



STUDIO PROFESSIONALE  
D R. I N G. MARCO DETTORI  
D R. I N G. ELISABETTA MUNTONI  
CONSULENTI DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI



VIA FRANCESCO ALZIATOR N°15  
09126 CAGLIARI



TEL 070513926 - 3283221052 - 3406776773

\*\*\*\*\*

## RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DELLA



## RELAZIONE DI PERIZIA

ALLEGATI da n°1 a n°2



Cagliari 21 gennaio 2021



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



## RELAZIONE DI PERIZIA INERENTE LA VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA I

I sottoscritti Dott. Ing. Marco Dettori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 ed Ing. Elisabetta Muntoni iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911 sono stati incaricati dall'Amministratore unico della Società, di redigere relazione tecnica al fine di valutare i beni immobili della s 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.<sup>ra</sup> 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 ben





## In merito al quesito n°1



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

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



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

- 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;

### Valutazione beni

E' stata effettuata una verifica con il nominativo

### Codice Fiscale e Partite

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 quanto rappresentato dalla sottostante tabella riepilogativa.

Lotto	Dati Catastali				Ipoteca Volontaria del 10.11.2010 RG 37.462/RP 9.650 Banca di Credito Sardo S.p.A.	Ipoteca Volontaria del 18.12.2017 RG 36.222/RP 5.262 Banco di Sardegna S.p.A.	Ipoteca Volontaria del 27.09.2018 RG 28.206/RP 4.097 Banca di Credito Cooperativo di Cagliari S.p.A.	Domanda Giudiziale del 22.01.2020 RG 1.359/RP 1.028
	Foglio	Particelle	Subalterni					
<b>CAGLIARI</b>								
1	A/18	2.220	8			X		
2	A/18	2.220	9			X		
3	A/18	2.363	4		X			
4	A/18	8.027	4		X			
5	A/18	8.324	12				X	
6	A/18	8.324	13				X	
7	A/18	2.110	33		X			X
8	A/18	2.110	34		X			
<b>PULA</b>								
9	30	31	-				X	

### Valutazione beni



Negli ultimi due anni sono state effettuate le seguenti vendite.



## 1° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPROVENDITA

Trascrizione n°22.943 del 19 ottobre 2018 alla Casella n°30.504

**Titolo** Atto di compravendita del 16 ottobre 2018 Repertorio 2255/1720 a Rogito Notaio in Cagliari Dott. Andrea Onano

**A Favore**

**Contro**

**Immobile** Abitazione di tipo economico in Cagliari, via Spano 11 distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione A foglio 18 particella 2219 sub 12 e magazzino distinto al Catasto Fabbricati alla Sezione A foglio 18 particella 2219 sub 11

## 2° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPROVENDITA

Trascrizione n°11.813 del 03 giugno 2019 alla Casella n°15.767

**Titolo** Atto di compravendita del 31 maggio 2019 Repertorio 52933/33675 a Rogito Notaio in Cagliari Dott. Antonio Galdiero

**A Favore**

**Contro**

**Immobile** Abitazione di tipo civile in Cagliari, viale Diaz 29 distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione A foglio 18 particella 3353 sub 105

## Valutazione beni



### 3° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPROVENDITA

Trascrizione n°27.403 del 16 dicembre 2019 alla Casella n°36.224

**Titolo** Atto di compravendita del 12 dicembre 2019 Repertorio 2629/2024 a Rogito Notaio in Cagliari Dott. Andrea Onano

**A Favore**

**Contro**

**Immobile** Abitazione di tipo economico in Cagliari, via Spano 11/A distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione A foglio 18 particella 2219 sub 36

### 4° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPROVENDITA

Trascrizione n°27.404 del 16 dicembre 2019 alla Casella n°36.226

**Titolo** Atto di compravendita del 12 dicembre 2019 Repertorio 2631/2026 a Rogito Notaio in Cagliari Dott. Andrea Onano

**A Favore**

**Contro**

**Immobile** Ufficio in Cagliari, via Spano 11/A distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione A foglio 18 particella 2219 sub 38

