

RELAZIONE DI PERIZIA INERENTE LA VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA DITTA SU.GI.CA S.R.L.

I sottoscritti Dott. Ing. Marco Dettori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al [REDACTED] ed Ing. Elisabetta Muntoni iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al [REDACTED] sono stati incaricati dall'Amministratore unico della Società, Dott. Alberto Grilletti, di redigere relazione tecnica al fine di valutare i beni immobili della società Su.Gi.Ca. S.r.l. di seguito meglio elencati.

- **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Gli scriventi, al fine di evadere l'incarico ricevuto, hanno dato inizio alle operazioni peritali con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.^{ra} Isabella Pirastu della IVI Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con i necessari sopralluoghi realizzati presso gli immobili e presso gli Uffici Tecnici Comunali.

Nel corso dei sopralluoghi sono stati realizzati degli accurati rilievi fotografici e sono stati realizzati, ove possibile, i rilievi planimetrici dell'esistente.

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

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

In merito al quesito n°1

- Individuare, previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, della reale ed attuale consistenza patrimoniale della società Su.Gi.Ca. Srl;

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate [REDACTED] si è potuto riscontrare che gli immobili pertinenti alla Ditta **"Su.Gi.Ca. Srl"** sono i seguenti:

COMUNE DI CAGLIARI

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà della palazzina ad uso commerciale sita a Cagliari nella via Manno n°59, Piano seminterrato, terra, primo e secondo, distinta al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 18 Particella 2.220 sub 8 categoria D/8;

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'ufficio sito a Cagliari nella via Spano n°11/A, Piano terzo, distinto al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 18 Particella 2.220 sub 9 categoria A/10;

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà della palazzina ad uso commerciale sita a Cagliari nella via Garibaldi n°66, Piano terra, primo e secondo, distinta al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 18 Particella 2.363 sub 4 categoria C/1;

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà della palazzina ad uso commerciale sita a Cagliari nella via Garibaldi n°80, Piano terra, primo e secondo, distinta al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 18 Particella 8.027 sub 4 categoria C/1;

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito a Cagliari nella via S'Ecca Manna n°12, Piano primo, distinto al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 18 Particella 8.324 sub 12 categoria A/3;

Lotto 6) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito a Cagliari nella via S'Ecca Manna n°12, Piano primo, distinto al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 18 Particella 8.324 sub 13 categoria A/3;

Lotto 7) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale nel Largo Carlo Felice n°56, Piano terra, distinto al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 18 Particella 2.110 sub 33 categoria C/1;

Lotto 8) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale di sgombero nel Largo Carlo Felice n°54, Piano terra, distinto al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 18 Particella 2.110 sub 34 categoria C/2;

COMUNE DI PULA

Lotto 9) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa sita in località Is Molas distinta al N.C.E.U. al Foglio 30 Particella 31 sub 1 categoria A/2.

In merito al quesito n°2

- OMISSIS

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

In merito al quesito n°3

- OMISSIS

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI**COMUNE DI CAGLIARI**

+ Fabbricato di Via Manno n°59 e via Spano n°11/A ospitante gli immobili di cui ai Lotti n°1 e n°2

Il fabbricato in esame è ubicato nel centro di Cagliari in una zona commerciale pregiata del comune; trattasi di un fabbricato ad uso commerciale ed uffici con accessi pedonali, rispettivamente dai civici n°59 della via Manno e 11/a della via Spano.

Il fabbricato, nella sua interezza, è composto da cinque livelli di cui quattro integralmente fuori terra; ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature esterne in muratura di pietrame e tramezzature in laterizio, solai intermedi e di copertura in laterocemento, rivestimenti esterni realizzati con intonaci a grana fine tinteggiati. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi buono.

Da un esame realizzato, ovviamente, esclusivamente a vista, non si segnalano manufatti contenenti amianto.

Nel seguito verranno descritti i due lotti patrimonio della Su.Gi.Ca. Srl.

