

ASTE
GIUDIZIARIE.it **TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**
Sezione fallimenti

FALLIMENTO n° 17/2009 - Casa di Cura Lay S.p.A.

Giudice delegato XXXXXXXXX

Curatori del Fallimento

XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

PERIZIA ESTIMATIVA

IL PERITO ESTIMATORE ING. RAFFAELE LORRAI

RELAZIONE


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

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione fallimenti

FALLIMENTO n° 17/2009

Casa di Cura Lay S.p.A.

Giudice delegato XXXXXXXXX

Curatori del Fallimento

XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX

PERIZIA ESTIMATIVA

IL PERITO ESTIMATORE ING. RAFFAELE LORRAI

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, ha ricevuto l'incarico, dal Collegio dei Curatori, ai sensi degli artt. 87 e 107 L.F., di rispondere ai seguenti quesiti relativi alla procedura in epigrafe:

Tenuto conto dell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio già espletato nell'ambito della procedura di concordato preventivo a carico della medesima società, vorrà provvedere ad aggiornare i valori di stima rappresentati nella relazione di consulenza tecnica allora redatta, confermandoli o modificandoli, se del caso, tenendo conto delle seguenti necessità informative della procedura.

A) Per gli immobili di proprietà:

Il perito dovrà ulteriormente accertare:

- a) *La natura del bene, esitabilità dello stesso alla luce della attuale situazione catastale e delle risultanze dei registri immobiliari;*

Ing. Raffaele Lorrai - CTU Fallimento Casa di Cura Lay S.p.A. n. 17/2009

- b) *La sussistenza e la consistenza catastale e reale di tutti gli immobili di pertinenza della fallita società sia in proprietà intera che in quota parte; l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, trascrizioni di qualsiasi genere, di vincoli, servitù, diritti di usufrutto ed abitazione e quant'altro;*
- c) *Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli stessi immobili, producendo lo storico catastale con commento, ed individui chi ne sia l'attuale possessore;*
- d) *Se la società fallita abbia eseguito vendite immobiliari nei due anni anteriori alla data di fallimento determinando la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici;*
- e) *Se la società fallita abbia promesso in compravendita beni immobili, e se talune di esse debbano ancora essere formalizzate (per queste ultime si rendono necessari gli stessi sopra indicati).*

Il perito dovrà fornire ai Curatori Fallimentari una relazione scritta delle operazioni peritali, corredata da idonee rappresentazioni grafiche e da tutti i documenti che riterrà necessari per il miglior espletamento dell'incarico oltre che:

- 1. Da un certificato storico catastale degli immobili oggetto di stima;*
- 2. Da un certificato di destinazione urbanistica dei terreni;*
- 3. Dai certificati rilasciati dalla Conservatoria dei registri immobiliari relativi alle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro la società fallita ed i suoi danti causa relativo al ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento per ciascuno degli immobili di sua proprietà.*

Il perito dovrà esporre il proprio parere in merito alla sussistenza di ragioni che consiglino la vendita in unico lotto piuttosto che in più lotti (convenienza tecnico — economica, ecc).

B) Situazione edilizia — urbanistica delle unità immobiliari oggetto di stima

Il perito dovrà accertare:

- f) *Se i fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della Legge 6.8.1967 n. 765;*

- g) *Nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;*
- h) *Nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente all'entrata in vigore della Legge 6.8.1987 n. 765 ma prima della entrata in vigore della Legge 28.2.1985 n. 47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nella previsione di sanabilità di cui al capo IV della Legge n. 47/85;*
- i) *Se nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della Legge 47/85, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 Legge. N. 47/85;*
- j) *Le eventuali difformità di costruzione e comunque ogni e qualsiasi eventuale abuso edilizio posto in essere dalla società fallita, che possa formare oggetto di sanatoria a mente della L.R. 11.10.1985 n. 23, predisponendo la correlativa documentazione a corredo della domanda di sanatoria;*
- k) *Se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti e se gli stessi possono essere venduti;*
- l) *Se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria e se gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine della Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.*

C) Ulteriori incombenze:

- m) *Predisponga gli atti occorrenti per la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento nei Pubblici Registri Immobiliari;*
- n) *Verifichi la sussistenza di problematiche in materia di sicurezza e di barriere architettoniche fornendo ai Curatori fallimentari utili indicazioni idonee ad evitare rischi e/o addebiti a carico della massa dei creditori.*

RISPOSTA SINTETICA AI QUESITI

Per immediatezza della lettura, si riportano, qui di seguito, le valutazioni alla data attuale degli immobili di proprietà della Fallita, così come calcolate nella presente relazione:

- 1) **Clinica Lay, sita in Cagliari, Via S. Ignazio da Laconi n. 30/b, 32, 34, 36 = € 12.859.863,49.**
- 2) **Immobile sito in Cagliari, Via Palabanda n. 5 (al NCEU Viale S. Ignazio da Laconi) = € 219.296,84.**
- 3) **Immobile sito in Cagliari, Via S. Ignazio da Laconi, n. 28 = € 152.146,23.**
- 4) **[REDACTED]**
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile situato in Via Palabanda n. 5 è completamente separato ed indipendente dalla Clinica, per cui può essere venduto separatamente.

