

DOTT. ING. GIUSEPPE CROCE

PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI DI OPERE PUBBLICHE E PRIVATE
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ROMA
MEMBRO COMMISSIONE STABILI PERICOLANTI DEL COMUNE DI ROMA MUNICIPIO I
CERTIFICATO IN QUALITA' N. 1951 - UNI EN ISO 9001:2000
TECNICO COMPETENTE IN ACOUSTICA AMBIENTALE (LEGGE 447/95) - REGIONE LAZIO N. 810
ABILITAZIONE DEL MINISTERO DELL'INTERNO PER LA CERTIFICAZIONE ANTINCENDIO 818/84
ABILITAZIONE N°734 DELLA CCIAA DI ROMA PER VERIFICA DELLA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
ABILITAZIONE D.LGS. N. 81/2008 PER AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE E PRIVATI

File 1919

**RELAZIONE DI STIMA ASSEVERATA
DELLE PERIZIE ELABORATE DALLA YARD VALTECH SRL
GIURATE IL 12 GIUGNO 2012**

PER GLI IMMOBILI DI PROPRIETA'

Il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Croce con studio in Roma via Monte Zebio 30, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Roma al n. 10679, all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Roma, sezioni civile e penale al n. 4395, in relazione all'incarico ricevuto dall'

su richiesta e indicazione nominativa della Prof.ssa nell'ambito della asseverazione di cui all'art. 161 L.F., ha esaminato le relazioni di stima degli immobili di proprietà elaborate e giurate dalla Yard Valtech s.r.l. di Milano ai fini di verificare la correttezza dei criteri di valutazione utilizzati e conseguentemente la congruità dei valori attribuiti.

SUMMIT



Sistema di Gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2000
Certificato n° A1951 - Settore EA.34

VIA MONTE ZEBIO, 30 - 00195 ROMA
TELEFONO 06 5138851 - FAX 1782253105 - PERSONALE 335 322300
PARTITA IVA 10963171003 - C.F. CRC GPP 46E02 L424H
E-MAIL: vinac@assoingegneri.it



BREVE STORIA DELL'ISTITUTO

Le hanno origine dal Conservatorio di fondato in Genova nel 1631 dalla nobil donna

Nel 1826, Papa Leone XII chiese, ai Protettori del Conservatorio di Genova, sei religiose, che giunsero a Roma il 31 ottobre 1827. Iniziarono il loro apostolato nella Pia Casa dell'Industria.

Il 20 ottobre 1833, papa Gregorio XVI donò alle suore il Collegio San Norberto perché fondassero in Roma una istituzione simile a quella di Genova. Ebbe così inizio la Congregazione delle che nel tempo crebbe e si estese in Italia e all'estero.

Prima del riconoscimento come congregazione di diritto pontificio avuto nel 1953, la congregazione delle " " era detta "Opera Pia", con un Consiglio di Amministrazione laico in conformità alle precise disposizioni stabilite dalla sua fondatrice, Santa Virginia Bracelli.

Le Suore divennero presto note a Genova come "brignoline", dal nome di uno dei protettori della comunità, il marchese Emanuele Brignole. Quest'ultimo, che sarà chiamato "padre dei poveri", si occupò di perfezionare le regole dell'istituzione con i consigli di san Vincenzo de' Paoli e destinò ad essa i sei ventesimi della sua ingente eredità.

Le "Brignoline" appartengono alla storia cittadina. Da quando, nel 1644, Santa Virginia mandò le sue figlie ad assistere i malati dell'ospedale di Pammatone e i miserabili del Lazzaretto, esse hanno continuato ad assistere i sofferenti nei vari luoghi di

malattia e di povertà, sempre presenti nelle varie epidemie che colpirono la città. Si mostrarono eroiche nella peste del 1656: si erano offerte in 150 per l'assistenza degli appestati e ne morirono più di 50.

Nel 1690 le "Brignoline" furono richieste per l'Ospedale di Savona; nel 1695 per la direzione del "Ritiro delle penitenti" di Carignano; nel 1801 per la direzione dell'Ospedale di Novi e, in seguito, anche dell'orfanotrofio di quella città; nel 1814 assunsero il servizio dell'"Ospedale degli Incurabili" e dei malati mentali di Genova.

A distanza di oltre tre secoli dalla morte di Santa Virginia la sua eredità spirituale è senz'altro attuale. Tuttora le "Brignoline" sono presenti, all'Ospedale San Martino, all'Ospedale "la Colletta" di Arenzano e all' "Istituto Gaslini". Sono poi vicine agli anziani nelle case di riposo di Sori, Torriglia e Busalla. Degna di nota è la loro presenza a Calvari, nella casa di accoglienza per ragazze schiave della tratta o in diverse situazioni di disagio.

Non bisogna dimenticare che quest'ultima finalità fu la prima preoccupazione di Virginia e fu all'origine dell'opera di

Le "Brignoline" collaborano con i Volontari e con la Cooperativa Chiaraluce nei servizi di accoglienza ai pellegrini, specie nelle zone più inconsuete.

Operano attivamente anche in diverse scuole e assicurano la possibilità di partecipazione ai meno abbienti richiedendo loro una retta mensile ridotta al minimo. Fuori dei confini Liguri, unitamente alle consorelle della Congregazione di Roma, sono presenti in tutta Italia. Si dedicano con gioia, fede e amore al Culto, affinché l'ordine e l'armonia facilitino le anime che sono alla ricerca di Cristo tramite la mediazione di Maria.



Le "Suore di _____" e le "Figlie di _____" si sono sentite sempre vicinissime, unite dal vincolo e dal carisma della fondatrice. Le Suore di entrambe le Congregazioni perseguono identiche finalità di assistenza, apostolato, educazione.

L'OPERA DELL'ISTITUTO

L'opera dell'Istituto in Italia interessa Scuole, Ospedali, Case di accoglienza, Case di riposo, Casa Famiglia. La Scuola " _____", in quanto scuola cattolica, ha una sua identità e un suo progetto, che ne qualificano la proposta culturale e pedagogica, ispirata, nel pieno rispetto delle norme costituzionali, ai principi e ai valori educativi cristiani.

Proprio al fine di procedere alla ristrutturazione e riorganizzazione delle attività l'Istituto ha dato mandato a Yard Valtech srl di valutare il complesso dei beni immobili di proprietà.

YARD VALTECH s.r.l.

Il Gruppo Yard Valtech s.r.l. con sede legale in Milano in piazza della Libertà 8, che ha dunque valorizzato le proprietà dell'Istituto _____ è un full service provider nel settore Real Estate, che vanta una consolidata esperienza grazie alla gestione di importanti incarichi e ad un team di lavoro di elevata professionalità.

Il Gruppo, composto da cinque società - ciascuna con competenze specialistiche su aree differenti della catena del valore - è in grado di coprire tutte le esigenze del cliente in modo coordinato e sinergico.

In particolare, Yard offre soluzioni mirate a clienti istituzionali rappresentati da:

dk



- > Istituzioni finanziarie (banche, assicurazioni e fondi immobiliari)
- > Operatori del settore real estate
- > Pubbliche amministrazioni
- > Grandi gruppi proprietari di patrimoni immobiliari
- > Società di gestione non performing loans.

Il gruppo, attraverso una rete capillare di professionisti, coordinata e guidata da un team centrale di elevata esperienza, è in grado di garantire una copertura completa del territorio nazionale e di supportare la clientela su specifiche aree geografiche.

In questi anni Yard si è proposto sul mercato come un partner affidabile e competente per gli aspetti tecnici, valutativi e di valorizzazione nella gestione, acquisizione e dismissione dei grandi patrimoni immobiliari, creando relazioni a lungo termine con la clientela.

Ad oggi, il Gruppo ha effettuato servizi di due diligence, valutazione e valorizzazione per patrimoni immobiliari per oltre 20 milioni di mq, oltre ad essere stato coinvolto, in qualità di advisor, in importanti operazioni quali, ad esempio, la dismissione di parte del patrimonio immobiliare da parte del Comune di Venezia, che ha rappresentato la prima cartolarizzazione immobiliare di un Comune in Italia.