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà della palazzina ad uso commerciale sita a Cagliari nella via Manno n°59, Piano

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

**seminterrato, terra, primo e secondo, distinta al N.C.E.U. alla
Sezione A Foglio 18 Particella 2.220 sub 8 categoria D/8;**

Il lotto in questione è ospitato dai piani seminterrato, terra, primo e secondo del fabbricato descritto in premessa, l'immobile ospita un negozio di vendita al dettaglio della società Su.Gi.Ca. Srl. Al negozio vi si può accedere direttamente da un'ampia vetrina prospettante il civico n°59 della Via Manno.

L'immobile è così distribuito:

Piano Terra: ampio ambiente adibito a vendita, ambiente adibito ad esposizione denominato "grotta" poiché ricavato nella roccia, trattandosi probabilmente di un'antica cisterna ed un bagno con relativo antibagno. L'altezza interna è pari a 300 cm;

Piano Primo: un ampio ambiente adibito a vendita, un ambiente adibito ad esposizione scavato nella roccia con volta in pietra, tre spogliatoi ed un bagno con relativo antibagno; sono presenti inoltre due piccoli balconi che si affacciano sulla via Manno. L'altezza interna è pari a 312 cm;

Piano Secondo: un ampio ambiente destinato a vendita attualmente adibito a stoccaggio merci; sono presenti inoltre due piccoli balconi che si affacciano sulla via Manno. L'altezza interna è pari a 305 cm;

Piano Interrato: un ampio ambiente destinato a locale di sgombero ma adibito ad esposizione e dotato di disimpegno e tre spogliatoi. L'altezza interna è pari a 285 cm.

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

INFISSI IN METALLO A TAGLIO TERMICOALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto, è pari a **484,60 mq**, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo.

Calcolo superficie commerciale			
	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Interrato			
Locale di sgombero	90,80	0,60	54,48
Piano Terra			
Locale commerciale	146,03	1,00	146,03
Piano Primo			
Locale commerciale	159,31	1,00	159,31
Balconi	1,21	0,20	0,24
Piano Secondo			
Locale commerciale	124,30	1,00	124,30
Balconi	1,21	0,20	0,24
Sommano			484,60

Le finiture del negozio, qualitativamente buone, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è interamente pavimentato con piastrelle di gres ceramico 60x60 cm e 30x60 cm, nella "grotta" è presente un parquet, il tutto è in buono stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono prevalentemente rivestite internamente con pannelli di cartongesso tinteggiati che fungono da isolamento dalla muratura portante perimetrale;

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

è presente anche la pietra a vista nei due ambienti “grotta” e negozio al piano primo, lo stato di conservazione può definirsi buono, non si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni;

CONTROSOFFITTI: Nei vari piani si segnala la presenza di controsoffitti a doghe ad altezze variabili;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in pvc e vetro ad anta unica il cui stato di conservazione può definirsi buono; al piano terra la vetrata della vetrina e la porta di ingresso dalla strada sono realizzate in alluminio e vetro con serranda metallica esterna. Non sono presenti infissi interni, ad eccezione delle porte dei bagni;

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

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico sotto traccia, alla vista, risultano essere in buono stato d’uso. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità. Sono presenti pompe di calore per la climatizzazione a funzionamento autonomo.

NOTE: Sono presenti una scala di comunicazione interna in acciaio e cristallo ed un ascensore che collega tutti i livelli.

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell’ufficio sito a Cagliari nella via Spano n°11/A, Piano terzo, distinto al

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 18 Particella 2.220 sub 9 categoria A/10;

Soprastante l'immobile descritto al Lotto n°1, attualmente collegato con esso dalla scala centrale, però in corso di separazione urbanistica e fisica, vi è l'immobile ad uso ufficio situato al piano terzo con ingresso esclusivo dal pianerottolo sul vano scala condominiale prospettante la via Spano n°11/A.

L'immobile è costituito da un unico ampio ambiente ora adibito a magazzino ma destinato progettualmente ad uso ufficio, sono presenti inoltre due piccoli balconi che si affacciano sulla via Manno. L'altezza interna è pari a 307 cm.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **113,04 mq**, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo.