L'immobile situato in Via S. Ignazio da Laconi n. 28, pur essendone possibile l'accesso separatamente dalla Clinica, facendo parte di un edificio separato, risulta adibito ad attività ospedaliera con accesso diretto dalla Clinica, per cui si ritiene opportuno procedere alla sua vendita in un unico lotto con la stessa Clinica.

REALE ATTUALE CONSISTENZA IMMOBILIARE DELLA FALLITA ED ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CONCERNENTI LE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA

Qui di seguito vengono riepilogati, per i singoli beni immobili di proprietà della Società fallita, i dati catastali e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli stessi, come rilevate dal sottoscritto attraverso le visure effettuate presso gli Uffici del N.C.E.U., del N.C.T. e dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari).

Le relative visure, congiuntamente alla planimetrie catastali reperite presso il N.C.E.U., sono allegate alla presente relazione nelle singole parti relative ai singoli immobili.

VISURE EFFETTUATE PRESSO GLI UFFICI DEL CATASTO.

Catasto fabbricati:

N.	Comune	Indirizzo	Piano	Zona censuaria	Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Cagliari	Via S. Ignazio da Laconi	vari	1	18	953	19	D/4			€ 178.518,00
2	Cagliari	Via S. Ignazio da Laconi	T	1	18	4962	25	C/2	4	112 mq	€ 1.099,02
3	Cagliari	Via S. Ignazio da Laconi, 28	R	1	18	5480	28	A/3	1	4,5 vani	€ 313,75

(ora 8329)

Si evidenzia che secondo le visure effettuate presso il N.C.E.U. (Elaborato A.9), risulterebbe in possesso della società fallita un immobile sito in V.le S. Avendrace n. 214, individuato al foglio 18, particella 30, sub 3, piano terra, derivante da atto pubblico di compravendita del 17.12.1986, voltura n. 3311.1/2004 in atti al 23.0.2004 (protocollo n. CA0247779), repertorio 76059, rogante Notaio ██████. Peraltro, nelle stesse visure, tale unità risulta di proprietà dei signori ██████ sia alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987 sia alla data del 28.10.2003 (dato derivante da Variazione di destinazione d'uso del 28.03.2003, n. 14541.1/2003, in atti dal

28.10.2003, protocollo n. 439902, da abitazione di tipo ultrapolare a laboratorio arti e mestieri).

Da ricerche suppletive presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) con le quali è stato esaminato l'Atto di compravendita sopra citato, risulta che l'intestazione dell'immobile alla fallita è conseguente ad una sua errata trascrizione (*Elaborato A.15*).



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
Ing. Raffaele Lorrà - CTU Fallimento Casa di Cura Lay S.p.A. n. 17/2009

6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Raffaele Lorrà - CTU Fallimento Casa di Cura Lay S.p.A. n. 17/2009

7

VISURE EFFETTUATE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO (EX CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI).

Dalle visure fatte presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari, la CASA DI CURA LAY S.P.A. risulta aver acquistato i seguenti beni immobili:

1. in Cagliari, con VERBALE DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' a rogito notaio [REDACTED] del 22.11.1980, rep. 42630, trascritto il 04.12.1980, ai nn. 22771/18825, fabbricato intero in viale Fra Ignazio, distinto al NCEU al foglio 18, mappale 953, subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 (al NCEU tali mappali sono divenuti mappale 953 sub 19 a seguito di fusione del 10.12.1985, n. 1764 C1.1/1985 (*Elaborato A.1*)) e mappale 951 sub. 2, a proposito del quale è stato rilevato quanto segue;
al NCEU, peraltro, il mappale 951 sub. 2, che fino al 09.02.1988 risultava intestato a [REDACTED] risulta soppresso con atto di fusione del 09.02.1988, n. 225C1/1988 con il quale sono stati generati i mappali 951 sub 3 (anch'essi soppressi con lo stesso atto) e sub 19 (*Elaborato A.2*);
al NCEU, peraltro, il mappale 951 sub 19 (Corso Vittorio Emanuele II, n. 205, P.T.) dal 01.02.2007 risulta intestato a [REDACTED] a seguito di Atto Pubblico del 08.02.2001, Voltura n. 725.1/2001, in atti dal 07.03.2001 (protocollo n. 85327), Repertorio n. 84713, Rogante [REDACTED] atto di compravendita trascrizione 67/5151/3541/2001 (*Elaborato A.2*);
2. in Cagliari, appartamento, categoria A/2, distinto al NCEU alla sezione A, foglio 18, mappale 5302 sub. 7 (al NCEU tale mappale è divenuto mappale 953 sub 19 a seguito di fusione del 10.12.1985, n. 1764 C1.1/1985), acquistato con atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 07.01.1981, rep. 43757, trascritto il 29.01.1981, ai nn. 2371/1992 (*Elaborato A.3*);
3. in Cagliari, locale di categoria C/2, sito in via Palabanda n. 5, piano terra, di mq. 112, distinto al NCEU alla sezione A, foglio 18, mappale 4962 sub. 1, acquistato

con compravendita autenticata nelle firme dal notaio [REDACTED] in data 29.07.1988, trascritta il 22.09.1988, ai nn. 21529/14807 (*Elaborato A.4*);

4. in Cagliari, appartamento sito in via Fra Ignazio da Laconi n. 28, categoria A/3, distinto al NCEU alla sezione A, foglio 18, mappale 5480 sub. 28, acquistato con atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 14.03.1997, rep. 135860, trascritto il 27.03.1997, ai nn. 7496/5255 (*Elaborato A.6*).

Su tali beni esistono i seguenti gravami:

1. IPOTECA VOLONTARIA (*Elaborato A.6*) per Lire 10.080.000.000, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. iscritta il 04.04.2001 ai nn. 12231/1451, in forza di atto di mutuo notaio [REDACTED] del 30.03.2001, rep. 4454, che grava su tutti i subalterni del mappale 953, sul mappale 951 sub. 18 e sul mappale 3459 (al NCEU tale mappale è divenuto mappale 953 sub 19 a seguito di fusione del 10.12.1985, n. 1764 C1.1/1985);
2. IPOTECA VOLONTARIA (*Elaborato A.13*) per Euro 7.000.000,00, iscritta il 03.12.2004, ai nn. 44584/7385, in forza di atto mutuo notaio [REDACTED] del 01.12.2004, rep. 7620, a favore di [REDACTED] che grava su tutti i subalterni del mappale 953, sul mappale 951 sub. 18 e sul mappale 3459 (al NCEU tale mappale è divenuto mappale 953 sub 19 a seguito di fusione del 10.12.1985, n. 1764 C1.1/1985), oltre che sugli immobili della [REDACTED]
3. IPOTECA VOLONTARIA (*Elaborato A.14*) per Euro 7.000.000,00, iscritta il 03.12.2004, ai nn. 44584/7386, in forza di atto di mutuo notaio [REDACTED], del 01.12.2004, rep. 7621, a favore di [REDACTED], che grava su tutti i subalterni del mappale 953, sul mappale 951 sub. 18 e sul mappale 3459 (al NCEU tale mappale è divenuto mappale 953 sub 19 a seguito di fusione del 10.12.1985, n. 1764 C1.1/1985), oltre che sugli immobili della [REDACTED]
4. IPOTECA GIUDIZIALE (*Elaborato A.7*) per Euro 500.000,00, a favore di [REDACTED], iscritta il 04.04.2007, ai nn. 14093/2453, in forza di DECRETO INGIUNTIVO del 02.01.2007, rep. 1/2007, che grava sugli immobili distinti al NCEU al foglio 18, mappale 953, subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18, sul mappale 5302 sub 7, sul mappale 951 sub 18 e sul mappale 3459

(al NCEU tali mappali sono divenuti mappale 953 sub 19 a seguito di fusione del 10.12.1985, n. 1764 C1.1/1985 - *Elaborato A.3*);

l'ipoteca grava inoltre sul mappale 951 sub. 2 del quale si è riferito in precedenza (*Elaborato A.2*), sul mappale 4962 sub. 1, sul mappale 5480 sub 28;

5. ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO (*Elaborato A.8*) trascritta il 13.02.2007, ai nn. 5973/4234, emessa il 18.01.2007, dal Tribunale Civile di Cagliari, rep. 9412 a favore di [REDACTED] che grava sugli immobili distinti al NCEU al foglio 18, mappale 953, subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18, sul mappale 5302 sub 7, sul mappale 951 sub 18 e sul mappale 3459 (al NCEU tali mappali sono divenuti mappale 953 sub 19 a seguito di fusione del 10.12.1985, n. 1764 C1.1/1985 - *Elaborato A.3*);

il sequestro grava inoltre sul mappale 951 sub. 2, del quale si è riferito in precedenza (*Elaborato A.2*), sul mappale 4962 sub. 1, sul mappale 5480 sub 28, oltre che sull'immobile distinto al foglio A/18, mappale 30 sub. 3 del quale del quale si è riferito in precedenza (*Elaborato A.9*);

6. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*Elaborato A.10*) trascritto il 30.04.2007, ai nn. 17622/11671, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari il 23.04.2007, rep. 523, a favore di [REDACTED], che grava sugli immobili distinti al NCEU al foglio 18, mappale 953, subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18, sul mappale 5302 sub 7, sul mappale 951 sub 18 e sul mappale 3459 (al NCEU tali mappali sono divenuti mappale 953 sub 19 a seguito di fusione del 10.12.1985, n. 1764 C1.1/1985 (*Elaborato A.3*);

il pignoramento grava inoltre sul mappale 951 sub. 2, del quale si è riferito in precedenza (*Elaborato A.2*), sul mappale 4962 sub. 1, sul mappale 5480 sub 28;

7. DECRETO DI AMMISSIONE AL CONCORDATO PREVENTIVO (*Elaborato A.11*) trascritto il 18.06.2008, ai nn. 21737/14858, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cagliari il 09.04.2008, rep. 3173, che grava sugli immobili distinti al foglio A/18, mappale 953 sub 19 e 4962 sub. 25;

8. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO emessa dal Tribunale di Cagliari il 13/03/2009, rep. 170, trascritta il 08/05/2009, ai nn. 13995/9919.

Dall'esame degli atti sopra calendati, non risulta che la Società fallita abbia eseguito vendite immobiliari nei due anni antecedenti alla data di Fallimento, né che la stessa abbia promesso in compravendita beni immobili.



Ing. Raffaele Lorrai – CTU Fallimento Casa di Cura Lay S.p.A. n. 17/2009

11

STIMA DEGLI IMMOBILI

1) CLINICA LAY, sita in Cagliari, Via S. Ignazio da Laconi n. 30/b,
32, 34, 36.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'Unità immobiliare risulta censita al NCEU al foglio A/18, mappale 953 sub 19, Cat. D/4, rendita € 178.518,00 (*Allegato n.1.1*).

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 n.1.2*).

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 alluminio 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 appaiono 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 di 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.

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 (*Allegato n. 1.3*).

In data 01.06.1987, con Autorizzazione prot. 7855, veniva autorizzata la ristrutturazione del centro dialisi (*Allegato n. 1.4*).

In data 20.12.1988, con Autorizzazione prot. 1354, veniva autorizzato il rifacimento dei prospetti del fabbricato, facendo seguito alla richiesta presentata in data 03.02.1988, al parere favorevole espresso dalla Commissione edilizia in data 29.06.1988 (espresso a condizione che venisse dimostrata la liceità della costruzione esistente e salvo il nulla osta dell'Assessorato competente RAS) ed al nulla osta prot. n. 7907 del 09.12.1988 dell'Assessorato RAS P.I.BB.CC.; per l'esecuzione di tali lavori, in data 06.06.1989, con Autorizzazione prot. 530, veniva autorizzata l'installazione di due baracche di cantiere (*Allegato n. 1.5*).

In data 09.12.1988 veniva rilasciata la Concessione in sanatoria n. 172 (pratica n. 2911), richiesta in data 25.03.1986, per lavori di mutamento di destinazione d'uso da residenza ad attività sanitaria (*Allegato n. 1.6*).

In data 09.12.1988 veniva rilasciata la Concessione in sanatoria n. 173 (pratica n. 2912), richiesta in data 28.03.1986, per lavori di ampliamento eseguiti nei piani T, 1, 2, 3, 4 (*Allegato n. 1.7*).

In data 09.12.1988 veniva rilasciata la Concessione in sanatoria n. 174 (pratica n. 2913), richiesta in data 28.03.1986, per lavori di ampliamento eseguiti nei piani T, 1, 2 (*Allegato n. 1.8*).



In data 09.12.1988 veniva rilasciata la Concessione in sanatoria n. 175 (pratica n. 2914), richiesta in data 24.03.1986, per lavori di costruzione di un balcone sul prospetto verso il cortile interno, al 1° piano e chiusura di una parte dello stesso balcone con un corpo in muratura, asservito all'attività sanitaria (*Allegato n. 1.9*).

In data 09.12.1988 veniva rilasciata la Concessione in sanatoria n. 176 (pratica n. 2915), richiesta in data 24.03.1986, per lavori di ampliamento consistenti nella chiusura di una pensilina con vetrata al livello giardino, nella costruzione di corpi di collegamento al fabbricato contiguo al piano terreno, di un corpo di collegamento verticale tra il piano primo ed il sottostante piano terreno, di un corpo in ampliamento per uso degenza in una terrazza al piano secondo (*Allegato 1.10*).

In data 09.12.1988 veniva rilasciata la Concessione in sanatoria n. 177 (pratica n. 2916), richiesta in data 24.03.1986, per lavori di ristrutturazione del corpo di fabbricato isolato a piano terreno, livello giardino, con cambiamento di destinazione d'uso da deposito attrezzi a spogliatoio (*Allegato n. 1.11*).

In data 09.12.1988 veniva rilasciata la Concessione in sanatoria n. 178 (pratica n. 2917), richiesta in data 24.03.1986, per lavori di ristrutturazione dei piani seminterrato, 1, 2, 3, 4, e fusione delle varie unità immobiliari del palazzo sito in Viale fra Ignazio n. 34, con cambiamento di destinazione d'uso da abitazione ad uso sanitario (*Allegato n. 1.12*).

In data 09.12.1988 veniva rilasciata la Concessione in sanatoria n. 179 (pratica n. 2918), richiesta in data 24.03.1986, per lavori di ristrutturazione finalizzati al cambiamento di destinazione d'uso dei locali al 5° piano, da residenza ad attività sanitaria (*Allegato n. 1.13*).

In data 09.12.1988 veniva rilasciata la Concessione in sanatoria n. 180 (pratica n. 2919), richiesta in data 24.03.1986, per lavori di ampliamento dei locali sottotetto e piani 5, 6, 7 (*Allegato n. 1.14*).

In data 19.07.2000, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23 del 11.10.1985, è stata inoltrata una comunicazione di inizio lavori del primo lotto di manutenzione interna per l'adeguamento alle norme di prevenzione, pratica n. 22197.1. In data 02.08.2000 la pratica è stata sospesa in quanto l'intervento, consistente nella realizzazione di una vasca nel cortile,

era soggetto ad autorizzazione edilizia in quanto trattavasi di opere esterne. Il 31.08.2000 è stata inoltrata richiesta di concessione edilizia per le opere esterne al fabbricato per l'adeguamento alle norme di prevenzione incendi, pratica n. 22197.2 (*Allegato n. 1.15*). In data 25.09.2000 la pratica era stata sospesa in attesa del nullaosta R.A.S. ai sensi della L. 1497/39. I lavori di cui sopra non sono stati realizzati.

