

SERVIZIO SANITARIO - REGIONE SARDEGNA
Azienda U.S.L. n° 7 - Carbonia

Deliberazione n. 1695

adottata dal Direttore Generale in data - 1 AGO. 2003

Oggetto: Agenzia del Territorio: stima valore di mercato immobile sito in Santadi.
Liquidazione fattura n. VEN_03/244 del 17.06.2003.

Il Responsabile del Servizio Acquisti/Tecnico e Patrimonio, il quale:

PREMESSO che l'Azienda, in virtù della Convenzione stipulata in data 27.03.2002, in esecuzione della deliberazione n. 3311 del 21.12.2001, si avvale dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cagliari per la prestazione dei servizi di valutazione tecnico-estimativa e consulenza specialistica in materia di patrimonio immobiliare;

ATTESO che con nota prot. n. 5290 del 07.10.2002 l'Azienda ha richiesto all'Agenzia del Territorio la determinazione del valore di mercato di un proprio immobile sito nel Comune di Santadi, a suo tempo adibito ad ambulatori per servizi sanitari e attualmente non utilizzato;

VISTA l'allegata relazione di stima dell'Agenzia del Territorio, redatta in data 27.01.2003 sulla base delle risultanze dei sopralluoghi effettuati dai propri tecnici presso la struttura in oggetto;

VISTA la fattura n. VEN_03/244 del 17.06.2003 dell'importo di € 335,70 oltre l'IVA 20%, relativa all'incarico descritto, e verificate la regolarità;

PROPONE

- di liquidare all'Agenzia del Territorio la fattura n. VEN_03/244 del 17.06.2003, per un importo di € 335,70 + IVA 20%;

II DIRETTORE GENERALE

PRESO ATTO dell'istruttoria svolta dal Responsabile del Servizio Acquisti;

SENTITI il Direttore Amministrativo e il Direttore Sanitario

DELIBERA

Per i motivi esposti in premessa:

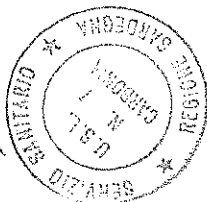
- di liquidare all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cagliari, la fattura n. VEN_03/244 del 17.06.2003, per un importo di € 335,70 + IVA 20%;
- di demandare al Capo Servizio Bilancio di provvedere al pagamento di quanto sopra mediante regolare ordinativo bancario tratto sul Tesoriere aziendale;
- di movimentare la spesa complessiva di € 402,84 IVA inclusa sul cod. 430700002 del piano dei conti aziendale.

DIR. AMM/

DIR. SAN./

RESP. SERV./G. Agulli

RESP. SETT./E. Area



Il Direttore Generale
Dr. Emilio Simeone

SERVIZIO SANITARIO - REGIONE SARDEGNA
Azienda U.S.L. n° 7 - Carbonia

Il Responsabile del Servizio Affari Generali

attesta che la deliberazione n. 1695 del 1 AGO. 2003

è stata pubblicata nell'Albo pretorio dell'Azienda USL n. 7
a partire dal - 4 AGO. 2003 al 18 AGO. 2003

Resterà in pubblicazione per 15 giorni consecutivi

è stata posta a disposizione per la consultazione

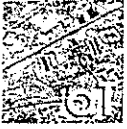


Il Responsabile Servizio Affari Generali
Dott.ssa Margherita Cannas

allegati n. ____

destinatari:

- Collegio dei Sindaci
- Servizio Acq./Tecn./Patr.
- Servizio Bilancio

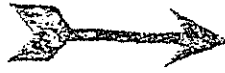


agenzia del
Territorio

Direzione Centrale Pianificazione, Controllo e Amministrazione
Area Amministrazione e Finanza
Ufficio Amministrazione

Roma,

Prot. N° 50178



All' Azienda Sanitaria Locale n. 7
Via Dalmazia n. 83
09013 CARBONIA (CA)

Allegati

Rif. nota del
Prot. n°

p.c. Direzione Centrale Consulenze e
Stime
Sede

Direzione Regionale SARDEGNA
Via Carducci n. 21
09128 CAGLIARI
c.a. Referente Regionale
Nuovi Business

AZIENDA USL N°7 CARBONIA
01 LUG. 2003
PERVENUTO ALLA DIREZ. BILANCIO

13797 BIR

OGGETTO: Invio fattura n. 244 del 17/06/2003.