Calcolo superficie commerciale			
	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terzo			
Uffici	112,80	1,00	112,80
Balconi	1,21	0,20	0,24
Sommano			113,04

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

PAVIMENTI: L'immobile è interamente pavimentato con piastrelle di gres ceramico 30x60 cm, il tutto è in buono stato di manutenzione;

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

PARETI: Le pareti interne sono prevalentemente rivestite internamente con pannelli di cartongesso tinteggiati che fungono da isolamento dalla muratura portante perimetrale, lo stato di conservazione può definirsi buono, non si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni;

CONTROSOFFITTI: Si segnala la presenza di un controsoffitto a doghe;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in pvc e vetro ad anta unica il cui stato di conservazione può definirsi buono;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico, alla vista, risulta essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità. Sono presenti pompe di calore per la climatizzazione a funzionamento autonomo.

NOTE: Sono presenti una scala di comunicazione interna in acciaio e cristallo ed un ascensore che collega con i livelli sottostanti ancora fisicamente non separati.

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà della palazzina ad uso commerciale sita a Cagliari nella via Garibaldi n°66, Piano terra, primo e secondo, distinta al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 18 Particella 2.363 sub 4 categoria C/1;

Il fabbricato in esame è ubicato nel centro di Cagliari in una zona commerciale pregiata del comune; trattasi di un fabbricato ad uso commerciale con accesso da un'ampia vetrina prospettante il civico n°66 della Via Garibaldi. Il fabbricato, nella sua interezza, è composto da tre livelli fuori terra; ha struttura in muratura portante di pietrame in

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

conglomerato cementizio armato, solai intermedi e di copertura in laterocemento, rivestimenti esterni realizzati con intonaci a grana fine tinteggiati. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi sufficiente. Da un esame realizzato, ovviamente, esclusivamente a vista, non si segnalano manufatti contenenti amianto.

L'immobile è così distribuito:

Piano Terra: ambiente adibito a vendita, uno spogliatoio ed un ripostiglio opportunamente disimpegnati. L'altezza interna è pari a 234 cm; collegato da una rampa di scale interna si arriva al

Piano Primo: composto da due ampi ambienti adibiti a vendita, tre spogliatoi; sono presenti inoltre due piccoli balconi che si affacciano sulla via Garibaldi. L'altezza interna è pari a 290 cm in uno dei due ambienti vendita e 314 cm nell'altro; collegato da una scala a chiocciola interna si arriva al

Piano Secondo: composto da un ambiente destinato a vano multiuso, un lucernario, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio; sono presenti inoltre due piccoli balconi che si affacciano sulla via Garibaldi ed un'ampia terrazza. L'altezza media interna è pari a 293 cm.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **256,24 mq**, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo.

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

Calcolo superficie commerciale

	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Locale commerciale	73,72	1,00	73,72
Piano Primo			
Locale commerciale	103,16	1,00	103,16
Balconi	1,50	0,20	0,30
Piano Secondo			
Locale commerciale	74,46	1,00	74,46
Terrazza	28,67	0,15	4,30
Balconi	1,50	0,20	0,30
Sommano			256,24

Le finiture del negozio, qualitativamente sufficienti, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato nei primi due piani con un parquet, al secondo piano in parte con una moquette e nel disimpegno e servizi con piastrelle di gres ceramico 20x20 cm, il tutto è in sufficiente stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono prevalentemente rivestite internamente con pannelli di cartongesso tinteggiati che fungono da isolamento dalla muratura portante perimetrale, lo stato di conservazione può definirsi buono, non si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni;

CONTROSOFFITTI: Nei vari piani si segnala la presenza di controsoffitti in cartongesso ad altezze variabili;

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

INFISSI: Gli infissi esterni sono in legno e vetro ad anta unica sul lato strada il cui stato di conservazione può definirsi buono, quelli interni del secondo piano sono in legno mentre quelli esterni al secondo piano sono parzialmente in legno e vetro ed in alluminio e vetro. Le vetrine all'ingresso sono in cristallo, il tutto protetto da una serranda metallica scorrevole manuale;

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

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in sufficiente stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità.

