

RELAZIONE DI PERIZIA INERENTE LA VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA DITTA P.R.M.G. IMMOBILIARE DEI F.LLI MONTISCI S.R.L.

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 dal Rappresentante Legale della Società, Sig. [REDACTED], di redigere relazione tecnica al fine di valutare i beni mobili ed immobili della società P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci 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} [REDACTED] 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 P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

1. BENI IMMOBILI OGGETTO DI CONSULENZA;

Gli immobili oggetto di perizia sono di seguito elencati:

COMUNE DI CAGLIARI-PIRRI

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni edificabili siti in località Barracca Manna aventi superficie complessiva pari a 2.573 mq e così identificati:

■ N.C.T. Foglio 1 particella 1066 di 500 mq, particella 4215 di 28 mq, particella 9720 di 296 mq, particella 9721 di 224 mq, particella 9722 di 25 mq, particella 9723 di 197 mq, particella 9724 di 98 mq, particella 9725 di 89 mq, particella 9726 di 79 mq, particella 9727 di 37 mq, particella 9728 di 78 mq, particella 9729 di 46 mq, particella 9730 di 41 mq, particella 9731 di 215 mq, particella 9732 di 50 mq, particella 9733 di 29 mq, particella 9734 di 29 mq, particella 9735 di 12 mq, particella 9736 di 145 mq, particella 9737 di 86 mq, particella 9738 di 87 mq, particella 9739 di 40 mq, particella 9740 di 142 mq;

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni edificabili siti in località Barracca Manna aventi superficie complessiva pari a 7.737 mq e così identificati:

■ N.C.T. Foglio 1, particella 9745 di mq 20, particella 9746 di mq 109, particella 9747 di mq 190, particella 9748 di mq 100, particella 9749 di mq 314, particella 9750 di mq 220, particella 9751 di mq 117, particella 9752 di mq 117, particella 9753 di mq 117, particella 9754 di mq 212,

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

particella 9755 di mq 120, particella 9756 di mq 141, particella 9757 di mq 132, particella 9758 di mq 66, particella 9759 di mq 112, particella 9760 di mq 113, particella 9761 di mq 143, particella 9762 di mq 144, particella 9763 di mq 259, particella 9764 di mq 345, particella 9765 di mq 642, particella 9766 di mq 42, particella 9767 di mq 903, Foglio 1 particella 9768 di mq 828, particella 9769 di mq 812, particella 9770 di mq 1419;

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni edificabili siti in località Barracca Manna aventi superficie complessiva pari a 3.772 mq e così identificati:

✚ N.C.T. Foglio 1, particella 307 di 250 mq, particella 309 di 245 mq, particella 578 di 280 mq, particella 4209 di 619 mq, particella 4210 di 841 mq, particella 4211 di 620 mq, particella 8747 di 211 mq, particella 8751 di 565 mq, particella 8754 di 141 mq;

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

Lotto 4) Costituito da:

- 4.1) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale sito in Via Marconi n°126 piano primo distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 194 sub 2 parte categoria C/1;
- 4.2) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale sito in Via Marconi n°126/a piano primo distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 194 sub 2 parte categoria C/1;

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

- Lotto 5)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'ufficio sito in Via Marconi n°126/a piano terzo distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 194 sub 4 categoria A/10;
- Lotto 6)** Quota pari al 100% della piena proprietà del ufficio sito in Via Marconi n°126/a piano terzo distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 194 sub 5 categoria A/10;
- Lotto 7)** Quota pari al 100% della piena proprietà del locale deposito sito in Via Marconi n°126/a piano quarto distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 194 sub 6 categoria C/2;
- Lotto 8)** Quota pari al 100% della piena proprietà del locale deposito sito in Via Marconi n°126/a piano quarto distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 194 sub 7 categoria C/2;
- Lotto 9)** Quota pari al 100% della piena proprietà del locale artigianale sito in Via Marconi n°126/b piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 194 sub 8 categoria C/3;
- Lotto 10)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'ufficio sito in Via Marconi n°126/a piano secondo distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 194 sub 12 categoria A/10;
- Lotto 11)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'ufficio sito in Via Marconi n°126/a piano secondo distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 194 sub 13 categoria A/10;
- Lotto 12)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Monteverdi n°14 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 3.064 sub 28 categoria C/6;

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

- Lotto 13)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Monteverdi n°14 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 3.064 sub 30 categoria C/6;
- Lotto 14)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Monteverdi n°14 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 3.064 sub 32 categoria C/6;
- Lotto 15)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Monteverdi n°14 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 3.064 sub 33 categoria C/6;
- Lotto 16)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Monteverdi n°14 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 3.064 sub 34 categoria C/6;
- Lotto 17)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Monteverdi n°14 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 3.064 sub 35 categoria C/6;
- Lotto 18)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Monteverdi n°14 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 3.064 sub 37 categoria C/6;
- Lotto 19)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area urbana sita in Via Gramsci 73 piano terra distinta al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 3.393 sub 23;
- Lotto 20)** Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale con accessi da via Mascagni 20 e sito in Via

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Gramsci 67 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 29
Particella 3.393 sub 28 categoria C/1;

Lotto 21) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione sito in Via Padre Attanasio s.n.c. piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 Particella 1.016 edificato sopra la Particella 1.016 di mq 1.345, con annessi terreni censiti al N.C.T al Foglio 1 Particella 1010 di mq 1, Particella 1012 di mq 10, Particella 1013 di mq 10, Particella 1015 di mq 74;

COMUNE DI MONSERRATO

Lotto 22) Quota pari al 100% della piena proprietà del lastrico solare sito in Via Deroma n°2 piano terra/secondo distinto al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 1.408 sub 6;

Lotto 23) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Deroma n°2 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 1.408 sub 11 categoria C/6;

Lotto 24) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Deroma n°2 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 1.408 sub 12 categoria C/6;

Lotto 25) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Deroma n°2 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 1.408 sub 14 categoria C/6;

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Lotto 26) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Deroma n°2 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 1.408 sub 15 categoria C/6;

COMUNE DI QUARTUCCIU

Lotto 27) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato sito in Via Ploaghe n°16 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 9 Particella 662 categoria C/2;

Lotto 28) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime stradale sita in Via Ploaghe distinto al N.C.T. al Foglio 9 Particella 5.295 di 160 mq;

COMUNE DI ASSEMINI

Lotto 29) Quota pari al 100% della piena proprietà del lastrico solare sito in Via della Libertà n°6B piano terzo distinto al N.C.E.U. al Foglio 30 Particella 1.879 sub 34;

COMUNE DI VILLASIMIUS

Lotto 30) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in località Baccu Sa Funtana aventi superficie complessiva pari a 6.612 mq e così identificati:

✚ N.C.T. Foglio 20, particella 163 di 2.819 mq, particella 193 di 1.282 mq, particella 473 di 310 mq, particella 474 di 118 mq, particella 476 di 731 mq, particella 553 di 1.352 mq;

Lotto 31) Quota pari al 100% della nuda proprietà della villetta sita in Viale dei cipressi s.n.c. distinta al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1.175 edificata su area censita al N.C.T. al Foglio 29 Particella 1.175 di mq 755;

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Lotto 32) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area urbana sita in Viale dei cipressi s.n.c. distinta al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1.176 edificata su area censita al N.C.T. al Foglio 29 Particella 1.176 di mq 15;

Lotto 33) Quota pari al 100% della piena proprietà della villetta sita in Viale dei cipressi s.n.c. distinta al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1.181 sub 1 edificata su area censita al N.C.T. al Foglio 29 Particella 1.181 di mq 2.910.

Lotto 34) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in località Baccu Sa Funtana aventi superficie complessiva pari a 1.403 mq e così identificati:

✚ N.C.T. Foglio 20, particella 475 di 622 mq, particella 477 di 563 mq, particella 478 di 218 mq;

Lotto 35) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in località Simius aventi superficie complessiva pari a 6.657 mq e così identificati:

✚ N.C.T. Foglio 29 particella 23 di 3.030 mq, particella 24 di 1.177 mq, particella 189 di 2.450 mq;

Lotto 36) Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno sito in località Manunzas censito al N.C.T. Foglio 26 particella 48 di 6.190 mq;

Lotto 37) Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno sito in località Monti Mereu censito al N.C.T. Foglio 23 particella 486 di 5.600 mq.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

2. DESCRIZIONI

COMUNE DI CAGLIARI-PIRRI

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni edificabili siti in località Barracca Manna aventi superficie complessiva pari a 2.573 mq e così identificati:

■ N.C.T. Foglio 1, particella 1066 di 500 mq, particella 4215 di 28 mq, particella 9720 di 296 mq, particella 9721 di 224 mq, particella 9722 di 25 mq, particella 9723 di 197 mq, particella 9724 di 98 mq, particella 9725 di 89 mq, particella 9726 di 79 mq, particella 9727 di 37 mq, particella 9728 di 78 mq, particella 9729 di 46 mq, particella 9730 di 41 mq, particella 9731 di 215 mq, particella 9732 di 50 mq, particella 9733 di 29 mq, particella 9734 di 29 mq, particella 9735 di 12 mq, particella 9736 di 145 mq, particella 9737 di 86 mq, particella 9738 di 87 mq, particella 9739 di 40 mq, particella 9740 di 142 mq;

Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati nel Comune di Cagliari nella periferia nord della frazione di Pirri in località “Barracca Manna”. Il lotto si estende su di una superficie catastale di 2.573 mq, ha forma indicativamente rettangolare, buona esposizione, è di natura autoctona con buon sedime edificabile, giacitura pressoché piana, confina per un lato con la via Fratelli Alinari, dalla quale si accede, e negli altri lati con altre proprietà private e con i terreni di cui al successivo Lotto n°2 (Foto da n°1 a n°6).

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Sui mappali in esame, dalla documentazione in nostro possesso, non risulta esserci alcuna servitù, si segnala la presenza di due pali luce oramai però fatiscenti ed un serbatoio metallico ormai in disuso posizionato su pilastri in blocchetti, il tutto da rimuovere poiché in prossimità del marciapiede ed in pessimo stato di conservazione. Si segnalano anche svariati cumuli di rifiuti, scarti di demolizione etc depositati in maniera incontrollata sulla superficie. Nulla si può dire circa la presenza di rifiuti eventualmente e dolosamente interrati.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico si constata che nel PUC del Comune di Cagliari pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°24 del 28 maggio 2015, le aree in questione ricadono nel Perimetro del Piano di Risanamento Urbanistico Barracca Manna in Zona “**Re di Integrazione Residenziale - Comparto D**”.

L'articolo 10 del Piano di Risanamento stabilisce che:

“Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione di aree per servizi, verde e parcheggi nella misura del 40% della superficie dell'intero comparto rappresentato nelle cartografie di piano.