CRITERI E METODI APPLICATI DA YARD VALTECH SRL

In relazione all'incarico ricevuto il sottoscritto ha effettuato l'esame delle perizie giurate della Yard Valtech, volte ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà dell'Istituto

Ch

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The signature appears to be 'G. Croce'.

La Yard Valtech srl ha segnalato, come d'uso, una serie di limitazioni quali:

- > il mancato accertamento di titoli di proprietà, servitù, vincoli, ipoteche
- > il mancato computo preciso delle superfici e delle consistenze reali
- > le mancate verifiche delle autorizzazioni relative a concessioni edilizie, pratiche di condono, legittimità urbanistica, autorizzazioni del Vigili del Fuoco, certificazioni degli impianti, valutazioni del rischio sismico per gli edifici strategici (scuole, ospedali, ecc).

Le valutazioni peritali non tengono conto dei beni intangibili, le scorte, i ricambi, gli arredi ed i corredi, i beni artistici e le opere d'arte.

La dettagliata esposizione delle limitazioni poste è riportata nelle prime pagine di ogni singola perizia, specifica per ogni compendio stimato.

Venendo al merito delle perizie Yard va osservato quanto segue.

Lo scrivente ha provveduto, al fine di superare le problematiche poste dalle citate limitazioni, ad approfondire e verificare i temi più importanti.

Quanto ai titoli di proprietà ed ai gravami è stato possibile accertare, sia la corretta intestazione sia la esistenza di vincoli e gravami, attraverso apposite visure presso le conservatorie dei RR.II. competenti condotte con la collaborazione dello studio del Notaio Riccardo De Corato che ha rilasciato apposita relazione notarile il 19 giugno 2012 che qui si allega (cfr. all.1).

Gli immobili sottoelencati sono risultati in piena proprietà all'Istituto

de

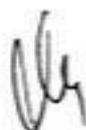
Con riferimento agli immobili siti in Monteflavio (Rm) via delle Grazie 23, Moricone (Rm) via P.Nuova 4, San Giovanni Incarico (Fr) via Trebellio 16, San Giovanni Incarico Contrada Casino Caira, Tecchiena (Fr) Corso Vittorio Emanuele, Genova via San Martino 63, via Lomellini 5, via di S.Maria di Castello, Corso Mentana 29/7 e Locri (Rc) Corso Vittorio Emanuele da visure ipocatastali sembrerebbero appartenere all'Istituto ma va precisato che quest'ultimo ne disconosce la titolarità che afferma essere - molto probabilmente - della quasi omonima congregazione delle Suore "Brignoline" (crf.all.1B).

Nella ipotesi in cui all'esito di ricerche più approfondite, detti immobili dovessero risultare, pur nella loro sconoscenza di proprietà dell'Istituto, verranno sottoposti ad idonea valutazione.

E' stato possibile anche accertare che non sono state annotate trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di una ipoteca giudiziale iscritta a Roma 1 in data 27 ottobre 2011 al n. 23335 di formalità, a favore della Società S.p.A. con sede in Calderara di Reno (Bo) e contro l'

con sede in Roma, derivante da decreto ingiuntivo per capitale euro 83.839,18 con ipoteca per euro 160.000, gravante sugli immobili siti nel comune di Roma, censiti in catasto al foglio 354, part. 16 sub 503, part. 1014 sub 2 e sub 3, part. 16 sub graffati 502 e 505, part. 16 sub 504, part. 1677, part. 1676 sub. 4, part. 1674, part. 1675, part. 1678, part. 1676 sub. 2 e sub 3, part. 452 sub. 1 ed al foglio 497, part.222 sub 4.

Quanto al computo delle superfici, trattasi di limitazione di stile atteso che in tutte le perizie sono elencate le metrature utili per eventuali modesti scostamenti e piccole difformità non possono inficiare la valutazione finale, anche perché la valutazione è riferita ad edifici prevalentemente utilizzati con destinazione ospedaliera in senso lato o scolastica e non è quindi funzione esclusiva della dimensione ma piuttosto della potenzialità reddituale.



Quanto alla dichiarata mancata visione delle autorizzazioni sia urbanistiche che operative (V.V.F., ASL, Comunali, ecc.) va evidenziato che siamo in presenza di immobili la cui costruzione è risalente nel tempo e che, come già detto, sono destinati ad attività (ospedali, case di riposo, scuole) che, per l'esercizio operativo abbisognano di specifiche autorizzazioni. Queste, in assenza delle regolari autorizzazioni, sanitarie, regolarità urbanistica, conformità impiantistica ed infortunistiche non potrebbero essere rilasciate.

Il fatto che la responsabile legale dell'Istituto, a precisa domanda, abbia escluso la pendenza di procedure amministrative per violazione di norme urbanistiche (pur precisando che il centro sportivo ha beneficiato di una concessione in sanatoria (cfr. all.xx) ed abbia anche confermato che tutte le attività (sanitarie e scolastiche) sono regolarmente autorizzate dagli Enti competenti, può lasciar tranquilli in questa fase in cui la ristrettezza dei tempi non consente una indagine diretta presso tutti i Comuni interessati.

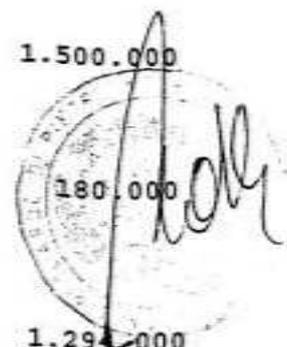
Ove necessario l'esponente si farà carico di una verifica puntuale nei tempi indispensabili che non saranno inferiori a 90 giorni.

I criteri adottati ed esposti nelle perizie Yard sotto elencate consistono nella applicazione di criteri diversi, per diverse tipologie di immobili e diverse attività di gestione. Il più probabile valore di mercato dell'ospedale è stato ricavato con l'applicazione del criterio di stima per attualizzazione del canone di affitto a sua volta determinato in percentuale sui ricavi. Per gli altri immobili sono stati utilizzati metodi di stima relativi ai valori di trasformazione, ai valori comparativi con immobili similari, alla capitalizzazione di reddito. Si rimanda pertanto, per maggiori dettagli ad ogni singola perizia giurata allegata alla presente relazione da n. 1 a n. 25.

Ch

Si riportano qui di seguito in sintesi i valori stimati esposti nelle singole relazioni giurate della Yard Valtech srl, poi verificati con riferimento alla correttezza dei criteri di valutazione adottati e alla congruità dei valori attribuiti.

	VALORI	YARD VALTECH SRL
1. ROMA Via delle Calasanziane, 25 OSPEDALE "CRISTO RE"	euro	42.780.000
2. ROMA CASA DI RIPOSO Via delle Calasanziane, 55 PIA CASA AMBROSINA Via delle Calasanziane, 53 ISTITUTO SCOLASTICO BRACELLI Via Mattia Battistini, 254/256	euro	3.860.000
	euro	3.330.000
	euro	13.745.000
3. ROMA Via Mattia Battistini, 254 CENTRO SPORTIVO	euro	1.945.000
4. ROMA Via Emanuele Filiberto, 102 NIDO, SCUOLA MATERNA, ELEMENTARE E MEDIA	euro	13.730.000
5. ROMA Via Emanuele Filiberto, 104 - 00185 Roma CURIA GENERALIZIA	euro	26.360.000
6. SANTA MARINELLA Piazza Trieste, 1 SCUOLA MATERNA, CASA PER FERIE, CHIESA	euro	3.780.000
7. VELLETRI Via del Fontana delle Fosse SCUOLA MATERNA	euro	1.500.000
8. PONTECORVO Via di Sopra, 7 SCUOLA MATERNA	euro	180.000
9. PONTECORVO (FR) Via XXIV Maggio COLLEGIO E CONVITTO	euro	1.294.000
10. FIUGGI (FR) Via Vecchia, 95 COMPLESSO IMMOBILIARE	euro	5.140.000