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà della palazzina ad uso commerciale sita a Cagliari nella via Garibaldi n°80, Piano terra, primo e secondo, distinta al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 18 Particella 8.027 sub 4 categoria C/1;

Il fabbricato in esame è ubicato nel centro di Cagliari in una zona commerciale pregiata del comune; trattasi di un fabbricato ad uso commerciale con accesso da un'ampia vetrina prospettante il civico n°80 della Via Garibaldi. Il fabbricato, nella sua interezza, è composto da tre livelli fuori terra; ha struttura in muratura portante di pietrame in conglomerato cementizio armato, solai intermedi e di copertura in laterocemento, rivestimenti esterni realizzati con intonaci a grana fine tinteggiati. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

definirsi buono. Da un esame realizzato, ovviamente, esclusivamente a vista, non si segnalano manufatti contenenti amianto.

L'immobile è così distribuito:

Piano Terra: ingresso, un ampio ambiente adibito a vendita, due spogliatoi. L'altezza interna è pari a 262 cm; collegato da una rampa di scale interna si arriva al

Piano Primo: composto un ampio ambiente adibito a vendita, due spogliatoi, due bagni con relativo antibagno; sono presenti inoltre due piccoli balconi che si affacciano sulla via Garibaldi. L'altezza interna è pari a 315 cm; collegato da una rampa di scale interna si arriva al

Piano Secondo: composto da un ambiente destinato a vendita, un disimpegno, un ufficio, un bagno con relativo antibagno, è presente infine un'ampia terrazza che si affaccia sulla via Garibaldi. L'altezza media interna è pari a 472 cm.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **275,28 mq**, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo.

Calcolo superficie commerciale			
	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Locale commerciale	88,19	1,00	88,19
Piano Primo			
Locale commerciale	103,90	1,00	103,90

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

Balconi	1,17	0,20	0,23
Piano Secondo			
Locale commerciale	78,16	1,00	78,16
Terrazza	32,02	0,15	4,80
Sommano			275,28

Le finiture del negozio, qualitativamente sufficienti, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato nei primi due piani parte con lastre di granito e parte con parquet, al secondo piano con piastrelle di gres ceramico 30x30 cm, nella terrazza è presente la sola guaina impermeabilizzante, il tutto è in sufficiente stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono prevalentemente rivestite internamente con pannelli di cartongesso tinteggiati che fungono da isolamento dalla muratura portante perimetrale, lo stato di conservazione può definirsi buono tranne in alcuni del piano primo e del piano secondo in cui si rileva la presenza di macchie di umidità e/o infiltrazioni;

CONTROSOFFITTI: Nei vari piani si segnala la presenza di controsoffitti in cartongesso ad altezze variabili;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in parte in legno e vetro ed in parte in ferro e vetro il cui stato di conservazione può definirsi sufficiente, quelli interni sono in legno;

SANITARI: Nei due bagni al piano primo si segnala la presenza dei seguenti sanitari in porcellana bianca: vaso e lavabo,

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

nell'antibagno c'è un ulteriore lavabo, nel bagno al piano secondo c'è lavabo, vaso e doccia, nonché un lavabo nell'antibagno;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in sufficiente stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità. Sono presenti pompe di calore per la climatizzazione a funzionamento autonomo.

NOTE: è presente un montacarichi che serve tutti i livelli e, degna di segnalazione, è la copertura realizzata con capriate ed orditura lignea al secondo piano.

✚ Fabbricato di Via S'Ecca Manna n°12 ospitante gli immobili di cui ai Lotti n°5 e n°6

Il fabbricato in esame è ubicato nel centro di Cagliari in una zona pregiata del comune; trattasi di un fabbricato ad uso residenziale composto da tre unità abitative, una al piano terra e due al piano primo. Le unità in esame sono situate al piano primo e vi si può accedere da un cancello pedonale sito al civico n°12 della via S'Ecca Manna. Il fabbricato ha struttura portante in muratura, tramezzature in laterizio, solai intermedi e di copertura in laterocemento, rivestimenti esterni realizzati con intonaci a grana fine tinteggiati. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi sufficiente. Si segnala la presenza di una modesta copertura in cemento amianto a protezione di un box

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

nell'ingresso condominiale. Non si esclude la presenza di ulteriori MCA non visibili a vista.

