell'area
- CC rappresenta il costo di costruzione
- OU rappresenta il costo degli oneri di urbanizzazione.

Gli edifici urbani, siano essi residenziali, produttivi, commerciali, terziari ecc., sono soggetti ad un **deprezzamento** per il passare del tempo in quanto le strutture e le opere edilizie che costituiscono l'edificio si vetustano e si deteriorano in proporzione diretta all'età del fabbricato.

Per tenere conto dei fenomeni sopra evidenziati, al fine di individuare il valore attuale dell'immobile, occorre apportare, al risultato della stima a costo di ricostruzione, una correzione per tenere conto della vetustà e obsolescenza intervenute, per la cui determinazione esistono diverse metodologie e formule di calcolo.

Per la determinazione della vita utile dell'edificio, alla quale commisurare il valore del deprezzamento, bisogna tenere conto di alcuni fattori importanti che differenziano gli edifici con destinazioni speciali, quali quello in oggetto, dalla media degli edifici civili, influenzando addirittura la loro vita utile. Tali tipi di edifici sono infatti usualmente soggetti, oltre che ad una differente usura degli edifici civili, a continue opere di adeguamento rese necessarie dalle variabili esigenze delle attività in essi svolte e dall'introduzione di nuove normative di legge.

Per gli edifici civili la durata della vita utile può essere considerata variabile da 75 a 100 anni, ma è evidente che anche oltre la scadenza dei 100 anni l'edificio mantiene un suo valore residuo, da valutare in funzione del suo stato a tale data; per i motivi sopra esposti, appare ragionevole assumere, per gli edifici destinati a case di cura, una durata di vita utile corrispondente al minimo dei valori sopra esposti, 75 anni, considerando però che sulla vetustà dell'immobile influiscono in maniera importante le opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o adeguamento alle normative poste in essere in epoche più recenti alla data di sua edificazione; peraltro, alcune fonti fissano un valore di deprezzamento massimo, ipotizzando che al superamento di 50 anni di vita dell'immobile il suo valore resti costante e pari allo 0,70 del valore a nuovo.

Il sottoscritto ha utilizzato la seguente formula proposta dall'Unione Europea dei Tecnici Contabili (U.E.E.C.):

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2{,}86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno «n»;

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, in anni; cioè, se N sono gli anni di vita, A = 100 x N /100.

Il valore dell'edificio all'anno **n** (VE) si calcola detraendo dal valore dell'edificio nuovo (V) la percentuale D calcolata escludendo nel computo il valore dell'area (S), che va però aggiunto al valore deprezzato delle strutture e quindi:

VE = (V - S) x (100 - D) + S.

STIMA COL METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Nel caso della stima degli immobili assoggettati a ristrutturazione con mutamento dell'attuale destinazione d'uso si è utilizzato il metodo del valore di trasformazione, secondo il quale il valore del complesso immobiliare oggetto di stima risiede nel coacervo dei valori dell'area e degli immobili esistenti, depurato dei relativi costi di ristrutturazione. In pratica, si tratta di determinare la differenza fra il ricavo della vendita del prodotto edilizio ristrutturato nuovo e la somma di tutti i costi ed oneri necessari per realizzarne la ristrutturazione, escluso il costo (o il prezzo o il valore) dell'immobile esistente, che è oggetto della ricerca e che risulta dunque pari al differenziale risultante

I costi necessari alla ristrutturazione degli edifici esistenti sono determinati con le stesse metodologie utilizzate per la determinazione del costo di ricostruzione.

Naturalmente, anche nel costo di trasformazione devono essere comprese tutte le remunerazioni spettanti ai fattori produttivi che contribuiscono alla realizzazione del prodotto edilizio, compreso il profitto imprenditoriale, nella misura giudicata equa sulla piazza, gli oneri finanziari, tributari e spese varie di progettazione, direzione lavori, assistenza, collaudo, nonché le spese per i permessi, certificazioni comunali e simili.
Tali oneri vengono normalmente considerati a corpo in una percentuale per ogni singola voce di costo.
Con gli stessi parametri già esposti per il calcolo del valore di riproduzione, si procede al calcolo del valore incognito che rappresenta il valore attuale dell'immobile.

Oneri accessori relativi all'area od all'immobile in essa esistente

- Provvigioni di acquisto = 1%
- Spese notarili = 2%
- Interessi passivi su capitale investito (5% annuo composto) = 11%
- Profitto e rischio imprenditoriale e spese generali dell'imprenditore finanziatore = 25%
- Totale = 39%

Oneri accessori relativi al costo di trasformazione

- Progetto, direzione lavori e collaudo = 7%

- Interessi passivi (oneri finanziari con pagamento all'impresa di costruzione a stato d'avanzamento, nella misura del 5% annuo composto a scalare) = 5%
- Oneri per autorizzazioni Vigili del Fuoco, ISPESL e diversi = 1%
- Profitto imprenditoriale, rischio dell'imprenditore e sue spese generali = 25%
- Totale = 38%

Oneri accessori relativi ai contributi d'urbanizzazione primaria e secondaria e di concessione ex Legge 10/1977 e DPR 380/2001.

- Interessi passivi per anni 1,5 al 5% annuo composto (considerato che alcuni oneri sono posticipati) = 7,5%
- Profitto e rischio imprenditoriale e spese generali dell'imprenditore finanziatore = 25%
- Totale = 32,5%

La stima del valore attuale dell'immobile è quindi riassumibile nella seguente formula:

$$VI \times 1{,}39 = RC - [(CR \times 1{,}38) + (OU \times 1{,}325)]$$

da cui si ricava: $$VI = \frac{RC - [(CR \times 1{,}38) + (OU \times 1{,}325)]}{1{,}39}$$

dove:

- VI rappresenta il valore dell'immobile e della relativa area di pertinenza;
- RC rappresenta l'ammontare lordo del ricavo dalla vendita del prodotto edilizio;
- CR rappresenta il costo di trasformazione dell'edificio esistente;
- OU rappresenta il costo degli oneri di urbanizzazione.

STIMA COL METODO SINTETICO COMPARATIVO

Il metodo sintetico comparativo è basato sul confronto diretto dei valori unitari di beni analoghi o assimilabili.

I valori di mercato attuali ai quali comparare il bene oggetto di stima sono stati individuati analizzando il valore degli immobili nuovi, o recentemente ristrutturati o di stato ottimo, ricadenti nel medesimo mercato omogeneo, di uguali caratteristiche e destinazione, secondo le valutazioni effettuate dall'Agenzia del Territorio e dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari.