Qualora la ripartizione tra superfici private e pubbliche, così come prospettato nella soluzione planovolumetrica del P.R.U. risulti di difficile attuazione per la conformazione delle proprietà, uno o più proprietari delle aree possono proporre un diverso assetto del comparto, anche per stralci funzionali convezionabili separatamente, nel rispetto delle percentuali di utilizzo indicate dal piano e con gli indici di edificabilità relativi e da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.”

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Le modalità di cessione sono regolate da apposita convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale secondo quanto disposto dall'art. 4 delle presenti norme.

L'indice di edificabilità territoriale (esteso all'intero comparto) è di 1,05 mc/mq per volumi ad esclusivo uso residenziale, oltre ai quali è consentita una volumetria sino a 0,30 mc/mq per attività terziarie (commerciali, civiche, ricreative) e una volumetria pubblica sino a 0,15 mc/mq da realizzare nelle aree in cessione per standards; il 40% della volumetria realizzabile nell'ambito del comparto deve essere destinata ad edilizia economica e popolare.

Le tipologie edilizie da assumere potranno essere del tipo unifamiliare o plurifamiliare in linea o isolato, con altezze massime di m. 10,50.

I fabbricati potranno sorgere a filo stradale o in arretramento, con distacco dall'asse stradale pari almeno a metà dell'altezza dell'edificio.

I distacchi dai confini del lotto non in fregio a strada dovranno risultare pari almeno alla metà dell'altezza del fabbricato; tale distacco potrà ridursi fino ad $1/3$ dell'altezza stessa per corpi di fabbricato di estensione non maggiore di m. 13. In ogni caso il valore minimo del distacco dai confini non potrà essere inferiore a m. 5.00. I distacchi fra i fabbricati non potranno essere minori della semisomma delle loro altezze.

Qualora però uno dei fronti dei due prospetti fra i quali si considera la distanza, sia inferiore o uguale a m. 13,00, questa distanza può essere concessa di valore pari a $1/2 + 1/3$ delle rispettive altezze dei due fabbricati. Tale distanza non potrà, in ogni caso, essere inferiore a m.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

10,00. Nell'ambito dei lotti non sono consentite costruzioni accessorie.

Devono essere previsti parcheggi privati, anche all'aperto, in ragione di un minimo di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. Tutti gli spazi non edificati e non destinati a parcheggio dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino.

Va detto che per le aree in questione è stata presentata, dalla P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l., unitamente ad altre ditte proprietarie, una progettazione in due stralci funzionali, i mappali di cui al presente lotto sono interni al Primo Stralcio Funzionale.

In data 19 febbraio 2013 con deliberazione n°8 il Consiglio Comunale deliberava di *“approvare ai sensi dell'Art. 10 secondo comma, zona Re, delle norme di attuazione del Piano di Risanamento urbanistico di “Barracca Manna”, il nuovo assetto del comparto D da attuarsi in due stralci funzionali convenzionabili separatamente presentato con istanza del 21 settembre 2012 prot. 194.729 e successive integrazioni dalla società P.R.M.G. S.r.l. e più”*.

Ad oggi, da una verifica fatta presso gli uffici comunali, il primo stralcio è convenzionabile a patto che la P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l. dimostri di essere unica proprietaria dell'intera area di cui al primo stralcio, ovvero sia comproprietaria unitamente ad altre ditte aventi titolo per edificare le unità immobiliari di Edilizia Economica Popolare.

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni edificabili siti in località Barracca Manna aventi superficie complessiva pari a 7.737 mq e così identificati:

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

✚ N.C.T. Foglio 1, particella 9745 di mq 20, particella 9746 di mq 109, particella 9747 di mq 190, particella 9748 di mq 100, particella 9749 di mq 314, particella 9750 di mq 220, particella 9751 di mq 117, particella 9752 di mq 117, particella 9753 di mq 117, particella 9754 di mq 212, particella 9755 di mq 120, particella 9756 di mq 141, particella 9757 di mq 132, particella 9758 di mq 66, particella 9759 di mq 112, particella 9760 di mq 113, particella 9761 di mq 143, particella 9762 di mq 144, particella 9763 di mq 259, particella 9764 di mq 345, particella 9765 di mq 642, particella 9766 di mq 42, particella 9767 di mq 903, Foglio 1 particella 9768 di mq 828, particella 9769 di mq 812, particella 9770 di mq 1419;

Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati nel Comune di Cagliari nella periferia nord della frazione di Pirri in località “Barracca Manna”. Il lotto si estende su di una superficie catastale di 7.737 mq, ha forma indicativamente rettangolare, buona esposizione, è di natura autoctona con buon sedime edificabile, giacitura pressoché piana, confina per un lato con la via Riso dalla quale si accede, per un lato con la via Fratelli Alinari e negli altri due lati con altre proprietà private e con i terreni di cui al precedente Lotto n°1. Sui mappali in esame, dalla documentazione in nostro possesso, non risulta esserci alcuna servitù (Foto da n°7 a n°9). Sono presenti anche in questo caso rifiuti superficiali depositati sul soprassuolo. Nulla si può dire circa la presenza di rifiuti eventualmente e dolosamente interrati.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico si constata che le aree che compongono il presente lotto hanno le stesse peculiarità urbanistiche di quelle di cui al Lotto n°1.

PRECISAZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA'

Il presente gruppo di terreni in teoria, essendo posizionato in aderenza con i terreni di cui al Lotto n°1, si sarebbe potuto accorpare con i predetti terreni per formare un unico lotto; gli scriventi però hanno ritenuto corretto creare due lotti distinti in quanto i terreni di cui al presente lotto, nella loro acquisizione, sono stati oggetto di condizioni avverative inerenti al pagamento del saldo prezzo condizioni che, allo stato attuale, gli scriventi non sanno se siano state rispettate o meno e, nel caso non siano state rispettate, se siano ancora attuabili o meno.

Sarà cura degli altri professionisti incaricati per predisporre il piano, il legale Dott. [REDACTED] ed il commercialista Dott. [REDACTED], decidere se cassare o meno i terreni oggetto del presente lotto.

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni edificabili siti in località Barracca Manna aventi superficie complessiva pari a 3.772 mq e così identificati:

✚ N.C.T. Foglio 1, particella 307 di 250 mq, particella 309 di 245 mq, particella 578 di 280 mq, particella 4209 di 619 mq, particella 4210 di 841 mq, particella 4211 di 620 mq, particella 8747 di 211 mq, particella 8751 di 565 mq, particella 8754 di 141 mq;

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Gli immobili oggetto del presente lotto sono ubicati nel Comune di Cagliari nella periferia nord della frazione di Pirri in località “Barracca Manna”.

Il lotto si estende su di una superficie catastale di 3.772 mq, è composto da vari mappali separati ed interclusi con altre proprietà, hanno nella loro generalità buona esposizione, sono di natura autoctona con buon sedime edificabile, giacitura pressoché piana, confinano per un lato con la via Fratelli Alinari, dalla quale si accede, e negli altri lati con altre proprietà private. Sui mappali in esame, dalla documentazione in nostro possesso, non risulta esserci alcuna servitù **(Foto da n°10 a n°12)**.

Nulla si può dire circa la presenza di rifiuti eventualmente e dolosamente interrati.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico si constata che le aree che compongono il presente lotto hanno le stesse peculiarità urbanistiche di quelle di cui al Lotto n°1; va detto però che lo stato dell’arte della progettazione urbanistica che li riguarda è nettamente indietro rispetto a quella di cui ai primi due Lotti, inoltre i mappali in esame non sono contigui ma sono, come detto, posizionate a macchia di leopardo ed intercluse con altri mappali di proprietà di terzi, il che fa sì che per la loro edificazione sarà necessario coinvolgere gli altri proprietari con tutto ciò che ne consegue in termini di tempo; per questo motivo il Lotto n°3 può essere identificato come un lotto composto da terreni non dotati di pianificazione attuativa e di convenzione.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA**✚ Fabbricato di Via Marconi n°126-126/a-126/b ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°4 a n°11**

Il fabbricato in esame (**Foto da n°13 a n°14**) è ubicato nella periferia Ovest del Comune in una zona residenziale discretamente pregiata del comune di Quartu Sant'Elena; trattasi di un fabbricato ad uso commerciale con accessi pedonali ed accesso carrabile rispettivamente dai civici nn°126-126/a-126/b della via Marconi. 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 e tramezzature in laterizi forati, 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 un ascensore non funzionante a causa di interventi di manutenzione importanti da eseguirsi prima del riavvio. Nel seguito verranno descritti gli otto lotti patrimonio della procedura.

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale sito in Via Marconi n°126 piano primo distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 194 sub 2 categoria C/1;

Il lotto in questione è ospitato dal piano primo del fabbricato descritto in premessa; dal punto di vista catastale ed urbanistico l'immobile è individuato dall'intero piano primo in realtà, fisicamente, è stato diviso in due unità immobiliari separate con destinazione d'uso ufficio aventi altezza interna pari a 2,70 m.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Lotto 4.1) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale sito in Via Marconi n°126 piano primo distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 194 sub 2 parte categoria C/1;

La prima unità che verrà descritta è quella prospiciente la Via Marconi adibita ad ufficio assicurativo. All'immobile vi si può accedere direttamente da una rampa e da una scalinata che collegano con il ballatoio prospettante la Via Marconi sul quale vi sono diverse vetrate con affaccio diretto. Attualmente l'immobile, come da indicazioni del Rappresentante Legale della Società Sig. [REDACTED], è occupato dall'Agenzia Assicurativa Generali e dalla Sig.ra [REDACTED]. L'immobile è costituito da un ampio open space **(Foto da n°15 a n°17)** nel quale, con delle pareti in cartongesso, sono stati poi ricavati degli ulteriori ambienti – ufficio, sala riunioni, disimpegno, archivio e sala CED. E' presente un servizio igienico **(Foto da n°18 a n°25)**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **139,21 mq**, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo **(All. 4.2)**.

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Primo			
Ufficio	135,49	1,00	135,49
Balconi	24,77	0,15	3,72
Sommano			139,21

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

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

PAVIMENTI: L'immobile è interamente pavimentato con piastrelle di travertino 30 cm x 60 cm in buono stato di manutenzione; il balcone esterno è pavimentato in gres in sufficiente stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi buono; all'interno non si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni;

RIVESTIMENTI: Nei bagni si segnala la presenza di rivestimenti in gres chiaro 20 cm x 20 cm dietro al lavandino, il tutto in buono stato d'uso e pavimento in gres 45 cm x 45 cm;

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

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

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

Lotto 4.2) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale sito in Via Marconi n°126/a piano primo distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 194 sub 2 parte categoria C/1;

Sullo stesso livello, però con ingresso esclusivo dal pianerottolo sul vano scala condominiale, è ubicato il secondo immobile ad uso ufficio, anch'esso con partizioni realizzate con pareti di cartongesso e vetro. E' costituito da un ingresso – disimpegno, cinque locali ad uso ufficio ed un servizio igienico dotato di bagno ed antibagno **(Foto da n°26 a n°32)**. Due locali si affacciano sulla terrazza di copertura del locale al piano sottostante. L'altezza interna è pari a 2,70 m.