### 5° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPROVENDITA

Trascrizione n°28.479 del 24 dicembre 2019 alla Casella n°37.607

**Valutazione beni**



**Titolo** Atto di compravendita del 23 dicembre 2019 Repertorio 142072/35383 a Rogito Notaio in Cagliari Dott. Carlo Mario De Magistris

**A Favore**



**Contro**



**Immobile** Abitazione di tipo economico in Cagliari, via Spano 11/A distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione A foglio 18 particella 2219 sub 35 ed Abitazione di tipo economico in Cagliari, via Spano 11/A distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione A foglio 18 particella 2219 sub 37

Inoltre è stato registrato il seguente preliminare di compravendita.



**6° NOTA DI TRASCRIZIONE PRELIMINARE DI COMPROVENDITA**



**Titolo** Trascrizione n°10.527 del 16 maggio 2019 alla Casella n°13.972 Preliminare di compravendita del 13 maggio 2019 Repertorio 2456/1886 a Rogito Notaio in Cagliari Dott. Andrea Onano

**A Favore**



**Contro**



**Immobile** Locale commerciale in Cagliari, Largo Carlo Felice 56 distinto al Catasto Fabbricati alla Sezione A foglio 18 particella 2110 sub 33



**Valutazione beni**





Infine è stata realizzata anche la seguente permuta.



## **7° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PERMUTA**

Trascrizione n°24.850 del 15 novembre 2019 alla Casella n°32.898

**Titolo** Atto di permuta del 14 novembre 2019 Repertorio 2593/2001 a  
Rogito Notaio in Cagliari Dott. Andrea Onano

**A Favore**



**Contro**

**Immobili** Al Sig. viene ceduto il seguente immobile  
Quota pari ad  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà del Deposito in  
Cagliari, Via Spano 11/A distinto al Catasto Fabbricati alla  
Sezione A foglio 18 particella 2219 sub 28

**Immobili** Alla vengono ceduti i seguenti immobili  
Quota pari ad  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà dei Depositi in Cagliari,  
Via Spano 11/A distinti al Catasto Fabbricati alla Sezione A  
foglio 18 particella 2219 sub 26 – sub 29 – sub 30 – sub 31 – sub  
32

Tutti gli atti realizzati dalla sono stati allegati in coda alla presente  
relazione (**All. 2**).



---

## **Valutazione beni**





## 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 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 (Foto da n°1 a n°4) 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



## Valutazione beni



**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;**

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 ..... 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 (**Foto nn°4-5**), ambiente adibito ad esposizione denominato "grotta" poiché ricavato nella roccia, trattandosi probabilmente di un'antica cisterna (**Foto nn°6-7**), ed un bagno con relativo antibagno (**Foto n°8**). L'altezza interna è pari a 300 cm;

**Piano Primo:** un ampio ambiente adibito a vendita (**Foto nn°9-10**), un ambiente adibito ad esposizione scavato nella roccia con volta in pietra (**Foto n°11**), tre spogliatoi (**Foto n°12**) 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 (**Foto da n°13 a n°15**); sono presenti inoltre due piccoli balconi che si affacciano sulla via Manno. L'altezza interna è pari a 305 cm;

---

### Valutazione beni



**Piano Interrato:** un ampio ambiente destinato a locale di sgombero ma adibito ad esposizione (**Foto da n°16 a n°18**) e dotato di disimpegno (**Foto n°19**) e tre spogliatoi. L'altezza interna è pari a 285 cm.

### INFISSI IN METALLO A TAGLIO TERMICOCALCOLO 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 (**All. 3.2**).

#### Calcolo superficie commerciale

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

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;

#### Valutazione beni



**PARETI:**

Le pareti interne sono prevalentemente rivestite internamente con pannelli di cartongesso tinteggiati che fungono da isolamento dalla muratura portante perimetrale; 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 (**Foto n°15**) ed un ascensore (**Foto n°17**) che collega tutti i livelli.



---

**Valutazione beni**

**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;**

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 (**Foto n°3**).

