

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

I sottoscritti Dott. Ing. 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 società**
- 2) **Accertare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e le donazioni immobiliari poste in essere dalle due società in esame nei due anni anteriori al deposito della domanda;**
- 3) **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 da operatori professionali del settore (agenzie immobiliari) quando possibile;**

- 4) **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 ecc);**

PER I MACCHINARI E MOBILI

- 5) **Rilevazione dei dati di targa, verifica della rispondenza alla normativa vigente, verifica della documentazione a corredo della macchina, rilevazione fotografica;**
- 6) **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} Isabella Pirastu 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 Selargius e Cagliari, sopralluoghi necessari la realizzazione dei rilievi fotografici (All. 1) e planimetrici degli immobili e dei macchinari oggetto di stima e con le richieste di accesso agli atti presso i due comuni interessati, Selargius e Cagliari.

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 società

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (All. 2), si è potuto riscontrare che non vi è alcun immobile pertinente alla Ditta " " .

Oltre agli eventuali immobili intestati alla Ditta " " , è stato dato incarico agli scriventi di estendere la consulenza anche agli immobili di proprietà dei singoli soci

, dalle verifiche effettuate risultano i seguenti immobili:

- Lotto 1)** Quota pari al 100% della piena proprietà del complesso di fabbricati adibito a laboratorio lavorazioni carni, locale commerciale, capannoni officine e locali deposito ubicato in Selargius via Nurra s.n. in prossimità del km 4,2 della S.S. 554 distinto al NCEU al Foglio 37 mappale 839 subalterni nn°11 - 32 - 38 - 39 - 40 - 43 - 51 - 55 - 70 - 71 - 72 -73 - 74 - 76 - 77;
- Lotto 2)** Quota pari al 50% della piena proprietà dell'abitazione sita in Selargius Via degli Astri 41, censita al Catasto Urbano al Foglio 37 - particella 871 - cat. A/7;
- Lotto 3)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 3, censita al Catasto Urbano alla Sezione A Foglio 12 - particella 1631 - sub 1 cat. A/2 e sub. 2 e cat. C/6;

- Lotto 4)** Quota pari al 50% della piena proprietà dell'abitazione sita in Selargius Via Campidano s.n., censita al Catasto Urbano al Foglio 37 - particella 867 cat. A/7;
- Lotto 5)** Quota pari a $\frac{3}{6}$ della piena proprietà dei terreni siti in Selargius in località "Terra Teula" censiti al Catasto Terreni al Foglio 37 particella 495 di mq 2.515 - 498 di mq 2.503 per complessivi 5.018 mq;
- Lotto 6)** Quota pari a $\frac{3}{6}$ della piena proprietà dei terreni siti in Selargius in località "Pezzu Mannu" censiti al Catasto Terreni al Foglio 36 particella 139 di mq 17.075 e particella 444 di mq 16.715 per complessivi 33.790 mq;
- Lotto 7)** Quota pari a $\frac{3}{6}$ della piena proprietà dei terreni siti in Selargius in località "Is Corrias" censiti al Catasto Terreni al Foglio 37 particella 872 di mq 14 - 874 di mq 27 - 876 di mq 5 - 878 di mq 51, 884 di mq 605 - 886 di mq 111 - 888 di mq 35 - 961 di mq 27 - 970 di mq 116 - 971 di mq 24 - 974 di mq 5 - 944 di mq 47 - 945 di mq 73 - 946 di mq 47 - 947 di mq 128 - 954 di mq 26 - 955 di mq 139 - 956 di mq 3 - 957 di mq 230 - 1534 di mq 99 - 1535 di mq 206 - 1536 di mq 45 - 1537 di mq 116 - 1557 di mq 10 - 1558 di mq 93 - 1563 di mq 71 - 1564 di mq 1.799 - 1567 di mq 24 - 1568 di mq 406 - 1569 di mq 10 - 1570 di mq 167 - 866 di mq 3, 1100 di mq 27, 1101 di mq 4, 864 di mq 17 per complessivi 4.810 mq.

In merito al quesito n°2

- **Accertare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e le donazioni immobiliari poste in essere dalle due società in esame nei due anni anteriori al deposito della domanda;**

E' stata effettuata una verifica con il nominativo

” presso l’Agenzia delle

Entrate al fine di rilevare le Iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli che riguardassero gli immobili in esame ed è stato rilevato che sono presenti solo ed esclusivamente quattordici tra iscrizioni e trascrizioni riguardanti pignoramenti che si ritiene di non dover riportare nella presente relazione poiché a favore. In ogni caso l’elenco sintetico è riportato nell’allegato dedicato (All. 2).

Sono state effettuate inoltre delle verifiche con i tre nominativi



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



NATO A CAGLIARI IL 01 MARZO 1953

1° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°9.181 del 16 maggio 1984 alla Casella n°11.528

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Ugo Pasolini del 27 aprile 1984

A Favore

Immobile Quota pari al 100% del terreno in comune di Selargius (CA)
Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al
Foglio 37 Particella 287 di 2.480 mq, Particella 288 di 2.005
mq e Particella 289 di 1.425 mq

2° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.006 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.204

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi
del 18 dicembre 1986

A Favore

Immobile Quota pari al 100% del terreno in comune di Selargius (CA)
Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al
Foglio 37 Particella 287/d di 221 mq, Particella 288/d di 282
mq e Particella 289/d di 207 mq per complessivi 710 mq
Quota pari ad 1/7 del terreno in comune di Selargius (CA)
Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al
Foglio 37 Particella 287/a di 910 mq, Particella 288/a di 49
mq, Particella 288/i di 16 mq, Particella 289/a di 40 mq e
Particella 289/i di 12 mq per complessivi 1.027 mq

3° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.007 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.205

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi
del 18 dicembre 1986

A Favore



Immobile Quota pari al 100% del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/c di 226 mq, Particella 288/c di 281 mq e Particella 289/c di 231 mq per complessivi 738 mq
Quota pari ad 1/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 287/a di 910 mq, Particella 288/a di 49 mq, Particella 288/i di 16 mq, Particella 289/a di 40 mq e Particella 289/i di 12 mq per complessivi 1.027 mq

4° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.008 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.206

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi
del 18 dicembre 1986

A Favore



Valutazione beni

Immobilabile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/h di 305 mq, Particella 288/h di 276 mq e Particella 289/h di 107 mq per complessivi 688 mq

5° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.009 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.207

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore

Immobilabile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/b di 190 mq, Particella 288/b di 261 mq e Particella 289/b di 250 mq per complessivi 701 mq

6° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.010 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.208

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore

Immobilie Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/f di 210 mq, Particella 288/f di 280 mq e Particella 289/f di 198 mq per complessivi 688 mq

7° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.011 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.209

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore

8° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.012 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.210

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore

Immobilabile Quota pari al 6/7 del terreno in comune di Selargius (CA)
Località Cuccuru Terra Teula distinto al Catasto Terreni al
Foglio 37 Particella 287/g di 202 mq, Particella 288/g di 280
mq e Particella 289/g di 195 mq per complessivi 677 mq

9° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Trascrizione n°11.269 del 05 luglio 1988 alla Casella n°16.436

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Ernesto Quinto Bassi del
31 maggio 1988

A Favore Comune di Selargius

Contro

Immobilabile Quota pari al 6/7 del fabbricato in comune di Selargius (CA)
Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in
Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/h di 305 mq,
Particella 288/h di 276 mq e Particella 289/h di 107 mq per
complessivi 688 mq

**10° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE
ACCETTATA**

Trascrizione n°22.473 del 04 agosto 2006 alla Casella n°33.796

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 01
agosto 2006

A Favore

Immobile Quota pari al 100% della nuda proprietà dei fabbricati siti in comune di Selargius (CA) Km 4,2 SS 554 distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 893 sub 57 - 59 - 5 - 6.

N.d.R. Il Donante è deceduto quindi la nuda proprietà deve intendersi attualmente come piena proprietà.

11° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglIMENTO DI SOCIETA

Trascrizione n°30.215 del 19 novembre 2007 alla Casella n°45.777

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 19 novembre 2007

A Favore

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 36 Particella 139 di 17.075 mq e 444 di 16.715 mq.

12° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°25.844 del 06 dicembre 2010 alla Casella n°40.614

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 16 settembre 2010

A Favore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valutazione beni

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1 e quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 495 di 2.515 mq, 944 di 47 mq, 945 di 73 mq, 946 di 47 mq, 947 di 128 mq, 954 di 26 mq, 955 di 139 mq, 956 di 3 mq e 957 di 230 mq.

**13° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE**

Trascrizione n°19.550 del 11 novembre 2015 alla Casella n°24.473

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 20 febbraio 2015

A Favore

Immobile Quota pari al 12/18 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

**14° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE**

Trascrizione n°2.322 del 08 febbraio 2016 alla Casella n°3.028

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 23 luglio 2015

A Favore

Immobile Quota pari al 12/18 della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 495 di 2.515 mq, 944 di 47 mq, 945 di 73 mq, 946 di 47 mq, 947 di 128 mq, 954 di 26 mq, 955 di 139 mq, 956 di 3 mq e 957 di 230 mq e quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 498 di 2.503 mq, 599 di 177 mq, 601 di 430 mq, 603 di 1.870 mq, 872 di 14 mq, 874 di 27 mq, 876 di 5 mq, 878 di 51 mq, 884 di 605 mq, 886 di 111 mq, 888 di 35 mq, 960 di 35 mq, 961 di 27 mq, 970 di 116 mq, 971 di 24 mq, 972 di 305 mq, 973 di 161 mq e 974 di 5 mq.

15° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°21.780 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.876

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore

Immobile Quota pari al 100 % della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

16° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Valutazione beni

Trascrizione n°21.781 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.877

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore



Immobilabile Quota pari a 6/12 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

17° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascrizione n°21.782 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.878

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore



Immobilabile Quota pari a 5/12 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.



NATA A CAGLIARI IL 06

AGOSTO 1955



Valutazione beni

Oltre alle trascrizioni che hanno interessato il fratello e sono di seguito sinteticamente riportate

1° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°9.181 del 16 maggio 1984 alla Casella n°11.528

2° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.006 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.204

3° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.007 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.205

4° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.008 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.206

5° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.009 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.207

6° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.010 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.208

7° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.011 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.209

8° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.012 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.210

**11° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO
PER SCIoglimento DI SOCIETA**

Trascrizione n°30.215 del 19 novembre 2007 alla Casella n°45.777

**12° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE**

Trascrizione n°25.844 del 06 dicembre 2010 alla Casella n°40.614

**13° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE**

Trascrizione n°19.550 del 11 novembre 2015 alla Casella n°24.473

**14° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE**

Trascrizione n°2.322 del 08 febbraio 2016 alla Casella n°3.028

15° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°21.780 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.876

**16° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI
EREDITA'**

Trascrizione n°21.781 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.877

**17° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI
EREDITA'**

Trascrizione n°21.782 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.878

Vi sono anche le seguenti trascrizioni che interessano esclusivamente la Sig.^{ra}

**18° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE
ACCETTATA**

Trascrizione n°22.474 del 04 agosto 2006 alla Casella n°33.797

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 01 agosto 2006

A Favore



Valutazione beni

Immobile Quota pari al 100% della nuda proprietà dei fabbricati siti in comune di Selargius (CA) Km 4,2 SS 554 distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 893 sub 10 - 11 - 38 - 39 - 40 - 43.

N.d.R. Il Donante è deceduto quindi la nuda proprietà deve intendersi attualmente come piena proprietà.

19° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA

Trascrizione n°22.479 del 04 agosto 2006 alla Casella n°33.802

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 01 agosto 2006

A Favore

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in comune di Cagliari distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 Particella 1.631 sub 1 e sub 2.

N.d.R. I Donanti Poddesu Giovanni e Floris Efigia sono deceduti quindi la nuda proprietà deve intendersi attualmente come piena proprietà.



NATO A CAGLIARI IL 17 MAGGIO 1957

Oltre alle trascrizioni che hanno interessato il fratello Pietro e sono di seguito sinteticamente riportate

1° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°9.181 del 16 maggio 1984 alla Casella n°11.528

2° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.006 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.204

3° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.007 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.205

4° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.008 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.206

5° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.009 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.207

6° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.010 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.208

7° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.011 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.209

8° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.012 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.210

**11° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO
PER SCIoglimento DI SOCIETA**

Trascrizione n°30.215 del 19 novembre 2007 alla Casella n°45.777

**12° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE**

Trascrizione n°25.844 del 06 dicembre 2010 alla Casella n°40.614

**13° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE**

Trascrizione n°19.550 del 11 novembre 2015 alla Casella n°24.473

**14° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE**

Trascrizione n°2.322 del 08 febbraio 2016 alla Casella n°3.028

15° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°21.780 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.876

**16° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI
EREDITA'**

Trascrizione n°21.781 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.877

**17° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI
EREDITA'**

Trascrizione n°21.782 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.878

Vi sono anche le seguenti trascrizioni che interessano esclusivamente il

**20° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE
ACCETTATA**

Trascrizione n°22.475 del 04 agosto 2006 alla Casella n°33.798

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 01
agosto 2006

A Favore

Immobilie Quota pari al 100% della nuda proprietà dei fabbricati siti in comune di Selargius (CA) Km 4,2 SS 554 distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 893 sub 32 - 60 - 55 - 51.

N.d.R. Il Donante è deceduto quindi la nuda proprietà deve intendersi attualmente come piena proprietà.

In merito al quesito n°3

- 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 da operatori professionali del settore (agenzie immobiliari) quando possibile;

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI

COMUNE DI SELARGIUS

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del complesso di fabbricati adibito a laboratorio lavorazioni carni, locale commerciale, capannoni officine e locali deposito ubicato in Selargius via Nurra s.n. in prossimità del km 4,2 della S.S. 554 distinto al NCEU al Foglio 37 mappale 839 subalterni nn°11 - 32 - 38 - 39 - 40 - 43 - 51 - 55 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 76 - 77.

Il complesso di fabbricati in esame, ubicato nel comune di Selargius, è realizzato in aderenza con l'importante arteria di comunicazione denominata S.S. 554 dalla quale, mediante la collegata Via Nurra, si può accedere; trattasi di un insieme di corpi di fabbrica di uguale tipologia realizzativa ma variegata destinazione d'uso e differenti proprietà.

Il lotto nel quale insistono la totalità dei fabbricati ha forma indicativamente trapezia, è delimitato a Nord e ad Est dalla Via Nurra, a Sud - Ovest dalla Via degli Astri ed a Ovest da terreni di privati.

Come detto, l'intero compendio è diviso in diversi locali, non tutti di proprietà dei fratelli

ovviamente ci limiteremo a descrivere e valutare solo quelli di proprietà.

I locali oggetto di perizia **(Foto da n°1 a n°16)** sono individuati in quattro porzioni contigue dei corpi di fabbrica costituenti l'intero compendio:

- A) Laboratorio lavorazione carni (Sub 70-71-72) e locale commerciale (Sub 32);**
- B) Fabbricato uffici (Sub 55) e locali deposito (Sub 11-51-73-74-76-77);**
- C) Locali deposito officina ed annessi uffici (Sub 38-39-40);**
- D) Locale deposito (Sub 43).**

I singoli corpi di fabbrica sono realizzati su di un solo livello fuori terra, hanno struttura intelaiata realizzata con plinti, pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, tamponature in blocchi di laterizio e solai di copertura in laterocemento rifiniti con guaina impermeabilizzante, sono esternamente intonacati e tinteggiati, tranne la parete Est del corpo di fabbrica individuato con i sub. 38-39-40 che risulta essere intonacata ma solo parzialmente tinteggiata, sono tramezzati con pareti in forati di laterizio ed, in alcuni casi, con pareti amovibili e/o in cartongesso; sono allacciati alla pubblica fognatura, alla rete idrica comunale ed alla rete elettrica.

Durante i sopralluoghi effettuati è stato eseguito un rilievo dettagliato e, per ogni singolo immobile, è stata realizzata un'esauriva

restituzione grafica (All. 3.2), infine gli stessi, come detto in precedenza, sono stati ampiamente documentati fotograficamente.

Nel seguito verranno descritte le diverse distribuzioni planimetriche e le singole destinazioni d'uso degli ambienti nonché le relative finiture:

A₁) Laboratorio lavorazione carni (Sub 70-71-72)

Il laboratorio, al quale si può accedere dal cortile comune agli altri edifici attraverso vari ingressi pedonali (Foto da n°17 a n°19), è composto da quindici ambienti di varie dimensioni adibiti a cella frigo (Foto da n°20 a n°33), tre ampie aree di disimpegno adibite rispettivamente ad area lavorazione (Foto nn°34-35), area movimentazione (Foto nn°36-37) ed area carico e movimentazione merci, due uffici (Foto nn°38-39). Sono presenti inoltre quattro blocchi servizi igienici (Foto da n°40 a n°45), un locale spogliatoi (Foto n°46), tre ripostigli ed un deposito (Foto da n°47 a n°49) e completano l'immobile due ampie tettoie prospettanti il cortile comune.

Il lastrico solare, accessibile da una scala metallica, è adibito ad alloggio di alcuni motori dei gruppi frigo, e pannelli solari per l'acqua sanitaria. Si rileva anche una piccola tettoia di qualche mq realizzata con pannelli in cemento amianto a vista in buono stato.

Le altezze degli ambienti, per la presenza di controsoffitti e/o della struttura delle celle, sono variabili da un minimo di 310 cm ad un massimo di 390 cm.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con un gres ceramico 20x20 cm, le pareti, nei vani destinati a cella frigo sono realizzate con pannelli

sandwich coibenti, negli altri vani le pareti sono rivestite con piastrelle in gres ceramico 20x20 cm, gli infissi interni sono in parte alluminio e parte in alluminio e vetro, gli impianti, negli ambienti produttivi, sono realizzati fuori traccia, negli uffici e nei bagni sotto traccia.

A₂) Locale commerciale (Sub 32);

Il locale commerciale in esame, al quale si può accedere direttamente dalla via Nurra che costeggia il compendio di fabbricati parallelamente alla S.S. 554, è composto da un area vendita e deposito (**Foto nn°50-51**), area lavorazione (**Foto nn°52-53**), due uffici (**Foto nn°54-55**) ed un bagno (**Foto n°56**).

L'altezza degli ambienti deposito e lavorazione, in corrispondenza del solaio di copertura in laterocemento, è pari a 380 cm, mentre negli uffici e nel bagno, in corrispondenza del solaio di copertura in coverpan, è variabile da un minimo di 300 cm ad un massimo di 380 cm.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con un gres ceramico 20x30 cm e 30x30 cm, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono in parte in PVC ed in parte in alluminio e vetro, gli impianti, negli ambienti produttivi e di vendita, sono realizzati fuori traccia, negli uffici e nel bagno sotto traccia, sono presenti due pompe di calore, una per ciascun ufficio.

B₁) Fabbricato uffici e locali deposito (Sub 55);

La porzione di corpo di fabbrica in esame, alla quale si può accedere con due entrate differenti direttamente dal cortile interno (**Foto nn°4-57**), è composta da un ingresso con sala d'attesa (**Foto nn°58-59**), un disimpegno centrale (**Foto nn°60-61**), quattro uffici (**Foto da n°62 a n°68**),

un archivio (**Foto n°69**), due bagni (**Foto nn°70-71**), due ripostigli (**Foto nn°72-73**); fanno parte del subalterno due locali di deposito con accesso diretto ed esclusivo dal cortile comune (**Foto nn°74-75**).

L'altezza degli ambienti è variabile da un minimo di 339 cm, negli ambienti adibiti ad ufficio, ad un massimo di 363 cm negli ambienti adibiti a deposito. Tutti gli ambienti sono pavimentati con un gres ceramico 40x40 cm, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono in parte in PVC ed in parte in alluminio e vetro, gli impianti, nei locali deposito, sono realizzati fuori traccia, negli uffici sotto traccia, sono presenti delle pompe di calore e dei fan coil per la climatizzazione degli uffici, nel bagno principale vi sono lavabo, wc, bidet e doccia, nel secondario lavabo, wc e bidet, le rubinetterie come i sanitari sono in sufficiente stato d'uso e manutenzione.

B₂) Ufficio (Sub 51);

Il locale ufficio in questione, al quale si può accedere direttamente dal cortile interno, è composto da un unico ambiente adibito, come detto, ad ufficio (**Foto n°76**). L'altezza interna è pari a 348 cm, è pavimentato con un gres ceramico 40x40 cm, le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'infisso esterno è in PVC, l'impianto elettrico è sotto traccia, è presente una pompa di calore.

B₃) Locale deposito (Sub 77);

Il locale deposito in questione, al quale si può accedere direttamente dal cortile interno, è composto da un unico ambiente adibito ad ufficio (**Foto nn°77-78**). L'altezza interna è pari a 360 cm, è pavimentato con un gres ceramico 30x30 cm, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi

esterni sono in parte in ferro ed in parte in ferro e vetro, l'impianto elettrico è fuori traccia.

B₄) Locale deposito ed ufficio (Sub 76);

Il locale deposito in questione, al quale si può accedere direttamente dal cortile interno, è composto da quattro ambienti distinti, uno adibito a deposito (**Foto da n°79 a n°81**), due ad ufficio (**Foto nn°82-83**) ed un bagno (**Foto n°84**). L'altezza interna è pari a 357 cm, è pavimentato con un gres ceramico 30x30 cm, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in parte in PVC ed in parte in ferro e vetro, l'impianto elettrico è fuori traccia, nel bagno vi sono lavabo, wc e piatto doccia, le rubinetterie come i sanitari sono in sufficiente stato d'uso e manutenzione.

B₅) Locale deposito ed ufficio (Sub 74);

Il locale deposito in questione, al quale si può accedere direttamente dal cortile interno, è composto da quattro ambienti distinti, uno adibito a deposito (**Foto nn°85-86**), due ad ufficio (**Foto nn°87-88**) ed un bagno (**Foto n°89**). L'altezza interna è pari a 357 cm, è pavimentato con un gres ceramico 30x30 cm, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in ferro quelli interni in alluminio, l'impianto elettrico è realizzato fuori traccia.

B₆) Locale deposito (Sub 73);

Il locale deposito in questione, al quale si può accedere direttamente dal cortile interno, è composto da due ambienti distinti, uno adibito a deposito (**Foto nn°90-91**) ed uno adibito a bagno (**Foto n°92**).

L'altezza interna è pari a 357 cm, è pavimentato con un klinker 5x10 cm, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in ferro e ferro e vetro, l'impianto elettrico è fuori traccia, nel bagno vi sono lavabo, wc e bidet, le rubinetterie come i sanitari sono in sufficiente stato d'uso e manutenzione.

B7) Locale deposito ed ufficio (Sub 11);

Il locale deposito in questione, al quale si può accedere direttamente dal cortile interno, è composto da due ambienti distinti, uno adibito a deposito (**Foto da n°93 a n°96**) ed uno ad ufficio (**Foto n°97**).

L'altezza interna è pari a 350 cm, è pavimentato con un klinker 5x10 cm, le pareti sono rivestite con un gres ceramico 10x10 cm fino ad un'altezza di 200 cm, la residua parte è intonacata e tinteggiata, gli infissi esterni sono in ferro, l'impianto elettrico è realizzato fuori traccia.

C1) Locale deposito (Sub 38);

Il locale deposito in questione, al quale si può accedere direttamente dal cortile interno, è composto da due ambienti distinti, uno adibito ad ufficio (**Foto nn°98-99**) ed uno adibito a bagno (**Foto n°100**). L'altezza interna è pari a 361 cm, è pavimentato con un gres 30x30 cm, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in ferro e ferro e vetro, l'impianto elettrico è fuori traccia, nel bagno vi sono lavabo e wc, le rubinetterie come i sanitari sono in sufficiente stato d'uso e manutenzione.

C2) Locale deposito ed annesso ufficio (Sub 39);

Il locale deposito in questione, al quale si può accedere direttamente dal cortile interno, è composto da quattro ambienti distinti, uno adibito a deposito (**Foto nn°101-102**), un disimpegno (**Foto nn°103-104**), un bagno con relativo antibagno (**Foto n°105**) ed un ufficio (**Foto nn°106-107**). L'altezza interna è pari a 361 cm, è pavimentato con un gres 30x30 cm, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in ferro e ferro e vetro, l'impianto elettrico è fuori traccia, nel bagno vi sono lavabo, wc e bidet, le rubinetterie come i sanitari sono in sufficiente stato d'uso e manutenzione.

C₃) Locale deposito officina ed annessi uffici (Sub 40);

Il locale deposito in questione, al quale si può accedere direttamente dal cortile interno, è composto da cinque ambienti distinti, due adibiti a deposito e separati da una parete amovibile (**Foto da n°108 n°110**), un ripostiglio (**Foto n°111**), un bagno con relativo antibagno (**Foto n°112**) ed un ufficio (**Foto n°113**).

L'altezza interna è pari a 361 cm, è pavimentato con un gres 30x30 cm, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in ferro e ferro e vetro, l'impianto elettrico è fuori traccia, nel bagno vi sono lavabo, wc e bidet, le rubinetterie come i sanitari sono in sufficiente stato d'uso e manutenzione.

D) Locale deposito (Sub 43).

Al locale deposito in questione, al quale si può accedere direttamente dal cortile interno, non è stato possibile accedervi quindi nulla si può dire in merito alla distribuzione interna ed alle finiture.

✚ SISTEMAZIONI ESTERNE

La porzione residua del lotto, non occupata dai fabbricati oggetto di stima e dai fabbricati di proprietà di terzi è, nel suo complesso, integralmente delimitata da una recinzione perimetrale realizzata, con blocchetti di cls con interposti pilastrini di irrigidimento in c.c.a..

L'accesso al compendio di fabbricati è garantito da due ampi cancelli metallici carrabile prospettanti uno la via Nurra ed uno la via degli Astri.

La superficie esterna del capannone è integralmente asfaltata destinata in parte a parcheggi e viabilità ed in parte a stoccaggio materiale, come detto si segnala la presenza di due tettoie di protezione realizzate in aderenza al fabbricato adibito a laboratorio lavorazione carni.

✚ SUPERFICI COMMERCIALI

La superfici commerciali degli immobili in esame (All. 10.1), come si può rilevare dalle planimetrie allegate (All. 3.2), sono meglio riportate nella seguente tabella.

Fab.	Sub.	Destinazione	Superficie mq
A1	70-71-72	Laboratorio lavorazione carni	1.091,97
		Tettoie	158,12
A2	32	Locale commerciale	255,62
B1	55	Fabbricato uffici	206,77

		Locale deposito	47,80
B2	51	Ufficio	19,70
B3	77	Locale deposito	178,87
B4	76	Locale deposito ed ufficio	147,14
B5	74	Locale deposito ed ufficio	95,46
B6	73	Locale deposito	129,05
B7	11	Locale deposito ed ufficio	53,99
C1	38	Locale deposito	77,91
C2	39	Locale deposito ed ufficio	133,31
C3	40	Locale deposito ed ufficio	103,08
D	43	Locale deposito	38,45
		Area residua comune	3.573,00

Gli scriventi sottolineano che non sono state visionate le dichiarazioni di conformità o di rispondenza degli impianti (elettrico, condizionamento, impianto del freddo, impianto di illuminazione di emergenza etc) e che non sono state visionate le SCIA antincendio relative alle attività soggette al controllo dei vigili del fuoco comunque presenti all'interno dello stabilimento (es. gruppo elettrogeno da 120 KW che ricade nelle attività di tipo A di cui al DPR 151/2011).

Lotto 2) Quota pari al 50% della piena proprietà dell'abitazione sita in Selargius Via degli Astri 41, censita al Catasto Urbano al Foglio 37 - particella 871 - cat. A/7;

Il fabbricato in esame è una villa singola **(Foto da n°114 a n°116)** ubicata nella parte nord del territorio comunale di Selargius, con accesso

dal numero civico 41 della Via degli Astri. L'immobile è realizzato su di un livello fuori terra, ha struttura portante in muratura, tramezzature in laterizi, solaio di copertura piano in laterocemento con manto di finitura impermeabilizzato. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi buono.

L'immobile è così distribuito:

Piano Terra: ingresso-soggiorno (Foto da n°117 a n°119), sala da pranzo (Foto n°120-121), angolo cottura (Foto n°122), disimpegno (Foto n°123), quattro camere da letto (Foto da n°124 a n°127), bagno (Foto n°128) e lavatoio (Foto n°129);

Fa parte del lotto un corpo di fabbrica (Foto n°130) nel quale sono ricavati un garage (Foto n°131), un lavatoio (Foto n°132) ed un ripostiglio (Foto n°133) ed un cortile, in parte piantumato a verde ed in parte pavimentato (Foto n° da n°134 a n°136).

Si segnala la presenza di due ampi ambienti realizzati in abuso adibiti a locale multiuso con angolo cottura (Foto n° da n°137 a n°139) ed a locale di sgombero (Foto n°140) e di un barbecue non presente negli elaborati progettuali.

CALCOLO SUPERFICE COMMERCIALE:

La superficie commerciale dell'immobile in esame (All. 10.1), come si può rilevare dalla pianta di rilievo (All. 4.2), al netto delle parti realizzate in abuso che dovranno essere demolite è pari a **216,61 mq** ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano terra			
Appartamento	147,30	1,00	147,30
Patio	17,33	0,25	4,33
Garage	38,61	0,50	19,31
Giardino e cortile	456,76	0,10	45,68
Totale			216,61

Le finiture sono qualitativamente buone e così realizzate:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato parte con un gres ceramico delle dimensioni 60x60 cm;

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

UMIDITÀ: Negli ambienti non si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni;

RIVESTIM: La cucina è intonacata e rivestita dietro i fuochi con piastrelle 30x60 cm, i bagni sono parzialmente rivestiti con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 40x30, il tutto in buono stato di conservazione;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno di buona qualità, quelli esterni in legno e vetro dotati di avvolgibile in PVC, il loro stato di conservazione è buono;

SANITARI: Il bagno padronale è dotato di lavabo, un'ampia doccia, un bidet, un wc, nel bagnetto vi sono wc, lavabo, doccia e bidet, le rubinetterie come i sanitari sono di buona qualità;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono in buono stato di conservazione; il riscaldamento è realizzato con una caldaia a gas e pellets e la climatizzazione è realizzata con pompe di calore.

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto n°3, censita al Catasto Urbano alla Sezione A Foglio 12 - particella 1631 - sub 1 cat. A/2 e sub. 2 e cat. C/6;

Il fabbricato in esame è una villetta caposchiera (**Foto n°141**) ubicata a Pirri frazione di Cagliari, con accesso dal numero civico 3 della Via del Mirto. L'immobile è realizzato su di quattro livelli di cui tre fuori terra, ha struttura portante in muratura, tramezzature in laterizi, solaio di copertura in laterocemento a falde inclinate rifinito con un manto di coppi. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi buono.

L'immobile è così distribuito:

Piano Interrato: Garage (**Foto nn°142 - 143**), cantina (**Foto n°144**), bagno (**Foto n°145**) e locale di sgombero (**Foto n°146**);

Piano Terra: Ingresso-soggiorno (**Foto da n°147 a n°149**), cucina (**Foto n°150**), disimpegno, bagno (**Foto n°151**) e tre balconi (**Foto n°152**);

Piano Primo: tre camere da letto (**Foto da n°153 a n°155**), disimpegno, bagno (**Foto n°156**) e tre balconi;

Piano Secondo: locale di sgombero (**Foto nn°157-158**);

Fa parte del lotto un cortile anteriore ed uno posteriore entrambi in parte piantumati a verde ed in parte pavimentati (**Foto n°159**).

Valutazione beni

CALCOLO SUPERFICE COMMERCIALE:

La superficie commerciale dell'immobile in esame (All. 10.1), come si può rilevare dalla pianta di rilievo (All. 5.2.1-5.2.2), è pari a **271,42 mq** ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano interrato			
Garage e cantina	98,86	0,50	49,43
Piano terra			
Appartamento	87,77	1,00	87,77
Balconi	20,99	0,20	4,20
Piano primo			
Appartamento	89,51	1,00	89,51
Balconi	13,27	0,20	2,65
Piano secondo			
Sgombero	89,10	0,30	26,73
Sistemazioni esterne			
Giardino e cortile	111,24	0,10	11,12
Totale			271,42

Le finiture sono qualitativamente buone e così realizzate:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato parte con un gres ceramico delle dimensioni 35x35 cm;

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

UMIDITÀ: Si rilevano macchie di umidità e infiltrazioni nel muro perimetrale del bagno al piano primo ed in alcuni punti del salone al piano terra e del piano interrato;

RIVESTIM: La cucina rivestita fino all'altezza di 200 cm con piastrelle 20x20 cm, i bagni sono parzialmente rivestiti con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 10x10 - 15x15 e 20x20 cm, il tutto in buono stato di conservazione;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno di sufficiente qualità, quelli esterni in alluminio e vetro dotati di avvolgibile in PVC, il loro stato di conservazione è buono;

SANITARI: Il bagno al piano terra è dotato di lavabo, doccia e wc, nel bagno al piano primo si trovano lavabo, vasca, un bidet e un wc, le rubinetterie come i sanitari sono di buona qualità;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono in buono stato di conservazione; la climatizzazione è realizzata con pompe di calore.

Lotto 4) Quota pari al 50% della piena proprietà dell'abitazione sita in Selargius Via Campidano s.n., censita al Catasto Urbano al Foglio 37 - particella 867 cat. A/7;

Il fabbricato in esame è una villa singola (**Foto da n°160 a n°163**) ubicata nella parte nord del territorio comunale di Selargius, con accesso dalla Via Campidano. L'immobile è realizzato su di un livello fuori terra, ha struttura portante in muratura, tramezzature in laterizi, solaio di copertura piano in laterocemento con manto di finitura impermeabilizzato. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi buono. L'immobile è così distribuito:

Piano terra: ingresso-soggiorno (Foto nn°164-165), cucina (Foto nn°166-167), disimpegno (Foto n°168), tre camere da letto (Foto da n°169 a n°171), bagno (Foto n°172) e lavatoio (Foto n°173);

Fa parte del lotto un garage (Foto n°174) ed un cortile, in parte piantumato a verde ed in parte pavimentato.

CALCOLO SUPERFICE COMMERCIALE:

La superficie commerciale dell'immobile in esame (All. 10.1), come si può rilevare dalla pianta di rilievo (All. 6.2), è pari a **194,22 mq** ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano terra			
Appartamento	129,02	1,00	129,02
Patii	24,86	0,25	6,22
Garage	22,42	0,50	11,21
Giardino e cortile	477,70	0,10	47,77
Totale			194,22

Le finiture sono qualitativamente buone e così realizzate:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato parte con un gres ceramico delle dimensioni 60x60 cm;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con finitura spugnata in buono stato di conservazione;

UMIDITÀ: Negli ambienti non si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni;

RIVESTIM: La cucina è intonacata e rivestita dietro i fuochi con piastrelle 20x20 cm, i bagni sono parzialmente rivestiti con piastrelle in

gres ceramico di dimensioni 40x30, il tutto in buono stato di conservazione;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno di buona qualità, quelli esterni in legno e vetro dotati di avvolgibile in PVC, il loro stato di conservazione è buono;

SANITARI: Il bagno padronale è dotato di lavabo, doccia, bidet e wc, nel lavatoio vi sono wc, lavabo e vaschetta, le rubinetterie come i sanitari sono di buona qualità;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono in buono stato di conservazione; la climatizzazione è realizzata con pompe di calore.

Lotto 5) Quota pari a 3/6 della piena proprietà dei terreni siti in Selargius in località "Terra Teula" censiti al Catasto Terreni al Foglio 37 particella 495 di mq 2.515 - 498 di mq 2.503 per complessivi 5.018 mq;

L'immobile oggetto della presente stima (Foto da n°175 a n°177) è ubicato in agro di Selargius, è sito in una zona periferica a ridosso della SS 554.

Il lotto, composto da due particelle affiancate ed omogenee, si estende su di una superficie di 5.018 mq, ha forma approssimativamente trapezia e si accede dalla strada comunale Fagundu con la quale confina per un lato.

Il terreno ha buona esposizione, giacitura piana, all'interno sono presenti circa 170 piante di ulivo; è delimitato da una rete metallica con

interposti paletti in ferro. Il terreno è di natura autoctona con buon sedime edificabile.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, come si può rilevare dal Report Urbismap (All. 7.2), premettendo che l'Adozione definitiva dello strumento urbanistico vigente (PUC) da parte del Consiglio Comunale è avvenuta in data 23 settembre 2015 con verifica di coerenza con determina del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e vigilanza edilizia delle Regione Sardegna n°941/DG del 25 maggio 2017 e pubblicazione nel BURAS n°29 del 22 luglio 2017 e di seguito c'è stato un aggiornamento in data 20 giugno 2019 che però non riguarda gli immobili in esame.

Si riscontra che i mappali oggetto del presente lotto ricadono nell'ambito delle zone **G1.4 Sottozona G1 - Attrezzature di servizio - Area a ridosso della S.S. 554 vicino al PRU in località Su Pezzu Mannu**, subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, attivabile anche attraverso la definizione di accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90 per l'attuazione di un comparto comprendente anche la sottozona G1.8.

Il PUC in adeguamento al PPR ed al PAI determina i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- ✓ **Indice di fabbricabilità territoriale** pari a 0,01 mc/mq, incrementabile a 0,20 mc/mq con deliberazione di Consiglio Comunale. In caso di accordi sostitutivi, ex art. 11 della

L.241/90, l'indice di fabbricabilità territoriale può essere elevato sino a un massimo 2,00 mc/mq

- ✓ **Rapporto di copertura massimo:** 50%
- ✓ **Altezza massima:** 18 m. Lo sviluppo del tipo estensivo é subordinato al rispetto di eventuali norme per le specifiche attrezzature o servizi da insediare ed alle possibilità di rispettare i beni di tipo archeologico e ambientale.
- ✓ **Tipologie edilizie:** a) sono libere, sempreché conformi alle leggi ed ai regolamenti speciali vigenti per il tipo di attrezzature o servizi da insediare; b) tutte le aree non coperte dovranno essere sistemate a giardino.
- ✓ **Distacco minimo dai confini su strada:** 15 m, fatte salve le prescrizioni di cui al D. Lgs. n°285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. (Codice della Strada).
- ✓ **Distacco minimo dai confini del lotto:** 5 m e la metà dell'altezza dell'edificio quando questa supera i 10 m.

Nelle sottozone omogenee G1.4, G1.8, G1.18, G1.36, G1.42 la distribuzione della volumetria complessiva (100%) dovrà avvenire nel rispetto della seguente ripartizione:

- ✓ **Volumi Privati per servizi generali (%) (VPr)** Massimo 80%
- ✓ **Volumi Privati destinati a servizi generali ceduti gratuitamente all'Amm.ne Comunale (%) (VPrC)** Minimo 10%
- ✓ **Volumi per servizi pubblici (%) (VPb)** Minimo 10%

- ✓ **ART. 19 - Standard nelle sottozone G1.4**, G1.18 E G1.36 1. Nelle sottozone omogenee G1.4 e G1.18 le cessioni per standard previste sono il 26 % della superficie territoriale.
- ✓ **ART. 20 - Zona G: Programmi pluriennali di attuazione - oneri a carico dei privati per interventi ex art.11 L. 241/90.**
per le Sottozone G1.4 e G1.8:
 - a) Convenzione ex art. 28 della Legge 1150 del 1942;
 - b) Oneri di allacciamento in aggiunta alla compartecipazione degli oneri di urbanizzazione secondaria come determinato dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale; tali oneri dovranno essere contenuti, sotto il profilo economico e finanziario, in modo tale che venga garantito l'equilibrio dell'investimento complessivo;
 - c) (Solo per i proprietari dell'area G1.8) cessione dell'area a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale;
 - d) (Solo per i proprietari dell'area G1.4) accettare le volumetrie derivanti dall'area G1.8.
 - e) L'indice di fabbricabilità territoriale della Zona omogenea G1.4 sarà di 2 mc/mq. La potenzialità edificatoria, omogenea, delle ditte ricadenti nelle zone G1.4 e G1.8 sarà pari all'indice di fabbricabilità territoriale medio dato dalla volumetria sviluppabile nelle zone G1.4 con indice 2 mc/mq rapportato alla superficie complessiva data dalla sommatoria della G1.4 più la G1.8;

- f) Impegno a cedere all'Amministrazione Comunale il 10% della volumetria per volumi connessi;
- g) Cessioni di volumi per servizi pubblici pari al 10% della superficie territoriale;
- h) Cessioni per standard di zona S pari al 20% della superficie territoriale.

Lotto 6) Quota pari a 3/6 della piena proprietà dei terreni siti in Selargius in località "Pezzu Mannu" censiti al Catasto Terreni al Foglio 36 particella 139 di mq 17.075 e particella 444 di mq 16.715 per complessivi 33.790 mq;

L'immobile oggetto della presente stima (**Foto da n°178 a n°180**) è ubicato in agro di Selargius, è sito in una zona periferica a Nord del comune.

Il lotto, composto da due particelle affiancate ed omogenee, si estende su di una superficie di 33.790 mq, ha forma approssimativamente trapezia e si può accedere sia dalla strada vicinale "Su Pezzu Mannu" sia dalla SP 8 con le quali confina.

Il terreno ha buona esposizione, giacitura piana, è delimitato su di un lato da una rete metallica con interposti paletti in ferro. Il terreno è di natura autoctona con buon sedime edificabile.

SITUAZIONE URBANISTICA

Fatte le premesse relative l'Adozione definitiva del Piano Urbanistico Comunale già evidenziate in risposta al lotto precedente, urbanistico, come si può rilevare dal Report Urbismap (**All. 8.2**), si

riscontra che i mappali oggetto del presente lotto ricadono nell'ambito delle zone **E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni**

✓ **Interventi ammissibili:**

- a) sono ammesse tutte le attività agricole previste dall'art. 2135 del codice civile;
- b) per le costruzioni residenziali esistenti sono consentite opere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti per eventuali volumi finalizzati solo all'adeguamento di sopravvenuta normativa nel limite massimo del 10% ;
- c) sono ammessi gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente e dello sviluppo del sistema produttivo agricolo, subordinando la realizzazione di nuovi edifici ai soli casi in cui se ne dimostri la necessità ai fini della conduzione del fondo;
- d) sono consentiti i miglioramenti fondiari che comportino sagomature, riempimenti e apporti di terre, purché lo studio sia esteso alle proprietà contermini con particolare attenzione al deflusso delle acque meteoriche;
- e) l'ampliamento del volume residenziale (entro i limiti volumetrici consentiti) deve essere realizzato utilizzando

l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo;

f) per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade e nelle zone umide vincolate come inedificabili, sono consentite le seguenti opere:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
2. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
3. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienicosanitaria vigente;

g) gli interventi edilizi, nelle zone di cui al comma precedente, saranno autorizzati (entro i limiti volumetrici consentiti) purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale;

✓ **Dimensione minima del lotto:**

- a) ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in Ha 1, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in Ha 0,50;
- b) per le residenze di imprenditori agricoli e aziende 3,00 Ha (ettari);
- c) per nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica 3 Ha (ettari);
- d) per nuovi punti di ristoro isolati 3 Ha (ettari);

Valutazione beni

- e) quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ettari, vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima relativa al fondo agricolo (0,50 Ha per serre, orti, vivai e 3 ha per il seminativo);
 - f) impianti per trattamento di inerti lotto minimo 3 ettari. Tutto il perimetro del lotto, oltre tutte le altre prescrizioni previste per tali impianti, dovrà avere una fascia, della profondità di 15 metri, piantumata con alberi ad alto fusto e crescita rapida;
 - g) non è ammesso l'asservimento di lotti non adiacenti;
 - h) per attività di trasformazione connesse all'attività agricola svolta in loco 25 ettari;
 - i) per le aree interessate da beni archeologici e/o architettonici l'edificazione è ammessa con lotti minimi di 1,5 ettari e secondo le prescrizioni dell'assetto storico culturale.
- ✓ **Indice di fabbricabilità fondiario;**
- a) 0,03 mc/mq per le residenze, ai sensi del D.R.A.EE.LL. n. 2266/U del 20.10.1983;
 - b) 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee (trattamento inerti ed altri). Strutture per il recupero dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero e disagio sociale. Le opere saranno di volta in volta autorizzate previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale;

- c) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti-radio, ripetitori e simili. Le opere saranno di volta in volta autorizzate previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale;
- d) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse. Con Deliberazione del Consiglio Comunale l'indice potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di 1.000 m;
- e) Per tutti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dovrà essere sottoscritto apposito atto unilaterale d'obbligo;
- f) per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie) la realizzazione dell'intervento è subordinata a conforme Deliberazione del Consiglio Comunale;
- g) La superficie accessoria massima non potrà eccedere il 20% della superficie lorda utile in progetto per non essere computata ai fini volumetrici;
- h) qualora venga richiesto il permesso di costruire per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va

Valutazione beni

computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

✓ **Rapporto di copertura massimo:**

- a) 10% per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali;
- b) 50% per le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché per gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, senza limiti, al contempo, di volumetria;
- c) 20% per i fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi e insediamenti di tipo agroindustriale, ivi comprese le superfici accessorie quali tettoie per ricovero mezzi e animali all'aperto, pagliai e simili. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture-agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.
- d) per le attività di cui alla precedente lett. h) comma 3 la superficie interessata non può eccedere il 15%. Nel 15% rientrano tutte superfici coperte ancorché realizzate per motivi temporanei legati all'attività stagionale.

- ✓ **Altezza massima:** 6 m, calcolata all'estradosso del solaio di copertura. Possono essere realizzati al massimo due piani fuori terra incluso l'eventuale piano seminterrato. Sono vietati i locali deposito su più livelli.

Lotto 7) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in Selargius in località "Is Corrias" censiti al Catasto Terreni al Foglio 37 particella 872 di mq 14 - 874 di mq 27 - 876 di mq 5 - 878 di mq 51, 884 di mq 605 - 886 di mq 111 - 888 di mq 35 - 961 di mq 27 - 970 di mq 116 - 971 di mq 24 - 974 di mq 5 - 944 di mq 47 - 945 di mq 73 - 946 di mq 47 - 947 di mq 128 - 954 di mq 26 - 955 di mq 139 - 956 di mq 3 - 957 di mq 230 - 1534 di mq 99 - 1535 di mq 206 - 1536 di mq 45 - 1537 di mq 116 - 1557 di mq 10 - 1558 di mq 93 - 1563 di mq 71 - 1564 di mq 1.799 - 1567 di mq 24 - 1568 di mq 406 - 1569 di mq 10 - 1570 di mq 167 - 866 di mq 3, 1100 di mq 27, 1101 di mq 4, 864 di mq 17 per complessivi 4.810 mq.

Il presente lotto è rappresentato da un insieme di mappali eterogenei ma caratterizzati da un punto in comune, sono tutti mappali reliquati od oggetto di cessione al comune per questo quindi privi di valore in quanto non alienabili.

In merito al quesito n°4

- **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 ecc);**

PREMESSE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Valutazione beni

Bisogna premettere che gli scriventi, per poter rispondere compiutamente al presente quesito, hanno provveduto ad effettuare all'inizio delle operazioni peritali, il 17 marzo 2020, una richiesta di accesso agli atti presso i comuni ospitanti gli immobili di stima cioè Cagliari e Selargius, successivamente i fatti inerenti alla Pandemia Covid-19 hanno fatto sì che in un primo tempo gli accessi agli atti, sia per via fisica che per via telematica fossero sospesi.

Successivamente i rispettivi tecnici comunali ci comunicavano che avrebbero potuto inviarci per via telematica i files richiesti con la specifica che però non potevamo verificare puntualmente tutti i faldoni delle relative pratiche edilizie per la chiusura al pubblico degli uffici.

Fatte queste premesse e seguita questa strada, si precisa che gli scriventi hanno richiesto l'ultima progettazione approvata inerente gli immobili in esame, ovviamente non è dato sapere se vi siano altre progettazioni seguenti che non siano state reperite dei tecnici comunali ovvero vi siano altre progettazioni precedenti che riguardino limitate porzioni dei fabbricati e che non siano state, per mero errore materiale o tecnico, riportate nell'ultima progettazione approvata.

Per quanto sopra si conclude affermando che la verifica e stima degli immobili è stata effettuata in maniera prudentiale considerando nelle valutazioni finali fatte come ricompresi anche gli oneri di demolizione di porzioni che potrebbero, in teoria, essere state autorizzate in progettazioni a noi non consegnate.

Va precisato infine che l'entità di dette difformità teoriche da demolire è limitata e certamente rientrante nell'alea di approssimazione del valore finale degli immobili.



CONFORMITÀ URBANISTICA

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del complesso di fabbricati adibito a laboratorio lavorazioni carni, locale commerciale, capannoni officine e locali deposito ubicato in Selargius via Nurra s.n. in prossimità del km 4,2 della S.S. 554 distinto al NCEU al Foglio 37 mappale 839 subalterni nn°11 - 32 - 38 - 39 - 40 - 43 - 51 - 55 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 76 - 77.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, premettendo che l'Adozione definitiva dello strumento urbanistico vigente (PUC) da parte del Consiglio Comunale è avvenuta in data 23 settembre 2015 con verifica di coerenza con determina del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e vigilanza edilizia delle Regione Sardegna n°941/DG del 25 maggio 2017 e pubblicazione nel BURAS n°29 del 22 luglio 2017 e di seguito c'è stato un aggiornamento in data 20 giugno 2019 che però non riguarda gli immobili in esame.

Si riscontra che i mappali oggetto del presente lotto ricadono nell'ambito del Piani di Risanamento Urbanistico "Is Corrias" - **zona UCD1 Comparto Est-** Area a ridosso della S.S. 554; una parte dei fabbricati ricadenti nei subalterni nn°32, 55 e 72 a ridosso della strada



Valutazione beni

statale risultano inseriti in zona Hi4 – massimo rischio idrogeologico dal P.A.I., le cui attività sono regolate dall'art.27 delle N.T.A. del P.A.I..



La zona UCD1 comparto Est risulta in zona di espansione residenziale C1_39 ed è subordinata a convenzionamento.

Con delibera C.C. 73 del 2000 veniva approvata la proposta di convenzionamento e, con delibera del CC n°112 del 2003, veniva approvata la convenzione con la proprietà Poddesu – Carta; infine, con delibera CC n°146 del 2005, veniva approvato il piano attuativo di assestamento e convenzionamento parziale dell'unità convenzionale D1 comparto Est del PRU Is Corrias.

Con provvedimento n°33.533 del 2008, a seguito di istruttoria basata sull'originaria documentazione del condono, l'Ufficio condono del Comune di Selargius comunicava la determinazione del conguaglio dell'oblazione con gli interessi (pari a **9.080,09 €** più **11.012,00 €**) e del contributo di costruzione pari a (**797.054,52 €** oltre a interessi) a conguaglio delle somme versate. Seguirono diverse richieste di

integrazioni documentali da parte del Comune e contestazioni sul calcolo degli oneri.

A seguito di istanza, il 20 dicembre 2019 provvedimento n°1.647 i Sigg.^{ri} Poddesu hanno ottenuto il parere di compatibilità idrogeologico ed, ai sensi dell'art. 4 delle NA del PAI, con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, si impegnano a tenere indenne l'amministrazione comunale da ogni danno futuro a cose o persone derivante dal dissesto segnalato.

Infine, definito il calcolo degli oneri concessori con Determinazione n°64 del 21 gennaio 2020 per il rilascio del permesso di costruire, gli Eredi Poddesu si impegnano a corrispondere i seguenti:

- 1) Conguaglio oblazione: **24.987,64 €** a saldo delle somme già in acconto corrisposte;
- 2) Conguaglio oneri concessori: **1.128.990,47 €** oltre interessi per **43.689,21 €** a saldo delle somme già corrisposte, di cui **125.304,98 €** da versare entro 60 giorni e la restante parte da versare a rate costante per 10 anni comprensive di interesse pari a **104.737,47 €** annui.

Considerato che gli scriventi devono fornire il valore attuale dell'immobile, è conseguenza che devono indicare il costo attuale per condonare l'immobile quindi scevro da interessi poiché un possibile acquirente potrebbe decidere di pagare immediatamente tutto il capitale e non spalmare in dieci anni i pagamenti. Per quanto sopra la spesa complessiva per sanare l'immobile sarà pari a:

Spesa Condono = 24.987,64 € + 1.128.990,47 € = 1.153.978,11 €

Tutto ciò è consultabile nell'accordo sostitutivo siglato tra le parti il 20 febbraio 2020 e riportato in allegato (All. 3.5 e All. 3.6).

Di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Comune di Selargius che hanno interessato gli immobili di cui al presente lotto (All. 3.3):

1) **Licenza Edilizia del 26 febbraio 1965** per la realizzazione di un pollaio con alloggio del custode;

Successivamente sono state presentate due domande di condono, una per opere realizzate in assenza di concessione edilizia ed un'altra per opere realizzate in difformità della predetta licenza edilizia il cui iter approvativo è in fase di perfezionamento.

2) **Istanza di Condono Edilizio n°610/1986** distinta in due progressivi:

- a. N°0057083000/1: per le opere dichiarate in domanda e realizzate in assenza di concessione edilizia dichiarate ultimate nel 1975 con superficie totale di 5.034,45 mq e 23.600,00 mc con destinazione non residenziale;
- b. N°0057083000/2: ove si dichiara che le opere sono state ultimate nel 1975 in zona agricola E in difformità dalla licenza/concessione edilizia con mutamento di destinazione d'uso (ora commerciale) con la seguente consistenza: 740,63 mq e 2.800,00 mc.

Sulla scorta dei rilievi effettuati, si può affermare che vi sono alcune differenze degne di nota tra l'ultima progettazione presentata e oggetto di prossimo permesso in sanatoria e lo stato dei luoghi.

In particolare si riscontra che:

✚ **Sub 11**

- ✓ Realizzazione di una partizione interna realizzata per ricavare un secondo ambiente adibito ad ufficio.

Catastalmente l'immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate.

✚ **Sub 32**

- ✓ Realizzazione di partizioni interne per ricavare ambienti adibiti ad area lavorazione ed ufficio;
- ✓ Una parte del sub 32 è stato annesso al sub 72;
- ✓ Differenze in alcuni infissi esterni;

Catastalmente l'immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate.

✚ **Sub 38**

- ✓ Realizzazione di partizioni interne realizzata per ricavare un servizio igienico;
- ✓ Differenze in alcuni infissi esterni;

Catastalmente l'immobile riporta lo stato di fatto

✚ **Sub 39**

- ✓ Diversa distribuzione interna degli ambienti;
- ✓ Differenze in alcuni infissi esterni;

Catastalmente l'immobile riporta lo stato di fatto a parte alcune partizioni interne non indicate (disimpegno, antibagno e bagno).

✚ Sub 40

- ✓ Lievi differenze nelle partizioni interne;
- ✓ Differenze in alcuni infissi esterni;

Catastalmente l'immobile riporta lo stato di fatto.

✚ Sub 43

- ✓ Gli scriventi non hanno potuto accedere all'interno dell'immobile.
- ✓ Si osservano variazioni negli infissi esterni rispetto alla tavola del condono.

Catastalmente il sub 43 risulta diviso e indipendente rispetto ai sub adiacenti.

✚ Sub 55:

- ✓ Lievi differenze interne nel posizionamento dei tramezzi appena superiori alla tolleranza esecutiva;
- ✓ Mancata indicazione di una finestra in un ufficio per una probabile dimenticanza grafica;
- ✓ Mancata indicazione di un infisso in un locale deposito per una probabile dimenticanza grafica;
- ✓ Lieve differenza nella dimensione longitudinale dell'ampliamento corpo uffici.

Catastalmente l'immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate.

✚ Sub 70

- ✓ Realizzazione di una tettoia esterna;
- ✓ Modifiche interne con diverse tramezzature e partizioni e diversa destinazione d'uso interna degli ambienti interni rispetto alla tavola del condono;
- ✓ Diversa disposizione degli infissi esterni.

Catastalmente l'immobile riporta lo stato di fatto salvo indicazione di diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti (es. celle indicate come uffici) ed alcune partizioni interne tra celle.

Sub 71

- ✓ Realizzazione di una tettoia esterna di 133 mq in continuità con il sub 72;
- ✓ Modifiche interne con diverse tramezzature e partizioni e diversa destinazione d'uso interna degli ambienti interni rispetto alla tavola del condono;
- ✓ Diversa disposizione degli infissi esterni.

Catastalmente l'immobile riporta fedelmente lo stato di fatto.

Sub 72

- ✓ Una parte del sub 72 è stato annesso dal sub 32;
- ✓ Diverse partizioni interne tra le celle e le aree lavorazione;
- ✓ Realizzazione di un ampliamento di circa 27 mq lordi destinati a ripostiglio, bagno e disimpegno per ingresso area celle realizzato in aderenza al sub 32;
- ✓ Realizzazione di una tettoia esterna di 133 mq in continuità con il sub 71;

- ✓ Modifiche interne con diverse tramezzature e partizioni e diversa destinazione d'uso interna degli ambienti interni rispetto alla tavola del condono;
- ✓ Diversa disposizione degli infissi esterni.

Catastalmente l'immobile riporta fedelmente lo stato di fatto

✚ Sub 73

- ✓ Nelle planimetrie del condono l'odierno sub 73 è unito all'odierno sub 74 tramite una porta mentre nello stato di fatto sono due locali differenti e con destinazione d'uso deposito;
- ✓ All'odierno sub 73 oggi è unito il locale deposito adiacente indicato indipendente nelle tavole di progetto;
- ✓ All'interno del sub 73 è ricavato un bagno non indicato in progetto;

Catastalmente l'immobile è conforme allo stato di fatto.

✚ Sub 74

- ✓ Nelle planimetrie del condono è presente un unico locale (ex sub 75 a sua volta ex sub 10): nella realtà il locale originario è stato frazionato in tre subalterni distinti utilizzati come depositi/officina;
- ✓ Differenze in alcuni infissi esterni;

Catastalmente l'immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate.

✚ Sub 76

- ✓ Nelle planimetrie del condono è presente un unico locale (ex sub 75 a sua volta ex sub 10): nella realtà il locale

originario è stato frazionato in tre subalterni distinti utilizzati come depositi/officina;

- ✓ Differenze in alcuni infissi esterni;
- ✓ Realizzazione di una partizione interna per ricavare un secondo ambiente adibito ad ufficio.

Catastalmente l'immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate.

Sub 77

- ✓ Nelle planimetrie del condono è presente un unico locale (ex sub 75 a sua volta ex sub 10): nella realtà il locale originario è stato frazionato in tre subalterni distinti utilizzati come depositi/officina.

Catastalmente l'immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate.

Alcune difformità riscontrate saranno regolarizzabili con accertamento di conformità (es. cambi di destinazione d'uso, differenze nei prospetti, variazioni interne), altre quali aumenti di superficie, sono stati prudenzialmente considerati in demolizione, salvo diverse indicazioni dall'ufficio tecnico per compensazione con altre unità in precedenza demolite. I costi complessivi di regolarizzazione sono stati inclusi nella valutazione dell'immobile.

Lotto 2) Quota pari al 50% della piena proprietà dell'abitazione sita in Selargius Via degli Astri 41, censita al Catasto Urbano al Foglio 37 - particella 871 - cat. A/7;

Per l'immobile di cui al presente lotto non è stata rilasciata nessuna autorizzazione edilizia, è stata presentata una domanda di sanatoria di seguito descritta (All. 4.3 e 4.4):

- ✓ **Domanda di concessione edilizia in sanatoria n°61 del 03 dicembre 1985** per l'edificazione in abuso di un fabbricato residenziale.

Successivamente è stata presentata un'ulteriore domanda di sanatoria di seguito descritta:

- ✓ **Domanda di concessione edilizia in sanatoria Prot. 36.405 del 07 dicembre 2004** per opere di ampliamento mediante chiusura parziale del patio ricavando un ampliamento del salone e per opere di modifiche interne.

L'iter approvativo di entrambe le pratiche è in fase di perfezionamento.

Da informazioni ottenute dal Comune di Selargius, la domanda di condono ed il calcolo degli oneri relativi alle vecchie pratiche sono stati calcolati con metodi oggi non più vigenti.

Per il calcolo indicativo degli oneri attuale è necessario considerare una quota pari a **36,86 €/mc** per ogni mc di volume realizzato ed un importo di **150,00 €/mq** (Valore IMU indicativo di valutazione delle aree) per le aree di cessione spettanti al lotto.

Poiché il Piano di Risanamento è stato di recente oggetto di variante con l'approvazione di uno stralcio funzionale che non riguarda il lotto in oggetto, identificato con il lotto L21 del piano suddetto, è stato possibile esclusivamente fare dei calcoli "medi" sugli interi parametri di piano, dai quali si evince che gli oneri in detrazione per le aree di cessione ed il costo

di costruzione ammontano a indicativi e complessivi **50.000,00 €** da detrarre al valore dell'immobile.

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

Rispetto alla progettazione presentata e non ancora ultimata, si evidenziano ancora le seguenti difformità:

- ✓ Presenza di due coperture esterne non dichiarate;
- ✓ Presenza di un locale chiuso di circa 50 mq realizzato in aderenza al confine con la Via Campidano e altrui proprietà che deve essere demolito;
- ✓ Lievi variazioni interne nel posizionamento di alcuni tramezzi;
- ✓ Alcune differenze nelle misure e nel posizionamento di alcuni infissi esterni
- ✓ Lievi differenza di sagoma.

Le differenze rilevate possono essere regolarizzate con il perfezionamento della pratica di condono presso il Comune di Selargius, ad eccezione degli aumenti di cubatura che invece dovranno essere demoliti.

Catastalmente l'immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate.

I costi di perfezionamento della pratica si ritengono inclusi nel calcolo degli oneri in detrazione al valore dell'immobile sopra menzionati, mentre i costi di demolizione degli abusi sono già inclusi nella valutazione dell'immobile.

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto s.n., censita al Catasto Urbano alla Sezione A Foglio 12 - particella 1631 - sub 1 cat. A/2 e sub. 2 e cat. C/6;

Di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari che ha interessato l'immobile di cui al presente lotto (All. 5.3):

- 1) **Concessione Edilizia n°70/158 del 17 aprile 1984** per la costruzione di un fabbricato in Pirri via del Mirto;
- 2) **Concessione Edilizia in variante n°108/208 del 27 giugno 1989** per l'ampliamento di un fabbricato in Pirri via del Mirto;
- 3) **Permesso di Costruire prot. 18105 del 22 gennaio 2019 in accertamento di conformità** per le opere già realizzate in Via del Mirto 3, e per i lavori di ampliamento dell'apertura sul prospetto anteriore di una camera al primo piano.

Sulla scorta dei rilievi effettuati, si può affermare che **vi sono alcune differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi.**

In particolare:

✚ Piano Interrato:

- ✓ Presenza di un locale di sgombero interrato non dichiarato in progetto;

✚ Altri Piani:

- ✓ Lievi variazioni interne rientranti nella tolleranza esecutiva.

Dette difformità potranno essere sanate con un accertamento di conformità, il cui costo complessivo è stato ricompreso nella stima immobiliare realizzata.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni in sede di istruttoria della pratica dal Comune di Cagliari.

Catastalmente, si rileva che la planimetria catastale non è aggiornata rispetto allo stato di fatto ma riporta la situazione come da progetto approvato inizialmente pertanto occorrerà eseguire un aggiornamento presso l' Agenzia del Territorio.

Lotto 4) Quota pari al 50% della piena proprietà dell'abitazione sita in Selargius Via Campidano, censita al Catasto Urbano al Foglio 37 - particella 867 cat. A/7;

Per l'immobile di cui al presente lotto non è stata rilasciata nessuna autorizzazione edilizia, è stata presentata una domanda di sanatoria di seguito descritta (All. 4.3 e All. 6.3):

✓ **Domanda di concessione edilizia in sanatoria n°62 del 03 dicembre 1985** per l'edificazione in abuso di un fabbricato residenziale.

Successivamente è stata presentata un'ulteriore domanda di sanatoria di seguito descritta:

✓ **Domanda di concessione edilizia in sanatoria Prot. 36.406 del 07 dicembre 2004** per opere di ampliamento mediante chiusura parziale del patio ricavando un ampliamento del salone e per opere di modifiche interne.

L'iter approvativo di entrambe le pratiche è in fase di perfezionamento.

Da informazioni ottenute dal Comune di Selargius, la domanda di condono ed il calcolo degli oneri relativi alle vecchie pratiche sono stati calcolati con metodi oggi non più vigenti.

Per il calcolo indicativo degli oneri attuale è necessario considerare una quota pari a **36,86 €/mc** per ogni mc di volume realizzato ed un importo di **150,00 €/mq** (Valore IMU indicativo di valutazione delle aree) per le aree di cessione spettanti al lotto.

Poiché il Piano di Risanamento è stato di recente oggetto di variante con l'approvazione di uno stralcio funzionale che non riguarda il lotto in oggetto, identificato con il lotto L2 del piano suddetto, è stato possibile esclusivamente fare dei calcoli "medi" sugli interi parametri di piano, dai quali si evince che gli oneri in detrazione per le aree di cessione ed il costo di costruzione ammontano a indicativi e complessivi **45.000,00 €** da detrarre al valore dell'immobile.

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

Rispetto alla progettazione presentata e non ancora ultimata, si evidenziano ancora le seguenti difformità:

- ✓ Lievi variazioni interne nel posizionamento di alcuni tramezzi interni.

Le differenze rilevate possono essere regolarizzate con il perfezionamento della pratica di condono presso il Comune di Selargius.

I costi di perfezionamento della pratica si ritengono inclusi nel calcolo degli oneri in detrazione al valore dell'immobile sopra menzionati.

1. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE; CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona od in zone simili, caratteristiche simili agli immobili in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

E' stata quindi condotta un'indagine nelle Agenzie Immobiliari delle rispettive zone nelle quali sono situati gli immobili supportate da una verifica dei valori dell'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze pubblicato dalla DEI Editore e da una verifica delle offerte immobiliari inserite nei siti internet, il risultato delle singole analisi effettuate è riepilogato nei rispettivi volumi dedicati.

In particolare si è assunto come "**valore unitario di partenza**" il valore medio suggerito dall'Agenzia dell'Entrate per il comune ospitante l'immobile e per la relativa destinazione d'uso della porzione d'immobile, successivamente, a detto valore è stato applicato un coefficiente correttivo che deprezza l'immobile in virtù dello stato delle sue finiture: **Buono 1,00** - **Sufficiente 0,90** - **Mediocre 0,80** - **Pessimo 0,70** - **Fatiscente 0,60**.

Si precisa che, nel caso del complesso di fabbricati di via Nurra, l'Agenzia delle Entrate non pubblica valori per le destinazioni d'uso Laboratori, Uffici, Negozi e Magazzini per questo motivo gli scriventi hanno provveduto ad individuare i valori delle predette destinazioni per

le zone limitrofe ed analoghe a quella in esame ed a raffrontare prima, ed interpolare poi i valori pubblicati per quella zona (Abitazioni civile e Abitazioni Economiche) con quelli delle predette zone limitrofe ipotizzando che tutte le varie tipologie aumentino o diminuiscano di valore proporzionalmente per il fatto che l'intera zona omogenea sia più o meno appetibile.

Il risultato è riportato nella tabella dedicata (All. 3.4).

Mentre per quanto riguarda le valutazioni suggerite dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (All. 10.2), si è rilevato quanto segue:

Selargius: Zona Suburbana/ Is Corrias - Su Pezzu Mannu

Abitazioni di tipo Economico

a) Valore minimo 1.000,00 €/mq

b) Valore massimo 1.400,00 €/mq

Abitazioni Civili

a) Valore minimo 1.400,00 €/mq

b) Valore massimo 1.800,00 €/mq

Cagliari: Zona Periferica Pirri Ovest

Ville e Villini

a) Valore minimo 1.800,00 €/mq

b) Valore massimo 2.400,00 €/mq

Determinazione del valore della quota di proprietà

Va detto inoltre che, quando la quota di proprietà è pari ad 1/2 bisognerà, una volta calcolato il valore dell'intero, determinare la relativa quota di competenza ed infine applicare un coefficiente correttivo che

Valutazione beni

tenga conto del fatto che la vendita di una quota di un immobile scoraggia notevolmente i potenziali acquirenti determinando così una diminuzione della domanda, con il conseguente minor valore rispetto al valore medio di mercato nell'ipotesi di vendita dell'intero. I sottoscritti ritengono opportuno, nel caso in esame, applicare un coefficiente correttivo pari a 0,70 in quanto la quota di proprietà è pari a $\frac{1}{2}$.

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del complesso di fabbricati adibito a laboratorio lavorazioni carni, locale commerciale, capannoni officine e locali deposito ubicato in Selargius via Nurra s.n. in prossimità del km 4,2 della S.S. 554 distinto al NCEU al Foglio 37 mappale 839 subalterni nn°11 - 32 - 38 - 39 - 40 - 43 - 51 - 55 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 76 - 77.

Per la zona in esame, dalle verifiche fatte presso i maggiori siti di intermediazione immobiliare online, non sono stati riscontrati immobili in vendita simili a quelli oggetto di stima, il che è più che plausibile in quanto il complesso di fabbricati rappresenta un'unicità per la zona caratterizzata, più che altro da abitazioni di tipo economico e civili.

Per quanto sopra ci basiamo sui valori medi ponderati suggeriti dall'Agenzia delle Entrate elaborati come descritto in premessa (All. 3.4); di seguito si riportano i valori base:

Laboratori	949,53 €/mq _e
Uffici	1.334,34 €/mq _e
Magazzini	938,75 €/mq _e
Negozi	1.348,33 €/mq _e

Nel seguito si riporta una tabella riepilogativa nella quale vengono individuati i singoli subalterni catastali che compongono gli immobili oggetto di stima, la loro destinazione urbanistica, la superficie commerciale come calcolata in precedenza, il valore unitario base ed il coefficiente correttivo che individua il grado di qualità e stato delle finiture.

In merito all'area residua, si specifica che detta area non occupata dai fabbricati è di due tipologie differenti:

- 1) **Area la cui volumetria è inespressa;**
- 2) **Area cortilizia per stoccaggio, movimentazione merci e viabilità.**

La prima area nasce dal fatto che, all'interno dell'area cortilizia individuata catastalmente con il sub 68, area che adesso si presenta libera, esistevano due fabbricati destinati a serre che sono stati demoliti. Si riscontra che, nell'atto di donazione degli immobili da parte del Sig. Poddesu Giovanni ai figli, era stato specificato che detta cubatura doveva essere attribuita alla porzione di immobile individuata come sub 57 (ora sub 70) porzione che corrisponde al fabbricato A1 di proprietà del Sig. Poddesu Pietro.

Per l'area inedificabile si è ritenuto corretto adottare un valore unitario pari a **46,94 €/mq** (incidenza del 5% rispetto al valore della destinazione prevalente cioè Depositi e Laboratori) per quella edificabile un valore unitario pari a **202,25 €/mq** (incidenza del 15% rispetto al valore del Locale commerciale, cioè la destinazione del fabbricato edificabile).

Gli scriventi sottolineano che la effettiva potenzialità edificatoria è subordinata alla verifica della volumetria esistente su tutto il lotto urbanistico che comprende anche proprietà di terzi cosa che, ovviamente, non è stato possibile verificare in questa sede.

Fab.	Sub.	Destinazione	Superficie mq	Valore unitario	Coeff. Correttivo	Valore totale
A1	70-71-72	Laboratorio lavorazione carni	1.091,97	949,53	1,00	1.036.858,27
		Tettoie	158,12	237,38	1,00	37.534,92
A2	32	Locale commerciale	255,62	1.348,33	1,00	344.660,11
B1	55	Fabbricato uffici	206,77	1.334,34	1,00	275.901,48
		Locale deposito	47,80	938,75	0,90	40.385,03
B2	51	Ufficio	19,70	1.334,34	1,00	26.286,50
B3	77	Locale deposito	178,87	938,75	0,90	151.122,79
B4	76	Locale deposito ed ufficio	147,14	938,75	0,90	124.314,91
B5	74	Locale deposito ed ufficio	95,46	938,75	0,90	80.651,77
B6	73	Locale deposito	129,05	938,75	0,90	109.031,12
B7	11	Locale deposito ed ufficio	53,99	938,75	0,90	45.614,80
C1	38	Locale deposito	77,91	938,75	0,80	58.510,41
C2	39	Locale deposito ed ufficio	133,31	938,75	0,80	100.115,81
C3	40	Locale deposito ed ufficio	103,08	938,75	0,80	77.413,08
D	43	Locale deposito	38,45	938,75	0,80	28.875,95
		Area residua senza volumetria	3.000,00	46,94		140.812,50
		Area residua con volumetria	573,00	202,25		115.888,96
Sommano						2.793.978,41

$V_{\text{comm Lotto 1 al netto degli oneri per gli abusi}} = 2.793.978,41 \text{ €}$

$S_{\text{pesa Condono}} = 1.153.978,11 \text{ €}$

$V_{\text{comm Lotto 1}} = 2.793.978,41 \text{ €} - 1.153.978,11 \text{ €} = 1.640.000,30 \text{ €}$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm Lotto 1}} = 1.640.000,00 \text{ €}$

Lotto 2) Quota pari al 50% della piena proprietà dell'abitazione sita in Selargius Via degli Astri 41, censita al Catasto Urbano al Foglio 37 - particella 871 - cat. A/7.

Per il lotto in esame gli scriventi, tenendo conto della notevole crisi economica che interessa l'area ospitante l'immobile che, di fatto, riduce il numero dei potenziali acquirenti, dello stato di manutenzione e della necessità del perfezionamento della conformità urbanistica nonché della regolarizzazione delle ulteriori difformità rilevate con presentazione di accertamento di conformità per le difformità sanabili e, soprattutto della demolizione e ripristino dello stato dei luoghi per le difformità non sanabili; ritengono opportuno applicare, sulla base della loro esperienza, un valore pari al valore minimo suggerito dall'OMI per le abitazioni civili ridotto del 5% per i necessari costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi cioè: **Valore unitario = 1.330,00 €/mq_e**, per cui avremo:

$$V_{\text{comm}} = 216,61 \text{ mq}_e \times 1.330,00 \text{ €/mq} = 288.091,30 \text{ €}$$

Da detto valore vanno detratti gli oneri relativi al condono edilizio stimati indicativamente in **50.000,00 €**.

$$V_{\text{comm}} = 288.091,30 \text{ €} - 50.000,00 \text{ €} = 238.091,30 \text{ €}$$

Determinazione del valore della quota di proprietà

$$V_{\text{comm } 1/2} = 1/2 \times 0,70 \times 238.091,30 \text{ €} = 83.331,96 \text{ €}$$

Si arrotonda a: **V_{comm} Lotto 2 = 83.300,00 €**

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto s.n., censita al Catasto Urbano alla Sezione A Foglio 12 - particella 1631 - sub 1 cat. A/2 e sub. 2 e cat. C/6;

Per il lotto in esame gli scriventi, tenendo conto della notevole crisi economica che interessa l'area ospitante l'immobile che, di fatto, riduce il

numero dei potenziali acquirenti, dello stato di manutenzione e della necessità del perfezionamento della conformità urbanistica nonché della regolarizzazione delle ulteriori difformità rilevate; ritengono opportuno applicare, sulla base della loro esperienza, un valore pari al valore minimo della tipologia "Ville e villini" ridotto del 25% cioè: **Valore unitario = 1.350,00 €/mq_e**, per cui avremo:

$$V_{\text{comm}} = 271,42 \text{ mq}_e \times 1.350,00 \text{ €/mq} = 366.417,20 \text{ €}$$

Si arrotonda a: **$V_{\text{comm}} \text{ Lotto 3} = 366.400,00 \text{ €}$**

Lotto 4) Quota pari al 50% della piena proprietà dell'abitazione sita in Selargius Via Campidano, censita al Catasto Urbano al Foglio 37 - particella 867 cat. A/7;

Per il lotto in esame gli scriventi, tenendo conto della notevole crisi economica che interessa l'area ospitante l'immobile che, di fatto, riduce il numero dei potenziali acquirenti, dello stato di manutenzione e della necessità del perfezionamento della conformità urbanistica nonché della regolarizzazione delle ulteriori difformità rilevate; ritengono opportuno applicare, sulla base della loro esperienza, un valore pari al valore minimo delle abitazioni civili che coincide con il valore massimo delle abitazioni di tipo economico cioè: **Valore unitario = 1.400,00 €/mq_e**, per cui avremo:

$$V_{\text{comm}} = 194,22 \text{ mq}_e \times 1.400,00 \text{ €/mq} = 271.908,00 \text{ €}$$

Da detto valore vanno detratti gli oneri relativi al condono edilizio stimati indicativamente in 45.000,00 €.

$$V_{\text{comm}} = 271.908,00 \text{ €} - 45.000,00 \text{ €} = 226.098,00 \text{ €}$$

Determinazione del valore della quota di proprietà

$$V_{\text{comm } 1/2} = 1/2 \times 0,70 \times 226.098,00 \text{ €} = 79.417,80 \text{ €}$$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm Lotto 4}} = 79.400,00 \text{ €}$



Lotto 5) Quota pari a 3/6 della piena proprietà dei terreni siti in Selargius in località "Terra Teula" censiti al Catasto Terreni al Foglio 37 particella 495 di mq 2.515 - 498 di mq 2.503 per complessivi 5.018 mq.



Da un'indagine di mercato effettuata su terreni con la stessa destinazione urbanistica e nelle zone limitrofe, gli scriventi ritengono congruo utilizzare un valore pari a **Valore unitario = 12,86 €/mq.**

$$V_{\text{comm}} = 5.018 \text{ mq} \times 12,86 \text{ €} = 64.531,48 \text{ €}$$

Determinazione del valore della quota di proprietà

$$V_{\text{comm } 1/2} = 1/2 \times 0,70 \times 64.531,48 \text{ €} = 22.586,02 \text{ €}$$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm Lotto 5}} = 22.600,00 \text{ €}$



Lotto 6) Quota pari a 3/6 della piena proprietà dei terreni siti in Selargius in località "Pezzu Mannu" censiti al Catasto Terreni al Foglio 36 particella 139 di mq 17.075 e particella 444 di mq 16.715 per complessivi 33.790 mq

Da un'indagine di mercato effettuata su terreni con la stessa destinazione urbanistica e nelle zone limitrofe, gli scriventi ritengono congruo utilizzare un valore pari a **Valore unitario = 6,34 €/mq.**

$$V_{\text{comm}} = 33.790 \text{ mq} \times 6,34 \text{ €} = 214.228,60 \text{ €}$$

**Determinazione del valore della quota di proprietà**

Valutazione beni

$$V_{\text{comm } 1/2} = 1/2 \times 0,70 \times 64.531,48 \text{ €} = 74.980,01 \text{ €}$$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm Lotto 6}} = 75.000,00 \text{ €}$

Lotto 7) Quota pari a 3/6 della piena proprietà dei terreni siti in Selargius in località "Is Corrias" censiti al Catasto Terreni al Foglio 37 particella 872 di mq 14 - 874 di mq 27 - 876 di mq 5 - 878 di mq 51, 884 di mq 605 - 886 di mq 111 - 888 di mq 35 - 961 di mq 27 - 970 di mq 116 - 971 di mq 24 - 974 di mq 5 - 944 di mq 47 - 945 di mq 73 - 946 di mq 47 - 947 di mq 128 - 954 di mq 26 - 955 di mq 139 - 956 di mq 3 - 957 di mq 230 - 1534 di mq 99 - 1535 di mq 206 - 1536 di mq 45 - 1537 di mq 116 - 1557 di mq 10 - 1558 di mq 93 - 1563 di mq 71 - 1564 di mq 1.799 - 1567 di mq 24 - 1568 di mq 406 - 1569 di mq 10 - 1570 di mq 167 - 866 di mq 3, 1100 di mq 27, 1101 di mq 4, 864 di mq 17 per complessivi 4.810 mq.

Per quanto detto nel capitolo dedicato alla descrizione degli immobili, il valore del presente lotto è pari a:

Si arrotonda a: $V_{\text{comm Lotto 7}} = 0,00 \text{ €}$

MACCHINARI

In merito al quesito n°7

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

Identificazione e descrizione dei beni

L'elenco dei macchinari rilevati è stato redatto dagli scriventi nel corso dei sopralluoghi succitati, nell'occasione sono stati verificati e

fotografati (All. 12) i singoli beni presenti. L'elenco dei macchinari, delle celle frigo ed altre attrezzature fisse e degli arredi è riportato in allegato (All. 13 - 14 - 15).

Si precisa che non è stato possibile mettere in funzione i macchinari, quindi non è stato possibile effettuare una valutazione puntuale sulla rispondenza alla normative di sicurezza sul lavoro, allegato V del D.Lgs 81/2008 e smi, alla Direttiva Macchine D.P.R. 459/1996 ed al D.Lgs 17/2010.

Inoltre, è evidente che non essendo stato possibile verificare puntualmente il funzionamento dei singoli beni, non si ha contezza di eventuali disfunzioni o mal funzionamenti al fine di effettuare una valutazione congrua del valore attuale di mercato.

Stima dei valori di mercato

Da quanto rilevato, si può affermare che, per alcuni macchinari verificati, lo stato d'uso può definirsi buono, essendo in uso continuativamente. In alcuni casi invece lo stato d'uso è stato definito mediocre a causa dell'obsolescenza e dei difetti visibili.

Fatte le premesse di cui sopra, le considerazioni svolte sui macchinari presenti presso la sede di Selargius tengono conto prudenzialmente delle problematiche sopra esposte e della impossibilità di verifica più dettagliata. *Le stime effettuate pertanto si riferiscono ai macchinari nello stato in cui si trovano attualmente al netto dei costi necessari per adeguare i macchinari che necessitano alle normative vigenti.*

Alcuni macchinari risultano di recente fabbricazione, dotati di marcatura CE, con libretto d'uso e dichiarazione di conformità: questi macchinari, conformi alle norme vigenti in materia di sicurezza, possono essere ceduti in locazione e /o venduti previa verifica dei dispositivi di sicurezza in essi presenti che la scrivente non ha potuto puntualmente visionare a causa dello stato di fermo degli stessi.

Per i restanti macchinari, costruiti prima del 21 settembre 1996, carenti dal punto di vista documentale e carenti nei requisiti minimi di sicurezza, si sconsiglia attualmente l'affitto o la cessione a qualunque titolo. Tali macchinari sono indicati nell'allegato (All. 13) e (All.14).

Il valore di mercato dei macchinari oggetto di verifica è stato determinato con le seguenti modalità:

- 1) In prima battuta sono state visitate sul campo le apparecchiature e verificate le caratteristiche di targa al fine di avere più elementi possibili per determinare il valore a nuovo;
- 2) Sono stati anche ottenuti i dati delle fatture di acquisto dei macchinari, attualizzati con l'indice ISTAT di rivalutazione monetaria;
- 3) All'importo predeterminato del macchinario nuovo sono stati applicati vari coefficienti correttivi così descritti:
 - a. Determinazione della vita utile; sono state classificate le strutture impianti e macchinari in diverse tipologie:
 1. Strutture complesse o impianti - **25 - 30 anni di vita utile**

2. Macchinari complessi con significativa elettromeccanica, elettronica o impiantistica pneumatica nonché linee di produzione - **20 anni di vita utile**
3. Attrezzature impianti elettrici più semplici oppure con prevalenza di impiantistica elettrica elettronica e pneumatica - **10 anni di vita utile**

Il valore così ottenuto rappresenta un valore della macchina al lordo degli interventi di adeguamento tecnologico e di messa a norma necessari per il suo funzionamento.

- b. Determinazione del deprezzamento per adeguamento tecnologico e messa a norma; al valore sopra determinato è stato applicato un coefficiente correttivo compreso tra 0 e 1 che tiene conto delle lavorazioni necessarie per la messa a norma e per l'adeguamento tecnologico del macchinario:

Tale valore compreso tra 0 e 1 è stato attribuito in generale minore ad 1 in considerazione che anche gli impianti più recenti dotati di marchio CE in fase di riavvio necessiteranno comunque di verifiche idonee ad accertare il corretto funzionamento in tutte le loro parti.

Per maggiore precisazione si specifica che coefficienti **0,90-0,95** sono stati attribuiti nelle migliori situazioni in cui gli interventi necessari prevedibilmente siano circoscritti alle attività di verifica/messa a punto invece valori inferiori pari a **0,80-0,70** e così **via a scalare** sono stati attribuiti considerando in ogni caso necessarie le verifiche di cui al punto precedente oltre ad attività di adeguamento tecnologico ed impiantistico e di messa in sicurezza in rapporto alla tipologia dell'impianto, alla

tecnologia dell'impianto originario ed in più in generale alla situazione di conduzione dell'attività produttiva.

E' stato inoltre utilizzato un coefficiente di ulteriore deprezzamento prudenziale e pari al 10%.

Nel caso di alcuni macchinari specifici invece, si è intervistato direttamente il produttore o un suo diretto concorrente per eseguire una indagine di mercato. In questi casi il valore del macchinario riportato è quello relativo allo stato in cui si trova.

In merito al quesito n°8

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

Il valore di mercato dei macchinari è riportato nello schema allegato (All. 13): $V_{\text{macchinari}} = \text{€ } 252.800,00$.

Si sottolinea che per alcuni impianti fissi (guidovie, impianti fissi di movimentazione etc), la stima si riferisce al valore dei macchinari assemblati con l'immobile, poiché il loro smontaggio e la vendita separata dal resto, non risulta economicamente vantaggioso determinando una perdita di valore dei macchinari. Anche per quanto riguarda le celle frigo e l'impianto del freddo, la stima si riferisce agli impianti in situ: ciò poiché ogni cella è raffreddata da impianti dimensionati "su misura" e lo smontaggio ed il rimontaggio dei beni non risulterebbe economicamente vantaggioso determinando una perdita di valore dei macchinari.

Il valore di mercato delle celle e impianto del freddo è riportato nello schema allegato (All. 14): $V_{\text{celle}} = \text{€ } 158.000,00$.

Infine, in allegato (All. 15) è riportato il valore di mercato degli arredi riscontrati: $V_{\text{arredi}} = \text{€ } 8.000,00$.

CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il più probabile valore commerciale dei beni immobili oggetto di consulenza, alla data attuale è pari complessivamente a **2.685.500,00 € duemilioneisecentoottantacinquemilacinquecento/00 euro** meglio riepilogato dalla seguente tabella.

Lotto	Descrizione	Valori €
1	Complesso fabbricati laboratorio e officine	1.640.000,00 €
2	½ Abitazione Selargius via degli Astri 41	83.300,00 €
3	Abitazione Cagliari via del Mirto 3	366.400,00 €
4	½ Abitazione Selargius via Campidano s.n.	79.400,00 €
5	Terreni in Selargius località "Terra Teula"	22.600,00 €
6	Terreni in Selargius località "Pezzu Mannu"	75.000,00 €
7	Terreni in Selargius località "Is Corrias"	0,00 €
8	Macchinari	252.800,00 €
9	Celle	158.000,00 €
10	Mobili	8.000,00 €
TOTALE		2.685.500,00 €

Cagliari, 06 luglio 2020

I CONSULENTI TECNICI

Dr. Ing. MARCO DETTORI

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valutazione beni

