

architer

alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO

DOTT. CLAUDIO TEDESCHI

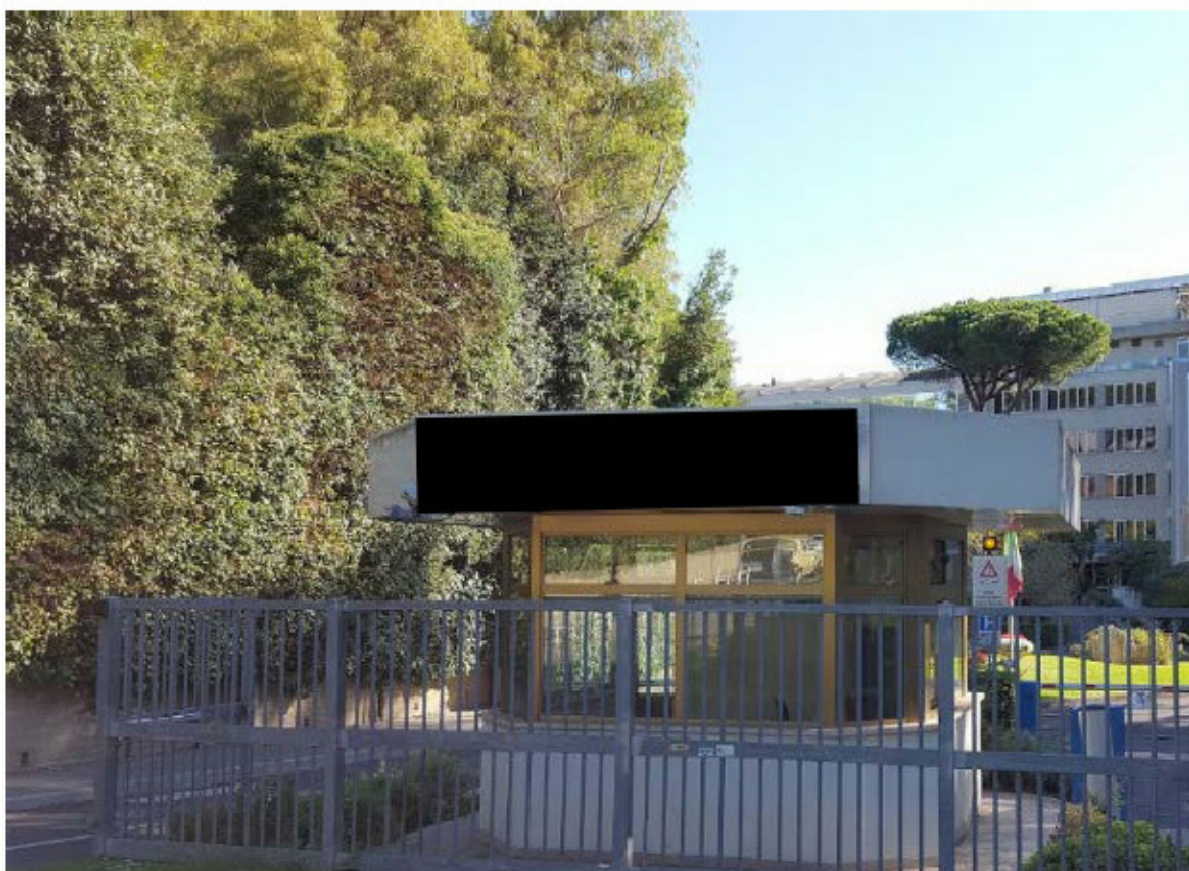
CURATORI

AVV. FRANCESCO A. CIRRI SEPE QUARTA

DOTT. MARCO IMPARATO

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DEL CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE
DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ROMA VIA G. MOSCATI 31-33
DI PROPRIETÀ DEL FALLIMENTO [REDACTED] N. 365/17

1



via sebastiano grandis 1- 00185 roma tel 067014896 - 067017008- p.i. e c.f. 05775981003
enricosauli@architerassociati.it www.architerassociati.it

architer

alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati

1. Scopo e limitazioni del lavoro

1. NATURA DELL'INCARICO

Il sottoscritto ENRICO SAULLI, nato a Roma il 25.06.1962, con studio in Roma, via Sebastiano Grandis 1, socio dell'Associazione Professionale Alessandra Ferrero, Nunziatina Nicoletti, Violetta Picardi e Enrico Saulli architetti associati, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n. 9796, è stato incaricato dal dott. Marco Imparato e dall'avv.to Francesco A. Cirri Sepe Quarta, curatori del Fallimento n. 365/2017 della [REDACTED] dichiarato dal Tribunale di Roma con sentenza n. 367/2017 del 5/5/2017 (di seguito anche "[REDACTED]" o "Società fallita") di effettuare una relazione di stima del valore atteso del canone annuale degli Immobili del Complesso Immobiliare di proprietà della fallita, attualmente affidato in gestione straordinaria alla [REDACTED]

Si rileva preliminarmente che il compendio immobiliare in oggetto, come di seguito ampiamente descritto, è attualmente oggetto di gestione straordinaria in forza dell'autorizzazione del Comitato dei Creditori del 16/03/2020 (rif. Allegato A.1.5).

2

Tale circostanza, come più avanti evidenziato, ha comportato e comporta una notevole limitazione nelle possibilità di valutazione concreta e analitica degli immobili, soprattutto a causa della carenza di informazioni relative all'utilizzo degli spazi della struttura e degli impianti ad essa pertinenti.

Inoltre, allo stato attuale:

- permane il titolo Autorizzativo alla Struttura concesso dalla Regione con DCA n. 500/2015
- la struttura è stata temporaneamente destinata alla gestione dei pazienti affetti dal COVID-19 per le motivazioni indicate nell'Ordinanza Regione Lazio n. Z00003 del 6 marzo 2020, secondo una cosiddetta ridefinita programmazione dei posti letto oggi aggiornato dal documento "Azioni di Fase v" del 4.06.2020, senza incidere sull'autorizzazione originariamente concessa.

**via sebastiano grandis 1- 00185 roma tel 067014896 - 067017008- p.i. e c.f. 05775981003
enricosauli@architerassociati.it www.architerassociati.it**

architer**alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati**

Il sottoscritto ritiene necessario esporre alcune premesse metodologiche sui criteri informativi del suo operato nello svolgimento dell'incarico ricevuto.

Le conclusioni cui addiviene la presente perizia di stima devono esser interpretate alla luce dei presupposti e delle limitazioni di seguito illustrate:

- a. tutte le informazioni, i dati e i documenti a supporto della presente perizia di stima sono stati forniti dai curatori del Fallimento della [REDACTED]
- b. non si è proceduto alla valutazione dei beni materiali mobili ed arredi in quanto facenti parte dell'azienda non oggetto della presente valutazione;
- c. la perizia di stima è stata redatta nel presupposto che le informazioni, i dati ed i documenti esaminati fossero corretti e rispondenti al vero, non essendo stato possibile per lo scrivente, anche alla luce dei ristretti tempi a disposizione, effettuare alcuna revisione o audit sui dati ricevuti;
- d. lo scrivente ha redatto la presente perizia di stima adottando tutte le necessarie precauzioni, nei limiti sopra riferiti, per un'attenta valutazione delle informazioni, dei dati e dei documenti ricevuti, nel rispetto del proprio dovere di adempiere all'incarico ricevuto con diligenza, professionalità ed indipendenza di giudizio;
- e. l'avvenuta dichiarazione di fallimento della [REDACTED] la gestione straordinaria a favore della [REDACTED], l'attuale uso in regime provvisorio di emergenza;
- f. la presente perizia di stima non tiene conto del possibile verificarsi di eventi a carattere straordinario od imprevedibile;
- g. le valutazioni contenute nella presente perizia di stima non riflettono considerazioni di natura soggettiva legate al venditore o ai potenziali acquirenti, né apprezzamenti relativi alla forza contrattuale delle parti in causa;

architer**alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati**

- h. la valutazione complessiva è basata su stime che, per i diversi motivi che verranno esposti di seguito, si fondano sull'ipotesi della continuità di destinazione d'uso. Tuttavia, occorre tener conto che il fallimento non potrà in alcun modo assicurare la continuità dello stato di Autorizzazione e di Accredito che viene determinato sempre dall'esame da parte degli Enti Regionali preposti dell'insieme Struttura-Location-Attrezzature-Organizzazione e che deriverà nel futuro dell'insieme dei vari attori, per la determinazione dell'ottenimento del budget sanitario in convezione con la Regione Lazio: conseguentemente tutte le valutazioni di valore con il metodo finanziario reddituale per il caso di specie potrebbero essere sovradimensionate, e proprio per tenere conto di ciò viene adottato un metodo pluri-parametrico compendioso verso valori prudenziali;
- i. la data di riferimento della presente valutazione è il 15 settembre 2020.

architer

alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati

Con riferimento a quanto richiesto nelle comunicazioni intercorse, ed in relazione alla data room al momento trasmessa allo scrivente da parte dei Curatori, ci si riferisce alle attività di valutazione delle seguenti particelle ed immobili facenti parte del Compendio Immobiliare come censite dal NCTU ed al Catasto Terreni, dopo una preliminare verifica speditiva operata:

Catasto Fabbricati

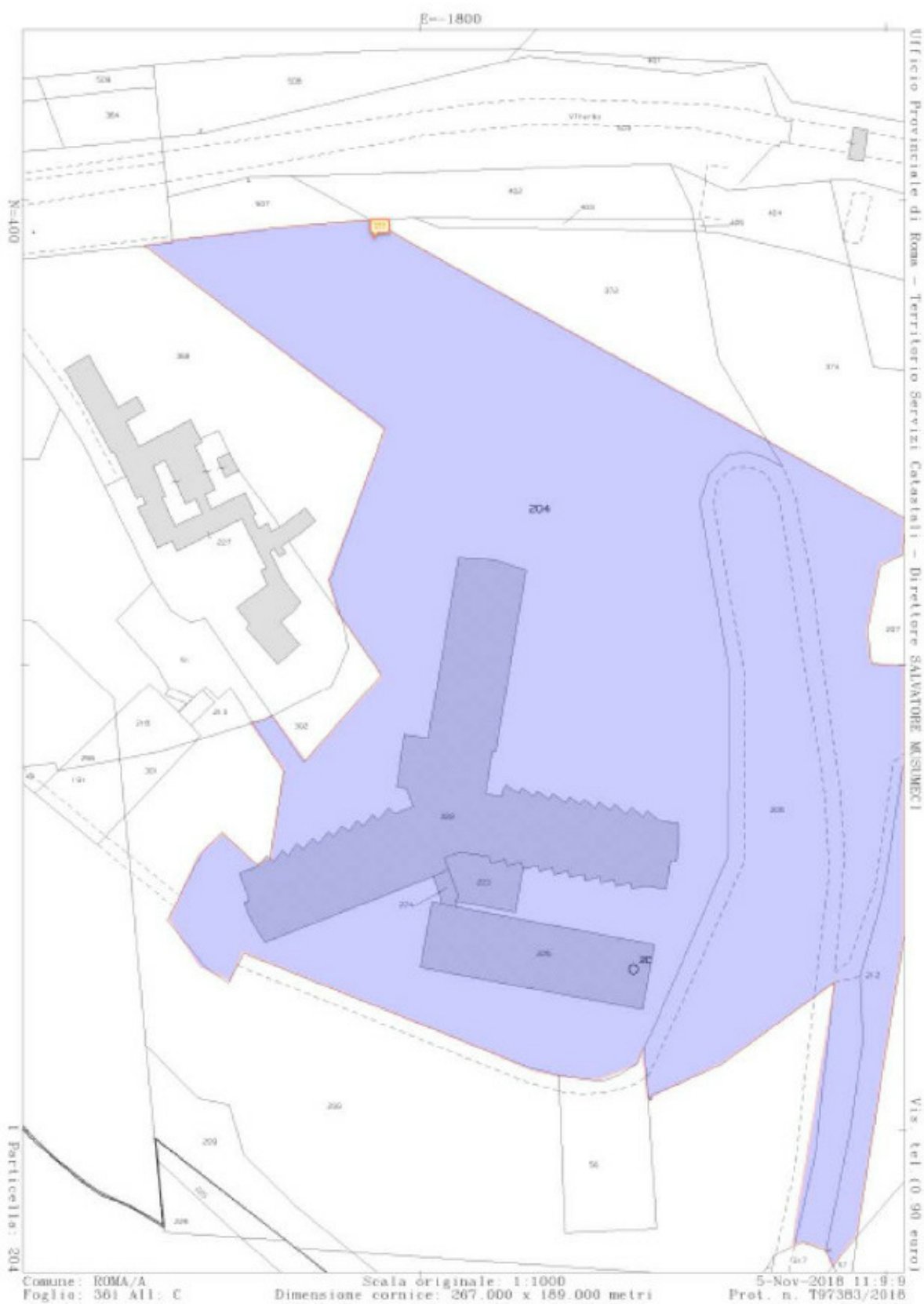
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza Mc	Rendita
361	204-205-213-222-223-224-225	-	B/2	7	43.184	Euro: 42,375,16

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Superfici			Reddito	
361	49	Seminativo	0	0	40	0,43	0,20
361	191	Bosco	0	2	5	0,26	0,01
361	214	Seminativo	0	55	85	46,15	18,75
361	204	Seminativo	1	13	84	123,47	55,85
361	405	Bosco	0	0	8	0,01	0,01
361	403	Seminativo	0	1	25	1,36	0,61
361	376	Pascolo	0	11	57	0,42	0,24
361	374	Bosco	0	19	38	3,00	0,10
361	372	Seminativo	0	14	96	16,23	7,34
367	229	Seminativo	0	1	15	1,25	0,56
361	301	Bosco	0	1	10	0,14	0,01
361	299	Seminativo	0	65	93	54,48	22,13
361	217	Seminativo	0	2	72	1,78	0,61
361	216	Seminativo	0	12	27	30,42	10,46
361	212	Canneto	0	6	31	2,28	1,14
361	211	Bosco	0	0	5	0,01	0,01
361	209	Bosco	0	5	11	0,53	0,11
361	207	Pascolo	0	2	95	7,89	0,26
361	56	Vigneto	0	6	40	13,22	3,64
361	206	Bosco	0	0	10	0,02	0,01
361	302	Ente Urbano	0	2	40	0,00	0,00
367	225	Seminativo	0	6	10	6,62	2,99

architer

alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati



architer

alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati


 Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/09/2020

Data: 18/09/2020 - Ora: 08.54.42 Segue

Visura n.: T17585 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 361 Particella: 204

INTERSTATO

1	con sede in ROMA	(1) Proprietà
---	------------------	---------------

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urban	361	204		4		B/2	7	43184 m²		Euro 42.375,16 L. 82,049,609	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
			205 213 222 223 224 225									
Indirizzo	VIA DELLA CLINICA MOSCATI n. 31 a 33, PIANI T-1-2-3-4-5-6-S1-S2-S3, VIA DELLA PINETA SACCHETTI n. 506											
Notifica	Partita 2006148 Mod.58											

Mappali Terenzi Corbelli

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 361 - Particella 51

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 361 - Particella 213

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 361 - Particella 213

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 361 - Particella 269


 Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/09/2020

Data: 18/09/2020 - Ora: 08.54.42 Segue

Visura n.: T17585 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urban	361	204		4		B/2	7	43184 m²			VARIAZIONE del 02/10/1991 in atti del 27/04/1993 MIGLIORE RAPP. GRAFICA- SOSTITUZ. PROT. N.7208/81 (a. 78145.1/1991)
			205 213 222 223 224 225									
Indirizzo	VIA DELLA CLINICA MOSCATI n. 31 n. 33, PIANI T-1-2-3-4-5-6-S1-S2-S3, VIA DELLA PINETA SACCHETTI n. 506											
Notifica	Partita 2006148 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/10/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urban	361	204		4		B/2	7	43184 m²			COSTITUZIONE del 17/10/1981 in atti del 27/04/1993 A SOSTITUZ. PROT. N.46943/73 (a. 7208.1/1981)
			205 213 222 223 224 225									
Indirizzo	VIA DELLA PINETA SACCHETTI n. 506, VIA DELLA CLINICA MOSCATI n. 31 n. 33, PIANI T-1-2-3-4-5-6-S1-S2-S3											
Notifica	Partita 2006146 Mod.58											

Situazione degli intestati dal 30/10/1981

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	con sede in ROMA			(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA	VOLONTARI D'UFFICIO del 30/10/1981 Volture in atti del 27/04/1993 Repertorio n.: 10343 Rogante: POLITI Sede: ROMA Registrazione: FU Sede: ROMA n.: 50386 del 16/11/1981 DONAZIONE (n. 35621.1/1991)			

 via sebastiano grandis 1- 00185 roma tel 067014896 - 067017008- p.i. e c.f. 05775981003
 enricosauli@architerassociati.it www.architerassociati.it

architer

alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/09/2020

Data: 18/09/2020 - Ora: 08.54.42 Fine

Visura n.: T17585 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 17/10/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 30/10/1981
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 17/10/1981 in atti del 27/04/1993 Registrazione A 50681123 PROT N 46945/73 (n. 7208 1/1981)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

I servizi di valutazione sono stati operati attraverso il calcolo di una serie di valori con riferimento alle metodologie IVS di stima complessiva in più scenari con metodi pluri-parametrici.

La valutazione contiene tutte le indicazioni previste nelle perizie delle esecuzioni ordinarie o concorsuali, salvo la due diligence urbanistico-edilizia: in ragione della tempistica d'estrema urgenza i servizi di valutazione si limitano all'individuazione del valore del canone di locazione annuo (e del derivato/derivabile valore immobiliare) con l'indicazione dell'esatta individuazione catastale, facendo riferimento come "second review" a quanto considerato come dati di base nella perizia effettuata da Eagle & Wise del 15/11/2018, aggiornandone i valori alla luce delle mutate condizioni e dei probabili effetti post Covid19, considerando l'attuale scenario autorizzativo e di accreditamento della struttura, non effettuando ulteriori approfondimenti rispetto a quelli contenuti nella perizia succitata nello stato urbanistico-edificatorio, né ulteriore verifica rispetto all'eventuale esistenza di vizi da sanare ed il relativo costo, né le eventuali problematiche ambientali e/o di eventuale bonifica.

In particolare, è stato richiesto allo scrivente di analizzare il compendio immobiliare, con il preciso scopo di determinare il valore del canone di locazione annuo partendo anche dal dato di partenza del valore ritraibile in ipotesi di liquidazione fallimentare con metodologie coerenti a quanto previsto dall'art. 160, co. II, l. fall., che si espongono qui di seguito (tenendo conto del *benchmark* dato dai PIV – Principi Italiani di Valutazione emessi dall'OIV – Organismo Italiano di Valutazione):

via sebastiano grandis 1- 00185 roma tel 067014896 - 067017008- p.i. e c.f. 05775981003
enricosauli@architerassociati.it www.architerassociati.it

architer

alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati

Valore del canone di locazione annuo con riferimento al Valore realizzabile attraverso una procedura di dismissione nelle seguenti ipotesi:

- **valore di smobilizzo tramite cessione ordinaria** (come definito dai PIV I.6.7¹), a seguito di procedure competitive volontarie, tenuto conto del **valore di mercato** (come definito dai PIV, I.6.3²), con indicazione dei relativi tempi di vendita nello stato di fatto attuale, avendo riguardo alle diverse procedure di vendita prospettabili, e dei costi inerenti alla proprietà dell'immobile ed alla sua conservazione in uno stato adeguato ai fini del realizzo del valore esistente; valore già superato nella storia della procedura in atti, essendo state bandite aste successive nelle seguenti date
- **valore di smobilizzo tramite liquidazione forzata** (come definito dai PIV I.6.7³) con indicazione dei tempi di cessione e dei costi inerenti alla proprietà dell'immobile sino alla sua cessione. In questo caso si tratta di stimare un valore di smobilizzo tramite asta pubblica, tenendo, tuttavia, del cd. *scrap value*⁴ o *salvage value*⁴ dell'attività.
- **valore di smobilizzo (liquidazione accelerata, cd. *quick sale*)** tramite procedura competitiva volontaria accelerata utilizzando la leva prezzo mediante l'applicazione di uno sconto di cui va spiegato il razionale sulla base dell'assenza di un adeguato periodo di commercializzazione e/o dello speciale procedimento di vendita.

9

Nella perizia visto l'operare con modalità "on desk" non potranno essere indicate le carenze/inadeguatezze strutturali ed ambientali degli immobili, né le eventuali non conformità urbanistico-edilizie, salvo ulteriori approfondimenti oggetto di eventuale successivo incarico.

Lo scrivente Perito inoltre:

- ha determinato il Valore del canone di locazione annuo nel presupposto del massimo e migliore utilizzo delle proprietà, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente

¹ PIV I.6.7: "il valore di smobilizzo è un prezzo fattibile in condizioni non ordinarie di chiusura del ciclo d'investimento. Il valore cauzionale è un particolare valore di smobilizzo definito ex ante. Il valore di liquidazione (ordinaria o forzata) è un particolare valore di smobilizzo".

² PIV I.6.3: "il valore di mercato di un'attività reale o finanziaria ... è il prezzo al quale verosimilmente la medesima potrebbe essere negoziata, alla data di riferimento dopo un appropriato periodo di commercializzazione, fra soggetti indipendenti e motivati che operano in modo informato, prudente, senza esporsi a particolari pressioni (obblighi a comprare o vendere)".

³ PIV I.6.7: "in una liquidazione forzata i tempi di cessione sono così ristretti da non consentire un'adeguata commercializzazione dell'attività (cioè non è dato un periodo sufficiente ai partecipanti al mercato per informarsi ed assumere decisioni consapevoli di acquisto in relazione alla complessità dell'attività oggetto di valutazione)". ⁴ Lo *scrap value* è il valore ricavabile dal bene considerato come rottame.

⁴ Il *salvage value* è il valore ricavabile dal bene destinato alla rottamazione grazie al recupero di alcune sue parti che possono essere riutilizzate in altri impianti.

architer**alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati**

possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle proprietà stesse il massimo valore;

- evidenza come non sussistano conflitti di interesse;
- ha proceduto alla valutazione esclusivamente *on desk* sulla base dei documenti ricevuti, e sulla base dei documenti presenti nei data base pubblici come il Catasto On Line e le Valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, oltre che sull'esperienza e sulle notizie di mercato delle ultime operazioni effettuate nel territorio per edifici di analoga destinazione, quindi sulla base dei dati disponibili riguardo le dimensioni delle proprietà oggetto della presente analisi e dello stato degli immobili riferiti dalla Proprietà, sulla base di un'adeguata manutenzione in relazione al rapporto in corso con la [REDACTED];
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale, presumendo la conformità dell'immobile in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia;
- è partito dall'ipotesi che il compendio immobiliare sia conforme alle regolamentazioni e possiede tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi;
- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili, condizioni che si presumono essere soddisfatte in virtù della procedura di Autorizzazione e di Accredito formulata con DCA Regione Lazio n.500/2015 e successivamente testimoniata dalle ulteriori comunicazioni;
- non ha eseguito alcuna analisi del suolo;
- non sono considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalle concessioni in locazione e/o vendita delle proprietà. I valori espressi di conseguenza non comprenderanno l'IVA.

architer**alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati****2. Documenti di base e documentazione prodotta - allegati.**

È stata messa a disposizione una parte della documentazione sulla base della quale è partito il presente studio. Una seconda parte della documentazione è stata reperita attraverso la ricerca dallo scrivente per l'approfondimento dello studio sugli immobili, e/o come prodotto dall'accesso alle varie banche dati. La documentazione di base è quindi allegata alla presente relazione e riportata in calce, in accordo al seguente indice:

- A.1.1 [REDACTED] - firma (Perizia Eagle & Wise 15/11/2018) (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.2 perizia di stima azienda [REDACTED] (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.3 Contratto d'Affitto [REDACTED] ottobre 2015 (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.4 Autorizzazione CdC su proposta del 31_10_2019 (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.5 Autorizzazione CdC del 16.3.20 (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.2.1 [REDACTED] estratto di mappa@18-09-2020 (documentazione reperita dallo scrivente Perito)
- A.2.2 [REDACTED] visura storica @18-09-2020 (documentazione reperita dallo scrivente Perito)

architer

alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati

3. Inquadramento generale e definizioni

3.1. Inquadramento generale

I fabbricati e le aree del Compendio immobiliare sono localizzati nel Comune di Roma in posizione Nord-Ovest, all'interno del territorio del Municipio XIV nel quartiere Trionfale.

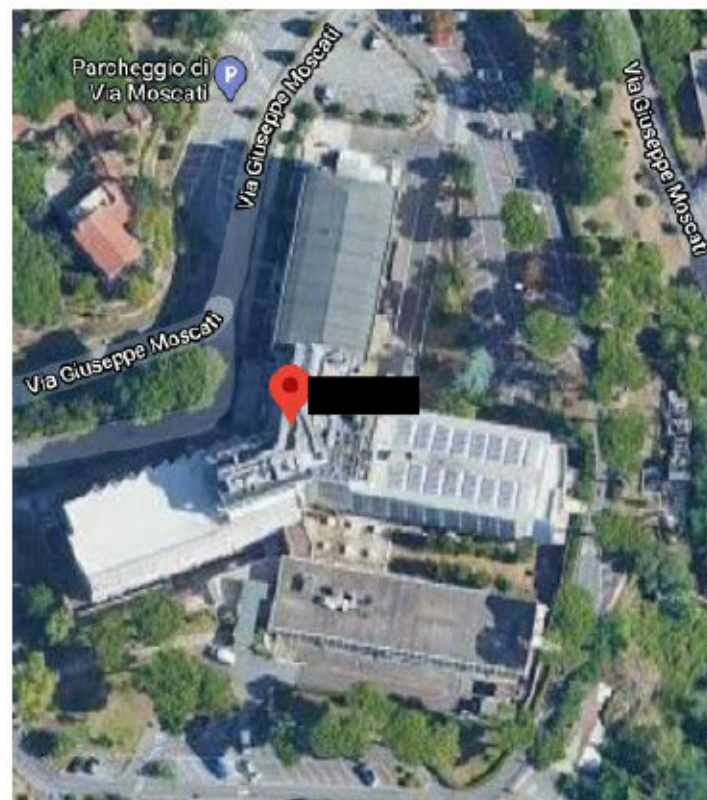
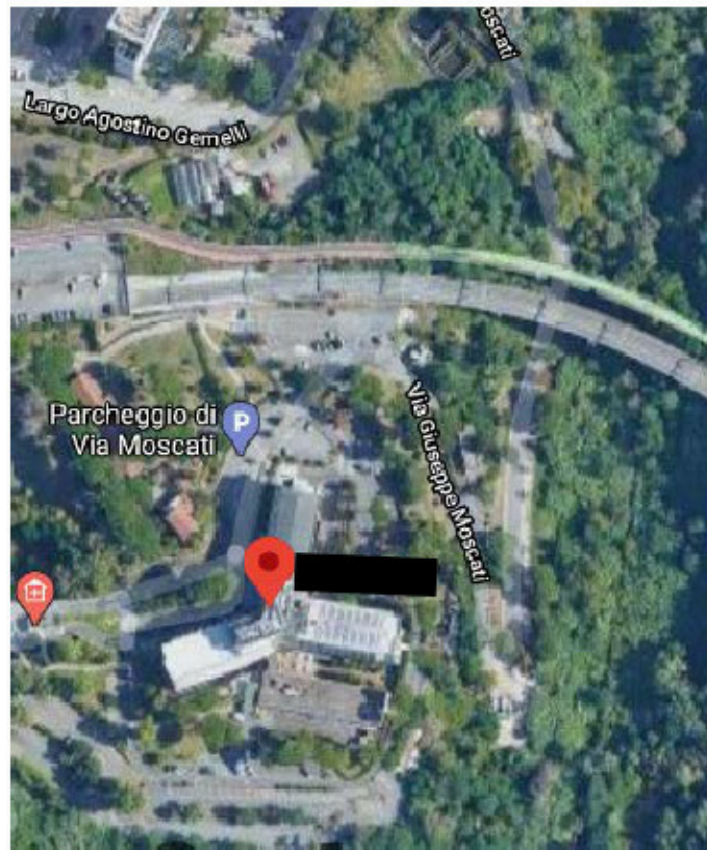
Il territorio del Municipio è caratterizzato dalla presenza di numerose aree destinate a verde pubblico e numerose sono le strutture sanitarie insediate nel territorio, tra le quali si possono indicare, il Policlinico Gemelli, l'Ospedale San Filippo Neri, l'Ospedale Cristo Re, il complesso Santa Maria della Pietà con la sede di alcuni servizi sanitari territoriali della ASL RM1 (ex RME).

Il Complesso immobiliare è delimitato:

- a sud dalla strada di collegamento a carattere urbano di Via Giuseppe Moscati;
- a Nord dalla ferrovia Roma Ostiense – Viterbo e dal parcheggio di interscambio modale della Pineta Sacchetti;
- a Est dal Parco Regionale Urbano Pineto;
- a Ovest dalla strada di collegamento a carattere urbano di Via Pineta Sacchetti.

architer

alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati



architer**alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati****3.2. Definizioni**

Nel corso della presente Perizia si sono applicate metodologie standard di cui si riepilogano le definizioni, evidenziando le peculiarità in termini temporali (rapidità del processo), i fattori condizionanti (libera/condizionata scelta delle Parti), situazione ed andamento mercato immobiliare sanitario di riferimento, vendita mediante aste ripetute (analisi dello storico sulla procedura fallimentare *de quo*, oltre a situazioni procedure attualmente in corso in zona e nel medesimo settore).

- **“Complesso Immobiliare”** (o **“Proprietà”**) indica l'insieme dei beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi ed opere edili esterne) oggetto dello studio/valutazione con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi i beni mobili ed immateriali.
- **“Valutazione”** indica la determinazione del “[...] valore alla data della Valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell’incarico, l’opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate indagini ed eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della Valutazione” (*RICS Red Book, ed. italiana, Marzo 2009*). Nel presente Studio/valutazione per espressa richiesta del Committente si prendono in considerazione le indagini ed approfondimenti condotti dai professionisti citati nelle premesse nelle loro varie revisioni assumendoli come dati di partenza da confrontare e da sviluppare per le ulteriori considerazioni conseguenti richieste.
- **“Valore di Mercato”** indica “[...] l’ammontare stimato di una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta/acquistata o affittata, alla data di Valutazione, da attori privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita/affitto, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti

architer

alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati

abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).

- **“Valore equo (Fair Value)”** Il Fair Value rappresenta l’ammontare per il quale un bene può essere compravenduto tra soggetti bene informati, non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti. E’ da sottolineare che il RICS stabilisce che “[...] Nell’adottare il fair value quale base del valore, è fondamentale che il valutatore stabilisca la definizione più corretta per lo scopo della valutazione e che la dichiari per intero nei termini dell’incarico e nel rapporto.” Quindi nel presente Studio per le valutazioni si prendono in considerazione i valori derivanti da uno studio pesato del mercato su immobili insistenti nella stessa area, per la stessa tipologia di destinazione partendo dalla metodologia del valore calcolato come “Valore di sostituzione”, come metodologia adottata anche dal MEF per il cluster degli immobili destinati ad utilizzo sanitario, opportunamente temperata da fattori riduttivi di ragguaglio determinati sia dalla probabile situazione di degrado, vetustà e di manutenzione, sia tenendo conto delle percentuali di spazi effettivi dedotte quelle delle Aree Comuni e dagli spazi di minor valore rispetto alla destinazione d’uso, ed alle condizioni al contorno che ne determinano l’uso..
- **“Valore di vendita forzata – (Forced Value)”** Il concetto di vendita forzata non è un vero e proprio criterio perché si riferisce alla condizione nella quale si trova un soggetto costretto a vendere; ne deriva che il bene non è disponibile per un adeguato periodo di commercializzazione. Nella presente Perizia/Valutazione tale concetto viene applicato strettamente in considerazione dello storico delle Aste già effettuate per la vendita dell’immobile e delle considerazioni derivanti dal calcolo di canone di affitto. Il concetto di vendita in default non è un vero e proprio criterio perché si riferisce alla condizione nella quale un terzo attraverso una procedura pubblica ricerca una vendita per il tramite di aste (anche ripetute n-volte): in queste condizioni si fa riferimento alla storia recente e localizzata delle aste fallimentari di vendita del complesso immobiliare già esperite ed andate deserte, ed in particolare:

architer**alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati**

- 30/07/2019 andata deserta su valore a base d'asta di € 52.332.840,00;
- 24/10/2019 andata deserta su valore a base d'asta di € 41.866.000,00;
- 23/01/2020 andata deserta su valore a base d'asta di € 33.492.800,00;
- 02/04/2020 programmata ma con procedura sospesa a causa di Covid19 (€ 26.794.240,00).

Ancor di più è stato tenuto inoltre conto dei primi scenari di valore immobiliare nelle varie categorie, formulati dagli Istituti attendibili quali Scenari Immobiliari, Nomisma, ed altri Enti di valutazione Immobiliare, a seguito della "pandemia" COVID 19 e dalle prime ipotesi evolutive del mercato conseguente. E' da rilevare soprattutto in relazione a quest'ultimo tema, come, quand'anche si possa presumere di ipotizzare un valore depurato di tutti i coefficienti prudenziali possibile, non sia però possibile formulare una previsione probabilistica o semi probabilistica in merito al successo di una qualsiasi transazione immobiliare anche di affitto, essendo tale scenario uno scenario assolutamente nuovo nella storia mondiale e comunque forse assimilabile ad uno "scenario post-bellico" di assoluta variabilità di qualsiasi fattore sia macro che micro-economico.

architer

alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati

4. ANALISI CONSISTENZE

Si fa riferimento alle valutazioni delle consistenze indicate nella Perizia di Stima Eagle & Wise del 15/11/2018 con le seguenti annotazioni:

- Per l'analisi e lo sviluppo delle superfici commerciali degli immobili edificati relativi al [REDACTED] si fa riferimento ad un coefficiente 70% per il calcolo delle superfici commerciali ragguagliate che comprenda:
 - una valutazione dello stato d'uso e manutentivo attuale
 - una valutazione di ragguaglio degli spazi effettivamente utilizzabili come infrastruttura sanitaria – ospedaliera rispetto all'analisi condotta con la metodologia "drive by" sulla scorta dell'esame della documentazione
- Per l'analisi e lo sviluppo delle superfici commerciali derivanti dai terreni (di cui una parte destinata a parcheggio) si considera un coefficiente di ragguaglio prudenziale del 7%;
- Ulteriore potenzialità edificatoria: Non vengono considerati "commerciabili" ai fini della determinazione di un canone locativo le superfici derivanti da eventuali e possibili aumenti di cubatura (successivi ad investimenti che potrebbero essere soggetti ad eventuale aggiunta opzionale e comunque a preventiva autorizzazione della Proprietà, oltre all'autorizzazione degli Enti ed Uffici Pubblici preposti;

17

Ne deriva pertanto in merito alle consistenze commerciali (a partire dai dati della perizia in Allegato A.1.1):

Destinazione	Superficie edificata	K ragguagliate	Superfici commerciali
Strutture sanitarie	20644,68	70,00%	14451,276
Aree a verde e parcheggi	37775,00	7,00%	2644,25
			17095,526

architer

alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati

5. Sviluppo dello Studio, Valutazioni e risposta ai Quesiti posti dalla Committenza

5.1. Sintesi dell'Analisi di mercato immobiliare nel settore fabbricati industriali

Dall'analisi condotta con la metodologia "drive by" sulla scorta dell'esame della documentazione succitata, del riesame della Perizia Eagle & Wide del 15/11/2018 e della situazione al contorno sono emersi i seguenti elementi distintivi:

- L'analisi tiene in debita considerazione il valore degli immobili e delle apparecchiature di funzionamento quali gli impianti a corredo dell'infrastruttura, NON considerando:
 - o le attrezzature elettromedicali e le illuminazioni dedicate alle apparecchiature elettromedicali,
 - o gli apparati radiodiagnostici,
 - o le attrezzature chirurgiche,
 - o gli arredi ed i complementi di arredo relativi.
- L'indeterminatezza e penalizzazione dei valori per la vicinanza al sito ospedaliero universitario del Policlinico Gemelli,
- l'Indeterminatezza del periodo di permanenza in regime Covid19 relativi all'emergenza perdurante al momento dell'estensione della presente perizia.

18

In relazione a ciò, ed in relazione agli effetti determinati dall'andamento del cash flow e della redditività delle aziende sanitarie durante il periodo Covid19 ha subito delle forti penalizzazioni in termini di afflusso e clientela di pazienti nei laboratori e negli ambulatori, generalmente sia per la difficoltà e la lunghezza delle procedure di segregazione dei flussi di ammissione dei pazienti nelle strutture, sia come effetto di "paura indotta" di contagio nella frequentazione di strutture affollate ed in presenza di casi Covid19, la forchetta dei valori del canone di locazione annuo per le strutture immobiliari a destinazione sanitaria ed ospedaliera, deve essere interpretato prudenzialmente al più basso dei valori considerati.