In data 18.04.2003, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23 del 11.10.1985, è stata inoltrata una comunicazione di inizio lavori per l'eliminazione delle barriere architettoniche, pratica n. 344B/2003. In data 13.05.2003 la pratica era stata sospesa in attesa di un'integrazione consistente nell'assenso della proprietà (*Allegato n. 1.16*). Le opere di cui sopra sono state realizzate.

In data 30.03.2004 è stata presentata una domanda relativa alla definizione di illeciti edilizi, prot. gen. n. 27741, prot. n. 6653 pratica n. 90397, che sanava le seguenti opere abusive:

- Diversa distribuzione degli spazi interni al fine di dotare la Casa di Cura di nuovi servizi igienici, migliorare i servizi medico-chirurgici e rinnovare gli impianti tecnologici;
- Realizzazione di ambienti necessari a contenere impianti tecnologici (volumi tecnici), trasformazione da finestra in portafinestra, chiusura infisso esterno

In data 29.03.2004 è stata versata l'oblazione pari ad € 516,00 (*Allegato n. 1.17*).

La pratica alla data attuale non è stata ancora istruita, pertanto non è possibile esprimersi sull'esito della stessa, anche se si ritiene plausibile il suo accoglimento, fatta salva l'eventuale rideterminazione degli oneri correlati che potrebbe essere effettuata d'ufficio da parte dell'Ufficio Condono del Comune di Cagliari.

In data 30.03.2004 è stata presentata una domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi, prot. gen. n. 27746, prot. n. 6654 pratica n. 90399, che sanava le seguenti opere abusive:

- Ampliamento dell'edificio originario al piano terra ed al piano secondo, per un incremento totale di 32,27 mq ed una cubatura di 86,17 mc.

In data 29.03.2004 è stata versata quota parte dell'oblazione pari ad € 1.700,00 e quota parte degli oneri concessori di € 687,35; in data 19.09.2005 sono state versate due rate da € 801,91, quale saldo degli oneri concessori e due da € 1.570,00 quale saldo dell'oblazione (*Allegato n. 1.18*).

La pratica alla data attuale non è stata ancora istruita, pertanto non è possibile esprimersi sull'esito della stessa, anche se si ritiene plausibile il suo accoglimento, fatta salva l'eventuale rideterminazione degli oneri correlati che potrebbe essere effettuata d'ufficio da parte dell'Ufficio Condono del Comune di Cagliari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In data 30.03.2004 è stata presentata una domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi, prot. gen. n. 27752, prot. n. 6656 pratica n. 90400, che sanava le seguenti opere abusive: , che sanava le seguenti opere abusive:

- Ristrutturazione degli ambienti interni al fine di renderli idonei al cambio di destinazione d'uso e fusione da abitativo a sanitario.

In data 29.03.2004 è stata versata quota parte dell'oblazione pari ad € 1.770,00 e quota parte degli oneri concessori di € 796,50; in data 19.09.2005 sono state versate due rate da € 929,25, quale saldo degli oneri concessori e due rate da € 2.065,00 quale saldo dell'oblazione (*Allegato n. 1.19*).

La pratica alla data attuale non è stata ancora istruita, pertanto non è possibile esprimersi sull'esito della stessa, anche se si ritiene plausibile il suo accoglimento, fatta salva l'eventuale rideterminazione degli oneri correlati che potrebbe essere effettuata d'ufficio da parte dell'Ufficio Condono del Comune di Cagliari.

In data 21.10.2005 ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23 del 11.10.1985 è stata inoltrata una comunicazione di inizio lavori di manutenzione interna, pratica n. 953B/2005 (*Allegato n. 1.20*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In data 06.10.2006 ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23 del 11.10.1985 è stata inoltrata una comunicazione di inizio lavori di manutenzione interna, pratica n. 865B/2006; in data 20.11.2006 la pratica è stata sospesa in attesa della presentazione della documentazione relativa alla localizzazione della discarica per lo smaltimento dei materiali di risulta ed alla dichiarazione dell'Impresa sull'organico medio annuo distinto per qualifica:

In data 23.03.2007 è stata presentata la comunicazione che in data 22.03.2007 i lavori erano stati ultimati (*Allegato n. 1.21*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SUSSISTENZA DI PROBLEMATICHE DI SICUREZZA E DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al fine di accertare se la struttura fosse conforme alle Leggi ed alle Normative in vigore, dal punto di vista sanitario, della presenza di barriere architettoniche, delle norme che regolano l'accreditamento della stessa struttura al Servizio Sanitario Nazionale e se sussistessero eventuali prescrizioni emanate da parte delle ASL competenti, il sottoscritto, in data 8.09.2009, ha richiesto sia al Direttore Sanitario, sia al Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione sia al Direttore Generale della ASL n. 8, che venisse comunicata l'eventuale presenza di elementi ostativi al rilascio dell'accreditamento al Servizio Sanitario Nazionale (*Allegato n. 1.22*).

Nessuna risposta è pervenuta, alla data attuale, a tali richieste.

Pertanto, da quanto risulta al sottoscritto, allo stato attuale la struttura non risulta avere l'accreditamento al Servizio Sanitario Nazionale.

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 potrà 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

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



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 interrato 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 interrato;
- 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:

Oneri accessori relativi all'immobile

- 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:

$$VI = [(CA \times 1,39) + (CC \times 1,38) + (OU \times 1,325)]$$

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 successive 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, $A = 100 \times N / 100$.