Ch

11. SAN GIOVANNI IN CARICO (FR) Via Civita Farnese 6 COMPLESSO IMMOBILIARE	euro	845.000
12. ALATRI - TECCHIENA (FR) Via S. Cecilia, 24 COLLEGIO E CONVITTO	euro	704.080
13. ALATRI (FR) Via Sisto Vinciguerra, 4 COMPLESSO EDILIZIO	euro	1.335.000
14. VICO NEL LAZIO (FR) Via del Plebiscito, 45 EDIFICIO	euro	220.000
15. CITTA' DELLA PIEVE (PG) Via Vannucci, 42 e via Barbacane, 7 COMPLESSO IMMOBILIARE	euro	4.575.000
16. GUARDEA (TR) Via del Giuoco, 4 ASILO E CENTRO ESTIVO	euro	1.700.000-2.300.000
17. LAGONEGRO (PT) Via Calabria, 5 COMPLESSO IMMOBILIARE	euro	2.785.000
18. LOCRI (RC) Piazza A. Oriani, 14 COMPLESSO IMMOBILIARE	euro	1.285.000
19. PRAIA A MARE (CS) Via L. Giugni, 18 ASILO E CENTRO DIURNO	euro	896.000
20. SAN NICOLA ARCELLA (CS) Via Nazionale, 13 SCUOLA MATERNA "BARLETTA"	euro	508.168
21. SAN NICOLA ARCELLA (CS) Via Coste snc CASA PER VACANZE	euro	171.000
22. ORSARA DI PUGLIA (FG) Largo San Domenico, 1 ASILO	euro	1.500.000
23. VILLAMMARE (SA) Via Lungomare, 25 RESIDENZA COLLETTIVA	euro	772.414

Ch

24. VILLAMMARE (SA)

Via Lungomare

TERRENO	euro	55.230
---------	------	--------

25. SAN GIOVANNI INCARICO (FR)

Piazza Mazzini, 7/8/10/11/13

SCUOLA	euro	569.000
--------	------	---------

L'andamento del mercato immobiliare, notoriamente in flessione, ed eventuali modeste criticità riferibili a singoli cespiti, consigliano ed anzi impongono una riduzione cautelativa dei valori stimati da Yard anche perché risalgono al 2010 e 2011.

Nel dettaglio.

1. ROMA

Via delle Calasanziane, 25

OSPEDALE "CRISTO RE"	euro	38.000.000
----------------------	------	------------

Con riferimento al cespite di maggior valore, quale il complesso ospedaliero "CRISTO RE", la Yard Valtech srl, per individuare il più probabile valore di mercato, si è avvalsa del metodo di capitalizzazione del reddito dedotto dai risultati gestionali per gli anni passati e di quelli futuri sulla base dei risultati previsti come migliorativi in conseguenza dell'applicazione dei ~~XXXXXXXXXX~~ del piano di ristrutturazione industriale messo a punto di recente ed allegato al ricorso per concordato preventivo.

La Yard Valtech ha comunque utilizzato tre distinte ipotesi valutative mediandone poi i risultati.

Prima ipotesi - stima del valore nella attuale situazione

Dai valori relativi alle entrate esposte nei bilanci degli anni 2008 (43.486.000), 2009 (38.932.000) e 2010 (38.183.000) la Yard Valtech srl esprime ricavi medi per un totale di circa 41.450.000 circa ed ipotizza a regime un canone di locazione annuale di euro 2.487.000 (euro 207.250 mese).



A seguito delle previsioni negative del piano di ristrutturazione industriale, precisa che il canone di locazione può essere riconosciuto per intero soltanto a completamento del piano stesso e cioè dal mese di gennaio 2017. Da quella data infatti i risultati di bilancio prospettici diverranno positivi.

Per tutto il 2015 il canone potrà riconoscersi soltanto con una riduzione percentuale del 12% (182.000 euro mese).

Il 2016 prevede un ebit positivo del 2,9% soltanto per un canone di locazione annuale di euro 1.419.000.

A seguito di minusvalenze reddituali previste ed attualizzate ad un tasso del 4,5% si ha una riduzione di euro 10.019.966 con la conseguente diminuzione del probabile valore di mercato dell'immobile ad euro 25.510.000.

Si rimanda alla perizia per tutte le ragioni di merito a giustificazione della percentuale riduttiva calcolata al 28% circa.

Il probabile valore di 25.510.000 rapportato ai 220 posti letto disponibili ed ai 15.000 mq. di superficie commerciale corrisponde a circa 116.000 euro per posto letto ed euro mq. 1.700 per la superficie commerciale.

Seconda ipotesi - stima del valore con gestione a regime

La Yard Valtech srl ipotizza che nel 2017, come previsto dal piano di ristrutturazione industriale, i ricavi della struttura ospedaliera potranno ammontare a euro 50.031.000.

Come detto il canone di locazione previsto al 6% dei ricavi corrisponde ad un canone annuo di circa 3.000.000 di euro.



Handwritten signature

Capitalizzando al 7% il canone di locazione, il probabile valore di mercato dell'Ospedale Cristo Re perviene ad euro 42.885.000 che corrisponde ai parametri unitari di circa euro mq. 2.850 e di circa 195.000 euro per posto letto.

Terza ipotesi - stima del valore con gestione media

Indagini svolte nel settore specifico hanno confermato un valore dei ricavi a posto letto in euro 225.000 che, per i 220 posti letto disponibili, determinano il probabile valore dei ricavi per l'intera struttura ospedaliera per euro 49.500.000 permettendo un canone di locazione anno, sempre al 6% di euro 2.970.000.

Capitalizzando al 7% il canone di locazione Yard Valtech srl individua il valore del complesso ospedaliero in euro 42.430.000 che, diviso per i 220 posti letto, attribuisce un valore a posto letto di euro 193.000 ed un valore euro/mq. di euro 2.800 relativamente alla superficie. Detti valori possono confermarsi in linea, o addirittura inferiori, a quelli di mercato.

Essendo stato previsto un probabile valore dell'intera struttura a regime, di euro 42.885.000 ed un valore medio riferibile ad una corretta e media gestione di euro 42.430.000 appare lecito sommare una plusvalenza di 350.000 euro (attualizzata al tasso del 4,5%) al valore medio precedentemente esposto che porta il probabile valore di mercato del complesso ospedaliero in questione ad euro 42.780.000.

Appare opportuno prendere nota che l'Ospedale Cristo Re, in base al D.M. del Ministero della Salute all'art. 20 della legge 11 marzo 1988, n. 67, che ha autorizzato l'esecuzione di un programma pluriennale di interventi in materia di ristrutturazione edilizia e di ammodernamento tecnologico del patrimonio sanitario pubblico, ha ottenuto un finanziamento (contributo) di 10 milioni di euro per riqualificazione della strutture (cfr. all.2).

Ch

Il Direttore Generale Delegato in data 24 gennaio 2012 ha approvato il progetto di riqualificazione dell'Ospedale come indicato nelle tavole e nelle relazioni tecniche specialistiche per un importo di euro 10.588.500, con quota a carico dell'Istituto per euro 588.500 (cfr. all.3).

Il finanziamento concesso dal CIPE, ove erogato, non incide sui meccanismi di calcolo rapportati alla redditività dell'Ospedale, ma, certamente li conferma, atteso che la riqualificazione della struttura attirerà ovviamente maggiore clientela e migliorerà così l'entità dei ricavi. Ne deriva una indiretta conferma del valore stimato.

Le planimetrie catastali dell'intero ospedale di cui viene allegato anche il Certificato di Destinazione Urbanistica, rappresentano le planimetrie di tutti i reparti (cfr. all. 4). Le rispettive superfici sommano ad oltre 15.000 metri quadrati. Volendo confrontare il probabile valore di mercato rappresentato da Yard (calcolato sulla base della attualizzazione del canone di locazione a sua volta determinato in percentuale dei ricavi) con il valore conseguente alla trasformazione totale della intera struttura ospedaliera in casa di riposo per anziani (valore di trasformazione), in una zona dove il prezzo medio a metro quadrato di superficie coperta raccolto presso le principali agenzie immobiliari della zona è mediamente espresso da 4.000 euro/mq., che è in linea con i dati "a nuovo" per residenziale riportato dall'Omi dell'Agenzia del Territorio.