Nel seguito verranno descritti i due lotti patrimonio della Su.Gi.Ca. Srl.

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito a Cagliari nella via S'Ecca Manna n°12, Piano primo, distinto al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 18 Particella 8.324 sub 12 categoria A/3;

L'appartamento in questione, ospitato dal primo del fabbricato descritto in premessa, è così distribuito:

Piano Terra: ingresso condominiale e scala d'accesso al pianerottolo comune con il Lotto 6;

Piano Primo: Pianerottolo comune con il Lotto 6, ingresso, salone, disimpegno, cucina, bagno, disimpegno, camera, soppalco collegato al sottostante disimpegno con un scala a chiocciola e terrazzina a livello. L'altezza dei vani è 364 cm tranne che nella parte soppalcata in cui è 211 cm in camera e 175 cm nel soppalco soprastante.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **92,74 mq**, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo.

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

Calcolo superficie commerciale

	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Parti condominiali	28,17	0,10	2,82
Piano Primo			
Appartamento	76,46	1,00	76,46
Soppalco	13,79	0,70	9,65
Terrazza	12,69	0,30	3,81
Sommano			92,74

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

PAVIMENTI: L'immobile è interamente pavimentato con piastrelle di gres ceramico 20x20 cm, il soppalco con un pavimento ligneo e la terrazza con monocottura 35x35 cm, il tutto è in sufficiente stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in mediocre stato per la presenza di infiltrazioni ed umidità in diversi punti, le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con una monocottura 15x15 cm fino all'altezza di 195 cm, lo stato di conservazione complessivo può definirsi sufficiente;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno e legno e vetro, quelli esterni sono in legno e vetro e sono dotati di scurini in legno, è presente una grata di ferro nella portafinestra

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

della terrazza, lo stato di conservazione degli infissi può definirsi sufficiente;

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

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, posizionati sotto traccia, alla vista risultano essere in pessimo stato d'uso. La climatizzazione è assente.

Lotto 6) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito a Cagliari nella via S'Ecca Manna n°12, Piano primo, distinto al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 18 Particella 8.324 sub 13 categoria A/3;

L'appartamento in questione, ospitato dal primo del fabbricato descritto in premessa, è così distribuito:

Piano Terra: ingresso condominiale e scala d'accesso al pianerottolo comune con il Lotto 5;

Piano Primo: Pianerottolo comune con il Lotto 5, ingresso, vano passaggio, disimpegno, cucina, bagno, camera ed un soppalco collegato alla sottostante cucina con una scala a chiocciola. L'altezza dei vani è variabile da un minimo di 243 cm nel vano d'ingresso, a 376 cm nella camera da letto, inoltre nella parte soppalcata è 201 cm in cucina e 180 cm nel soppalco soprastante.

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **65,64 mq**, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo.

Calcolo superficie commerciale

	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Parti condominiali	28,17	0,10	2,82
Piano Primo			
Appartamento	56,15	1,00	56,15
Soppalco	9,53	0,70	6,67
Sommano			65,64

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

PAVIMENTI: L'immobile è interamente pavimentato con piastrelle di gres ceramico 20x20 cm e il soppalco con un pavimento ligneo, il tutto è in sufficiente stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in cattivo stato per la presenza di infiltrazioni ed umidità in diversi punti, le pareti della cucina, solo dietro i fuochi e del bagno sono rivestite con una monocottura 15x15 cm fino all'altezza di 195 cm, lo stato di conservazione complessivo può definirsi sufficiente;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno e legno e vetro, quelli esterni sono in legno e vetro e sono dotati di scurini in

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

legno, lo stato di conservazione degli infissi può definirsi sufficiente;

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

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, posizionati sotto traccia, alla vista risultano essere in pessimo stato d'uso. La climatizzazione è assente.