L'immobile è costituito da un unico ampio ambiente ora adibito a magazzino ma destinato progettualmente ad uso ufficio (**Foto da n°20 a n°22**), 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 (**All. 4.2**).

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

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

---

### Valutazione beni

**PAVIMENTI:** L'immobile è interamente pavimentato con piastrelle di gres ceramico 30x60 cm, 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, 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 elettrici, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità. Sono presenti pompe di calore per la climatizzazione a funzionamento autonomo.

**NOTE:** Sono presenti una scala di comunicazione interna in acciaio e cristallo (**Foto n°15**) ed un ascensore (**Foto n°17**) 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 (**Foto nn°23-24**) è ubicato nel centro di Cagliari in una zona commerciale pregiata del comune; trattasi di un

---

### Valutazione ben

fabbricato ad uso commerciale con accesso da un'ampia vetrina prospettante il civico n°66 della Via Garibaldi (**Foto n°25**). 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 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 (**Foto da n°26 a n°29**), uno spogliatoio (**Foto n°30**) ed un ripostiglio (**Foto n°31**) opportunamente disimpegnati (**Foto n°32**). L'altezza interna è pari a 234 cm; collegato da una rampa di scale interna (**Foto n°33**) si arriva al

**Piano Primo:** composto da due ampi ambienti adibiti a vendita (**Foto nn°34-35**), tre spogliatoi (**Foto n°36**); 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 (**Foto n°37**) si arriva al

**Piano Secondo:** composto da un ambiente destinato a vano multiuso (**Foto da n°38 a n°40**), un lucernario, un disimpegno (**Foto n°41**), un bagno (**Foto n°42**), 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.

---

### Valutazione beni

**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 ([All. 5.2](#)).

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

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;

**Valutazione beni**

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

**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 (**Foto n°43**) 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 (**Foto n°44**). 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

---

### Valutazione beni

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.

L'immobile è così distribuito:

**Piano Terra:** ingresso (**Foto n°44**), un ampio ambiente adibito a vendita (**Foto n°45-46**), due spogliatoi (**Foto n°47**). L'altezza interna è pari a 262 cm; collegato da una rampa di scale interna (**Foto n°48**) si arriva al

**Piano Primo:** composto un ampio ambiente adibito a vendita (**Foto da n°49 a n°51**), due spogliatoi, due bagni (**Foto nn°52-53**) con relativo antibagno (**Foto nn°54-55**); 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 (**Foto n°56**) si arriva al

**Piano Secondo:** composto da un ambiente destinato a vendita (**Foto nn°57-58**), un disimpegno (**Foto nn°59-60**), un ufficio (**Foto n°61**), un bagno (**Foto n°62**) con relativo antibagno (**Foto n°63**), è presente infine un'ampia terrazza (**Foto n°64**) 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 (**All. 6.2**).

### Valutazione ben

<b>Calcolo superficie commerciale</b>			
	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
<b>Piano Terra</b>			
<b>Locale commerciale</b>	88,19	1,00	88,19
<b>Piano Primo</b>			
<b>Locale commerciale</b>	103,90	1,00	103,90
Balconi	1,17	0,20	0,23
<b>Piano Secondo</b>			
<b>Locale commerciale</b>	78,16	1,00	78,16
<b>Terrazza</b>	32,02	0,15	4,80
<b>Sommario</b>			<b>275,28</b>

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;

## Valutazione beni



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;

**INFISI:**

Nei due bagni al piano primo si segnala la presenza dei seguenti sanitari in porcellana bianca: vaso e lavabo, nell'antibagno c'è un ulteriore lavabo, nel bagno al piano secondo c'è lavabo, vaso e doccia, nonché un lavabo nell'antibagno;

**SANITARI:**

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.