Nei casi nei quali le quotazioni rilevate fossero riferite a fabbricati non nuovi, ad esse sono stati applicati appositi coefficienti rappresentativi dell'età, qualità e stato degli

immobili ricadenti nella medesima zona omogenea, in maniera tale da determinare il valore medio di zona degli immobili nuovi.

Le valutazioni medie così calcolate sono state quindi adattate al caso specifico applicando dei coefficienti di differenziazione al fine di ottenere le quotazioni degli immobili oggetto di stima.

Quando è stato necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si è calcolato un coefficiente globale unico moltiplicando tra loro tutti i coefficienti e applicandolo al valore oggetto di stima.

Sulla base di tali valutazioni si è quindi determinato il prezzo medio da attribuire alla superficie commerciale dell'unità immobiliare.

Superficie dell'unità immobiliare

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata sommando alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili), la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine e simili) moltiplicata per i seguenti coefficienti:

- *0,50 per i vani comunicanti con i vani principali;*
- *0,25 per i vani non comunicanti con i vani principali;*

La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare è stata moltiplicata per i seguenti coefficienti:

- *0,30 se comunicanti con i vani principali;*
- *0,10 se non comunicanti con i vani principali;*
- *0,10 per aree cortilizie scoperte e pavimentate;*
- *0,25 per aree cortilizie coperte (pilotis).*

La superficie dei posti macchina coperti di proprietà esclusiva, se non espressamente quotata dalle fonti dalle quali sono stati rilevati i valori di mercato, è stata moltiplicata per i seguenti coefficienti:

- *1,00 se in zone dove è impossibile il parcheggio su suolo pubblico;*
- *0,50 in zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico;*
- *0,20 in zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico.*

Calcolo del valore medio di zona

Alla superficie commerciale come sopra individuata, sono stati applicati, nella determinazione del valore dell'unità, i seguenti coefficienti correttivi, variabili all'interno dell'intervallo indicato per ciascuno di essi, al fine di tenere conto delle particolari caratteristiche di localizzazione e di posizione del complesso oggetto di stima,

ottenendo un coefficiente proprio della localizzazione dell'immobile, individuato con la sigla C1.

1) Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti: +/- 2,20%

   Valuta sia la centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano sia il livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti, tenendo conto della distanza degli immobili dalle vie e dalle piazze principali della città e della distanza, dall'immobile, delle vie servite dagli autobus pubblici e delle loro fermate.

2) Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale: +/- 2,80%

   Valuta la presenza, a distanza pedonale, di tali strutture, tenendo conto della diversa importanza che queste assumono nella formazione del valore.

3) Qualificazione dell'ambiente esterno, dell'idoneità insediativa e previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali: +/- 1,80%

   Alle tre singole voci è stata assegnata la stessa importanza, pertanto l'intervallo +/- 1,80% è stato suddiviso in tre intervalli di +/- 0,60%.

4) Livello di inquinamento ambientale, presenza di verde pubblico o privato: +/- 0,80%

   Il primo parametro individua le caratteristiche di inquinamento ambientale (rumorosità, gas di scarico, presenza di industrie inquinanti, ecc) mentre il secondo è determinato dalla presenza di zone a verde pubblico o parchi.

5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio: +/- 0,60%

   Il punto di riferimento dei coefficienti è uguale a 0,00% nei casi in cui la possibilità di parcheggio esiste nell'arco dell'intera giornata.

6) Caratteristiche di panoramicità: +/- 3,60%

   La panoramicità di un'immobile è stata determinata suddividendo gli intervalli di variabilità in parti uguali, pervenendo così alle seguenti corrispondenze tra giudizi e coefficienti:

   scarsa – 3,60%
   insufficiente – 1,80%
   sufficiente + 0,00%
   buona + 1,80%
   ottima + 3,60%

7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità: +/- 1,00%

   Considerati equipollenti i singoli contributi delle due caratteristiche, si è suddiviso l'intervallo +/-1,00%, imputabile a ciascuna delle due caratteristiche, in parti uguali:

scarsa – 1,00%

insufficiente – 0,50%

sufficiente + 0,00%

buona + 0,05%

ottima + 1,00%

In definitiva, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, i coefficienti correttivi da applicare al prezzo medio rilevato sul mercato immobiliare possono essere così riassunti:

	valori estremi
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	+/- 2,20%
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc) a distanza pedonale	+/- 2,80%
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	+/- 1,80%
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	+/- 0,80%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	+/- 0,60%
Caratteristiche di panoramicità	+/- 3,60%
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	+/- 1,00%
COEFFICIENTE C1	**+/- 12,80%**

A tale coefficiente è stato, inoltre, applicato, nella determinazione del valore dell'unità, un ulteriore coefficiente, individuato con la sigla C2, rappresentativo dell'età, qualità e stato dell'immobile oggetto di stima, secondo quanto previsto nella tabella seguente.

Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
Edificio nuovo				
lusso	1,10	*	*	*
signorile	1,05	*	*	*
medio	1,00	*	*	*
popolare	0,90	*	*	*
ultrapopolare	*	*	*	*
Edificio recentissimo				
lusso	0,95	0,90	0,85	*
signorile	0,90	0,85	0,80	*
medio	0,85	0,80	0,75	*
popolare	0,80	0,75	0,70	*
ultrapopolare	*	*	*	*
10-20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	*
signorile	0,85	0,80	0,75	*
medio	0,80	0,75	0,70	*
popolare	0,75	0,70	0,65	*
ultrapopolare	*	*	*	*
21-40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	*	*	*	*
41-60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	*	*	*	*
oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

In definitiva, il valore unitario da applicare alla superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima corrisponde al valore medio di zona di immobili nuovi ed aventi le stesse destinazioni, moltiplicato per i due coefficienti C1 e C2.

1) CLINICA LAY, SITA IN CAGLIARI, VIALE FRA IGNAZIO N. 32, 36, 38.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'Unità immobiliare risulta censita al NCEU al foglio A/18, mappali 953 (sub 1/18), 951 sub 18, 5480 sub 28 e 5302 sub 7.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è costituito da 6 piani fuori terra, da alcuni locali situati al piano seminterrato e prospicienti il cortile interno e da un piccolo locale di sgombero situato sulla copertura (allegato 1.1).

Al **piano seminterrato** sono localizzati i vani archivio e gli spogliatoi, recentemente ristrutturati, distinti per uomini e donne e dotati di servizi igienici completi e di climatizzazione.
Dal cortile, al quale si accede mediante una struttura in allumino e vetro realizzata in aderenza all'edificio, si accede ad un piccolo immobile adibito a officina manutenzioni.