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; quindi:

$$VE = (V - S) \times (100 - D) + S.$$

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 attualizzato, risulta pari a € 824,24 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 € 818,98 a mq di SLP.

Il costo medio dei due casi analizzati è pari a € 821,61 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 calcolata dal sottoscritto Perito sulle piante dei diversi piani (*Allegato n. 1.23*), depurata della superficie di mq. 78,78 di competenza dell'unità immobiliare situata in Via S. Ignazio n. 28, stimata separatamente ma che però, nelle citate piante, risulta far parte del primo piano dell'edificio adibito a clinica, è pari a mq 8.795,06, come distinta nella seguente tabella:

Piano	SLP mq
Piano seminterrato	279,04
Piano Terra	1.821,66
Piano 1°	1.915,52
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	8.795,06

Il costo totale di nuova costruzione, per l'immobile oggetto di stima, risulta quindi pari a mq 8.795,06 x €/mq 821,61 = € 7.226.109,24, oltre al costo per la sistemazione delle aree cortilizie, pari a mq 416,69 x 0,10 x 821,61 = € 34.235,66, per un totale di € 7.260.344,90.

Costo dell'area

L'incidenza dell'area, secondo l'Agenzia del Territorio (*Allegato n. 1.24*), Zona Marina – Stampace (secondo semestre 2002, in quanto, successivamente, tale parametro non è stato più pubblicato ma può essere ritenuto valido anche alla data attuale), varia dal 30% al 35% del valore finale della costruzione; 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 € 7.260.344,90 x 39,86% = € 2.893.973,47.

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:

- o Oneri di urbanizzazione primaria: mc 35.820 x €/mc 0,62 = € 22.208,40;
- o Oneri di urbanizzazione secondaria: mc 35.820 x €/mc 1,78 = € 63.759,60;
- o 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 € 247.471,89.

Calcolo del valore finale dell'investimento edilizio.

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

$$VI = [(CA \times 1,39) + (CC \times 1,38) + (OU \times 1,325)]$$

VI = [(€ 2.893.973,47 x 1,39) + (€ 7.260.344,90 x 1,38) + (€ 247.471,89 x 1,325)] = € 14.369.799,34, 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 € 14.369.799,34 - € 2.893.973,47 = € 11.475.825,87.

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, che sono proseguiti costantemente fino alla data attuale o, addirittura, sono ancora in corso; **ciò nonostante, l'immobile non risulta ancora adeguato alle vigenti normative igienico sanitarie e per l'abbattimento delle barriere architettoniche e necessita d'importanti interventi per il suo adeguamento.**

Ai fini del calcolo del **deprezzamento generale e normale** 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

$$VE = V \times (100 - D) = € 11.475.825,87 \times (100 - 12,70)/100 = € 10.018.395,98.$$

Col metodo di stima del valore di riproduzione vetustato, il valore dell'immobile a data corrente e comprensivo del valore dell'area, tenendo conto del grado di deprezzamento normale, è quindi pari a € 10.018.395,98 + € 2.893.973,47 = € 12.912.369,45.

Come anticipato, nel caso specifico, è necessario procedere a rilevanti interventi edilizi per adeguare lo stabile alle norme attualmente vigenti per le attività svolte nello stesso e quindi, per permettere il proseguo dell'attività in essere nell'immobile; tale esigenza è ancora più evidente nelle parti dell'edificio non assoggettate a tali tipi d'interventi in epoche recenti.

Inoltre, considerata la localizzazione dell'immobile nel tessuto urbano cittadino, alcuni interventi, come, per esempio, il recupero di superfici da destinare a standard per parcheggi, non è possibile senza procedere ad opere di modifica delle destinazioni d'uso di parte dello stesso immobile; l'importanza di tali opere è tale da poter fare propendere per una sua dismissione ed ad un cambio della destinazione d'utilizzo.

In ogni modo, sulla base di quanto constatato con i sopralluoghi effettuati sull'immobile, le superfici minime che, sicuramente, necessitano di ulteriori interventi di ristrutturazione ed adeguamento sono quantificate nella seguente tabella:

Piano	SLP mq	% da ristrutturare	SLP da ristrutturare
Piano seminterrato	279,04	100,00%	279,04
Piano Terra	1.821,66	20,00%	364,33
Piano 1°	1.915,52	50,00%	957,76
Piano ammezzato	58,87	0,00%	0,00
Piano 2°	1.210,01	0,00%	0,00
Piano 3°	998,90	25,00%	249,73
Piano 4°	998,90	50,00%	499,45
Piano 5°	962,22	75,00%	721,67
Piano 6°	500,94	0,00%	0,00
Locale tecnico	9,00	0,00%	0,00
Piano 7°	40,00	0,00%	0,00
TOTALE	8.795,06		3.071,97

La superficie minima da ristrutturare risulta quindi pari al 34,93% della superficie totale.