**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 (**Foto n°65**).

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

Il fabbricato in esame (**Foto n°67-68**) 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

---

**Valutazione beni**

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

Nel seguito verranno descritti i due lotti patrimonio della

**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 (**Foto n°68**);

**Piano Primo:** Pianerottolo comune con il Lotto 6, ingresso (**Foto nn°69-70**), salone (**Foto nn°71-72**), disimpegno (**Foto n°73**), cucina (**Foto n°74**), bagno (**Foto nn°75-76**), disimpegno (**Foto n°77-81**), camera (**Foto n°78**), soppalco (**Foto nn°79-80**) collegato al sottostante disimpegno con un scala a chiocciola (**Foto n°81**) e terrazzina a livello (**Foto nn°82-83**).

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.

---

### Valutazione beni

**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 ([All. 7.2](#)).

**Calcolo superficie commerciale**

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

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;

**Valutazione beni**



Gli infissi interni sono in 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 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 (**Foto n°68**);

**Piano Primo:** Pianerottolo comune con il Lotto 5, ingresso (**Foto nn°84-85**), vano passaggio (**Foto nn°86-87**), disimpegno, cucina (**Foto nn°88-89**), bagno (**Foto n°90 a n°92**), camera (**Foto nn°93-94**) ed un soppalco (**Foto n°95**) collegato alla sottostante cucina con una scala a chiocciola. L'altezza dei vani è variabile da un minimo di 243 cm nel vano

---

### Valutazione beni



d'ingresso, a 376 cm nella camera da letto, inoltre nella parte soppalcata è 201 cm in cucina e 180 cm nel soppalco soprastante.

### 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 (**All. 8.2**).

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

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;

---

### Valutazione beni

**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, 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) 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;**

L'immobile in esame è ospitato dal piano terra di un fabbricato (Foto n°96) ubicato nel centro di Cagliari in una zona commerciale pregiata del comune; trattasi di un fabbricato ad uso misto con accesso condominiale dal civico 54 del Largo Carlo Felice. L'accesso al locale commerciale in esame può avvenire tramite due serrande metalliche dal civico n°56 del Largo Carlo Felice (Foto n°97), sia dai civici 57/a e 59 della Via G.M. Angioy (Foto n°98).

Il fabbricato, nella sua interezza, è composto da quattro livelli fuori terra ed il suo stato di manutenzione, da quanto si può vedere dall'esterno, può definirsi buono. Da un esame realizzato, ovviamente, esclusivamente a vista, non si segnalano manufatti contenenti amianto.

---

### Valutazione beni



Bisogna premettere che non è stato possibile visitare l'immobile oggetto del presente lotto a causa dell'indisponibilità delle chiavi d'accesso, ora nella disponibilità esclusiva di terze persone, per questo motivo gli scriventi ritengono corretto effettuare una valutazione sintetica e prudenziale avvalendosi esclusivamente della documentazione in nostro possesso come progettazioni ed autorizzazioni comunali e planimetria catastale.

Si rileva che la superficie commerciale dell'immobile, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata dalla planimetria catastale (All. 9), è pari a **212,90 mq<sub>e</sub>**.

**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 prudenziale 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 (All. 10).

---

### Valutazione beni

**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 (**Foto da n°99 a n°100**), cucina con dispensa (**Foto nn°101-102**), disimpegno (**Foto nn°103-104**), tre camere da letto (**Foto da n°105 a n°109**), tre bagni (**Foto da n°110 a n°113**), fanno parte del lotto un patio d'ingresso (**Foto n°114**), un cortile posteriore (**Foto nn°115-116**) e due giardini uno anteriore (**Foto n°117**) uno posteriore (**Foto n°118**) all'abitazione. L'altezza netta interna è variabile da 304 cm a 307 cm.

---

**Valutazione beni:**

**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 (**All. 11.2**).

**Calcolo superficie commerciale**

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

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 (**Foto nn°119-120**);

**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**

**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 ([All. 12.1](#)); 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

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

---

**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.



---

**Valutazione beni**



## Lotto 2 - Piano Secondo



- ✓ 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.**



---

## Valutazione beni



**+ Fabbricato di Via Garibaldi n°66 ospitante l'immobile di cui al  
Lotto n°3**

Gli scriventi hanno eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Cagliari ottenendo copia delle concessioni edilizie e dei progetti d'interesse (**All. 12.2**); 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 (**All. 12.3**); 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**

**1) Istanza di Condonio edilizio n°4576 del 28 agosto 1986 a nome di**

(a cui è subentrato per cambio di destinazione

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 (**All. 12.4**); 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**

**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 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 (**All. 12.4**); 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.