Al ricavo complessivo di circa 60.000.000 (euro/mq 4.000 x 15.000 mq.) dovranno essere dedotti però i costi per oneri tecnici, urbanizzazione, trasformazione impiantistici di euro 1.500 euro/mq. per un totale di costi per circa euro 22.000.000.

Si ritiene corretto attribuire prudenzialmente il più probabile valore di mercato alla struttura in esame di euro 38.000.000 che

tiene conto anche, come sopra accennato, dell'odierna crisi del mercato immobiliare.

2. ROMA

CASA DI RIPOSO euro 3.300.000
Via delle Calasanziane, 55, catastalmente 25

Dalle visure storiche per immobile (cfr. all. 5) delle planimetrie catastali relative al foglio 354, part.16, sub 503, cat. B/1 si rileva una cubatura di 6.141 metri cubi, al foglio 354, part. 40 sub 2, C/2 si rileva una superficie di 24 mq, e per il foglio 354, part. 40, sub. 3, C/2 si rileva la superficie di 24 mq.

In considerazione che l'altezza interpiano è di circa 3,80 metri si ottiene una superficie media lorda di circa 1.600 mq che ragguagliata si riporta ai 1.400 metri quadrati circa dichiarati da Yard.

Il valore di trasformazione anche in questo caso per le motivazioni sopra esposte porta ad identificare un probabile valore di mercato di euro 3.300.000 in quanto i costi di trasformazioni sono sostanzialmente gli stessi. Quindi avremo probabili ricavi per euro 5.400.000 (1.350 mq x 4.000 euro/mq) a cui dovranno essere sottratti i costi per oneri tecnici, urbanizzazione, trasformazione impiantistici (euro 1.500 euro/mq. x 1.350 mq) = 2.025.000. Pertanto valori dei possibili ricavi per euro 54.000.000 - costi di trasformazione 2.025.000 potrebbero fornire il probabile valore di euro 3.375.000 che si arrotonda prudenzialmente ad euro 3.300.000.

PIA CASA AMBROSINI
Via delle Calasanziane, 53

euro 3.000.000

Le superfici ragguagliate esposte nella relazione Yard ammontano a mq. 1.164 comprendenti anche le aree scoperte ad essa annesse.

Dalle visure storiche per immobile riguardanti il foglio 354, part. 452 sub.1 e 2, destinazione B/1 (cfr. all. 6) emerge che i metri cubi complessivi sono 5.127 che considerate le superfici ragguagliate esposte sommano a 1.160 mq. circa. Risalendo la costruzione ai primi anni del novecento con struttura in muratura portante si ritiene di dover apportare un coefficiente riduttivo, rispetto al valore a nuovo del 35% e quindi determinare il probabile valore di mercato anche in considerazione dello stato d'uso ad euro 3.000.000.

ISTITUTO SCOLASTICO "BRACELLI" euro 11.500.000
Via Mattia Battistini, 254/256

La visura storica per immobile rappresenta questo edificio distinto al foglio 354, particella 1676, sub. 2,3 e 4 cat. B/5 oltre alla particella 1014, sub.2 e 3 ed alla particella 1677, C/6 (box) di 16 mq. (cfr. all. 7).

La costruzione della scuola risale agli anni '70 e risulta in condizioni di manutenzione mediocre. Da quanto emerge dalle visure di P.R.G. la scuola ricade nelle zone omogenee a verde pubblico ed a servizi di interesse locale.

Pertanto è lecito stimare un probabile valore di mercato ridotto al 50% del valore a nuovo (4.000 euro/mq) avendo riguardo della sua specifica localizzazione e per la sua destinazione urbanistica. Il probabile valore di mercato per i 5.700 mq. commerciali può essere rappresentato euro 11.500.000. Il probabile ricavo unitario può essere rappresentato da euro 2.000 per mq. e quindi complessivamente stimato in euro 11.500.000.

3. ROMA
Via Mattia Battistini, 254
CENTRO SPORTIVO

euro 1.945.000

Il lotto su cui sorge il centro sportivo è censito all'Urbano al foglio 354, particelle 1674, 1675, 1676, e 1678 e parte della 1349 (cfr. all.8) Dette particelle sono derivate dalle particelle 20, 21 e 22 parte. Il centro sportivo è stato edificato in forza del

rilascio da parte del Comune di Roma della concessione edilizia in sanatoria n. 160.543 del 25.2 1999 (cfr. all.9).

La perizia Yard per la determinazione del più probabile valore di mercato confronta il metodo della capitalizzazione del reddito con i costi di costruzione per la stessa tipologia edilizia.

Ebbene si ritiene che i risultati raggiunti attraverso gli usuali metodi di stima siano accettabili e condivisibili anche perché i centri sportivi siti in zone popolate (come via Mattia Battistini) sono tra le poche tipologie di immobili a non subire flessioni di valore. Pertanto si ritiene di confermare il probabile valore di mercato esposto.

4. ROMA

Via Emanuele Filiberto, 102-104

EDIFICIO SCOLASTICO

euro 12.000.000

Gli identificativi catastali della scuola sono rappresentati al foglio 502, particella 317, sub. 502 e 503, di cui si allegano le planimetrie (cfr. all.9B). L'immobile è soggetto alle N.T.A. del Comune di Roma all'art. 39 (ville storiche C2).

La superficie coperta lorda distribuita tra i diversi piani è di circa 3.000 mq.

L'immobile di notevole pregio ed in ottimo stato di manutenzione interno ed esterno è situato in zona centrale, ben servita da servizi pubblici e ferrovia metropolitana metropolitana, a poca distanza dalla Basilica di San Giovanni in Laterane dalla Scala Santa.

La consistenza è di notevole importanza ed anche i valori immobiliari in zona, reperiti presso le migliori agenzie a livello nazionale confermano valori medi a mq. di oltre 6.000 per immobili di prestigio residenziale. Per il terziario appare prudente applicare una riduzione del 30% e pertanto stimabile ad euro/mq 4.000.

Si ritiene di stabilire il più probabile valore di mercato all'immobile in oggetto, nelle condizioni in cui si trova ad euro 12.000.000, indipendentemente da quanto stimato con il criterio della capitalizzazione del reddito ad opera di Yard.

5. ROMA

Via Emanuele Filiberto, 104 - 00185 Roma

CURIA GENERALIZIA**euro 21.000.000**

Anche in questo caso, come il precedente immobile, ricade sotto il vincolo delle N.T.A. del Comune di Roma (ville storiche C2).

Al catasto fabbricati l'unità è distinta al foglio 502, particella 316, 318 sub. 502 di cui si allegano le planimetrie presenti presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio e sviluppa una superficie di mq. 5.400 (cfr. all.10).

Anche in questo caso si tratta di immobile di pregio elevato ma con destinazione d'uso conseguenza della sua destinazione d'uso e si ritiene pertanto di attribuire un probabile valore di mercato, rispetto al valore di riferimento attribuito alla scuola, superiore del 25% circa che viene rappresentato da euro/mq. 3.800 euro/mq.. Rispetto al valore attribuito da Yard (euro 26.360.000) determinato con il criterio della capitalizzazione del reddito di immobili simili, si ritiene fissare il più probabile valore di mercato in euro 21.000.000.

6. SANTA MARINELLA

Piazza Trieste, 1

SCUOLA MATERNA, CASA PER FERIE, CHIESA**euro 3.300.000**

Il complesso immobiliare di Santa Marinella in Piazza Trieste 1 è censito alla partita speciale 1 ed è identificato al foglio 19, part. 125,126,146,147 e 247.

La superficie complessiva coperta fuori terra è di mq. 2.283 con la chiesa, per mq. 310, il tutto sito nel centro di Santa Marinella. La proprietà comprende seminterrati per circa 210 mq. e balconi, terrazzi cortili per circa ulteriori 1.500 mq.

Le superfici sopra esposte sono state ragguagliate al 60% per le superfici seminterrate ed al 30% per terrazzi, cortili e balconi.

Data la collocazione centrale dell'immobile, a 500 metri dal mare e la sua consistenza l'immobile è stato valorizzato applicando il criterio comparativo, che è basato sul confronto fra beni in oggetto ed altri simili ad uso residenziale.