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 2007", 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 è stato calcolato dal sottoscritto in precedenza pari a € 821,61 al mq di SLP; il costo da considerare per la ristrutturazione corrisponde all'89,23% di tale valore ed è quindi pari a € 733,12 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%	0,00	0,00%
Copertura, balconi e terrazze	2,65%	0,00	0,00%
Pavimenti	10,34%	0,50	5,17%
Rivestimenti	1,45%	1,00	1,45%
Controsoffitti	8,79%	0,50	4,40%
Scale	1,70%	0,50	0,85%
Intonaci e gessi	11,24%	1,00	11,24%
Vani ascensori *	1,11%	2,86	3,18%
Tavolati interni	2,05%	0,00	0,00%
Opere da lattoniere	1,16%	0,00	0,00%
Serramenti esterni	6,04%	0,00	0,00%
Serramenti interni	1,80%	0,80	1,44%
Tinteggiature	2,51%	1,00	2,51%
Impianto elevatori *	2,74%	2,86	7,83%
Impianto condizionamento e idrosanitario	18,69%	0,50	9,35%
Impianto elettrico	18,74%	0,80	14,99%
Incidenza Totale	100,00%		62,40%

Per quanto attiene agli interventi relativi agli impianti elevatori ed ai relativi vano (contrassegnati con *), poiché sono relativi all'intero edificio, la loro incidenza è stata parametrizzata alla superficie totale dell'edificio e non solo al suo 34,93% da sottoporre a ristrutturazione.

Tale incidenza su quest'ultima parte è quindi pari a $1/0,3493 = 2,86$.

Ne deriva che il costo unitario di ristrutturazione da considerare è pari a € 733,12 al mq di SLP x 0,6240 = € 457,46 al mq di SLP, da cui deriva un costo totale di mq. 3.071,97 x €/mq 457,46 = € 1.405.303,39.

Portando in detrazione tale costo dal valore dell'immobile determinato in precedenza, si ottiene un valore finale di € 12.912.369,45 - € 1.405.303,39 = € 11.507.066,06, che rappresenta il valore attuale dell'immobile con la sua attuale destinazione d'uso e nel suo attuale stato d'uso

Peraltro, come anticipato, una serie di criticità proprie dell'attuale destinazione (difficoltà per l'ottenimento dell'accreditamento, localizzazione in una zona notevolmente congestionata dal punto di vista del traffico, assoluta mancanza di

parcheggi per il personale e per i visitatori, ecc.), fanno ritenere plausibile che un eventuale acquirente sia più interessato alla cessazione dell'attività clinica ed alla modifica della destinazione dell'immobile con la sua trasformazione in edificio residenziale. Da questo punto di vista, 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, tenendo conto anche delle pertinenze esterne, è pari a mq 8.933,75, come calcolata dal sottoscritto Perito (*Allegato n. 1.23*) 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°	1.915,52	1,00	1.915,52
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	9.544,95		8.933,75

Calcolo del ricavo

Il sottoscritto ha analizzato il mercato immobiliare nella zona accertando i seguenti prezzi di mercato (*allegato 1.25*).

- Secondo l'Agenda del Territorio (*Zona Marina – Stampace* - primo semestre 2009), 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 2.000,00 €/mq a 2.700,00 €/mq (media 2.350,00 €/mq) per la tipologia uffici e da 1.850,00 €/mq a 2.600,00 €/mq (media 2.225,00 €/mq) per la tipologia residenziale; il valore medio delle tre destinazioni è pari ad 2.292 €/mq. Il corrispondente valore a nuovo di ottiene applicando 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 $2.292 \times 1,30 = 2.979,60$ €/mq.
- secondo l'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari (*Zona Stampace* - primo quadrimestre 2009), 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 3.000,00 €/mq (media 2.450,00 €/mq) per destinazioni commerciali; il valore medio delle due destinazioni è pari ad 2.500,00 €/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 2.739,80 €/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 $2.739,80 \times 1,09 = € 2.986,38$ 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. $8.933,75 \times 2.986,38$ €/mq = € 26.679.572,30.

Calcolo del costo di ristrutturazione

Il costo medio di costruzione calcolato dal sottoscritto in altra parte della presente relazione è risultato pari a € 821,61 al mq di SLP; il costo da considerare per la ristrutturazione corrisponde all'89,23% di tale valore e quindi a € 733,12 al mq di SLP.

Con la metodologia già utilizzata in altra parte della presente relazione, la consistenza degli interventi necessari alla ristrutturazione dell'immobile 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%	1,00	1,11%
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%	1,00	2,74%
Impianto condizionamento e idrosanitario	18,69%	1,00	18,69%
Impianto elettrico	18,74%	1,00	18,74%
Incidenza Totale	100,00%		74,13%

Ne deriva che il costo unitario di ristrutturazione da considerare è pari a € 733,12 al mq di SLP x 0,7413 = € 543,46 al mq di SLP, da cui deriva un costo totale di mq. 8.795,06 x €/mq 543,46 = € 4.779.763,30.

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 € 247.471,89.

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 € 247.471,89.

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:

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

$$VI = \frac{26.679.572,30 - [(4.779.763,30 \times 1,38) + (247.471,89 \times 1,325)]}{1,39} =$$

€ 14.212.660,93 che rappresenta il valore alla data corrente dell'immobile, nel caso di sua ristrutturazione al fine di ottenere un organismo edilizio nuovo.

Il valore dell'immobile può quindi attendibilmente essere calcolato pari alla media dei due valori sopra calcolati, e corrisponde quindi a: (€ 11.507.066,06 + € 14.212.660,93) x 0,50 = € 12.859.863,49.