L'immobile attualmente si presenta libero e nella disponibilità della P.R.M.G. Immobiliare.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **107,71 mq**, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo **(All. 4.2)**.

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Primo			
Ufficio	106,86	1,00	106,86
Balconi	5,64	0,15	0,85
Sommano			107,71

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

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

PAVIMENTI: L'immobile è interamente pavimentato con piastrelle di travertino 30 cm x 60 cm in buono stato di manutenzione; in alcuni ambienti è stato posato del parquet prefinito sopra la pavimentazione; il balcone esterno è pavimentato in gres in sufficiente stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi buono; Si segnalano infiltrazioni sul soffitto provenienti dal piano sovrastante **(Foto n°33)**.

RIVESTIMENTI: Nel bagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres chiaro 40 cm x 20 cm a tutta parete, il tutto in buono stato d'uso e pavimento in gres 45 cm x 45 cm;

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

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

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti. Sono presenti fan coil per la climatizzazione.

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'ufficio sito in Via Marconi n°126/a piano terzo distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 194 sub 4 categoria A/10;

Con ingresso dal pianerottolo sul vano scala condominiale è ubicato un immobile ad uso ufficio. E' costituito da un ingresso disimpegno, tre ambienti ad uso ufficio ed un servizio igienico dotato di bagno ed antibagno (Foto da n°34 a n°39). L'altezza interna è pari a 2,50 m. L'immobile attualmente si presenta libero e nella disponibilità della P.R.M.G. Immobiliare.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **99,99 mq**, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo (All. 4.2).

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terzo			
Ufficio	99,14	1,00	99,14
Balconi	5,64	0,15	0,85
Sommano			99,99

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

PAVIMENTI: L'immobile è interamente pavimentato con piastrelle di gres 60 cm x 60 cm in buono stato di manutenzione; il balcone esterno è pavimentato in gres in sufficiente stato di manutenzione;

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

- PARETI:** Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi sufficiente;
- RIVESTIMENTI:** Nel bagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres chiaro 40 cm x 20 cm a tutta parete, il tutto in buono stato d'uso e pavimento in gres 60 cm x 60 cm;
- INFISSI:** Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro il cui stato di conservazione può definirsi sufficiente, quelli interni sono in legno e/o legno e vetro;
- SANITARI:** Nel bagno si segnala la presenza dei seguenti sanitari in porcellana bianca: vaso, lavabo, doccia e bidet;
- IMPIANTI:** Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti. Sono presenti pompe di calore per la climatizzazione.

Lotto 6) Quota pari al 100% della piena proprietà del ufficio sito in Via Marconi n°126/a piano terzo distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 194 sub 5 categoria A/10;

Con ingresso dal pianerottolo sul vano scala condominiale, è ubicato un immobile ad uso ufficio. E' costituito da un ingresso, un disimpegno, tre ambienti ad uso ufficio, un open space, un archivio ed un servizio igienico dotato di bagno ed antibagno (Foto da n°40 a n°47). L'altezza interna è pari a 2,50 m. L'immobile attualmente si presenta libero e nella disponibilità della P.R.M.G. Immobiliare.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **145,82 mq**, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo (All. 4.2).

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terzo			
Ufficio	143,25	1,00	143,25
Balconi	17,10	0,15	2,56
Sommano			145,82

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

PAVIMENTI: L'immobile è interamente pavimentato con piastrelle di gres 45 cm x 45 cm in buono stato di manutenzione; il balcone esterno è pavimentato in gres in sufficiente stato di manutenzione;

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

RIVESTIMENTI: Nel bagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres chiaro 40 cm x 20 cm a tutta parete, il tutto in buono stato d'uso e pavimento in gres 45 cm x 45 cm;

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

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

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

Lotto 7) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale deposito sito in Via Marconi n°126/a piano quarto distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 194 sub 6 categoria C/2;

Con ingresso dal pianerottolo sul vano scala condominiale, è ubicato un immobile con destinazione d'uso locale deposito. E' costituito da un open space con angolo attrezzato a cucinino ed un servizio igienico **(Foto da n°48 a n°50)**. L'altezza interna varia da un massimo di 2,20 m ad un minimo di 0,62 m. L'immobile attualmente si presenta libero e nella disponibilità della P.R.M.G. Immobiliare.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **32,57 mq**, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo **(All. 4.2)**.

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Quarto			
Locale Deposito	54,28	0,60	32,57
Sommano			32,57

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Le finiture del locale di deposito, qualitativamente sufficienti, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è interamente pavimentato con piastrelle di gres 45 cm x 45 cm in buono stato di manutenzione; il balcone esterno è pavimentato in gres in sufficiente stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi sufficiente; sono presenti segni di infiltrazioni d'acqua dal lucernaio e dalla copertura.

RIVESTIMENTI: Nel bagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres chiaro 20 cm x 20 cm dietro ai sanitari, il tutto in buono stato d'uso e pavimento in gres 45 cm x 45 cm;

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

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

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

Lotto 8) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale deposito sito in Via Marconi n°126/a piano quarto distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 194 sub 7 categoria C/2;

Con ingresso dal pianerottolo sul vano scala condominiale, è ubicato un immobile con destinazione d'uso locale deposito. E' costituito da un open space ed un servizio igienico (**Foto da n°51 a n°54**). L'altezza interna varia da un massimo di 2,20 m ad un minimo di 0,62 m. L'immobile attualmente è attrezzato ad archivio con scaffali e librerie ingombre; esso è nella disponibilità della P.R.M.G. Immobiliare.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **50,52 mq**, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo (**All. 4.2**).

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Quarto			
Deposito	84,20	0,60	50,52
Sommano			50,52

Le finiture del locale di deposito, qualitativamente sufficienti, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è interamente pavimentato con piastrelle di gres 45 cm x 45 cm in buono stato di manutenzione; il balcone esterno è pavimentato in gres in sufficiente stato di manutenzione;

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

RIVESTIMENTI: Nel bagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres chiaro 20 cm x 20 cm dietro ai sanitari, il tutto in buono stato d'uso e pavimento in gres 45 cm x 45 cm;

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

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

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 degli impianti.

Lotto 9) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale artigianale sito in Via Marconi n°126/b piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 194 sub 8 categoria C/3;

Il locale in oggetto è ubicato al piano terra con ingresso dal civico n°126/b di Via Marconi. E' accessibile da un cancello in ferro carrabile e da un accesso pedonale ubicati sulla via principale. L'immobile si trova ad una quota inferiore rispetto al piano stradale della Via Marconi, pur essendo interamente fuori terra (**Foto da n°55 a n°57**). Il locale artigianale ha volte a botte con altezza massima pari a 5,52 m ed altezza minima pari a 3,40 m. E' costituito da un locale open space che si sviluppa su un unico livello fuori terra adibito ad officina (**Foto da n°58 a n°61**), con alcuni ambienti ad uso ufficio e magazzino ricavati in quello principale da vetrate amovibili e due uffici ed un ulteriore ambiente che non è stato

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

possibile visionare a causa della mancanza delle chiavi di accesso **(Foto da n°62 a n°64)**. Sono presenti infine anche i servizi igienici con docce e spogliatoi **(Foto da n°65 a n°66)**.

All'esterno è presente un cortile attorno allo stabile realizzato con pavimentazione in cemento adibito a parcheggio; posteriormente sono presenti alcune tettoie realizzate in abuso e con lastre ondulate in cemento amianto: una copertura, realizzata in abuso in aderenza al fabbricato, è interamente chiusa e non è stato possibile entrare poiché, anche in questo caso, il Sig. [REDACTED] non è riuscito a rintracciare le chiavi d'accesso; una seconda copertura invece è realizzata in aderenza al muro di confine con altrui proprietà; è presente infine un locale caldaia anch'esso inaccessibile **(Foto da n°67 a n°69)**. Si segnala infine un accesso sul muro perimetrale posteriore parzialmente murato.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale necessaria per la determinazione del valore dell'immobile rilevata sul posto, **al netto delle coperture effettuate in assenza di autorizzazione edilizia e che sarà necessario rimuovere**, è pari a **347,70 mq**, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo **(All. 4.2)**.

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Locale Artigianale	314,25	1,00	314,25
Area esterna	334,52	0,10	33,45
Sommano			347,70

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Le finiture, qualitativamente sufficienti, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è interamente pavimentato con piastrelle di travertino 30 cm x 60 cm in sufficiente stato di manutenzione;

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

RIVESTIMENTI: Nel bagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres chiaro 40 cm x 20 cm a tutta parete, il tutto in cattivo stato d'uso e pavimento in gres 45 cm x 45 cm;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro il cui stato di conservazione può definirsi sufficiente. Sono presenti serrande metalliche nei portoni esterni ed inferriate metalliche alle finestre.

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

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in cattivo stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti. Sono presenti pompe di calore per la climatizzazione. Non è stata visionata la SCIA antincendio e/o autorizzazione dal Comando provinciale VVF.

Lotto 10) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'ufficio sito in Via Marconi n°126/a piano secondo distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 194 sub 12 categoria A/10;

Con ingresso dal pianerottolo sul vano scala condominiale, è ubicato un immobile ad uso ufficio. E' costituito da un ingresso, un disimpegno, quattro ambienti ad uso ufficio, un open space, un archivio ed un servizio igienico dotato di bagno ed antibagno (Foto da n°70 a n°77). L'altezza interna è pari a 2,50 m. L'immobile attualmente è locato all'Agenzia B2B S.r.l.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **145,82 mq**, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo (All. 4.2).

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Secondo			
Ufficio	143,25	1,00	143,25
Balconi	17,10	0,15	2,57
Sommano			145,82

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

PAVIMENTI: L'immobile è interamente pavimentato con piastrelle di travertino 30 cm x 60 cm in buono stato di manutenzione;

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

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

RIVESTIMENTI: Nel bagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres chiaro 20 cm x 20 cm a tutta parete;

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

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

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

Lotto 11) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'ufficio sito in Via Marconi n°126/a piano secondo distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 194 sub 13 categoria A/10;

Con ingresso dal pianerottolo sul vano scala condominiale, è ubicato un immobile ad uso ufficio. E' costituito da un unico open space ad uso ufficio ed un servizio igienico dotato di bagno ed antibagno (Foto da n°78 a n°82). L'altezza interna è pari a 2,50 m. L'immobile attualmente si presenta libero e nella disponibilità della P.R.M.G. Immobiliare.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **99,99 mq**, come meglio specificato nella tabella seguente e nella planimetria di rilievo (All. 4.2).

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Secondo			
Ufficio	99,14	1,00	99,14
Balconi	5,64	0,15	0,85
Sommano			99,99

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

PAVIMENTI: L'immobile è interamente pavimentato con piastrelle di travertino 30 cm x 60 cm in buono stato di manutenzione;

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

RIVESTIMENTI: Nel bagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres chiaro 20 cm x 40 cm a tutta parete;

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

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

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti. Sono presenti fan coil per la climatizzazione.