Le aree esterne di circa 500 mq sono state valorizzate con utilizzo di 20 posti auto scoperti, che in zona sono ricercati e quindi i probabili valori di mercato oscillano intorno ai 12.000 euro posto auto.

La superficie commerciale equivalente sviluppata è pari a circa 2.700 mq..

Da ricerche di mercato in zona presso importanti agenzie immobiliari è emerso che i prezzi delle unità immobiliari a nuovo possono aggirarsi tra i 3.000 ed i 3.500 euro mq.

Considerando la superficie utile di 2.700 mq. si ottiene un ricavo complessivo (già ribassato prudenzialmente il valore a causa della crisi immobiliare in atto) di circa 8.000.000. Considerando gli oneri tecnici, di commercializzazione, di ristrutturazione interna ed esterna ed oneri finanziari per un totale di euro 4.700.000 (60% dei ricavi) è lecito supporre che il più probabile valore di mercato può essere espresso di euro 3.300.000.

7. VELLETRI

Via del Fontana delle Fosse
SCUOLA MATERNA

euro 1.300.000

L'immobile oggetto della stima è censito al Catasto Urbano del Comune di Velletri - Contrada Rioli - al foglio 64, part. 698, cat. B/1, mc. 3.492 e part. 1915 sub. 2 (cfr. all.11).

La consistenza delle superfici principali a piano terra e piano primo è di 825 mq., mentre le superfici accessorie e complementari sommano a 486 mq. La superficie ragguagliata pertanto è da considerarsi di 950 mq. circa.

La Yard per procedere alla stima del valore ha applicato il criterio di stima sintetico-comparativa ipotizzando una ristrutturazione dell'edificio con frazionamento e cambio di destinazione d'uso dell'immobile a residenziale.

Dalla verifica effettuata presso le agenzie immobiliari del luogo è emerso che i costi delle abitazioni civili variano nell'intervallo oggi 2.200-2.800 euro/mq.. Si ritiene di prendere a riferimento il valore medio di euro 2.500 per mq..

I valori dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio riportano valori compresi tra 1.800-2.150 che, come è noto, è sempre inferiore al prezzo di mercato.

I ricavi al termine della ristrutturazione, frazionamento e cambio di destinazione d'uso ammontano (950 mq. x 2.500 euro/mq.) = 2.375.000. A questi vanno detratti i costi di ristrutturazione (tecnici, oneri urbanizzazione, trasformazione) valutati in euro 1.100 per mq.. Pertanto il probabile valore di mercato si ritiene espresso, arrotondato per difetto da 2.375.000 - 1.045.000 = 1.330.000 che si arrotonda prudenzialmente ad euro 1.300.000.

8. PONTECORVO

Via di Sopra, 7

SCUOLA MATERNA

euro 150.000

L'immobile è costituito da un fabbricato cielo/terra con un'area verde pertinenziale ed un più ampio appezzamento di terreno posto di fronte all'immobile. Si sviluppa su tre piani fuori terra, un seminterrato ed è situato nel centro storico.

La consistenza della superficie coperta è di 383 mq. e quella scoperta di 235 mq. considerata come corte annessa. Il criterio di valorizzazione individuato prevede l'applicazione del "metodo della trasformazione" basato sulla attualizzazione della differenze tra ricavi e costi.

Per la valorizzazione è stata prevista la trasformazione in quattro residenze per la cui realizzazione sono stati conteggiati ricavi presunti di 473.000 euro (per 383 mq. ragguagliati), che corrispondono a circa 1.200 euro /mq., allineato con le informazioni raccolte in zona da operatori del settore. I costi di trasformazione (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) sono state calcolate per euro 280.000 e portano ad una individuazione del probabile valore residuo relativo all'immobile di circa 190.000 euro. In considerazione della tipologia edilizia si ritiene di arrotondare ad euro 150.000.

9. PONTECORVO (FR)

Via XXIV Maggio

COLLEGIO E CONVITTO

euro 1.100.000

In generale per gli immobili come quello rappresentato in questo contesto sia per la sua consistenza, che su tre piani si sviluppa per circa 2.480 mq., sia per la localizzazione si presta bene, per la individuazione del più probabile valore di mercato alla applicazione del metodo di trasformazione, in questo caso, a foresteria.

Il probabile valore di stima è stato ricavato applicando al valore medio fornito da operatori del settore immobiliare per immobili simili di euro/mq. 1.300. Il probabile valore residuo è stato determinato per la trasformazione a foresteria in 520 euro/mq. che per una superficie di 2.490 mq. da un probabile valore di mercato di euro 1.294.800.

Prudenzialmente il sottoscritto arrotonda il probabile valore di mercato ad euro 1.100.000 per tenere conto della domanda scarsa nel periodo attuale.

10. FIUGGI (FR)

Via Vecchia, 95

COMPLESSO IMMOBILIARE

euro 4.600.000

L'immobile in oggetto è distinto al Catasto urbano di Frosinone al foglio 28, part. 464 sub.1,2 e 3 (cfr. all.12)

Per la valorizzazione del bene, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile è stato ipotizzato uno scenario che prevede, date le caratteristiche costruttive dell'immobile, la trasformazione in commerciale del 50% del piano terra e dell'attuale seminterrato, lasciando all'uso abitativo l'ulteriore consistenza fuori terra.

L'area su cui sorge il fabbricato è di circa 2.500 metri quadrati mentre il fabbricato sviluppa circa 10.300 mc. La superficie calpestabile è di circa 3.400 mq. Essendo l'immobile situato nel centro storico di Fiuggi si ritiene da informazioni assunte presso operatori del settore un probabile valore medio di vendita tra commerciale e residenziale di euro/mq. 2.000.

I costi di trasformazione (costi tecnici 5%, oneri di urbanizzazioni 10%, oneri finanziari e di vendita 6%) ammontano ad

euro 2.200.000 che per i 3.400 mq forniscono un costo a mq. unitario di circa 650 euro.

11. SAN GIOVANNI IN CARICO (FR)

Via Civita Farnese 6
COMPLESSO IMMOBILIARE

euro 750.000

La Yard ha applicato come metodo di individuazione del più probabile valore di mercato, non essendo presenti in zona fabbricati per confronto diretto, la proposizione dei costi di ricostruzione a nuovo, abbattendo poi il valore ricavato con una percentuale per vetustà e obsolescenza funzionale. Afferma Yard che teoricamente l'area potrebbe essere espropriabile (attrezzature collettive di interesse sanitario ed attrezzature scolastiche). E' da ritenere improbabile tale evento in considerazione della attuale situazione economica nazionale ed anche Comunale. La consistenza complessiva lorda edificata è di mq. 1290 circa con una superficie scoperta di mq. 1.000. Catastalmente l'unità immobiliare in oggetto è censita al foglio 5, part. 278, sub. 1, cat. B/5 per mc. 1.190, ed al foglio 5, part. 278, sub.2, cat. B/1 per mc. 2.315 (cfr. all.13).

Da ricerche di mercato effettuate in zona che riportano a un valore di mercato compreso nell'intervallo da 500 a 700 euro per mq. per la superficie in esame si ottiene un probabile valore medio di euro 600 che moltiplicati per i 1.294 mq ipotizzano un valore di euro 774.000 euro che prudenzialmente si arrotondano ad euro 750.000.

12. ALATRI - TECCHIENA (FR)

Via S. Cecilia, 24
COLLEGIO E CONVITTO

euro 600.000

Il metodo di stima applicato a questo immobile considera la decurtazione del 60% prezzo di mercato raccolto di valore medio di euro 1.000 a mq., per una futura destinazione dell'immobile a foresteria.



Ch

La superficie coperta commerciale è di mq. 1.350 circa x euro/mq. 1.000 = 1.350.000. Si ritiene congruo il parametro di 500 euro/mq. come costo di trasformazione di euro 810.000.

Pertanto il valore residuo rappresenta il probabile valore di mercato di euro 640.000 che prudenzialmente si arrotonda ad euro 600.000.