Si invia la fattura in oggetto per consulenze tecnico estimative effettuate ai sensi della Convenzione n. 114462 del 27/03/2002. Il corrispettivo, pari ad euro 402,84 è stato determinato ai sensi dell'art. 4 della predetta convenzione.

IL DIRIGENTE
(Dr. Antimo MENALE)

Antimo Menale

AZIENDA USL N°7
CAGLIARI

27 GIU. 2003



Ministero del Territorio

Direzione Centrale Pianificazione, Controllo e Amministrazione

Codice Fiscale: 80416110585 Partita Iva: 06455481009 Largo Leopardi, 5 - 00185 - Roma

Stampa con data 17 GIU 03 and handwritten number 6235

Fattura : VEN_03/244 Importi espressi in: EURO

Data transazione: 17-GIU-03

Pag. 1 di 1

Descrizione Articolo
Consulenza tecnico estimativa resa ai sensi della Convenzione n.114462 del 27/03/02 - Prestazione eseguita il 27/01/03 dall'U.P. di Cagliari - Stima fabbricato sito in Santadi, via Lussu angolo via Speranza

Quantita' 1 Prezzo Unitario 335,70

Imponibile Aliquota IVA

335,70 Aliquota IVA al 20%

Imponibile per Aliquota IVA per Aliquota

335,70 67,14

Totale Imponibile Fattura Totale IVA Fattura

335,70 67,14

Importo Totale Fattura 402,84

Modalita' di pagamento : NETTO 30
Scadenza del pagamento : 17-LUG-03
Mediante Bonifico sul c/c fruttifero n°619, ABI 01000, CAB 03229, CIN V - c/o BANCA D'ITALIA.

Handwritten notes: Per favore, Arru, 8 luglio 2003, and a signature



agenzia del
Territorio

Ufficio Provinciale di Cagliari

Via Cesare Pintus - Cittadella Finanziaria
Tel. 070_55091 - Fax 070_501212
E-MAIL utelcagliari@finanze.it

Ag. Beni 10

*Da [unclear]
[unclear]
[unclear]*

Cagliari, 27/01/2003

272716

Prot. N. 32766/03 Allegati

Risposta al foglio del 07/10/2002

Div. Sez. N°5290

All'Azienda U.S.L. n° 7 - Carbonia
via Dalmazia n° 83
09013 Carbonia

Oggetto: Stima immobile sito nel Comune di Santadi, via Lussu angolo via Speranza"

Ad evasione di quanto richiesto con la nota che si riscontra, si trasmette la relazione di stima, dell' immobile di cui all'oggetto.

AZ. U.S.L. N°7
CARBONIA
SERVIZIO ACQ. BENI E SERV.
PERVENUTO
PROT. 06 FEB 2003

IL DIRETTORE
(Dott. Ing. *[Signature]* Franco Loi)

[Signature]



agenzia del
Territorio

Ufficio Provinciale di Cagliari

*Via Cesare Pintus - Cittadella Finanziaria
Tel. 070_55091 - Fax 070_501212
E-MAIL ute1cagliari@finanze.it*

RELAZIONE DI STIMA

Di un immobile di proprietà all'A.U.S.L. n°7 di Carbonia

Sito in Santadi via E.Lussu

Cagliari li, 27/01/2003

A - Premessa

Con nota n° 5290 del 07/10/2002 l'Azienda U.S.L. N° 7 di Carbonia richiedeva di avvalersi della consulenza dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cagliari per la determinazione del valore di mercato di un immobile, di proprietà della suddetta Azienda Sanitaria sito in Santadi via E.Lussu e destinato ad ambulatori per servizi sanitari.

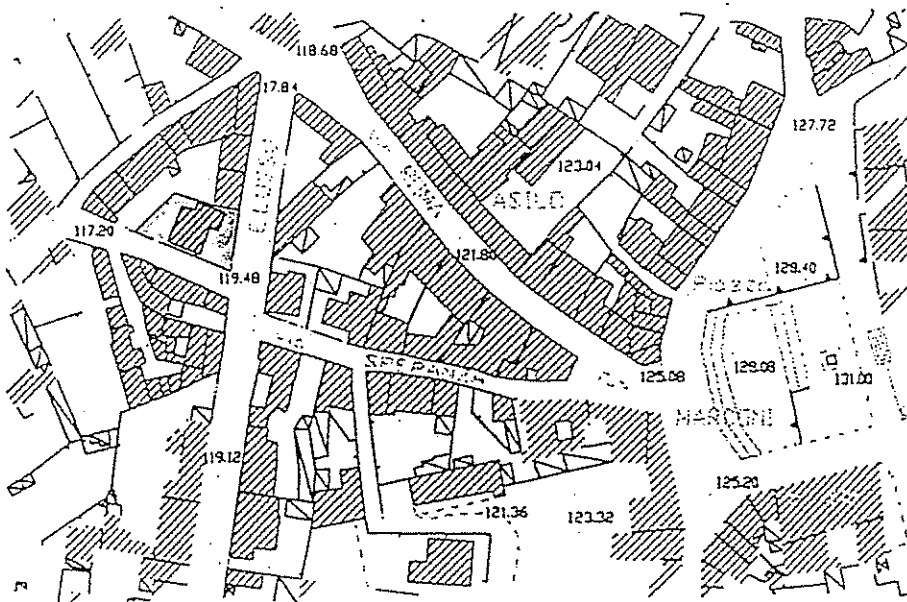
Tale richiesta è stata effettuata in virtù della convenzione stipulata in data 27/03/2002 prot. n° 114462 del 27/03/2002 tra il Dott. Emilio Salvatore Simeone, in qualità di Direttore Generale e legale rappresentante dell'Azienda U.S.L. N° 7 di Carbonia, e il Dott. Ing. Gian Franco Loi, nella sua qualità di Direttore dell'Ufficio Provinciale di Cagliari.

Scopo della presente relazione è quello di determinare il canone di locazione dell'immobile in parola.

Tutto ciò premesso il sottoscritto funzionario, all'uopo incaricato dal Direttore dell'Ufficio Provinciale di Cagliari ad espletare la consulenza richiesta, ha proceduto ad effettuare i necessari sopralluoghi e le relative indagini di mercato ed espone, con la presente relazione tecnico estimativa, i risultati conseguiti.

B - Notizie di carattere generale

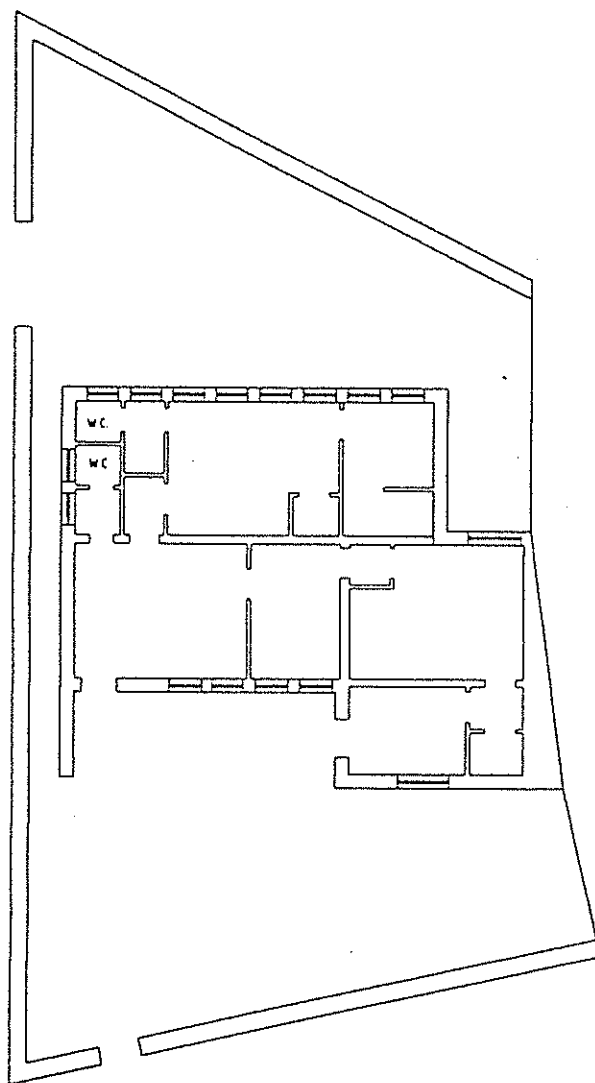
Oggetto di valutazione è un fabbricato sito nella via E.Lussu angolo via Speranza, in buona posizione centrale dell'abitato ed in prossimità del Palazzo Municipale.



La zona in cui ricade è caratterizzata da insediamenti di vecchia costruzione prevalentemente ad uso residenziale.

Il lotto su cui insiste il fabbricato ricade nel vigente strumento urbanistico adottato dal Comune di Santadi in zona "servizi" per edifici ed attrezzature di interesse generale, dove è previsto un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1 mc/mq, e l'altezza degli edifici, misurata dalla linea di gronda, non deve superare i mt. 7,50.

C - Descrizione



Il fabbricato in esame è costituito da un piano terra e relativa area cortilizia di pertinenza, con accesso principale dalla via Lussu e accesso secondario dalla via Speranza, composto da n° 6

Handwritten signature in black ink.

ambienti, n° 3 disimpegno, n° 2 bagni e n° 1 ripostiglio, per complessivi mq. 83 circa di superficie netta e mq. 110 circa di superficie lorda coperta, veranda coperta di mq. 15 circa, ed aree scoperte di complessivi mq. 209 circa.

La costruzione, edificata da oltre trenta anni, è stata realizzata con struttura portante in muratura e tramezzature interne in laterizi, copertura a tetto con manto in lastre di lamiera zincata ondulata, prospetti esterni rifiniti con mattoni faccia a vista.

Gli ambienti sono rifiniti con pavimenti in piastrelle di gres ceramico delle dimensioni di cm 5x10, infissi esterni in ferro verniciato muniti di avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato, portoncini d'ingresso in legno di abete verniciato, pareti intonacate ordinariamente e tinteggiate a tempera lavabile, ad eccezione di alcuni ambienti con pareti rivestite con piastrelle di maiolica bianca delle dimensioni cm. (15 x 15), bagni dotati di apparecchiature igienico sanitarie in vetrochina, impianti idrico ed elettrico sottotraccia non a norma.

I locali sono sprovvisti di adeguato impianto di termo condizionamento.

Le aree scoperte sono pavimentate: con piastrelle di cemento quella antistante l'accesso principale e in battuto di cemento quella retrostante il fabbricato.

La recinzione del lotto è realizzata con inferriata poggiate su muretto di pietrame.

I locali si trovano nel complesso in scadente stato di conservazione e manutenzione, bisognevoli di lavori di ristrutturazione e per adeguarli alle normative attualmente in vigore in materia di sicurezza, prevenzione ed abbattimento delle barriere architettoniche.

D - Consistenza ed identificativi catastali

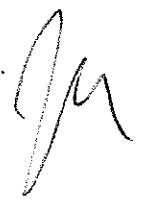
I dati di seguito riportati, sono stati rilevati dagli elaborati grafici allegati alla richiesta e prodotti dall'ente proprietario.

Si precisa che la superficie lorda coperta è stata calcolata secondo le consuetudini locali, ovvero al lordo dei muri perimetrali e della tramezzature interne.

Superficie lotto	circa mq. 334
Superficie lorda coperta fabbricato	circa mq. 110
Superficie veranda coperta	mq. 15
Superficie area cortilizia	mq. 209

Nella determinazione delle superfici commerciali si utilizzano coefficienti di ragguaglio che vengono stabiliti secondo le consuetudini del mercato locale come appresso indicato:

- Superficie lorda fabbricato: coefficiente 1,00;
- area cortilizia coefficiente 0,10;



- veranda coperta coefficiente 0,35.

TABELLA SUPERFICE RAGGUAGLIATA

	Superficie mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata mq.
Fabbricato	Mq. 110	1,00	110,00
Area cortilizia	Mq. 209	0,10	20,90
Veranda coperta	Mq. 15	0,35	5,25
Totale			136,15

e in c.t. mq. 136

L'area risulta distinta al N.C.T. alla sezione E foglio 5 mappali 157 sub a parte e 157 sub b parte ,
mentre il fabbricato attualmente non risulta ancora denunciato al N.C.E.U.

L'immobile è pervenuto in proprietà all'Azienda Sanitaria in virtù della Deliberazione della Giunta Regionale n° 55/5 del 12/12/98, in applicazione del D.L. n° 502 del 30/12/92 e L.R. n° 5 del 26/01/95 , con cui venivano conferiti i beni mobili ed immobili agli Enti sanitari, perfezionato con l'atto deliberativo n°31 del 27/01/98 della A.U.S.L. N° 7 di ricognizione dei beni immobili di appartenenza.

E - Valutazione

Scopo della presente stima, è quello di determinare il valore venale in comune commercio, ossia quello che più verosimilmente si realizzerebbe nell'ambito di una libera contrattazione che rappresenta il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta espressa da più operatori economici del mercato immobiliare in cui si opera.

Nel rispetto dei dettami della dottrina estimale, un bene può valutarsi facendo riferimento ai diversi aspetti economici, la cui scelta è in stretto rapporto con lo scopo della stima.

Nel caso in esame , l'aspetto economico resta individuato dal più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi con riferimento all'attualità.

Ciò premesso, si valuta il bene in esame adottando due diversi metodi estimativi, il primo metodo , "diretto", avente come fondamento logico la comparazione con beni simili, il secondo, a costo di costruzione, tendente a stabilire il più probabile valore di produzione del bene di cui trattasi, realizzato da un imprenditore ordinario e sulla base degli effettivi costi dei fattori della produzione (area + costo della costruzione) oltre agli oneri assicurativi, per costi finanziari etc., nonché, all'equo profitto dell'imprenditore produttore.

Il giudizio finale di stima del complesso immobiliare, nel caso in cui i valori così determinati dovessero differire di meno del 10%, sarà ottenuto dalla loro media aritmetica.

Determinazione del più probabile valore di mercato in base alla stima diretta.

Questo procedimento, come già accennato, è basato sulla comparazione e, pertanto, richiede l'acquisizione di una scala di valori, per beni simili a quello da stimare, entro la quale collocare opportunamente il bene in oggetto.

I prezzi di riferimento debbono essere in congruo numero, riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello in oggetto di valutazione, ed infine devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

Passando al particolare, la specifica tipologia a destinazione socio-sanitaria dell'immobile in esame ci imporrebbe di rivolgere l'attenzione ad un mercato di immobili con analoga destinazione. La difficoltà, però, di reperire un mercato attuale di riferimento, che possa agevolarci in questa valutazione, è determinata dalla inesistenza di tali compravendite.

Tale circostanza ci obbliga, allora, a rivolgere l'attenzione agli edifici sia di tipo residenziale che direzionale e commerciale, presenti nel mercato locale in numero significativo, raffrontando l'immobile da valutare con quelli con tale destinazione, attraverso un confronto comparativo degli elementi che diversificano le varie tipologie.

Elementi di confronto

Nel caso in esame, è stata condotta una circostanziata indagine di mercato immobiliare nel Comune di Santadi, da cui è risultato che l'unico segmento di mercato in grado di fornire riferimenti utili ai fini della valutazione è quello con destinazione ad uso abitativo.

Occorre evidenziare che l'attività edilizia in piccoli centri come Santadi, inesistente o quasi a livello imprenditoriale, si manifesta esclusivamente attraverso lavori in economia di tipo privato.

È ovvio, quindi, che il valore degli immobili, in libere contrattazioni di compravendita, tenda ad identificarsi, nella generalità dei casi, con lo stesso valore di costo.

Per la determinazione del valore di costo si tiene conto che il costo medio di appalto per costruzione di case per l'edilizia economica popolare (fonte IACP) si aggira da un minimo di €/mq. 500,00 ad un max. di €/mq. 600,00 cui dovranno sommarsi le spese per la progettazione, direzione lavori etc., nonché il costo dell'area.

Dall'esame dei fattori di cui sopra si desume un costo complessivo che può congruamente determinarsi in €/mq 650,00.



Tale valore va ridotto della percentuale afferente alla vetustà dell'immobile (binomio area+fabbricato) che si valuta pari al 45%

Ne consegue :

€/mq. $650,00 \times (1 - 0,45) = \text{€/mq. } 357,50$ e in c.t. €/mq. 360,00

conteggi estimali

$VI = \text{mq. } 136 \times \text{€/mq. } 360,00 = \text{Euro } 48.960,00$

Stima a valore di produzione.

Come già enunciato , si tratta di determinare il più probabile costo di produzione del bene in esame per un imprenditore ordinario che opera all'attualità, in tempi ordinari e sulla base degli effettivi costi dei fattori della produzione.

In concreto, è necessario stabilire il valore dell'area del lotto interessato , attraverso il confronto con aree similari, quello del costo di ricostruzione, gli oneri vari aggiuntivi, compresi quelli finanziari, ed infine il profitto dell'imprenditore produttore.

Gli elementi a confronto che saranno in appresso indicati (costi delle aree e costi di costruzione) si ritengono sufficientemente adeguati e significativi.

Elementi di confronto

Area.

I prezzi delle aree fabbricabili ricadenti in zona di completamento(con indice fondiario pari a 2 mc/mq.), cui l'area in questione può essere assimilata, quotano mediamente, a seconda dell'ubicazione, tra €/mq. 40,00 ÷ 60,00, pertanto si ritiene equo a prendere a base di calcolo il valore minimo di €/mq. 40,00, in considerazione della destinazione urbanistica a servizi della stessa.

Costo di ricostruzione.

Elementi di confronto

Per quanto riguarda il costo di costruzione del fabbricato oggetto di stima, si ritiene adeguato, porre a base del calcolo estimale, il valore di €/mq. 500,00 .

- Oneri aggiuntivi

Essi sono costituiti da :

A2-importi sostenuti per imposte di registro, ipotecari e catastali, nonché per spese notarili, nella misura complessiva del 12 % del costo dell'area, comprensivi anche degli oneri di concessione

B2- competenze tecniche relative alla progettazione direzione lavori, collaudi certificazioni, accatastamento in ragione del 7% del costo di costruzione

B3- interessi passivi, ovvero oneri finanziari valutati per un anno, tenendo conto di un tasso di interesse medio del 8% sulle spese sostenute al lordo dell'Iva

C- utile del imprenditore-produttore pari al 15%, calcolato anche sugli interessi passivi

Determinazione valore

Costi afferenti l'acquisizione dell'area e oneri relativi

A1- Costo area	mq 334 x €/mq. 40,00 =	€	13.360,00
A2- Oneri relativi all'acquisizione dell'area	12 % di A1 =	€	1.603,20
<hr/>			
	Somma A = (A1+A2)	€	14.963,20

Costi afferenti la costruzione

B1 - Costo di costruzione			
Fabbricato	mq. 136 x €/mq. 500,00 =	€	68.000,00
B2 - Competenze Tecniche			
(Progettazione, D.L., Collaudi Etc.)	7% di B1	€	4.760,00
B3 - Interessi sulle spese sostenute al lordo dell'I.V.A. per(B1 + B2)			
per un periodo medio di un anno al tasso dell'8%			
[(B1 +B2) x 1.20] x 0.08 =		€	6.984,96
<hr/>			
	Somma B = (B1+B2+B3) =	€	79.744,96

C - Utile del produttore pari al 15 %, calcolato anche sugli intereressi passivi B x 0,20 = € 11.961,74

$$V2 = (A + [(B + C) x K1])$$

Dove per K1 si intende il coefficiente di deprezzamento per vetustà pari al 60%, da applicare al solo costo afferente la costruzione ed utile imprenditoriale, per cui:

$$V2 = 14.963,20 + [(79.744,96 + 11.961,74) x (1 - 0,60)] = \text{Euro } 51.645,88$$

Valore di stima.

Sulla base di quanto precedentemente esposto e determinato, si esprime il giudizio di stima che, con riferimento all'attualità, il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile in esame possa

stabilirsi pari alla media aritmetica degli importi a cui si è pervenuti con i due diversi procedimenti estimativi, che hanno differito di una quantità inferiore al 10%.