✚ Fabbricato di Via Monteverdi n°6-12-14 ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°12 a n°18

Il fabbricato in esame è ubicato nella semiperiferia Est del Comune di Quartu Sant'Elena in una zona residenziale; trattasi di un fabbricato ad uso residenziale con accessi pedonali per i due vani scale dai civici nn° 6 e 12 ed accesso carrabile per gli immobili di proprietà della P.R.M.G. Immobiliare dal civico n°14 della via Monteverdi.

Il fabbricato, nella sua interezza, è composto da quattro livelli fuori terra; ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature esterne e tramezzature in laterizi forati, 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. Nel retro dell'edificio è presente l'area parcheggio in cui sono ubicati gli otto lotti di proprietà della procedura **(Foto da n°83 a n° 86)**. L'area non è attualmente pavimentata ed è compresa tra il muro di recinzione con altrui proprietà ed il fabbricato stesso.

Lotto 12) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Monteverdi n°14 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 3.064 sub 28 categoria C/6;

Trattasi di un posto auto scoperto ubicato nell'area parcheggio attualmente non pavimentata posizionata sul retro del maggior fabbricato. Il posto auto non è delimitato o individuabile fisicamente, pertanto la sua localizzazione può attualmente avvenire soltanto dalle planimetrie catastali.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata dalla visura catastale è pari a **11,00 mq** (All. 5.1).

Lotto 13) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Monteverdi n°14 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 3.064 sub 30 categoria C/6;

Trattasi di un posto auto scoperto ubicato nell'area parcheggio attualmente non pavimentata posizionata sul retro del maggior fabbricato. Il posto auto non è delimitato o individuabile fisicamente, pertanto la sua localizzazione può attualmente avvenire soltanto dalle planimetrie catastali. La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata dalla visura catastale è pari a **11,00 mq** (All. 5.1).

Lotto 14) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Monteverdi n°14 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 3.064 sub 32 categoria C/6;

Trattasi di un posto auto scoperto ubicato nell'area parcheggio attualmente non pavimentata posizionata sul retro del maggior fabbricato. Il posto auto non è delimitato o individuabile fisicamente, pertanto la sua localizzazione può attualmente avvenire soltanto dalle planimetrie catastali. La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata dalla visura catastale è pari a **11,00 mq** (All. 5.1).

Lotto 15) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Monteverdi n°14 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 3.064 sub 33 categoria C/6;

Trattasi di un posto auto scoperto ubicato nell'area parcheggio attualmente non pavimentata posizionata sul retro del maggior fabbricato. Il posto auto non è delimitato o individuabile fisicamente, pertanto la sua localizzazione può attualmente avvenire soltanto dalle planimetrie catastali. La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata dalla visura catastale è pari a **11,00 mq (All. 5.1)**.

Lotto 16) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Monteverdi n°14 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 3.064 sub 34 categoria C/6;

Trattasi di un posto auto scoperto ubicato nell'area parcheggio attualmente non pavimentata posizionata sul retro del maggior fabbricato. Il posto auto non è delimitato o individuabile fisicamente, pertanto la sua localizzazione può attualmente avvenire soltanto dalle planimetrie catastali. La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata dalla visura catastale è pari a **11,00 mq (All. 5.1)**.

Lotto 17) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Monteverdi n°14 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 3.064 sub 35 categoria C/6;

Trattasi di un posto auto scoperto ubicato nell'area parcheggio attualmente non pavimentata posizionata sul retro del maggior fabbricato. Il posto auto non è delimitato o individuabile fisicamente, pertanto la sua localizzazione può attualmente avvenire soltanto dalle planimetrie catastali. La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata dalla visura catastale è pari a **11,00 mq (All. 5.1)**.

Lotto 18) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Monteverdi n°14 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 3.064 sub 37 categoria C/6;

Trattasi di un posto auto scoperto ubicato nell'area parcheggio attualmente non pavimentata posizionata sul retro del maggior fabbricato. Il posto auto non è delimitato o individuabile fisicamente, pertanto la sua localizzazione può attualmente avvenire soltanto dalle planimetrie catastali. La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata dalla visura catastale è pari a **11,00 mq (All. 5.1)**.

✚ Fabbricato di Via Gramsci n°73 ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°19 e n°20

Il fabbricato in esame è ubicato in una zona residenziale semicentrale del Comune di Quartu Sant'Elena; trattasi di un fabbricato ad uso misto residenziale commerciale, al cui piano terra vi è l'immobile di proprietà della P.R.M.G. Immobiliare al quale vi si può accedere

direttamente dalla pubblica via, sia dal civico n°67 della via Gramsci sia dal n°20 della via Mascagni.

Il fabbricato, nella sua interezza, è composto da tre livelli fuori terra; ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature esterne e tramezzature in laterizi forati, 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.

Nel seguito verranno descritti i due lotti patrimonio della procedura.

Lotto 19) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area urbana sita in Via Gramsci 73 piano terra distinta al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 3.393 sub 23;

Trattasi di una porzione di area cortilizia inaccessibile oramai inglobata nella proprietà condominiale avente consistenza di 5 mq, come detto inclusa nel maggior fabbricato. Essa è priva di valore economico e pertanto, in seguito, verrà stimata come lotto avente valore zero.

Lotto 20) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale con accessi da via Mascagni 20 e sito in Via Gramsci 67 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 3.393 sub 28 categoria C/1;

Il lotto è costituito da un locale commerciale ancora al grezzo costituito da un unico ambiente con due ingressi con serranda basculante sulla Via Gramsci e sulla Via Mascagni **(Foto da n°87 a n° 90).**

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Il locale, avente altezza netta pari a 3,47 m, non è intonacato, è privo di pavimentazione ed impianti ed ha superfici alquanto ridotte. La superficie commerciale rilevata sul posto, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è pari a **20,76 mq**, come meglio specificato nella planimetria di rilievo (All. 6.2).

Lotto 21) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione sito in Via Padre Attanasio s.n.c. piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 Particella 1.016 edificato sopra la Particella 1.016 di mq 1.345, con annessi terreni censiti al N.C.T al Foglio 1 Particella 1010 di mq 1, Particella 1012 di mq 10, Particella 1013 di mq 10, Particella 1015 di mq 74;

Gli scriventi premettono che non è stato possibile accedere all'immobile oggetto del presente lotto poiché il Sig. [REDACTED] non aveva la disponibilità delle chiavi d'accesso dell'immobile.

Malgrado ciò, da un esame delle foto aeree, si evince che il presente lotto è costituito da un terreno recintato e chiuso da cancello metallico su cui insistono due fabbricati: uno accatastato come "in corso di costruzione" ma che attualmente sembrerebbe essere ultimato ed adibito a civile abitazione con tettoie di protezione laterali ed un secondo fabbricato realizzato in aderenza con il confine nord. Il resto del terreno si presenta pavimentato ed adibito ad area parcheggio e giardino, come di può osservare dalle immagini tratte da Google Earth satellitare ed a livello del terreno. La dimensione complessiva del lotto è 1.440 mq inclusi i fabbricati.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

La superficie lorda occupata necessaria, come si vedrà nel seguito, per la determinazione del costo necessario per bonificare l'area, rilevata da quanto disponibile catastalmente e dalle foto aeree è pari a circa **400,00 mq.**



Immagini da Google Earth.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

COMUNE DI MONSERRATO

Fabbricato di Via Deroma n°2 ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°22 a n°26

Il fabbricato in esame **(Foto da nn°93-94)** è ubicato nel Centro storico del Comune di Monserrato; trattasi di un fabbricato ad uso residenziale con accessi pedonali per i vani scala dai civici n°2.

Il fabbricato, nella sua interezza, è composto da due livelli fuori terra; ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature esterne e tramezzature in laterizi forati, 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.

Nel seguito verranno descritti i cinque lotti patrimonio della procedura.

Lotto 22) Quota pari al 100% della piena proprietà del lastrico solare sito in Via Deroma n°2 piano terra/secondo distinto al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 1.408 sub 6;

Si tratta del lastrico solare della palazzina sopra descritta. Non è stato possibile accedervi direttamente a causa della mancanza delle chiavi d'accesso ma, dalle foto aeree e dalla planimetria catastale, si riscontra che trattasi di un'area piana non pavimentata peraltro priva di capacità edificatoria. La superficie catastale dell'immobile è pari a **164 mq.**

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.



Lotto 23) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Deroma n°2 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 1.408 sub 11 categoria C/6;

Trattasi di un posto auto scoperto ubicato nell'area parcheggio pavimentata ubicata sul retro del maggior fabbricato. Il posto auto non è delimitato o individuabile fisicamente, pertanto la sua localizzazione può attualmente avvenire soltanto dalle planimetrie catastali.

Gli scriventi non hanno avuto alla visione diretta del posto auto a causa dell'indisponibilità delle chiavi d'accesso. La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata dalla visura catastale (All. 8.1) è pari a **12,00 mq.**

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Lotto 24) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Deroma n°2 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 1.408 sub 12 categoria C/6;

Trattasi di un posto auto scoperto ubicato nell'area parcheggio pavimentata ubicata sul retro del maggior fabbricato. Il posto auto non è delimitato o individuabile fisicamente, pertanto la sua localizzazione può attualmente avvenire soltanto dalle planimetrie catastali.

Gli scriventi non hanno avuto alla visione diretta del posto auto a causa dell'indisponibilità delle chiavi d'accesso. La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata dalla visura catastale (All. 8.1) è pari a **12,00 mq.**

Lotto 25) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Deroma n°2 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 1.408 sub 14 categoria C/6;

Trattasi di un posto auto scoperto ubicato nell'area parcheggio pavimentata ubicata sul retro del maggior fabbricato. Il posto auto non è delimitato o individuabile fisicamente, pertanto la sua localizzazione può attualmente avvenire soltanto dalle planimetrie catastali.

Gli scriventi non hanno avuto alla visione diretta del posto auto a causa dell'indisponibilità delle chiavi d'accesso. La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata dalla visura catastale (All. 8.1) è pari a **11,00 mq.**

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Lotto 26) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via Deroma n°2 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 1.408 sub 15 categoria C/6;

Trattasi di un posto auto scoperto ubicato nell'area parcheggio pavimentata ubicata sul retro del maggior fabbricato. Il posto auto non è delimitato o individuabile fisicamente, pertanto la sua localizzazione può attualmente avvenire soltanto dalle planimetrie catastali.

Gli scriventi non hanno avuto alla visione diretta del posto auto a causa dell'indisponibilità delle chiavi d'accesso. La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata dalla visura catastale (All. 8.1) è pari a **18,00 mq.**

COMUNE DI QUARTUCCIU

Lotto 27) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato sito in Via Ploaghe n°16 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 9 Particella 662 categoria C/2;

Il presente lotto è rappresentato da un terreno, avente forma indicativamente rettangolare, pianeggiante e recintato con blocchetti sormontati da rete metallica, avente consistenza di 1.720 mq, sul quale insiste un fabbricato adibito a magazzino.

Al lotto si accede da un cancello metallico prospettante il civico n°16 della via Ploaghe, è situato in una zona periferica nei pressi della S.S. n°554 in zona Piano di Risanamento Urbanistico "Su Gregori" con D.C. n°63 del 06 agosto 1998.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Sul lato opposto rispetto all'ingresso, in aderenza con il muro di confine nord, è stato realizzato un fabbricato con destinazione d'uso artigianale, oggetto di condono edilizio. Il fabbricato è realizzato con muratura in blocchetti di cemento non intonacati e non tinteggiati, copertura ad una falda spiovente realizzata con lastre ondulate in cemento amianto avente altezza massima pari a 3,70 m ed altezza minima pari a 3,30 m. Il pavimento è in battuto di cemento e l'impianto elettrico fuori traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico. All'interno del magazzino, è stata ricavata una partizione con del cartongesso **(Foto da n°95 a n°100)**. Il terreno circostante si presenta incolto, con container ed alcune baracche da asportare, con svariati materiali di risulta e rifiuti. Nulla si può dire circa la presenza di rifiuti eventualmente e dolosamente interrati **(Foto da n°101 a n° 105)**.

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata dal rilievo sul posto è pari a **283,74 mq**, come meglio specificato nella planimetria **(All. 9.2)**.

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Locale Artigianale	124,15	1,00	124,15
Area esterna	1.595,85	0,10	159,59
Sommano			283,74

Lotto 28) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime stradale sita in Via Ploaghe distinta al N.C.T. al Foglio 9 Particella 5.295 di 160 mq;

Trattasi di un mappale oggi occupato dal sedime stradale **(Foto nn°106 a n° 107)** e pertanto privo di valore economico. L'area è stata oggetto di cessione, evidentemente non ancora trascritta, al Comune di Quartucciu al fine di poter concretizzare la domanda in sanatoria dell'immobile di cui al Lotto n°27, come si evince dall'atto d'obbligo riportato tra la documentazione ottenuta dall'Amministrazione Comunale **(All. 9.3)**.

COMUNE DI ASSEMINI

✚ Fabbricato di Via della Libertà n°6/b ospitante l'immobile di cui al Lotto n°29

Il fabbricato in esame **(Foto nn°108 a n° 109)** è ubicato nella periferia sud del Comune di Assemini in una zona residenziale; trattasi di un fabbricato ad uso residenziale con accesso pedonale e carrabile dai civici 6a e 6b.

Il fabbricato, nella sua interezza, è composto da quattro livelli fuori terra; ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature esterne e tramezzature in laterizi forati, 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.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Lotto 29) Quota pari al 100% della piena proprietà del lastrico solare sito in Via della Libertà n°6B piano terzo distinto al N.C.E.U. al Foglio 30 Particella 1.879 sub 34;

Si tratta del lastrico solare della palazzina sopra descritta. Non è stato possibile accedervi direttamente a causa della mancanza delle chiavi d'accesso ma, dalle foto aeree e dalla planimetria catastale, si riscontra che trattasi di un'area piana non pavimentata peraltro priva di capacità edificatoria. La superficie dell'immobile è pari a **177 mq**.



COMUNE DI VILLASIMIUS

Lotto 30) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in località "Baccu Sa Funtana" aventi superficie complessiva pari a 6.612 mq e così identificati:

✚ N.C.T. Foglio 20, particella 163 di 2.819 mq, particella 193 di 1.282 mq, particella 473 di 310 mq, particella 474 di 118 mq, particella 476 di 731 mq, particella 553 di 1.352 mq;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati in agro del Comune di Villasimius in località "Baccu Sa Funtana".

Il lotto si estende su di una superficie catastale di **6.612 mq**, ha forma indicativamente trapezoidale, buona esposizione, giacitura pressoché piana, confina per un lato con una strada vicinale dalla quale si accede e negli altri lati con altre proprietà private. Il lotto si presenta incolto. Sui mappali in esame, dalla documentazione in nostro possesso, non risulta esserci alcuna servitù. Nulla si può dire circa la presenza di rifiuti eventualmente e dolosamente interrati.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico si constata che nel PUC del Comune di Villasimius di prossima approvazione, le aree in questione ricadranno in zona H1 Parco Naturale di Baccu sa Funtana, e ricade in zona Hg1 di pericolosità di frana moderata secondo il piano di assetto idrogeologico. Ricade in oltre nella fascia costiera del PPR – Ambito di Paesaggio n°27. Il lotto è quindi inedificabile.

Lotto 31) Quota pari al 100% della nuda proprietà della villetta sita in Viale dei cipressi s.n.c. distinta al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1.175 edificata su area censita al N.C.T. al Foglio 29 Particella 1.175 di mq 755;

Si tratta di una villetta in pessime condizioni di manutenzione edificata in un terreno a circa 500 m in linea d'aria distante dalla spiaggia di Villasimius, lungo la via dei Cipressi dalla quale si accede. Ricade in

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

zona H4 Parco Naturale di Molentis secondo il PUC in fase di approvazione del Comune di Villasimius, in zona HG1 secondo il Piano di Assetto Idrogeologico ed in area tutelata dal P.P.R. Area 27.

La costruzione è edificata su due livelli fuori terra.

Non è stato possibile entrare al suo interno poiché la P.R.M.G. Immobiliare possiede solo la nuda proprietà, mentre l'usufrutto è in favore della Sig.^{ra} [REDACTED] nata a Novellara il 26 aprile 1938.

Dall'esterno della costruzione si può rilevare che l'immobile ha struttura in muratura portante e solai in laterocemento, rivestimenti esterni realizzati con intonaci a grana fine tinteggiati. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi cattivo. L'area esterna è incolta e si segnala la presenza di un pozzo **(Foto da n°110 a n° 117)**. Il secondo livello risulta edificato in assenza di autorizzazione edilizia e pertanto dovrà essere demolito.

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata da quanto disponibile catastalmente e dalle foto aeree è pari a **44,00 mq**, come meglio specificato dalla seguente tabella.

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Villetta	38,63	1,00	38,63
Area esterna	716,37	0,0075	5,37
Sommano			44,00

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Lotto 32) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area urbana sita in Viale dei cipressi s.n.c. distinta al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1.176 edificata su area censita al N.C.T. al Foglio 29 Particella 1.176 di mq 15; Particella 1.175 di mq 755;

Si tratta di un reliquato di terreno di 15 mq posizionato tra il successivo precedente lotto e il confinante albergo **(Foto n°118)**. Ricade in zona H4 Parco Naturale di Molentis secondo il PUC in fase di approvazione del Comune di Villasimius, in zona HG1 secondo il Piano di Assetto Idrogeologico ed in area tutelata dal P.P.R. Area 27. E' inedificabile.

Lotto 33) Quota pari al 100% della piena proprietà della villetta sita in Viale dei cipressi s.n.c. distinta al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1.181 sub 1 edificata su area censita al N.C.T. al Foglio 29 Particella 1.181 di mq 2.910.

Gli scriventi premettono che non è stato possibile accedere all'immobile oggetto del presente lotto poiché il Sig. [REDACTED] non aveva la disponibilità delle chiavi d'accesso dell'immobile.

Si tratta di una villetta in buone condizioni di manutenzione edificata in un terreno a circa 500 m in linea d'aria distante dalla spiaggia di Villasimius, lungo la via dei Cipressi dalla quale si accede. Ricade in zona H4 Parco Naturale di Molentis secondo il PUC in fase di approvazione del Comune di Villasimius, in zona HG1 secondo il Piano di Assetto Idrogeologico ed in area tutelata dal P.P.R. Area 27.

La costruzione è edificata su un unico livello fuori terra.

Dall'esterno si può riscontrare che la costruzione ha struttura in

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

muratura portante e solaio di copertura a due falde in legno, rivestimenti esterni realizzati in parte con intonaci a grana fine tinteggiati ed in parte in pietra. Gli infissi esterni sono in legno con persiane esterne e la copertura con coppi. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi buono. L'area esterna è piantumata e si segnala la presenza di un box per attrezzi da giardino **(Foto da n°118 a n° 126)**. Una parte della costruzione risulta edificata in assenza di concessione edilizia e dovrà pertanto essere demolita non essendo sanabile.

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata da quanto disponibile catastalmente e dalle foto aeree è pari a **50,72 mq**, come meglio specificato dalla seguente tabella.

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Locale deposito	21,84	1,00	21,84
Area esterna	2.888,16	0,0100	28,88
Sommano			50,72

Lotto 34) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in località Baccu Sa Funtana aventi superficie complessiva pari a 1.403 mq e così identificati:

✚ N.C.T. Foglio 20, particella 475 di 622 mq, particella 477 di 563 mq, particella 478 di 218 mq;

Trattasi di un lotto oggi occupato dal sedime stradale e pertanto privo di valore economico.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Lotto 35) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in località Simius aventi superficie complessiva pari a 6.657 mq e così identificati:

✚ N.C.T. Foglio 29 particella 23 di 3.030 mq, particella 24 di 1.177 mq, particella 189 di 2.450 mq;

Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati in agro del Comune di Villasimius in località "Simius"; trattasi di tre mappali aventi forma indicativamente trapezoidale, buona esposizione, giacitura pressoché piana, confinano tutti e tre per un lato con il viale dei cipressi dalla quale si accede e negli altri lati con altre proprietà private. Sui mappali in esame, dalla documentazione in nostro possesso, non risulta esserci alcuna servitù. Nulla si può dire circa la presenza di rifiuti eventualmente e dolosamente interrati.

Lotto 36) Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno sito in località Manunzas censito al N.C.T. Foglio 26 particella 48 di 6.190 mq;

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato in località "Manunzas"; trattasi un mappale avente forma indicativamente trapezoidale, buona esposizione, giacitura inclinata, confina per un lato con una strada vicinale dalla quale si accede e negli altri lati con altre proprietà private. Sul mappale in esame, dalla documentazione in nostro possesso, non risulta esserci alcuna servitù. Nulla si può dire circa la presenza di rifiuti eventualmente e dolosamente interrati.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Lotto 37) Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno sito in località Monti Mereu censito al N.C.T. Foglio 23 particella 486 di 5.600 mq.

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato in località "Monti Mereu"; trattasi un mappale avente forma indicativamente trapezoidale, buona esposizione, giacitura inclinata, confina per un lato con una strada vicinale dalla quale si accede e negli altri lati con altre proprietà private. Sul mappale in esame, dalla documentazione in nostro possesso, non risulta esserci alcuna servitù. Nulla si può dire circa la presenza di rifiuti eventualmente e dolosamente interrati.