---

**Valutazione beni**

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

Gli scriventi hanno eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Cagliari ottenendo copia delle concessioni edilizie e dei progetti d'interesse (All. 12.5); 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.

---

Valutazione beni

**ASTE  
GIUDIZIARIE®  
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 (**All. 12.6**); di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni 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.

---

**Valutazione beni**

## 2. 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, nelle stesse zone, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita.

In particolare sono state applicate due metodologie distinte di stima:

**1) Immobili situati in ambiti caratterizzati da mercato immobiliare attivo Lotti 5-6-9** - Per questi immobili è stato

utilizzato il Market Comparison Approach (**MCA**) con l'ausilio dei comparabili.

**2) Immobili situati in ambiti caratterizzati da mercato immobiliare statico o inesistente Lotti 1-2-3-4-7-8** - Per questi immobili è stata realizzata un'indagine di mercato tra i valori OMI presenti in rete.

Di seguito si descrivono le relative linee guida dei due metodi di stima utilizzati.

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

Nelle zone interessate da un mercato attivo e dinamico poiché sono disponibili svariati dati immobiliari relativi a compravendite

#### Valutazione beni

avvenute nell'arco degli ultimi mesi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quelli in esame, si ritiene corretto utilizzare quale criterio di stima il Market Comparison Approach (**MCA**) o metodo del confronto di mercato in quanto certamente è il metodo più corretto, probante e documentato per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore che esiste tra gli immobili sia determinata dalla differenza di valore esistente delle quantità delle singole caratteristiche numericamente quantificabili che distinguono l'immobile e che inducono quindi una variazione nel valore complessivo.

In sostanza si ritiene che immobili con uguali quantità e tipologie delle singole caratteristiche generino prezzi e quindi valori equivalenti, mentre immobili con quantità e tipologie delle singole caratteristiche diverse generino prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalla differenza delle quantità delle loro singole caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile in esame (**Soggetto**) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto denominati (**Comparabili**).

Per ogni comparabile e per ogni singola caratteristica quantificabile numericamente è stato realizzato quindi un "aggiustamento" espresso i

---

### Valutazione beni<sup>1</sup>

---

euro al prezzo totale pari al prodotto della differenza della "quantità" della singola caratteristica moltiplicata per il relativo **prezzo marginale** della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (**Soggetto**) e l'immobile di confronto (**Comparabili A, B, C**).

Una volta individuati i prezzi corretti secondo il MCA, cioè quei prezzi che esprimono il prezzo che l'immobile oggetto di stima avrebbe avuto se le sue caratteristiche qualitative e quantitativa fossero state uguali a quelle dei comparabili rilevati, bisogna intervenire con il **"Sistema di stima"** su quelle caratteristiche che non è stato possibile considerare nella tabella di valutazione del MCA.

#### **Individuazione dei comparabili**

Sono stati individuati tre comparabili per i Lotti nn°5 e 6 (**All. 13.1**) e tre per il Lotto n°9 (**All. 13.2**).

Sulla scorta di questi dati sono state redatte tre Tabelle dei dati (**All. 14.1-14.2-14.3**) che riportano i dati dei singoli comparabili individuati e gli allineano con quelli dell'immobile in esame.

#### **Analisi dei prezzi marginali**

È stata, quindi effettuata l'analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche in gioco.

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

---

## Valutazione beni

**Superficie** - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie" è stimato pari al prezzo unitario minore ridotto del 5%.

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

**Bagni** - Il prezzo marginale della caratteristica "Bagno" è stimato pari al costo medio di realizzazione valutato pari a **6.000,00 €** deprezzato per la relativa vita ipotizzando una vita utile di 25 anni.

**Livello di piano** - Il prezzo marginale della caratteristica "Livello di piano" è stimato pari al **5%** del valore dell'immobile per ogni piano di differenza.

