

L'immobile risulta occupato dalla signora . L'appartamento, per quanto riportato nella planimetria catastale, risulta costituito da soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni e due verande (v. Allegato A1.1.1-2 – Visura e planimetria catastale).

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle superfici commerciali dell'immobile (v. Allegato A1.1.3 – Pianta appartamento).

<i>P</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva (mq)</i>
T	Soggiorno	20,60	1,00	20,60
T	Cucina	9,40	1,00	9,40
T	Bagno1	4,10	1,00	4,10
T	Disimpegno 1	1,70	1,00	1,70
T	Disimpegno 2	2,40	1,00	2,40
T	Camera 1	14,90	1,00	14,90
T	Camera 2	12,50	1,00	12,50
T	Bagno 2	5,20	1,00	5,20
SI	Cantina	25,00	0,10	2,50
T	Veranda 1	12,40	0,25	3,10
T	Veranda 2	8,50	0,25	2,13
P1	Terrazza	105,00	0,10	10,50
	Totale superficie netta di pavimento	221,70		89,03
	Incremento tamponature e tramezzi (13%)		0,13	11,57
	Totale superficie lorda			100,60
	SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)			100,60

1.2) Posti auto in Comune di Cagliari, via Segni n°109, distinti al NCEU Foglio B/1, mappale 7401, sub 11-12-13, Categoria C/6.

Trattasi di 3 posti auto scoperti siti nel cortile condominiale con accesso dalla via Segni n°109 (v. Allegato A1.2.1-2 – Visure e planimetrie catastali).

La consistenza risulta la seguente: sub 11 – 14 mq; sub 12 – 13 mq; sub 13 – 12 mq.

2) Immobili in Comune di Cagliari, via Segni/via Garau, distinti al NCEU Foglio B/1, Mappale 7738, Sub 2 e Mappale 7739 sub 1-2

Trattasi di 3 civili abitazioni ubicate in due bifamiliari, site nella via Garau e nella via Segni. La struttura portante è realizzata ad intelaiatura con travi e pilastri in c.a., copertura a falde con tegole tipo coppi sardi, recinzione in muratura e inferriate in acciaio zincato (v. A.0 - Documentazione fotografica Foto 07-12 e A2.0 Elaborati planimetrici). Lo stato di conservazione delle parti esterne è da considerarsi buono, con alcuni fenomeni di risalita nella

UTILIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Si è proceduto alla descrizione, previa necessaria verifica della relativa documentazione, dell'utilizzazione prevista dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, relativi Piani Urbanistici Comunali vigenti, di tutti i beni immobili.

Per facilità di esposizione gli immobili oggetto di stima sono stati suddivisi in due blocchi: A) FABBRICATI e B) TERRENI

A) FABBRICATI

1) Immobili in Comune di Cagliari, via Boscolo/via Segni, distinti al NCEU Foglio B/1, Mappale 7401, Sub 6-11-12-13

Gli immobili oggetto di stima ricadono all'interno del Piano di Risanamento Urbanistico di "Barracca Manna", Comparto Rcb3 di completamento residenziale con lotti liberi con superficie superiore di 3000 mq.

Le norme tecniche d'attuazione prevedono che le superfici da cedere siano pari al 15% dell'intera area e vadano destinate a verde e parcheggi e che il 40% della volumetria realizzabile nell'ambito del lotto deve essere destinata ad edilizia economica e popolare.

I parametri urbanistici previsti sono:

- indice di fabbricabilità fondiario massimo sui singoli lotti edificabili di 1,4 mc/mq a cui deve corrispondere un indice di 1 mc/mq esteso all'intera superficie d'intervento (compreso il 15% di aree per servizi e verde);
- tipologie libere con una altezza massima di 7,50 mt.

2) Immobili in Comune di Cagliari, via Segni/via Garau, distinti al NCEU Foglio B/1, Mappale 7738 Sub 2 e Mappale 7739 sub 1-2

Gli immobili oggetto di stima ricadono all'interno del Piano di Risanamento Urbanistico di "Barracca Manna", Comparto Rcb3 di completamento residenziale con lotti liberi con superficie superiore di 3000 mq.

Le norme tecniche d'attuazione prevedono che le superfici da cedere siano pari al 15% dell'intera area e vadano destinate a verde e parcheggi e che il 40% della volumetria realizzabile nell'ambito del lotto deve essere destinata ad edilizia economica e popolare.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE RELATIVE AUTORIZZAZIONI/CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Si è proceduto alla verifica, previo necessario reperimento della relativa documentazione, della conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno delle relative dichiarazioni di agibilità e degli attestati di prestazione energetica.

Per facilità di esposizione gli immobili oggetto di stima sono stati suddivisi in due blocchi: A) FABBRICATI e B) TERRENI

A) FABBRICATI

1) Immobili in Comune di Cagliari, via Boscolo/via Segni, distinti al NCEU Foglio B/1, Mappale 7401, Sub 6-11-12-13

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un complesso edilizio sito in località Barracca Manna, tra le vie Boscolo, Segni e Cala Regina. L'intervento edilizio fa parte del Programma Costruttivo "Is Campus 2" Lotto 2, per la costruzione di N°10 alloggi, all'interno del Piano di Zona per Edilizia Economica e Popolare "Comparto 3".