Lotto 7) Venduto

Lotto 8) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale di sgombero nel Largo Carlo Felice n°54, Piano terra, distinto al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 18 Particella 2.110 sub 34 categoria C/2;

Anche per il lotto in questione vale quanto detto per il Lotto n°7 cioè che non è stato possibile accedervi quindi verrà fatta una valutazione sintetica e prudentiale avvalendosi esclusivamente della documentazione in nostro possesso come progettazioni ed autorizzazioni comunali e planimetria catastale, si precisa esclusivamente che l'immobile è situato nello stesso fabbricato del precedente Lotto n°7, che trattasi di un ripostiglio sottoscala con altezza massima, come riportato nella pianta catastale, pari a 272 cm ed altezza minima pari a 50 cm ed una superficie di circa **4 mq** come riportato nella visura catastale.

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

COMUNE DI PULA

Lotto 9) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa sita in località Is Molas distinta al N.C.E.U. al Foglio 30 Particella 31 sub 1 categoria A/2.

La villa in esame è ubicata in comune di Pula nella località Is Molas una lottizzazione privata rinomata in tutto il mondo per la vocazione golfistica; trattasi di una villetta concatenata con altre unità abitative ma indipendente negli accessi.

La villa si sviluppa nel solo livello terra, ha struttura in muratura portante di laterizio, come di laterizi sono i tramezzi, il solaio di copertura è in laterocemento, rivestimenti esterni realizzati con intonaci a grana fine tinteggiati. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi buono. Da un esame realizzato, ovviamente, esclusivamente a vista, non si segnalano manufatti contenenti amianto.

L'immobile è così distribuito:

Piano Terra: ampio soggiorno d'ingresso, cucina con dispensa, disimpegno, tre camere da letto, tre bagni, fanno parte del lotto un patio d'ingresso, un cortile posteriore e due giardini uno anteriore uno posteriore all'abitazione. L'altezza netta interna è variabile da 304 cm a 307 cm.

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **168,85 mq**, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo.

Calcolo superficie commerciale

	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Abitazione	103,15	1,00	103,15
Loggiato	99,64	0,40	39,86
Giardino	258,38	0,10	25,84
Sommano			168,85

Le finiture della villa, qualitativamente buone, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato con piastrelle di gres ceramico 33x33 cm e 20x20 cm, il tutto è in buono stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi buono, anche se si rilevano in alcuni punti del salotto e di una camera da letto delle macchie di umidità e/o infiltrazioni per umidità di risalita;

RIVESTIMENTI: Nei bagni sono presenti rivestimenti in monocottura 20x20 cm fino ad un'altezza di 220 cm, nella cucina stessa tipologia ma solo dietro i fuochi;

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno e vetro con scurini in legno, lo stato di conservazione generale può definirsi buono;

SANITARI: In due bagni si segnala la presenza dei seguenti sanitari in porcellana bianca: lavabo, vaso, bidet e doccia, nel terzo bagno al posto della doccia c'è una vaschetta;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità. E' presente una pompa di calore per la climatizzazione a funzionamento autonomo nel salotto.

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);

1. CONFORMITÀ URBANISTICA

COMUNE DI CAGLIARI

 **Fabbricato di Via Manno n°59 e via Spano n°11/A ospitante gli immobili di cui ai Lotti n°1 e n°2**

Gli scriventi hanno eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Cagliari ottenendo copia delle concessioni edilizie e dei progetti d'interesse; di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Cagliari che hanno interessato il fabbricato per cui è consulenza:

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

- 1) **Licenza Edilizia n°1605 del 10 febbraio 1976** – per ristrutturazione interna e manutenzione straordinaria a carico del fabbricato sito in Via Manno n°61-63-65;
- 2) **Concessione Edilizia n°2182/2001C del 22 ottobre 2001** – per ristrutturazione urbanistica con ripristino morfologico di un immobile a destinazione mista, commerciale ed uffici;
- 3) **Autorizzazione Edilizia n°220/2005A del 14 marzo 2005** per l'esecuzione dei lavori già autorizzati con Concessione Edilizia n°2182/2001C.
- 4) **Comunicazioni opere interne n°68B/2008 del 14 gennaio 2008** per modifiche interne e di finiture.
- 5) **Pratica SUAP n°2886/2011**: Certificazione di Agibilità del Locale ad Uso Commerciale di cui al sub 6 (oggi soppresso e identificato con i sub 7, 8 e 9) **non portata a termine per mancate integrazioni sugli impianti;**
- 6) **Pratica SUAP n°32533/2018 del 20/03/2018**: Comunicazione Edilizia Libera per Manutenzione Straordinaria all'interno del fabbricato per ripristino e rifacimento intonaci e finiture, rivestimento scala esistente con lamiera di ferro.

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:

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

Lotto 1 - Piano Interrato

- ✓ Aumento delle dimensioni dei locali dell'interrato che vengono riportate alle dimensioni originali dello stato ante progetto del 2001;
- ✓ Altezza interna di 2,85 m rispetto ai 3,00 m del progetto approvato nel 2001;
- ✓ Differente distribuzione degli ambienti, diversa ubicazione dell'ascensore e realizzazione di nuove tramezzature (disimpegno e spogliatoi);
- ✓ Il locale è usato, oltre che come sgombero, anche come esposizione;

Lotto 1 - Piano Terra

- ✓ Realizzazione di nuove tramezzature: bagno e spogliatoi;
- ✓ Diversa ubicazione dell'ascensore;

Lotto 1 - Piano Primo

- ✓ Differente distribuzione degli ambienti e realizzazione di nuove tramezzature;
- ✓ Realizzazione di un corpo scala asservito ad unità immobiliari ai piani superiori oggi frazionate e scorporate dall'immobile in oggetto;
- ✓ Altezza interna di 3,12 m rispetto ai 3,00 m del progetto approvato nel 2001;
- ✓ Diversa ubicazione dell'ascensore.

Lotto 2 - Piano Secondo

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

- ✓ Diversa ubicazione dell'ascensore.
- ✓ Eliminazione dall'unità immobiliare in oggetto della scala dall'ingresso di Via Spano;
- ✓ Chiusura di una porta verso il cavedio.

Lotto 2 – Piano Terzo

- ✓ Differente distribuzione degli ambienti e diversa distribuzione delle tramezzature;
- ✓ Chiusura di una porta verso il cavedio;
- ✓ Altezza interna di 3,07 m rispetto ai 3,00 m del progetto approvato nel 2001;
- ✓ Diversa ubicazione dell'ascensore.

Le difformità presenti potranno essere sanate con un accertamento di conformità.

Attualmente l'immobile è privo di agibilità.

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio presentano alcune difformità rispetto allo stato di fatto ed andranno aggiornate.

I costi complessivi per presentare l'accertamento di conformità con annesse sanzioni ed oneri tecnici e la conseguente regolarizzazione catastale sono stati ricompresi nella singola stima immobiliare realizzata.

Fabbricato di Via Garibaldi n°66 ospitante l'immobile di cui al

Lotto n°3

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

Gli scriventi hanno eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Cagliari ottenendo copia delle concessioni edilizie e dei progetti d'interesse; di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Cagliari che hanno interessato il fabbricato per cui è consulenza:

- 1) **Licenza di costruzione n°521/95 del 23 marzo 1974;**
- 2) **Pratica SUAPE n°40119/2019:** Certificazione di Agibilità del 21/01/2019.

Sulla scorta dei rilievi effettuati, si può affermare che, a meno di lievi variazioni dimensionali rientranti nella normale tolleranza esecutiva, **non vi sono differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi.**

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio sono conformi allo stato di fatto

Fabbricato di Via Garibaldi n°80 ospitante l'immobile di cui al Lotto n°4

Gli scriventi hanno eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Cagliari ottenendo copia delle concessioni edilizie e dei progetti d'interesse; di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Cagliari che hanno interessato il fabbricato per cui è consulenza:

- 1) **Istanza di Condonò edilizio n°4576 del 28 agosto 1986** a nome di Geo Corda (a cui è subentrato SU.GI.CA. S.r.l.) per cambio di destinazione

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

d'uso da residenziale a commerciale, accorpamento di unità immobiliari ed opere interne; L'istanza non è ancora stata portata a compimento, nonostante le integrazioni fornite dalla proprietà nel 2016.

Lo stato di fatto è conforme alla progettazione presentata nel 2016, a meno di lievi differenze planimetriche, non degne di nota, e nelle dimensioni del bagno e antibagno del primo piano.