13. ALATRI (FR)

Via Sisto Vinciguerra, 4

COMPLESSO EDILIZIO

euro 1.200.000

Il complesso immobiliare di Alatri è identificato al Catasto Urbano al foglio MU, particella 759. Si allegano le planimetrie dei piani S1, T, 1, 2, 3 e 4 (cfr. all. 14).

Per la ipotizzata valorizzazione immobiliare, è stato applicato il "metodo della trasformazione" basato sull'attualizzazione dei flussi di casa generati dalle differenze tra ricavi e costi. Il valore è dedotto dalla differenza tra quello di mercato della proprietà ed i costi necessari alla valorizzazione edilizia.

Il complesso in esame è frutto di fusioni tra edifici singoli che si sono susseguiti dal 1926 e quindi presenta uno sviluppo verticale non omogeneo con tre/quattro livelli fuori terra, oltre ad un piano seminterrato.

Le consistenze rappresentano una superficie coperta lorda complessiva di metri quadrati 2.375 ed una superficie scoperta annessa di metri quadrati 715 che viene considerata come corte annessa.

Per la determinazione del parametro unitario di valorizzazione è stato tenuto conto il grado di conservazione e le rifiniture nonché dell'ubicazione centrale e della accessibilità di zona mentre per la determinazione del prezzo è stato riscontrato il valore medio "a nuovo" di euro/mq. 1.700 come congruo parametro unitario.

In ragione del presupposto mutamento di destinazione finale rispetto all'attuale categoria catastale sono stati ipotizzati oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed un versamento di un contributo del 10% sul costo di costruzione e dell'8% dei costi di trasformazione per oneri tecnici quali progettazione,

direzione lavori e sicurezza (cfr. pag. 14 relazione Yard Valtech srl).

In relazione alla data di costruzione dei tre edifici che si sono fusi nel corso dei decenni (anno di costruzione 1926) i costi di trasformazione devono intendersi superiori alla media e pertanto si aggirano ad euro 1.200 per mq. Il più probabile valore di mercato può quindi essere rappresentato da ricavi per circa 4.000.000 di euro a cui devono essere detratti i costi di trasformazione per 2.800.000. Il valore residuo è quindi probabilmente espresso da 1.200.000 euro.

14. VICO NEL LAZIO (FR)

Via del Plebiscito, 45

EDIFICIO

euro 180.000

L'edificio oggetto di stima è identificato al Catasto Urbano alle schede n. 21602108 e 21602109 (cfr.all.15)

L'intervento previsto da Yard prevede una operazione di riqualificazione dell'unità in esame, che comunque deve tenere conto della localizzazione. Parliamo di un paesino di 2.300 abitanti a 700 metri di altezza.

La valorizzazione del bene di circa 500 mq lordi coperti ed un'area esterna di circa 600 mq. di corte annessa.

Si ritiene condivisibile il calcolo espresso che riassume costi unitari di riqualificazione di 350 euro/mq. con una incidenza di oneri tecnici e professionali di circa 8% e con ricavi di circa 1.000 euro per mq., che conducono ad un probabile valorizzazione di 180.000. Per tenere conto dell'attuale mercato immobiliare e quindi aggiornare il valore Yard espresso a maggio del 2010 si ritiene di applicare prudenzialmente un abbattimento del probabile valore di mercato ad euro 180.000.

15. CITTA' DELLA PIEVE (PG)

Via Vannucci, 42 e via Barbacane, 7

COMPLESSO IMMOBILIARE

euro 4.000.000

Il fabbricato oggetto di stima è identificato al Catasto fabbricati di Perugia al foglio 56, part. 143, su.5,6. Al foglio

da

56, part. 143, sub. 2,3,4,5,6 ed al foglio 56, part. 146, sub. 4 (cfr. all.16).

Per la valorizzazione del bene è stato applicato il criterio basato sulla attualizzazione del prospetto ricavi/costi derivante da una trasformazione integrale dell'immobile ad uso abitativo.

Le consistenze immobiliari ragguagliate a base della relazione riportano una superficie lorda calpestabile di mq. 4.245 che con l'applicazione dei coefficienti riduttivi (per ambiti interrati, 50%, terrazzi 30%, aree verdi 5%) sono stati calcolati come superficie commerciale equivalente in complessivi 4.085 metri quadrati, per una volumetria di circa 11.430 metri cubi considerando una altezza di interpiano di circa 3 metri.

Il costo unitario necessario all'integrale ristrutturazione e trasformazione in residenza per uso abitativo di un edificio monumentale di valore artistico, in considerazione della già esistente parziale tipologia residenziale è stato previsto in euro 1.000 al metro quadro.

Per l'urbanizzazione primaria è stato calcolato un costo unitario a mc di euro 11.62 e per quella secondaria di euro 7,27 per mc ed identificato un costo di costruzione di euro 294 euro circa.

Gli oneri tecnico progettuali sono stati previsti con una percentuale sui costi dell'8% e gli oneri finanziari al 7,5%.

Il criterio adottato in sede di stima, basato anche in questo caso sul "metodo della trasformazione" appare applicabile in considerazione della localizzazione dell'immobile (centro storico) e della sua consistenza, superficie commerciale equivalente/ragguagliata è di 4.085 mq..

I valori relativi alla trasformazione ad avviso del sottoscritto devono incrementarsi sia per essere trascorso un anno dalla data di redazione della perizia sia per le caratteristiche della costruzione che è in muratura portante. Questo tipologia comporta costi di ristrutturazione più elevati di quelli proposti da *yard* che vengono quantificati in euro 1.400 per mq. a cui corrisponde un probabile valore di mercato prudenzialmente calcolato in euro 4.000.000.



G. Croce

16. GUARDEA (TR)
Via del Giuoco, 4
ASILO E CENTRO ESTIVO

euro 1.700.000

Il bene oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 13, part. 650, sub. 5 e 6 (cfr.all.17).

La valorizzazione del bene, in base alle destinazioni d'uso previste dal PRG può essere interessata esclusivamente da attività ricettive o residenziali.

Il fabbricato per la sua struttura si presta bene per una riconversione ad uso ricettivo anche agriturismo. E' da notare che la città di Guardea è tra le mete preferite per il turismo agriturismo.

Con alcune trasformazioni interne al piano terra si possono ricavare due sale per il ristoro con una capienza di circa 70-80 posti ed avere di fatto tutti i servizi pronti.

Per i 1.770 metri quadrati di superficie lorda sono stati ipotizzati probabili valori, sintesi di ricerche di mercato, di 1.300 euro mq per il mantenimento della struttura ricettiva e nella previsione di un utilizzo residenziale della proprietà, al netto dei lavori di trasformazione, di 1.000 euro mq.

Si ritiene mediare prudenzialmente i valori sotto riportati per essere aderenti ai prezzi di mercato locali che sono compresi tra i 1.000 ed i 1300 euro per mq. e quindi si rappresenta come probabile valore di mercato il valore compreso tra euro 1.700.000 e 2.300.000

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' EURO 2.300.000

Per attività ricettiva

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' EURO 1.700.000

Per uso residenziale.

Prassi consolidata e regole di estimo suggeriscono di considerare il valore probabile più cautelativo. Questo perito può quindi ritenere corretto, per i motivi suddetti, fermo restando il riferimento al valore più basso stimato da Yard Valtech srl, quale probabile valore di mercato l'importo di euro 1.700.000

17. LAGONEGRO (PT)

Via Calabria, 5

COMPLESSO IMMOBILIARE**euro 2.450.000**

L'immobile oggetto della presente stima è censito al Catasto Urbano al foglio 59, part.1209, 1210, 1211, 1213 sub. 1 e 2, foglio 59, part. 1381 sub. 1,2,3 (cfr. all.18).

La valorizzazione del bene immobiliare situato nel centro storico si sviluppa su quattro livelli con caratteristiche costruttive diverse e collegate tra loro da scale anche esterne che conferiscono al bene una architettura.

La consistenza del complesso è importante ed è rappresentata dalla somma delle superfici per 4.510 mq. ragguagliati come superficie commerciale equivalente.

Informazioni assunte presso agenzie immobiliari qualificano come valore medio di mercato il valore unitario di 800 euro/mq. per le residenze centrali mentre per quelle non centrali. Ad avviso del sottoscritto è lecito applicare una percentuale riduttiva del 70% E lecito ridurre , anche in funzione della vetusta dell'edificio, un valore medio a mq di euro 550, che prudenzialmente si arrotonda a complessivi 2.450.000 euro.