2) 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. 25 (in precedenza sub 1) , Cat. C/2, classe 4, Consistenza 112 mq, rendita € 1.099,02; l'indirizzo riportato nella visura risulta Viale Sant'Ignazio da Laconi (*Allegato n. 2.1*).

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'unità immobiliare è situata al piano terra in Via Palabanda n. 5, fa parte di un maggior fabbricato a più piani e gode di accesso diretto dalla strada completamente indipendente dalla Clinica Lay. L'unità è costituita da 3 vani in linea comunicanti, ha pregevoli finiture ai soffitti, intonacata e tinteggiata a civile, pavimentata con piastrelle in ceramica in due toni cromatici. L'infixo d'ingresso è protetto da una serranda metallica, quelli interni sono in alluminio.

AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

In data 09.12.2004 è stata presentata una domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi, prot. gen. n 91119, prot. n. 24440 pratica n. 92139, con la quale s'intendeva sanare le opere realizzate abusivamente consistenti in un intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da deposito a locali destinati ad attività sanitaria aventi superficie netta di mq 96,00.

Nella domanda di sanatoria è stato riportato un numero di mappale e di subalterno erroneo.

In data 07.12.2004 è stata versata quota parte dell'oblazione pari ad € 2.304,00 e quota parte degli oneri concessori di € 1.036,80; in data 19.09.2005 sono state versate due rate da € 1.209,60 quale saldo degli oneri concessori e due rate da € 2.688,00 quale saldo dell'oblazione (*Allegato n. 2.2*).

La pratica alla data attuale non è stata ancora istruita, pertanto non è possibile esprimersi sull'esito della stessa, anche se si ritiene plausibile il suo accoglimento.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale attuale dell'immobile alla data attuale il sottoscritto ha utilizzato il 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.

Alla superficie commerciale calcolata con l'applicazione dei parametri sopra elencati, 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

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 n. 2.3*):

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 2.4*).

- o Secondo l'Agenzia del Territorio (*Zona Marina – Stampace* - primo semestre 2009), 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 2.000,00 €/mq a 2.700,00 €/mq (media 2.350,00 €/mq) per la tipologia uffici e da 1.850,00 €/mq a 2.600,00 €/mq (media 2.225,00 €/mq) per la tipologia residenziale; il valore medio delle tre destinazioni è pari ad 2.292 €/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 $2.292 \times 1,30 = 2.979,60$ €/mq.
- o secondo l'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari (*Zona Stampace* - primo quadrimestre 2009), 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 3.000,00 €/mq (media 2.450,00 €/mq) per destinazioni commerciali; il valore medio delle due destinazioni è pari ad 2.500,00 €/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 2.739,80 €/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 $\text{€}/\text{mq } 2.739,80 \times 1,007 = \text{€ } 2.758,98$ 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: $2.758,98 \times 0,70 = \text{€}/\text{mq } 1.931,28$.

Il valore dell'immobile, alla data attuale, risulta pari a mq 113,55 x $\text{€}/\text{mq } 1.931,28 = \text{€ } 219.296,84$.

3) Immobile sito in Cagliari, Via S. Ignazio da Laconi, n. 28

INDIVIDUAZIONE CATASTALE



L'Unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Cagliari al Foglio 18, mappale 5480, sub. 28, Cat. A/3, classe 1, Consistenza 4,5 vani, rendita € 313,75 00 (*Allegato n. 3.1*).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



L'unità immobiliare in oggetto ha accesso dal civico n. 28 della Via S. Ignazio da Laconi, fa parte di un maggior fabbricato a più piani e gode di accesso diretto dalla strada completamente indipendente dalla Clinica Lay; peraltro, esso costituisce un'estensione del reparto emodialisi della confinante Clinica Lay, e, per questo motivo, presenta le finiture classiche degli edifici ospedalieri. La planimetria catastale reperita presso il NCEU non è conforme allo stato dei luoghi.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE



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

Superficie dell'unità immobiliare

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 n. 3.2*):

Locali	superficie effettiva	coefficienti moltiplicativi	superficie commerciale
locale sanitario	78,78	1,00	78,78
Superficie totale			78,78



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

Il sottoscritto secondo la metodologia sopra descritta ha accertato che i prezzi di mercato corrisponde ad 2.739,80 €/mq.

Stima del valore dell'unità immobiliare

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 $\text{€}/\text{mq } 2.739,80 \times 1,007 = \text{€ } 2.758,98$ 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: $2.758,98 \times 0,70 = \text{€}/\text{mq } 1.931,28$.

Il valore dell'immobile, alla data attuale, risulta pari a $\text{mq } 78,78 \times \text{€}/\text{mq } 1.931,28 = \text{€ } 152.146,23$.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Raffaele Lorrai – CTU Fallimento Casa di Cura Lay S.p.A. n. 17/2009

47

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

•
•
OMISSIS

•
•
ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Ing. Raffaele Lorrà – CTU Fallimento Casa di Cura Lay S.p.A. n. 17/2009

50 

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

Cagliari, 30 Gennaio 2010

Il Perito
Ing. Raffaele Lorrai

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Raffaele Lorrai - CTU Fallimento Casa di Cura Lay S.p.A. n. 17/2009

53