Tale differenza, essendo non sostanziale, potrà essere integrata nelle pratiche di condono ancora in essere senza pregiudizio dell'esito della stessa.

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio presentano le medesime differenze rispetto allo stato di fatto ed andranno aggiornate.

✚ Fabbricato di Via S'Ecca Manna n°12 ospitante l'immobile di cui al Lotto n°5

Gli scriventi hanno eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Cagliari ottenendo copia delle concessioni edilizie e dei progetti d'interesse; di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Cagliari che hanno interessato il fabbricato per cui è consulenza:

1) Concessione in sanatoria prot. n°9.802 del 07 maggio 2007;

Sulla scorta dei rilievi effettuati, si può affermare che, a meno di lievi variazioni dimensionali rientranti nella normale tolleranza esecutiva, **non**

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

vi sono differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi, a meno di lievi differenze nelle misure non degne di nota.

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio sono conformi allo stato di fatto.

 Fabbricato di Via S'Ecca Manna n°12 ospitante l'immobile di cui al Lotto n°6

Gli scriventi hanno eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Cagliari ottenendo copia delle concessioni edilizie e dei progetti d'interesse; di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Cagliari che hanno interessato il fabbricato per cui è consulenza:

1) Concessione in sanatoria prot. n°8.823 del 19 aprile 2007;

Sulla scorta dei rilievi effettuati, si può affermare che, a meno di lievi variazioni dimensionali rientranti nella normale tolleranza esecutiva, non vi sono differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi, a meno di lievi differenze nelle misure non degne di nota.

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio sono conformi allo stato di fatto.

 Fabbricato di Largo Carlo Felice n°56 ospitante l'immobile di cui al Lotto n°7

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

Gli scriventi hanno eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Cagliari ottenendo copia delle concessioni edilizie e dei progetti d'interesse; di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Cagliari che hanno interessato il fabbricato per cui è consulenza:

- 1) **Pratica SUAPE n°91591/2019:** sanatoria per interventi di edilizia libera soggetti a comunicazione asseverata completamente realizzati alla data della comunicazione (fusione di due locali commerciali) - Largo Carlo Felice 54/56 – Cagliari;
- 2) **Pratica SUAPE n°119588/2019:** Certificazione di Agibilità del 17/01/2020.

Non avendo avuto accesso all'immobile, nulla si può dire circa la conformità urbanistica.

Fabbricato di Largo Carlo Felice n°54 ospitante l'immobile di cui al Lotto n°8

Non avendo avuto accesso all'immobile, nulla si può dire circa la conformità urbanistica.

COMUNE DI PULA

Villa ad Is Molas ospitante l'immobile di cui al Lotto n°9

Gli scriventi hanno eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Cagliari ottenendo copia delle concessioni edilizie e dei progetti d'interesse; di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Pula che hanno interessato il fabbricato per cui è consulenza:

- 1) **Concessione Edilizia n°15/77 del 15 marzo 1977** relativa al Comparto C2;
- 2) **Concessione Edilizia n°17/77 del 15 marzo 1977** relativa al Comparto C2;
- 3) **Concessione Edilizia in variante n°21 del 15 febbraio 1978** relativa al Comparto C2;
- 4) **Concessione Edilizia in variante n°50/77 del 01 agosto 1977** relativa al Comparto C2;
- 5) **D.I.A. prot. n° 24511 del 28/11/2014 per ampliamento con Legge Piano Casa del soggiorno lato sud est;**
- 6) **Accertamento di conformità n°17 del 16 agosto 2018;**
- 7) **Comunicazione fine lavori D.I.A. n°24511/2014 in data 10/09/2018.**

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

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio sono conformi allo stato di fatto.

2. OMISSIS

Tanto riferiscono e giudicano i sottoscritti in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

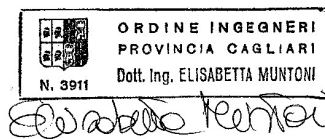
Cagliari, 21 gennaio 2021

Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.

I CONSULENTI TECNICI

Dr. Ing. MARCO DETTORI

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Valutazione beni Su.Gi.Ca. S.r.l.