La costruzione degli alloggi è stata autorizzata in virtù della Concessione Edilizia n°367 del 28/05/2008 rilasciata dal Comune di Cagliari (v. Allegato A1.3 – Concessione Edilizia 367/2008).

Come scritto precedentemente, non fu possibile accedere negli immobili. Pertanto si è potuto verificare unicamente la conformità tra la planimetria catastale (v. Allegati A1.1.2 e A1.2.2) e gli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni rilasciate (v. Allegato A1.4 – Elaborati progetto approvato). Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente, non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità per l'appartamento e lo stesso risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

2) Immobili in Comune di Cagliari, via Segni/via Garau, distinti al NCEU Foglio B/1, Mappale 7738 Sub 2 e Mappale 7739 sub 1-2

Gli immobili oggetto di stima ricadono all'interno di due bifamiliari site in località Barracca Manna, tra le vie Segni e Garau. L'intervento edilizio fa parte del Programma Costruttivo "Is Campus 1" Lotto B, per la costruzione di N°4 alloggi, all'interno del Piano di Zona per Edilizia Economica e Popolare "Comparto 2".

- per i terreni edificabili siti in Comune di Cagliari, zona Barracca Manna, è stato stimato un valore che dipende dalla tipologia delle volumetrie sviluppabili: € 200,00/mc volumi residenziali e connessi alla residenza privati; € 150,00/mc volumi residenziali e connessi alla residenza EE.PP.
- per i terreni edificabili siti in Comune di Cagliari, zona Pirri Centro, è stato stimato un valore pari a € 250,00/mc, che dipende dalle volumetrie sviluppabili.
- Per i terreni a destinazione agricola, qualità pascolo cespuglioso, siti in Comune di Teulada, località Tuerra, è stato rilevato un valore medio pari a 4,00 €/mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Si è proceduto alla determina del più probabile valore degli immobili della cooperativa, con analitica descrizione del suddetto criterio di stima cui si è fatto riferimento ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione degli stessi.

Per facilità di esposizione gli immobili oggetto di stima sono stati suddivisi in due blocchi: A) FABBRICATI e B) TERRENI

A) FABBRICATI

1) Immobili in Comune di Cagliari, via Boscolo/via Segni, distinti al NCEU Foglio B/1, Mappale 7401, Sub 6-11-12-13

- 1.1) Per gli immobili a destinazione residenziale sono stati rilevati dei valori compresi tra 1.500,00 €/mq e 2.000,00 €/mq. In virtù della zona di ubicazione dell'immobile e della tipologia costruttiva, si applica il valore minimo di 1.500,00 €/mq.

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato dal prodotto della sua superficie commerciale per il valore unitario rilevato:

Map 7401 Sub 16: mq 100,60 x €/mq 1.500,00 = **€ 150.900,00**

- 1.2) Per i posti auto scoperti è stato rilevato un valore di € 8.000,00 cadauno, pertanto avremo:

Map 7401 Sub 11: **€ 8.000,00**

Map 7401 Sub 12: **€ 8.000,00**

Map 7401 Sub 13:

€ 8.000,00

2) Immobili in Comune di Cagliari, via Segni/via Garau, distinti al NCEU Foglio B/1, Mappale 7738 Sub 2 e Mappale 7739 sub 1-2

Per gli immobili a destinazione residenziale sono stati rilevati dei valori compresi tra 1.500,00 €/mq e 2.000,00 €/mq. In virtù della zona di ubicazione degli immobili e della tipologia costruttiva, si applica il valore minimo di 1.500,00 €/mq. Anche in virtù del fatto che lo scrivente non ha potuto eseguire il sopralluogo e verificare lo stato conservativo degli immobili. Il valore dell'unità immobiliare sarà dato dal prodotto della sua superficie commerciale per il valore unitario rilevato:

Map 7738 Sub 2: mq 128,70 x €/mq 1.500,00 = **€ 193.050,00**

Map 7739 Sub 1: mq 128,29 x €/mq 1.500,00 = **€ 192.435,00**

Map 7739 Sub 2: mq 129,99 x €/mq 1.500,00 = **€ 194.985,00**

3) Immobile in Comune di Cagliari, via Piovene snc, distinto al NCEU Foglio B/1, Mappale 9350, Sub 1, Categoria A/2 – Vani 6

Per gli immobili a destinazione residenziale sono stati rilevati dei valori compresi tra 1.500,00 €/mq e 2.000,00 €/mq. In virtù della zona di ubicazione dell'immobile e della tipologia costruttiva, si applica il valore minimo di 1.500,00 €/mq. Questo valore andrà decurtato di un ulteriore 40%, visto che l'immobile risulta non completato.

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato dal prodotto della sua superficie commerciale per il valore unitario rilevato:

Map 9350 Sub 1: mq 119,33 x €/mq 900,00 = **€ 107.397,00**

4) Immobili in Comune di Cagliari, via Grecale, distinti al NCEU Foglio A/25, Mappale 596, Sub 6-8-9-12-22-39-50-61

4.1) Per gli immobili a destinazione residenziale sono stati rilevati dei valori compresi tra 1.700,00 €/mq e 2.300,00 €/mq. In virtù della zona di ubicazione dell'immobile e della tipologia costruttiva, si applica il valore minimo di 1.700,00 €/mq.

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato dal prodotto della sua superficie commerciale per il valore unitario rilevato: