

STUDIO PROFESSIONALE

Dr. Ing. M A R C O D E T T O R I

Dr. Ing. E L I S A B E T T A M U N T O N I
CONSULENTI DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

VIA FRANCESCO ALZIATOR, 15 - 09126 CAGLIARI
TEL 070513926 - 3283221052 - 3406776773

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE DI PERIZIA ED
ALLEGATI INERENTI LA
VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI ED
IMMOBILI DELLA DITTA**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cagliari 19 febbraio 2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI PERIZIA INERENTE LA VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI PER LA DITTA

I sottoscritti Dott. Ingg. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 e Dott. Ing. Elisabetta Muntoni iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911 sono stati incaricati dall'Amministratore della Società di redigere relazione tecnica al fine di valutare i beni mobili ed immobili della società di seguito meglio elencati. In particolare ai periti è stato affidato il seguente incarico:

PER I BENI IMMOBILI

- 1) Individuazione, previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, della reale ed attuale consistenza patrimoniale della ;
- 2) Accertamento delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e delle vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalla nei due anni anteriori alla data odierna;
- 3) Verifica, per gli immobili alienati o donati nel biennio antecedente alla data odierna, della congruità dei valori indicati nei relativi atti pubblici;
- 4) Determinazione del valore commerciale degli immobili, avuto riguardo anche ai valori di scambio di immobili simili nello stesso ambito territoriale, sulla base delle indicazioni ricevute

Valutazione beni

dai comparabili (atti di compravendita per immobili simili a quelli in esame) quando possibile, ovvero da operatori professionali del settore (agenzie immobiliari);

- 5) Accertamento della presenza di eventuali abusi edilizi nella misura in cui tale circostanza incida sulla commerciabilità e/o valutazione degli immobili (eventuali oneri di sanatoria, oneri di demolizione etc);

PER I MACCHINARI E MOBILI

- 6) Rilevazione dei dati di targa, verifica della rispondenza alla normativa vigente, verifica della documentazione a corredo della macchina, rilevazione fotografica;
- 7) Stima del valore di mercato e indicazione degli eventuali interventi di adeguamento richiesti per la loro commerciabilità.

• SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

I sottoscritti, al fine di evadere l'incarico ricevuto, hanno dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.^{ra} della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con i vari sopralluoghi realizzati presso gli immobili siti in Cagliari, sopralluoghi necessari la realizzazione dei rilevamenti fotografici (All. 1) e planimetrici degli immobili e dei macchinari oggetto di stima e con le richieste di accesso agli atti presso il comune interessato.

Valutazione beni

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati i sottoscritti precisano quanto segue:

In merito al quesito n°1

- Individuare, previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, della reale ed attuale consistenza patrimoniale della ;

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (All. 2), si è potuto riscontrare gli immobili pertinenti alla Ditta " " sono i seguenti:

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato commerciale adibito a laboratorio lavorazioni cibi, bar, ristorante self service, ubicato in Cagliari via Emilio Segre s.n. distinto al NCEU alla Sezione C Foglio 2 mappale 920 subalterno 1;

Oltre agli eventuali immobili intestati alla Ditta " ", è stato dato incarico agli scriventi di estendere la consulenza anche al fabbricato in corso di costruzione, posto frontalmente al Lotto n°1, e pensato per la nuova sede della attualmente intestato alla Monte dei Paschi di Siena Leasing e Factoring - Banca per i servizi finanziari alle imprese S.p.A. ed agli immobili di proprietà del socio elencati dalla proprietà e di seguito riportati:

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione, ubicato in Cagliari via Emilio Segre s.n. distinto al NCEU alla Sezione C Foglio 2 particella 2140 subalterni 1-2-3-4;

Valutazione beni

- Lotto 3)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 130 - cat. C/6;
- Lotto 4)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 137 - cat. C/6;
- Lotto 5)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 138 - cat. C/6;
- Lotto 6)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano quinto, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 144 - cat. A/2;
- Lotto 7)** Quota pari al 100% della piena proprietà del locale di sgombero sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano sesto, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 145 - cat. C/2 ed annesso lastrico solare censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 153;
- Lotto 8)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano quinto, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 161 - cat. A/2;

Valutazione beni

Lotto 9) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Pula, località "Foxisali" Via del Pianeta Giove s.n., censita al Catasto Urbano al Foglio 53 - particella 690 sub. 2 - cat. A/2;

Lotto 10) Quota pari ad 1/8 della piena proprietà dell'abitazione sita in Nurallao Via San Sebastiano n°8, censita al Catasto Urbano al Foglio 18 - particella 153 - cat. A/4 con annesse aree cortilizie censite al Catasto Urbano al Foglio 18 - particelle 1393 e 1395;

Lotto 11) Quota pari ad 1/4 della piena proprietà del terreno sito in Nurallao in località "Su Lacchiteddu" censito al Catasto Terreni al Foglio 19 particella 170 di mq 1.205.

In merito al quesito n°2

- Accertamento delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e delle vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalla nei due anni anteriori alla data odierna;

E' stata effettuata una verifica con il nominativo " [REDACTED] Partita Iva [REDACTED] " presso l'Agenzia delle Entrate al fine di rilevare le Iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli che riguardassero gli immobili in esame e, quanto rilevato, è di seguito riepilogato.

In ogni caso l'elenco sintetico e le singole formalità sono riportate nell'allegato dedicato (All. 2).

OMISSIS

e relativamente ai singoli immobili intestati ed è stato rilevato quanto segue:

Lotti nn°3 - 6 - 7 - 8

Valutazione beni

5° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°14.201 del 10 ottobre 1986 alla Casella n°19.209

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Antonio Saba del 03 ottobre 1986

A [REDACTED]
[REDACTED]

Immobile **Quota pari al 100% dell'appartamento sito in Cagliari (CA) Via Val d'Elsa 56 censito in Catasto Fabbricati al Foglio 5 Particella 92 sub 101 con annesso posto macchina individuato con il sub 130.**

Valutazione beni

N.d.R. Successivamente le particelle 92 sub 101 e sub 130 sono state soppresse per fusione per originare le particelle 1.350 sub 130 - 153 - sub 161 oggetto dei Lotti 3-7-8.

N.d.R. Si segnala inoltre che sulle particelle originarie area di sedime del fabbricato era presente un ipoteca volontaria (RP 2.556 del 1992) poi non rinnovata.

Lotti nn°4 - 5

6° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°7.148 del 10 ottobre 1986 alla Casella n°8. 834

Titolo Atto a rogito Notaio in Assemini (CA) Dott.^{ssa} Maria Cristina Lobina del 03 aprile 2014

A Favore

Contro

Immobile **Quota pari al 100% dei posti macchina siti in Cagliari (CA) Via Val d'Elsa 56 censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 5 Particella 1350 sub 137 e sub 138.**

N.d.R. Si segnala inoltre che sulle particelle originarie area di sedime del fabbricato era presente un ipoteca volontaria (RP 2.556 del 1992) poi non rinnovata.

Lotto n°9

7° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°4.805 del 04 aprile 1977 alla Casella n°5.654

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Giovanni Giagheddu del 08 marzo 1977

Valutazione beni

A Favore

Contro

Immobile Quota pari al 100% dell'area edificabile sita in Pula (CA)
località Foxisali censita in Catasto Fabbricati al Foglio 53
Particella 238.

Lotti nn°10-11

8° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI SUCCESSIONE

Trascrizione n°6.977 del 21 ottobre 1977 alla Casella n°8.710

Titolo Certificato di successione del 25 agosto 2015 Numero di
repertorio 1567/9990/15

A Favore

Contro

Immobile Quota pari ad 1/8 dell'abitazione popolare in Nurallao censito
al Catasto Fabbricati al Foglio 18 particella 153, delle aree
urbane in Nurallao censite al Catasto Fabbricati al Foglio 18
particella 1393 di 46 mq e 1395 e quota pari ad 1/4 del terreno
in Nurallao censito al Catasto Terreni al Foglio 19 Particella
170 di 1.205 mq

In merito al quesito n°3

- Verifica, per gli immobili alienati o donati nel biennio antecedente alla data odierna, della congruità dei valori indicati nei relativi atti pubblici;

Non vi sono atti di compravendita realizzati nell'ultimo biennio,
pertanto il presente quesito perde di significato.

In merito al quesito n°4

- Determinazione del valore commerciale degli immobili, avuto riguardo anche ai valori di

Valutazione beni

~~scambio di immobili simili nello stesso ambito territoriale, sulla base delle indicazioni~~
ricevute dai comparabili (atti di compravendita per immobili simili a quelli in esame)
quando possibile, ovvero da operatori professionali del settore (agenzie immobiliari);

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI

COMUNE DI CAGLIARI



OMISSIS



Valutazione beni



Fabbricato di Via val d'Elsa n°56 Cagliari ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°3 a n°8

Gli immobili in questione sono ospitati da un fabbricato sito in Cagliari (**Foto nn°165-166**), in una zona periferica, ma sufficientemente pregiata, del comune di Cagliari, poiché vicina alle principali arterie viarie; trattasi di un fabbricato composto da sei livelli fuori terra ad uso residenziale con accesso pedonale dai civici n°44 e 56 della Via Val d'Elsa, accessi carrabili ai parcheggi al piano terra pilotis dalla stessa via.

Il fabbricato, nella sua interezza, è composto da sei livelli fuori terra, ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature e tramezzature in laterizi, solai intermedi in laterocemento, il complessivo stato di manutenzione può definirsi buono.

Si precisa che il fabbricato è dotato di autorizzazione all'abitabilità del 04 maggio 1973, protocollo n°3.009.

Di seguito verranno descritti i singoli lotti di proprietà della fallita e facenti parte del predetto fabbricato.

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 130 - cat. C/6;

Il posto auto coperto in esame (**Foto nn°167-168**) è ospitato dal piano terra con pilotis del fabbricato descritto in precedenza, è individuato progettualmente come parcheggio n°20; l'accesso al posto auto è garantito da un ingresso carrabile automatizzato che prospetta la

Valutazione beni

via Val d'Elsa; il posto auto ha forma trapezoidale, è immediatamente e comodamente individuabile perché è presente la segnaletica orizzontale che perimetra il parcheggio. Le finiture dell'area adibita a parcheggio, nella sua interezza, sono di buona qualità, in linea con la destinazione dell'immobile, in particolare la pavimentazione è in klinker in buono stato d'uso ed è presente l'illuminazione esterna.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **18,00 mq**, come meglio specificato nella allegata planimetria di rilievo (All. 6.2).

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 137 - cat. C/6;

Il posto auto coperto in esame (**Foto nn°169-170**) è ospitato dal piano terra con pilotis del fabbricato descritto in precedenza, è individuato progettualmente come parcheggio n°28; l'accesso al posto auto è garantito da un ingresso carrabile automatizzato che prospetta la via Val d'Elsa; il posto auto ha forma trapezoidale, è immediatamente e comodamente individuabile perché è presente la segnaletica orizzontale che perimetra il parcheggio. Le finiture dell'area adibita a parcheggio, nella sua interezza, sono di buona qualità, in linea con la destinazione dell'immobile, in particolare la pavimentazione è in klinker in buono stato d'uso ed è presente l'illuminazione esterna.

Valutazione beni

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **15,00 mq**, come meglio specificato nella allegata planimetria di rilievo (All. 7.2).

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 138 - cat. C/6;

Il posto auto coperto in esame (**Foto nn°171-172**) è ospitato dal piano terra con pilotis del fabbricato descritto in precedenza, è individuato progettualmente come parcheggio n°29; l'accesso al posto auto è garantito da un ingresso carrabile automatizzato che prospetta la via Val d'Elsa; il posto auto ha forma trapezoidale, è immediatamente e comodamente individuabile perché è presente la segnaletica orizzontale che perimetra il parcheggio. Le finiture dell'area adibita a parcheggio, nella sua interezza, sono di buona qualità, in linea con la destinazione dell'immobile, in particolare la pavimentazione è in klinker in buono stato d'uso ed è presente l'illuminazione esterna.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **14,00 mq**, come meglio specificato nella allegata planimetria di rilievo (All. 8.2).

Lotto 6) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano quinto, censito al

Valutazione beni

Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 144 - cat. A/2;

L'immobile in esame è ospitato dal piano quinto del fabbricato descritto in premessa; bisogna premettere che, attualmente, il presente appartamento è unito a formare un unico appartamento con l'appartamento nel seguito individuato come Lotto n°8, in ogni caso gli scriventi, nell'ottica di una valutazione separata, descriveranno e stimeranno i due appartamenti separatamente, valutando anche i costi per la loro regolarizzazione urbanistica.

Fatte queste premesse si può riscontrare che il presente lotto è così distribuito: un ingresso (**Foto n°173**), un disimpegno centrale (**Foto n°174**), sala da pranzo cucina (**Foto da n°175 a n°177**), quattro camere (**Foto da n°178 a n°183**), due bagni (**Foto nn°184-185**), e due balconi (**Foto n°186**).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Le superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (**All. 9.2**) è pari a **149,21 mq_e** ed è meglio riportata nella seguente tabella.

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente Correttivo	Superficie Raggiungliata
Piano Quinto			
Appartamento	147,12	1,00	147,12
Balconi	6,96	0,30	2,09
			149,21

Valutazione beni

Le finiture dell'appartamento, qualitativamente buone, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato in gres 45x45 cm e 20x20 cm ed i bagni in gres chiaro 20 cm x 20 cm;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi buono;

RIVESTIMENTI: Nei bagni si segnala la presenza di rivestimenti in gres 20 cm x 20 cm, fino ad un'altezza 2,00 m, il tutto in buono stato d'uso;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera con avvolgibili in Pvc il cui stato di conservazione può definirsi sufficiente, quelli interni sono in legno;

SANITARI: Nei bagni si segnala la presenza dei seguenti sanitari in porcellana bianca; bagno principale, box doccia in cristallo, vaso, lavabo e bidet, - bagno di servizio doccia, lavello, vaso, lavabo e bidet;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità. Sono presenti pompe di calore e riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni autonoma.

Lotto 7) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale di sgombero sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano sesto, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella

Valutazione beni

1.350 sub. 145 – cat. C/2 ed annesso lastrico solare censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 153;

L'immobile in esame è ospitato dal piano sesto del fabbricato descritto in premessa ed è così distribuito: un'ampia terrazza a livello che comunica con la scala condominiale (**Foto da n°187 a n°190**), ingresso disimpegno centrale (**Foto n°191**), due locali di sgombero (**Foto da n°192 a n°194**) ed un bagno (**Foto n°195**); bisogna sottolineare che l'altezza media dei locali oggetto, come si vedrà nel seguito, di sanatoria è pari a 223 cm per questo motivo val la pena sottolineare che, pur essendo sanati, non potranno mai avere l'agibilità.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Le superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (**All. 10.2**) è pari a **67,35 mq_e** ed è meglio riportata nella seguente tabella.

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente Correttivo	Superficie Raggiungliata
Piano Sesto			
Locale di sgombero	59,53	0,60	35,72
Lastrico solate	158,16	0,20	31,63
			67,35

Le finiture del locale, qualitativamente cattive, sono di seguito descritte:

Valutazione beni

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato con una monocottura 20x20 cm, la terrazza a livello con una monocottura 10x20 cm, il tutto in sufficiente stato d'uso;

PARETI: Le pareti perimetrali sono realizzate in parte dagli stessi infissi in alluminio e vetro ed in parte in perlinato, le uniche pareti in muratura sono quelle del bagno, lo stato di conservazione può definirsi mediocre;

COPERTURA: La copertura del fabbricato è realizzata con pannelli di coverpan in sufficiente stato d'uso e manutenzione;

RIVESTIMENTI: Nel bagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres chiaro 20 cm x 20 cm a tutta altezza, il tutto è in buono stato d'uso;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro il cui stato di conservazione può definirsi sufficiente, quelli interni sono in legno di tipo economico;

SANITARI: Nel bagno si segnala la presenza dei seguenti sanitari in porcellana bianca; doccia, vaso, lavabo e bidet;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in pessimo stato d'uso e fuori traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità. È assente l'impianto di riscaldamento e/o climatizzazione.

Lotto 8) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano quinto, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 161 - cat. A/2;

Valutazione beni

L'immobile in esame è ospitato dal piano quinto del fabbricato descritto in premessa; bisogna premettere che, attualmente, il presente appartamento è unito a formare un unico appartamento con l'appartamento nel seguito individuato come Lotto n°6, in ogni caso gli scriventi, nell'ottica di una valutazione separata, descriveranno e stimeranno i due appartamenti separatamente, valutando anche i costi per la loro regolarizzazione urbanistica.

Fatte queste premesse si può riscontrare che il presente lotto è così distribuito: un ingresso disimpegno centrale (**Foto n°196**), due camere di cui una adibita a soggiorno (**Foto da n°197 a n°201**), un bagno (**Foto n°202**), un ripostiglio (**Foto n°203**), ed un balcone (**Foto n°204**).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Le superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (**All. 11.2**) è pari a **76,37 mq_e** ed è meglio riportata nella seguente tabella.

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente Correttivo	Superficie Ragguagliata
Piano Quinto			
Appartamento	74,26	1,00	74,26
Balcone	7,03	0,30	2,11
			76,37

Le finiture dell'appartamento, qualitativamente buone, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato in gres 30x60 cm e 20x20 cm;

Valutazione beni

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi buono anche se si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni in alcuni punti dell'appartamento dalla soprastante terrazza;

RIVESTIMENTI: Nel bagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres chiaro 20 cm x 30 cm, fino ad un'altezza 1,80 m, il tutto in buono stato d'uso;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera con avvolgibili in Pvc il cui stato di conservazione può definirsi sufficiente, quelli interni sono in legno;

SANITARI: Nel bagno si segnala la presenza dei seguenti sanitari in porcellana bianca; doccia, vaso, lavabo e bidet;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità. Sono presenti pompe di calore e riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni autonoma.

Lotto 9) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Pula, località "Foxisali" Via del Pianeta Giove s.n., censita al Catasto Urbano al Foglio 53 - particella 690 sub. 2 - cat. A/2;

La villetta oggetto del presente lotto è inserita in un'ampia lottizzazione a destinazione turistica situata nel comune di Pula in località "Foxisali"; l'accesso avviene dalla strada di lottizzazione denominata Via del Pianeta Giove.

Valutazione beni

L'immobile in esame, si articola su di due livelli fuori terra, ed è composto da

Piano terra: un ingresso pranzo soggiorno (**Foto da n°205 a n°207**), una cucina (**Foto nn°208-209**), un disimpegno, un tinello (**Foto n°210-211**) ed un bagno (**Foto nn°212-213**) mediante una scala interna si va al

Piano primo: tre camere da letto (**Foto da n°214 a n°217**), un disimpegno centrale (**Foto n°218**), un bagno (**Foto nn°219-220**) ed un balcone (**Foto nn°221-222**);

fanno parte della villetta una veranda d'accesso (**Foto da n°223 a n°225**), due locali di sgombero (**da n°226 a n°228**), un barbecue (**Foto n°229**), ed un ampio giardino (**Foto nn°230-231**) che circonda l'immobile su tre lati nel quale si segnala la presenza di un pozzo (**Foto n°232**) e che comunica con la via del Pianeta Giove mediante un cancello carrabile (**Foto n°233-234**).

Le finiture interne presenti sono così realizzate:

Pavimenti La totalità degli ambienti è pavimentata con piastrelle in gres ceramico e monocottura, il tutto è in sufficiente stato d'uso;

Rivestim. Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in gres ceramico 20x20 cm, il bagno è rivestito con piastrelle in gres ceramico 20x20 cm sino all'altezza di cm 160, il tutto è in buono stato di manutenzione;

Intonaci Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione;

Valutazione beni

- Umidità** Non si rilevano nelle pareti tracce di umidità di risalita e/o infiltrazioni provenienti dal soffitto;
- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario sono sotto traccia in buono stato d'uso e manutenzione, alcuni ambienti sono climatizzati mediante pompe di calore;
- Sanitari** Sia nel bagno al piano terra che in quello al piano primo vi sono il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo; il tutto è di buona qualità.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale del lotto in esame (**All. 12.2**) necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti dallo scrivente nel corso del sopralluogo è pari a **147,35 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra			
Appartamento	47,72	1,00	47,72
Veranda	41,51	0,40	16,60
Giardino	314,35	0,10	31,44
Piano Primo			
Appartamento	47,88	1,00	47,88
Balcone	12,36	0,30	3,71
Totale			147,35

Valutazione beni

Lotto 10) Quota pari ad 1/8 della piena proprietà dell'abitazione sita in Nurallao Via San Sebastiano n°8, censita al Catasto Urbano al Foglio 18 - particella 153 - cat. A/4 con annesse aree cortilizie censite al Catasto Urbano al Foglio 18 - particelle 1393 e 1395;

L'immobile in esame (**Foto da n°235 a n°237**) è realizzato su due livelli, ha struttura in muratura portante di pietrame e solai in legno con finitura in coppi, è facente corpo unico con le due aree urbane individuate con le particelle 1393 e 1395, tant'è che verrà considerato come lotto unico; all'immobile vi si accede da una rampa cementata posta al civico 8 della Via San Sebastiano; l'immobile risulta essere così distribuito:

Piano terra - ingresso soggiorno (**Foto da n°238 a n°240**), cucina (**Foto nn°241-242**), camera (**Foto da n°243 a n°245**) e camera multiuso (**Foto nn°246-247**) nella quale è presente la scala per l'accesso (**Foto n°248**) al piano superiore;

Piano primo - due camere (**Foto da n°249 a n°253**).

All'esterno vi è un vano un tempo adibito a wc (**Foto n°254**), ed una tettoia (**Foto nn°255-256**) di collegamento tra il fabbricato ed il predetto bagno; Le aree cortilizie (**Foto da n°257 a n°264**) sono in parte pavimentate ed in parte piantumate, è presente un pollaio di circa 65 mq (**Foto da n°265 a n°267**) ed un corpo di fabbrica semi demolito (**Foto da n°268 a n°270**).

Le finiture dell'immobile, in cattivo stato, sono di seguito descritte:

Valutazione beni

PAVIMENTI: Gli ambienti interni dell'immobile sono pavimentati in parte con un monocottura ed in parte con tavolato ligneo, lo stato delle pavimentazioni può definirsi cattivo;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, in cattivo stato di conservazione;

UMIDITÀ: In diversi punti dei soffitti e delle pareti si rileva la presenza di macchie di umidità ed al piano terra dei fenomeni di umidità di risalita;

RIVESTIMENTI: Nella cucina i rivestimenti sono realizzati fino all'altezza di 180 cm con un gres 30x30 cm, lo stato dei rivestimenti può definirsi sufficiente;

INFISSI: Gli infissi interni sono in parte in legno ed in parte in legno e vetro, quelli esterni, dotati di scurino in legno, sono in legno e vetro; lo stato di conservazione complessivo può definirsi cattivo.

SANITARI: Nel bagno esterno non vi sono sanitari;

IMPIANTI: L'impianto elettrico, realizzato fuori traccia, è in pessimo stato di conservazione fuori norma come peraltro l'impianto idrosanitario, l'impianto di riscaldamento è assente.

Valutazione beni

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore del lotto, rilevata sul posto (**All. 13.2**) è pari **248,35 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra			
Appartamento	81,66	1,00	81,66
Tettoia	12,71	0,20	2,54
Giardino	1.094,01	0,10	109,40
Pollaio	65,00	0,15	9,75
Piano Primo			
Appartamento	45,00	1,00	45,00
Totale			248,35

Lotto 11) Quota pari ad 1/4 della piena proprietà del terreno sito in Nurallao in località "Su Lacchiteddu" censito al Catasto Terreni al Foglio 19 particella 170 di mq 1.205.

L'area in oggetto, è ubicata a Nord Est del comune di Nurallao il località denominata " Su Lacchiteddu", (**All. 14.1**); detta area ha forma irregolare indicativamente trapezoidale come peraltro si può verificare dalla planimetria catastale, ha mediamente una discreta pendenza. Il mappale è un lotto intercluso in quanto si può accedere dalla più vicina strada comunale , il Vico Il Nuoro, solo attraversando altri mappali, non è delimitato con i lotti vicini.

Valutazione beni

Nello Strumento Urbanistico Vigente del predetto Comune, il mappale **170**, ricade **in zona H fascia di rispetto**.

Non si ha attualmente contezza della presenza di rifiuti presenti in superficie o nel sottosuolo eventualmente presenti sul lotto in esame.

DETERMINAZIONE DEI VALORI COMMERCIALI; CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

La valutazione dei beni oggetto di perizia per i quali sono stati reperiti comparabili è stata effettuata secondo lo standard valutativo definito dalla norma UNI 11558 e Linee Guida ABI.

La stima è stata eseguita previa analisi della concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita.

In particolare sono state applicate tre metodologie distinte di stima:

- 1) Immobili ultimati (Lotto n°1-6-7-8-9) situati in ambiti caratterizzati da mercato immobiliare attivo** - Per questi immobili è stato utilizzato il Market Comparison Approach (**MCA**) con acquisizione dei dati di confronto (comparabili) relativi a transizioni di immobili similari a quello oggetto di valutazione concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato o in un segmento comparabile.

Valutazione beni

2) Immobile non ultimato (Lotto n°2) situato in ambito caratterizzato da mercato immobiliare attivo - Per questo immobile, si è proceduto in analogia con quanto determinato per il lotto n°1 ma sono stati incrementati i valori unitari in quanto, non appena ultimato, si tratterà di un immobile nuovo e sono stati detratti i costi per l'ultimazione determinati in precedenza.

3) Immobili situati in ambiti caratterizzati da mercato immobiliare statico o inesistente con destinazione d'uso legata alle residenze (posti auto coperti) - Per questi immobili, non essendo disponibili dati di confronto, sono stati utilizzati i valori marginali unitari determinati in precedenza.

Di seguito si descrivono le linee guida del metodo di stima utilizzato.

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) E "SISTEMA DI STIMA"

Nelle zone interessate da un mercato attivo e dinamico, poiché sono disponibili svariati dati immobiliari relativi a compravendite avvenute nell'arco degli ultimi mesi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quelli in esame, si ritiene corretto utilizzare quale criterio di stima il Market Comparison Approach (**MCA**) o metodo del confronto di mercato in quanto, certamente, è il metodo più corretto, probante e documentato per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore che esiste tra gli immobili sia

Valutazione beni Corisar S.a.s.

determinata dalla differenza di valore esistente delle quantità delle singole caratteristiche numericamente quantificabili che distinguono l'immobile e che inducono quindi una variazione nel valore complessivo.

In sostanza si ritiene che immobili con uguali quantità e tipologie delle singole caratteristiche generino prezzi e quindi valori equivalenti, mentre immobili con quantità e tipologie delle singole caratteristiche diverse generino prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalla differenza delle quantità delle loro singole caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile in esame (**Soggetto**) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto denominati (**Comparabili**). Per ogni comparabile e per ogni singola caratteristica quantificabile numericamente è stato realizzato quindi un "aggiustamento" espresso in euro al prezzo totale pari al prodotto della differenza della "quantità" della singola caratteristica moltiplicata per il relativo **prezzo marginale** della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (**Soggetto**) e l'immobile di confronto (**Comparabili A, B, C**).

Una volta individuati i prezzi corretti secondo il MCA, cioè quei prezzi che esprimono il prezzo che l'immobile oggetto di stima avrebbe avuto se le sue caratteristiche qualitative e quantitative fossero state uguali a quelle dei comparabili rilevati, bisogna intervenire con il

Valutazione beni

“**Sistema di stima**” su quelle caratteristiche che non è stato possibile considerare nella tabella di valutazione del MCA.

Individuazione dei comparabili

Sono stati individuati tre comparabili per Capannoni siti nella zona Industriale Artigianale di Cagliari Elmas (**All. 3.3**), tre comparabili per le unità immobiliari site in Via Val d'Elsa a Cagliari (**All. 5.1**) e due comparabili per la villetta di Pula (**All. 12.3**); Sulla scorta di questi dati sono state redatte delle tabelle dei dati dedicate che riportano i dati dei singoli comparabili individuati e li allineano con quelli dell'immobile in esame.

Analisi dei prezzi marginali

È stata, quindi effettuata l'analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche in gioco, in particolare sono stati analizzati:

Data dell'atto - Il prezzo marginale della caratteristica “data” è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Superficie - Il prezzo marginale della caratteristica “superficie” è stimato, quando il rapporto di posizione Sigma (rapporto tra valore unitario minore e valore unitario maggiore) è troppo piccolo, pari al prezzo unitario minore ridotto del 5%.

Superfici accessorie - Il prezzo marginale della caratteristica “superficie accessoria” è stimato pari al prezzo marginale della caratteristica “superficie” moltiplicato per il relativo indice mercantile.

Bagni - Il prezzo marginale della caratteristica “**Bagno**” è stimato pari al costo medio di realizzazione valutato pari a **5.000,00 €**.

Valutazione beni

Tabella di valutazione del MCA

Per il lotto stimato con il presente metodo è stata creata una Tabella di valutazione del MCA dedicata dove per ogni singolo comparabile e per ogni singola caratteristica si è svolto un “aggiustamento” al Prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima e il comparabile.

VALUTAZIONI DI MERCATO

Bisogna premettere che il valore medio unitario del **Lotto 6** (Appartamento in via Val d'Elsa), ottenuto rapportando il valore alla superficie commerciale è pari a circa **1.372,00 €/mq_e**. Applicando il relativo indice mercantile per la destinazione d'uso posto auto coperto avremo: **V.**

$$\text{Posto auto coperto} = 0,60 \times 1.372,00 \text{ €/mq}_e = \mathbf{823,20 \text{ €/mq}_e}$$

Nelle singole tabelle di stima è riportato il dettaglio di tali valutazioni.

OMISSIS

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 130 – cat. C/6;

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$\mathbf{V_{Lotto3} = 823,20 \text{ €/mq}_e \times 18,00 \text{ mq}_e = 14.817,60 \text{ €}}$$

Per la presenza di difformità urbanistiche si ritiene corretto ridurre il

Valutazione beni

valore ottenuto di una percentuale pari al 5% per la redazione dell'accertamento di conformità per l'intero fabbricato per cui avremo:

$$V_{\text{Lotton}^3} = 14.817,60 \text{ €} \times 0,95 = 14.076,72 \text{ €}$$

Arrotondati pari a 14.100,00 €

Valutazione beni

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 137 - cat. C/6;

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Lotton}^4} = 823,20 \text{ €/mq}_e \times 15,00 \text{ mq}_e = \mathbf{12.348,00 \text{ €}}$$

Per la presenza di difformità urbanistiche si ritiene corretto ridurre il valore ottenuto di una percentuale pari al **5%** per la redazione dell'accertamento di conformità per l'intero fabbricato per cui avremo:

$$V_{\text{Lotton}^4} = 12.348,00 \text{ €} \times 0,95 = \mathbf{11.730,60 \text{ €}}$$

Arrotondati pari a 11.700,00 €

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 138 - cat. C/6;

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Lotton}^5} = 823,20 \text{ €/mq}_e \times 14,00 \text{ mq}_e = \mathbf{11.524,80 \text{ €}}$$

Per la presenza di difformità urbanistiche si ritiene corretto ridurre il valore ottenuto di una percentuale pari al **5%** per la redazione dell'accertamento di conformità per l'intero fabbricato per cui avremo:

$$V_{\text{Lotton}^5} = 11.524,80 \text{ €} \times 0,95 = \mathbf{10.948,56 \text{ €}}$$

Arrotondati pari a 10.900,00 €

Valutazione beni

Lotto 6) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano quinto, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 144 - cat. A/2;

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **199.600,00 €**. Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato negli **Allegati 9.3 - 9.4.**

Lotto 7) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale di sgombero sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano sesto, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 145 - cat. C/2 ed annesso lastrico solare censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 153;

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **78.000,00 €**. Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato negli **Allegati 10.3 - 10.4.**

Lotto 8) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano quinto, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 161 - cat. A/2;

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **126.300,00 €**. Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato negli **Allegati 11.3 - 11.4.**

Valutazione beni

Lotto 9) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Pula, località "Foxisali" Via del Pianeta Giove s.n., censita al Catasto Urbano al Foglio 53 - particella 690 sub. 2 - cat. A/2;

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **227.000,00 €**.

Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato negli **Allegati 12.3 - 12.4.**

Lotto 10) Quota pari ad 1/8 della piena proprietà dell'abitazione sita in Nurallao Via San Sebastiano n°8, censita al Catasto Urbano al Foglio 18 - particella 153 - cat. A/4 con annesse aree cortilizie censite al Catasto Urbano al Foglio 18 - particelle 1393 e 1395;

Per il presente lotto, in assenza di compravendite recenti, è stata realizzata un'indagine di mercato tra i siti internet di vendita immobiliare e sono stati rilevati i valori suggeriti dall'Agenzia delle Entrate **(All. 13.3)** per la zona in esame e si è potuto riscontrare che può assumersi un valore unitario corretto pari a **300,00 €/mq**, per cui il valore dell'abitazione in questione sarà pari a:

$$V_{\text{Lotto n°10}} = 300,00 \text{ €/mq} \times 248,35 \text{ mq} = \mathbf{74.505,00 \text{ €}}$$

Essendo la quota di proprietà pari ad 1/8 avremo:

$$V_{\text{Lotto n°10}} = 74.505,00 \text{ €} : 8 = \mathbf{9.313,13 \text{ €}}$$

Arrotondati pari a 9.300,00 €.

Valutazione beni

Lotto 11) Quota pari ad 1/4 della piena proprietà del terreno sito in Nurallao in località "Su Lacchiteddu" censito al Catasto Terreni al Foglio 19 particella 170 di mq 1.205.

Per il presente lotto, in assenza di compravendite recenti, è stata realizzata un indagine di mercato tra i siti internet di vendita terreni e sono stati rilevati i valori agrari medi suggeriti per la zona in esame e si è potuto riscontrare che può assumersi un valore unitario corretto pari a **0,65 €/mq**, per cui il valore del terreno in questione sarà pari a:

$$V_{\text{Lotto n°11}} = 0,65 \text{ €/mq} \times 1.205,00 \text{ mq} = \mathbf{783,25 \text{ €}}$$

Essendo la quota di proprietà pari ad 1/4 avremo:

$$V_{\text{Lotto n°11}} = 783,25 \text{ €} : 4 = \mathbf{195,81 \text{ €}}$$

Arrotondati pari a 200,00 €.

In merito al quesito n°5

- **Accertamento della presenza di eventuali abusi edilizi nella misura in cui tale circostanza incida sulla commerciabilità e/o valutazione degli immobili (eventuali oneri di sanatoria, oneri di demolizione etc);**

PREMESSE

Bisogna premettere che gli scriventi, per poter rispondere compiutamente al presente quesito, hanno provveduto ad effettuare all'inizio delle operazioni peritali, il 24 settembre 2020, una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Cagliari che ospita i fabbricati in zona industriale, poi integrata con la richiesta per gli immobili di Via Val d'Elsa e con gli immobili di Pula e Nurallao. Le richieste di accesso agli atti sono state concluse alla fine del gennaio 2021.

Valutazione beni

CONFORMITÀ URBANISTICA

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valutazione beni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fabbricato di Via val d'Elsa n°56 Cagliari ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°3 a n°8

Gli immobili in questione sono ospitati dal fabbricato F₁ edificato con i seguenti atti riscontrati presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

- 1) Licenza di costruzione Prot.n°495/261 del 29 luglio 1971** per la costruzione di un fabbricato in Via Lunigiana (Lottizzazione Fiorelli), secondo il progetto approvato il 28 luglio 1971 n° 8.800.
- 2) Variante n°5173 del 08 aprile 1973** per la distribuzione interna degli immobili del quinto piano ed il collegamento della piazza Lunigiana.
- 3) Agibilità n.3009 del 04 maggio 1973.**

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima progettazione approvata si può affermare che tutti i posti auto nel piano pilotis dovranno essere sanati con un accertamento di doppia conformità ai sensi degli articoli 36 e 45 del DPR 380/01 che interessi l'intero fabbricato che li ospita; questo poiché sono state rilevate, in alcuni casi, piccole ed in altre grandi differenze di conformazione e di superficie che in gran parte dei casi non modificano il valore del bene, ma che non possono essere sanate senza la conformizzazione anche degli immobili confinanti poiché riguardano il passo e la disposizione dell'intelaiatura (pilastri e travi) in cemento armato dell'intero fabbricato.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'ufficio tecnico comunale in fase di istruttoria della pratica.

Valutazione beni

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 130 – cat. C/6;

Per quanto riguarda il presente posto auto, questo è catastalmente individuato: per il confine superiore, tra il terzo pilastro a destra del corpo scala B ed il corpo scala A, mentre per il confine inferiore tra il terzo ed il quarto pilastro ubicati tra la scala A e la scala B ed ubicati alla destra del corpo scala B; si osserva che catastalmente il posizionamento dei pilastri non è simmetrico, tant'è che il posto auto è obliquo rispetto al fabbricato, mentre nel progetto gli stessi pilastri sono tutti in linea. Si desume quindi che vi siano state variazioni di realizzazione della struttura dell'edificio durante l'esecuzione dei lavori del 1971 e pertanto tali differenze siano nate con il fabbricato stesso. Progettualmente i posti auto non sono individuati, ma viene detto nel progetto che il piano pilotis è adibito a parcheggi. Il posto auto è comunque univocamente determinabile e le variazioni presenti nel fabbricato generale potranno essere sanate in accertamento di conformità che coinvolga tutto il complesso dei fabbricati come detto in premessa.

Il posto auto è conforme alla planimetria catastale.

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 137 – cat. C/6;

Valutazione beni

Per quanto riguarda il presente posto auto, questo è catastalmente individuato: per il confine superiore, all'incirca dalla linea di mezzeria tra l'ultimo pilastro del piano pilotis ed il corpo di fabbrica scala A, e per il confine inferiore dall'ultimo pilastro stesso; si osserva che catastalmente il posizionamento dei pilastri è differente rispetto al progetto approvato. Si desume quindi che vi siano state variazioni di realizzazione della struttura dell'edificio durante l'esecuzione dei lavori del 1971 e pertanto tali differenze siano nate con il fabbricato stesso. Progettualmente i posti auto non sono individuati, ma viene detto nel progetto che il piano pilotis è adibito a parcheggi. Il posto auto è comunque univocamente determinabile e le variazioni presenti nel fabbricato generale potranno essere sanate in accertamento di conformità che coinvolga tutto il complesso dei fabbricati come detto in premessa.

Il posto auto è conforme alla planimetria catastale.

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 138 - cat. C/6;

Per quanto riguarda il presente posto auto, questo è catastalmente individuato, per il confine superiore, all'incirca dalla linea di mezzeria tra l'ultimo pilastro del piano pilotis ed il corpo di fabbrica scala A, ed il corpo di fabbrica scala A stesso; si osserva che catastalmente il posizionamento dei pilastri è differente rispetto al progetto approvato. Si desume quindi che vi siano state variazioni di realizzazione della

Valutazione beni

struttura dell'edificio durante l'esecuzione dei lavori del 1971 e pertanto tali differenze siano nate con il fabbricato stesso. Progettualmente i posti auto non sono individuati, ma viene detto nel progetto che il piano pilotis è adibito a parcheggi. Il posto auto è comunque univocamente determinabile e le variazioni presenti nel fabbricato generale potranno essere sanate in accertamento di conformità che coinvolga tutto il complesso dei fabbricati.

Il posto auto è conforme alla planimetria catastale.

Lotto 6) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano quinto, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 144 - cat. A/2;

Il presente lotto non è conforme alla progettazione approvata poiché risulta accorpato al subalterno n°161 (**Lotto n°8**). Nella presente relazione tecnica, considerato che dal punto di vista impiantistico gli immobili non sono autonomi, verranno considerati due unità immobiliari distinte, così come in progetto ed i costi stimati verranno posti in detrazione dal valore dei stimato dei beni.

Il presente lotto inoltre presenta variazioni interne con spostamento di tramezzi e fusioni di ambienti che non consentono di rispettare i rapporti aeroilluminanti e pertanto devono essere ricondotti alla conformità.

La lunghezza dell'immobile, misurata dal corpo scala alla facciata laterale, risulta superiore rispetto a quella progettuale oltre la tolleranza

Valutazione beni

del 2%. Si desume quindi che vi siano state variazioni di realizzazione della struttura dell'intero edificio durante l'esecuzione dei lavori del 1971 e pertanto tali differenze siano nate con il fabbricato stesso.

Gli scriventi non sono in grado affermare con certezza se tali variazioni, presenti nel fabbricato generale e nate sicuramente in fase di esecuzione, potranno essere sanate con un accertamento di conformità, che coinvolga tutto il complesso dei fabbricati, o se dovranno essere sanate considerando l'Art 34 comma 2 della d.P.R 380 del 2001 *"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale"* e l'art. 7 comma 2 della Legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23 *"In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta, il Sindaco ordina la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso; ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità"*.

Infatti tali accertamenti dovrebbero coinvolgere l'intero corpo di fabbrica (fabbricato F1 ed F2), aspetto che esula dalla presente consulenza tecnica.

In ogni caso, prudenzialmente, gli scriventi ritengono corretto ipotizzare una riduzione percentuale del valore dell'immobile (3%) necessaria per gli oneri di regolarizzazione del bene.

Valutazione beni

Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'ufficio tecnico comunale in fase di istruttoria della pratica.

Una volta sanate le modifiche interne e quelle del fabbricato generale, si dovrà aggiornare anche la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio i cui costi sono da intendersi ricompresi nel deprezzamento fatto.

Lotto 7) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale di sgombero sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano sesto, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 145 - cat. C/2 ed annesso lastrico solare censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 153;

Per l'immobile in oggetto è stata rilasciata una concessione in sanatoria (All. 10.5):

1) Concessione in sanatoria n°9388 del 16/12/2004 per la realizzazione di un'unità immobiliare ad uso ufficio sul lastrico solare di 53,21 mq.

Rispetto alla progettazione approvata si sono riscontrate variazioni longitudinali superiori al 2%, pertanto la pannellatura laterale dovrà essere spostata di circa 35 cm.

Anche in questo caso, prudenzialmente, gli scriventi ritengono corretto ipotizzare una riduzione percentuale del valore dell'immobile (5%) necessaria per gli oneri di regolarizzazione del bene.

Valutazione beni

Catastalmente l'immobile è conforme con lo stato di fatto a meno delle variazioni dimensionali sopra riportate. Gli oneri di regolarizzazione catastale sono considerati nel valore dell'immobile stesso già in precedenza deprezzato per le difformità rilevate.

Lotto 8) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano quinto, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 161 - cat. A/2;

Il presente lotto non è conforme alla progettazione approvata poiché risulta accorpato al subalterno n°153 (**Lotto n°6**). Nella presente relazione tecnica, considerato che dal punto di vista impiantistico gli immobili non sono autonomi, verranno considerati due unità immobiliari distinte, così come in progetto ed i costi stimati verranno posti in detrazione dal valore dei stimato dei beni.

Il presente lotto inoltre presenta variazioni interne con spostamento di tramezzi e fusioni di ambienti che non consentono di rispettare i rapporti aeroilluminanti e pertanto devono essere ricondotti alla conformità.

In ogni caso, prudenzialmente, gli scriventi ritengono corretto ipotizzare una riduzione percentuale del valore dell'immobile (**3%**) necessaria per gli oneri di regolarizzazione del bene.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'ufficio tecnico comunale in fase di istruttoria della pratica.

Valutazione beni

Una volta sanate le modifiche interne e quelle del fabbricato generale, si dovrà aggiornare anche la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio i cui costi sono da intendersi ricompresi nel deprezzamento fatto.

Lotto 9) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Pula, località "Foxisali" Via del Pianeta Giove s.n., censita al Catasto Urbano al Foglio 53 - particella 690 sub. 2 - cat. A/2;

Per l'immobile in oggetto sono stati rilasciati i seguenti atti (All. 12.7):

- 1) Concessione edilizia n°24 del 11 maggio 1973** a nome Orlando Elvira;
- 2) Concessione in sanatoria n°390 del 07 gennaio 1991** per un intervento di ristrutturazione di un immobile di 77,65 mq.
- 3) Abitabilità n°295 del 21 febbraio 1991.**

Rispetto alla progettazione approvata si sono riscontrate le seguenti variazioni

- a.** Variazioni interne per diversa disposizione dei tramezzi sia al piano terra che al piano primo;
- b.** Cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti;
- c.** Aumenti di volumetria che dovranno essere demoliti: aumento di volumetria nel tinello, realizzazione di una cucina esterna, di due locali ripostigli ed un BBQ in muratura;
- d.** Realizzazione della veranda coperta esterna non autorizzata.

Valutazione beni

Le differenze interne rilevate possono essere regolarizzate con accertamento di conformità. Gli aumenti volumetrici e la veranda coperta invece dovranno essere demoliti e/o ridotti alla situazione massima approvabile ed i costi sono stimati in detrazione al valore dell'immobile.

In ogni caso, prudenzialmente, gli scriventi ritengono corretto ipotizzare una riduzione percentuale del valore dell'immobile (5%) necessaria per gli oneri di regolarizzazione del bene.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'ufficio tecnico comunale in fase di istruttoria della pratica.

Una volta sanate le modifiche interne e quelle del fabbricato generale, si dovrà aggiornare anche la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio i cui costi sono da intendersi ricompresi nel deprezzamento fatto.

Lotto 10) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Nurallao Via San Sebastiano n°8, censita al Catasto Urbano al Foglio 18 - particella 153 - cat. A/4 con annesse aree cortilizie censite al Catasto Urbano al Foglio 18 - particelle 1393 e 1395;

Per l'immobile non è stata riscontrata alcuna progettazione approvata presso il Comune di Nurallao. L'immobile infatti è stato senz'altro edificato prima del 1965.

Gli scriventi hanno quindi eseguito un accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro per verificare la planimetria di primo impianto, ma le ricerche sono risultate vane (**Al. 13.4**). La conformità urbanistica può essere quindi eseguita solo confrontando lo stato di fatto

Valutazione beni

con l'unica planimetria catastale depositata presso la banca dati e datata 2015.



Foto aerea del 1968 con il complesso di case in oggetto di Via San Sebastiano già realizzate.

Lo stato di fatto risulta conforme alla planimetria catastale e pertanto l'immobile è conforme anche urbanisticamente.

In merito al quesito n°6

- Rilevazione dei dati di targa, verifica della rispondenza alla normativa vigente, verifica della documentazione a corredo della macchina, rilevazione fotografica;

In merito al quesito n°7

- Stima del valore di mercato e indicazione degli eventuali interventi di adeguamento richiesti per la loro commerciabilità

Valutazione beni

BENI MOBILI OGGETTO DI CONSULENZA;**VALUTAZIONE MACCHINARI E ATTREZZATURE**

OMISSIS

VALUTAZIONE SCAFFALATURE

OMISSIS

CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è pari complessivamente a **6.456.000,00 €** **seimilioni quattrocentocinquantaseimila/00 euro** meglio riepilogato dalla seguente tabella.

Lotto	Descrizione	Valori €
1	Capannone in Cagliari - Elmas	1.375.000,00 €
2	Capannone in corso di costruzione Cagliari - Elmas	3.930.000,00 €
3	Posto auto coperto sub. 130 Via Val d'Elsa	14.100,00 €
4	Posto auto coperto sub. 137 Via Val d'Elsa	11.700,00 €
5	Posto auto coperto sub. 138 Via Val d'Elsa	10.900,00 €
6	Appartamento Piano 5° sub. 144 Via Val d'Elsa	199.600,00 €
7	Locale di sgombero e terrazza a livello Piano 6° sub. 145 - 153 Via Val d'Elsa	78.000,00 €
8	Appartamento Piano 5° sub. 161 Via Val d'Elsa	126.300,00 €
9	Abitazione Pula località Foxiesali	227.000,00 €
10	Quota 1/8 Abitazione a Nurallao	9.300,00 €

Valutazione beni

11	Quota 1/4 Terreno a Nurallao	200,00 €
12	Macchinari ed attrezzature	458.000,00 €
13	Celle	6.500,00 €
14	Arredi	9.400,00 €
15	Scaffalature	0,00 €
TOTALE		6.456.000,00 €

Valutazione beni