Al **piano terra**, ristrutturato recentemente, sono presenti:

- il reparto operatorio, recentemente ristrutturato (appaiono recenti gli impianti elettrici, idrici, dei gas medicali e di climatizzazione ed i rivestimenti), composto da una sala anestesia, tre sale operatorie, un'area di preparazione dei chirurghi, due spogliatoi, due sale di preparazione al risveglio, un deposito farmaci e alcuni locali di servizio;
- la zona radiologia, recentemente ristrutturata, dotata di controsoffitto, le sale d'attesa, tre sale per i raggi X, precedute da un disimpegno, la cappella, l'area dei servizi con deposito dei materiali di consumo e delle soluzioni per il reparto Dialisi, i locale tecnico dell'impianto di osmosi, depositi, cucina, spogliatoio e sala per i medici, locali per gli impianti tecnologici e per la riserva idrica;
- l'area laboratori, costituita da due laboratori di analisi, stireria, magazzino e locale di sgombero.

Al **piano primo** sono presenti:

- 27 stanze di degenza (nelle quali sono necessari alcuni interventi di manutenzione), sala d'attesa e ricezione, 13 studi medici, la medicheria di piano, la cucina di piano, sala endoscopie e sala ecografia;
- il reparto dialisi costituito da una sala d'attesa, due spogliatoi, una sala dialisi con 21 posti letto ed una sala dialisi con 10 posti letto. Le due sale dialisi appaino ristrutturate di recente e dotate di nuovi impianti elettrici ed idrici.

Al **secondo piano**, completamente ristrutturato recentemente, sono presenti:

- la zona degenze costituita da 18 stanze dotate di servizio in camera, una sala medici, un ambulatorio, una sala infermieri, due sale capo sala, due locali tecnici ed un locale di servizio;
- la zona ambulatoriale, composta da 5 studi medici, una sala gessi, due depositi e servizi igienici;
- una terrazza a livello nella quale sono posizionate le pompe di calore ed un boiler.

Al **terzo piano**, per la maggior parte ristrutturato recentemente, sono presenti:

- 5 stanze di degenza con servizi igienici e da una sala di medicazione (ristrutturate di recente) oltre 12 camere dì degenza (non ristrutturate recentemente), sala medicazioni, sala medici e sala capo sala, cucina, oltre a 6 stanze di degenza in corso di ristrutturazione.

Al **quarto piano**, in parte ristrutturato recentemente, sono presenti:

- 6 camere di degenza, sala medicazioni, 9 stanze di degenza prive di servizi in camera ma con servizi collettivi integralmente ristrutturati, sala d'aspetto, sala medicazioni sala medici, sala del capo sala, cucina, 4 stanze di degenza ristrutturate recentemente e dotate di servizio in camera.

Al **quinto piano** sono presenti:

- 14 sale degenza, sala di medicazione, sala d'attesa, deposito farmaci e locale di sgombero.

Al **sesto piano** sono presenti:

- Palestra, uffici ed ambienti sottotetto utilizzati come ripostigli.

Al **settimo piano** è presente un piccolo locale di sgombero.

AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

Per l'immobile in oggetto è stato possibile acquisire le seguenti autorizzazioni (allegato 1.2).

In data 13.04.1966 veniva rilasciato, dal Comune di Cagliari, un Certificato di Nuova Costruzione relativo alla costruzione di un nuovo fabbricato, su area interna, in ampliamento alla Casa di Cura.

In data 01.06.1987, con Autorizzazione prot. 7855, veniva autorizzata la ristrutturazione del centro dialisi.

In data 20.12.1988, con Autorizzazione prot. 1354, veniva autorizzato il rifacimento dei prospetti del fabbricato.

In data 06.06.1989, con Autorizzazione prot. 530, veniva autorizzata l'installazione di due baracche di cantiere per l'esecuzione dei lavori di cui all'Autorizzazione prot. 1354.

L'immobile è stato anche oggetto delle seguenti Concessioni in sanatoria:

- n. 173 del 09.12.1988 per lavori di ampliamento eseguiti nei piani T, 1, 2, 3, 4;
- n. 174 del 09.12.1988 per lavori di ampliamento eseguiti nei piani T, 1, 2, 3, 4;
- n. 175 del 09.12.1988 per costruzione e chiusura di un balcone al piano primo;
- n. 176 del 09.12.1988 per ampliamento con chiusura di pensiline vetrate;
- n. 177 del 09.12.1988 per ristrutturazione di corpo di fabbricato isolato a piano terra con cambiamento di destinazione d'uso da deposito attrezzi a spogliatoio;
- n. 178 del 09.12.1988 per ristrutturazione dei piani seminterrato, 1, 2, 3, 4, fusione delle varie unità immobiliari con cambiamento di destinazione d'uso da abitazione ad uso sanitario;
- n. 179 del 09.12.1988 per ristrutturazione con cambiamento di destinazione d'uso da residenza ad attività sanitaria;
- n. 180 del 09.12.1988 per ampliamento dei locali realizzati sottotetto ai piani 5, 6, 7.

In data 30.03.2004 risultano presentate altre tre domande di Concessione in sanatoria per le quali sono state regolarmente pagate le prime rate, pari al 30% dell'importo delle oblazioni e degli oneri concessori, e la seconda e terza rata degli stessi.

STANDARDS URBANISTICI

L'edificio ricade nel Piano quadro per il recupero del centro storico, con la seguente destinazione e le seguenti prescrizioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA: d3

Edifici o complessi edilizi di costruzione post-bellica, incongrui con il tessuto urbano storico per la loro volumetria, oltre che per i loro caratteri tipologici, architettonici e/o funzionali

Ristrutturazione edilizia

Gli interventi sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, ma senza aumento della volumetria esistente regolarmente assentita dalla Amministrazione Comunale.

La volumetria derivante dalla ricostruzione nella zona A di Cagliari non potrà superare i 2/3 di quella esistente regolarmente assentita, e ovvero non potrei superare i 5 mc/mq. Il progetto potrà prevedere modifiche parziali delle destinazioni d'uso purché compatibili con i caratteri morfologici e sociali del contesto urbano.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla presentazione di elaborati che verifichino l'inserimento nel tessuto urbano circostante e gli attacchi con gli edifici contermini. In sede di approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione Comunale potranno essere definiti eventuali vincoli morfologici.

Per gli edifici residuali dell'edificato storico o realizzati antecedentemente al 1941 potranno essere consentiti interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione. Per queste unità edilizie che risultano singolarmente intercluse tra edifici di recente costruzione potrà essere concessa la ricostruzione con un incremento della volumetria preesistente regolarmente assentita fino ad un massimo di 5 mc/mq.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE A DATA CORRENTE, SULLA BASE DELL'ATTUALE DESTINAZIONE D'USO E NELL'IPOTESI DI IMMOBILE LIBERO

Gli immobili destinati a Case di Cura rientrano nella categoria normalmente definita, nella pratica estimale, degli immobili speciali; il loro valore, per la peculiarità del loro utilizzo, è strettamente legato al processo produttivo al quale essi sono destinati. La prerogativa che accomuna tali immobili è lo stretto legame tra il valore del bene ed il grado di sopportabilità dei costi (di acquisto, gestione, locazione, ecc.) all'interno dei possibili flussi di cassa che l'attività può generare; l'immobile è quindi uno dei fattori di produzione e il suo dimensionamento deve essere effettuato tenendo presenti i costi ed i ricavi ad esso associati.

Difficilmente risulta applicabile, alla stima di tali categorie di immobili, il metodo comparativo, sia per il numero ridotto di transazioni reperibili sul mercato immobiliare, sia per la peculiarità e diversità delle attività svolte negli stessi.

Per i motivi sopra esposti, l'approccio reddituale, o della stima a reddito, è quello maggiormente utilizzato per determinare il valore dell'azienda e, di conseguenza, quello dell'immobile nel quale essa viene svolta.
Si deve però evidenziare che tale metodologia è basata sulla conoscenza di una serie di dati non sempre rilevabili con precisione, quali:

- ricavi da letti convenzionati con le ASL per i quali viene corrisposta da queste ultime, in forza di una convenzione, una predeterminata retta giornaliera, condizionata dalle politiche sanitarie adottate dalla RAS;
- ricavi da letti non convenzionati che vengono «venduti» a degenti privati al di fuori della convenzione con la ASL;
- ricavi da prestazioni specialistiche ed esami di laboratorio;
- costi del personale, paramedico e medico;
- costi di manutenzione delle apparecchiature, degli impianti e dell'edificio;
- costo di acquisto dei medicinali e di prodotti necessari per le cure;
- costo dell'acquisto di viveri e bevande;
- costo di ammortamento del fabbricato e degli impianti.

Per questo motivo, il sottoscritto ritiene che tale metodologia abbia dei limiti importanti e debba essere sostituita da ulteriori metodi di stima, al fine di giungere ad un valore il più prossimo possibile a quello effettivo dell'immobile; tra questi, si ritiene che il metodo più appropriato sia quello della stima a costo di riproduzione vetustato.

STIMA COL METODO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO

Ai fini della determinazione del costo di ricostruzione, il sottoscritto ha analizzato i costi sostenuti per l'effettiva costruzione dei seguenti edifici (riferiti alla Superficie Lorda di Pavimento - SLP = superficie racchiusa dalle tamponature esterne), aggiornandoli alla data corrente con l'applicazione dell'indice ISTAT del costo delle costruzioni residenziali:

- fabbricato destinato a cure termali, realizzato in Sardegna con un contratto di appalto pubblico in Concessione stipulato nel mese di Giugno 1993; il relativo costo di costruzione attualizzati, risulta pari a € 792,54 a mq di SLP;

- fabbricato destinato ad ampliamento di un importante ospedale, realizzato in Sardegna con un contratto di appalto pubblico del mese di Gennaio 2003; il relativo costo di costruzione attualizzato, risulta pari a € 787,48 a mq di SLP.

Il costo medio dei due casi analizzati è pari a € 790,01 al mq di SLP.

La volumetria attualmente edificata risulta pari a 35.820 metri cubi, la superficie del lotto su cui insiste l'edificio è pari a circa 2.190 metri quadrati.

La superficie lorda di pavimento è pari a mq 8.873,84, come calcolata dal sottoscritto Perito (allegato 1.3) e riepilogata nella seguente tabella:

Piano	SLP mq
Piano seminterrato	279,04
Piano Terra	1.821,66
Piano 1°	1.994,30
Piano ammezzato	58,87
Piano 2°	1.210,01
Piano 3°	998,90
Piano 4°	998,90
Piano 5°	962,22
Piano 6°	500,94
Locale tecnico	9,00
Piano 7°	40,00
TOTALE	**8.873,84**

Il costo totale di nuova costruzione, per l'immobile oggetto di stima, risulta quindi pari a mq 8.873,84 x €/mq 790,01 = € 7.010.422,34, oltre al costo per la sistemazione delle aree cortilizie, pari a mq 416,69 x 0,10 x 790,01 = € 32.918,93, per un totale di € 7.043.341,27.

Costo dell'area

L'incidenza dell'area, secondo l'Agenzia del Territorio (allegato 1.4), *Zona Marina – Stampace* (secondo semestre 2002), varia dal 30% al 35% del valore finale della costruzione, mentre secondo la pubblicazione *Il Consulente Immobiliare – Il Sole 24Ore*, per le zone centrali del Comune di Cagliari è pari al 33% del valore finale della costruzione, comprensivo degli oneri accessori, fiscali, finanziari ed utile.

Assumendo il valore del 33%, l'incidenza dell'area nuda (o costo netto prima dell'inizio della costruzione), sulla base dei parametri utilizzati nella presente stima, può essere ottenuta moltiplicando tale percentuale per il coefficiente 0,61; essa, quindi, corrisponde al 20,13% del valore finale della costruzione ed al 39,86% del costo di costruzione.

Il valore dell'area è quindi pari a € 7.010.422,34 x 39,86% = € 2.794.354,34.

Oneri accessori per i contributi d'urbanizzazione primaria, secondaria e di concessione.

Gli oneri d'urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo sul costo di costruzione, sulla base dei parametri adottati dal Comune nel quale ricade l'immobile, possono essere valutati come segue:

- Oneri di urbanizzazione primaria: mc 35.820 x €/mc 0,62 = € 22.208,40;
- Oneri di urbanizzazione secondaria: mc 35.820 x €/mc 1,78 = € 63.759,60;
- Contributo sul costo di costruzione (valore medio assunto dal sottoscritto): mq 8.873,84 x €/mq 260,00 x 7% = € 161.503,89.

L'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo sul costo di costruzione è quindi pari ad € 247.187,89.

Calcolo del valore finale dell'investimento edilizio.

Sulla base dei valori sopra calcolati, il costo finale dell'investimento edilizio è quindi il seguente:

VI = [(CA x 1,39) + (CC x 1,38) + (OU x 1,325)]

VI = [(€ 2.794.354,34 x 1,39) + (€ 7.043.341,27 x 1,38) + (€ 247.187,89 x 1,325)] = **€ 13.931.487,44, che rappresenta il valore attuale dell'immobile, nell'ipotesi di suo stato nuovo.**

Calcolo del valore del deprezzamento.

Deve essere calcolato sul costo di costruzione e sugli oneri di urbanizzazione, inclusi i relativi oneri, ma non sul valore dell'area, con eccezione dei relativi oneri accessori; esso quindi deve essere calcolato sull'importo di € 13.931.487,44 - € 2.794.354,34 = € 11.137.133,10.

Come si può constatare dall'esame delle Concessioni od Autorizzazioni rilasciate dal Comune di Cagliari, tra gli anni 1966 e 1988 sono stati eseguiti importanti lavori di ampliamento o ristrutturazione dell'immobile in oggetto che, da quanto constatato durante i sopralluoghi effettuali, sono proseguiti costantemente fino alla data attuale o, addirittura, sono ancora in corso; naturalmente ciò è giustificato dalla necessità di mantenere costantemente adeguato l'edificio alle norme tecniche, sanitarie e di legge. Ai fini del calcolo del deprezzamento dell'immobile si può, quindi, ragionevolmente ipotizzare che sia le opere oggetto delle sopra citate Autorizzazioni, sia gli interventi

recenti di ristrutturazione, che risultano evidenti, siano tali da far ipotizzare che la durata per la quale debba essere calcolata la vetustà sia assumibile a far data dall'anno 1988; con tale premessa e sulla base dell'ipotizzata durata massima di 75 anni, applicando la formula precedentemente citata, e cioè:

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2{,}86$$

si ottiene un deprezzamento corrispondente al 12,70%.

Il valore dell'immobile alla data attuale, vetustato ed al netto del valore dell'area, è quindi pari a

VE = V x (100 - D) = € 11.137.133,10 x (100 – 12,70)/100 = € 9.723.212,18.

Col metodo di stima del valore di riproduzione vetustato, il valore dell'immobile a data corrente e comprensivo del valore dell'area, sulla base dell'attuale destinazione d'uso e nell'ipotesi di immobile libero, è quindi pari a € 9.723.212,18 + € 2.794.354,34 = € 12.517.566,52.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE A DATA CORRENTE, SULLA BASE DELL'ATTUALE DESTINAZIONE D'USO E NELL'IPOTESI DI IMMOBILE LOCATO

Gli immobili locati, anche se a fitto libero e remunerativo, scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la cerchia della domanda.

Nel caso di immobili con canoni di locazione di durata pari a nove più nove anni, il coefficiente usualmente utilizzato nella prassi commerciale (fonte *Il Consulente Immobiliare Il Sole 24Ore*) è pari a 0,68 per il primo anno di vigenza del contratto di locazione, che deve essere aumentato di 0,01 per ogni anno trascorso dalla stipulazione di un canone libero, sino a un massimo di 0,86 alla scadenza disdettata.

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile tenendo conto dell'esistenza di un contratto di locazione, si applica al suo valore corrente il citato coefficiente, calcolato sulla base del tempo intercorrente fino alla data della sua restituzione.

Nell'ipotesi di restituzione al 01.6.2010, per ottenere la valutazione dell'immobile a data corrente si deve applicare il coefficiente 0,84 (0,86 – 0,02) ed il valore dell'immobile risulta pari a € 12.517.566,52 x 0,84 = **€ 10.514.755,88**.

Nell'ipotesi di restituzione al 01.6.2024 per ottenere la valutazione dell'immobile a data corrente si deve applicare il coefficiente 0,70 (0,86 – 0,16) ed il valore dell'immobile risulta pari a € 12.517.566,52 x 0,70 = **€ 8.762.296,56**.

Peraltro, per rispondere in maniera completa all'incarico ricevuto, si ritiene necessario procedere alla determinazione del canone di locazione congruo per l'immobile oggetto di stima, sulla base delle condizioni di mercato correnti nella zona nella quale esso ricade, ponendolo a confronto col canone pattuito col contratto di locazione in essere.

Secondo l'Agenzia del Territorio (allegato 1.4) i valori dei canoni di locazione mensili, (*Zona Marina – Stampace,* secondo semestre 2007), per immobili non nuovi ma in stato d'uso normale, variano, per metro quadro di superficie lorda, da 7,00 €/mq a 9,50 €/mq per la tipologia abitazioni civili e da 10,00 €/mq a 14,00 €/ per la tipologia uffici; il valore medio delle due destinazioni risulta pari a 10,125 €/mq.
Secondo la pubblicazione *Il Consulente Immobiliare – Il Sole 24Ore* (allegato 1.4), i canoni di locazione per le abitazioni sono pari ad 10,50 €/mq nel caso di immobili liberi ed a 8,83 €/mq nel caso di proroghe (con una riduzione del 15,90% rispetto alle abitazioni libere).

Assumendo il valore medio rilevato dall'Agenzia del Territorio, il canone mensile di locazione dell'immobile in oggetto corrisponderebbe a: mq 8.873,84 x 10,125 €/mq = € 89.847,63 mensili, pari ad **€ 1.078.171,56 annui**, a fronte del canone di locazione pattuito con contratto in vigore, pari a €/anno 360.000.

Nel caso in esame, si pone il problema di procedere alla valutazione del deprezzamento che deriva al valore del bene oggetto di stima per il fatto che esso, per un determinato periodo, fornisce un reddito inferiore a quello che può essere considerato il suo reddito medio ordinario continuativo.
Il valore capitale di un bene è pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi che il cespite potrà fornire, computata a un tasso prefissato ed aumentata, eventualmente,

del valore residuo che il fabbricato avrà al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto a un tasso prefissato.

Ai fini dell'analisi in oggetto, si procede al calcolo dell'accumulazione alla data attuale del canone convenuto con il contratto di locazione, per il periodo intercorrente fino alla sua scadenza, e si somma, a tale valore, l'accumulazione, sempre alla data attuale, del reddito medio ordinario di mercato, rilevato dal sottoscritto, per il periodo intercorrente tra la data di scadenza del contratto di locazione in essere ed il termine entro il quale il potenziale investitore può ipotizzare di ammortizzare completamente il capitale investito, che si ipotizza corrispondere alla scadenza di 50 anni dalla data nella quale è stato effettuato l'investimento.
In pratica si tratta di calcolare, col metodo della stima a reddito, i due valori dell'immobile nell'ipotesi che la sua rendita sia generata dal canone medio ordinario di mercato e nell'ipotesi che, fino alle date stabilite, la sua rendita sia inferiore a tale canone e corrisponda al canone stabilito col contratto di locazione. La differenza percentuale tra i due valori così determinati corrisponde al minor valore da attribuire all'immobile.
Detta ***n*** la durata residua del canone di locazione, ***q*** l'espressione (1+r), ***r*** il tasso di rendimento, ***a*** l'annualità di reddito ritraibile dal cespite, la formula che consente di determinare l'accumulazione alla data attuale di tali redditi è:

$$V = a\,q\,\frac{q^n - 1}{r\,q^n}$$

Il tasso di rendimento è stato assunto pari al 4,5% (come risultante dalle rilevazioni dell'Agenzia del Territorio utilizzate dal sottoscritto) e quindi r = 0,045 e q = 1 + r = 1,045.

Con tale metodologia si ottiene che nell'ipotesi di restituzione al 01.06.2010 l'ulteriore deprezzamento del valore del bene per tenere conto del minore reddito da esso percepito rispetto al canone medio ordinario, corrisponde al 6,31% del suo valore, mentre nell'ipotesi di restituzione al 01.06.2024 tale deprezzamento corrisponde al 37,87% del suo valore.

[redacted]

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE SULLA BASE DI UNA RISTRUTTURAZIONE CON MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Le previsioni urbanistiche vigenti nella zona prevedono la possibilità di trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente ma senza aumento della volumetria regolarmente assentita dall'Amministrazione Comunale.

La volumetria derivante dalla ricostruzione non potrà superare i 2/3 di quella esistente regolarmente assentita, e, in ogni caso, i 5 mc/mq.

Considerata la superficie del lotto pari a 2.190 mq, la volumetria ammissibile, in caso di demolizione e nuova costruzione, corrisponde a 10.950 metri cubi, a fronte della volumetria attualmente esistente di 35.820 mc.

Tale elemento porta ad escludere pertanto la possibilità di ricostruzione dell'edificio ed ad esaminare l'ipotesi della sua riqualificazione mediante una ristrutturazione che possa, compatibilmente con la variazione delle caratteristiche distributive degli ambienti, mantenere inalterata la volumetria edificata.

Per la valutazione di tale tipologia d'intervento, si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo del valore di trasformazione, ipotizzando che le destinazioni da insediare nel nuovo immobile siano residenziali, terziarie e commerciali.

La superficie commerciale è pari a mq 9.012,53, come calcolata dal sottoscritto Perito (allegato 1.3) e riepilogata nella seguente tabella:

Piano	superficie mq	coeff.	superficie commerciale mq
Cortile scoperto	206,28	0,10	20,63
Seminterrato	279,04	1,00	279,04
Cortile coperto	210,41	0,25	52,60
Piano Terra	1.821,66	1,00	1.821,66
Piano 1°	1.994,30	1,00	1.994,30
Piano ammezzato	58,87	1,00	58,87
Terrazzini p. terra	69,19	0,30	20,76
Piano 2°	1.210,01	1,00	1.210,01
Terrazze P. 2°	182,36	0,30	54,71
Piano 3°	998,90	1,00	998,90
Terrazze P. 3°	12,65	0,30	3,80
Piano 4°	998,90	1,00	998,90
Terrazze P. 4°	12,65	0,30	3,80
Piano 5°	962,22	1,00	962,22
Terrazze P. 5°	29,16	0,30	8,75
Piano 6°	500,94	1,00	500,94
Terrazze P. 6°	27,19	0,30	8,16
Locale tecnico	9,00	0,50	4,50
Piano 7°	40,00	0,25	10,00
TOTALE	**9.623,73**		**9.012,53**

Calcolo del ricavo

Il sottoscritto ha analizzato il mercato immobiliare nella zona accertando i seguenti prezzi di mercato (allegato 1.4).

- Secondo l'Agenzia del Territorio (*Zona Marina – Stampace* - secondo semestre 2007), per immobili non nuovi ma in stato d'uso normale, da 1.850,00 €/mq a 2.750,00 €/mq (media 2.300,00 €/mq) per la tipologia negozi, da 1.800,00 €/mq a 2.500,00 €/mq (media 2.150,00 €/mq) per la tipologia uffici e da 1.850,00 €/mq a 2.500,00 €/mq (media 2.175,00 €/mq) per la tipologia residenziale; il valore medio delle tre destinazioni è pari ad 2.208,33 €/mq. A tale valore si applica un coefficiente rappresentativo dell'età, qualità e stato degli immobili ricadenti nella zona omogenea, considerato pari a 1,30 (corrispondente, secondo il citato *Il Consulente Immobiliare*, ad immobili di età compresa tra 41 e 60 anni, di qualità signorile e stato d'uso buono), ottenendo un valore attuale a nuovo pari a 2.208,33 x 1,30 = 2.870,83 €/mq.
- secondo l'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari (*Zona Stampace* - secondo e terzo quadrimestre 2007), per immobili nuovi, da 2.400 €/mq a 2.700,00 €/mq (media 2.550,00 €/mq) per destinazioni residenziali ed uffici, da 1.900,00 €/mq a 2.600,00 €/mq (media 2.250,00 €/mq) per destinazioni commerciali; il valore medio delle due destinazioni è pari ad 2.400,00 €/mq.

In considerazione della tipologia e localizzazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene che, ai fini della determinazione del ricavo dell'investimento immobiliare, il prezzo corrente di mercato, per immobili nuovi, possa essere individuato nella media tra i valori sopra individuati, che corrisponde a 2.635,41 €/mq.

Sulla base delle caratteristiche del Complesso oggetto di stima, si ritiene di dover applicare, al prezzo come sopra determinato, i seguenti coefficienti correttivi:

	valori estremi	valore assegnato
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	+/- 2,20%	2,20%
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc) a distanza pedonale	+/- 2,80%	1,40%
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	+/- 1,80%	0,00%
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	+/- 0,80%	0,80%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	+/- 0,60%	0,00%
Caratteristiche di panoramicità	+/- 3,60%	3,60%
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	+/- 1,00%	1,00%
COEFFICIENTE C1	**+/- 12,80%**	**9,00%**

Sulla base delle osservazioni precedenti, si può quindi ipotizzare che il valore unitario da applicare alla superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto corrisponda al valore sopra individuato moltiplicato per il coefficiente C1, ottenendo quindi un valore corrispondente a €/mq 2.635,41 x 1,09 = € 2.872,60 al metro quadro.

Al valore sopra determinato deve essere applicato l'ulteriore coefficiente correttivo C2 per tenere conto della qualità, stato ed età, che in questo caso, trattandosi d'immobile ipotizzato nuovo, è pari a 1,00.

Il ricavo totale ritraibile dall'investimento è quindi pari a mq. 9.012,53 x 2.872,60 €/mq = € 25.889.393,68.

Calcolo del costo di ristrutturazione

Ai fini della determinazione del costo di ristrutturazione, il sottoscritto ha posto a confronto i costi rilevati dalla pubblicazione "*Prezzi Tipologie Edilizie a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano – anno 2006*", sia per la nuova costruzione sia per la ristrutturazione di una serie di edifici di tipologia omogenea, rilevando che il costo di ristrutturazione, a metro quadro di SLP, corrisponde al 89,23% del costo di nuova costruzione.

Il costo medio di costruzione calcolato dal sottoscritto risultava pari a € 790,01 al mq di SLP; il costo da considerare per la ristrutturazione corrisponde all'89,23% di tale valore e quindi a € 704,92 al mq di SLP.

Evidentemente la consistenza degli interventi necessari alla ristrutturazione dell'immobile è inversamente proporzionale sia allo stato di conservazione dei singoli componenti l'edificio sia alle sue disposizioni planimetriche che possono essere più o meno atte ad ospitare nuove destinazioni.
Tale consistenza è stata parametrizzata, dal sottoscritto, variabile dal valore 0,00 (caso di componenti che conservano interamente la loro funzionalità e possono essere lasciati immutati) al valore 1,00 (caso di componenti che devono essere completamente sostituiti).
I parametri così determinati sono stati moltiplicati per le percentuali d'incidenza delle singole categorie di lavoro che concorrono alla determinazione del costo di ristrutturazione globale, ciascuna rapportata alla sua incidenza totale, come rilevata dalla stessa fonte sopra citata.
In definitiva, applicando all'incidenza dei singoli elementi costruttivi dell'immobile i parametri sopra descritti, rappresentativi del livello d'intervento da effettuare sugli stessi elementi, si è ottenuta l'incidenza totale dell'intervento di ristrutturazione sul costo totale di ristrutturazione globale, come risulta dalla seguente tabella:

Descrizione	Incidenza totale	Livello intervento	Incidenza intervento
Opere strutturali	4,97%	0,00	0,00%
Facciate	4,04%	0,10	0,40%
Copertura, balconi e terrazze	2,65%	0,00	0,00%
Pavimenti	10,34%	0,80	8,27%
Rivestimenti	1,45%	1,00	1,45%
Controsoffitti	8,79%	0,10	0,88%
Scale	1,70%	0,50	0,85%
Intonaci e gessi	11,24%	1,00	11,24%
Vani ascensori	1,11%	0,00	0,00%
Tavolati interni	2,05%	0,80	1,64%
Opere da lattoniere	1,16%	1,00	1,16%
Serramenti esterni	6,04%	0,50	3,02%
Serramenti interni	1,80%	0,80	1,44%
Tinteggiature	2,51%	1,00	2,51%
Impianto elevatori	2,74%	0,50	1,37%
Impianto condizionamento e idrosanitario	18,69%	0,50	9,35%
Impianto elettrico	18,74%	0,80	14,99%
Incidenza Totale	**100,00%**		**58,56%**

Ne deriva che il costo unitario di ristrutturazione da considerare è pari a € 704,92 al mq di SLP x 0,5856 = € 412,80 al mq di SLP, da cui deriva un costo totale di mq. 8.873,84 x €/mq 412,80 = € 3.663.121,15.

Oneri accessori per i contributi d'urbanizzazione primaria, secondaria e di concessione.

Gli oneri d'urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo sul costo di costruzione, sulla base dei parametri adottati dal Comune nel quale ricade l'immobile, possono essere valutati come segue:

- Oneri di urbanizzazione primaria: mc 35.820 x €/mc 0,03 = € 1.074,60;
- Oneri di urbanizzazione secondaria: mc 35.820 x €/mc 0,09 = € 3.223,80.
- Contributo sul costo di costruzione (valore medio assunto dal sottoscritto sulla base del corrispondente costo di costruzione di edifici nuovi): mq 8.873,84 x €/mq 260,00 x 7% = € 165.802,29.

L'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione è quindi pari ad € 165.802,29.

Calcolo del valore finale dell'investimento edilizio.

Sulla base dei valori sopra calcolati, il valore finale dell'investimento edilizio, considerato a nuovo, è quindi il seguente:

$$VI = \frac{RC - [(CR \times 1{,}38) + (OU \times 1{,}325)]}{1{,}39}$$

$$VI = \frac{25.889.393{,}68 - [(3.663.121{,}15 \times 1{,}38) + (165.802{,}29 \times 1{,}325)]}{1{,}39} =$$

€ 14.830.646,37 che rappresenta il valore alla data corrente dell'immobile, nel caso di sua ristrutturazione al fine di ottenere un organismo edilizio nuovo.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE A DATA CORRENTE, SULLA BASE DI UNA RISTRUTTURAZIONE CON MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO E NELL'IPOTESI DI IMMOBILE LOCATO

Applicando la stessa metodologia già precedentemente utilizzata, si ottiene:

Nell'ipotesi di restituzione al 01.6.2010, per ottenere la valutazione dell'immobile a data corrente si deve applicare il coefficiente 0,84 (0,86 – 0,02), corrispondente ad un periodo di due anni dalla scadenza della locazione ed il valore dell'immobile risulta pari a € 14.830.646,37 x 0,84 = **€ 12.457.742,95**.

Nell'ipotesi di restituzione al 01.6.2024 per ottenere la valutazione dell'immobile a data corrente si deve applicare il coefficiente 0,70 (0,86 – 0,16) ed il valore dell'immobile risulta pari a € 14.830.646,37 x 0,70 = **€ 10.381.452,46**.

Resta inalterato, rispetto all'ipotesi di stima di immobile che mantenga l'attuale destinazione d'uso, il valore del deprezzamento del bene per il fatto che esso, per un determinato periodo, fornisce un reddito inferiore a quello che può essere considerato il suo reddito medio ordinario continuativo.
Quindi, nell'ipotesi di restituzione al 01.06.2010 l'ulteriore deprezzamento del valore del bene per tenere conto del minore reddito da esso percepito rispetto al canone

medio ordinario, corrisponde al 6,31% del suo valore, mentre nell'ipotesi di restituzione al 01.06.2024 tale deprezzamento corrisponde al 37,87% del suo valore.

omissis

o .

A

omissis

omissis

omissis

i

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

[redacted]

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

OMISSIS

[redacted]

omissis

5) Immobile sito in Cagliari, Via Palabanda n. 5.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'Unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Cagliari al Foglio 18, mappale 4962, sub. 1, Cat. C/2, classe 4, Consistenza 112 mq, rendita € 1.099,02 (allegato 5.1).

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'immobile è situato al piano terra e fa parte di un maggiore fabbricato con accesso da Via Palabanda n. 5 (allegato 5.2).

Per l'immobile è stata richiesta Concessione in sanatoria nel 2004 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso in attività sanitaria.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale attuale dell'immobili alla data attuale il sottoscritto ha utilizzato il metodo sintetico comparativo.

Nella tabella seguente sono riportate le superfici reali dell'immobile e le corrispondenti superfici commerciali, calcolate applicando i coefficienti descritti nella premessa della presente relazione (allegato 5.2):

Locali	superficie effettiva	coefficienti moltiplicativi	superficie commerciale
Appartamento	113,55	1,00	113,55
Superficie totale			**113,55**

Determinazione del valore medio degli immobili nuovi nell'ambito del medesimo mercato omogeneo

Il sottoscritto ha analizzato il mercato immobiliare nella zona, accertando i seguenti prezzi di mercato (allegato 1.4).

- Secondo l'Agenzia del Territorio (*Zona Marina – Stampace* - (secondo semestre 2007), per immobili non nuovi ma in stato d'uso normale, da 1.850,00 €/mq a 2.750,00 €/mq (media 2.300,00 €/mq) per la tipologia negozi e da 1.800,00 €/mq a 2.500,00 €/mq (media 2.150,00 €/mq) per la tipologia uffici e da 1.850,00 €/mq a 2.500,00 €/mq (media 2.175,00 €/mq) per la tipologia

residenziale; il valore medio delle tre destinazioni è pari ad 2.208,33 €/mq. A tale valore si applica un coefficiente rappresentativo dell'età, qualità e stato caratterizzante gli immobili ricadenti nella zona omogenea, che viene considerato pari a 1,30 (corrispondente, secondo il citato *Il Consulente Immobiliare*, ad immobili di età compresa tra 41 e 60 anni, di qualità signorile ed stato d'uso buono), ottenendo un valore attuale a nuovo pari a 2.208,33 x 1,30 = 2.870,83 €/mq.

- secondo l'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari (*Zona Stampace* - secondo e terzo quadrimestre 2007) per immobili nuovi, da 2.400 €/mq a 2.700,00 €/mq (media 2.550,00 €/mq) per destinazioni residenziali ed uffici, da 1.900,00 €/mq a 2.600,00 €/mq (media 2.250,00 €/mq) per destinazioni commerciali; il valore medio delle due destinazioni è pari ad 2.400,00 €/mq.

In considerazione della tipologia e localizzazione dell'immobile, ai fini della determinazione del ricavo dell'investimento immobiliare il sottoscritto ritiene che il prezzo corrente di mercato, per immobili nuovi, possa essere individuato nella media tra i valori sopra individuati, che corrisponde a 2.635,41 €/mq.

Stima del valore dell'unità immobiliare

Sulla base delle caratteristiche del Complesso oggetto di stima, si ritiene di dover applicare, al prezzo come sopra determinato, i seguenti coefficienti correttivi:

	valori estremi	valore assegnato
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	+/- 2,20%	2,20%
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc) a distanza pedonale	+/- 2,80%	2,80%
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	+/- 1,80%	0,90%
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	+/- 0,80%	0,00%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	+/- 0,60%	-0,60%
Caratteristiche di panoramicità	+/- 3,60%	-3,60%
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	+/- 1,00%	-1,00%
COEFFICIENTE C1	**+/- 12,80%**	**0,70%**

Sulla base delle osservazioni precedenti, si può quindi ipotizzare che il valore unitario da applicare alla superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto corrisponda

al valore sopra individuato moltiplicato per il coefficiente C1, ottenendo quindi un valore corrispondente a €/mq 2.635,41 x 1,007 = € 2.653,86 al metro quadro.
Al valore sopra determinato deve essere applicato l'ulteriore coefficiente correttivo C2 per tenere conto della qualità, stato ed età, dell'immobile in oggetto, che può essere individuato pari a 0,70 (edifici signorili, in stato d'uso buono e di età compresa tra 41 e 60 anni). In definitiva, si ottiene il seguente valore: 2.653,86 x 0,70 = €/mq 1.857,70.

Il valore dell'immobile, alla data attuale, risulta pari a mq 113,55 x €/mq 1.857,70 = € 210.941,83.

omissis

o

omissis

I

omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

[redacted]

Cagliari, 20 Maggio 2008

Il Perito

ng. Raffaele Lorrai

Dott. Ing. Raffaele Lorrai
Albo degli Ingegneri della
Provincia di Cagliari
N. 895

[redacted]

UFFICIO FALLIMENTARE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

Concordato preventivo Casa di Cura Lay S.p.a. – XXXXXXXX

XXXXXXXXXX– XXXXXXXXXXX

COLLEGIO DEI COMMISSARI

XXXXXX

XXXXXX

XXXXXX

PERITO

Ing. Raffaele Lorrai

PERIZIA ESTIMATIVA

SERVIZIO FOTOGRAFICO

OMISSIS

SERVIZIO FOTOGRAFICO

LAY

FOTO 07

FOTO 08

FOTO 09

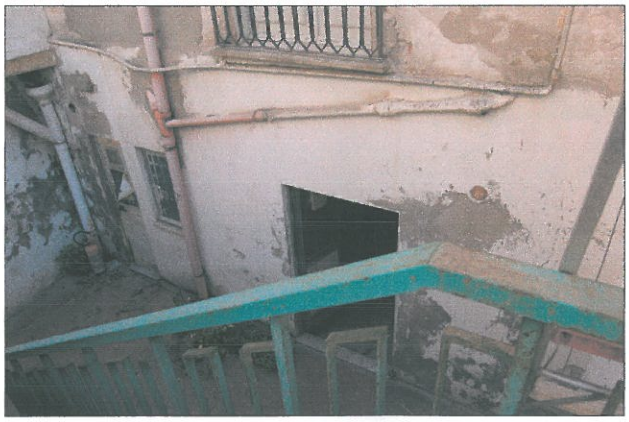

FOTO 10

FOTO 11

FOTO 12

OMISSIS