Risulta pertanto:

$\frac{1}{2} (V1 + V2) = \frac{1}{2} (48.960,00 + 51.645,88) = \text{Euro } 50.302,94$ e in cifra tonda Euro 50.300,00
(cinquantamilatrecento/00)

E - Conclusioni

Alla luce di quanto sopra rappresentato, si determina in Euro 50.300,00, oltre alla eventuale IVA di legge, se dovuta, il valore di mercato dell'immobile in parola.

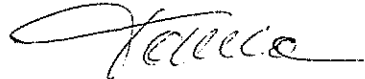
Si ritiene opportuno precisare che detta ~~canone~~^{STIMA} avrà valore solo, ed ovviamente alle condizioni preliminari e pregiudiziali che vengano rispettate ed effettuate le previsioni e le prescrizioni particolari, poste a base delle considerazioni valutative, che in generale possono essere così riassunte:

- a) che la consistenza immobiliare coincida con quella degli elaborati tecnici progettuali, che sono stati presi a riferimento per la stima;
- b) che venga presentata denuncia di accatastamento.

Cagliari li, 27/01/2003


Il Relatore
Il Funzionario Tributario
(Geom. Giovanni Antonio Batetta)

Il Coordinatore Reparto IV
Funzionario Tributario
(Geom. Pierluigi Tarica)



Il Direttore
(Dott. Ing. Gian Franco Loi)

Il Referente Regionale
(Dott. Ing. Giovan Battista Giattino)





Copia

SERVIZIO SANITARIO REGIONE SARDEGNA
Azienda U.S.L. 7 - Carbonia
 Via Dalmazia, 83 - 09013 CARBONIA (CA)

Prot. N° 5290

Carbonia, 07 ottobre 2002

RACC. A. R.

Spett.le **AGENZIA DEL TERRITORIO**
 Ufficio Provinciale di Cagliari
 Loc. Santu Nicolau
 09100 CAGLIARI (CA)
 fax 070/501212

OGGETTO: Richiesta servizi estimativi immobili in Santadi.

In riferimento alla Convenzione per la prestazione dei servizi di valutazione tecnico-estimativa e consulenza specialistica, prot. n° 114462 del 27.03.2002, questa Azienda intende avvalersi della Vs. professionalità per i seguenti servizi estimativi:

A) Determinazione del canone di locazione locali "Casa Anziani" in Santadi.

L'Azienda sta valutando l'opportunità di acquisire in locazione, per un periodo di sei anni, parte di un immobile di proprietà del Comune di Santadi - sito in Loc. Is Cuccaionis, Piazza Repubblica - destinare ad ambulatori per servizi sanitari.

I locali proposti occupano parte del piano terra di una struttura a due piani in cui troverà sede anche una Casa per Anziani.

Si chiede cortesemente la determinazione del canone di locazione secondo criteri oggettivi di congruità economica.

B) Stima valore di mercato locali Consultorio Via Cuccaionis in Santadi.

L'immobile in parola, di proprietà dell'Azienda USL, è distinto in Catasto al foglio 5, sez. E, mappale 157a parte e 157b parte.

Si chiede cortesemente la determinazione del prezzo di mercato dell'immobile indicato.

C) Stima valore di mercato locali Ambulatorio Via Circonvallazione in Santadi.

L'immobile in parola, di proprietà dell'Azienda USL, è distinto in Catasto al foglio 5, sez. E, mappale 157a parte e 157b parte.

Si chiede cortesemente la determinazione del prezzo di mercato dell'immobile indicato.

L'Ufficio Tecnico dell'Azienda è a disposizione per un sopralluogo congiunto presso le strutture in oggetto; a tal fine si prega di contattare il Dott. Emiliano Arca (tel. 0781/6683515 - fax 0781/6683224).

Nell'evidenziare che la definizione della pratica in oggetto riveste carattere d'urgenza, si resta in attesa di un cortese riscontro e si porgono distinti saluti.

ACQ./Agulli

SETT./E. Arca



Il Direttore Generale
 Dr. Emilio Simeone

13 *Jogeri'*

Il Responsabile del Servizio

[Handwritten signature]

ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE

N. 1695

DEL 01 AGO. 2003

IL DIRETTORE GENERALE

[Handwritten signature]

DIRETTORE GENERALE