3. CONFORMITÀ URBANISTICA

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

✚ Fabbricato di Via Marconi n°126-126/a-126/b ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°4 a n°11

Gli scriventi hanno ricavato, mediante rilievo e restituzione grafica, le planimetrie e la documentazione catastale del fabbricato ospitante gli immobili (All. 4.2) ed eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Quartu Sant'Elena ottenendo copia delle concessioni edilizie e dei progetti d'interesse (All. 4.3); di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena che hanno interessato il fabbricato per cui è consulenza:

- 1) Concessione Edilizia n°159 del 11 giugno 1984;**
- 2) Autorizzazione Edilizia n°460 del 04 aprile 1989** per realizzazione rampa su prospetto principale di accesso al primo piano.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

- 3) **Autorizzazione Edilizia n°244 del 18 aprile 2005** per frazionamento di una unità artigianale in tre unità con opere interne.
- 4) **Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n°278 del 12 novembre 2008** per accertamento di conformità nell'immobile di Via Marconi n° 126, per diversa distribuzione spazi interni al primo piano, secondo e sottotetto, frazionamento da una a due unità immobiliari a destinazione ufficio al piano terzo.
- 5) **Agibilità n°19 del 06 maggio 2009** per l'immobile di Via Marconi n° 126.
- 6) **Pratica DUAAP del 09 novembre 2015** per il frazionamento di un immobile di Via Marconi n° 126 piano secondo per uso ufficio.

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:

Lotto 4.1 - Piano Primo

- ✓ Frazionamento dell'unità destinata a negozio ed esposizione in due unità distinte;
- ✓ Differente distribuzione degli ambienti e realizzazione di nuove tramezzature;

Lotto 4.2 - Piano Primo

- ✓ Frazionamento dell'unità destinata a negozio ed esposizione in due unità distinte;
- ✓ Differente distribuzione degli ambienti e realizzazione di nuove tramezzature;

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Lotto 5 - Piano Terzo

- ✓ Posizionamento delle tramezzature interne in conformità con la distribuzione prevista in progetto, ma con differenze nelle dimensioni degli ambienti che eccedono la normale tolleranza esecutiva (2%);

Lotto 6 - Piano Terzo

- ✓ Posizionamento delle tramezzature interne in conformità con la distribuzione prevista in progetto, ma con differenze nelle dimensioni degli ambienti che eccedono la normale tolleranza esecutiva (2%);
- ✓ Spostamento della porta di accesso all'antibagno in altro tramezzo prospettante il disimpegno e non l'open space;
- ✓ Realizzazione di una bussola d'ingresso;

Lotto 7 - Piano Quarto

- ✓ Realizzazione di un bagno in sostituzione un vano adibito a locale di deposito;
- ✓ Leggera difformità delle dimensioni rientranti nella tolleranza esecutiva;

Lotto 8 - Piano Quarto

- ✓ Realizzazione di un bagno;
- ✓ Leggera difformità delle dimensioni rientranti nella tolleranza esecutiva;

Lotto 9 - Piano Terra

- ✓ Chiusura, mediante la realizzazione di tamponature e bascule d'ingresso, del parcheggio coperto;

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

- ✓ Realizzazione di un locale tecnico caldaia;
- ✓ Realizzazione di partizioni interne nell'officina e negli uffici non presenti in progetto;
- ✓ Diversa disposizione delle finestre;

Lotto 10 - Piano Secondo

- ✓ Posizionamento delle tramezzature interne in conformità con la distribuzione prevista in progetto, ma con differenze nelle dimensioni degli ambienti che eccedono la normale tolleranza esecutiva (2%);

Lotto 11 - Piano Secondo

- ✓ Posizionamento delle tramezzature interne in conformità con la distribuzione prevista in progetto, ma con differenze nelle dimensioni degli ambienti che eccedono la normale tolleranza esecutiva (2%);

Alcune di queste difformità potranno essere sanate con un accertamento di conformità, altre con la demolizione ed il ripristino dello stato di progetto.

I costi complessivi degli oneri necessari per demolire le porzioni non sanabili e per presentare gli accertamenti di conformità con annesse sanzioni ed oneri tecnici sono stati ricompreso nella singola stima immobiliare realizzata.

Catastalmente, si rileva che alcune planimetrie catastali dei lotti di viale Marconi non sono aggiornate rispetto allo stato di fatto ma riportano la situazione come da progetto approvato nel 1991, pertanto occorrerà eseguire un aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

✚ **Fabbricato di Via Monteverdi n°6-12-14 ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°12 a n°18**

Gli scriventi hanno ricavato, mediante rilievo e restituzione grafica, le planimetrie e la documentazione catastale del fabbricato ospitante gli immobili (All. 5.1) ed eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Quartu Sant'Elena ottenendo copia delle concessioni edilizie e dei progetti d'interesse (All. 5.2); di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena che hanno interessato il fabbricato per cui è consulenza:

- 1) **Concessione Edilizia n°4 del 4 gennaio 1984;**
- 2) **Concessione Edilizia n°16 del 24 febbraio 1998** per la variante al progetto approvato il 4 gennaio 1984 per le modifiche alla destinazione d'uso e per l'eliminazione del piano interrato;

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:

Lotti da n°12 a n°18

- ✓ I parcheggi sono posizionati in maniera differente rispetto alle planimetrie catastali.

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

✚ **Fabbricato di Via Gramsci n°73 ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°19 e n°20**

Gli scriventi hanno ricavato, mediante rilievo e restituzione grafica, le planimetrie e la documentazione catastale del fabbricato ospitante gli immobili (All. 6.2) ed eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Quartu Sant'Elena ottenendo copia delle concessioni edilizie e dei progetti d'interesse (All. 6.3); di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena che hanno interessato il fabbricato per cui è consulenza:

3) Concessione Edilizia n°452 del 23 maggio 1978 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione;

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:

Lotto n°19

- ✓ L'area urbana non era rappresentata in progetto;

Lotto n°20

- ✓ Il locale in questione in progetto risulta essere unito con il locale individuato con il subalterno 20;

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

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione sito in Via Padre Attanasio s.n.c. piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 Particella 1.016 edificato sopra la Particella 1.016 di mq 1.345, con annessi terreni censiti al N.C.T al Foglio 1 Particella 1010 di mq 1, Particella 1012 di mq 10, Particella 1013 di mq 10, Particella 1015 di mq 74;

Gli scriventi, come detto, non sono potuti accedere all'interno del fabbricato in questione, va detto peraltro che è stato eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Quartu Sant'Elena e nessuna progettazione riguardante l'immobile in questione è stata rilevata.

Per quanto sopra, vista la destinazione urbanistica del terreno in questione, l'impossibilità di poter edificare senza un Piano Particolareggiato avente superficie minima di 5 Ha, è evidente che **quanto realizzato in abuso dovrà essere demolito ed i costi di demolizione verranno decurtati dal valore del terreno nudo.**

COMUNE DI MONSERRATO

+ Fabbricato di Via Deroma n°2 ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°22 a n°26

Gli scriventi, come detto, non sono potuti accedere all'interno del fabbricato in questione ma è stato eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Monserrato ottenendo copia delle concessioni edilizie e dei progetti d'interesse (All. 8.2); di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate che hanno interessato il fabbricato per cui è consulenza:

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

- 1) **Concessione Edilizia n°115/140 del 07 maggio 1991** per la costruzione di un fabbricato in via Deroma Monserrato;
- 2) **Concessione Edilizia n°493 del 13 novembre 2002** per la modifica di prospetto e disposizioni interne dell'edificio;
- 3) **Concessione Edilizia in variante n°292 del 03 dicembre 2004** per la modifica di prospetto e disposizioni interne dell'edificio.

Malgrado non sia stato possibile accedere agli immobili in questione, trattandosi di posti auto all'aperto e di lastrico solare, da quanto riscontrabile dalle immagini satellitari, si può affermare che **non vi sono differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi.**

COMUNE DI QUARTUCCIU

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato sito in Via Ploaghe n°16 piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 9 Particella 662 categoria C/2;

Gli scriventi hanno ricavato, mediante rilievo e restituzione grafica, le planimetrie (All. 9.2) e la documentazione catastale (All. 9.1) del fabbricato ospitante gli immobili ed eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Quartucciu copia delle concessioni edilizie e dei progetti d'interesse (All. 9.3); di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate che hanno interessato il fabbricato per cui è consulenza:

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

- 1) **Concessione Edilizia in sanatoria n°1658 relativa alla domanda del 16 giugno 1986** per la realizzazione di un edificio a destinazione artigianale;

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

COMUNE DI ASSEMINI

- Lotto 29) Quota pari al 100% della piena proprietà del lastrico solare sito in Via della Libertà n°6B piano terzo distinto al N.C.E.U. al Foglio 30 Particella 1.879 sub 34;**

Bisogna premettere che gli scriventi non hanno potuto accedere al lastrico solare in questione, inoltre, malgrado abbiano eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Assemini in data 27 novembre 2019, alla data di consegna della presente consulenza non è stata data dall'ufficio tecnico comunicazione di quando si sarebbe potuto fare l'accesso agli atti.

Per quanto sopra non è possibile rispondere al presente punto ma va detto che, trattandosi di lastrico solare, difficilmente verranno riscontrate difformità degne di nota; in ogni caso nella determinazione della superficie commerciale si è ritenuto corretto adottare un coefficiente correttivo prudenziale che ipotizza l'inedificabilità e l'impraticabilità del lastrico solare.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

COMUNE DI VILLASIMIUS

Lotto 31) Quota pari al 100% della nuda proprietà della villetta sita in Viale dei cipressi s.n.c. distinta al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1.175 edificata su area censita al N.C.T. al Foglio 29 Particella 1.175 di mq 755;

Gli scriventi, pur non potendo accedere all'interno dell'immobile in questione, hanno potuto rilevare l'esterno e qui hanno riscontrato che è stato realizzato l'intero piano primo in abuso per una superficie di circa **22 mq** che, moltiplicato per un'altezza media di 2,75 m, ci fornisce una cubatura di **60,50 mc** che dovrà essere demolito.

Inoltre è stato eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Villasimius ottenendo copia delle concessioni edilizie e dei progetti d'interesse (All. 12.2); di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate che hanno interessato il fabbricato per cui è consulenza:

1) Concessione Edilizia in sanatoria n°349 del 05 dicembre 2011;

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

In particolare:

✚ Piano Primo:

- ✓ È stato realizzato l'intero piano primo in abuso per una superficie di circa 22 mq.

Ovviamente, non potendo accedere all'interno dell'immobile, non è possibile sapere se vi siano variazioni interne.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Dette difformità potranno essere sanate esclusivamente con la demolizione della superfetazione realizzata, il cui costo complessivo è stato ricompreso nella stima immobiliare realizzata.

Lotto 33) Quota pari al 100% della piena proprietà della villetta sita in Viale dei cipressi s.n.c. distinta al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1.181 sub 1 edificata su area censita al N.C.T. al Foglio 29 Particella 1.181 di mq 2.910.

Gli scriventi, pur non potendo accedere all'interno dell'immobile in questione, hanno potuto rilevare l'esterno e qui hanno riscontrato che è stata occupata una superficie pari a **62,35 mq** a fronte di una superficie approvata pari a **21,84 mq**, è stato realizzato un esubero di superficie pari a **40,51 mq** che, moltiplicato per un'altezza media di 2,75 m, ci fornisce una cubatura di **111,40 mc** che dovrà essere demolita.