**Stato di manutenzione** - Il prezzo marginale della caratteristica "Stato di manutenzione" è stimato pari a **25.000,00 €** per ogni grado di qualità di differenza.

**Climatizzazione** - Il prezzo marginale della caratteristica "Climatizzazione" è stimato pari a **1.000,00 €** per ogni vano in cui la climatizzazione è assente.

#### +

#### Tabella di valutazione del MCA

Per ogni lotto stimato con il presente metodo è stata creata una Tabella di valutazione del MCA (**All. 14.1-14.2-14.3**) dove per ogni singolo comparabile e per ogni singola caratteristica si è svolto un Aggiustamento al Prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di

---

#### Valutazione beni



stima e il comparabile.



#### Sistema di stima

In chiusura, per tutte quelle caratteristiche non quantificabili numericamente, è stato applicato il Sistema di stima determinando l'aggiustamento della singola caratteristica.

#### Risultato delle valutazioni effettuate

In coda sono riportati (**All. 14**), per ognuno dei tre lotti esaminati con il presente metodo, i valori ottenuti.

**Lotto 5** – Appartamento in Via S'Ecca Manna = **145.400,00 €**.

**Lotto 6** – Appartamento in Via S'Ecca Manna = **114.800,00 €**.

**Lotto 9** – Villa Pula Is Molas = **208.900,00 €**.

#### INDAGINE DI MERCATO

E' stata condotta un'indagine di mercato tra le agenzie immobiliari della zona, sulla scorta dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (**All. 15**) e nei siti internet specializzati relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quelli in esame (**All. 16**), dall'analisi si è rilevato quanto segue:

#### **Valori Agenzia delle Entrate**

**Cagliari - Lotti 1 - 2 - 3 - 4 - Fascia/zona: Villanova**

**Stato Normale – Magazzini**



- Valore minimo      **1.050,00 €/mq**
- Valore massimo      **1.500,00 €/mq**

---

#### **Valutazione beni**



**Stato Normale - Negozи**

- Valore minimo 1.700,00 €/mq
- Valore massimo 2.600,00 €/mq

**Stato Normale - Uffici**

- Valore minimo 1.600,00 €/mq
- Valore massimo 2.200,00 €/mq

**Cagliari - Lotti 7 - 8 - Fascia/zona: Marina Stampace****Stato Normale - Magazzini**

- Valore minimo 1.200,00 €/mq
- Valore massimo 1.600,00 €/mq

**Stato Normale - Negozи**

- Valore minimo 1.900,00 €/mq
- Valore massimo 3.000,00 €/mq

**Locale comm.le 1** Via Manno - Piano terra - 170 mq - 450.000,00 €  
pari a 2.647,06 €/mq



**Locale comm.le 2** Via Oristano - Piano terra - 92 mq - 285.000,00 €  
pari a 3.098,83 €/mq

**Locale comm.le 3** Via Manno - Piano terra - 53 mq - 200.000,00 € pari  
a 3.773,58 €/mq

**VALORI UNITARI SCELTI**

Per quanto sopra, visto lo stato di manutenzione degli immobili, le loro dimensioni e caratteristiche intrinseche quali sviluppo su più piani o meno, gli scriventi ritengono congruo individuare i seguenti valori unitari:

**Valutazione beni**

**Lotto 1** - Negozio via Manno, ottimo stato d'uso, sviluppato su quattro livelli per una superficie commerciale di **484,60 mq**, vista la notevole superficie si ritiene corretto applicare un valore pari al valore massimo suggerito dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate = **2.600,00 €/mq**.

$$V_{\text{Lotto 1}} = 484,60 \text{ mq} \times 2.600,00 \text{ €/mq} = \mathbf{1.259.960,00 \text{ €}}$$

**Si arrotonda a  $V_{\text{Lotto 1}} = 1.260.000,00 \text{ €}$**

**Lotto 2** - Ufficio via Manno, buono stato d'uso, sviluppato su un livelli per una superficie commerciale di **113,04 mq**, si ritiene corretto applicare un valore pari al valore massimo suggerito dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate = **2.200,00 €/mq**.