Quindi viene assunto come parametro di riferimento un possibile canone annuo a metro quadro parametrato a **€ 120,00/mq per anno.**

architer

alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati

5.2. Calcolo del possibile valore minimo del canone annuale di locazione riferito al compendio immobiliare

Nella tabella riportata nel seguito si evidenzia il calcolo del valor effettuato con la seguente metodologia con metodo pluri-parametrico compendiato:

- Calcolo del valore del canone di locazione da valori di mercato in relazione ai condizionamenti persistenti applicato alle superfici commerciali ragguagliate;
- Calcolo del valore del canone di locazione derivante dalla valutazione del valore del bene (con riferimento all'attuale valore di liquidazione forzata, essendo al momento inserito nelle procedure di aste tuttora in corso) con **Yield Cap** (rendimento predeterminato del **7,00%**) per la Proprietà, massimizzato in considerazione anche del potenziale mercato di fondi di investimento, rendendo quindi appetibile la vendita in presenza di immobile ceduto in locazione come mero investimento finanziario: il valore di liquidazione forzata si riferisce alla condizione più generale nella quale un terzo attraverso una procedura pubblica ricerca una vendita per il tramite di aste (anche ripetute n-volte): in queste condizioni si fa riferimento alla storia recente e localizzata di aste fallimentari in tutto il territorio nazionale dove tali aste avvengono mediamente in più di 4 tornate con ribassi del valore di mercato che possono raggiungere anche il 60%. Tale valore viene calcolato, ipotizzando 5 aste, con un leggero rialzo alla 5a tornata. Il Valore di partenza del calcolo è quello determinato nel seguente schema (rif. Allegato A.1.1) dalla somma dei Valori C+E, quindi a meno dell'ulteriore capacità edificatoria (non utile ai fini della valutazione del canone).

19

Riepilogo Valori			
A		Valore in continuità d'uso	€ 51.553.000,00
B		Valore di Mercato Capitalizzazione Diretta	€ 54.480.000,00
C		Valore di Mercato Metodo Finanziario Reddittuale	€ 51.280.000,00
D	Ulteriore potenzialità edificatoria	Valore di Mercato	€ 940.000,00
E	Terreni non edificabili	Valore di Mercato	€ 112.840,00
Valore di Mercato Totale (C+D+E)			€ 52.332.840,00

via sebastiano grandis 1- 00185 roma tel 067014896 - 067017008- p.i. e c.f. 05775981003
enricosauli@architerassociati.it www.architerassociati.it

architer

alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati

Valore di Mercato di Base (1)	Descrizione	Valore base considerato
A	Valore di mercato calcolato con metodo misto finanziario reddituale	51.280.000,00 €
B	Valore dei terreni non edificabili	112.840,00 €
TOT		51.392.840,00 €

Il valore di base di calcolo risulta quindi essere $V_{mer} = € 51.392.400,00$, al quale vengono applicati le seguenti riduzioni:

- 1-20% alla prima asta
- (1-20%) alla seconda asta
- (1-20%) alla terza asta
- (1-20%) alla quarta asta
- (1-15%) alla quinta asta considerandola come probabile ultima asta, aggiudicata con un lieve rialzo

- Considerazione di un *fair value* per il canone di locazione annuale, pari alla media aritmetica dei due valori precedenti arrotondata prudenzialmente per difetto.

Pertanto, il valore del canone annuale viene determinato in accordo al seguente calcolo:

COMPENDIO IMMOBILIARE - VALORE CANONE ANNUO LOCAZIONE IMMOBILI					
Destinazione	Superficie edificata	K ragguagliate	Superfici commerciali	Prezzo affitto mq	Canone Annuo Val1
Strutture sanitarie	20644,68	70,00%	14451,276	120	1.734.153,12 €
Aree a verde e parcheggi	37775,00	7,00%	2644,25	120	317.310,00 €
			17095,526		2.051.463,12 €
Metodo inverso	Valore di mercato (1) V_{mer}	Probabile n. aste in sberenza con media nazionale su procedimenti analoghi	Riduzioni per n. Aste	Valore immobiliare Liquidazione Forzata	Canone Annuo Val2
Parametri		4 - 5	$V_{mer} \times (1-20\%) \times (1-20\%) \times (1-20\%) \times (1-15\%)$	44%	
Totale Valore	51.392.400,00 €			22.365.972,48 €	
Yield Cap Rate				7,00%	1.565.618,07 €
					Fair Value canone annuo (media Val1 Val2)
					1.808.540,00 €

20

Quindi, il valore di mercato possibile in uno scenario prudenziale post Covid19 del **canone di locazione annuo del compendio immobiliare** è di € 1.800.000,00 (un milioneottocentomila euro), arrotondato per difetto.

Perito tecnico Arch. Enrico Saulli

Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti
e Conservatori di Roma e provincia n. 9796

via sebastiano grandis 1- 00185 roma tel 067014896 - 067017008- p.i. e c.f. 05775981003
enricosauli@architerassociati.it www.architerassociati.it

architer

alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati

INDICE DEGLI ALLEGATI ANNESSI

- A.1.1 [REDACTED] - firma (Perizia Eagle & Wise 15/11/2018) (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.2 perizia di stima azienda [REDACTED] (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.3 Contratto d'Affitto [REDACTED] ottobre 2015 (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.4 Autorizzazioe CdC su proposta del 31_10_2019 (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.5 Autorizzazione CdC del 16.3.20 (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.2.1 [REDACTED] estratto di mappa@18-09-2020 (documentazione reperita dallo scrivente Perito)
- A.2.2 [REDACTED] visura storica @18-09-2020 (documentazione reperita dallo scrivente Perito)