Inoltre è stato eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Villasimius ottenendo copia delle concessioni edilizie e dei progetti d'interesse (All. 14.2); di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate che hanno interessato il fabbricato per cui è consulenza:

1) Concessione Edilizia in sanatoria n°349 del 05 dicembre 2011;

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

In particolare:

✚ Piano Terra:

✓ È stato ampliato di 40,51 mq il fabbricato approvato;

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

- ✓ È stata modificata la destinazione d'uso da locale di deposito a residenza.

Ovviamente, non potendo accedere all'interno dell'immobile, non è possibile sapere se vi siano variazioni interne.

Dette difformità potranno essere sanate esclusivamente con la demolizione della superfetazione realizzata, il cui costo complessivo è stato ricompreso nella stima immobiliare realizzata.

4. 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. E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a terreni situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quelli in esame tra le agenzie immobiliari della zona e nei siti internet specializzati, dall'analisi si è rilevato quanto segue:

Lotti nn°1-2-3) Terreni edificabili a Cagliari-Pirri - Barracca Manna

Dalle verifiche fatte in rete, in particolare dai siti Tecnocasa, Tecnorete ed Idealista (**All. 3.2**) si è potuto rilevare che il valore medio di vendita di un lotto pronto all'edificazione è pari a **369,36 €/mc**, come si può riscontrare dalla tabella sotto riportata

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Fonte	Prezzo €	Superficie mq	Prezzo unitario €/mq
Tecnocasa	195.000,00 €	600	325,00
Idealista	140.000,00 €	386	362,69
Tecnocasa	130.000,00 €	327	397,55
Tecnocasa	110.000,00 €	290	379,31
Tecnorete	125.000,00 €	327	382,26
Valore medio di mercato			369,36

Per gli immobili oggetto dell'analisi di mercato, avendo un indice di edificabilità pari ad **1,00 mc/mq**, il valore per unità di superficie o per unità di cubatura, ovviamente, coincidono.

Per i terreni oggetto dei primi tre lotti l'indice territoriale è pari ad **1,35 mc/mq** per cui, nell'ipotesi di immediata edificabilità il valore unitario di superficie potrebbe assumersi pari a:

$$V_{\text{unit}} = 369,36 \text{ €/mq} \times 1,35 \text{ mc/mq} = \mathbf{498,64 \text{ €/mq.}}$$

Va detto però che il valore sopra determinato non tiene conto delle diverse problematiche che riguardano i lotti in esame in particolare:

- ✓ Il prezzo a cui viene poi realmente venduto un terreno, per importi e dimensioni simili a quelli in esame, è mediamente più basso del **10/20%** rispetto al prezzo in cui viene posto in vendita; noi adottiamo un **15%**.

Quindi si ritiene corretto affermare che il valore medio al quale verranno venduti dei terreni di immediata edificazione simili a quelli in esame sarà pari a:

$$V_{\text{unit}} = 498,64 \text{ €/mq} \times 85\% = \mathbf{423,84 \text{ €/mq.}}$$

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Inoltre va precisato che gli immobili oggetto di stima, a differenza di quelli individuati con l'analisi di mercato, non sono ancora pronti per l'immediata edificazione, quindi occorrerà chiudere la pianificazione attuativa fino alla stipula della convenzione con il Comune, tutto ciò si ripercuoterà in una ovvia diminuzione del valore di vendita che per i terreni individuati come Lotto n°1 e Lotto n°2 facenti parte del Primo stralcio del piano si ritiene quantificabile nel **25%**, mentre nei terreni individuati con il Lotto n°3, non accorpati ed ancora indietro nella fase della pianificazione attuativa e nella stipula della Convenzione, si ritiene quantificabile nel **60%**; per quanto sopra avremo:

$$V_{\text{unit Lotti n°1-n°2}} = 423,84 \text{ €/mq} \times 75\% = \mathbf{317,88 \text{ €/mq.}}$$

$$V_{\text{unit Lotto n°3}} = 423,84 \text{ €/mq} \times 40\% = \mathbf{169,54 \text{ €/mq.}}$$

Lotti da n°4 a n°11) Fabbricato adibito ad uffici, locale commerciale e locale artigianale sito a Quartu Sant'Elena Via Marconi 126;

Da un indagine di mercato effettuata in rete in particolare, sulla scorta dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (**All. 4.4**), si è potuto riscontrare che il range dei valori degli immobili in questione sono i seguenti:

Quartu Sant'Elena - Fascia/zona: Periferia Ovest

Stato Normale - Magazzini

a) Valore minimo 850,00 €/mq

b) Valore massimo 1.150,00 €/mq

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Stato Normale - Negozi

a) Valore minimo 1.300,00 €/mq

b) Valore massimo 1.900,00 €/mq

Stato Normale - Uffici

a) Valore minimo 1.300,00 €/mq

b) Valore massimo 1.800,00 €/mq

Per quanto sopra, visto lo stato degli immobili, le loro dimensioni e caratteristiche intrinseche, gli scriventi ritengono congruo individuare i seguenti valori unitari:

$V_{\text{unit Locale commerciale (Lotto n°4)}} = 1.600,00 \text{ €/mq}$

$V_{\text{unit Uffici (Lotti nn°5-6) - Locali deposito sottotetto (Lotti nn°7-8)}} = 1.300,00 \text{ €/mq}$

N.d.R. Siccome è stato considerato un coefficiente correttivo relativo alla destinazione d'uso pari a 0,60, di fatto per i locali di deposito viene utilizzato un valore unitario pari a:

$1.300,00 \text{ €/mq} \times 0,60 = 780,00 \text{ €/mq}$

$V_{\text{unit Locale artigianale (Lotto n°9)}} = 750,00 \text{ €/mq}$

$V_{\text{unit Ufficio (Lotto n°10)}} = 1.350,00 \text{ €/mq}$

$V_{\text{unit Ufficio (Lotto n°11)}} = 1.250,00 \text{ €/mq}$

Si aggiunge inoltre che per il **Lotto n°9** sarà necessario decurtare le demolizioni da effettuare per riportare lo stato di fatto a quello di progetto: le coperture realizzate con lastre in cemento amianto in aderenza con il confine, il locale caldaia e la copertura chiusa realizzata in aderenza al prospetto posteriore del locale artigianale devono essere interamente rimosse e smaltite in accordo con la normativa vigente da una ditta iscritta Albo Gestori per la Categoria Amianto.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Il costo della rimozione e smaltimento delle coperture, circa 160 mq, è valutato in - **10.000,00 €** compresi gli oneri tecnici e di sicurezza per l'espletamento della pratica con la ASSL territorialmente competente:

Smontaggio e smaltimento lastre in amianto da copertura: -10.000,00 €.

A ciò si aggiunge la demolizione delle parti in muratura:

Demolizioni parti di fabbricati realizzati in abuso = 45,00 €/mc (vuoto per pieno) x 126 mq x 3,00 m = - **17.000,00 €.**

Il costo totale dei ripristini nel Lotto n°9 ammonta quindi a

Oneri demolizioni e smaltimenti = - 30.000,00 € inclusi oneri tecnici e di smaltimento.

Lotti da n°12 a n°18) Posti auto siti a Quartu Sant'Elena Via Monteverdi n°14

Da un indagine di mercato effettuata in rete, sulla scorta dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (**All. 5.3**), si è potuto riscontrare che il range dei valori degli immobili in questione sono i seguenti:

Quartu Sant'Elena - Fascia/zona: Periferia Ovest

Stato Normale - Posti auto scoperti

a) Valore minimo 500,00 €/mq

b) Valore massimo 700,00 €/mq

Per quanto sopra, visto lo stato degli immobili, il fatto che non siano ultimati e l'area parcheggio di presenta come un'unica area sterrata priva di finiture ed illuminazione, gli scriventi ritengono congruo individuare, come valore unitario, il valore pari al 50% del valore medio dei parcheggi scoperti in zona cioè pari a:

$V_{\text{unit Posti auto scoperti (Lotti da n°12 a n°18)}} = 300,00 \text{ €/mq}$

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Lotti nn°19-20) Locale commerciale ed area urbana siti a Quartu Sant'Elena Via Gramsci angolo Via Mascagni

Da un indagine di mercato effettuata in rete in particolare, sulla scorta dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (All. 6.4), si è potuto riscontrare che il range dei valori degli immobili in questione sono i seguenti:

Quartu Sant'Elena - Fascia/zona: Periferia Ovest

Stato Normale - Negozi

a) Valore minimo 1.300,00 €/mq

b) Valore massimo 1.900,00 €/mq

Per quanto sopra, visto lo stato del Locale commerciale, l'assenza di finiture ed impianti, gli scriventi ritengono congruo individuare, come valore unitario, il valore pari al 15% del valore minimo dei negozi in zona cioè pari a:

$$V_{\text{unit Locale commerciale (Lotto n°20)}} = 0,85 \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \mathbf{1.105,00 \text{ €/mq}}$$

L'area urbana invece, considerato che trattasi di un disimpegno, incluso nella scala condominiale è stata valutata pari a **0,00 €/mq**.

Lotto n°21) Fabbricato sito a Quartu Sant'Elena in via Padre Attanasio s.n.c.

Per il fabbricato in questione, considerato che è stato realizzato in assenza di qualsiasi autorizzazione edilizia, è stato quantificato pari a **40.000,00 €** il costo necessario per la demolizione dei fabbricati e tettoie abusive e bonifica dell'area. Inoltre, da un indagine di mercato effettuata in rete e tra i tecnici della zona, si è potuto riscontrare che il range dei valori dell'area libera da fabbricati sono i seguenti:

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

a) Valore minimo 25,00 €/mq

b) Valore massimo 35,00 €/mq

Gli scriventi, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei mappali in questione ritengono corretto adottare un valore pari a **30,00 €/mq**.

Lotti da n°22 a n°26) Lastrico solare e posti auto siti a Monserrato Via

Deroma n°2

Da un indagine di mercato effettuata in rete in particolare, sulla scorta dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (**All. 8.3**), si è potuto riscontrare che il range dei valori degli immobili in questione sono i seguenti:

Monserrato - Fascia/zona: Centro storico

Stato Normale - Abitazioni civili

a) Valore minimo 1.200,00 €/mq

b) Valore massimo 1.700,00 €/mq

Per quanto sopra, vista la destinazione d'uso degli immobili in questione ed il fatto che non sia stato possibile accedervi, gli scriventi ritengono corretto applicare al valore medio della zona (1.450,00 €/mq) un coefficiente correttivo pari al 5% per il lastrico solare e pari al 50% per i posti auto scoperti.