$$V_{\text{Lotto 2}} = 113,04 \text{ mq} \times 2.200,00 \text{ €/mq} = \mathbf{248.688,00 \text{ €}}$$

**Si arrotonda a  $V_{\text{Lotto 2}} = 248.700,00 \text{ €}$**

**Lotto 3** - Negozio via Garibaldi n°66, mediocre stato d'uso, sviluppato su di tre livelli per una superficie commerciale di **256,24 mq**, vista la discreta superficie si ritiene corretto applicare un valore pari ad un valore intermedio del range suggerito dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate = **1.900,00 €/mq**.

$$V_{\text{Lotto 3}} = 256,24 \text{ mq} \times 1.900,00 \text{ €/mq} = \mathbf{486.856,00 \text{ €}}$$

**Si arrotonda a  $V_{\text{Lotto 3}} = 486.900,00 \text{ €}$**

**Lotto 4** - Negozio via Garibaldi n°80, sufficiente stato d'uso, sviluppato su tre livelli per una superficie commerciale di **275,29 mq**, vista la discreta superficie si ritiene corretto applicare un valore pari ad un valore intermedio del range suggerito dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate = **2.100,00 €/mq**.

---

### Valutazione beni

**V<sub>Lotto 4</sub>** = 275,29 mq x 2.100,00 €/mq = **578.109,00 €**

**Si arrotonda a V<sub>Lotto 4</sub> = 578.100,00 €**

**Lotto 7** - Negozio Largo Carlo Felice n°56, sviluppato su di un livello per una superficie commerciale di **212,90 mq**, non avendo potuto visitare l'interno, quindi non potendo verificare la qualità e l'entità delle finiture presenti, vista la discreta superficie e l'ottima posizione, prudenzialmente, si ritiene corretto applicare un valore unitario pari al valore medio suggerito dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate incrementato del 20% per l'ottima posizione, ridotto del 5% per la superficie e ridotto del 5% per il fatto che non sia stato possibile visitarlo all'interno =  $2.450,00 \text{ €} + (20\% - 5\% - 5\%) = \text{2.695,00 €/mq}$ .

**V<sub>Lotto 7</sub>** = 212,90 mq x 2.695,00 €/mq = **573.765,50 €**

**Si arrotonda a V<sub>Lotto 7</sub> = 573.800,00 €**

**Lotto 8** - Locale di sgombero Largo Carlo Felice, avente una superficie catastale di **4,00 mq**, non avendo potuto visitare l'interno, quindi non potendo verificare la qualità e l'entità delle finiture presenti, vista la superficie e l'ottima posizione, prudenzialmente, si ritiene corretto applicare un valore unitario pari al valore minimo suggerito dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per i magazzini = **1.200,00 €/mq**.

**V<sub>Lotto 8</sub>** = 4,00 mq x 1.200,00 €/mq = **4.800,00 €**

**V<sub>Lotto 8</sub> = 4.800,00 €**

---

## Valutazione beni



## CONCLUSIONI



Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è pari a **3.621.400,00 €** meglio riepilogato dalla seguente tabella.

Lotto	Descrizione	Valore
<b>CAGLIARI</b>		
1	Negozio in Via Manno	1.260.000,00 €
2	Ufficio in Via Manno	248.700,00 €
3	Negozio via Garibaldi n°66	486.900,00 €
4	Negozio via Garibaldi n°80	578.100,00 €
5	Appartamento in Via S'Ecca Manna	145.400,00 €
6	Appartamento in Via S'Ecca Manna	114.800,00 €
7	Negozio Largo Carlo Felice n°56	573.800,00 €
8	Locale sgombero Largo Carlo Felice	4.800,00 €
<b>PULA</b>		
9	Villa Is Molas	208.900,00 €
<b>Valore di mercato</b> <b>3.621.400,00 €</b>		

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

Cagliari, 21 gennaio 2021

### I CONSULENTI TECNICI

Dr. Ing. MARCO DETTORI

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



### Valutazione beni