18. LOCRI (RC)

Piazza A. Oriani, 14

COMPLESSO IMMOBILIARE**euro 1.100.000**

L'immobile in oggetto è censito al Catasto Urbano al foglio 25, part. 2160 (cfr. all.19).

Il criterio di valorizzazione adottato è scaturito dalla impossibilità di applicazione del metodo a confronto diretto per la assenza sul mercato locale di immobili simili e comparabili direttamente e/o indirettamente. Altrettanto si può affermare per l'applicazione del metodo di stima basato sul costo di trasformazione in quanto la decadenza del P.R.G., avvenuta a giugno del 2011, vieta il cambio di destinazione d'uso prevedendo all'art. 24 delle N.T.A. che le parti di territorio già occupate sono da destinare ad attrezzature ospedaliere, tribunali,

prigioni, municipi, istruzioni o cimiteri e quindi di chiaro interesse pubblico.

Allo stato rimane possibile determinare il probabile valore di mercato attraverso il metodo di una enunciazione dei costi di ricostruzione con una applicazione di riduzione percentuale dei valori ricavati per il grado di manutenzione e per la vetustà.

Preso atto della situazione dell'immobile sono state reperite le informazioni relative ai costi delle aree nella zona del lungomare che sono risultate comprese tra il 25 ed il 40%.

In merito ai costi di costruzione è stato fatto riferimento al Prezziario delle Tipologie Edilizie della Tipografia del Genio Civile che per opere di similare destinazione indica un costo non superiore a 650 euro/mq.

Gli oneri di natura tecnica sono stati indicati correttamente nell'8% calcolati sui costi di pura costruzione.

I tempi di cantierizzazione sono stati stimati in otto mesi ed è stata ipotizzata una percentuale di decremento del 69% in virtù dei 45 anni di uso della struttura edificata nel 1967.

La differenza tra costi "a nuovo" al netto dell'abbattimento del 69% per vetustà a del 10% per la decadenza del P.R.G. confermano un probabile residuo valore dell'immobile riportato nella relazione allegata che viene confermata ed arrotondata in euro 1.100.000.

19. PRAIA A MARE (CS)

Via L. Giugni, 18

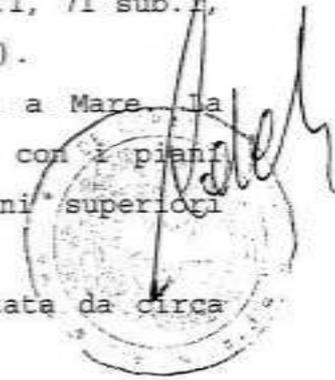
ASILO E CENTRO DIURNO

euro 800.000

L'immobile oggetto di stima è distinto al Catasto Urbano di Cosenza al foglio 41, part. graffate 66 sub.1, 69 sub.1, 71 sub.1, cat B/1 consistenza 3.858 mc., piano T-1-2 (cfr. all.20).

L'immobile è inserito nella zona centrale di Praia a Mare. La tipologia edilizia è costituita da su diversi piani con i piani terra destinati ad attività commerciali ed ai piani superiori abitazioni e/o uffici.

La consistenza commerciale dell'immobile è rappresentata da circa mq. 1081.



Ch

per la valorizzazione dell'immobile è stato adottato, fra i possibili criteri di stima, quello derivato dal valore di trasformazione. I metri quadrati commerciali sono 1.080 circa.

Da indagini assunte oggi in loco presso le maggiori agenzie immobiliari i prezzi delle compravendite sono compresi nell'intervallo tra 1.200 e 1.300 euro mq. con un prezzo medio di euro 1.250 per mq. in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare. Si possono ipotizzare ricavi, ad operazione di trasformazione ultimata per euro 1.350.000 circa. I costi di trasformazione (urbanizzazione, tecnici, materiali, mano d'opera, finanziari) sono stati calcolati per euro/mq 500.

Il probabile valore di mercato dell'immobile può essere rappresentato prudenzialmente da euro 800.000.

20. SAN NICOLA ARCELLA (CS)

Via Nazionale, 13

SCUOLA MATERNA "BARLETTA"

euro 450.000

L'immobile oggetto di stima è distinto al Catasto urbano al foglio 6, part. 437, cat. B/5, piano T-1, consistenza mc. 3.195. Il fabbricato presenta suscettibilità di trasformazione in residenza, che è quella di più appetibilità per il mercato la valutazione tiene conto del criterio di stima del valore di trasformazione.

La consistenza commerciale è di mq. 860 circa.

Da ricerche di mercato dirette è emerso che i valori delle compravendite sono compresi tra 800 e 1.200 euro mq.. I valori riportati da OMI dell'Agenzia del Territorio variano tra 780 e 1.050 ma è di dominio pubblico che sono sempre più bassi. All'immobile trasformato, ipotizzando una vendita frazionata degli alloggi si ritiene di poter applicare il valore unitario di euro 1.000 per mq., quale valore medio della zona per abitazioni ristrutturate.

I ricavi previsti al prezzo medio ipotizzato di euro 1.000 per mq. commerciale ammontano a 860.000 euro. I costi di trasformazione sono stati calcolati (urbanizzazioni, tecnici, materiali e mano d'opera) in euro 4750 mq. (475 euro/mq x 860 mq = 408.500). Il probabile valore residuo è stimato prudenzialmente pertanto in 450.000 euro.

21. SAN NICOLA ARCELLA (CS)

Via Coste snc

CASA PER VACANZE

euro 150.000

L'immobile è censito nel Catasto fabbricati del Comune di San Nicola Arcella al foglio 7, part. 166 sub.1, cat. B/1 classe U, mc. 600, cia Coste piano T-1-2 (cfr.all.21). La maggiore consistenza della corte è contrassegnata nell'estratto di mappa 43B che non risulta inserita negli archivi. La consistenza commerciale lorda è di circa 242 mq..

Il fabbricato verosimilmente risulta realizzato in data anteriore al 1.09.67.

La valorizzazione tiene conto della trasformazione in residenziale che per luogo è la più apprezzata dal mercato e da indagini di mercato si attesta per il nuovo intorno a 1.000 Euro/mq. e quindi pari a 242.000 euro.

Da ricerche di mercato risultano correnti i prezzi comprensivi tra 900 e 1.200 euro/mq. mentre le abitazioni quotate dall'Osservatorio dei valori Immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio riporta prezzi in zona quotati tra 780 e 1.050 euro mq..

I ricavi si attesterebbero, a trasformazione ultimata ad un probabile valore di 242.000 euro, ai quali occorre sottrarre i costi di trasformazione (materiali, mano d'opera, oneri urbanizzazione e costi tecnici) stimati in euro 95.000 circa.

Il probabile valore di mercato è quindi rappresentato da euro 242.000 - 95.000 = 147.000 euro, arrotondato ad euro 150.000.

22. ORSARA DI PUGLIA (FG)

Largo San Domenico, 1

ASILO

euro 1.300.000

L'immobile descritto riguarda un ex convento Benedettino del 1600 circa, nel centro storico del paese e destinato ad asilo.

La struttura si sviluppa su due livelli, rappresentati dalla planimetrie catastali (cfr. all.22) e lo stato di manutenzione

interna ed esterna risulta essere molto curato. La superficie complessiva commerciale è di mq. 1.630.

Per la determinazione del probabile valore di mercato è stata effettuata una ricerca in zona presso gli operatori del settore che hanno confermato un prezzo medio di euro 800 per mq.. Pertanto il più probabile valore di mercato può essere rappresentato da euro 1.300.000 (mq.1.630 x 800 euro = 1.304.000) che si arrotonda ad euro 1.300.000.

23. VILLAMMARE (SA)

Via Lungomare, 25

RESIDENZA COLLETTIVA euro 650.000

L'immobile in oggetto è costituito da quattro corpi di fabbrica su un lotto di terreno ed è distinto al catasto Urbano al foglio 21, part. 107,108,370,512,513,766 piano terra, cat.B/1 consistenza mc. 2.696. I metri quadri lordi sono 787 mentre i mq. ragguagliati sono stati calcolati in 650 mq circa.

La perizia svolta da Yard risale al mese di maggio 2011. Appare congruo applicare una riduzione del 15% per tenere conto della attuale situazione del mercato immobiliare. Quindi 772.000 - 115.800 = 656.000 euro che si arrotondano ad euro 650.000.

24. VILLAMMARE (SA)

Via Lungomare

TERRENO euro 40.000

Il terreno è distinto al foglio 21, part. 324 destinato ad uliveto per 407 mq. ed al foglio 21, part. 283 di mq. 382.

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno di 789 mq. Trovandosi in vicinanza della spiaggia è ipotizzabile attribuire un probabile valore di mercato di 50 euro/mq (50.000 euro per ettaro), come terreno agricolo, che si arrotonda a 40.000 euro.

25. SAN GIOVANNI INCARICO (FR)

Piazza Mazzini, 7/8/10/11/13

SCUOLA euro 550.000

Ch

Handwritten signature and circular stamp

L'immobile oggetto di stima è identificato al Catasto Urbano di San Giovanni Incarico al foglio 5, part. 822 sub.1,2,4,5, cat. C/1 e foglio 5, part. 822 sub.3, cat. B/1 consistenza mc. 4.056,

L'immobile è costituito da un intero fabbricato cielo terra, si sviluppa su tre piani fuori terra, dotato di passo carrabile, ed è situato in zona centrale del paese. E' destinato a collegio e convitto. E' stato edificato in data anteriore al mese di settembre 1967.

La consistenza dell'immobile comprensiva degli accessori e delle pertinenze è rappresentata da una superficie commerciale di circa 1.495 mq.. L'utilizzo dell'immobile potrebbe prevedere una futura trasformazione in foresteria con un residuo margine di utile al netto dei costi di trasformazione di euro 350 euro/mq stimando la valorizzazione complessiva ad euro 550.000 circa.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene poter confermare che i criteri utilizzati per la elaborazione delle perizie di stima in esame sono quelli abitualmente utilizzati nella pratica estimativa.

Tale conferma risulta ulteriormente corroborata dal confronto effettuato con le risultanze derivate dall'utilizzo di altri criteri di stima, enunciati nel corpo della presente disamina con riferimento agli immobili di maggior consistenza e valore.

La sopra motivata riduzione cautelativa e prudentiale dei valori porta lo scrivente a fissare la stima come dall'elenco riepilogativo che segue.

1. ROMA
Via delle Calasanziane, 25
OSPEDALE "CRISTO RE"

2. ROMA
CASA DI RIPOSO CALASAZIANE

TABELLA VALORI ING. CROCE

euro 38.000.000

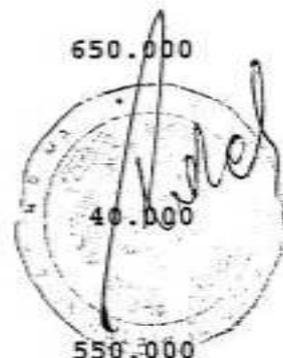
euro 3.330.000

Via delle Calasanziane, 55 PIA CASA AMBROSINA	euro	3.000.000
Via delle Calasanziane, 53 ISTITUTO SCOLASTICO	euro	11.500.000
Via Mattia Battistini, 254/256		
3. ROMA		
Via Mattia Battistini, 254 CENTRO SPORTIVO	euro	1.945.000
4. ROMA		
Via Emanuele Filiberto, 102 NIDO, SCUOLA MATERNA, ELEMENTARE E MEDIA	euro	12.000.000
5. ROMA		
Via Emanuele Filiberto, 104 - 00185 Roma CURIA GENERALIZIA	euro	21.000.000
6. SANTA MARINELLA		
Piazza Trieste, 1 SCUOLA MATERNA, CASA PER FERIE, CHIESA	euro	3.300.000
7. VELLETRI		
Via del Fontana delle Fosse SCUOLA MATERNA	euro	1.300.000
8. PONTECORVO		
Via di Sopra, 7 SCUOLA MATERNA	euro	150.000
9. PONTECORVO (FR)		
Via XXIV Maggio COLLEGIO E CONVITTO	euro	1.100.000
10. FIUGGI (FR)		
Via Vecchia, 95 COMPLESSO IMMOBILIARE	euro	4.600.000
11. SAN GIOVANNI IN CARICO (FR)		
Via Civita Farnese 6 COMPLESSO IMMOBILIARE	euro	750.000
12. ALATRI - TECCHIENA (FR)		
Via S. Cecilia, 24 COLLEGIO E CONVITTO	euro	600.000
13. ALATRI (FR)		
Via Sisto Vinciguerra, 4 COMPLESSO EDILIZIO	euro	1.200.000

Ch

Handwritten signature and circular stamp

14. VICO NEL LAZIO (FR) Via del Plebiscito, 45 EDIFICIO	euro	180.000
15. CITTA' DELLA PIEVE (PG) Via Vannucci, 42 e via Barbacane, 7 COMPLESSO IMMOBILIARE	euro	4.000.000
16. GUARDEA (TR) Via del Giuoco, 4 ASILO E CENTRO ESTIVO	euro	1.750.000
17. LAGONEGRO (PT) Via Calabria, 5 COMPLESSO IMMOBILIARE	euro	2.450.000
18. LOCRI (RC) Piazza A. Oriani, 14 COMPLESSO IMMOBILIARE	euro	1.100.000
19. PRAIA A MARE (CS) Via L. Giugni, 18 ASILO E CENTRO DIURNO	euro	800.000
20. SAN NICOLA ARCELLA (CS) Via Nazionale, 13 SCUOLA MATERNA "BARLETTA"	euro	450.000
21. SAN NICOLA ARCELLA (CS) Via Coste snc CASA PER VACANZE	euro	150.000
22. ORSARA DI PUGLIA (FG) Largo San Domenico, 1 ASILO	euro	1.300.000
23. VILLAMMARE (SA) Via Lungomare, 25 RESIDENZA COLLETTIVA	euro	650.000
24. VILLAMMARE (SA) Via Lungomare TERRENO	euro	40.000
25. SAN GIOVANNI INCARICO (FR) Piazza Mazzini, 7/8/10/11/13 SCUOLA	euro	550.000



G. Croce

Devo segnalare che nella fase conclusiva della compilazione della presente relazione mi è stata segnalata la titolarità in capo all'Istituto di ulteriori cespiti consistenti sia in fabbricati che in terreni.

Trattasi di immobili siti nei comuni di San Giovanni in Carico (Fr) e Tecchiena (Fr), che lo scrivente non ha valutato, attesa la ristrettezza dei tempi e la indisponibilità delle informazioni necessarie.

I valori dei terreni vengono invece riportati nella determinazione puramente catastale, non potendosi ipotizzare valori diversi stante la mancata disponibilità di certificati di destinazione urbanistica e della ulteriore documentazione necessaria per formulare una ipotesi di valore (cfr.all.23). Per quanto riguarda le particelle relative al foglio 354, part. 1674,1675,1678,40,18,19,483 è stato richiesto in data 28 giugno 2012 il CDU.

Ove tali particelle risultassero destinate all'area box come descritto nel Summary predisposto dalla Yard Valtech srl si potrebbe attribuire allo stesso un valore di circa 2.000.000 di euro (crf. all.24).

Nel ringraziare per la fiducia accordata lo scrivente si ritiene a disposizione per qualsiasi chiarimento, precisazione e/o integrazione.

Roma, 11 luglio 2012

Dott. ing. Giuseppe Croce



Giuseppe Croce

Allegati menzionati

Oggi, duemiladodici, innanzi a me dottor Riccardo de Corato, Notaio residente in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, in Roma, Via Antonio Bertoloni, 26/A, l'ing. Giuseppe Croce nato a Trieste il 2 maggio 1946, domiciliato a Roma in via Monte Zebio 30 della cui identità personale io Notaio sono certo, previa l'ammonizione di legge, assevera con giuramento la su estesa perizia.

Riccardo de Corato