Va detto inoltre che per tre dei quattro posti auto intestati alla P.R.M.G Immobiliare è stato indicato nei tre atti di vendita degli appartamenti del fabbricato che erano nelle disponibilità degli acquirenti pur essendo ancora intestati alla P.R.M.G Immobiliare, per questo, di

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

fatto, la P.R.M.G Immobiliare ha la piena disponibilità di un solo posto auto dei quattro però non univocamente individuato; per questo motivo gli scriventi ritengono corretto considerare solo $\frac{1}{4}$ del valore di un posto auto per ciascun lotto. Per quanto sopra avremo:

$$V_{\text{unit Lastrico solare (Lotto n°22)}} = 0,05 \times 1.450,00 \text{ €/mq} = \mathbf{72,50 \text{ €/mq}}$$

$$V_{\text{unit Posti auto (Lotti n°23 a n°26)}} = \frac{1}{4} \times 0,50 \times 1.450,00 \text{ €/mq} = \mathbf{181,25 \text{ €/mq}}$$

**Lotti nn°27-28) Locale di deposito ed area urbana siti a Quartucciu
Via Ploaghe n°16**

Da un indagine di mercato effettuata in rete in particolare, sulla scorta dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (All. 9.4), si è potuto riscontrare che il range dei valori degli immobili in questione sono i seguenti:

Quartucciu - Fascia/zona: Periferia abitato

Stato Normale - Magazzini

a) Valore minimo 800,00 €/mq

b) Valore massimo 1.000,00 €/mq

Per quanto sopra, visto lo stato del deposito, la qualità delle finiture ed impianti, la presenza di vari rifiuti all'interno del lotto, gli scriventi ritengono congruo individuare, come valore unitario, il valore pari al 50% del valore minimo dei magazzini in zona cioè pari a:

$$V_{\text{unit Locale commerciale (Lotto n°20)}} = 0,50 \times 800,00 \text{ €/mq} = \mathbf{400,00 \text{ €/mq}}$$

L'area urbana invece, considerato che trattasi dell'area occupata dalla via Ploaghe, è stata valutata pari a **0,00 €/mq**.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

**Lotto n°29) Lastrico solare sito ad Assemini Via della Libertà
n°6/B**

Da un indagine di mercato effettuata in rete in particolare, sulla scorta dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (All. 10.2), si è potuto riscontrare che il range dei valori degli immobili in questione sono i seguenti:

Assemini - Fascia/zona: periferia
Stato Normale - Abitazioni civili

a) Valore minimo 1.200,00 €/mq

b) Valore massimo 1.500,00 €/mq

Per quanto sopra, vista la destinazione d'uso degli immobili in questione ed il fatto che non sia stato possibile accedervi, gli scriventi ritengono corretto applicare al valore medio della zona (1.350,00 €/mq) un coefficiente correttivo pari al 5%.

Per quanto sopra avremo:

$$V_{\text{unit Lastrico solare (Lotto n°29)}} = 0,05 \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \mathbf{67,50 \text{ €/mq}}$$

Lotto n°30) Terreni siti a Villasimius in località Baccu sa Funtana

Da un indagine di mercato effettuata in rete e tra i tecnici della zona, si è potuto riscontrare che il range dei valori degli immobili in questione sono i seguenti:

a) Valore minimo 5,00 €/mq

b) Valore massimo 8,00 €/mq

Gli scriventi, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei mappali in questione ritengono corretto adottare un valore pari a **6,00 €/mq**.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Lotti n°31) Quota pari al 100% della nuda proprietà della villetta sita in Viale dei cipressi s.n.c. distinta al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1.175 edificata su area censita al N.C.T. al Foglio 29 Particella 1.175 di mq 755

Da un indagine di mercato effettuata in rete e tra i tecnici della zona, si è potuto riscontrare che il range dei valori degli immobili in questione sono i seguenti:

- a) Valore minimo 2.000,00 €/mq**
- b) Valore massimo 3.500,00 €/mq**

Gli scriventi, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione ritengono corretto adottare il valore minimo pari a **2.000,00 €/mq**.

Lotti n°32) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area urbana sita in Viale dei cipressi s.n.c. distinta al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1.176 edificata su area censita al N.C.T. al Foglio 29 Particella 1.176 di mq 15;

Da un indagine di mercato effettuata in rete e tra i tecnici della zona, si è potuto riscontrare che il range dei valori degli immobili in questione sono i seguenti:

- a) Valore minimo 15,00 €/mq**
- b) Valore massimo 20,00 €/mq**

Gli scriventi, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del mappale in questione ritengono corretto adottare un valore pari a **15,00 €/mq**.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Lotti n°33) Quota pari al 100% della piena proprietà della villetta sita in Viale dei cipressi s.n.c. distinta al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1.181 sub 1 edificata su area censita al N.C.T. al Foglio 29 Particella 1.181 di mq 2.910

Da un indagine di mercato effettuata in rete e tra i tecnici della zona, si è potuto riscontrare che il range dei valori degli immobili in questione sono i seguenti:

- a) Valore minimo 1.500,00 €/mq**
- b) Valore massimo 2.500,00 €/mq**

Gli scriventi, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione ritengono corretto adottare il valore minimo pari a **1.500,00 €/mq**.

Lotto n°34) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in località Baccu Sa Funtana aventi superficie complessiva pari a 1.403 mq e così identificati:

- ✚ N.C.T. Foglio 20, particella 475 di 622 mq, particella 477 di 563 mq, particella 478 di 218 mq**

I terreni in questione rappresentano il sedime stradale per questo vengono valutati pari a **0,00 €**.

Lotti n°35) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in località Simius aventi superficie complessiva pari a 6.657 mq e così identificati:

- ✚ N.C.T. Foglio 29 particella 23 di 3.030 mq, particella 24 di 1.177 mq, particella 189 di 2.450 mq;**

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

Da un indagine di mercato effettuata in rete e tra i tecnici della zona, si è potuto riscontrare che il range dei valori degli immobili in questione sono i seguenti:

- a) Valore minimo 15,00 €/mq
- b) Valore massimo 20,00 €/mq

Gli scriventi, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei mappali in questione ritengono corretto adottare un valore pari a **15,00 €/mq**.

Lotto n°36) Terreni siti a Villasimius in località Manunzas

Da un indagine di mercato effettuata in rete e tra i tecnici della zona, si è potuto riscontrare che il range dei valori degli immobili in questione sono i seguenti:

- a) Valore minimo 5,00 €/mq
- b) Valore massimo 8,00 €/mq

Gli scriventi, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del mappale in questione ritengono corretto adottare un valore pari a **6,00 €/mq**.

Lotto n°37) Terreni siti a Villasimius in località Monti Mereu

Da un indagine di mercato effettuata in rete e tra i tecnici della zona, si è potuto riscontrare che il range dei valori degli immobili in questione sono i seguenti:

- a) Valore minimo 5,00 €/mq
- b) Valore massimo 8,00 €/mq

Gli scriventi, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del mappale in questione ritengono corretto adottare un valore pari a **6,00 €/mq**.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

IPOTESI LIQUIDATORIA

I valori stimati sono quei valori medi di mercato che, con un accettabile range di indeterminatezza del $\pm 10\%$, possono rappresentare i valori di partenza per la vendita dei beni mobili ed immobili patrimonio della P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l. in un'ordinaria contrattazione tra privati.

Si ritiene corretto precisare inoltre che i valori attribuibili agli stessi beni immobili, però, nell'ipotesi di una vendita strettamente liquidatoria, possono così attestarsi:

Beni immobili: Il più probabile valore di vendita liquidatoria può attestarsi ad un valore pari al valore medio di mercato stimato **ridotto del 25%**.

Sulla scorta di quanto affermato è stata realizzata una tabella riepilogativa (**All. 19**) nella quale vengono riportati i dati degli immobili, la tipologia, la superficie commerciale ed i valori unitari rilevati dalle indagini di mercato; viene quindi calcolato il valore al netto del costo di regolarizzazione e delle eventuali demolizioni, questi oneri vengono poi detratti e viene arrotondato il valore ottenuto, infine viene determinato il valore del singolo bene in un'ipotesi liquidatoria. Nelle conclusioni vengono riepilogati i soli valori finali.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è pari a **5.828.750,00 €** e, nell'ipotesi liquidatoria, **4.371.562,50 €** meglio riepilogato dalla seguente tabella.

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

RIEPILOGO VALORI IMMOBILI

Lotto	Tipologia	Valore finale arrotondato	Ipotesi Liquidatoria
1	Terreni Barracca Manna	818.000,00 €	613.500,00 €
2	Terreni Barracca Manna	2.460.000,00 €	1.845.000,00 €
3	Terreni Barracca Manna	640.000,00 €	480.000,00 €
4.1	Locale commerciale	222.500,00 €	166.875,00 €
4.2	Locale commerciale	172.500,00 €	129.375,00 €
5	Ufficio	130.000,00 €	97.500,00 €
6	Ufficio	189.500,00 €	142.125,00 €
7	Locale deposito	42.500,00 €	31.875,00 €
8	Locale deposito	65.500,00 €	49.125,00 €
9	Locale artigianale	231.000,00 €	173.250,00 €
10	Ufficio	197.000,00 €	147.750,00 €
11	Ufficio	125.000,00 €	93.750,00 €
12	Posto auto scoperto	3.500,00 €	2.625,00 €
13	Posto auto scoperto	3.500,00 €	2.625,00 €
14	Posto auto scoperto	3.500,00 €	2.625,00 €
15	Posto auto scoperto	3.500,00 €	2.625,00 €
16	Posto auto scoperto	3.500,00 €	2.625,00 €
17	Posto auto scoperto	3.500,00 €	2.625,00 €
18	Posto auto scoperto	3.500,00 €	2.625,00 €
19	Area inglobata	0,00 €	0,00 €
20	Locale commerciale	21.000,00 €	15.750,00 €
21	Terreno con fabbricati	3.000,00 €	2.250,00 €
22	Lastrico solare	12.000,00 €	9.000,00 €
23	Posto auto scoperto	2.000,00 €	1.500,00 €
24	Posto auto scoperto	2.000,00 €	1.500,00 €
25	Posto auto scoperto	2.000,00 €	1.500,00 €
26	Posto auto scoperto	3.500,00 €	2.625,00 €
27	Magazzino	113.500,00 €	85.125,00 €
28	Sedime stradale	0,00 €	0,00 €
29	Lastrico solare	12.000,00 €	9.000,00 €
30	Terreno	39.500,00 €	29.625,00 €
31	Fabbricato (nuda prop)	60.000,00 €	45.000,00 €
32	Area urbana	250,00 €	187,50 €
33	Fabbricato	69.000,00 €	51.750,00 €

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.lli Montisci S.r.l.

34	Area sedime stradale	0,00 €	0,00 €
35	Terreni Barracca Manna	100.000,00 €	75.000,00 €
36	Terreno	37.000,00 €	27.750,00 €
37	Terreno	34.000,00 €	25.500,00 €
SOMMANO		5.828.750,00 €	4.371.562,50 €

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

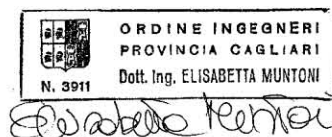
Cagliari 14 gennaio 2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I CONSULENTI TECNICI

Dr. Ing. MARCO DETTORI

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valutazione beni P.R.M.G. Immobiliare dei F.Ili Montisci S.r.l.